Teil B - Text

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

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 11 u. 14 BauNVO)

1.1 Die Sonstigen Sondergebiete dienen dem Betrieb der Sondermülldeponie mit allen dafür erforderlichen Anlagen und Einrichtungen. Darüber hinaus dienen sie der Errichtung von Anlagen zur Erzeugung, Umwandlung und Speicherung von regenerativen Energien (z.B. Photovoltaikanlagen) mit Ausnahme von Windkraftanlagen.

Innerhalb der festgesetzten Sonstigen Sondergebiete SO 1 bis SO 8 sind allgemein zulässig:

- Verkehrsflächen zur inneren verkehrlichen Erschließung einschließlich Stell- und Parkplätze,
- Anlagen zur Ver- und Entsorgung (z.B. Elektrizität, Gas, Wasser, Wärme, Daten/Kommunikation) sowie Anlagen für die Regenwassersammlung, -rückhaltung, -behandlung und -ableitung,
- Anlagen zur Erzeugung, Umwandlung und Speicherung von regenerativen Energien (z.B. Photovoltaikanlagen). Die allgemeine Zulässigkeit gilt nicht für Windkraftanlagen.
- Anlagen zur Überwachung und Kontrolle des Anlagenbetriebes (z.B. Mess einrichtungen und Wetterstationen),
- Leitsysteme in Form von Beschilderungen und Lichtsignalanlagen,
- Anlagen zur Fassung von Deponiegas und Sickerwasser (z.B. Schachtbauwerke, Pumpwerke, Leitungen).

1.2 Innerhalb der festgesetzten Sonstigen Sondergebiete SO 1 bis SO 9 sind generell unzulässig:

- Anlagen zur thermischen Behandlung von Abfällen im Sinne von Abfallverbrennungsanlagen (insbesondere R1-Anlagen nach Anlage 2 des KrWG),
- Anlagen zur Lagerung, Behandlung und Wiederaufbereitung von radioaktiven Abfällen entsprechend der Definition nach dem Gesetz über die friedliche Verwendung der Kernenergie und den Schutz gegen ihre Gefahren (Atomgesetz),
- Anlagen zur Lagerung und Behandlung von Stoffen, die unter das Gesetz über explosionsgefährliche Stoffe (Sprengstoffgesetz - SprengG) fallen,
- Anlagen zur Klärschlamm-trocknung,
- Anlagen zur Nutzung der Windenergie.

1.3 Das festgesetzte Sonstige Sondergebiet SO 1 „Verwaltung und Annahme“ dient der Unterbringung von Einrichtungen und Anlagen zur Verwaltung des Betriebes, zur Annahme und Registrierung von Abfallstoffen, zur technischen Ver- und Entsorgung und zur Überwachung des Betriebes.

Innerhalb der überbaubaren Flächen des Sonstigen Sondergebietes SO 1 sind zulässig:

- Verwaltungs- und Sozialgebäude, u.a. Büro-, Konferenz-, Sozial- und Umkleideräume, Kantine, Labore, Anmeldung,
- Service- und Garagengebäude sowie Werkstätten,
- Anlagen und Gebäude einer Betriebstankstelle,
- Anlagen und Gebäude einer Betriebsfeuerwehr,
- Waschanlagen für Kraftfahrzeuge und Baumaschinen,

