TEIL B – TEXT

ZUR SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN Nr. 12 - NEU DER GEMEINDE OSTSEEBAD BOLTENHAGEN
ERGÄNZENDES BAULEITPLANVERFAHREN

Text = übernommen gemäß der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12
Text = aktuelle Änderungen/ Anpassungen gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 12 bzw. seiner 1. Änderung.

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 3 BauNVO, §§ 10 und 11 BauNVO)

(1) Die sonstigen Sondergebiete "Ferienwohnen und touristische Infrastruktur 1.1, 1.2, 1.3, 2, 3" (SO FW/ TI 1.1., 1.2, 1.3, 2, 3) dienen ~~überwiegend der Unterbringung von touristischen Gewerbebetrieben, die das ferienmäßige Wohnen nicht wesentlich stören sowie weiterhin dem touristisch genutzten, ferienmäßigen Wohnen~~ überwiegend dem touristisch genutzten, ferienmäßigen Wohnen und weiterhin der Unterbringung von touristischen Gewerbebetrieben, die das ferienmäßige Wohnen nicht wesentlich stören.

Zulässig sind:

im sonstigen Sondergebiet "Ferienwohnen und touristische Infrastruktur 1.1:

- Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für die Verwaltung und Bewirtschaftung der Ferienhäuser und Ferienwohnungen
- touristische Gewerbeeinheiten und sonstige touristische Infrastruktur bis jeweils 400 m² Geschossfläche;
- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Räume und Gebäude nach § 13 BauNVO für die der Gesundheit dienenden Berufe,
- 1 Laden mit Segelbedarf, Bootszubehör, Angelbedarf mit maximal 400 m² Verkaufsfläche.
- Wohnungen für Dienst-, Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, Betriebsinhaber oder Betriebsleiter, nur soweit sie der Größe der zugehörigen Einheit jeweils untergeordnet sind,
- notwendige Stellplätze und Garagen i. S. des § 12 BauNVO.

im sonstigen Sondergebiet "Ferienwohnen und touristische Infrastruktur 1.2:

- Ferienbeherbergung in Kleinstgebäuden,
- Anlagen für die Verwaltung und Bewirtschaftung der Ferienhäuser und Ferienwohnungen,
- Touristische Gewerbeeinheiten und touristische Infrastruktur bis jeweils maximal 400 m² Geschossfläche,
- 1 Laden mit max. 65 m² Verkaufsfläche,
- notwendige Stellplätze und Garagen i. S. des § 12 BauNVO.

im sonstigen Sondergebiet "Ferienwohnen und touristische Infrastruktur 1.3:

- Ferienhäuser und Ferienwohnungen für einen wechselnden Personenkreis zu Zwecken der Erholung,

- Anlagen für die Verwaltung und Bewirtschaftung der Ferienhäuser und Ferienwohnungen,
- touristische Gewerbeeinheiten und sonstige touristische Infrastruktur bis jeweils 400 m² Geschossfläche,
- notwendige Stellplätze und Garagen i. S. des § 12 BauNVO.

im sonstigen Sondergebiet "Ferienwohnen und touristische Infrastruktur 2:

- Ferienhäuser und Ferienwohnungen für einen wechselnden Personenkreis zu Zwecken der Erholung,
- Anlagen für die Verwaltung und Bewirtschaftung der Ferienhäuser und Ferienwohnungen,
- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Räume und Gebäude nach § 13 BauNVO für die der Gesundheit dienenden Berufe,
- 9 Läden mit jeweils max. 65 m² Verkaufsfläche, wobei auch maximal 2 Läden mit der jeweils max. zulässigen Verkaufsfläche zu einer Einheit verbunden werden dürfen.
- Wohnungen für Dienst-, Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, Betriebsinhaber oder Betriebsleiter, nur soweit sie der Größe der zugehörigen Einheit jeweils untergeordnet sind,
- notwendige Stellplätze und Garagen i. S. des § 12 BauNVO.

im sonstigen Sondergebiet "Ferienwohnen und touristische Infrastruktur 3:

- Ferienhäuser und Ferienwohnungen für einen wechselnden Personenkreis zu Zwecken der Erholung,
- Anlagen für die Verwaltung und Bewirtschaftung der Ferienhäuser und Ferienwohnungen
- touristische Gewerbeeinheiten bis jeweils 400 m² Geschossfläche,
- eine Tiefgarage mit Stellplätzen auch zugunsten des Sondergebietes SO FH 4.
- notwendige Stellplätze und Garagen i. S. des § 12 BauNVO.

