

# Teil B Textliche Festsetzungen

## I. Städtebauliche Festsetzungen

### 1. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Anzahl der Wohnungen

#### 1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

##### 1.1.1 Ausschluss ausnahmsweise zulässiger Nutzungen (§ 4 Abs. 3 u. § 1 Abs. 6 BauNVO)

Die im allgemeinen Wohngebiet gemäß der Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind auch als Ausnahme unzulässig:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

##### 1.1.2 Gebäudehöhen in allgemeinen Wohngebieten (§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

<b>WA 2</b>	max. Gebäudehöhe = 14,00 m	festgesetzter Bezugspunkt = 39,34 ü. NHN
<b>WA 3</b>	max. Gebäudehöhe = 9,50 m	festgesetzter Bezugspunkt = 35,87 ü. NHN
<b>WA 4</b>	max. Gebäudehöhe = 14,00 m	festgesetzter Bezugspunkt = 39,88 ü. NHN
<b>WA 5</b>	max. Gebäudehöhe = 9,50 m	festgesetzter Bezugspunkt = 37,40 ü. NHN
<b>WA 6</b>	max. Gebäudehöhe = 9,50 m	festgesetzter Bezugspunkt = 38,60 ü. NHN
<b>WA 7</b>	max. Gebäudehöhe = 9,50 m	festgesetzter Bezugspunkt = 38,30 ü. NHN
<b>WA 8</b>	max. Gebäudehöhe = 9,50 m	festgesetzter Bezugspunkt = 39,78 ü. NHN
<b>WA 9</b>	max. Gebäudehöhe = 14,00 m	festgesetzter Bezugspunkt = 39,90 ü. NHN
<b>WA 10</b>	max. Gebäudehöhe = 14,00 m	festgesetzter Bezugspunkt = 39,93 ü. NHN
<b>WA 11</b>	max. Gebäudehöhe = 14,00 m	festgesetzter Bezugspunkt = 39,86 ü. NHN

In dem Fall, dass als Ausnahme ein Flachdach als Gründach errichtet wird (siehe gestalterische Festsetzung Nr. 1) wird eine maximale Höhe der Attika am Flachdachrand von 8,0 m bei zwei Vollgeschossen bzw. 12,50 m bei drei Vollgeschossen festgesetzt. (über vorh. Geländeneiveau)

##### 1.1.3 Überschreitung der festgesetzten Grundfläche in allgemeinen Wohngebieten (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 19 Abs. 4 BauNVO)

Die festgesetzte Grundfläche (GRZ 1) in den Baufeldern der allgemeinen Wohngebiete dürfen durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 25 von Hundert überschritten werden. (GRZ 2)

##### 1.1.4 Höchstzul. Anzahl der Wohnungen im allgem. Wohngebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In den **Baufeldern 3, 5 und 6** sind in Einzelhäusern maximal 2 WE zulässig und in Doppelhäusern nur 1 WE je Doppelhaushälfte zulässig.

Im **Baufeld 7 und 8** sind in Einzelhäusern maximal 2 WE zulässig und bei Doppelhaushälften oder Hausgruppen nur 1 WE je Haus zulässig.

Im **Baufeld 10** sind in Einzelhäusern maximal 4 WE zulässig und in Doppelhäusern maximal 2 WE je Doppelhaushälfte zulässig.

In den **Baufeldern 2, 4 und 9** sind in Einzelhäusern maximal 10 WE zulässig.

## **1.2. Sonstiges Sondergebiet „Gartenmarkt/ Gartenbaucenter“**

(§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)

In dem in Baufeld 1 festgesetzten Sonstigen Sondergebiet ist die Nutzung durch einen Gartenmarkt oder Gartenbaucenter als Einzelhandelsbetrieb mit gartenbezogenem Warensortiment zulässig. Darüber hinaus ist es zulässig, die Fläche als Garten- und Landschaftsbaubetrieb zu nutzen.

### **1.2.1 Festsetzung der Grundfläche im Sondergebiet „Gartenmarkt/ Gartenbaucenter“**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

Die festgesetzte überbaubare Grundfläche von 3.015 qm darf durch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauGB nicht überschritten werden.