- Anlagen und Gebäude zur Ver- und Entsorgung, u.a. Trafostation, Regenwasseranlagen, Kleinkläranlagen für kommunales Abwasser inklusive Pumpwerken,
 - Abfallannahme- und Kontrolleinrichtungen, u.a. Waage,
 - Stellplätze für Kraftfahrzeuge, Baumaschinen und Lagereinrichtungen.
- 1.4 Das festgesetzte Sonstige Sondergebiet SO 2 „Zwischenlagerung und Baustelleneinrichtungsfläche“ dient der temporären Zwischenlagerung von Abfällen und Gegenständen der Baustelleneinrichtung. Innerhalb der überbaubaren Flächen des Sonstigen Sondergebietes SO 2 sind zulässig:
- Lagerflächen für Baustoffe,
 - Lagergebäude,
 - Flächen und Einrichtungen zur Sicherstellung von Abfällen einschließlich deren Umschlag,
 - Anlagen zur mechanischen Abfallbehandlung (z.B. Siebanlagen),
 - Zwischenlagerung und Aufbereitung von Böden,
 - temporäre Aufstellung von Gegenständen der Baustelleneinrichtung.
- Außerhalb der überbaubaren Flächen des Sonstigen Sondergebietes SO 2 sind zulässig:
- temporäre Aufstellung von Gegenständen der Baustelleneinrichtung.
- 1.5 Das festgesetzte Sonstige Sondergebiet SO 3 „Zwischenlagerung von Baustoffen und Ersatzbaustoffen“ dient der temporären Zwischenlagerung. Innerhalb der überbaubaren Flächen des Sonstigen Sondergebietes SO 3 sind zulässig:
- Lagerflächen für Baustoffe und Ersatzbaustoffe,
 - Lagergebäude,
 - Anlagen der mechanischen Abfallbehandlung (z.B. Siebanlagen),
 - Zwischenlagerung und Aufbereitung von Böden,
 - temporäre Aufstellung von Gegenständen der Baustelleneinrichtung.
- Außerhalb der überbaubaren Flächen des Sonstigen Sondergebietes SO 3 sind zulässig:
- temporäre Aufstellung von Gegenständen der Baustelleneinrichtung.
- 1.6 Das festgesetzte Sonstige Sondergebiet SO 4 „Gas- und Sickerwasser“ dient der Reinigung, Aufbereitung und Verwertung von Deponiegasen und von Mischgasen im Sinne der Schwachgasnutzung des Deponiegases sowie der Energieerzeugung. Weiterhin dient es der Sickerwasserbehandlung einschließlich dessen Speicherung sowie der Speicherung von Teilströmen aus dem Behandlungsprozess der Sickerwasserbehandlung. Innerhalb der überbaubaren Fläche des Sonstigen Sondergebietes SO 4 sind zulässig:
- Anlagen für die Sickerwasserfassung, -speicherung und -behandlung,
 - Anlagen zur Überwachung der Sickerwasserqualität,
 - Anlagen für die Gasbehandlung und -verwertung,
 - Anlagen zur Behandlung von Abfällen (z.B. Konditionierung und Stabilisierung) einschließlich der Zwischenlagerung,
 - Anlagen für die Prozesssteuerung und -überwachung,
 - Anlagen für die Energieerzeugung, -verteilung und -speicherung,
 - Anlagen der mechanischen Abfallbehandlung (z.B. Siebanlagen),
 - Lager-, Verwaltungs-, Technik- und Garagengebäude und -plätze,
 - Lagerflächen für Baustoffe,
 - Zwischenlagerung und Aufbereitung von Böden,
 - temporäre Aufstellung von Gegenständen der Baustelleneinrichtung.
- Außerhalb der überbaubaren Flächen des Sonstigen Sondergebietes SO 4 sind zulässig:
- temporäre Aufstellung von Gegenständen der Baustelleneinrichtung.