Innerhalb der festgesetzten Sondergebiet SO FW/ TI 1.1 bis 3 sind

- Ferienhäuser und Ferienwohnungen für einen wechselnden Personenkreis zu Zwecken der Erholung sowie Ferienbeherbergung in Kleinstgebäuden auf maximal 75% der maximal zulässigen Gesamtgeschossfläche zulässig.
- die touristischen Gewerbebetriebe, touristische Infrastruktur, Läden und sonstige zulässige Nutzungen auf mindestens 25% der maximal zulässigen Gesamtgeschossfläche zulässig.

(2) Die Sondergebiete "SO FH 4 bis 6" dienen einem wechselnden Personenkreis zu Zwecken der Erholung dem touristisch genutzten, ferienmäßigen Wohnen und den dazugehörigen Anlagen und Einrichtungen zur Bewirtschaftung.

In den Sondergebieten "SO FH 4, 5 und 6" sind nur Ferienhäuser und Ferienwohnungen, Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Wohnungen für Betriebsinhaber, Betriebsleiter, Personen, die im Beherbergungsgewerbe tätig sind sowie Anlagen für die Verwaltung und Bewirtschaftung der Ferienhäuser zulässig. Ausnahmsweise können sonstige, dem Ferienhausgebiet dienende nicht störende Gewerbebetriebe, zugelassen werden.

(2) Das Sondergebiet "Hotel" dient der Unterbringung von Hotels. Zulässig sind nur Hotels einschließlich der zugehörigen Anlagen für die Verwaltung und Bewirtschaftung

wie Schank- und Speisewirtschaften, Sport- und Freizeitanlagen, Räume zur Unterbringung des Betriebspersonals sowie Läden und Dienstleistungsbetriebe.

(3) Die Sondergebiete "Touristische Infrastruktur" dienen der Unterbringung von touristischen Gewerbebetrieben. Zulässig sind nur folgende Gewerbeeinheiten: Schank- und Speisewirtschaften, Vergnügungsstätten, Dienstleistungsbetriebe, Läden sowie öffentlichen Toiletten.

(4) Die Sondergebiete "Sport und Freizeit" dienen der Unterbringung von Sport- und Freizeiteinrichtungen. Zulässig sind nur Gebäude und Anlagen für sportliche, gesundheitliche, soziale, kulturelle und freizeitliche Zwecke sowie Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter. Ausnahmsweise sind Schank- und Speisewirtschaften, Läden für Sportartikel sowie Vergnügungsstätten zulässig. Im Sondergebiet "Sport und Freizeit 3" sind weiterhin öffentliche Toiletten/ Sanitäranlagen zulässig.

(5) Das Sondergebiet "Hafen 1" dient der Unterbringung der landseitigen Einrichtungen von Fischereibetrieben. Zulässig sind nur Gebäude und Anlagen von Fischereibetrieben, zur Aufbereitung und zum Vertrieb von Fischereierzeugnissen sowie Schank- und Speisewirtschaften. Weiterhin sind Gebäude für die DLRG zulässig.

(6) Das Sondergebiet "Hafen 2" dient der Unterbringung von Gemeinschaftsanlagen des Sportboothafens. Zulässig sind nur Gebäude kultureller und sozialer Zwecke (Vereinsheime), für die DLRG und für die technische Versorgung. Weiterhin dient es der Unterbringung der notwendigen landseitigen Einrichtungen zur Überwachung, Organisation und Versorgung des Hafens. Zulässig sind nur: Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, öffentliche Toiletten/ Sanitäranlagen, Einrichtungen für die Wartung, Pflege und Lagerung von Booten und sonstige Nebenanlagen des Hafenbetriebes. Ausnahmsweise sind auch Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen zulässig.

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18 und 20 BauNVO)

(1) In den Sondergebieten "Ferienwohnen und touristische Infrastruktur 1.1, 1.2, 1.3, 2, 3" (SO FW/ TI 1.1, 1.2, 1.3, 2, 3) sind je Gebäude maximal 4 Ferienwohnungen zulässig.

(2) Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen bis zu einer lichten Höhe von 1,50 m einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände vollständig mitzurechnen.

3. STELLPLÄTZE UND GARAGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB, § 12 BauNVO)

(1) In den festgesetzten sonstigen Sondergebieten "Ferienwohnen und touristische Infrastruktur 1.1, 1.2, 1.3, 2, 3" (SO FW/ TI 1.1, 1.2, 1.3, 2, 3) ist je 50 m² ~~Brutto~~Geschossfläche maximal 1 oberirdischer oder unterirdischer Stellplatz zulässig.

(2) Tiefgaragen sind nur innerhalb der gemäß Planzeichnung – Teil A festgesetzten Fläche für Tiefgaragen zulässig. Tiefgaragen dürfen maximal mit ihrer Oberkante bis auf die festgesetzte Oberkante der Straße mit 3,50 m ü HN aus dem Gelände herausragen und sind gemäß textlicher Festsetzung außerhalb der Umfassungswände von oberirdischen Gebäuden zu begrünen. Ausgenommen davon ist der zur Tiefgarage gehörige Ein-/ Ausfahrtbereich.

