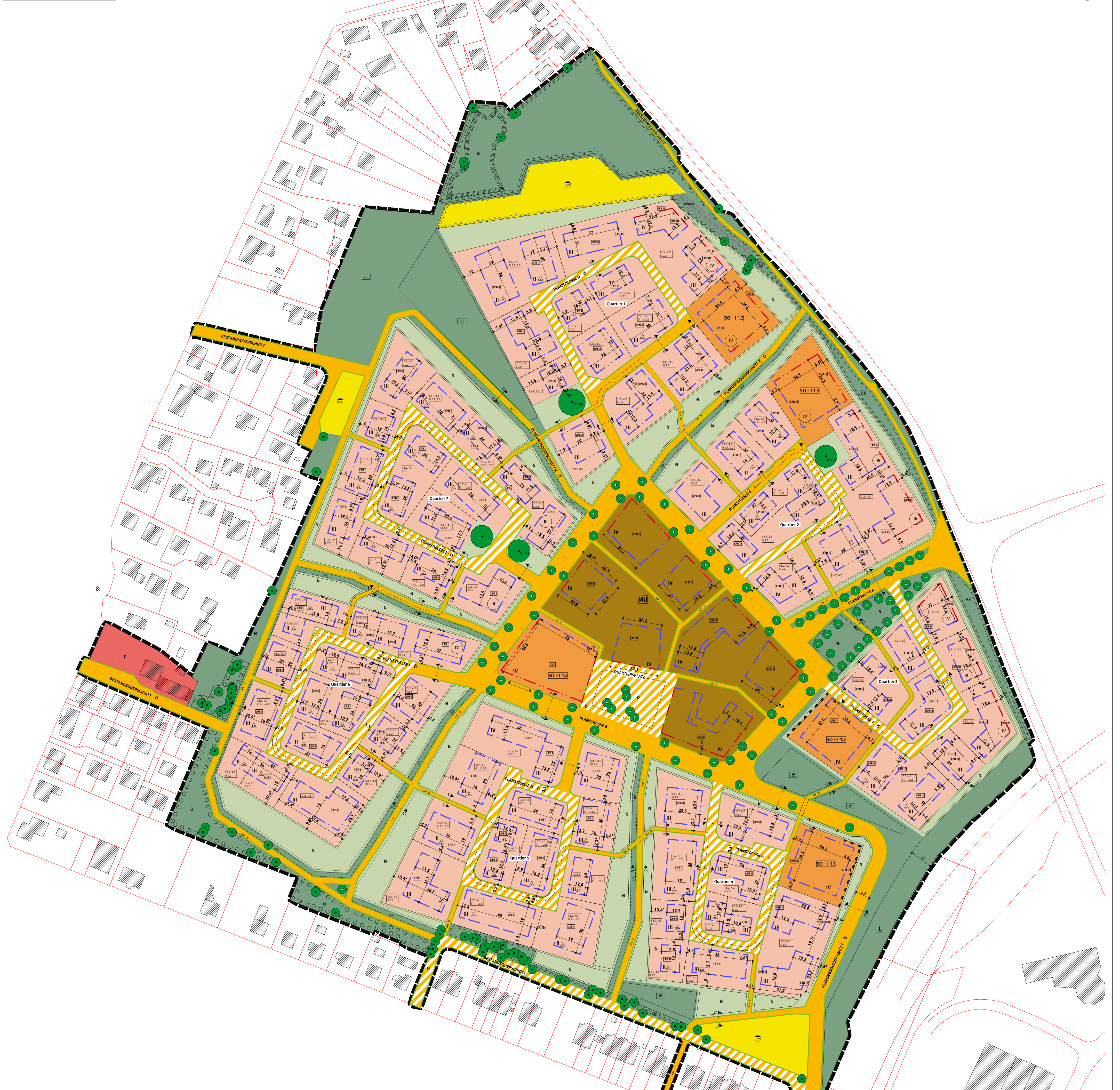
SATZUNG DER LANDESHAUPTSTADT SCHWERIN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 118 "WARNITZER FELD"

TEIL A - PLANZEICHNUNG

M 1:1000



Art und Maß der baulichen Nutzung

QUARTIER 1-7		MU		SO	
WA	o	MU	o	SO	o
GRZ 0,4		GRZ 0,8		GRZ 0,8	

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), sowie die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

ZEICHENERKLÄRUNG

PLANZEICHEN	ERLÄUTERUNG	RECHTSGRUNDLAGE
I. FESTSETZUNGEN		
ART DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 4 BauNVO		
WA	Allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauNVO
MU	Urbanes Gebiet	§ 6 BauNVO
SO	Sonstiges Sondergebiet	§ 11 BauNVO
F	Fläche für den Gemeinbedarf - Zweckbestimmung: Feuerwehr	
MAß DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 16 BauNVO		
GRZ	Grundflächenzahl	§ 16, 17, 19 BauNVO
II-V	Zahl der Vollgeschosse als Mindest-und Höchstmaß	§ 20 BauNVO
(IV)	Zahl der Vollgeschosse - zwingend	§ 20 BauNVO
BAUWEISE; BAULINIEN; BAUGRENZEN § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. mit § 22 u. 23 BauNVO		
o	Offene Bauweise	§ 22 BauNVO
H	Nur Hausgruppen zulässig	§ 22 BauNVO
DH	Nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig	§ 22 BauNVO
	Baulinie	§ 23 BauNVO
	Baugrenze	§ 23 BauNVO
VERKEHRSFLÄCHEN § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB		
Ö	Öffentliche Straßenverkehrsfläche	
G/R	Geh- und Radweg	
	Straßenbegrenzungslinie	
Ö	Öffentliche Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“	
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	
▼	Einfahrt	
	Einfahrtsbereich	
Q	Verkehrsfläche besondere Zweckbestimmung (Quartiersplatz) mit Baumpflanzungen	
FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN; FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG § 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB		
RW	Regenwasserversickerungs-/Regenwasserrückhaltebecken	
L	Fläche für Lärmschutzanlage	
N	Fläche für Niederschlagswasser	
GRÜNFLÄCHEN § 9 (1) 15 BauGB		
	Öffentliche Grünfläche	
	Spielplatz	
	Parkanlagen	
B	Feucht-Biotop	
	Private Grünfläche	
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB
FLÄCHEN UND MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25, 25a u. 25b BauGB		
	Anpflanzung von Bäumen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
●	Erhaltung von Bäumen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonditgen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
MR	Fläche für Mulden-Rigolen-System	
SONSTIGE PLANZEICHEN		
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes	§ 16 Abs. 5 BauNVO
II. KENNZEICHNUNG		
	Umgrenzung der Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 u. Abs. 5 BauGB
	Von Bebauung freizuhalten	
LPB ...	Lärmpegelbereiche	
III. PLANZEICHEN OHNE NORMCHARAKTER		
Schablonenkürzel Art der Baulichen Nutzung / Bauweise Grundflächenzahl	Nutzungsschablone: Art und Maß der baulichen Nutzung	
	Flurstücksgrenze	
X - - - X	Schnittlinie der Straßenquerschnitte	
	Vorhandene Gebäude	
Quartier ...	Bezeichnung des Quartiers	

TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 4, 6a, 11 BauNVO)

1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) der Quartiere 1 bis 7 sind Wohngebäude sowie Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig. Alle anderen Nutzungen gem. § 4 Abs. 2 und 3 BauNVO sind unzulässig.

