

Gemeinde Hohenkirchen

Beschlussvorlage

BV/05/24/019

öffentlich

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 24 der Gemeinde Hohenkirchen für die Ferienanlage in südöstlicher Arrondierung von Campingplatz, Bungalowssiedlung und Gemeinschaftssiedlung „Liebeslaube“

Hier: Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

Organisationseinheit: Bauwesen Bearbeiter: Antje Burda	Datum 11.04.2024 Verfasser:
---	-----------------------------------

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Ö / N
Bauausschuss der Gemeinde Hohenkirchen (Vorberatung)	24.04.2024	Ö
Gemeindevorvertretung Hohenkirchen (Entscheidung)	21.05.2024	Ö

Sachverhalt:

Die Gemeinde Hohenkirchen hat ihre Zielsetzungen für den Bebauungsplan Nr. 33 im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 24 präzisiert. Die Bauleitplanung für den Bebauungsplan Nr. 24 berücksichtigt die Verkehrsflächen in dem vom Bebauungsplan Nr. 24 induzierten Umfang (öffentliche und private Straßen).

Die städtebaulichen Zielsetzungen wurden überprüft.

Das Grundkonzept der Bauleitplanung mit Stand vom 30.08.2022 wird für die weitere Vorbereitung zugrunde gelegt. Das Grundkonzept mit Stand vom September 2022 wird wegen der Eingriffe in den westlich gelegenen Campingplatz und Naturraum nicht weiter verfolgt. Es wird eine reduziertere Verkehrsfläche festgelegt. Die Straßenverkehrsflächen werden beidseits der bisherigen Verkehrsfläche ergänzt.

Die Böschung im östlichen Bereich bis zur Oberkante, die auch als Wald oder als Begrenzung des Gehölzbiotops dient, wird als Straßenbegrenzungslinie genutzt.

Die Böschung selbst wird erhalten bleiben. Westlich angrenzend wird die Straße entsprechend festgelegt. In Abhängigkeit von den Abstimmungen mit den Naturschutz- und Forstbehörden wird hier die Straßenvariante festgelegt. Als Minimalvariante werden 6,50 m vorgesehen. Als Maximalvariante werden 10,50 m vorgesehen; dabei wäre auch der Abluss des anfallenden Oberflächenwassers geregelt.

Die Gemeinde Hohenkirchen hat sich mit der Zahl der Grundstücke innerhalb des

Plangeltungsbereiches beschäftigt. Auf eine Grundstücksdarstellung, auch ohne Normcharakter, wird verzichtet.

Aus einem Vergleich der Grundstücke ergibt sich folgendes. Überschlägig wurden die Grundstücksgrößen bemessen. Bei dem Konzept von 2022 wurden bei 14 Grundstücken durchschnittliche Grundstücksgrößen von 774 m² erreicht. Bei 17 Grundstücken würde sich eine Flächengröße von durchschnittlich 637 m² ergeben. Der Vergleich zur Grundstücksgröße in der Blauen Wiek 1 wurde geführt. Danach liegen in der Blauen Wiek 1 die Grundstücksgrößen im Durchschnitt bei 360 m².

Die Gemeinde Hohenkirchen hat sich mit den Anforderungen an die Größe der Grundstücke beschäftigt und gemäß Beschluss vom 13.12.2023 folgendes festgelegt.

Die Bauleitplanung im Bebauungsplan Nr. 24 berücksichtigt eine Mindestgrundstücksgröße von 600 m² und 110 Betten. Damit wird Einfluss auf die Zahl der zu erwartenden Grundstücke und auf die Größe der Grundstücke genommen. Die städtebaulichen Zielsetzungen der Gemeinde Hohenkirchen sind berücksichtigt. Eine absolute Zahl an Grundstücken wird nicht festgelegt.

Die Gemeinde Hohenkirchen hat die Beteiligungsverfahren mit dem Vorentwurf durchgeführt. Im Ergebnis des Beteiligungsverfahrens ergeben sich Änderungen und Ergänzungen der Bauleitplanung. Die naturschutzfachlichen Belange werden dahingehend berücksichtigt, dass die Ausgleichsfläche im östlichen Planbereich reduziert wird. Die Ausgleichsflächen werden sowohl intern als auch extern erbracht. Bis zum Abschluss des Planverfahrens ist die Sicherung der Ausgleichsflächen zu gewährleisten.

Die Infrastruktur für die Gemeinde Hohenkirchen wird durch die verbesserte Straßeninfrastruktur aufgewertet. Eingriffe in die Gehölze an der Engstelle im südlichen Teil des Plangebietes werden entsprechend ausgeglichen und im Planverfahren mit der Behörde abgestimmt.

Die Anforderungen an die Ver- und Entsorgung und an die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers werden abschließend im Rahmen der technischen Planung und Vorbereitung bewertet. Im Grunde wird das Regenwasserrückhaltebecken genutzt und die Ableitung in vorhanden Vorfluteinrichtungen soll erfolgen. Möglichkeiten zur Rückhaltung von Oberflächenwasser auf den Grundstücken sollen genutzt werden.

Belange des übergeordneten Naturschutzes in Bezug auf die FFH-Verträglichkeit sind aus Sicht der Gemeinde nicht berührt. Vorhandene Geh- und Radwegeinfrastruktur wird genutzt. Für die FFH-Verträglichkeit werden die Belange auf der Ebene des Flächennutzungsplanes und im Zusammenhang mit der Aufstellung der Bauleitplanung für den Bebauungsplan Nr. 19 der Gemeinde Hohenkirchen genutzt.

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevorsteherin der Gemeinde Hohenkirchen beschließt,

1. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 24, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) sowie der zugehörigen Begründung wird gebilligt und

zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt.

2. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 24 wird wie folgt begrenzt:
 - im Norden: durch die Bungalowsiedlung Wohlenberger Wiek,
 - im Osten: durch landwirtschaftlich genutzte Flächen und Gehölzflächen,
 - im Süden: durch die Verbindungsstraße vom Campingplatz, Bungalowsiedlung und Gemeinschaftssiedlung „Liebeslaube“ zur Jugendherberge Beckerwitz und landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie die Zufahrtsstraße, von der Landesstraße kommend,
 - im Westen: durch den Campingplatz, Bungalowsiedlung und Gemeinschaftssiedlung „Liebeslaube“.
3. Die öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 24 inklusive der zugehörigen Begründung und den bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen auf die Dauer von 6 Wochen ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind über die öffentliche Auslegung zu benachrichtigen.
4. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am Planverfahren zu beteiligen.
5. Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden hat gemäß § 2 Abs. 2 BauGB zu erfolgen.
6. In der Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung ist darauf hinzuweisen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, sofern die Gemeinde Hohenkirchen deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes nicht von Bedeutung ist.

Finanzielle Auswirkungen:

Beschreibung (bei Investitionen auch Folgekostenberechnung beifügen - u.a. Abschreibung, Unterhaltung, Bewirtschaftung)	
x	Finanzierungsmittel im Haushalt vorhanden.
x	durch Haushaltsansatz auf Produktsachkonto: 5 / 51101 / 56255000
	durch Mitteln im Deckungskreis über Einsparung bei Produktsachkonto:
	über- / außerplanmäßige Aufwendung oder Auszahlungen
	unvorhergesehen und
	unabweisbar und
	Begründung der Unvorhersehbarkeit und Unabweisbarkeit (insbes. in Zeiten vorläufiger Haushaltsführung auszufüllen):
Deckung gesichert durch	
	Einsparung außerhalb des Deckungskreises bei Produktsachkonto:
	Keine finanziellen Auswirkungen.

Anlage/n:

1	neu nach BA_d2024-05-30_Hohenkirchen_B24_BV_Entwurf_Plan_groß_1 öffentlich
2	neu nach BA_d2024-05-30HokiB24_TeilB_BV_Entw_1 öffentlich
3	d2024-04-22_Hohenkirchen_B24_BV_Entwurf_Zus öffentlich
4	d2024-04-24HokiB24_TeilB-BV_Entw. öffentlich

SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 24 DER GEMEINDE HOHENKIRCHEN FÜR DIE FERIENANLAGE IN SÜDÖSTLICHER ARRONDIERUNG VON CAMPINPLATZ, BUNGALOWSIEDLUNG UND GEMEINSCHAFTSSIEDLUNG "LIEBESLAUBE" - BLAUE WIEK II