### **1.2.2. Einfahrt- und Ausfahrt zum SO-Gebiet Gartenbaumarkt-/center**

(§ 9 Abs.1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

In der Planzeichnung werden an insgesamt 2 Standorten Ein-/Ausfahrten zu dem Sonstigen Sondergebiet „Gartenbaumarkt“ festgesetzt. Außerhalb des festgesetzten Einfahrtsbereiches an der Hamburger Straße ist im Bereich des Flurstückes 45/11 von der öffentlichen Verkehrsfläche „Am Stadtpark“ ein Bereich für eine weitere Ein- und Ausfahrt in das Sondergebiet festgesetzt.

## **2. Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Die in der Planzeichnung mit „GFL“ gekennzeichneten Flächen sind mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Anlieger sowie der Ver-/entsorgungsträger zu belasten. Diese Flächen können bei Realisierung einer Einzel- oder Doppelhausbebauung auf eine Breite von 3,50 m reduziert werden.

## **3. Umgrenzung der Fläche im Baufeld 10, die von der Bebauung freizuhalten ist**

(§9 Abs.1 Nr.24 BauGB)

Innerhalb der festgesetzten Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind können folgende Anlagen ausnahmsweise zugelassen werden:

1. Garagen, überdachten und nicht überdachten Stellplätzen, Bootsschuppen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGB I. I S.132), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466), geändert worden ist.
2. unterirdischen Bauten, soweit sie ausreichend tragfähig und im Bereich des Waldabstandes vollständig überdeckt sind,
3. Masten, Antennen und ähnliche bauliche Anlagen

Die Gewährleistung dieser Ausnahme steht unter der Voraussetzung, dass die zuständige Forstbehörde einer solchen Bebauung in dem 30-Meter Waldabstand zustimmt.

#### 4. Schallschutzmaßnahmen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB werden folgende Festsetzungen getroffen:

- 4.1 In dem Teil A – der Planzeichnung – wird der Lärmpegelbereich III in den dort festgesetzten allgemeinen Wohngebieten festgesetzt. In diesem gekennzeichneten Lärmpegelbereich sind bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärm zu treffen (passiver Schallschutz). Die Außenbauteile müssen nach Tabelle 8 der DIN 4109, Ausgabe 1989 mindestens folgenden Anforderungen hinsichtlich der Schalldämmung genügen:

Lärmpegelbereich	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten und ähnliches	Büroräume
	erf. $R'_{w,res}$	erf. $R'_{w,res}$
III	35 dB	30 dB

- 4.2 Das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß erf.  $R'_{w,res}$  bezieht sich auf die gesamte Außenfläche eines Raumes einschließlich Dach. Der Nachweis ist im Einzelfall in Abhängigkeit der Raumgeometrie und der Flächenanteile der Außenbauteile zu führen. Grundlage ist die als Technische Baubestimmung bauaufsichtlich eingeführte DIN 4109 und Beiblatt 1 zu DIN 4109.
- 4.3 Der erforderliche hygienische Luftwechsel in Räumen, die zum Schlafen genutzt werden, ist in dem Lärmpegelbereichen III durch schalldämmende Lüftungseinrichtungen oder andere - den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechende - Maßnahmen sicherzustellen, sofern die Grundrissanordnung keine Fensterbelüftung vollständig außerhalb des Lärmpegelbereichs III zulässt. Lüftungseinrichtungen sind beim Nachweis der resultierenden Schalldämmung zu berücksichtigen.
- 4.4 Von den Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn aufgrund nachgewiesener dauerhaft veränderter Verkehrsbelastungen der Hamburger Straße geringere Lärmimmissionen als die einwirken, die im Schallgutachten zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 ermittelt wurden.
- 4.5 Der Schallschutznachweis für die Festsetzungen Nr. 4.1 bis Nr. 4.3 ist im Rahmen der Ausführungsplanung der Bebauungen zu erbringen.

## II. Gestalterische Festsetzungen

### 1. Dachneigungen in WA-Gebieten

Für die Hauptgebäude in den allgemeinen Wohngebieten wird für die Hauptdächer eine Minstdachneigung von 22° festgesetzt. Diese Festsetzung gilt nicht für Dachgauben, Vordächer, Wintergärten oder Terrassenüberdachungen. Weiterhin gilt diese Festsetzung nicht für bauliche Nebenanlagen, überdachte Stellplätze und Garagen. Bei dem Bau von Gras- oder Gründächern ist als Ausnahme eine Dachneigung unter 22° sowie ein Flachdach zulässig.

## **2. Farbe der Dacheindeckung**

Bei Hartdächern sind Dacheindeckungen des Farbspektrums Anthrazit/ Grau bis Schwarz sowie Dunkelrot bis Braun sowie Mischungen dieser Farben zulässig.