(3) Innerhalb der Flächen für Gemeinschaftsstellplätze sind Überdachungen der Stellplätze mit Solaranlagen zulässig.

4. MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFTF UND ZUR VERSICKERUNG DES NIEDERSCHLAGSWASSERS

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i. V. m. § 9 Abs. 1a BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

(1) Alle noch verbliebenen Verbauungen und betonierten Flächen der ehemals militärischen Nutzung sind zu entfernen. Das anfallende Material ist ordnungsgemäß zu entsorgen.

(2) Das auf den Grundstücken von versiegelten oder überdachten Grundflächen anfallende Niederschlagswasser ist innerhalb der Baugebiete oder auf den angrenzenden Grünflächen in Mulden, in Mulden- Rigolensystemen oder auf bewachsenen Flächen dezentral oder zentral zu versickern. Die Entnahme von Brauchwasser ist zulässig. Auch das von den Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser ist innerhalb der Verkehrsfläche oder den angrenzenden Grünflächen zur Versickerung zu bringen. Nur dort wo keine Versickerungseignung des Untergrundes gegeben ist, darf eine Ableitung des Wassers erfolgen.

(3) Die Stellplätze innerhalb der Gemeinschaftsstellplätze zugunsten "SO Hotel" dürfen nur mit wasser- und luftdurchlässigen Materialien oder wassergebunden befestigt werden, die Fahrgassen innerhalb der Gemeinschaftsstellplätze bleiben von dieser Festsetzung unberührt. Die Fußwege sowie die Zufahrten innerhalb der Baugebiete "SO Hotel" , "SO SP/F 1, 2, 3 und 4", "SO TI" sowie "SO FH 4" und "SO FH 6" dürfen ebenfalls nur mit wasser- und luftdurchlässigen Materialien oder wassergebunden befestigt werden

(4) Innerhalb der Grünfläche "Abschirmgrün" zwischen verbleibendem Wald und der Planstraße C ist nach Rodung des Pappelbestandes eine lückenhafte Bepflanzung vorzusehen. 30% der Fläche ist mit heimischen Gehölzarten gemäß Pflanzlisten 1 und 2 in unregelmäßigen Gruppen und Flächenformen zu bepflanzen. Zusätzlich sind 20 Hochstammbäume gemäß Pflanzliste 3 zu pflanzen. ~~Die unbepflanzten Flächenanteile sind der Sukzession zu überlassen.~~ Während der Rodungsarbeiten ist darauf zu achten, dass heimische Baumarten geschont und in die Grünfläche integriert werden. Durch dauernde Pflegeeingriffe ist zu gewährleisten, dass eine Wiederbewaldung der Fläche ausgeschlossen wird.

(5) Innerhalb der Grünfläche "Abschirmgrün" zwischen Planstraße D und Tarnewitzer Bach sind vom vorhandenen Gehölzbestand nur die heimischen Baum- und Straucharten zu belassen. Die Hybrid-Pappeln sind vollständig zu entnehmen. Nach erfolgter Auflichtung sind auf allen entstandenen Freiflächen Gehölze gemäß Pflanzlisten 1 und 2 im Verband 1 x 1 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Anpflanzungsflächen sind wildsicher zu umzäunen.

(6) In der Planstraße D 1 ist auf dem Abschnitt zwischen der Grünfläche "Abschirmgrün" und dem Landesschutzdeich beiderseits der Fahrbahn der Einbau eines fest installierten Amphibienleit- und Schutzsystems mit fest aufgebauten Schutzzäunen und unterirdischen Tunneln alle 50 m vorzusehen. Gleiche Schutz- und Leiteinrichtungen sind entlang der Planstraße A vom Landesschutzdeich im Nordwesten des Plangebietes bis zum ersten Kreisel der Planstraße A zu bauen.

(7) Für die Außenbeleuchtung an den Gebäuden und entlang der Verkehrsflächen sind Natriumdampf- Hochdrucklampen oder LED-Leuchten oder ähnliche Spezialleuchten mit geringer Lockwirkung auf Insekten vorzusehen.

(8) Auf ganzer Länge ist entlang der nördlichen Plangebietsgrenze eine feste Einzäunung vorzusehen. Der nicht übersteigbare Schutzzaun soll entlang der Planstraße A, der Planstraße B 1, dann entlang der Grünfläche zwischen Planstraße C und Geltungsbereichsgrenze sowie entlang der Grünfläche "Strand" an der Geltungsbereichsgrenze verlaufen. Soweit nicht schon vorhanden, ist entlang des Tarnewitzer Baches ein gleicher Schutzzaun zu errichten. An 3 Stellen ist der Einbau eines Durchlasses für den Wildwechsel von Schwarzwild vorzusehen. Der Schutzzaun ist dauerhaft zu erhalten und entsprechend zu unterhalten.