- 1.7 Die festgesetzten Sonstigen Sondergebiete SO 5 „Regenwasser“ dienen der Sammlung, Behandlung und Ableitung von Regenwasser. Innerhalb der Sonstigen Sondergebiete SO 5 sind zulässig:
- Anlagen für die Regenwassersammlung, Regenwasserrückhaltung und -behandlung.
 - Anlagen für die Regenwasserableitung.
- 1.8 Das festgesetzte Sonstige Sondergebiet SO 6 „Pumpwerk/Abfallbehandlung“ dient der mechanischen und physikalischen Vorbehandlung von Abfällen. Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes SO 6 sind zulässig:
- Anlagen für mechanische und physikalische Behandlung von Abfällen (z.B. Konditionierung und Stabilisierung),
 - Zwischenlagerung von Baustoffen und Ersatzbaustoffen,
 - Pumpwerke einschl. Fassungseinrichtungen für Deponiesickerwasser und Regenwasser,
 - Flächen und Einrichtungen zur Sicherstellung von Abfällen einschließlich deren Umschlag,
 - Stellplätze für Kraftfahrzeuge, Baumaschinen und Container.
- 1.9 Das festgesetzte Sonstige Sondergebiet SO 7 „RABA-Restabfallbehandlungsanlage“ dient der Behandlung und Lagerung von Abfällen und Wertstoffen. Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes SO 7 sind zulässig:
- Anlagen für die mechanische und biologische Behandlung von Abfällen und Wertstoffen,
 - Lager-, Verwaltungs-, Technik- und Garagengebäude,
 - Lagerflächen für Produktionshilfsmittel,
 - überdachte und offene Flächen für die temporäre Lagerung von Abfällen, Wertstoffen und Böden einschließlich deren Umschlag,
 - Stellplätze für Kraftfahrzeuge, Baumaschinen und Container,
 - Anlagen zur Überwachung und Kontrolle des Anlagenbetriebes (z.B. Messseinrichtungen, Waage und Wetterstationen).
- 1.10 Das festgesetzte Sonstige Sondergebiet SO 8 „Deponiekörper/Regenerative Energien“ dient der Endlagerung von nicht verwertbaren Abfällen und der Erzeugung und Speicherung regenerativer Energien. Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes SO 8 sind zulässig:
- Deponierung von Abfällen sowie deren Zwischenlagerung, Behandlung (z.B. Konditionierung, Stabilisierung) und Bereitstellung einschließlich der erforderlichen Abdeckung (Aufschüttungen),
 - Nebenanlagen, die dem Betriebszweck der Deponierung von Abfällen dienen (z.B. Wiegeeinrichtungen, Reifenreinigungsanlage),
 - Anlagen zur Überwachung und Kontrolle des Anlagenbetriebes (z.B. Messseinrichtungen, Waage und Wetterstationen),
 - Stellplätze und Reinigungsanlagen für Kraftfahrzeuge, Baumaschinen und Container,
 - Fassungs-, Speicher-, Behandlungs- und Nutzungseinrichtungen für Brauch- und Niederschlagswasser,
 - Gewinnung, Zwischenlagerung sowie Bereitstellung und Aufbereitung von Böden,
 - Anlagen für die Energieerzeugung und Speicherung auch regenerativer Energien, mit Ausnahme von Windkraftanlagen.
- 1.11 Das festgesetzte Sonstige Sondergebiet SO 9 „Gewerbefläche am Kirchenholz“ dient der Errichtung und dem Betrieb von Betrieben, die sich überwiegend mit der Aufbereitung und der Weiterbearbeitung von Wertstoffen beschäftigen. Zulässig sind Betriebe, die Verwertung und Recycling im Sinne des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) betreiben. Hierunter wird jedes Verwertungsverfahren verstanden, durch das Abfälle zu Erzeugnissen, Material-

lien oder Stoffen entweder für den ursprünglichen Zweck oder für andere Zwecke aufbereitet werden; es schließt die Aufbereitung organischer Materialien ein, nicht aber die energetische (auch thermische) Verwertung.

Innerhalb der überbaubaren Fläche in dem festgesetzten Sonstigen Sondergebiet SO 9 sind beispielhaft zulässig:

- Bodengewinnungs- und aufbereitungsanlagen einschl. der Zwischenlagerung von Böden,
- Anlagen zur mechanischen-, biologischen-, physikalischen-, chemischen Behandlung von Wertstoffen und Böden einschließlich deren Zwischenlagerung,
- Verwertungs- und Recyclinganlagen im Sinne des KrWG mit Ausnahme von Abfallverbrennungsanlagen,
- Anlagen zur Erzeugung, Umwandlung und Speicherung von regenerativen Energien (z.B. Photovoltaikanlagen), mit Ausnahme von Windkraftanlagen,
- Anlagen zur Zwischenlagerung von Recyclingmaterialien/Wertstoffen für die Abfertigung zum Transport in eine Anlage zur Weiterverarbeitung (KrWG, Anlage 2 R13). Die Ablagerung von Stoffen im Sinne des § 3 Abs. 27 KrWG ist unzulässig.
- Gewerbebetriebe im Sinne des § 8 BauNVO, die die Anforderung von Punkt 1.11, Satz 1, unterstützen (z.B. Transportgewerbe, Werkstatt/Abschleppdienste, Logistikunternehmen).