1.2 In dem Urbanen Gebiet (MU) sind die in § 6a Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen nicht zulässig.

1.3 Die Sonstigen Sondergebiete „Gemeinschaftsgaragen, Dienstleistungen und Wohnen“ dienen der Unterbringung der notwendigen Stellplätze für die baulichen Anlagen, für die die Herstellung von Stellplätzen auf dem Baugrundstück nicht zulässig ist, gewerblichen Nutzungen und gemeinbedarfsorientierten Einrichtungen. Wohnen ist nur ausnahmsweise zulässig.

1.4 Im Sonstige Sondergebiet am Quartiersplatz ist neben den genannten Nutzungen der Nr. 1.3 auch ein Wertstoffsammelstandort vorzusehen.

1.5 In den Sonstigen Sondergebieten (SO) muss das Erdgeschoss in den nicht für Stellplätze genutzten Flächen eine lichte Rohbauhöhe von mindestens 3,0 m haben.

2. Überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

2.1 Ebenerdige, nicht überdachte Terrassen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Die Überdachung von Terrassen außerhalb der Baugrenzen ist nicht zulässig. Balkone, Loggien und Wintergärten dürfen die Baugrenze um jeweils höchstens 1,5 m auf 50 % der Fassadenlänge überschreiten.

2.2 Die straßenseitigen Baugrenzen dürfen durch Vorbauten überschritten werden, pro Gebäude auf einer Länge von maximal der halben Gebäudebreite, längstens jedoch 4,0 m, in einer Tiefe von maximal 1,0 m sowie über die gesamte Geschosshöhe.

3. Stellplätze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 12 Abs. 6 BauNVO)

3.1 In den Baufeldern, die in der Planzeichnung mit der 3.1 gekennzeichnet sind, ist maximal ein Stellplatz je Wohneinheit zulässig.

3.2 In den Baufeldern, die in der Planzeichnung mit der 3.2 gekennzeichnet sind, sind Stellplätze nicht zulässig.

3.3 Stellplätze im Kellergeschoss sind nicht zulässig.

4. Zulässige Anzahl von Wohnungen in den Wohngebäuden
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

4.1 In den Baufeldern, die in der Planzeichnung mit der 4.1 gekennzeichnet sind, ist nur eine Wohnung je Wohngebäude zulässig.

4.2. In den Baufeldern, die in der Planzeichnung mit der 4.2 gekennzeichnet sind, sind nur Gebäude mit mindestens sechs Wohneinheiten pro Gebäude zulässig (Mehrfamilienhäuser).

5. Gebäudehöhe
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO)

Als unterer Bezugspunkt der Trauf- und Firsthöhen gilt die mittlere Planungshöhe der Oberkante der anbaufähigen Verkehrsfläche im Anschlussbereich Grundstück/Straße. Steigt das Gelände von dem unteren Bezugspunkt zur nächstgelegenen Gebäudeseite ≥1,0 m ist eine Überschreitung der festgesetzten Trauf- und Firsthöhen bis max. 1,0 m zulässig. Fällt das Gelände von dem unteren Bezugspunkt zur nächstgelegenen Gebäudeseite ≥1,0 m sind die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen um 1,0 m zu reduzieren.

Traufhöhe: Die Traufhöhe bezeichnet den Schnittpunkt zwischen der Außenseite der aufgehenden Außenwandkonstruktion und der Dachhaut, bei Flachdächern mit Attika die Oberkante der Attikakonstruktion.

Firsthöhe: Die Firsthöhe bezeichnet die Oberkante der Dachhaut am höchsten Punkt des Daches.

Zulässige Überschreitungen der Höhenfestsetzungen: Bei Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen ist ein Überschreiten dieser Höhenfestsetzungen durch technische Aufbauten wie Schornsteine, Antennenanlagen oder Photovoltaikanlagen zulässig.

6. Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2, 4 BauGB, §§ 12, 14 BauNVO)

6.1 Die Zahl der erforderlichen Stellplätze für Wohngebäude gemäß § 49 LBauO M-V wird gemäß § 86 Abs.1 Nr. 4 und Abs. 4 LBauO M-V für bauliche Anlagen, für die in der Planzeichnung I 4.2 festgesetzt ist, auf 1,0 Stellplatz pro Wohneinheit für Wohneinheiten größer 50 m² festgesetzt. Für Wohneinheiten kleiner als 50 m² wird der Nachweis auf 0,8 Stellplatz pro Wohneinheit reduziert.

6.2 Für jede Wohneinheit sind zwei Fahrradabstellplätze vorzusehen.
Fahrradabstellplätze außerhalb der Wohngebäude sind zu überdachen und abschließbar auszuführen.

6.3 Nebenanlagen dürfen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen auf dem Baugrundstück errichtet werden.

7. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" sind als Mischverkehrsfläche herzustellen.

8. Vorkehrungen zum Schutz von schädlichen Umwelteinwirkungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

8.1 Schutz vor Verkehrslärm
Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche des Straßenverkehrs sollen Aufenthaltsräume in Wohnungen ab dem Lärmpegelbereich III so angeordnet werden, dass mindestens ein Fenster zur lärmabgewandten Gebäudeseite ausgerichtet ist.
Ausnahmen können zugelassen werden, wenn die Außenbauteile einschließlich der Fenster so ausgeführt werden, dass die in Tabelle 7 der DIN 4109-1:2018-01 für den jeweiligen Lärmpegelbereich geforderten resultierenden bewerteten Schalldämm-Maße (R'w,res) eingehalten werden.

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel	Wohnungen	Büroräume
	db (A)	$R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB	
III	61 bis 65	35	30
IV	66 bis 70	40	35
V	71 bis 75	45	40

8.2 Lüftung
Aufenthaltsräume, insbesondere Räume mit Schlafnutzung, die den Lärmpegelbereichen III bis V zugeordnet sind, sind mit schallgedämpften Lüftungseinrichtungen oder besonderen Fensterkonstruktionen mit hohem Schallschutz auszustatten. Diese müssen ein Einfügungsdämpfungsmaß aufweisen, das mindestens dem geforderten Schalldämm-Maß der Fenster nach Tabelle 7 der DIN 4109-1 entspricht.

8.3 Außenwohnbereiche
In den Lärmpegelbereichen III und höher sind Außenwohnbereiche (Balkone, Terrassen, Loggien) nur zulässig, wenn sie durch geeignete bauliche Maßnahmen (z. B. Verglasungen, Abschirmungen oder Anordnung auf der lärmabgewandten Gebäudeseite) so gestaltet werden, dass eine wirksame Abschirmung gegenüber dem Verkehrslärm erreicht wird.

8.4 Von den Festsetzungen der Ziffern 8.1 und 8.2 kann abgewichen werden, sofern durch ergänzende schalltechnische Untersuchungen für das konkrete Bauvorhaben nachgewiesen wird, dass sich der maßgebliche Außenlärmpegel durch andere wirksame Maßnahmen entsprechend reduziert und die Anforderungen nach Tabelle 7 der DIN 4109-1 eingehalten werden.

II. Grünordnerische Festsetzungen
(§ 9 Abs. 2 Nr. 15, 20 und Abs. 6 BauGB)

1. Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen

1.1 **Vermeidungsmaßnahme V_1: Bauzeitenregelung für Bodenbrüter**
Maßnahmen zur Baufeldfreimachung sind ausschließlich im Zeitraum vom 11. September bis zum 28./29. Februar zulässig. Ein Brachliegen der Fläche über einen Zeitraum von mehr als 14 Tagen innerhalb der Brutperiode (01. April bis 31. Juli) ist zu vermeiden. Ist dies nicht zu gewährleisten, sind diese Flächen mittels geeigneten Vergrämungsmaßnahmen wie (z.B. Flatterbändern) auszustatten bzw. ist fachgutachterlich der Nachweis zu erbringen, dass im Baufeld keine geschützten Arten vorkommen.