(9) Im unmittelbaren Hafenbereich sind die Teilarbeiten des Tief- und Hochbaus, die hohe Lärmpegelwerte induzieren, nach Möglichkeit in die Zeit von April bis Oktober zu verlegen.

(10) Im Pappelwald südlich der Planstraße A sowie an zwei Standorten am Tarnewitzer Bach sind insgesamt 15 Stück Holzkästen oder Holzbetonkästen eines Spezialherstellers als Kunstquartiere für Fledermäuse anzubringen. Die Kästen sind in 3-5 m Höhe an Bäumen zu befestigen.

(11) In Abstimmung mit dem ~~StAUN~~ StALU Schwerin und dem Landkreis Nordwestmecklenburg sind im Plangebiet – vorzugsweise entlang des Tarnewitzer Baches und im Norden im Gehölzbereich entlang des Strandabschnittes – mindestens 15 Stück Nisthöhlen für den Mittelsäger und mindestens 15 Stück Nistkästen für den Gänsesäger zu schaffen und dauerhaft zu erhalten. Die konkrete Bauausführung der künstlichen Nisthilfen (Größe, Material, etc.) und die Standorte sind in Abstimmung mit dem ~~StAUN~~ StALU Schwerin und dem Landkreis Nordwestmecklenburg festzulegen.

(12) An nicht durch Sprossen gegliederte Glasfassaden oder Fenster mit über 5 m² Glasfläche sind auf der Innenseite der Scheiben schwarze Klebefolien mit Raubvogelattrappen anzubringen.

5. ANPFLANZEN UND ERHALT VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

(1) Entlang der Planstraßen sind an den festgesetzten Stellen Baumarten der Pflanzliste 3 als Hochstamm mit dem in der Pflanzliste angegebenen Mindeststammumfang zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

(2) Mindestens 50 % der Flächenanteile innerhalb der Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ sind mit Gehölzflächen aus heimischen Strauch- und Baumarten zu begrünen. Pro 500 m² Parkanlage ist mindestens 1 heimischer Großbaum gemäß Pflanzliste 3 mit einem Mindeststammumfang von 16-18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

(3) Vor Beginn der Bauarbeiten sind die Orchideen, deren Standorte im Bestandsplan gekennzeichnet sind, aufzunehmen und fachgerecht in die verbleibende Waldfläche zu verpflanzen.

(4) Innerhalb der Gemeinschaftsstellplatzanlagen ist pro 8 Stellplätze mindestens ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum gemäß Pflanzliste 3 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für gegenüberliegende Stellplatzreihen in Senkrechtaufstellung sind im Platzinneren durchgängige 2 m breite Pflanzstreifen vorzusehen.

(5) In den festgesetzten sonstigen Sondergebieten "Ferienwohnen und touristische Infrastruktur 1.1, 1.2, 1.3, 2, 3" (SO FW/ TI 1.1, 1.2, 1.3, 2, 3) ist pro 500 m² Grundstücksfläche mindestens 1 einheimischer, standortgerechter Laubbaum gemäß Pflanzliste 3 auf dem jeweiligen Grundstück zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

(6) In einer Gesamtgröße von mindestens 4.500 m² sind im verbleibenden Wald an drei räumlich getrennten Stellen lichter bestockte Waldstadien zu erhalten bzw. zu schaffen. Dazu sind lückig bestockte Waldteile dauerhaft offen zu halten und durch Pflanzung von Dornensträuchern struktur- und nischenreicher zu gestalten. Vorzugsweise sind Heckenrosen, Weissdorn, Schlehe und Sanddorn zu pflanzen und durch gezielte Pflegeeingriffe dauerhaft in gebüschreiche Waldflächen zu entwickeln. Möglich ist auch die Pflanzung der Dornensträucher nach vorheriger Entnahme von Hybridpappeln. Sämtliche Maßnahmen (Baumfällungen und Anpflanzungen) müssen den Grundsätzen und Vorschriften der Waldwirtschaft entsprechen. Insbesondere ist auch zu gewährleisten, dass die im Bebauungsplan als Wald gekennzeichnete Fläche als Wald i.S. des LWaldG in der jetzigen Abgrenzung erhalten bleibt.

6. HÖHENLAGE
(§ 9 Abs. 3 BauGB)

(1) Als unterer Bezugspunkt für die Gebäudehöhen gilt die Normalhöhe "HN" (über Höhennull).

(2) Für die Bestimmung der maximal zulässigen Gebäudehöhe gelten folgende obere Bezugspunkte:

- Firstlinie: Schnittlinie zweier geneigter Dachflächen,
- Trauflinie: Schnittlinie der Außenkante der Fassade mit dem Dach.