## **3. Fußwege**

Die Gehwege 1 u. 3 sind mit wassergebundener Decke (Grandweg) versickerungsfähig auszubilden. Gehweg 2 ist befestigt und für Müllfahrzeuge befahrbar auszubilden.

# **III. Grünordnerische Festsetzungen**

## **1. Baumerhalt**

An den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten zum Erhalt von Bäumen sowie in den öffentlich festgesetzten Grünflächen, sind die Bäume dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang eines Baumes ist dieser zu ersetzen durch die Neuanpflanzung eines Baumes derselben Art mit einem Mindeststammumfang von 16/18.

## **2. Anpflanzung neuer Straßenbäume (M1)**

**2.1** Auf den in der Verkehrsfläche der Straße „Am Stadtpark“ in der Planzeichnung festgesetzten Standorten für die Anpflanzung neuer Bäume sind Laubbäume gemäß der Artenliste 1 mit einem Mindeststammumfang von 16/18 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Gehölze haben den BdB-Gütebestimmungen zu entsprechen. Je Pflanzstandort ist eine mindestens 12 qm große, als unversiegelte, durchwurzelbare Vegetationsfläche auszubildende Baumscheibe herzustellen und dauerhaft offen zu halten.

**2.2** In den Verkehrsflächen der Planstraßen A sind mindestens 12 und in der Planstraße B mindestens 7 Laubbäume im Abstand von max. 35 m gemäß der Artenliste 1 mit einem Mindestumfang von 16/18 zu pflanzen. Die Gehölze haben den BdB-Gütebestimmungen zu entsprechen. Je Pflanzstandort ist eine mindestens 12 qm große, als unversiegelte, durchwurzelbare Vegetationsfläche auszubildende Baumscheibe herzustellen und dauerhaft offen zu halten.

## **3. Gehölzpflanzungen innerhalb der SPE-Fläche (M2) – Schutzgut Pflanzen/Biotope**

Auf der 1.791 qm großen in der Planzeichnung festgesetzten SPE-Fläche sind standortgerechte Gehölzpflanzungen zu realisieren.

Innerhalb der SPE-Fläche ist eine dreireihige Hecke anzulegen mit einem Reihenabstand von 1,5 m und einem Abstand der Gehölze innerhalb einer Reihe von 1,0 m. Neben Sträuchern der Artenliste 2 sind als Überhälter Bäume der Artenliste 1 zu pflanzen. Der Abstand zwischen den Überhältern soll 10 m betragen. Es ist in Bezug auf die Überhälter eine Pflanzqualität von „Heister, 2xv., mit Ballen, Höhe 200-250 cm“ und in Bezug auf die Sträucher die Pflanzqualität „verpflanzter Strauch, Höhe 100-150 cm“ zu verwenden.

Die Hecke ist in einem Abstand von 2,0 m zum nördlich bzw. nordwestlich angrenzenden Ackerschlag anzulegen. Dieser Bereich soll eine Pflege der Hecke ohne Beeinträchtigung des Ackerschlags ermöglichen sowie langfristig zu einem ruderalen Saumstreifen entwickelt werden. Südlich der Hecke ist ebenso ein Saumstreifen von mindestens 2,0 m anzulegen

Es ist nach Fertigstellung eine 3-jährige Entwicklungspflege durchzuführen. Zum Schutz der Bepflanzungen vor Wildverbiss ist für die Dauer von mindestens 8 Jahren ein Wildschutzzaun um die Pflanzfläche zu errichten. Bei Abgang von Gehölzen sind diese durch solche in Artenliste 1 und 2 genannten zu ersetzen.

## **4. Heckenpflanzungen in den Flächen A1 und A2 (M3) – Schutzgut Pflanzen/Biotope/Tiere**

Auf der insgesamt 621 qm großen Fläche A1 und A2 sind standortgerechte Gehölzbepflanzungen zu realisieren.

Es ist auf einer Länge von mindestens 185,0 m eine zweireihige Hecke anzulegen mit einem Reihenabstand von 1,0 m und einem Abstand der Gehölze innerhalb einer Reihe von 1,0 m. Neben Sträuchern der Artenliste 2 sind als Überhälter Bäume der Artenliste 1 zu pflanzen. Der Abstand zwischen den Überhältern soll 10 m betragen. Es ist in Bezug auf die Überhälter eine Pflanzqualität von „Heister, 2xv., mit Ballen, Höhe 200-250 cm“ und in Bezug auf die Sträucher die Pflanzqualität „verpflanzter Strauch, Höhe 100-150 cm“ zu verwenden.