Innerhalb des festgesetzten Sonstigen Sondergebietes SO 9 sind unzulässig:

- Anlagen für die Behandlung gefährlicher Abfälle im Sinne der Abfallverzeichnisverordnung (AVV),
- Anlagen, in denen als Hauptproduktionsziel gefährliche Abfälle im Sinne der Abfallverzeichnisverordnung (AVV) entstehen.

1.12 Innerhalb der festgesetzten Sonstigen Sondergebiete SO 4, SO 6, SO 7 und SO 9 sind Schornsteine, Silos und Masten abweichend von den Festsetzungen in der Nutzungsschablone mit einer maximalen Firsthöhe von 25,0 m über dem Bezugspunkt zulässig.

1.13 Innerhalb des festgesetzten Sonstigen Sondergebietes SO 8 ist die Errichtung von Silos mit einer maximalen Firsthöhe von 20,0 m zulässig.

1.14 Die Firsthöhe ist gleich die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante, also der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel. Bei Flachdächern ist die Firsthöhe gleich der Höhe der Oberkante des Gebäudes. Bei Schornsteinen, Silos und Masten entspricht die Firsthöhe dem höchsten Punkt der baulichen Anlage.

1.15 Für die Bestimmung der festgesetzten Firsthöhen gilt die mittlere Höhenlage des von der baulichen Anlage überdeckten Geländes.

2. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 1 und 2 sowie § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO)

2.1 In den festgesetzten Sonstigen Sondergebieten SO 1, SO 3 und SO 9 ist die abweichende Bauweise mit Gebäudelängen bis zu 70,0 m zulässig. Die abweichende Bauweise im festgesetzten Sonstigen Sondergebiet SO 4 ist mit Gebäudelängen bis zu 80,0 m und im Sonstigen Sondergebiet SO 7 mit Gebäudelängen bis zu 90,0 m zulässig.

2.2 In den festgesetzten Sonstigen Sondergebieten SO 2 und SO 6 ist die offene Bauweise zulässig.

2.3 Außerhalb der überbaubaren Flächen in den festgesetzten Sonstigen Sondergebieten SO 1 bis SO 8 sind Verkehrsflächen zur inneren verkehrlichen Erschließung allgemein zulässig.

2.4 Die Überschreitung der in der Nutzungsschablone festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) ist gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO unzulässig.

3. Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Innerhalb der festgesetzten Sonstigen Sondergebiete sind sämtliche für die Mitarbeiter erforderlichen Stellplätze innerhalb des jeweiligen privaten Betriebsgrundstückes unterzubringen.

4. Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

- 4.1 Innerhalb der festgesetzten Fläche 1, der Anbauverbotszone von 20,0 m zur Bundesstraße B 104, dürfen in einer Entfernung bis zu 20,0 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, Hochbauten jeglicher Art nicht errichtet werden (gemäß § 9 Bundesfernstraßengesetz).
- 4.2 Innerhalb der festgesetzten Fläche 2, der Verbotszone für hochbauliche Anlagen, dürfen hochbauliche Anlagen jeglicher Art, mit Ausnahme von temporären Anlagen der Baustelleneinrichtung, nicht errichtet werden.
- 4.3 Innerhalb der festgesetzten Fläche 3, dem Sichtdreieck an der Bundesstraße B 104, sind Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO unzulässig. Grundstückseinfriedungen und Strauchwerk dürfen eine Höhe von 0,80 m über Fahrbahnoberkante nicht überschreiten. Davon ausgenommen sind Neuanpflanzungen von Bäumen mit einer Kronenansatzhöhe von über 2,5 m.
- 4.4 Innerhalb der festgesetzten Sonstigen Sondergebiete SO 1 bis SO 8 sind innerhalb des 30,0 m Waldschutzabstandes (gemäß § 20 LWaldG M-V) nur solche hochbaulichen Anlagen unzulässig, die überwiegend dem Aufenthalt von Menschen dienen. Innerhalb der genannten Sonstigen Sondergebiete sind innerhalb des Waldschutzabstandes bauliche Anlagen, die überwiegend dem technischen Betrieb der Deponie dienen, zulässig. Die Errichtung von Photovoltaikanlagen ist innerhalb des 30,0 m Waldschutzabstandes unzulässig.
- 4.5 Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes SO 9 ist innerhalb des gesetzlichen Waldschutzabstandes von 30,0 m die Errichtung von baulichen Anlagen jeglicher Art unzulässig.