1.2 **Vermeidungsmaßnahme V_2: Bauzeitenregelung für Gehölzbeseitigungen**
Rodungsarbeiten und Maßnahmen zur Baufeldfreimachung sind ausschließlich im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar zulässig.

1.3 **Vermeidungsmaßnahme V_3: Fledermaus- und Insektenfreundliche Leuchtmittel**
Im gesamten Plangebiet sind ausschließlich insekten- und fledermausfreundliche Leuchtmittel mit warmweißer Farbtemperatur (2.400 bis maximal 2.700 Kelvin) zulässig. Eine Abstrahlung oberhalb der Horizontalen sowie auf die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage ist unzulässig. Eine Beleuchtung von Fassaden ist unzulässig.

1.4 **Vermeidungsmaßnahme V_4: Gehölzschutz nach DIN 18920**
Während der Erdarbeiten ist eine Beeinträchtigung der Bäume auszuschließen. Oberirdische Teile der Gehölze dürfen nur durch Fachunternehmen zurückgeschnitten werden. Der Wurzelbereich der geschützten Bäume darf nicht mit Baumaschinen befahren werden. Bodenauftrag und Bodenabtrag im Wurzelbereich sind nicht zulässig. An den Hecken ist ein 3,0 m breiter Schutzstreifen anzulegen. Die einschlägigen Regelwerke (hier: DIN 18920, RAS-LP 4, ZTVE-StB) sind zu beachten.

2. Kompensationsmaßnahmen im Plangebiet

2.1 **Ausgleichsmaßnahme A 1: Pflanzung von Hochstämmen an den Planstraßen**
Entlang der Planstraßen A und B sind gemäß Planzeichnung standortgerechte und klimatolerante Hochstämme in der Zahl von 45 Stück gemäß Pflanzliste anzulegen.
Pflanzqualität: Hochstamm; 16-18 cm StU.; 3 x v.; aus extra weitem Stand, Alleebaumqualität
Gehölzart:
- Gleditschie, dornenlose (Gleditsia triacanthos ‘Skyline‘)
- Pyramiden-Hainbuche (Carpinus betulus ‘Fastigiata‘)
- Silberlinde (Tilia tomentosa ‘Brabant‘)
- Rotahorn (Acer rubrum)
- Gewöhnliche Hopfenbuche (Ostrya carpinifolia)
- Sumpf-Eiche (Quercus palustris)
- Zerreiche (Quercus cerris)

Die Baumscheibe ist auf mindestens 12 m² Fläche wasser- und luftdurchlässig auszubilden. Je Baumstandort ist ein durchwurzelbarer Raum von mindestens 36 m³ zu gewährleisten. Die Baumstandorte sind von Leitungen freizuhalten.
Für die Pflanzung wird eine über vier Jahre laufende Fertigstellungs- und Entwicklungspflege mit je nach Witterung zehn bis15 Wässerungsgängen pro Jahr festgesetzt. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

2.2 **Ausgleichsmaßnahme A 2: Pflanzung von Hochstämmen auf dem Quartiersplatz**
Im Bereich des Quartiersplatzes sind mindestens sechs standortgerechte und klimatolerante Bäume als Hochstämme zu pflanzen.

Pflanzqualität: 2 x Hochstamm; 70-80 cm StU.; 6 x v.; Solitär
4 x Hochstamm; 16- 18 cm StU; 4 x v. aus extra weitem Stand, Alleebaumqualität
Gehölzart:
- Urweltmammutbaum (Metasequoia glyptostroboides)
- Schnurbaum (Sophora japonica ‘Regent‘)
- Liquidambar styraciflua 'Paarl', Amberbaum
- Rotahorn (Acer rubrum)
- Spitzahorn (Acer platanuides)
- Gleditschie, dornenlose (Gleditsia triacanthos ‘Skyline‘)
- Geweihbaum (Gymnocladus dioicus)

Die Baumscheibe ist auf mindestens 12 m² Fläche wasser- und luftdurchlässig auszubilden. Je Baumstandort ist ein durchwurzelbarer Raum von mindestens 36 m³ zu gewährleisten. Die Baumstandorte sind von Leitungen freizuhalten.
Für die Pflanzung wird eine über vier Jahre laufende Fertigstellungs- und Entwicklungspflege mit je nach Witterung zehn bis 15 Wässerungsgängen pro Jahr festgesetzt. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

2.3 **Ausgleichsmaßnahme A 3: Umbau eines Siedlungsgehölzes im Plangebiet**
Nördlich der bestehenden Straße (entlang der Reihenhäuser am Kirschenhöfer Weg) ist auf einer Fläche von 1.400 m² das vorhandene Siedlungsgehölz in eine freiwachsende Hecke aus heimischen, standorttypischen Arten umzubauen. Standortfremde Arten sind vollständig zu entfernen.
Auf einer Breite von 7 m sind in Lücken und im Unterstand von überschirmenden Gehölzen heimische, standortgerechte Gehölzarten aus dem Ursprungsgebiet Norddeutsches Tiefland im Pflanzverband von 1,5 x 1,0 m zu pflanzen. Nördlich der Hecke ist ein befahrbarer Krautsaum zu belassen.

Pflanzqualität: 60-100 cm; 2x v.
Gehölzart:
- Hasel (Corylus avellana)
- Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)
- Eingriffliger Weißdorn (Crataegus monogyna)
- Johannisbeere (Ribes alpinum),
- Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus)
- Hundsrose (Rosa canina)
- Kornelkirsche (Cornus mas)
- Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)
- Faulbaum (Alnus frangula)

Für die Pflanzungen wird eine über drei Jahre laufende Fertigstellungs- und Entwicklungspflege festgesetzt. Die Hecke ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

2.4 **Ausgleichsmaßnahme A 4: Anpflanzung von Bäumen auf öffentlichen Grünflächen**
Auf den öffentlichen Grünflächen mit den Zweckbestimmungen Park und Spielflächen sind überwiegend heimische, standortgerechte Arten in der Zahl von 35 Stück gemäß Pflanzliste anzulegen.

Pflanzliste Bäume: 70 % Parkbäume, 30 % Obstbäume
Pflanzqualität: Hochstamm StU 16-18 cm
Gehölzarten:
- Sommer-Linde (Tilia platyphyllos)
- Feld-Ahorn (Acer campestre)
- Hainbuche (Carpinus betulus)
- Stiel-Eiche (Quercus robur)
- Feld-Ulme (Ulmus minor - in resistenten Sorten)
- Tupelobaum (Nyssa sylvatica)
- Malus sylvatica (Wild-Apfel)
- Pyrus pyraster (Wild-Birne)

2.4 **Ausgleichsmaßnahme A 5: Pflanzung einer Hecke entlang der Grevesmühlener Chaussee**
Entlang der Grevesmühlener Chaussee ist auf einer Fläche von 1.900 m² eine freiwachsende Hecke aus heimischen, standorttypischen Arten anzulegen. Es sind heimische, standortgerechte Gehölzarten aus dem Ursprungsgebiet Norddeutsches Tiefland im Pflanzverband von 1,5 x 1,0 m zu pflanzen. Je nach Flächenangebot erfolgt die Pflanzung in zwei bis fünf Reihen.