Es ist nach Fertigstellung eine 3-jährige Entwicklungspflege durchzuführen. Zum Schutz der Bepflanzungen vor Wildverbiss ist für die Dauer von mindestens 8 Jahren ein Wildschutzzaun um die Pflanzfläche zu errichten. Bei Abgang von Gehölzen sind diese durch solche in Artenliste 1 und 2 genannten zu ersetzen.

Der aktuelle Gehölzbestand bestehend aus Ahorn, Eberesche, Holunder etc. ist zu erhalten und in die Maßnahmenfläche zu integrieren.

Die Maßnahme dient auch dem Schutzgut Tiere und in diesem Fall den Arten Amsel, Dorngrasmücke und Hänfling.

### **Artenliste 1 Bäume für flächige Gehölzpflanzungen**

Pflanzqualität: Heister, 2xv. mit Ballen, StU 16 bis 18 cm

Acer campestre (Feldahorn)  
Acer platanoides (Spitzahorn)  
Acer pseudoplatanus (Bergahorn)  
Alnus glutinosa (Schwarzerle)  
Betula pendula (Hängebirke)  
Carpinus betulus (Hainbuche)  
Quercus petraea (Traubeneiche)  
Quercus robur (Stieleiche)  
Sorbus aucuparia (Eberesche)  
Tilia cordata (Winterlinde)

### **Artenliste 2 Sträucher für flächige Gehölzpflanzungen**

Pflanzqualität: verpflanzter Strauch, H 100 – 150

Corylus avellana (Hasel)  
Crataegus monogyna (Eingrifflicher Weißdorn)  
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)  
Prunus spinosa (Schlehe)  
Prunus padus (Traubenkirsche)  
Rhamnus catharticus (Kreuzdorn)  
Rosa canina (Hundsrose)  
Salix sp. (Weidenarten)  
Sambucus nigra (Gemeiner Holunder)  
Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)

## **5. Ökologische Kompensationsmaßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG**

### **5.1 Bauzeitenregelung Brutvögel**

Um eine Zerstörung genutzter Nester und damit verbundene Tötungen von Brutvögeln zu vermeiden, sind Gebäudeabbrüche, Gehölzrodungen und sonstige Bauvorbereitende Maßnahmen

sowie ggf. späterer Bebauung außerhalb der Brutzeit, die vom 01. März bis 15. September andauert, zu realisieren.

Sofern durch fachgerechte von der Unteren Naturschutzbehörde genehmigte Maßnahmen sichergestellt wird, dass keine Brutvögel getötet werden, können Bau- und bauvorbereitenden Maßnahmen auch innerhalb der Vogelbrutzeit erfolgen.

## **5.2 Bauzeitenregelung Fledermäuse**

Um eine Tötung von Individuen zu vermeiden, sind Gebäudeabrisse außerhalb der potentiellen Aufenthaltszeit in Sommerquartieren, die von März bis Oktober reicht, zu realisieren.

## **5.3 Bauzeitenregelung Reptilien**

Um Tötungen von Waldeidechsen zu minimieren, soll die Erschließung der Flächen nicht während der Aktivitätszeit der Tiere, also erst ab 01. November erfolgen.

# **6. Zu realisierende externe ökologische Ausgleichsmaßnahmen**

## **6.1 Streuobstwiese (EM 1) – Schutzgut Pflanzen/Biotope**

Auf den Flurstücken 58/3, 59/1 und 60/1, der Flur 17, Gemarkung Boizenburg, nördlich angrenzend an den B-Plangeltungsbereich ist eine Streuobstwiese anzulegen und extensiv zu pflegen. Es sind mindestens 132 Obstbäume mit einer Pflanzqualität (StU 14/ 16 cm) anzupflanzen. Die Obstbäume sollten zu ca. 60% aus Apfel, 30% Birne 10% Kirsche, Zwetschge und Quitte bestehen. Dabei sollen von einer Sorte max. 3 Bäume auf der Wiese vorhanden sein, um ein vielfältiges Angebot an Obstgehölzen zu unterbreiten. Es sind daher mindestens 25 alte, regionaltypische Apfelbaumsorten, 13 Birnenbaumsorten, 4 Kirschbaumsorten, 2 Zwetschen/ Pflaumensorten und eine Quittensorte zu verwenden. (Mögliche Sorten siehe Pflanzliste Biosphärenreservat Schaalsee-Elbe)

### **Pflege der Streuobstwiesen**

Grünlandentwicklung durch das Ausbringen einer kräuter- und gräserreichen Saatgutmischung zertifizierter Herkünfte des nordostdeutschen Tieflandes.