5. Umfang der zulässigen Abgrabungen und Aufschüttungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

- 5.1 Innerhalb des festgesetzten Sonstigen Sondergebietes SO 9 sind in den festgesetzten Flächen Abgrabungen bis zu einer Höhe von 62,85 m ü.HN mit einem maximalen Maß von 3,50 m Tiefe, bezogen auf das anstehende Gelände, zulässig. In den festgesetzten Flächen sind Aufschüttungen bis zu einem Maß von 1,50 m Höhe zulässig. Entstehende Böschungen sind mit einer Neigung von 1:3 oder flacher auszubilden. Aufschüttungen und Abgrabungen haben so zu erfolgen, dass innerhalb des gesamten Sonstigen Sondergebietes SO 9 Geländeflächen mit einem gleichen Höhenniveau entstehen. Zur Sicherstellung des Wasserabflusses innerhalb dieses Gebietes sind Geländeneigungen mit bis zu 5 % zulässig.
- 5.2 Innerhalb der festgesetzten Flächen für Abgrabungen am östlichen Plangebietsrand sind Abgrabungen in der Teilfläche A bis zu einer Höhe von 50,05 m ü.HN mit einem maximalen Maß von 3,50 m Tiefe bezogen auf das anstehende Gelände zulässig. Ein Geländegefälle in Richtung des geschützten Biotopes von 2 % ist einzuhalten. In der Teilfläche B sind Abgrabungen bis zu einer Höhe von 43,85 m ü.HN mit einem maximalen Maß von 3,50 m Tiefe, bezogen auf das anstehende Gelände, zulässig. Ein Geländegefälle von 2 % ist einzuhalten.

Entstehende Böschungen sind mit einer Neigung von 1:3 oder flacher auszubilden. Das innerhalb der Fläche liegende Soll ist in seiner Funktion zu erhalten.

6. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB, § 1a BauGB)