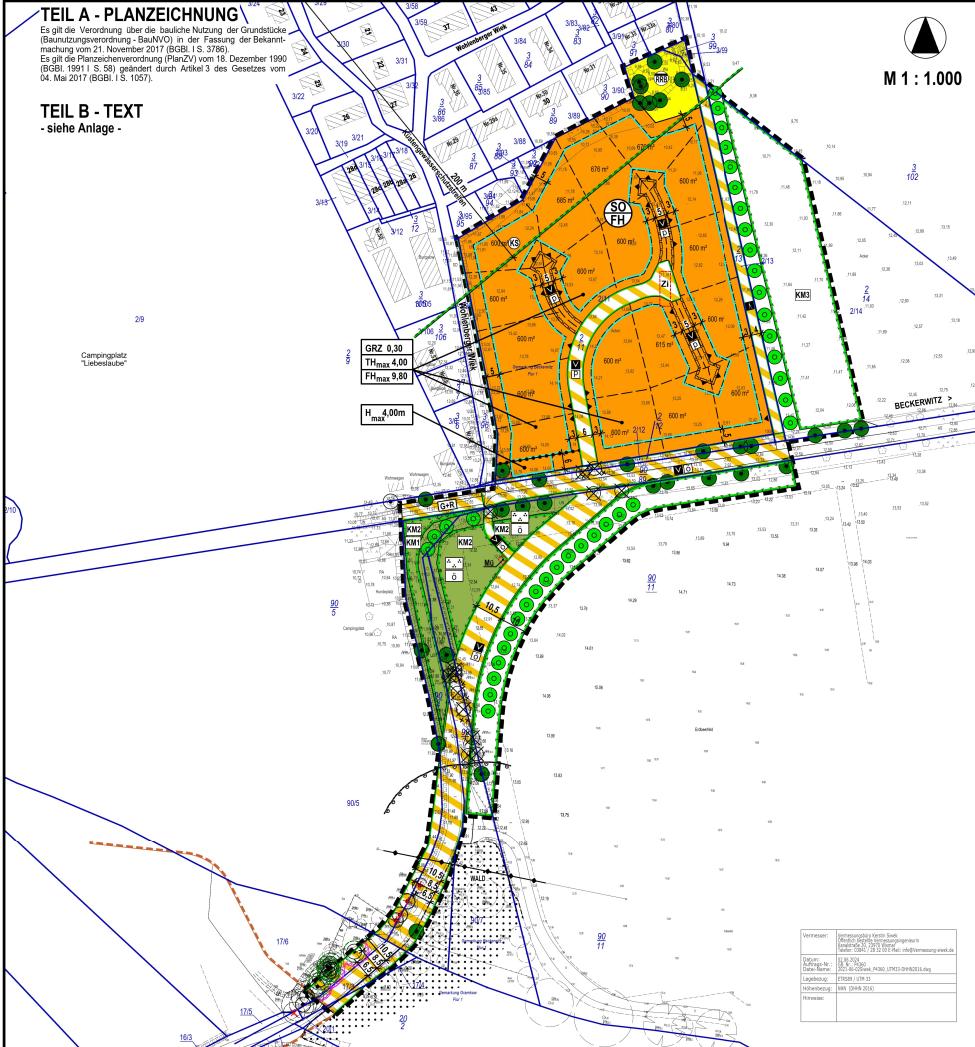
TEIL A - PLANZEICHNUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bauzulassungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Bauzulassungsverordnung (BauZV) vom 16. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I, S. 1057) geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

TEIL B - TEXT

- siehe Anlage -



VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom Die ursprüngliche Bekanntmachung des Ausstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Internet des Amtes Klützer Winkel (<http://www.kluetzer-winkel.de>) am erfolgt.
Hohenkirchen, den (Siegel) Bürgermeister
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am bis durchgeführt worden. Die ursprüngliche Bekanntmachung ist durch Aushang vom erfolgt.
Hohenkirchen, den (Siegel) Bürgermeister
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist bestellt worden.
Hohenkirchen, den (Siegel) Bürgermeister
- Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom zur Auskunft, auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung, aufgefordert worden.
Hohenkirchen, den (Siegel) Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 24 mit Begründung mit Umweltbericht gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
Hohenkirchen, den (Siegel) Bürgermeister
- Die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 24, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung mit Umweltbericht haben in der Zeit vom bis zum den Dienststunden nach § 1 Abs. 2 BauGB Gültigkeit. Die Auslegung kann während dem Hinweis, dass eine Abänderung während der Auslegungszeit nicht oder unzureichend vorgenommen werden kann, durch Aushang vom ursprüchlich bekanntgemacht werden. In der Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde darauf hingewiesen, welche Änderungen während der Auslegungszeit vorgenommen werden können. Wenn § 4 Abs. 4a 6 BauGB verhindert werden kann, sofern die Gemeinde deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen können, sofern diese Änderungen während der Auslegungszeit vorgenommen werden können, darf § 4a Abs. 6 BauGB überdeckt bleiben, sofern die Gemeinde deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen können. Die Änderungen, die während der Auslegungszeit vorgenommen werden, müssen in der Bekanntmachung des Bebauungsplanes nichts von Bedeutung ist. Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden werden über die Öffentlichkeitsbeteiligung unterrichtet.
Hohenkirchen, den (Siegel) Bürgermeister
- Der Bebauungsplan Nr. 24, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung mit Umweltbericht hat der Vorberatung, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Matthes wird als richtig dargestellt beschert. Hinsichtlich der lagerhaften Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorberatung, dass die rechtsverbindliche Flurkarte im Matthes vorliegt. Regressansprüche können nichtabgesetzt werden.
Hohenkirchen, den (Siegel) Bürgermeister
- Der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB aufgefordert worden.
Hohenkirchen, den (Siegel) Bürgermeister
- Der katastomatische Bestand am wird als richtig dargestellt beschert. Hinsichtlich der lagerhaften Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorberatung, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Matthes vorliegt. Regressansprüche können nichtabgesetzt werden.
Hohenkirchen, den (Siegel) Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat die fridigst abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit die Stellungnahmen der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB aufgefordert worden.
Hohenkirchen, den (Siegel) Bürgermeister
- Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 24 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde von der Gemeindevertretung am als Satzung beschlossen. Die Begründung mit Umweltbericht zur Satzung des Bebauungsplanes Nr. 24 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom
Hohenkirchen, den (Siegel) Bürgermeister
- Die Bebauungsplanung besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgerufen.
Hohenkirchen, den (Siegel) Bürgermeister
- Der Beschluss zur Satzung über den Bebauungsplanes Nr. 24 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 im Internet des Amtes Klützer Winkel (<http://www.kluetzer-winkel.de>) am ursprüchlich bekanntgemacht. Wurde die Bekanntmachung auf die Geltungserklärung von Verordnungen, Formularen und Anleitungen sowie von Mängeln der Abweigung sowie die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 BauGB) und weiter auf Fälligkeiten und Entgelten von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hin gewiesen werden. Die Rüfung ist mit Ablauf des (Tag der Bekanntmachung) in Kraft getreten.
Hohenkirchen, den (Siegel) Bürgermeister

SATZUNG

DER GEMEINDE HOHENKIRCHEN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 24 FÜR DIE FERIENANLAGE IN SÜDÖSTLICHER ARRONDIERUNG VON CAMPINGPLATZ, BUNGALOWSIEDLUNG UND GEMEINSCHAFTSSIEDLUNG "LIEBESLAUBE" - BLAUE WIEK II
GEMAS PAR. 10 BAUBG I. VERB. MIT PAR. 86 LBAUO M-V
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 1323), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1589), sowie nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Investitionsförderleichterungs- und Wohnbaugesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) sowie geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Februar 2000 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. April 2006 (GVBL. M-V S. 102) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVBL. M-V S. 323), soll nach der Bekanntmachung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Hohenkirchen vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 24 für die Ferienanlage Südöstlicher Arrondierung von Campingplatz, Bungalo Siedlung und Gemeinschaftssiedlung "Liebeslaube" - Blaue Wiek II, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie den örtlichen Bauver-schriften über die äußere Gestaltung, erlassen.

SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 24 DER GEMEINDE HOHENKIRCHEN FÜR DIE FERIENANLAGE IN SÜDÖSTLICHER ARRONDIERUNG VON CAMPINGPLATZ, BUNGALOWSIEDLUNG UND GEMEINSCHAFTSSIEDLUNG "LIEBESLAUBE" - BLAUE WIEK II

PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. FESTSETZUNGEN

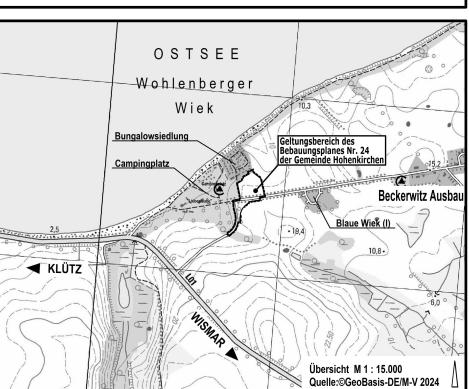
Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
	ART DER BÄULICHEN NUTZUNG	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
	Sondergebiet (§ 10 Abs. 4 BauNVO)	
	FH = Fehlannahme	
	MÄS DER BÄULICHEN NUTZUNG	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 bis 20 BauNVO
	Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß	
	Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß	
	Traufhöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt	
	Firsthöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt	
	Gebäudeföhre, als Höchstmaß über Bezugspunkt	
	BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
	Offene Baumeiste	§ 22 und § 23 BauNVO
	Baugrenze	
	VERKEHRSFÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB § 9 Abs. 6 BauGB
	Straßenbegrenzung an gegenüberliegenden Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	
	Strassenbegleitgrün	
	öffentliche / private Straßenverkehrsfläche	
	Verkehrsbelästigter Bereich	
	Fußgängerbereich	
	Geh- und Radweg	
	Zufahrt	
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	
	FLÄCHEN FÜR VER- UND ENTSORGUNG	§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB § 9 Abs. 6 BauGB
	Flächen für Ver- und Entsorgung	
	Regenwasserabschaltecken	
	GRÜNFLÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	Grünfläche	
	öffentliche Grünfläche	
	Parkanlage	
	FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB § 9 Abs. 6 BauGB
	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	
	KM - interne Kompensationsmaßnahmen nach § 10 Nr. 2 b. KM1	

II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

	Waldbestand, hier: 30m	§ 9 Abs. 6 BauGB L.V.m. § 20 LWG/MV
	Küstengeländeabschutzstreifen hier: 200m zur Ostsee (Luftbild; Quelle: www.galis-mv.de)	§ 9 Abs. 6 BauGB L.V.m. § 89 LWG/MV
	Grenze des flutmäandigen Geländebereichs der Satzung über den Bebauungsplanes Nr. 24 der Gemeinde Hohenkirchen	§ 9 Abs. 7 BauGB

III. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

	Flurstücksgrenze, Flurstücksnr.
	vorhandener Baum / Gehölz
	vorhandene Böschung
	vorhandene Zaun
	Bernbung in Metern
	Höhenangabe in Meter ü.DHHN2016
	kurz entfallende Darstellung, z.B. Böschung
	kurz entfallende Darstellung, z.B. Baum
	In Aussicht genommene Grundstückstilung
	Waldfläche außerhalb des Pflanzgebietes



TEIL B - TEXT

Farbig blau Änderungen gemäß Bauausschuss

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

FÜR DIE SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN Nr. 24 DER GEMEINDE HOHENKIRCHEN FÜR DIE FERIENWOHNANLAGE IN SÜDÖSTLICHER ARRONDIERUNG VON CAMPINGPLATZ, BUNGALOWSIEDLUNG UND GEMEINSCHAFTSSIEDLUNG „LIEBESLAUBE“ – BLAUE WIEK II
(§ 9 Abs. 1 und 2 BauGB)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

SONDERGEBIET – FERIENHAUSGEBIETE

(§ 10 Abs. 4 BauNVO)

Innerhalb der Ferienhausgebiete sind nach § 10 Abs. 4 BauNVO Ferienhäuser und Ferienwohnungen zulässig, die aufgrund ihrer Lage, Größe, Ausstattung, Erschließung und Versorgung für den Erholungsaufenthalt geeignet und dazu bestimmt sind, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen. Es sind Ferienwohnungen mit insgesamt 110 Betten zulässig. Innerhalb des Gebietes sind Anlagen der touristischen Infrastruktur, die zur Versorgung des Gebietes und sportlichen Zwecken, dienen zulässig.

Innerhalb des Sondergebietes sind nur zulässig

- Ferienhäuser und Ferienwohnungen,
- Einrichtungen für Sport, Fitness, Sauna, Wellness, Schwimmbad, Shop, Kiosk.

Darüber hinaus sind innerhalb des Sondergebietes nur ausnahmsweise zulässig

- Eine Wohnung für Dienst-, Aufsichts- und Bereitschafts- sowie Hausmeisterpersonal, und nur soweit sie der Betreuung abgeschlossener Einheiten dienen und der Zahl der zu betreuenden Ferienhäuser bzw. Ferienwohnungen jeweils deutlich untergeordnet sind,
- Anlagen für die Energieversorgung der Ferienhäuser.

Innerhalb des Sondergebietes sind unzulässig

- Wohnungen im Sinne einer allgemeinen Wohnnutzung.

2. BAUWEISE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Für die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist sämtlich die offene Bauweise zulässig. Innerhalb des Plangebietes sind nur Einzelhäuser zulässig.

3. HÖHENLAGE

(§ 9 Abs. 2 BauGB)

Als Bezugspunkt für Höhenangaben gilt die mittlere Geländehöhe des für die Überbauung festgesetzten Grundstücksteils, das innerhalb der festgesetzten Baugrenzen liegt. Die Bezugspunkte sind in Planzeichnung festgesetzt.

Die konstruktive Sockelhöhe darf eine Höhe von 0,30 m über dem Bezugspunkt nicht überschreiten. Das Maß der Sockelhöhe bezieht sich auf den vertikalen Abstand zwischen der Oberkante des Erdgeschossfußbodens (Rohbau) und dem

Bezugspunkt. Die Oberkante Erdgeschossfußboden (Rohbau) darf jedoch auch nicht unter dem Bezugspunkt liegen.

Als Traufhöhe wird die Höhe der äußeren Schnittkante der Außenwand des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachaußenhaut bezeichnet. Unter Firsthöhe ist die Höhe der oberen Dachbegrenzungskante, also der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel, zu verstehen. Maßgebend ist das eingedeckte Dach.

Ausnahmen von den Festsetzungen zur Höhenlage sind zulässig, wenn ihre Einhaltung zu einer unzumutbaren Härte führen würde. Die Ausnahme von der Höhenfestsetzung darf jedoch nicht zu einer Verletzung der städtebaulichen Grundzüge der Planung führen.

4. GRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes Ferienhausgebiet dürfen die Baugrundstücke eine Mindestgröße von 600 m² nicht unterschreiten. Unterschreitungen der festgesetzten Grundstücksfläche sind bis zu 5 % zulässig.

5. NEBENANLAGEN, GARAGEN UND STELLPLÄTZE (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12 und 14 BauNVO)

Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes Ferienhausgebiet sind nur Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports) für den auf dem Grundstück verursachten Bedarf und nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die Errichtung von Kleinstwindenergieanlagen zur Energieversorgung ist unzulässig.

Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes - Ferienhausgebiet sind Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und im Zusammenhang mit dem Hauptbaukörper oder mit dem Carport zulässig.

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

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen wird je Einzelhaus mit je einer Wohneinheit festgesetzt.

7. VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Innerhalb der als von der Bebauung freizuhaltenden Flächen - Sichtflächen (S) - ist die Errichtung baulicher Anlagen jeglicher Art nicht zulässig.

In den festgesetzten Sichtflächen sind Bepflanzungen und Einfriedungen mit einer Höhe von mehr als 0,80 m über der Fahrbahn des zugehörigen Straßenabschnittes unzulässig. Ausgenommen hiervon sind freistehende Einzelbäume mit einer Kronenansatzhöhe von 2,50 m.

Innerhalb der als von der Bebauung freizuhaltenden Flächen - Wurzelschutzbereich von Bäumen (WS) - sind in den Sondergebieten - Ferienhausgebiete gemäß § 10 Abs. 4 BauNVO Nebenanlagen und Garagen nur außerhalb des Wurzelbereiches von nach § 18 NatSchAG M-V geschützten Einzelbäume zulässig. Der Wurzelbereich definiert sich aus der Kronentraufe des Gehölzes zuzüglich 1,50 m.

8. VERSORGUNGSANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Zur Versorgung des Plangebietes erforderliche Nebenanlagen dürfen nur innerhalb von Baugrenzen errichtet werden.

9. ENTSORGUNGSANLAGEN

Anlagen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser dürfen nur unterirdisch errichtet werden.

Das auf den Grundstücken anfallende unbelastete und gering verschmutzte Niederschlagswasser soll auf diesen erlaubnisfrei versickert werden bzw. verwertet werden.

Auf den Baugrundstücken anfallendes überschüssiges Oberflächenwasser sowie das auf den Verkehrsflächen anfallende Oberflächenwasser ist in Mulden zu sammeln und verzögert gedrosselt abzuleiten.

Der im Norden innerhalb der Fläche für das Regenwasserrückhaltebecken enthaltene Teich ist für die Aufnahme von anfallendem Oberflächenwasser zu nutzen.

10. FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN ODER FÜR DIE GEWINNUNG VON BODENSCHÄTZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes Ferienhausgebiet sind Aufschüttungen und Abgrabungen nur als Angleichung des geplanten Geländeniveaus an das vorhandene Geländeniveau zulässig. Umfangreiche Abgrabungen und Aufschüttungen, die zur Veränderung der natürlichen Geländestruktur dienen, sind unzulässig. Zwischen Erschließungsstraße und Baugrundstücken sowie zwischen den Baugrundstücken untereinander sind Höhenunterschiede nur mit Böschungen zu überwinden; Stützmauern, insbesondere sichtbare Betonelemente sind unzulässig.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind Aufschüttungen und Abgrabungen nur zur Angleichung des natürlichen Geländes an die Verkehrsflächen und zur Gartengestaltung zulässig.

Aufschüttungen und Abgrabungen innerhalb der festgesetzten Baugebiete sind bis zu einer Höhe oder Tiefe von maximal 0,50 m in Bezug auf die gewachsene Geländeoberfläche zulässig. Sie sind durch Böschungen oder Stützmauern abzufangen. Stützmauern sind bis zu einer Höhe von maximal 0,50 m (oberhalb des Geländes) zulässig; sichtbare Betonelemente sind unzulässig.

11. MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN BELASTETE FLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten sind innerhalb des Plangebietes nicht festgesetzt. Nach Vorlage der Erschließungsplanung werden erforderlichenfalls Dienstbarkeiten zur Sicherung der geordneten Ver- und Entsorgung festgelegt.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 Abs. 3 LBauO M-V)

1. Gestaltung baulicher Anlagen

1.1 Außenwände

Fassaden dürfen nur aus reflektionsfreien Materialien – ausgenommen davon sind Glasflächen – hergestellt werden. Für die Gestaltung der Außenwände ist die Verwendung glänzender, spiegelnder und reflektierender Materialien, wie Edelstahl, emaillierte Elemente einschließlich Fliesen, Verkleidungen in Faserzement, Kunststoff und Blech unzulässig. Unzulässig sind weiter kleinteilige Baustoffe als dünnformatige Ziegel sowie Verkleidungen aus Materialien, die andere Baustoffe vortäuschen.

Die Fassaden sind ausschließlich in hellem Putz oder rotem und rotbraunem Sichtmauerwerk (Klinker) auszuführen. Geputzte Wandflächen sind nur in Pastellfarben zulässig. Zur Gestaltung der Fassaden sind Holzschalungen zulässig.

1.2 Dachflächengestaltung

Dachflächen dürfen nur aus reflektionsfreien Materialien – ausgenommen davon sind Glasflächen – hergestellt werden.