Für die Pflege von Streuobstwiesen werden folgende Zeiträume empfohlen:

Mähen	Juni – September
Beweidung	Mai – September
Gehölzpflege	September - Februar

Die Anforderungen an die Pflegemaßnahmen werden wie folgt beschrieben:

- Jährlicher Erziehungsschnitt bei Jungbäumen bis etwa zum 10. Standjahr
- Ab etwa dem 10. Jahr regelmäßige Überwachungsschnitte im Abstand von 3 bis 5 Jahren
- Frei- bzw. Kurzhalten der Baumscheiben (Wurzelbereich) in den ersten 5 Jahren
- Regelmäßige Nachpflanzungen mit robusten Obstsorten, organische Düngung
- Jährliche Kontrolle der Anbindung, des Stammes, des Insekten- und Pilzbefalls
- Naturverträgliche Grünlandnutzung durch Beweidung oder Mahd (Beweidung nur mit Schafen möglich)
- Kein Grünlandumbruch
- Kein Einsatz von chemisch-synthetischen Pflanzenschutzmitteln
- Absterbende Bäume und Totholz sollen als Lebensraum für gefährdete Tierarten erhalten werden, sofern sie ohne Krankheitserreger sind
- Extensive Unterhaltung der Grünlandfläche durch einschürige Mahd, Mahdtermin ab Anfang August

- Das Mähgut sollte nach dem Trocknen abgeräumt werden, es kann aber unter der Krone als Dünger für den Obstbaum liegen bleiben.
- Die Gehölze werden gegen Verbiss durch Wild- und Weidetiere geschützt (hohe Umzäunung mit Kaninchendraht)
- Als Abgrenzung zur Ackerfläche sind Markierungspfähle (Eichenspaltpfähle) vorzusehen
- Der Zutritt aus dem Wohngebiet ist durch einen Zaun ö. ä. zu unterbinden

**Liste anerkannter, gebietseigener Gehölze für Ausgleichs- und Ersatzpflanzungen für das UNESCO-Biosphärenreservat Schaalsee und das UNESCO-Biosphärenreservat Flusslandschaft Elbe Mecklenburg-Vorpommern**

*c. Alte, regionaltypische Sorten zur Obstbaumpflanzung und Anlage von Streuobstwiesen:*

*Äpfel, u.a.: Altländer Pfannkuchenapfel, Baumanns Renette, Berliner Schafsnase, Brettacher, Danziger Kantapfel, Doberaner Borsdorfer Renette, Finkenwerder Prinzenapfel, Fürst Blücher, Geflammt Kardinal, Gelbe Schleswiger Renette, Gelber Richard, Goldparmäne, Görlitzer Nelkenapfel, Gravensteiner, Großer Rheinischer Bohnapfel, Grüner Fürstenapfel, Jakob Fischer, Jakob Lebel, Kaiser Wilhelm, Königlicher Kurzstiel, Krügers Dickstiel, Landsberger Renette, Mecklenburger Kantapfel, Mecklenburger Königsapfel, Pommerscher Krummstiel, Prinzenapfel, Rheinischer Krummstiel, Riesenboiken, Roter Eiserapfel, Rote Sternrenette, Schöner aus Nordhausen*

*Birnen, u.a.: Andenken an den Kongress, Augustbirne, Bardowicker Speckbirne, Blumenbachs Butterbirne, Conference, Doppelte Phillipsbirne, Frühe von Trevoux, Gellerts Butterbirne, Gräfin von Paris, Graf Moltke, Muskatellerbirne, Oberösterreichische Weinbirne, Pastorenbirne, Petersbirne, Speckbirne*

*Pflaumen, Zwetschen, Renekloden, u.a.: Anna Späth, Frühe Fruchtbare, Gelbe Eierpflaume, Graf Althanns Reneklode, Große Grüne Reneklode, Hauszwetsche, Kleiner Gelbroter Spilling (Katharinenpflaume), Mirabelle von Nancy, Wangenheims Frühzwetsche, Zimmers Frühzwetsche, Ziparthe*