Maßgebend ist das eingedeckte Dach.

7. FLÄCHEN MIT BESONDEREN BAULICHEN VORKEHRUNGEN UND SICHERUNGSMAßNAHMEN GEGEN NATURGEWALTEN
(§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

(1) Das gesamte Plangebiet ist im Hochwasserfall überflutungsgefährdet. Es ist ein objektbezogener Hochwasserschutz an den Gebäuden zu leisten. Dabei ist die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses der zum dauernden Aufenthalt genutzten Räume in den Sondergebieten SO FH 3, SO FH 4, SO FH 5 und SO TI und „SO Ferienwohnen und touristische Infrastruktur 1.1, 1.2, 1.3 ,2 ,3“, sowie in weiteren schutzbedürftigen Räumen innerhalb des Plangebietes, wie z.B. Ferienwohnungen, Ferienhäuser und Hotels auf mindestens 3,00 m ü HN festzulegen.

8. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE ÄUßERE GESTALTUNG
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)

Fassaden

(1) Im Sondergebiet "Hotel" ist nur weißer bis beigefarbener (Baubereich 2) und pastellfarbener (Baubereiche 1 und 3) Putz zulässig. Für Teilflächen bis maximal 50% pro Wandfläche sind auch Holzverschalungen in deckenden und lasierten hellen Farbtönen zulässig. Für untergeordnete Gebäudeteile, wie z. B. Verbindungsbauten, sind auch Glasfassaden zulässig.

(2) In den festgesetzten sonstigen Sondergebieten "Ferienwohnen und touristische Infrastruktur 1.1, 1.2, 1.3, 2, 3" (SO FW/ TI 1.1, 1.2, 1.3, 2, 3) sind nur gelbbraunes bis rotbraunes Mauerwerk sowie Fachwerk zulässig. Für die Ausfachungen sind auch Putzflächen in hellen Farbtönen zulässig. Für Teilflächen bis maximal 50 % Anteil pro Wandfläche sind auch Holzverschalungen in deckenden hellen Farbtönen oder lasiert zulässig.

(3) In den Sondergebieten "SO FH 4, 5 und 6" und "Touristische Infrastruktur" ist nur weißer bis beigefarbener und pastellfarbener Putz und Holzverschalungen in deckenden oder lasierten hellen Farbtönen zulässig. Ausnahmsweise sind im Sondergebiet "SO FH 5" auch Putz und Holzverschalungen in dunkelroten Farbtönen zulässig.

(4) In den Sondergebieten "Hafen 1 und 2" sind nur weißer bis beigefarbener und pastellfarbener Putz und Holzverschalungen in deckenden oder lasierten hellen Farbtönen zulässig. Im Sondergebiet "Hafen 2" sind zusätzlich auch Putz und Holzverschalungen in dunkelroten Farbtönen und auf der wasserabgewandten Seite für Einrichtung für die Wartung, Pflege und Lagerung von Booten Trapezblech in hellen Farbtönen zulässig.

(5) Außenliegende Treppen in die Obergeschosse sind nicht zulässig.

(6) Sichtbare Rollladenkästen sowie feststehende Markisen sind unzulässig.

DÄCHER

(1) Dächer der Hauptgebäude sind nur als Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer zulässig. Dächer in den Sondergebieten "FH 4, 5 und 6" sind weiterhin als Mansarddach zulässig. Im Sondergebiet "Hafen 2" sind Dächer weiterhin für die Einrichtung für die Wartung, Pflege und Lagerung von Booten als Flachdach zulässig.

(2) Als Dacheindeckungen der Hauptgebäude sind nur nichtglänzende Pfannen und Ziegel in roten bis braunen und anthrazithfarbenen Farbtönen zulässig.
In den Sondergebieten "Hafen 2" und "Sport und Freizeit" sind auch Gründächer, im Sondergebiet "Hafen 2" auch Dachbahnen als Dacheindeckung zulässig.

(3) Gauben und Dachflächenfenster sind bis zu einer Gesamtlänge von einem Drittel der jeweiligen Trauflänge zulässig.

(4) Die Trauflinie der Hauptgebäude darf nicht unterbrochen werden, ausgenommen davon sind Zwerchgiebel oder Risalite.

EINFRIEDUNGEN

(1) Einfriedungen sind nur als Hecke bis zu 0,9 m Höhe zulässig. Hinter oder in der Hecke angeordnete Drahtzäune oder Mauern sind bis zur maximalen Höhe der Hecke zulässig.

SONSTIGE BAULICHE ANLAGEN

(1) Oberirdische Gas- und Ölbehälter sowie Müllbehälter sind in einer geschlossenen Umkleidung unterzubringen, die mit einer Wand- und Dachbegrünung oder einer Holzverkleidung zu versehen ist.