Die Dacheindeckung darf innerhalb des Plangebietes nur mit Reet oder in roter, rotbrauner oder brauner Hartdacheindeckung erfolgen. Die Herstellung von Gründächern ist ebenfalls zulässig.

Die Summe der Längen der Dachaufbauten und –einschnitten darf maximal 1/3 der gesamten Trauflänge des jeweiligen Gebäudes betragen.

1.3 Werbeanlagen

Innerhalb des Plangebietes ist die Errichtung eines Bauschildes zulässig.

Werbung ist nur an der Stätte der Leistung zulässig. Fremdwerbung ist auszuschließen. Beleuchte Werbeanlagen oder solche mit wechselndem oder flimmerndem Licht sind unzulässig. Die Größe der Werbeanlagen ist auf eine Fläche von maximal 0,2 m² zu begrenzen.

Das Anbringen von Automaten ist an den Fassaden der Gebäude unzulässig.

1.4 Einfriedungen

Einfriedungen an Straßen sind mit einer maximalen Höhe von 1,20 m, bezogen auf die Fahrbahnhöhe der zugehörigen Erschließungsfläche, zulässig. Diese Einfriedungen sind nur zulässig als Zäune mit senkrechter Lattung, als Einfriedungen aus gemauerten Pfeilern und Zaunelementen mit senkrechter Lattung oder als Hecken. Einfriedungen aus Maschendrahtzaun sind ausschließlich an seitlichen oder an hinteren Grundstücksgrenzen zulässig.

1.5 Gestaltung von befestigten Flächen

Als Befestigungsarten für Straßen, Zufahrten, Stellplätze und die Gehwege sind kleinteilige Baustoffe, wie Natursteinpflaster, Betonpflaster oder Pflasterklinker zu verwenden.

Zufahrten, Stellplätze und Gehwege können auch mit wasserdurchlässigem Material, wie zum Beispiel wassergebundene Decken mit Kalksplitt, Schotterrasen, Granit- und Betonsteinpflaster mit/ ohne Rasenfugen, Drainpflaster, befestigt werden.

1.6 Abfallbehälter

Innerhalb des Geltungsbereiches sind Abfallbehälter auf dem eigenen Grundstück unterzubringen. Die Standorte von Müllbehältern sind im Geltungsbereich mit Verkleidungen oder durch Einfriedungen aus lebenden Hecken, Pergolen und Holzzäunen zu umschließen.

2. FESTSETZUNG ZU BUßGELDERN

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V und kann mit Bußgeld geahndet werden.

III. FESTSETZUNGEN FÜR GRÜNORDNERISCHE MAßNAHMEN UND AUSGLEICHSMÄßNAHMEN

(§ 1a Abs. 3 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 20 und Nr. 25 BauGB i.V.m. Abs. 6 BauGB und i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB)

1. GRÜNFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die festgesetzten privaten und öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ sind als parkartige Grünfläche zu entwickeln und dauerhaft zu pflegen. Innerhalb der Flächen sind Anlagen der Sport- und Freizeitnutzung, Spielflächen, Geh- und Radwege sowie Kommunikationsflächen zulässig. Für Anpflanzungen sind vorzugsweise einheimische, standortgerechte Gehölze gemäß Pflanzliste III.3.1 zu verwenden. Nicht bepflanzte oder nicht genutzte Grünflächen sind als extensiv gepflegte Wiesenflächen anzulegen. Fußläufige Verbindungen und Parkwege sind mit kleinteiligem Material (Pflaster) zu befestigen oder als wassergebundene Decke herzustellen.

2. MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 1a Abs. 3 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.1 Kompensationsmaßnahme KM1

Die festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im Osten des Plangebietes ist als Streuobstwiese oder lockere Gehölzfläche auf Wiesenfläche zu entwickeln. Die Maßnahmenfläche ist als Wiesenfläche mit extensivem Pflegeregime (1x jährliche Mahd) vorzusehen. Im Randbereich der Fläche sind vereinzelte Gehölzgruppen aus Gehölzen gemäß Pflanzliste III.3.1 sind zulässig. Ansonsten ist die Fläche von anderen Nutzungen freizuhalten. Je 125 m² Grundfläche ist ein Obstbaum, mit einem Stammumfang von 10-12 cm anzupflanzen. Die Obstbäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch eine Neuanpflanzung zu ersetzen. Es sind vorzugsweise Obstbäume alter Sorten folgender Arten zu verwenden: Apfel (Malus), z.B. „Gravensteiner“, „Prinzenapfel“, Birne (Pyrus), z.B. „Augustbirne“, „Graf Moltke“, Kirsche (Prunus), z.B. „Morellenfeuer“, „Kassens Frühe Herzkirsche“.

2.2 Kompensationsmaßnahme KM2

Die festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft östlich der Straße ist als Streuobstwiese oder lockere Gehölzfläche auf Wiesenfläche zu entwickeln. Die Maßnahmenfläche ist als Wiesenfläche mit extensivem Pflegeregime (1x jährliche Mahd) vorzusehen. Im

Randbereich der Fläche sind vereinzelte Gehölzgruppen aus Gehölzen gemäß Pflanzliste III.3.1 sind zulässig. Ansonsten ist die Fläche von anderen Nutzungen freizuhalten. Je 125 m² Grundfläche ist ein Obstbaum, mit einem Stammumfang von 10-12 cm anzupflanzen. Die Obstbäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch eine Neuanpflanzung zu ersetzen. Es sind vorzugsweise Obstbäume alter Sorten folgender Arten zu verwenden: Apfel (Malus), z.B. „Gravensteiner“, „Prinzenapfel“, Birne (Pyrus), z.B. „Augustbirne“, „Graf Moltke“, Kirsche (Prunus), z.B. „Morellenfeuer“, „Kassens Frühe Herzkirsche“.

2.3 Kompensationsmaßnahme KM3

Als Ausgleich für Rodungen und für Beeinträchtigungen von Einzelbäumen sind Ersatzpflanzungen und Ausgleichzahlungen im erforderlichen Umfang zu leisten.

2.4 Minimierungsmaßnahme M1

Bei der Herstellung von baulichen Anlagen, Nebenanlagen sowie Ver- und Entsorgungsanlagen ist zum Schutz der vorhandenen Gehölze im Wurzelbereich die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnamen“ anzuwenden. Der Wurzelbereich definiert sich aus der Kronentraufe des Gehölzes zuzüglich 1,50 m.

Zum Schutz von gesetzlich geschützten Einzelbäumen sind Nebenanlagen und Garagen innerhalb der Sondergebiete - Ferienhausgebiete gemäß § 10 Abs. 4 BauNVO nur außerhalb des Wurzelbereiches dieser geschützten Bäume zulässig.

3. ANPFLANZUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND BINDUNGEN FÜR DIE BEPFLANZUNG UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE GEWÄSSERN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

3.1 Für Anpflanzungen sind folgende Arten und Pflanzqualitäten zu verwenden:

Bäume 1. Ordnung- Hochstamm, 3xv, Stammumfang 16-18 cm,

Bäume 2. Ordnung- Heister, Höhe 175/200 cm

oder Hochstamm, 3xv, Stammumfang 16-18 cm

Sträucher- 125/150 cm.

Bäume 1. Ordnung

- Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Ahorn (*Acer platanoides*, *Acer pseudoplatanus*), Linden (*Tilia*) in Arten und Sorten, Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*), Weiden in Arten und Sorten (*Salix alba*, *Salix fragilis*)

Bäume 2. Ordnung

- Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Schwarz- Erle (*Alnus glutinosa*),

Obstbäume

- Apfel (*Malus*), Birne (*Pyrus*), Kirsche (*Prunus*),

Sträucher

- Eingrifflicher / Zweigrifflicher Weissdorn (*Crataegus monogyna* / *C. laevigata*), Hasel (*Corylus avellana*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Gewöhnliches Pfaffenhütchen (*Euonymus europaea*), Faulbaum (*Rhamnus frangula*), Strauch-Rosen in Arten (*Rosa* ssp.), Strauch-Weiden in Arten (*Salix* ssp.), Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*).

Die zum Anpflanzen festgesetzten Gehölze sind in ihrem Bestand dauerhaft zu erhalten.

3.2 Die zum Erhalt festgesetzten Gehölzstrukturen, wie Hecken und Einzelbäume, sind in ihrem Bestand dauerhaft zu erhalten. Maßnahmen, die zur Beschädigung oder Zerstörung der Gehölze führen könnten, sind nicht zulässig. Bei Abgang sind die Gehölzbestände artengleich bzw. nach Pflanzliste zu ersetzen.

3.3 Die Uferstrukturen an den festgesetzten Gewässern sind zu erhalten. Im Zuge der Gewässerpflege und –unterhaltung sind Zufahrten, z.B. zum Ausbaggern, zulässig.

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

4.1 Zufahrten

Zum Schutz der gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützten Bäume entlang der öffentlichen Straße am Sondergebiet sind Ein- bzw. Ausfahrten nur außerhalb des Wurzelschutzbereiches (Wurzelschutzbereich = Kronentraufe zuzüglich 1,50 m) der Bäume zulässig. Die Darstellung des Wurzelschutzbereiches erfolgt in der Planzeichnung. Abgrabungen im Wurzelschutzbereich sind nicht zulässig.

4.2 Maßnahme zum Artenschutz – Gehölschnitt

Der Schnitt von Gehölzen auf privaten und öffentlichen Flächen darf gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) nur im Zeitraum zwischen dem 30. September und dem 01. März durchgeführt werden. In einem anderen Zeitraum sind nur schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen zulässig. Ausnahmen können auf Antrag von der zuständigen Naturschutzbehörde zugelassen werden.