*Kirschen, u.a.: Büttners Rote Knorpelkirsche, Dönnissens Gelbe Knorpelkirsche, Große Prinzessinkirsche, Große Schwarze Knorpelkirsche, Kassins Frühe Herzkirsche, Morellenfeuer, Schneiders Späte Knorpelkirsche*

*Quitten, u.a.: Bereczki-Birnenquitte, Konstantinopler Apfelquitte*

## **6.2 Extensivierung von Intensivacker (EM 2) – Schutzgut Tiere/Biotope**

(EM 2) Für Braunkehlchen und Feldschwirl wird auf dem Flurstück 29/2, der Flur 2, Gemarkung Vier/Streitheide eine Grünlandfläche, bei der die Nutzung frühestens ab Mitte Juli erfolgt, in einer Entfernung von 570 m westlich des B-Plangeltungsbereiches angelegt. Die Flächengröße beträgt 1,6 ha.

Folgende Leistungen bzw. Bewirtschaftungsrestriktionen sind im Rahmen der Umwandlung von Acker in Extensivgrünland zu beachten:

1. Der Zeitpunkt der Umwandlung ist im Spätsommer/ Frühherbst 2020 nach der Ernte, die Fläche ist vollständig von den Ackerfrüchten zu beräumen und fachgerecht für eine Grünlandentwicklung vorzubereiten.

2. Grünlandentwicklung durch das Ausbringen einer kräuter- und gräserreichen Saatgutmischung von zertifiziertem Regiosaatgut.
3. Ausbringen des Saatgutes im Sommer 2020 bei geeigneten Bedingungen nach Herstellerangaben, 3 bis 5 g/qm. Saatgutmenge 30-50 kg/ha.
4. Extensive Unterhaltung der Grünlandfläche durch einschürige Mahd, Mahdtermin ab Anfang August.
5. Hochstaudenanteil auf 20 % der Fläche, verteilt auf mehrere Teilflächen.
6. Belassen (Überwintern) von überständigen Saumstrukturen auf etwa 10 % der Fläche und jahresweise alternierender Zyklus von Mahd und Belassen (Überwintern).
7. Alternativ ist eine extensive Beweidung mit max. 1,0 GVE/ ha zulässig mit einer einmaligen Nachmahd unter Entfernung des Mahdgutes von der Fläche. Beginn der Beweidung nicht vor dem 01.08.
8. Verbot des Einsatzes von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln jeglicher Art (mineralische Kunstdünger, flüssige Gärreste, Festmist, Gülle, etc.).
9. Verbot von Grünlandumbruch, keine Nach- oder Einsaat ist außerhalb der grünlandinitiierenden Maßnahmen erlaubt.
10. Verbot von über das bisherige Maß hinausgehenden Entwässerungsmaßnahmen.
11. Verbot der Durchführung mechanischer Pflegemaßnahmen (Walzen, Schleppen, etc.) zwischen dem 15.03. und dem zweiten Mahdtermin.

Alternativ ist auch das Ausbringen diasporenhaltigen Mahdgutes (Heu mit reifen Samen) geeignet. Die Gewinnungsflächen sollten über ein ausreichend hohes Potenzial an standorttypischen Pflanzenarten verfügen. Das, in den Spenderflächen, geworbene Mahdgut ist per Dungstreuer mit Kratzboden und Dosierwalze in Schichtdicken von 10 bis 15 cm locker auf der Grünlandentwicklungsfläche auszubringen.

### **6.3 Anlage eines Waldeidechsen-Lebensraums (EM 3) – Schutzgut Tiere**

Für den Verlust des Waldeidechsen-Lebensraums wird die Anlage einer gleichwertigen Fläche umgesetzt, welche aus abwechslungsreich strukturierter Vegetation wie lückigen Ruderal- oder Altgrasfluren bestehen wird. Einzelne liegende große Holzstücke (Stammabschnitte, Wurzelstubben o.ä.) werden als kombinierte Versteck- und Sonnplätze ausgebracht. Am Nordrand der Fläche (um eine Beschattung zu vermeiden) sollten sich einige Gehölze (Hecke, Baumgruppe o.ä.) als Rückzugs- und Überwinterungshabitat befinden. In Bezug auf die vermutlich heute von der Waldeidechse genutzte Fläche sollte der neue Lebensraum mindestens 0,5 ha groß sein. Eine Kombination der Maßnahme mit der oben für Feldschwirl und Braunkehlchen vorgeschlagenen Grünfläche, mit spät erfolgter Mahd ist möglich.

Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der auf die Rechtskraft des Bebauungsplanes folgenden herbstlichen Pflanzperiode, spätestens 1 Jahr nach der Rechtskraft vorzunehmen.

#### **Hinweis:**

Die fehlenden Flächenäquivalente in einer Größenordnung von 27.504 werden über das Ökokonto „Naturwald Vier am Elbhang“ ausgeglichen.

## **6.4 CEF-Maßnahmen (Brutvögel) – Schutzgut Tiere (externe Kompensationsmaßnahme)**

### **CEF-Maßnahme 1 – Uhu (externe Kompensationsmaßnahme)**

Für den Uhu wurden im direkt angrenzenden Stadtpark drei Nistplattformen als CEF-Maßnahme an verschiedenen Standorten (Bäume) im direkten Umfeld zum aktuellen Brutstandort installiert. Auch im Zusammenhang mit dem Uhu ist die Maßnahme an die Bedingung geknüpft, dass die Durchführung der Abrissarbeiten des Gebäudebestandes des ehemaligen Heizkraftwerkes auf den Zeitraum Anfang Oktober bis Mitte Januar begrenzt ist.

Die Nisthilfen sind dauerhaft an ihrem Standort zu erhalten und in einem Abstand von etwa 3 bis 5 Jahren auf ihre artspezifische Funktionsfähigkeit zu prüfen bzw. diese ist wiederherzustellen.

### **CEF-Maßnahme 2 – Rauchschwalbe (externe Kompensationsmaßnahme)**

Für die Rauchschwalbe wurden artspezifisch geeignete Nisthilfen im Kompensationsverhältnis 2:1 innerhalb einer alten Stallanlage in Metzlitzhof (Gemarkung Boizenburg/Elbe, Flur 12, Flurstück 92/16) installiert. In dem ehemaligen Rinderstall wurden insgesamt 12 Nisthilfen aus Holzbeton als vorgezogene Kompensationsmaßnahme (CEF-Maßnahme) umgesetzt. Der freie Einflug durch Fensteröffnungen muss jederzeit gewährleistet sein und der Brutplatz dauerhaft erhalten bleiben. Mit Schreiben vom 20.03.2019 wurde der Maßnahme durch das Biosphärenreservat Schaalsee-Elbe zugestimmt.

Die Nisthilfen sind dauerhaft an ihrem Standort zu erhalten und in einem Abstand von etwa 3 bis 5 Jahren auf ihre artspezifische Funktionsfähigkeit zu prüfen bzw. diese ist wiederherzustellen.

### **CEF-Maßnahme 3 - Brutvögel (externe Kompensationsmaßnahme)**

Für den Verlust dauerhaft genutzter Niststätten der Arten Feldsperling, Grauschnäpper, Hausrotschwanz, Haussperling und Star wurden artspezifisch geeignete Nisthilfen im Kompensationsverhältnis 2:1 im direkt an das Plangebiet angrenzenden Stadtpark angebracht (siehe dazu Karte im Anhang). Die Anerkennung dieser Maßnahme ist jedoch gemäß Auflagen aus der Ausnahmegenehmigung gemäß § 45 an die Bedingungen geknüpft, dass die Durchführung der Abrissarbeiten des Gebäudebestandes des ehemaligen Heizkraftwerkes auf den Zeitraum Anfang Oktober bis Mitte Januar begrenzt ist.

Die Nisthilfen sind dauerhaft an ihrem Standort zu erhalten und in einem Abstand von etwa 3 bis 5 Jahren auf ihre artspezifische Funktionsfähigkeit zu prüfen bzw. diese ist wiederherzustellen.