Pflanzqualität: Strauch, 60-100 cm; 2x v./Heister 150-200 cm
Gehölzarten:
- Hasel (Corylus avellana)
- Hundsrose (Rosa canina)
- Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)
- Eingriffliger Weißdorn (Crataegusmonogyna)
- Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus)
- Hundsrose (Rosa canina)
- Kornelkirsche (Cornus mas)
- Holunder (Sambucus nigra)
- Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)
- Apfel (Malus sylvestris)
- Wild-Birne (Pyrus praster)
- Feld-Ahorn (Acer campestre)
- Trauben-Kirsche (Prunus padus)
- Wildpflaume (Prunus cerasifera)

Für die Pflanzungen wird eine über drei Jahre laufende Fertigstellungs- und Entwicklungspflege festgesetzt. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen

3. Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes - Zuordnungsfestsetzungen

3.1 **Ausgleichsmaßnahme A 6/CEF-1: Schaffung eines Ersatzlebensraums für die Feldlerche durch Umwandlung von Acker in eine extensive Mähwiese**
Auf dem Flurstück 90/58, Flur 5 in der Gemarkung Warnitz ist im Abstand von 100 m zur Waldkante eine mindestens 46.756 m² große Fläche in extensiv gepflegtes Grünland umzuwandeln. Die Unterhaltung erfolgt durch Mahd frühestens ab 20. August eines Jahres. Das Mähgut ist abzuräumen. Der Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln ist untersagt.
Zusätzlich ist am nördlichen Rand des herzustellenden Grünlands auf zusätzlich mindestens 12 m Breite ein Blühstreifen durch Einsaat von kräuterreichem Regio-Saatgut (Ursprungsgebiet Norddeutsches Tiefland) anzulegen. Als Unterhaltungspflege des Blühstreifens ist ab der zweiten Hälfte des Julis eines Jahres ein Schröpfschnitt in ca. 20 cm Höhe durchzuführen.

3.2 **Ausgleichsmaßnahme A 7/CEF-2: Schaffung eines Ersatzlebensraums für den Bluthänfling durch Pflanzung einer Feldhecke**
Auf dem Flurstück 90/58, Flur 5 in der Gemarkung Warnitz ist im Abstand von ca. 5 m zur nördlichen Flurstücksgrenze eine 7 m breite Hecke zzgl. eines 3 m breiten Krautsaumes anzulegen. Es sind heimische, standortgerechte Gehölzarten aus dem Ursprungsgebiet Norddeutsches Tiefland im Pflanzverband von 1,5 x 1,0 m zu pflanzen.

Pflanzqualität: 60-100 cm; 2x v.
Gehölzart:
- Hasel (Corylus avellana)
- Hundsrose (Rosa canina)
- Roter
- Hartriegel (Cornus sanguinea)
- Eingriffliger Weißdorn (Crataegus monogyna)
- Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus)
- Hundsrose (Rosa canina),
- Kornelkirsche (Cornus mas)
- Holunder (Sambucus nigra)
- Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)
- Schlehe (Prunus spinosa)

Für die Pflanzungen wird eine über drei Jahre laufende Fertigstellungs- und Entwicklungspflege festgesetzt. Die Maßnahme ist spätestens mit Baubeginn umzusetzen.

3.3 **Ausgleichsmaßnahme A 8: Wiederherstellung von Boden- und Lebensraumfunktionen auf einem ehem. Garagenkomplex**
Auf dem Flurstück 16/5, Flur 23 in der Gemarkung Schwerin ist auf ca. 5.600 m² Fläche geeigneter Oberboden aus dem Stadtgebiet mit 25 bis 30 cm Mächtigkeit aufzutragen und mit dem Untergrund zu verzahnen. Die Fläche ist mit folgenden Maßnahmen in strukturreiche und extensiv gepflegte Grünfläche zu entwickeln:
- Schaffung magerer Bereiche durch Lieferung und Einbau von Sand auf 150 m²
- Belassen einer 700 m² großen feuchten Senke
- Schaffung von Strukturelementen aus Feldsteinen und Holzstämmen
- Schaffung einer extensiv gepflegten Wiese durch Ansaat von Regiosaatgut auf 3.750 m²
- Pflanzung von 12 Obstgehölzen alter Sorten, Pflanzqualität: Hochstamm, StU 14-16 cm, mB
- Pflanzung von 14 Silber-Weiden, Pflanzqualität: Hochstamm, StU 16-18 cm, mB
- Pflanzung zweier Gehölze, StU 20-22 cm, mB
- Pflanzung einer Siedlungshecke auf 630 m²

Für die Fläche wird eine über fünf Jahre laufende Fertigstellungs- und Entwicklungspflege festgesetzt.

3.4 **Ausgleichsmaßnahme A 9: Rückbau von baulichen Anlagen innerhalb der Kleingartenanlage „Hopfenbruchwegwiese“**
Auf dem Flurstück 5, Flur 4, Gemarkung Schwerin wurde im Jahr 2021 zur Entwicklung einer artenreichen Mähwiese auf Moorstandort eine Gartenfläche zurück gebaut. Für die Finanzierung der Ausgleichsmaßnahme ist eine Ausgleichszahlung zu leisten.

3.5 **Ausgleichsmaßnahme A 10: Ökokontomaßnahme „Am Neumühler See“**
Erwerb von 10.539 KFÄ der Ökokontomaßnahme, welche auf den Flurstücken 78, 79, 81, 82, 83, 84, 86, Flur 1, Gemarkung Wandrum die Umwandlung von Acker in extensive Mähwiese und Anlage von Wald durch Sukzession einschließlich Nutzungsverzicht am Südufer des Neumühler Sees realisiert.

3.6 **Kompensation mittels Überhang**
Der Kompensationsüberhang aus dem Bebauungsplan Nr. 77.11 „Alte Waisenstiftung“ wird zur Deckung der Kompensationsverpflichtungen dieses Bebauungsplanes eingesetzt.

3.7 **Maßnahmen zum Ausgleich/Zuordnungsfestsetzung**
Die vorherigen Ausgleichsmaßnahmen (II 3.1 bis 3.6) werden den zu erwartenden Eingriffen im Plangeltungsbereich zugeordnet und außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes umgesetzt.

4. Weitere Maßnahmen zu Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur- und Landschaft
(§ 9 Abs. Nr. 20 BauGB)

Anbringen künstlicher Fortpflanzungsstätten
In den oberen Fassadenbereichen der Gebäude im urbanen Gebiet, in Sonstigen Sondergebieten und an Wohngebäuden mit mehr als sechs Wohneinheiten sind je Gebäude jeweils sechs selbstreinigende Fledermauskästen sowie vier Mauerseglerkästen anzubringen.

5. Flächen für die Versickerung und Ableitung von Niederschlagswasser
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14, 16c und 20 BauGB)

5.1 Das auf den privaten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist auf dem eigenen Grundstück zu versickern und in geeigneten Behältern als Rückhaltung und für Bewässerungszwecke zwischenzuspeichern.

5.2 Überschüssiges Oberflächenwasser kann nur als Notüberlauf den öffentlichen Rückhalte- und Versickerungsanlagen zugeführt werden, sofern eine vollständige Versickerung nachweislich aufgrund geohydrologischer Verhältnisse nicht möglich ist.

5.3 Öffentliche Stellplätze, der Quartiersplatz sowie die öffentlichen Geh- und Radwege zwischen den Quartieren sind mit wasserdurchlässigen Materialien, wie z.B. Rasengittersteinen, Pflaster mit offenen Fugen oder wassergebundener Decke auszubilden.

5.4 Der Vorflutgraben ZV04/2.02 ist von jeglicher Bebauung beidseitig in einem Abstand von mindestens jeweils 5 m ab Böschungsoberkante frei zu halten.