4.3 Maßnahme zum Artenschutz

Die Beräumung von Gehölzen, Ackerflächen, Grünland und Ruderalfuren hat im Zeitraum zwischen dem 30. September und dem 01. März zu erfolgen. Eine Ausdehnung der Arbeiten über den genannten Zeitraum hinaus ist dann zulässig, wenn die Arbeiten außerhalb der genannten Zeiträume begonnen und ohne Unterbrechung fortgeführt werden. Sollte eine Einhaltung der Ausschlusszeiten nicht möglich sein, ist durch eine ökologische Baubegleitung sicherzustellen, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände betroffen sind.

Während der Bautätigkeiten aufgefundene Tiere sind zu bergen und zu versorgen. Ein Ausnahmeantrag zum Verbot der Entnahme von Tieren ist unmittelbar nach Einsetzung der ökologischen Baubegleitung durch das beauftragte Artenschutzbüro bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu beantragen.

4.4 Grundstücksbezogene Maßnahmen zur Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers

Grundstücksbezogen sind je Baufeld Regenwasserrückhaltemulden zur Aufnahme und gedrosselten Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers vorzusehen. Die konkrete Bedarfsermittlung in Abhängigkeit von der Tiefe der Mulde hat im Zuge des nachgelagerten Genehmigungsfreistellungsverfahrens bzw. Baugenehmigungsverfahren und im Zuge der Planung der Erschließungsanlagen zu erfolgen.

Die Zulässigkeit der gemeinschaftlichen Anlagen von Mulden für mehrere Baufelder bleibt davon unberührt.

4.5 Ausbildung der Regenwasserrückhaltung

Der innerhalb der Fläche für Ver- und Entsorgung mit der Zweckbestimmung "Regenwasserrückhaltebecken" vorhandene Teich ist zur Rückhaltung des anfallenden Oberflächenwassers auszubilden und weiterhin naturnah zu gestalten.

5. ZUORDNUNGSFESTSETZUNG

Die innerhalb und außerhalb des Plangebietes festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden als Sammelzuordnung allen Grundstücken bzw. Maßnahmen innerhalb des Plangebietes zugeordnet.

V. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)

1. BAU- UND KULTURDENKMALE/ BODENDENKMÄLE

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bau- und Kulturdenkmale sowie Bodendenkmale bekannt.

Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktagen nach Zugang der Anzeige.

VI. HINWEISE

1. BODENSCHUTZ

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

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

Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderung des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.

2. ABFALL- UND KREISLAUFWIRTSCHAFT

Sollten während der Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist die zuständige untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg zu informieren. Der Grundstücksbesitzer ist als Abfallbesitzer nach § 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zur ordnungsgemäßen

Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Sie unterliegen damit gleichzeitig der Anzeigepflicht.

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

Es wird weiterhin darauf hingewiesen, dass beim Rückbau vorhandener Anlagen darauf zu achten ist, dass weder Boden noch Bauschutt von rückzubauenden Gebäuden und Anlagen schadhaft belastet ist.

3. MUNITIONSFUNDE

Munitionsfunde sind nicht auszuschließen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) für das Plangebiet sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V, Graf-York-Str. 6, 19061 Schwerin, zu erhalten. Ein Auskunftsersuchen wird rechtzeitig vor Baubeginn empfohlen.

Werden bei Erdarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst des Landes Mecklenburg-Vorpommern zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuziehen.

Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich. Es wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen.

4. GEWÄSSERSCHUTZ

Niederschlagswasser, welches von unbeschichteten kupfer-, zink- und bleigedeckten Dachflächen abfließt, gilt als belastet. Einträge von belastetem Niederschlagswasser in das Grundwasser sind grundsätzlich auszuschließen.

Mit den Bauarbeiten Im Plangebiet sind eventuell vorhandene Drainageleitungen und sonstige Vorflutleitungen in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten bzw. wiederherzustellen.

Lagerung, Abfüllen und Umschlagen von wassergefährdenden Stoffen oder Herstellen, Behandeln und Verwenden von wassergefährdenden Stoffen hat auf der Grundlage des § 62 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i.V.m. der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu besorgen ist.

Werden bei der Durchführung der Planung auch Erdaufschlüsse für Flächenkollektoren oder Erdwärmesonden für Wärmepumpen notwendig, mit denen unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung oder die Beschaffenheit des Grundwassers eingewirkt wird, sind diese gemäß § 49 Abs. 1 WHG einen Monat vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde anzugeben. Dies trifft ebenso für eventuell notwendige Grundwasserabsenkungen während der Baumaßnahmen zu. Aufgrund der möglicherweise zu erwartenden Artesik sind Erdwärmesonden nur bedingt einsatzfähig.

Der natürliche Abfluss wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück darf nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert werden bzw. zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.

Schadstoffeintrag in den Wasserkörper ist durch einen sorgsamen Umgang mit wassergefährdenden Stoffen bei Bauarbeiten oder den Verzicht von wassergefährdeten Stoffen (z. B. kein Anstrich mit stark wassergefährdenden Stoffen) zu sichern.

5. HINWEISE ZU VERSORGUNGSLEITUNGEN

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

6. SCHIFFFAHRT

Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Abs. 4 des Bundeswasserstraßenengesetzes (WaStrG) 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. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig. Von der Wasserstraße aus sollen ferner weder rote, gelbe, grüne, blaue noch mit Natriumdampf- Niederdrucklampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein. Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen usw. sind dem Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Lübeck zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.

7. ARTENSCHUTZRECHLICHE BELANGE

Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen

Brutvögel

Um den Verbotstatbestand der Tötung für die Brutvogelarten gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG zu vermeiden, sind die Arbeiten der Baufeldfreimachung/ Beräumung der Freiflächen und die Fällung von Gehölzen im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar durchzuführen.

Reptilien und Amphibien

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

Gehölzschnitt und Gehölzbeseitigung

Der Schnitt oder die Beseitigung von Gehölzen darf gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum letzten Tag im Februar durchgeführt werden; in einem anderen Zeitraum sind nur schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen zulässig. Ausnahmen können auf Antrag von

der zuständigen Naturschutzbehörde zugelassen werden. Dazu ist vom Antragsteller ein gutachterlicher Nachweis zu führen, dass keine besonders geschützten Tierarten entgegen § 44 Abs. 1 BNatSchG betroffen werden (z.B. Brutvögel, Fledermäuse).

8. ARTENSCHUTZRECHTLICHE MAßNAHMEN

Erforderliche artenschutzrechtliche Maßnahmen sind auf den Ausgleichs- und Ersatzflächen vorzunehmen.

Darüber hinaus ist eine artenschutzrechtliche Maßnahme zur Verbesserung der Lebensraumqualität und zur Erhöhung des Gewässerstandes für das Kleingewässer auf dem Flurstück 6/2 der Gemarkung Beckerwitz Flur 1 vorzunehmen und zu realisieren.

9. GEHÖLZSCHUTZMAßNAHMEN

Während der Bauzeit sind Bäume durch Bauzäune zu schützen, so zu erwarten ist, dass die Bäume durch Baumaßnahmen beeinträchtigt werden könnten.

10. ZEITRAUM ZUR PFEGE, UNTERHALTUNG UND SONSTIGEN ARBEITEN AN DEN GEWÄSSERN

Die Ausführung von Pflege-, Unterhaltungs- und sonstigen Arbeiten an den festgesetzten Gewässern ist auf die Monate August bis September zu beschränken.

11. FEUERWERK UND LICHT- / LASERSHOWS

Der Einsatz von Feuerwerk und Licht-/ Lasershows (Skybeamern) ist im Gesamtbereich des Bebauungsplanes auszuschließen.

12. INTERNE UND EXTERNE KOMPENSATIONSMASSNAHMEN

12.1 INTERNE KOMPENSATIONSMASSNAHMEN

Innerhalb des Plangebietes werden 5.344,99 qm KFÄ durch geeignete Maßnahmen erbracht. Darüber hinaus werden die 38 Ausgleichspflanzungen innerhalb des Plangebietes realisiert.

12.2 EXTERNE KOMPENSATIONSMASSNAHMEN

Externe Kompensationsmaßnahmen sind im erforderlichen Umfang und Bedarf durch den Verursacher der Maßnahme zu realisieren und werden im städtebaulichen Vertrag geregelt. werden nur im erforderlichen Umfang und bei Bedarf festgelegt. 11.201,01 qm EFÄ sind durch geeignete Maßnahmen im Gemeindegebiet oder durch den Erwerb von Ökopunkten aus dem Ökokonto der Landschaftszone Ostseeküstenland auszugleichen.

13. VERMESSUNG

Vermessungsmarken sind nach § 26 des Gesetzes über das amtliche Geoinformations- und Vermessungswesen (Geoinformations- und Vermessungsgesetz – GeoVermG M-V) vom 16. Dezember 2010 (GVOBI. M-V 2010 S. 713) (inkl. Änderungen) gesetzlich geschützt.

14. UNTERHALTUNGSLEISTUNGEN

Die Herstellung und die Unterhaltung der Privatstraßen und der zugehörigen Parkplatzflächen unterliegt der Eigentümergemeinschaft.

Die Unterhaltungsleistungen für den zur Anlage gehörenden öffentlichen Park, für die Privatstraßen und für die externe Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen liegen beim Vorhabenträger und Verursacher der Maßnahmen.