### **Monitoring**

Im Zusammenhang mit den CEF-Maßnahmen zum Uhu (3 Ersatznistplattformen) und zur Rauchschwalbe (Niststandorte ehemalige Stallanlage in Metzlitzhof) wird aufgrund der Prognoseunsicherheiten zum Erfolg der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen ein projektbegleitendes Monitoring mit der Dauer von 5 Jahren festgesetzt. Die Nistplattformen sind an jeweils 4 Kontrollterminen zwischen Mitte März und Mitte Juni in Bezug auf das Besetzen der jeweiligen Plattform und die Reproduktionserfolge zu untersuchen. Die Ergebnisse sind zu dokumentieren und dem Biosphärenreservatsamt Schaalsee/Elbe vorzulegen. Sollte das Monitoring inklusive Erfolgskontrolle hinsichtlich der Uhu Nistplattformen nicht bestätigen, dass eine der 3 Plattformen der Nistplatzanlage und Fortpflanzung dient, sind ergänzende Korrekturmaßnahmen zu ergreifen. In diesem Fall ist das Verbringen einer bis zwei Ersatznistplattformen an einen Standort mit besserer ökologischer Funktionalität außerhalb des Stadtparks zu veranlassen. Die Qualität der ökologischen Funktionsfähigkeit und Eignung des potenziellen Ausweichstandortes für die Art ist durch einen Eulen-Experten einzuschätzen.

Die aufgeführten artenschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen sind dauerhaft an ihrem Standort zu erhalten und in einem Abstand von etwa 3 bis 5 Jahren auf ihre artspezifische Funktionsfähigkeit zu prüfen bzw. diese ist wiederherzustellen.

## **IV. Hinweise**

### **1. Verlegung der Leitung der Telekom Deutschland GmbH**

Die Aufwendungen der Telekom müssen bei der Verwirklichung des Bebauungsplans so gering wie möglich gehalten werden. Deshalb bitten wir, unsere Belange wie folgt zu berücksichtigen:

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Netz Produktion GmbH so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Wir bitten, die Verkehrsflächen so an die vorhandenen umfangreichen Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH anzupassen, dass diese nicht verändert oder verlegt werden müssen.

### **2. Bodendenkmale**

Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige. Eine Beratung zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen erhalten Sie bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde bzw. beim Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, Domhof 4/5, 19055 Schwerin.

### **3. Altlasten**

Werden schädliche Bodenveränderung oder Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind gemäß § 13 BBodSchG mit der zuständigen Behörde (hier: Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg) die notwendigen Maßnahmen abzustimmen (Sanierungsuntersuchung, Sanierungsplanung, Sanierung bzw. Sicherung). Bei der Erfüllung dieser Pflichten ist die planungsrechtlich zulässig Nutzung der Grundstücke und das sich daraus ergebende Schutzbedürfnis zu beachten, soweit dieses mit den Bodenfunktionen nach § 2 Abs. 2 BBodSchG zu vereinbaren ist. Für jede Maßnahme, die auf den Boden einwirkt, hat der Vorhabenträger die entsprechende Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Bodeneinwirkungen sind zu vermeiden bzw. zu vermindern, soweit das im Rahmen der Baumaßnahmen verhältnismäßig ist. Bei der Sicherung von schädlichen Bodenveränderungen ist zu gewährleisten, dass durch die verbleibenden Schadstoffe langfristig keine Gefahr oder erhebliche, nachteilige Belastung für den Einzelnen oder die Allgemeinheit entstehen. Im Falle einer Sanierung muss der Vorhabenträger dafür sorgen, dass die Vorbelastungen des Bodens bzw. die Altlast soweit entfernt werden, dass die für den jeweiligen Standort zulässigen Nutzungsmöglichkeiten wieder hergestellt werden.

### **4. Kampfmittel**

Es wird darauf hingewiesen, dass in Mecklenburg-Vorpommern Munitionsfunde nicht auszuschließen sind. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) der in Rede stehenden Fläche erhalten Sie gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK. Ein entsprechendes Auskunftsersuchen empfehle ich rechtzeitig vor Bauausführung!

Rechtshinweis: Gemäß § 70 Abs. 1 Sicherheits- und Ordnungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern (SOG M-V) ist der Eigentümer einer Sache, die die öffentliche Sicherheit und Ordnung stört, für diese Sache verantwortlich. Ihm obliegt die Verkehrssicherungspflicht für sein Eigentum. Der Bauherr ist gemäß § 52 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) i.V.m. VOB Teil C/DIN 18299 analog verpflichtet, Angaben zu vermuteten Kampfmitteln im Bereich der Baustelle zu machen sowie Ergebnisse von Erkundungs- und Beräumungsmaßnahmen mitzuteilen.

---

Stand 12.09.2019

Dipl.-Ing. Jörg W. Lewin/ Dipl.-Ing. Guido Schwingen M.A./ B.Sc. Jan-Erik Messmer

Plankontor Stadt und Land GmbH  
Am Born 6 b, 22765 Hamburg  
Karl-Marx-Str. 90/91, 16816 Neuruppin