5.5 Die Rückhaltung und Versickerung des Niederschlagswassers der privaten Grundstücke, die nicht in das öffentliche Muldensystem einleiten können, müssen auf dem eigenen Grundstück eine Versickerungsmulde anlegen. Diese sind dezentral als Gemeinschaftsanlagen anzulegen. Die Eigentümer der Grundstücke, auf denen sich die privaten Versickerungsmulden befinden, haben die Durchleitung des überschüssigen Niederschlagswassers angrenzender privater Grundstücke zu dulden. Hierzu sind zwischen den Privateigentümern Vereinbarungen zu treffen und entsprechende Grunddienstbarkeiten einzutragen. Die Muldensysteme sind in ausreichend bemessener Größe anzulegen und erhalten einen Notüberlauf in die öffentlichen Entwässerungssysteme.

III. Gestaltungsvorschriften § 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 86 LBauO M-V

1. Fassadengestaltung

1.1 Die Fassaden in den Baufeldern, die in der Planzeichnung mit der 1.1 gekennzeichnet sind, müssen auf ihrer Längsseite durch einen Versatz von mindestens 1,0 m mindestens einmal gegliedert werden. Ein Fassadenabschnitt darf nicht länger als 18,0 m sein.

1.2 Als Wandmaterial der Außenfassaden ist nur Verblendmauerwerk und Holzwerkstoff zulässig. Putzoberflächen und Wärmedämmverbundsysteme sind unzulässig.

1.3 In sonstigen Sondergebieten ist mindestens 30 % der Gebäudefassade mit Kletterpflanzen zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

2. Dachgestaltung

2.1 Alle Dächer sind dauerhaft zu begrünen und zur Zwischenspeicherung des anfallenden Niederschlagswassers auszubilden.

2.2 In den Allgemeinen Wohngebieten und im Urbanen Gebiet sind in den Baufeldern, die in der Planzeichnung mit der 2.2 gekennzeichnet sind, nur Flachdächer mit einer maximalen Neigung von 5° zulässig.

2.3 Die Kombination von Dachbegrünung und Photovoltaikanlagen ist zulässig, sofern die Funktionsfähigkeit der Dachbegrünung gewährleistet bleibt.

2.4 In allen Gebieten sind oberhalb der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse zurückgesetzte oberste Geschosse unzulässig.

2.5 In allen Gebieten sind Dachterrassen zulässig. Dabei darf die Grundfläche der Dachterrasse 30 % der Fläche des darunterliegenden Geschosses nicht überschreiten.

2.6 Für bauliche Anlagen und Nebenanlagen, die nicht unter 2.1 fallen, sind die Dacheindeckungen mit Dachpfannen oder -ziegel im roten und robtraunen Farbspektrum auszuführen.

3. Einfriedungen

3.1 Im Plangebiet sind als Einfriedungen nur Hecken aus standortgerechten heimischen Laubgehölzen zulässig.

3.2 Zäune dürfen nur gemeinsam mit der vorgesehenen Hecke nach Nr. 3.1 errichtet werden und müssen hinter dieser angeordnet sein. Das Einziehen von Kunststoffbahnen sowie die Verwendung von Sockeln ist unzulässig.

3.3 Einfriedungen entlang der Straßenbegrenzungslinie sind nur bis zu einer Höhe von maximal 1,2 m zulässig. Dies gilt auch auf einer Länge von 2,0 m für die von der Straßenbegrenzungslinie abgehenden Grundstückseinfriedungen. In den Bereichen zwischen den privaten Grundstücken und den rückwärtig angrenzenden öffentlichen Grünflächen sowie entlang der öffentlichen Geh- und Radwege dürfen Einfriedungen eine Höhe von höchstens 1,8m über dem Geländeniveau haben.

3.4 Im Sichtbereich von Straßenkreuzungen und Einmündungen wird für Einfriedungen eine maximale Höhe von 0,8 m festgelegt. Dies gilt auf einer Länge von 2,0 m für die von der Straßenbegrenzungslinie abgehenden Grundstückseinfriedungen. Bäume im Sichtdreieck sind bis zu einer Höhe von 2,5 m astfrei zu halten. Bäume im Sichtdreieck sind bis zu einer Höhe von 2,5 m astfrei zu halten.

3.5 Notwendige Stützmauern dürfen entlang öffentlicher Räume (Straßen, Wege sowie Grünflächen) und privaten Grundstücken eine Höhe von höchstens 0,5 m haben.

4. Unbebaute Grundstücksfläche

4.1 Unbebaute Grundstücksflächen sind als Vegetationsflächen mit Rasen, Gehölzen und/oder Stauden auszubilden. Die Flächen müssen dauerhaft wasserdurchlässig und dürfen nicht versiegelt sein. Bekiesungen und Schotterflächen sind unzulässig.

4.2 In Allgemeinen Wohngebiet ist pro Grundstück innerhalb des von der Erschließungsstraße aus sichtbaren Bereiches (Vorgarten) mindestens ein Baum bzw. ein Strauch der Pflanzliste zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen:

<u>Pflanzliste</u>
Pflanzqualität: Hochstamm, mind. 14-16 cm StU/Strauch mind. 3 x v., 125-150 m
Gehölzart je Quartier:

- Quartier 1 und 4:	Sommerlinde (Tilia platyphyllos), Rotahorn (Acer rubrum), Stadtbirne (Pyrus calleryana 'Chanticleer')
- Quartier 2:	Hainbuche (Carpinus betulus), Ginko (Ginko biloba), Zierkirsche (Prunus x hillerie `Spire`)
- Quartier 3:	Hopfenbuche (Ostyria carpinifolia), Zerreiche (Quercus cerris), Stadtbirne Pyrus calleryana 'Chanticleer'
- Quartier 5:	Feldahorn (Acer campestre), Ambeerbaum (Liquidamber st.), Zierkirsche (Prunus sargentii)
- Quartier 6:	Steineiche (Quercus ilex), Vogelbeere (Sorbus aucuparia), Malus sylvestrus/Pyrus communis
- Quartier 7:	Magnolie (Magnolia), Steineiche (Quercus ilex), Sieben-Söhne-des-Himmels (Heptacodium miconioides)

Davon ausgenommen sind Hausgruppen.

5. Gestaltung öffentlicher und privater Grünflächen

5.1 **Öffentliche Grünfläche: Zweckbestimmung Park**
Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Park sind als Landschaftspark mit offenen Wiesenflächen, lockeren Baum- und Gehölzgruppen sowie integrierten Versickerungs- und Retentionsflächen zu gestalten. Es sind überwiegend heimische, standortgerechte Baumarten der Pflanzliste der Ausgleichsmaßnahme A 4 zu pflanzen. Die Integration von Sport- und Spielflächen ist zu einem Flächenanteil von 20 % Bestandteil.

5.2 **Gestaltung wegbegleitender öffentlicher Grünflächen**
Die am südwestlichen Rand des Plangebietes befindlichen öffentlichen Grünflächen sind durch Pflegemaßnahmen und Pflanzung heimischer, standortgerechter Gehölzarten sowie Ansaat von Landschaftsrasen umzugestalten.