(2) Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung bis zu einer Größe von maximal 6 m² zulässig.

ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

(1) Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig i.S. von § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 84 Abs. 3 LBauO M-V mit einer Geldbuße geahndet werden.

PFLANZLISTE 1 (Qualität v.Str. 2xv, 60-100cm)

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Gew. Pfaffenhütchen
Hippophae rhamnoides	Sanddorn
Lonicera xylosteum	Gew. Heckenkirsche
Malus sylvestris	Holzapfel
Prunus spinosa	Schlehe
Pyrus pyraster	Wildbirne
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn

Rosa canina	Hundsrose
Rubus fruticosus	Wilde Brombeere
Salix aurita	Öhrchenweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gew. Schneeball

PFLANZLISTE 2 (Qualität Hst oder Stbu. 3 xv, 14-16 StU)

Sorbus aucuparia	Eberesche
Carpinus betulus	Hainbuche
Acer campestre	Feldahorn
Malus sylvestris	Holzapfel
Pyrus pyraster	Wildbirne

PFLANZLISTE 3 (Qualiät Hst 3 xv, 16-18 StU)

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
~~Fraxinus excelsior~~	~~Esche~~
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Pinus sylvestris	Waldkiefer
Betula pendula	Sandbirke

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN/ HINWEISE

(1) Nach gegenwärtigem Kenntnisstand ist von den geplanten Maßnahmen ein Bodendenkmal betroffen. Es handelt sich um ein Bodendenkmal, dessen Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieses Bodendenkmales sichergestellt wird, wobei der Verursacher des Eingriffes (gemäß § 6 (5) DSchG M-V) die anfallenden Kosten zu tragen hat. Um die Arbeiten ggf. baubegleitend archäologisch betreuen zu können, ist es erforderlich eine schriftliche und verbindliche Terminanzeige mindestens 2 Wochen vor Beginn der Erdarbeiten bei der unteren Denkmalschutzbehörde einzureichen, damit seitens des Amtes die archäologische Betreuung der Arbeiten abgesichert werden kann.
Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die UNB unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des LA in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

(2) Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Bundeswasserstraßengesetz weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern. Von der Wasserstraße aus sollen ferner weder rote, gelbe, grüne, blaue, noch mit Natriumdampflampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein.
Für die Errichtung baulicher Anlagen jeglicher Art wie z. B. Stege, Brücken, Buhnen, Bojenliegeplätze usw., die sich über die Mittelwasserlinie hinaus in den Bereich der Bundeswasserstraßen erstrecken, ist eine ström- und schifffahrtspolizeiliche Genehmigung nach § 31 Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) in der jeweils aktuellen Fassung erforderlich.
Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen usw. sind dem Wasser- und Schifffahrtsamt Lübeck zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.

~~(3) Dieser Bebauungsplan ist nur vollständig in Verbindung mit dem Grünordnungsplan.~~

(4) Für das Gesamtvorhaben „Marina und Ferienpark Boltenhagen“ wurden eine Umweltverträglichkeitsstudie (1999, 2000) mit Nachtrag (2006) und entsprechende Zuarbeiten für FFH-Prüfvorgänge (2005, 2006) erarbeitet. Sowohl hinsichtlich des FFH-Gebietes DE 1934-302 „Wismarbucht“ als auch hinsichtlich des EU-Vogelschutzgebietes SPA 47 „Wismarbucht und Salzhaff“ ist durch Aufnahme entsprechender Festsetzungen und sonstiger vertraglicher Regelungen und Vereinbarungen eine Verträglichkeit gegeben.

(5) Bauliche Anlagen des Bebauungsplangebietes liegen im Küsten- und Gewässerschutzstreifen, für den die besonderen Schutzbestimmungen den ~~§ 19 LNatSchG M-V~~ § 29 NatSchAG M-V gelten. ~~Vor Satzungsbeschluss liegt die entsprechende Genehmigung vor.~~ Die Genehmigung ist erneut einzuholen.

(6) Im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 12 sind 12,59 ha Wald zu roden. ~~Vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist die Umwandlungsgenehmigung von der zuständigen Behörde erteilt.~~ Die Genehmigung der zuständigen Behörde wurde erteilt. Als Ersatzaufforstungen werden 4,43 ha im Bebauungsplangebiet Nr. 19 und 15,32 ha im Forstamtsbezirk Neukloster zugeordnet, welche bereits realisiert wurden.