- 6.1 Bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Mutterboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wieder zu verwerten oder einer externen Wiederverwertung zuzuführen.
- 6.2 Innerhalb der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Heckenanpflanzung“ (KM 1) ist eine mindestens zweireihige Hecke aus heimischen, standortgerechten Gehölzen der Arten und Qualität gemäß Pflanzliste 1 anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Heckenpflanzung ist im versetzten Verband mit einem Pflanz- und Reihenabstand von 1,25 m anzulegen. Alle 30,0 m ist ein Überhälter der Arten und Qualität gemäß Pflanzliste 2 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es ist ein mindestens 3,0 m breiter Brachesaum zu entwickeln, der einmal pro Jahr oder alle zwei Jahre zu mähen ist. An der westlich vom SO 9 gelegenen Hecke ist der Brachesaum zur Ackerseite, an der nördlich gelegenen Hecke auf der Seite des Regenrückhaltebeckens anzulegen. Das Mähgut ist abzutransportieren. Die Anpflanzung ist durch einen Wildschutzzaun mindestens 5 Jahre zu sichern. Es ist eine Entwicklungspflege von mindestens 3 Jahren vorzusehen.
- 6.3 Die vorhandenen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Streuobstwiese“ sind dauerhaft zu erhalten. Die vorhandenen Gehölze sind bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
- 6.4 Die in den Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Freianlagen“ vorhandenen Wiesenflächen und Gehölzstrukturen sind dauerhaft zu erhalten. Die Durchführung von Pflegemaßnahmen (Mahd, Gehölzrückschnitt) sowie die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern der Art und Qualität gemäß der Pflanzlisten 1 und 3 zur Freiflächengestaltung sind zulässig. Die innerhalb der Grünflächen vorhandenen nach § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Biotop sind dauerhaft zu erhalten.
- 6.5 Innerhalb der Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Ruderales Staudenflur“ (KM 2) sind ruderales Staudenfluren zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Es sind einmal jährlich eine Mahd oder eine extensive Beweidung durchzuführen. Anfallendes Mähgut ist von der Fläche zu entfernen.
- 6.6 Innerhalb der Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Gehölzanpflanzung“ (KM 3) sind unter Beachtung vorhandener Gehölze, Gehölzflächen zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Dazu sind auf mindestens 80 % der Fläche Sträucher und Bäume der Pflanzlisten 1 und 3 in Gruppen von 5 bis 10 Pflanzen (1 Pflanze pro 2 m²) als Initialpflanzung anzupflanzen. Bei der Anlage von Streuobstwiesen ist eine Pflanzdichte von 50 % zulässig. Dabei entstehende Freiflächen sind als Landschaftsrasen zu gestalten und einmal jährlich zu mähen. Abgängige Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen. Vorhandene Gräben sind freizuhalten.
- 6.7 Die innerhalb der Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Schutzgrün“ vorhandenen Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Pflegeschnitte sind zulässig. Abgängige Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen und vorhandene Lücken sind unter Verwendung heimischer Gehölzarten zu schließen. Die mit „ÖK“ gekennzeichnete Fläche ist als Ökokontomaßnahme zu erhalten.
- 6.8 Innerhalb der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Offener Graben/Mulde“ sind die vorhandenen offenen Wasserflächen dauerhaft zu erhalten.

- 6.9 Die vorhandenen Grünstrukturen innerhalb der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sukzessionsfläche“ sind dauerhaft zu erhalten. Die Fläche ist alle zwei Jahre zu mähen oder extensiv zu beweiden. Das Mähgut ist abzutransportieren.
- 6.10 Die vorhandene Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gehölzfläche“ ist dauerhaft zu erhalten.
- 6.11 Die zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume innerhalb des Plangebietes sind dauerhaft zu erhalten und vor jeglichen Beeinträchtigungen, die den Fortbestand gefährden, insbesondere während Baumaßnahmen, fachgerecht zu schützen. Pflegeschnitte sind zulässig und zur Einhaltung der Verkehrssicherungspflicht fachgerecht auszuführen. Beschädigte oder abgegangene Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.
- 6.12 Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine Hecke aus heimischen, standortgerechten Gehölzen der Arten und Qualität gemäß Pflanzlisten 1 und 2 anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. In der festgesetzten Anpflanzfläche parallel zur Planstraße innerhalb des Gebietes SO 9 ist eine Hecke aus heimischen, standortgerechten Gehölzen der Arten und Qualität gemäß Pflanzliste 1 mit einer Mindesthöhe von 1,50 m und einer maximalen Höhe von 2,50 m zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Sie darf für die Herstellung je einer Grundstückszufahrt pro Baugrundstück einmalig mit einer maximalen Breite von 7,00 m unterbrochen werden.
Die Heckenpflanzungen sind bei einer mehrreihigen Ausbildung im versetzten Verband mit einem Pflanz- und Reihenabstand von 1,25 m anzulegen.
- 6.13 Für die Ausgleichspflanzungen an der Bundesstraße B 104 (Ergänzung der Allee) ist als Hochstamm die Art Winter-Linde (*Tilia cordata*) in der Mindestqualität StU 16/18 zu verwenden. Die Bäume sind durch eine Entwicklungspflege von 3 Jahren zu sichern. Abgängige Bäume sind gleichwertig zu ersetzen.
- 6.14 Um den Verlust von Zwischen- und Sommerquartieren von Fledermäusen auszugleichen, sind vor Beginn der Rodungsarbeiten an dem verbleibenden Baumbestand im nördlichen Plangebiet vier Fledermaushöhlenkästen anzubringen (CEF1).
- 6.15 Innerhalb der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Mähwiese mit Kleingewässer“, die an die Fläche für Aufforstung angrenzt, ist als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF2) ein für den Kammmolch geeignetes Kleingewässer 2 Jahre vor Beginn der Abgrabungen anzulegen. Im unmittelbaren Umfeld des Gewässers ist ein Lesesteinhaufen anzulegen, der sich als Winterquartier für Amphibien eignet. Die Umsetzung der CEF-Maßnahme ist durch eine ökologische Baubegleitung zu sichern. Die übrigen Flächen sind als extensive Mähwiese zu entwickeln und zweimal jährlich zu mähen. Dabei ist eine Stoppelhöhe von 8-10 cm zu belassen und das Schnittgut zu entfernen. Innerhalb der Grünfläche westlich des SO 6 sind die vorhandenen Kleingewässer dauerhaft zu erhalten.