5.3 **Begrünung der privaten Grünfläche Typ A (siehe Nebenzeichnung 1)**
Die private Grünfläche Typ A ist als offene parkartige Fläche anzulegen. Mindestens 60 % der Fläche sind als Blumenwiese, Gräser- oder Staudenflur auszubilden. Je angefangene 400 m² ist ein Einzelbaum und eine Gruppe aus 10 bis 15 Sträuchern zu pflanzen.
Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

<u>Pflanzliste Bäume</u>
Pflanzqualität: Hochstamm StU 16-18 cm
Gehölzarten:
- Moorbirke (Betula pubescens)
- Wild-Apfel (Malus sylvestris)
- Vogelbeere (Sorbus aucuparia)

<u>Pflanzliste Sträucher</u>
Pflanzqualität: Strauch 60-100 cm
Gehölzarten:
- Felsenbirne (Amelanchier lamarckii)
- Kornelkirsche (Cornus mas)
- Hundsrose (Rosa canina)
- Weinrose (Rosa rubiginosa)
- Heckenrose (Rosa corymbifera)

5.4 **Begrünung der privaten Grünfläche Typ B (siehe Nebenzeichnung 1)**
Die private Grünfläche Typ B ist als baumbestandene parkartige Grünfläche mit geschlossenem oder halboffenen Kronendach auszuführen. Je angefangene 100 m² ist ein Hochstamm zu pflanzen. Auf mindestens 40 % der Fläche ist ein Unterwuchs aus schattenverträglichen blühenden Sträuchern und Stauden zu entwickeln und zu erhalten.
Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

<u>Pflanzliste Bäume</u>
Pflanzqualität: Hochstamm StU 16-18 cm
Gehölzarten:
- Vogel-Kirsche (Prunus avium)
- Spitz-Ahorn (Acer platanoides)
- Hainbuche (Carpinus betulus)
- Feld-Ulme (Ulmus minor)

<u>Pflanzliste Sträucher</u>
Pflanzqualität: Strauch 60-100 cm
Gehölzarten:
- Felsenbirne (Amelanchier lamarckii)
- Gem. Schneeball (Viburnum opulus)
- Faulbaum (Alnus frangula)
- Rote Johannisbeere (Ribes rubrum)
- Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
- Blutroter Hartriegel (Cornus sanguinea)

5.5 Die Versickerungsmulden sind gestalterisch zu integrieren. Das Muldensystem ist auf mindesten 40 % der Länge durch Pflanzung von feuchte- und wechselfeuchteverträgliche Gräser und Stauden zu begrünen.

5.6 Die privaten Grünflächen Typ A und Typ B sind von baulichen Maßnahmen freizuhalten, mit Ausnahme von Sitzgelegenheiten wie Bänken sowie Pflanzgefäßen bzw. Hochbeeten oder vergleichbaren Gestaltungselementen. Spielgeräte können integriert werden, solange diese nicht den Charakter der Grünfläche beeinträchtigen. Die Versiegelung auf den Grünflächen ist auf das Mindestmaß zu reduzieren. Wege sind in wasser- und luftdurchlässiger Weise herzustellen.
Bekiesungen und Schotterflächen sind unzulässig.

6. Zufahrten

6.1 Je Baugrundstück ist nur eine Grundstücksein- und -ausfahrt mit einer Breite von maximal 4,0 m zulässig.

6.2 Die Einfahrt und Ausfahrt zu den baulichen Anlagen in den Sonstigen Sondergebieten darf maximal 6,0 m breit sein.

6.3 Auf den privaten Grundstücken sind Gehwege und Stellplätze nebst Zufahrten in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Dies gilt auch für den Unterbau.

6.4 Die Verschiebbarkeit der öffentlichen Parkstände, der Grundstücksein- und -ausfahrten, der Pflanzflächen der Straßenbäume sowie die Unterbrechung des Verkehrsgrüns für Grundstücksein- und -ausfahrten ist auf Nachweis der Erforderlichkeit zulässig.

7. Gestaltung von Standorten für Restmüll- und Wertstoffbehältern auf den Baugrundstücken

Standorte für Restmüll- und Wertstoffbehälter sind durch Einhausung, Sichtschutzelemente oder Eingrünung mit Hecken aus Laub- oder Klettergehölzen dauerhaft abzuschirmen (Höhe max. 1,5 m). Standorte für Restmüll- und Wertstoffbehälter sind im Sichtbereich von Straßenkreuzungen und Einmündungen unzulässig.

8. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung am Gebäude im Bereich des Erdgeschosses bis maximal zur Unterkante der Fensterbrüstungen des ersten Obergeschosses zulässig. Werbeanlagen mit Licht, Signalfarben, spiegelnden Flächen, wechselnden Motiven oder bewegten Teilen sind unzulässig. Werbeanlagen, die als Außenwerbung der Fremdwerbung dienen, sind im gesamten Plangebiet nicht zulässig.

IV. Hinweise
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

1. Bodendenkmalschutz
(§ 11 DSchG M-V i.V. mit § 9 Abs. 2 der Verordnung zum Schutz und Erhaltung urgeschichtlicher Bodendenkmäler)

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmale entdeckt werden. Der Beginn von Erdarbeiten ist der Denkmalschutzbehörde der Landeshauptstadt Schwerin oder dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern spätestens drei Wochen vorher schriftlich und verbindlich mitzuteilen. Wenn während der Erdarbeiten Funde/Bodendenkmale oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V) die Denkmalschutzbehörde der Landeshauptstadt Schwerin zu benachrichtigen und der Fund/die Fundstelle bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Vertreters des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind Sie als Entdecker, der Leiter der Erdarbeiten, der Eigentümer des Grundstückes sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, kann jedoch für eine fachgerechteUntersuchung im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden. Eine Beratung zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen erhalten Sie beim Landesamt für Kultur und Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern, Dezernat Archäologie, Domhof 04/05, 19055 Schwerin,
Ansprechpartner: Herr Dr. Jantzen, Tel. 0385 - 588 79 643 / Fax: 0385 - 588 79 344.

2. Bodenschutz

2.1 Werden bei Erd- und Tiefbauarbeiten Anhaltspunkte bekannt, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt (z. B. durch ungewöhnliche Bodenverfärbungen, Ausgasungen, Abfallvergrabungen), so ist dies gemäß § 2 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz für Mecklenburg-Vorpommern (LBodSchG M-V) unverzüglich der zuständigen Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Eine Zuwiderhandlung stellt gemäß § 17 Abs. 1 LBodSchG M-V eine Ordnungswidrigkeit dar, welche mit einer Geldbuße bis fünfzigtausend Euro geahndet werden kann.

2.2 Es besteht gemäß § 7 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) eine Vorsorgepflicht gegen das Entstehen von schädlichen Bodenveränderungen infolge von Eingriffen in den Boden. Unnötige Beeinträchtigungen der Bodenbeschaffenheit sind bei Erd- und Tiefbaumaßnahmen zu vermeiden bzw. zu vermindern (z.B. unnötiger Bodenaushub, Durchmischung verschiedener Bodenschichten, Bodenverdichtungen durch erhebliche mechanische Belastungen, unnötiges Befahren von späteren Freiflächen, Verunreinigungen durch Schadstoffe etc.).

3. Vogelanprall an Glasflächen

3.1 Zum Schutz vor Vogelanprall ist der verglaste Anteil der Gebäude gering zu halten (< 50 %) bzw. sind nachweislich wirksame Vogelschutzmarkierungen anzubringen.
Auf freistehende transparente Scheiben oder Eckverglasungen ist zu verzichten.

3.2 Glasflächen oder vergleichbare spiegelnde Oberflächen mit einer Größe von mehr als 3 m² sind unzulässig, wenn sie nicht deutlich sichtbar untergliedert sind. Ebenfalls sind Eckfenster ohne deutlich sichtbare Eckpfeiler unzulässig.