(7) Für den nach ~~§ 20 LNatG M-V~~ § 20 NatSchAG M-V geschützten Strand- und Dünenbereich im Norden des Plangebietes sind mit Öffnung des Strandabschnittes nachhaltige Biotopveränderungen und -schädigungen zu erwarten, so dass ein entsprechender Ausnahmeantrag ~~nach § 20 (3) LNatG M-V~~ gestellt wurde. Der Ersatz soll in Kombination mit der erforderlichen Kompensation zum Lebensraumverlust des Fischotters auf einer externen ca. 2 ha großen Ausgleichsfläche in Tarnewitzerhagen erbracht werden. Vor Satzungsbeschluss liegen die entsprechenden Genehmigungen zur Umnutzung des geschützten Strandbereiches und zur naturgerechten Gewässerumgestaltung in der Ausgleichsfläche sowie die vertraglichen Vereinbarungen mit dem Eigentümer zur Umsetzung und dauerhaften Sicherung der Ausgleichsfläche vor. Die Vorprüfung zur Abschätzung der Umwelterheblichkeit im Rahmen des wasserrechtlichen Verfahrens zur Umgestaltung der Gewässer in der

externen Ausgleichsfläche in Tarnewitzerhagen Flurstücke 84, 85 (Teilflächen) Flur 1, Gem. Tarnewitzerhagen, Stadt Klütz kommt zum Ergebnis, dass eine UVP entbehrlich ist.

(8) Als weitere Ersatzmaßnahme für nicht im Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes auszugleichende Eingriffe wird eine ideelle Flächenzuordnung in einer Größenordnung von 4,43 ha im Rahmen des Renaturierungsprojektes Neuendorfer Moores bei Gadebusch vorgenommen. Die rechtliche Absicherung erfolgt über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag mit der Stiftung Biosphäre Schaalsee, die die Umsetzung des Renaturierungsprojektes koordiniert. Die Realisierung erfolgte bereits.

(9) Teile des Plangebietes befinden sich im Waldabstand. Gemäß § 20 LWaldG M-V ist bei Errichtung von baulichen Anlagen ein Abstand von 30m zum Wald einzuhalten.

(10) Projektbezogene Maßnahmen im Zusammenhang mit dem Nachweis der Natura 2000 - Verträglichkeit

(10.1) Tarnewitzer Huk

Information – Information und Naturbildung sind in diesem Zusammenhang als geeignete Maßnahme vorzusehen. Mit Informationstafeln können die Besucher über geschützte Lebensräume und Arten des NSG informiert werden und es wird an ihr ökologisches Bewusstsein appelliert.

Zum Schutz der Tarnewitzter Huk ist eine landschaftsgerechte Sicherung und Barrierewirkung zu realisieren. Dies gilt insbesondere für Badegäste und im Hinblick auf freilaufende Hunde. Anstelle der bestehenden Begrenzung ist eine zweckdienliche Barriere zum Schutz der Tarnewitzer Huk vorzusehen, die sich harmonisch in den Naturraum einfügt.

Die Ausbildung ist im weiteren Verfahren abzustimmen:

Buhne – quer zum Strandverlauf errichteter Damm aus Holzpfählen, der nach Osten ausreichend weit in das Meer vorgebaut und im Landbereich so hergestellt wird, dass er als wirksame Barriere dient. Die Höhe sollte ein Überklettern erschweren, aber dennoch den Blick nach Norden zulassen. Der stabilere Holzverbau ist ggf. mit der Anpflanzung von heimischen und standortgerechten Sträuchern zu verbinden. Im Uferbereich kann eine Steinpackung analog zum Beriech der Uferpromenade angelegt werden, um ein Umwaten der Abgrenzung im Flachwasserbereich zu unterbinden.

Holzzaun - als Kombination aus Buhne und Holzzaun könnte eine hölzerne „Wandkonstruktion“ weitergeführt werden. Empfohlen wird ein geschwungener Verlauf mit Aussparungen, um die Durchsicht nach Norden zu gewährleisten. Der Holzzaun ist ggf. mit der Anpflanzung von heimischen und standortgerechten Sträucher zu verbinden. Im Uferbereich kann eine Steinpackung analog zum Beriech der Uferpromenade angelegt werden, um ein Umwaten der Abgrenzung im Flachwasserbereich zu unterbinden.

Aussichtsplattform – Herstellung einer Aussichtsplattform mit Sichtbeziehung in die angrenzenden Uferbereiche des NSG. Als Nebeneffekt entsteht eine „soziale Kontrolle“ die dazu beitragen kann, die Attraktivität des unter Schutz stehenden Bereiches als Strandliegeplatz zu senken.

Lichtemissionen - eine gesteigerte Lichtemission mit Wirkung in die Schutzgebiete ist nicht zu erwarten, da die Planinhalte für die zukünftige Bebauung die zweite Bebauungsreihe betreffen.