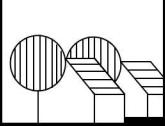
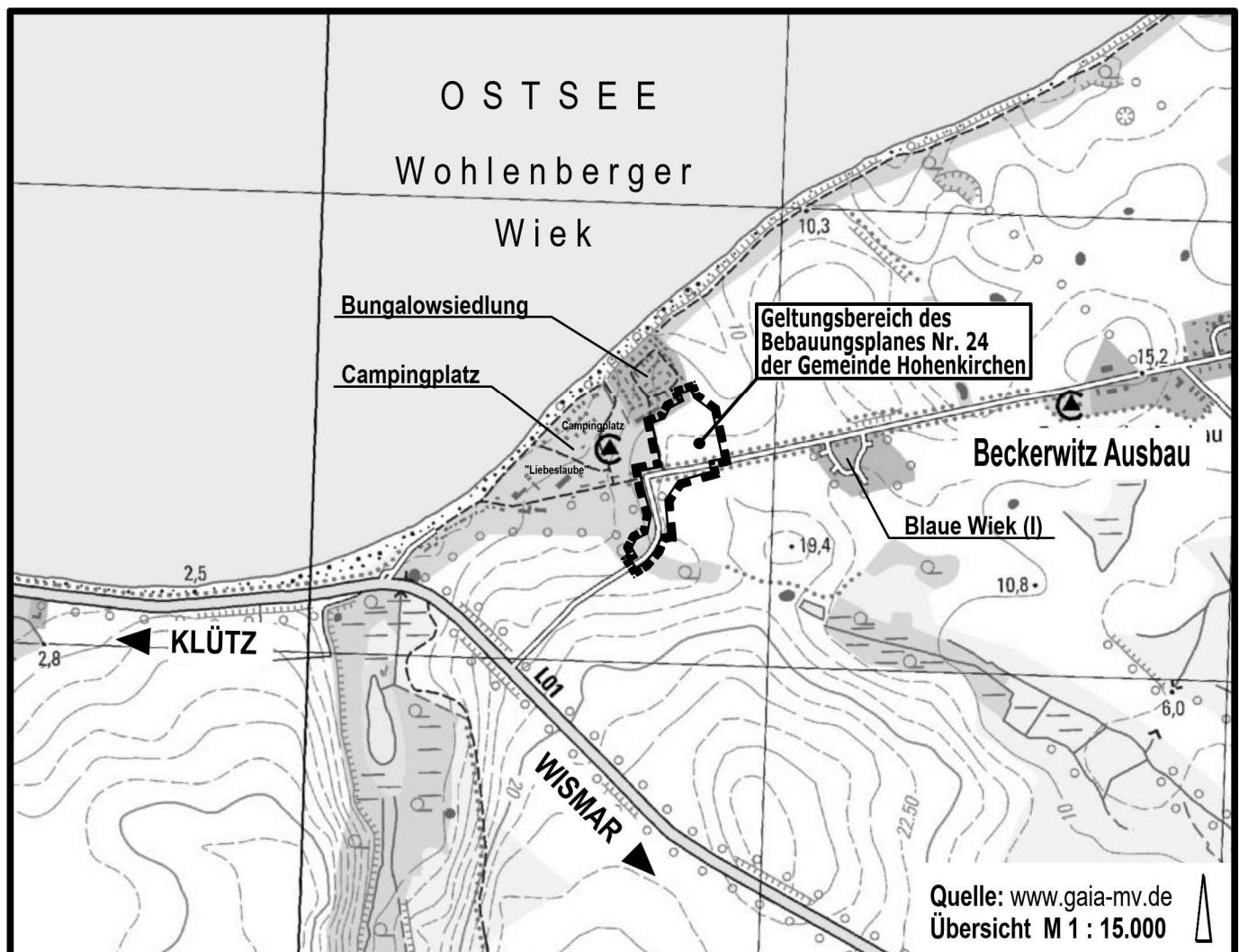
15. ENERGIERELEVANTE ASPEKTE

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden folgende Empfehlungen zur Energieversorgung unterbreitet:

- Geeignete Dachflächen für potentielle Photovoltaik (PV)-Nutzung werden realisiert.
- Die Überdachung von Parkplätzen bzw. Carports mit PV-Modulen ist vorgesehen.
- Eine Energiezentrale und ein Nahwärmenetz sind zum Zeitpunkt der Erstellung des Entwurfs nicht vorgesehen.
- Windenergieanlagen sind nicht vorgesehen.
- Für die Wärmeversorgung sind Wärmepumpen vorgesehen; immissionsschutzrechtliche Anforderungen insbesondere bezüglich des Nachbarschutzes sind einzuhalten.

SATZUNG

ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 24 DER GEMEINDE HOHENKIRCHEN FÜR DIE FERIENANLAGE IN SÜDÖSTLICHER ARRONDIERUNG VON CAMPINGPLATZ, BUNGALOWSIEDLUUNG UND GEMEINSCHAFTSSIEDLUNG "LIEBESLAUBE" - BLAUE WIEK II



Planungsbüro Mahnel

Rudolf-Breitscheid-Straße 11 Tel. 03881/7105-0
23936 Grevesmühlen Fax 03881/7105-50

Planungsstand:

**BESCHLUSSVORLAGE
ENTWURF**

April 2024

SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 24 DER GEMEINDE HOHENKIRCHEN FÜR DIE FERIENANLAGE IN SÜDÖSTLICHER ARRONDIERUNG VON CAMPINPLATZ, BUNGALOWSIEDLUNG UND GEMEINSCHAFTSSIEDLUNG "LIEBESLAUBE" - BLAUE WIEK II



M 1 : 1.000

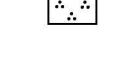
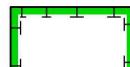
TEIL A - PLANZEICHNUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bauutzugsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802). Es gilt die Plangezeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).



PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. FESTSETZUNGEN

Planzeichen	Erläuterungen	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	Rechtsgrundlagen
	Sondergebiet (§ 10 Abs. 4 BauNVO) FH = Ferienhaus		§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
GRZ 0,30	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 bis 20 BauNVO
II		Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß	
TH _{max} 4,00 m		Traufhöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt	
FH _{max} 9,80 m		Firsthöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt	
H _{max} 4,00 m		Gebäudehöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt	
o	BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN	Offene Bauweise	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 22 und § 23 BauNVO
	Baugrenze		
	VERKEHRSFLÄCHEN		§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB § 9 Abs. 6 BauGB
		Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
		Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
		Straßenbegleitgrün	
	öffentliche / private Straßenverkehrsfläche		
	Verkehrsberuhigter Bereich		
	Fußgängerbereich		
	Geh- und Radweg		
	Zufahrt		
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt		
	FLÄCHEN FÜR VER- UND ENTSORGUNG	Flächen für Ver- und Entsorgung	§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB § 9 Abs. 6 BauGB
	Regenwasserrückhaltebecken		
	GRÜNFLÄCHEN		§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	Grünfläche		
	öffentliche Grünfläche		
	FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB § 9 Abs. 6 BauGB

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
	ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN SOWIE BINDUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB § 9 Abs. 6 BauGB
	Anpflanzgebot für Bäume	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB § 9 Abs. 6 BauGB
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	Erhaltungsgebot für Bäume	
SONSTIGE PLANZEICHEN		
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen - Mü = Müllbehälter - Zi = Zisterne	§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB § 9 Abs. 6 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 der Stadt Klütz	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, (WS-Wurzelschutzabstand, Kronentraufe + 1,50 m)	§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB § 9 Abs. 6 BauGB

II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

	Waldabstand, hier: 30m	§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 20 LWaldG M-V
	Küstengewässerschutzstreifen, hier: 200m zur Ostsee (Luftbild; Quelle: www.gaia-mv.de)	§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 89 LWaG M-V

III. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

	Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer
	vorhandener Baum / Gehölz
	vorhandene Böschung
	vorhandener Zaun
	Bemaßung in Metern
	Höhenangabe in Meter ü DHHN2016
	künftig entfallende Darstellung, z.B. Böschung
	künftig entfallende Darstellung, z.B. Baum
	in Aussicht genommene Grundstücksteilung
	Waldfläche außerhalb des Plangebietes

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Internet des Amtes Klützer Winkel (<http://www.kluetzer-winkel.de>) am erfolgt.

Hohenkirchen, den.....
(Siegel) Bürgermeister

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am durchgeführt worden. Die ortsübliche Bekanntmachung ist durch Aushang vom bis erfolgt.

Hohenkirchen, den.....
(Siegel) Bürgermeister

3. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.

Hohenkirchen, den.....
(Siegel) Bürgermeister

4. Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom zur Äußerung, auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung, aufgefordert worden.

Hohenkirchen, den.....
(Siegel) Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 24 mit Begründung mit Umweltbericht gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Hohenkirchen, den.....
(Siegel) Bürgermeister

6. Die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 24, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung mit Umweltbericht haben in der Zeit vom bis zum während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Aushang vom bis ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde darauf hingewiesen, welche umweltrelevanten Informationen bereits vorliegen und ausgelegt werden; dass ein Antrag nach § 47 Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, wenn mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können; dass nicht innerhalb der öffentlichen Auslegungsfrist abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan nach § 4a Abs. 6 BauGB unberücksichtigt bleiben können, sofern die Gemeinde deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes nicht von Bedeutung ist. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden über die Öffentlichkeitsbeteiligung unterrichtet.

Hohenkirchen, den.....
(Siegel) Bürgermeister

7. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB aufgefordert worden.

Hohenkirchen, den.....
(Siegel) Bürgermeister

8. Der katastermäßige Bestand am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1 : vorliegt. Regressansprüche können nichtabgeleitet werden.