3.3 Von Punkt 3.2. kann abgewichen werden, sofern die Fensterglasfläche mit kontrastreichen, zum Abhalten von Vögeln geeigneten Markierungen versehen ist. Vergleichbare Lösungen zum Abhalten von Vögeln sind zulässig.

4. Kinderspielplätze

Bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen ist auf dem Baugrundstück oder in unmittelbarer Nähe ein ausreichend großer Spielplatz für Kleinkinder anzulegen (§ 8 Abs. 2 LBauO M-V).

5. Trinkwasserschutz

5.1 Das Plangebiet befindet sich in der Wasserschutzzone III B des Wasserschutzgebietes Schwerin. Gemäß der entsprechenden Wasserschutzgebietsverordnung Schwerin ist insbesondere zu beachten, dass:
- Bohrungen, z.B. für Erdwärmesonden oder Brauchwasserbrunnen, ausnahmslos verboten sind,
- Schmutzwasserleitungen vor Inbetriebnahme mittels Druckprobe auf Dichtheit zu prüfen sind,
- für den Straßen- und Wegebau sowie für sonstige Verkehrsflächen keine auslaugbaren bzw. auswaschbaren Materialien (z.B. Bauschutt, Schlacke) verwendet werden dürfen. Alternativ ist natürliches Boden- oder Gesteinsmaterial zu verwenden.

5.2 Fallschutzmatten aus Kunststoff sowie Kunststoffrasen sind nicht zulässig.

6. Abwasser

Das anfallende häusliche Abwasser des Plangebietes ist über den Anschluss an das bestehende bzw. geplante Schmutzwassersystem zu entsorgen.

7. Munitionsfunde

Sollten bei Bodenarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst im Landesamt für zentrale Aufgaben, Brand- und Katastrophenschutz hinzuzuziehen.

8. Bauökologie

Zur Ausleuchtung der privaten Bauflächen des Plangebietes werden aus Gründen des Artenschutzes nach oben abgeschirmte LED-Lampen mit einer Farbtemperatur von maximal 2.700 Kelvin empfohlen.

9. Baugrunduntersuchung

Es wird allen Bauherrinnen und Bauherren empfohlen, für die Planung ein auf das konkrete Baugrundstück und Gebäude bezogenes Baugrundgutachten anfertigen zu lassen.

10. Definition der Geländeoberfläche im Sinne des § 6 LBauO M-V

Der Begriff der Geländeoberfläche wird wie folgt definiert: Als Geländeoberfläche im Sinne des § 6 LBauO M-V (Abstandsflächen, Abstände) wird die sich nach Beendigung der öffentlichen Erschließungsarbeiten einstellende Geländehöhe auf den Baugrundstücken definiert.

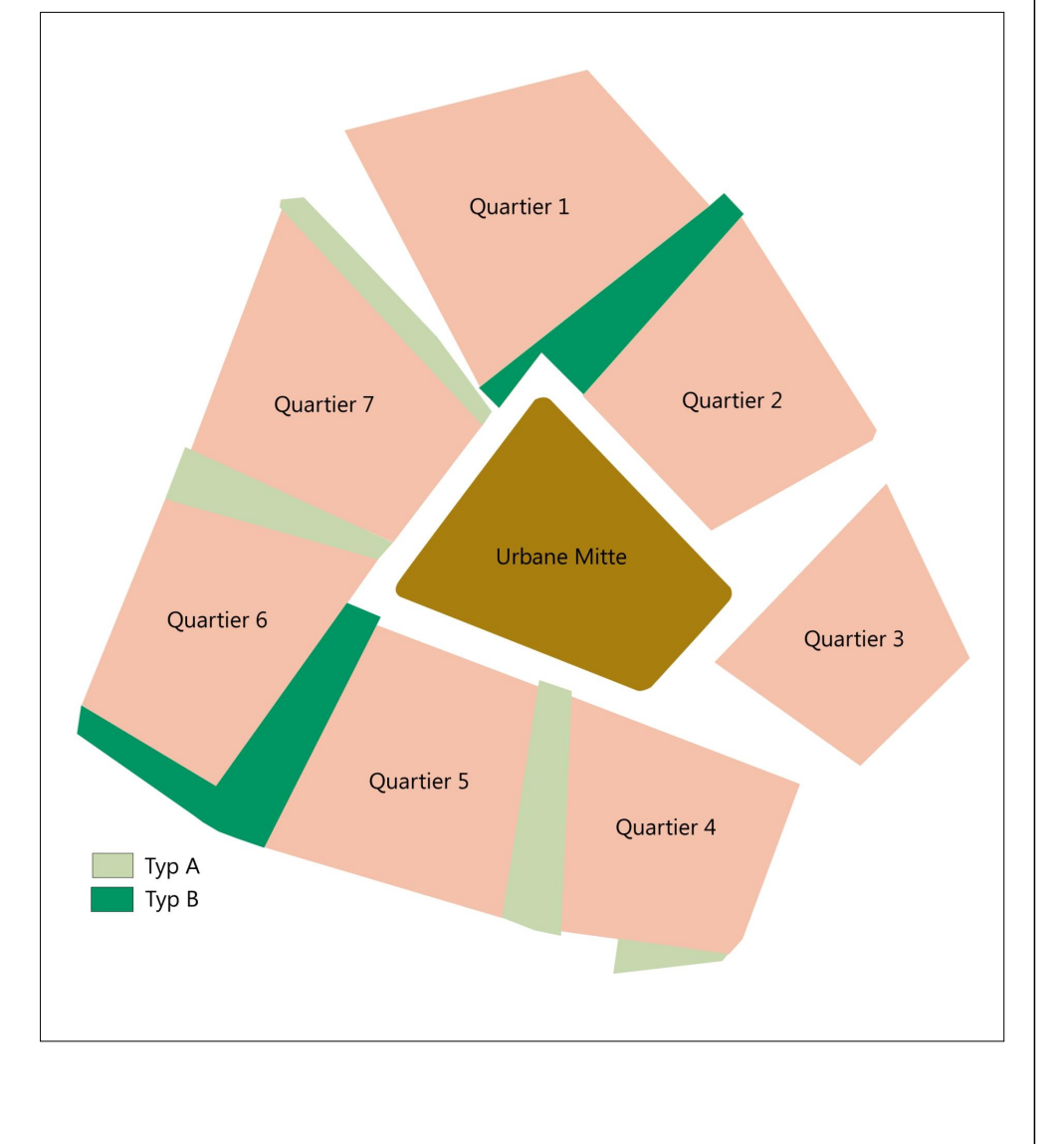
IV. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 84 LBauO M-V handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die bauordnungsrechtlichen Gestaltungsfestsetzungen unter Punkt III. dieses Planes verstößt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis 500.000,00 € geahndet werden.