(10.2) Wismarbucht

Schutz der Wismarbucht – Wassersport, Sportbootverkehr, Angeln

Beeinträchtigungen durch störungsintensive Formen des Wassersports sowie intensive Angelnutzung sollen in der Wismarbucht grundsätzlich durch die freiwillige Vereinbarung „Naturschutz, Wassersport und Angeln in der Wismarbucht“ vermieden werden. Die freiwillige Vereinbarung regelt auch Nutzungen für den betrachteten Bereich und die hier anzutreffenden Nutzungen, insbesondere das Kitesurfen. Die Vorgaben zur Befahrensregelung der Freiwilligen Vereinbarung „Naturschutz, Wassersport und Angeln in der Wismarbucht“ stufen die in Rede stehenden Bereiche sowohl im Sommer- wie im Winterhalbjahr auf zweiter Schutzstufe als „sehr empfindlich“ ein, diese sind somit per Definition unbedingt zu meiden (Abbildung).

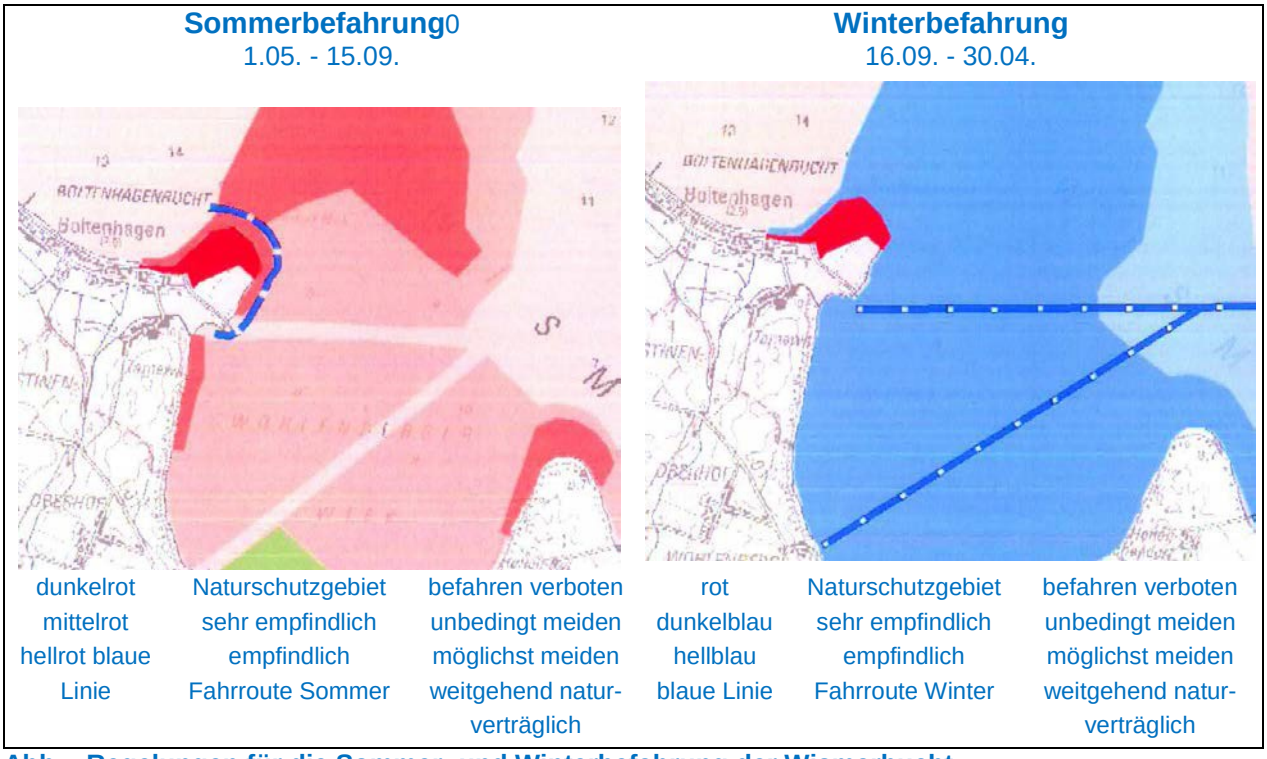

Abb.: Regelungen für die Sommer- und Winterbefahrung der Wismarbucht

Um sicher zu stellen, dass diese Vorgaben eingehalten werden, ist eine umfangreiche Aufklärung der Gäste über die Befahrensregelungen der Freiwilligen Vereinbarung „Naturschutz, Wassersport und Angeln in der Wismarbucht“ sowie die Kontrolle der Einhaltung unabdingbar.

Lichtemissionen – eine gesteigerte Lichtemission mit Wirkung in die Schutzgebiete ist nicht zu erwarten, da die Planinhalte für die zukünftige Bebauung die zweite Bebauungsreihe betreffen.

Anmerkung:
Die festgesetzten GRZ/ GFZ werden nach Bestätigung des Konzeptes überprüft.