6.16 Pflanzlisten

Pflanzliste 1:

Es sind folgende Sträucher mit einer Mindestqualität $\geq 125/150$ cm zu verwenden:

Feld-Rose	(<i>Rosa arvensis</i>)
Gewöhnliches Pfaffenhütchen	(<i>Euonymus europaeus</i>)
Hainbuche	(<i>Carpinus betulus</i>)
Haselnuss	(<i>Corylus avellana</i>)
Heckenkirsche	(<i>Lonicera xylosteum</i>)
Hecken-Rose	(<i>Rosa corymbifera</i>)
Hunds-Rose	(<i>Rosa canina</i>)

Roter Hartriegel	(<i>Cornus sanguinea</i>)
Schlehe	(<i>Prunus spinosa</i>)
Schwarzer Holunder	(<i>Sambucus nigra</i>)
Zweigriffliger Weißdorn	(<i>Crataegus laevigata</i>)

Pflanzliste 2:

Es sind folgende Bäume der Mindestqualität Heister $\geq 150/175$ cm

Gemeine Esche	(<i>Fraxinus excelsior</i>)
Schwarz-Erle	(<i>Alnus glutinosa</i>)
Weide	(<i>Salix spec.</i>)
Eberesche	(<i>Sorbus aucuparia</i>)
Feld-Ahorn	(<i>Acer campestre</i>)
Spitz-Ahorn	(<i>Acer platanoides</i>)
Berg-Ahorn	(<i>Acer pseudoplatanus</i>)
Rot-Buche	(<i>Fagus sylvatica</i>)
Flatter-Ulme	(<i>Ulmus laevis</i>)
Stiel-Eiche	(<i>Quercus robur</i>)
Schwarz-Pappel	(<i>Populus nigra</i>)

Pflanzliste 3:

Es sind folgende Einzelbäume der Mindestqualität Hochstamm, Stammumfang 10-12 cm zu verwenden:

Winter-Linde	(<i>Tilia cordata</i>)
Stiel-Eiche	(<i>Quercus robur</i>)
Spitz-Ahorn	(<i>Acer platanoides</i>)
Berg-Ahorn	(<i>Acer pseudoplatanus</i>)
Flatter-Ulme	(<i>Ulmus laevis</i>)
Feld-Ulme	(<i>Ulmus minor</i>)

Regionale Obstsorten

6.17 Innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen sind wassergebundene Wege als Wartungs- und Pflegewege zulässig.

6.18 Innerhalb der festgesetzten „Fläche für Aufforstung“ ist ein Wald mit einem allseitigen 10,0 m breiten Waldsaum (Waldmantel) aus einheimischen Straucharten und Bäumen 2. Ordnung zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Die Aufforstung ist durch eine Initialbepflanzung auf ca. 70 % der Fläche vorzunehmen. Die verbleibenden Flächen sind der Sukzession zu überlassen. Diese Aufforstungsfläche ist vollständig mit einem Wildschutzzaun (Mindesthöhe von 1,60 m) einzufrieden. Die Aufforstung ist spätestens 2 Jahre nach Beendigung der Abgrabung abzuschließen.