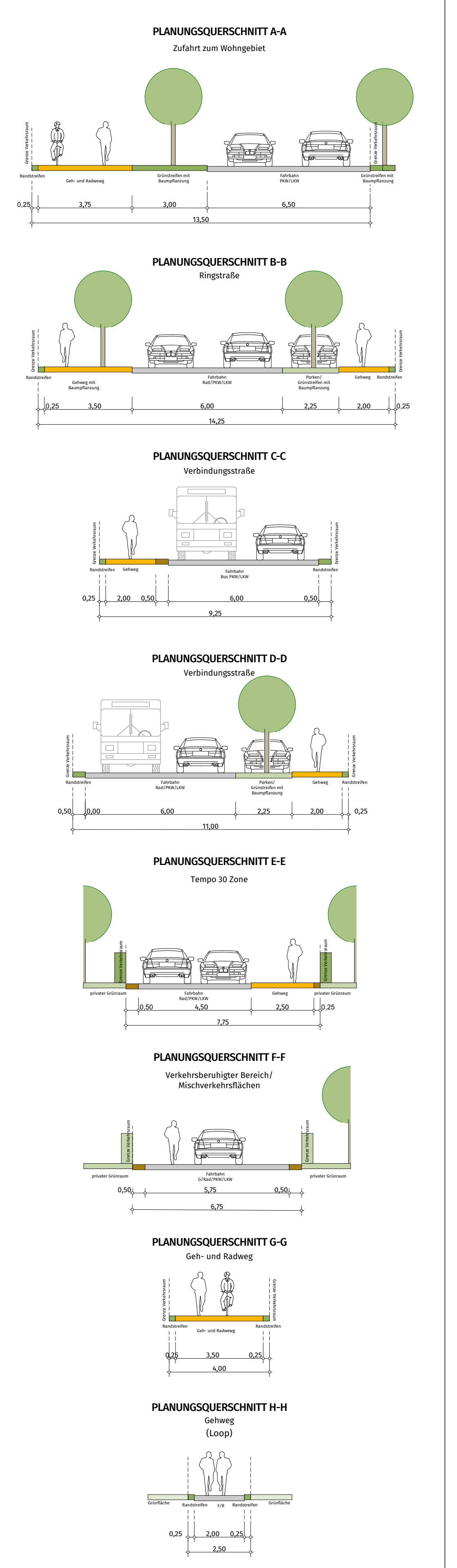
Die DIN 4109-1 "Schallschutz im Hochbau" (Ausgabe Januar 2018) und die DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" (Ausgabe Juli 2023) sind bei der DIN Media GmbH (vormals Beuth Verlag), Berlin, zu beziehen. Sie können zudem bei der Stadtverwaltung Schwerin, Fachdienst Umwelt, Fachgruppe Immissionsschutz und Umweltplanung, Am Packhof 2-6, 19053 Schwerin, eingesehen werden.

Die DIN 18920, 2014 beinhalt Regelungen zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen und ist bei der DIN Media GmbH (vormals Beuth Verlag), Berlin, zu beziehen. Sie kann zudem bei der Stadtverwaltung Schwerin, Fachdienst Umwelt, Fachgruppe Immissionsschutz und Umweltplanung, Am Packhof 2-6, 19053 Schwerin eingesehen werden.

Nebenzeichnung 1:
Private Grünfläche Typ A und Typ B



PLANUNGSQUERSCHNITTE M1:100



VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Hauptausschuss der Stadt Schwerin hat in seiner Sitzung am 26.06.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 04.09.2020 erfolgt.

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz (LPlG) mit Anfrage vom 14.07.2020 beteiligt worden.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 Abs.1 Nr. 1 BauGB am 05.10.2022 durchgeführt.

Die Unterrichtung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Grundzüge der Planung im Sinne des § 4 Abs. 1 BauGB, auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach§ 2 Abs. 4 BauGB wurde in der Zeit vom 10.10.2022 bis zum 11.11.2022 durchgeführt.

Der Hauptausschuss hat am .... den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom .... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und der Begründung hat in der Zeit vom .... bis zum .... nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann vorgebracht werden können, am .... online und im Stadtanzeiger ortsüblich bekanntgemacht worden.

Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am .... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am .... von der Stadtvertretung beschlossen. Die Begründung wurde mit gleichem Beschluss gebilligt.

Schwerin, den .... **Siegel** **...**
Der Oberbürgermeister

2. Der katastermäßige Bestand am .... sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Ludwigslust, den .... **Siegel** **...**
Vermessungs- und Geoinformationsbehörde für den Landkreis Ludwigslust-Parchim und die Landeshauptstadt Schwerin

3. Die Satzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Schwerin, den .... **Siegel** **...**
Der Oberbürgermeister

4. Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am .... im Stadtanzeiger ortsüblich bekanntgemacht worden.
Die Satzung ist mit der ortsüblichen Bekanntmachung im Stadtanzeiger am .... in Kraft getreten.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Schwerin, den .... **Siegel** **...**
Der Oberbürgermeister

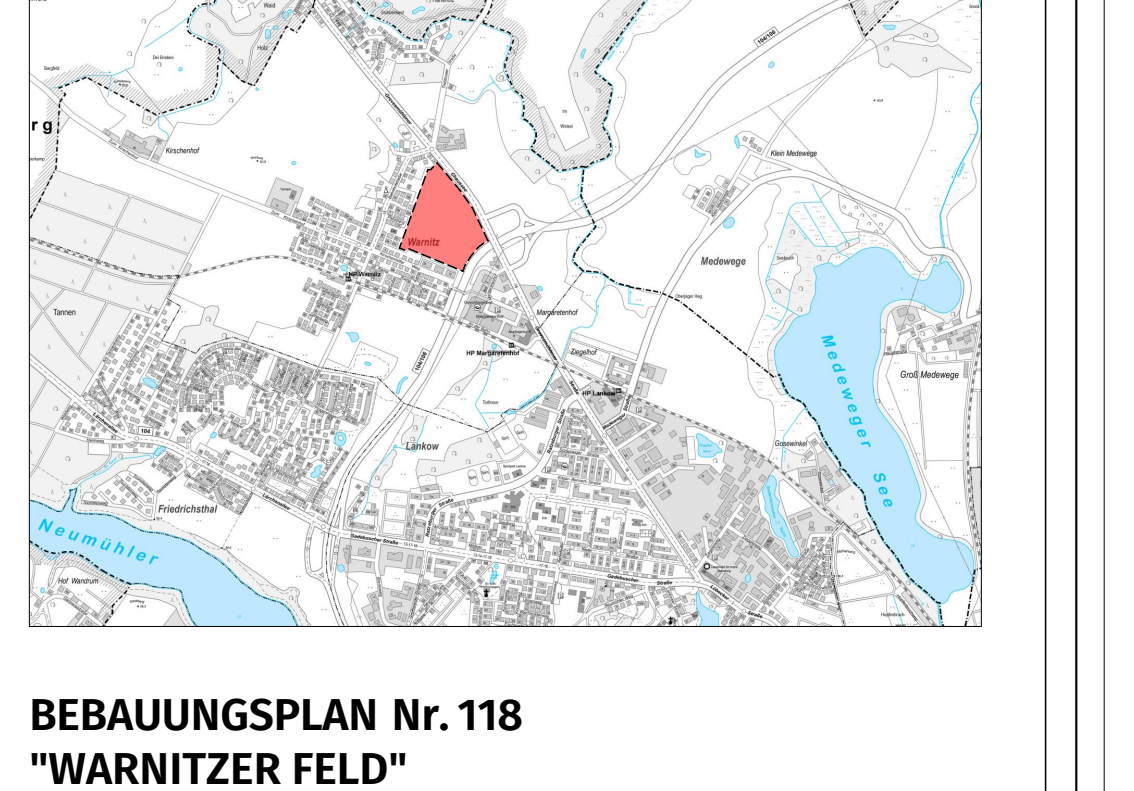
PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist, sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344), die zuletzt durch das Gesetz vom 09. April 2024 (GVOBl. M-V S. 110), beschließt die Stadtvertretung der Landeshauptstadt Schwerin am .... den Bebauungsplan Nr. 118 "Warnitzer Feld", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) als Satzung:

Landeshauptstadt
Schwerin

Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt
Fachdienst Stadtentwicklung und Stadtplanung

ÜBERSICHTSPLAN



BEBAUUNGSPLAN Nr. 118
"WARNITZER FELD"

Maßstab: 1:1000 Stand: 13.04.2026