Es sind folgende Einzelbäume zu verwenden:

Hauptbaumart:	Stiel-Eiche	(<i>Quercus robur</i>)
	Hainbuche	(<i>Carpinus betulus</i>)
weitere Arten:	Berg-Ahorn	(<i>Acer pseudoplatanus</i>)
	Ulme	(<i>Ulmus laevis/minor</i>)
	Kirsche	(<i>Prunus avium</i>)
	Rot-Buche	(<i>Fagus sylvatica</i>)
	Europäische Lärche	(<i>Larix decidua</i>)
	Birke	(<i>Betula pendula</i>)

6.19 Spätestens 1 Jahr nach Beginn der Baumaßnahmen sind die geplanten Kompensationsmaßnahmen KM1, KM2 und KM3 vollständig umzusetzen.

6.20 Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen sind Baufeldberäumung, Vegetations- und Gehölzbeseitigungen im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 29. Februar durchzuführen. Damit wird eine Beeinträchtigung vorhandener Sommer- oder Zwischenquartiere der Fledermäuse und der Niststätten der Brutvögel grundsätzlich ausgeschlossen. Alternativ ist vor Beginn der Gehölz- oder Vegetationsbeseitigung bzw. der Baufeldberäumung der gut-

achterliche Nachweis zu erbringen, dass sich in den betroffenen Gehölzen oder Flächen keine Fledermausquartiere oder nistende Brutvögel bzw. Nestlinge befinden und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.

- 6.21 Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen ist die Abgrabung des Bodens im östlichen Plangebiet nur außerhalb der Wanderungszeiten von Amphibien im Zeitraum von Mitte April bis Anfang Februar zulässig. Außerhalb dieser Zeiten ist eine Abgrabung unter Hinzunahme einer ökologischen Baubegleitung möglich, die im Vorfeld die Wanderungsfläche auf Besatz kontrolliert. Bei einem Vorkommen wandernder Amphibien sind vor Abgrabungsbeginn Sicherungszäune an den potentiellen Winterquartieren aufzustellen und die Amphibien umzutragen.

7. Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB und § 1 Abs. 4 BauNVO)

- 7.1 Zum Schutz schutzbedürftiger Nutzungen in der Nachbarschaft werden gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO für das festgesetzte Sonstige Sondergebiet SO 9 folgende flächenbezogene Emissionskontingente L_{EK} (immissionsrelevante flächenbezogene Schalleistungspegel – IFSP) festgesetzt. Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche das in der folgenden Tabelle angegebene Emissionskontingent L_{EK} nachts (von 22.00 bis 6.00 Uhr) nicht überschreiten.

Emissionskontingente L_{EK} in dB(A)/m ²	
Baugebiet	nachts (von 22.00 bis 6.00 Uhr)
SO 9	55

- 7.2 Für die dargestellten Immissionspunkte (siehe Lageplan unter „Hinweise“) gelten nachts um die in der folgenden Tabelle genannten Zusatzkontingente ($L_{EK,zus}$) erhöhte Emissionskontingente.

Zusatzkontingente $L_{EK,zus}$ in dB(A) nachts (von 22.00 bis 6.00 Uhr)			
Immissionspunkte			
Baugebiet	IP 1	IP 2	IP 3
SO 9	0	2	3

8. Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen
(§ 9 Abs. 4 BauGB sowie § 86 LBauO M-V)

- 8.1 Innerhalb des festgesetzten Sonstigen Sondergebietes SO 9 sind Gebäudefassaden über 25,0 m Länge gestalterisch, baulich oder durch eine Fassadenbegrünung zu untergliedern.
- 8.2 Innerhalb des festgesetzten Sonstigen Sondergebietes SO 9 sind Werbeanlagen mit wechselndem oder sich bewegendem Licht unzulässig.
- 8.3 Es wird auf § 84 der Landesbauordnung M-V verwiesen, wonach ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig dieser nach § 86 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern erlassenen Satzung über die Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße geahndet werden.