....., den.....
(Stempel) Unterschrift

9. Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit, die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Stellungnahmen der Nachbargemeinden am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Hohenkirchen, den.....

(Siegel)

.....
Bürgermeister

10. Die Satzung über den Bebauungsplanes Nr. 24 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung mit Umweltbericht zur Satzung des Bebauungsplanes Nr. 24 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom gebilligt

Hohenkirchen, den.....

(Siegel)

.....
Bürgermeister

11. Die Bebauungsplansatzung bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

Hohenkirchen, den.....

(Siegel)

.....
Bürgermeister

12. Der Beschluss zur Satzung über den Bebauungsplanes Nr. 24 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, ist im Internet des Amtes Klützer Winkel (<http://www.kluetzer-winkel.de>) am ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 BauGB) und weiter auf Fälligkeiten und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung ist mit Ablauf des (Tag der Bekanntmachung) in Kraft getreten.

Hohenkirchen, den.....

(Siegel)

.....
Bürgermeister

SATZUNG

DER GEMEINDE HOHENKIRCHEN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 24

FÜR DIE FERIENANLAGE IN SÜDÖSTLICHER ARRONDIERUNG VON CAMPINGPLATZ, BUNGALOWSIEDLUNG
UND GEMEINSCHAFTSSIEDLUNG "LIEBESLAUBE" - BLAUE WIEK II
GEMÄß PAR. 10 BAUGB I. VERB. MIT PAR. 86 LBAUO M-V

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509), sowie nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) sowie nach der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. April 2006 (GVOBI. M-V S. 102) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVOBI. M-V S. 323), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Hohenkirchen vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 24 für die Ferienanlage in südöstlicher Arrondierung von Campingplatz, Bungalowiedlung und Gemeinschaftssiedlung "Liebeslaube" – Blaue Wiek II, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie den örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung, erlassen.

TEIL B - TEXT

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

FÜR DIE SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN Nr. 24 DER GEMEINDE HOHENKIRCHEN FÜR DIE FERIENWOHNANLAGE IN SÜDÖSTLICHER ARRONDIERUNG VON CAMPINGPLATZ, BUNGALOWSIEDLUNG UND GEMEINSCHAFTSSIEDLUNG „LIEBESLAUBE“ – BLAUE WIEK II
(§ 9 Abs. 1 und 2 BauGB)

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

SONDERGEBIET – FERIENHAUSGEBIETE (§ 10 Abs. 4 BauNVO)

Innerhalb der Ferienhausgebiete sind nach § 10 Abs. 4 BauNVO Ferienhäuser und Ferienwohnungen zulässig, die aufgrund ihrer Lage, Größe, Ausstattung, Erschließung und Versorgung für den Erholungsaufenthalt geeignet und dazu bestimmt sind, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen. Es sind Ferienwohnungen mit insgesamt 110 Betten zulässig. Innerhalb des Gebietes sind Anlagen der touristischen Infrastruktur, die zur Versorgung des Gebietes und sportlichen Zwecken, dienen zulässig.

Innerhalb des Sondergebietes sind nur zulässig

- Ferienhäuser und Ferienwohnungen,
- Einrichtungen für Sport, Fitness, Sauna, Wellness, Schwimmbad, Shop, Kiosk.

Darüber hinaus sind innerhalb des Sondergebietes nur ausnahmsweise zulässig

- Eine Wohnung für Dienst-, Aufsichts- und Bereitschafts- sowie Hausmeisterpersonal, und nur soweit sie der Betreuung abgeschlossener Einheiten dienen und der Zahl der zu betreuenden Ferienhäuser bzw. Ferienwohnungen jeweils deutlich untergeordnet sind,
- Anlagen für die Energieversorgung der Ferienhäuser.

Innerhalb des Sondergebietes sind unzulässig

- Wohnungen im Sinne einer allgemeinen Wohnnutzung.

2. BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Für die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist sämtlich die offene Bauweise zulässig. Innerhalb des Plangebietes sind nur Einzelhäuser zulässig.

3. HÖHENLAGE (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Als Bezugspunkt für Höhenangaben gilt die mittlere Geländehöhe des für die Überbauung festgesetzten Grundstücksteils, das innerhalb der festgesetzten Baugrenzen liegt. Die Bezugspunkte sind in Planzeichnung festgesetzt.

Die konstruktive Sockelhöhe darf eine Höhe von 0,30 m über dem Bezugspunkt nicht überschreiten. Das Maß der Sockelhöhe bezieht sich auf den vertikalen Abstand zwischen der Oberkante des Erdgeschoßfußbodens (Rohbau) und dem Bezugspunkt. Die Oberkante Erdgeschoßfußboden (Rohbau) darf jedoch auch nicht unter dem Bezugspunkt liegen.

Als Traufhöhe wird die Höhe der äußeren Schnittkante der Außenwand des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachaußenhaut bezeichnet. Unter Firsthöhe ist die Höhe der oberen Dachbegrenzungskante, also der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel, zu verstehen. Maßgebend ist das eingedeckte Dach.

Ausnahmen von den Festsetzungen zur Höhenlage sind zulässig, wenn ihre Einhaltung zu einer unzumutbaren Härte führen würde. Die Ausnahme von der Höhenfestsetzung darf jedoch nicht zu einer Verletzung der städtebaulichen Grundzüge der Planung führen.

4. GRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes Ferienhausgebiet dürfen die Baugrundstücke eine Mindestgröße von 600 m² nicht unterschreiten. Unterschreitungen der festgesetzten Grundstücksfläche sind bis zu 5 % zulässig.

5. NEBENANLAGEN, GARAGEN UND STELLPLÄTZE (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12 und 14 BauNVO)

Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes Ferienhausgebiet sind nur Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports) für den auf dem Grundstück verursachten Bedarf und nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die Errichtung von Kleinstwindenergieanlagen zur Energieversorgung ist unzulässig.

Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes - Ferienhausgebiet sind Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und im Zusammenhang mit dem Hauptbaukörper oder mit dem Carport zulässig.

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

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen wird je Einzelhaus mit je einer Wohneinheit festgesetzt.

7. VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Innerhalb der als von der Bebauung freizuhaltenden Flächen - Sichtflächen (S) - ist die Errichtung baulicher Anlagen jeglicher Art nicht zulässig.

In den festgesetzten Sichtflächen sind Bepflanzungen und Einfriedungen mit einer Höhe von mehr als 0,80 m über der Fahrbahn des zugehörigen Straßenabschnittes unzulässig. Ausgenommen hiervon sind freistehende Einzelbäume mit einer Kronenansatzhöhe von 2,50 m.

Innerhalb der als von der Bebauung freizuhaltenden Flächen - Wurzelschutzbereich von Bäumen (WS) - sind in den Sondergebieten - Ferienhausgebiete gemäß § 10 Abs. 4 BauNVO Nebenanlagen und Garagen nur außerhalb des Wurzelbereiches von nach § 18 NatSchAG M-V geschützten Einzelbäume zulässig. Der Wurzelbereich definiert sich aus der Kronentraufe des Gehölzes zuzüglich 1,50 m.

8. VERSORGUNGSANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Zur Versorgung des Plangebietes erforderliche Nebenanlagen dürfen nur innerhalb von Baugrenzen errichtet werden.

9. ENTSORGUNGSANLAGEN

Anlagen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser dürfen nur unterirdisch errichtet werden.

Das auf den Grundstücken anfallende unbelastete und gering verschmutzte Niederschlagswasser soll auf diesen erlaubnisfrei versickert werden bzw. verwertet werden.

Auf den Baugrundstücken anfallendes überschüssiges Oberflächenwasser sowie das auf den Verkehrsflächen anfallende Oberflächenwasser ist in Mulden zu sammeln und verzögert gedrosselt abzuleiten.

Der im Norden innerhalb der Fläche für das Regenwasserrückhaltebecken enthaltene Teich ist für die Aufnahme von anfallendem Oberflächenwasser zu nutzen.

10. FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN ODER FÜR DIE GEWINNUNG VON BODENSCHÄTZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes Ferienhausgebiet sind Aufschüttungen und Abgrabungen nur als Angleichung des geplanten Geländeniveaus an das vorhandene Geländeniveau zulässig. Umfangreiche Abgrabungen und Aufschüttungen, die zur Veränderung der natürlichen Geländestruktur dienen, sind unzulässig. Zwischen Erschließungsstraße und Baugrundstücken sowie zwischen den Baugrundstücken untereinander sind Höhenunterschiede nur mit Böschungen zu überwinden; Stützmauern, insbesondere sichtbare Betonelemente sind unzulässig.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind Aufschüttungen und Abgrabungen nur zur Angleichung des natürlichen Geländes an die Verkehrsflächen und zur Gartengestaltung zulässig.

Aufschüttungen und Abgrabungen innerhalb der festgesetzten Baugebiete sind bis zu einer Höhe oder Tiefe von maximal 0,50 m in Bezug auf die gewachsene Geländeoberfläche zulässig. Sie sind durch Böschungen oder Stützmauern abzufangen. Stützmauern sind bis zu einer Höhe von maximal 0,50 m (oberhalb des Geländes) zulässig; sichtbare Betonelemente sind unzulässig.

11. MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN BELASTETE FLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten sind innerhalb des Plangebietes nicht festgesetzt. Nach Vorlage der Erschließungsplanung werden erforderlichenfalls Dienstbarkeiten zur Sicherung der geordneten Ver- und Entsorgung festgelegt.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 Abs. 3 LBauO M-V)

1. Gestaltung baulicher Anlagen

1.1 Außenwände

Fassaden dürfen nur aus reflektionsfreien Materialien – ausgenommen davon sind Glasflächen – hergestellt werden. Für die Gestaltung der Außenwände ist die Verwendung glänzender, spiegelnder und reflektierender Materialien, wie Edelstahl, emaillierte Elemente einschließlich Fliesen, Verkleidungen in Faserzement, Kunststoff und Blech unzulässig. Unzulässig sind weiter kleinteilige Baustoffe als dünnformatige Ziegel sowie Verkleidungen aus Materialien, die andere Baustoffe vortäuschen.

Die Fassaden sind ausschließlich in hellem Putz oder rotem und rotbraunem Sichtmauerwerk (Klinker) auszuführen. Geputzte Wandflächen sind nur in Pastellfarben zulässig. Zur Gestaltung der Fassaden sind Holzschalungen zulässig.

1.2 Dachflächengestaltung

Dachflächen dürfen nur aus reflektionsfreien Materialien – ausgenommen davon sind Glasflächen – hergestellt werden.

Die Dacheindeckung darf innerhalb des Plangebietes nur mit Reet oder in roter, rotbrauner oder brauner Hartdacheindeckung erfolgen. Die Herstellung von Gründächern ist ebenfalls zulässig.

Die Summe der Längen der Dachaufbauten und –einschnitten darf maximal 1/3 der gesamten Trauflänge des jeweiligen Gebäudes betragen.

1.3 Werbeanlagen

Innerhalb des Plangebietes ist die Errichtung eines Bauschildes zulässig.

Werbung ist nur an der Stätte der Leistung zulässig. Fremdwerbung ist auszuschließen. Beleuchte Werbeanlagen oder solche mit wechselndem oder flimmerndem Licht sind unzulässig. Die Größe der Werbeanlagen ist auf eine Fläche von maximal 0,2 m² zu begrenzen.

Das Anbringen von Automaten ist an den Fassaden der Gebäude unzulässig.

1.4 Einfriedungen

Einfriedungen an Straßen sind mit einer maximalen Höhe von 1,20 m, bezogen auf die Fahrbahnhöhe der zugehörigen Erschließungsfläche, zulässig. Diese Einfriedungen sind nur zulässig als Zäune mit senkrechter Lattung, als Einfriedungen aus gemauerten Pfeilern und Zaunelementen mit senkrechter Lattung oder als Hecken. Einfriedungen aus Maschendrahtzaun sind ausschließlich an seitlichen oder an hinteren Grundstücksgrenzen zulässig.

1.5 Gestaltung von befestigten Flächen

Als Befestigungsarten für Straßen, Zufahrten, Stellplätze und die Gehwege sind kleinteilige Baustoffe, wie Natursteinpflaster, Betonpflaster oder Pflasterklinker zu verwenden.

Zufahrten, Stellplätze und Gehwege können auch mit wasser durchlässigem Material, wie zum Beispiel wassergebundene Decken mit Kalksplitt, Schotterrasen, Granit- und Betonsteinpflaster mit/ ohne Rasenfugen, Drainpflaster, befestigt werden.

1.6 Abfallbehälter

Innerhalb des Geltungsbereiches sind Abfallbehälter auf dem eigenen Grundstück unterzubringen. Die Standorte von Müllbehältern sind im Geltungsbereich mit Verkleidungen oder durch Einfriedungen aus lebenden Hecken, Pergolen und Holzzäunen zu umschließen.

2. FESTSETZUNG ZU BUßGELDERN

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V und kann mit Bußgeld geahndet werden.

III. FESTSETZUNGEN FÜR GRÜNORDNERISCHE MAßNAHMEN UND AUSGLEICHSMÄSSNAHMEN (§ 1a Abs. 3 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 20 und Nr. 25 BauGB i.V.m. Abs. 6 BauGB und i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB)

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

Die festgesetzten privaten und öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ sind als parkartige Grünfläche zu entwickeln und dauerhaft zu pflegen. Innerhalb der Flächen sind Anlagen der Sport- und Freizeitnutzung, Spielflächen, Geh- und Radwege sowie Kommunikationsflächen zulässig. Für Anpflanzungen sind vorzugsweise einheimische, standortgerechte Gehölze gemäß Pflanzliste III.3.1 zu verwenden. Nicht bepflanzte oder nicht genutzte Grünflächen sind als extensiv gepflegte Wiesenflächen anzulegen. Fußläufige Verbindungen und Parkwege sind mit kleinteiligem Material (Pflaster) zu befestigen oder als wassergebundene Decke herzustellen.

2. MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 1a Abs. 3 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.1 Kompensationsmaßnahme KM1

Die festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im Osten des Plangebietes ist als Streuobstwiese oder lockere Gehölzfläche auf Wiesenfläche zu entwickeln. Die Maßnahmenfläche ist als Wiesenfläche mit extensivem Pflegeregime (1x jährliche Mahd) vorzusehen. Im Randbereich der Fläche sind vereinzelte Gehölzgruppen aus Gehölzen gemäß Pflanzliste III.3.1 sind zulässig. Ansonsten ist die Fläche von anderen Nutzungen freizuhalten. Je 125 m² Grundfläche ist ein Obstbaum, mit einem Stammumfang von 10-12 cm anzupflanzen. Die Obstbäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch eine Neuanpflanzung zu ersetzen. Es sind vorzugsweise Obstbäume alter Sorten folgender Arten zu verwenden: Apfel (Malus), z.B. „Gravensteiner“, „Prinzenapfel“, Birne (Pyrus), z.B. „Augustbirne“, „Graf Moltke“, Kirsche (Prunus), z.B. „Morellenfeuer“, „Kassens Frühe Herzkirsche“.

2.2 Kompensationsmaßnahme KM2

Die festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft östlich der Straße ist als Streuobstwiese oder lockere Gehölzfläche auf Wiesenfläche zu entwickeln. Die Maßnahmenfläche ist als Wiesenfläche mit extensivem Pflegeregime (1x jährliche Mahd) vorzusehen. Im Randbereich der Fläche sind vereinzelte Gehölzgruppen aus Gehölzen gemäß Pflanzliste III.3.1 sind zulässig. Ansonsten ist die Fläche von anderen Nutzungen

freizuhalten. Je 125 m² Grundfläche ist ein Obstbaum, mit einem Stammumfang von 10-12 cm anzupflanzen. Die Obstbäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch eine Neuanpflanzung zu ersetzen. Es sind vorzugsweise Obstbäume alter Sorten folgender Arten zu verwenden: Apfel (Malus), z.B. „Gravensteiner“, „Prinzenapfel“, Birne (Pyrus), z.B. „Augustbirne“, „Graf Moltke“, Kirsche (Prunus), z.B. „Morellenfeuer“, „Kassens Frühe Herzkirsche“.

2.3 Kompensationsmaßnahme KM3

Als Ausgleich für Rodungen und für Beeinträchtigungen von Einzelbäumen sind Ersatzpflanzungen und Ausgleichzahlungen im erforderlichen Umfang zu leisten.

2.4 Minimierungsmaßnahme M1

Bei der Herstellung von baulichen Anlagen, Nebenanlagen sowie Ver- und Entsorgungsanlagen ist zum Schutz der vorhandenen Gehölze im Wurzelbereich die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnamen“ anzuwenden. Der Wurzelbereich definiert sich aus der Kronentraufe des Gehölzes zuzüglich 1,50 m.

Zum Schutz von gesetzlich geschützten Einzelbäumen sind Nebenanlagen und Garagen innerhalb der Sondergebiete - Ferienhausgebiete gemäß § 10 Abs. 4 BauNVO nur außerhalb des Wurzelbereiches dieser geschützten Bäume zulässig.

3. ANPFLANZUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND BINDUNGEN FÜR DIE BEPFLANZUNG UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE GEWÄSSERN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

3.1 Für Anpflanzungen sind folgende Arten und Pflanzqualitäten zu verwenden:

Bäume 1. Ordnung- Hochstamm, 3xv, Stammumfang 16-18 cm,

Bäume 2. Ordnung- Heister, Höhe 175/200 cm

oder Hochstamm, 3xv, Stammumfang 16-18 cm

Sträucher- 125/150 cm.

Bäume 1. Ordnung

- Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Ahorn (*Acer platanoides*, *Acer pseudoplatanus*), Linden (*Tilia*) in Arten und Sorten, Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*), Weiden in Arten und Sorten (*Salix alba*, *Salix fragilis*)

Bäume 2. Ordnung

- Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Schwarz- Erle (*Alnus glutinosa*),

Obstbäume

- Apfel (*Malus*), Birne (*Pyrus*), Kirsche (*Prunus*),

Sträucher

- Eingrifflicher / Zweigrifflicher Weissdorn (*Crataegus monogyna* / *C. laevigata*), Hasel (*Corylus avellana*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Gewöhnliches Pfaffenhütchen (*Euonymus europaea*), Faulbaum (*Rhamnus frangula*), Strauch-Rosen in Arten (*Rosa* ssp.), Strauch-Weiden in Arten (*Salix* ssp.), Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*).

Die zum Anpflanzen festgesetzten Gehölze sind in ihrem Bestand dauerhaft zu erhalten.

3.2 Die zum Erhalt festgesetzten Gehölzstrukturen, wie Hecken und Einzelbäume, sind in ihrem Bestand dauerhaft zu erhalten. Maßnahmen, die zur Beschädigung oder

Zerstörung der Gehölze führen könnten, sind nicht zulässig. Bei Abgang sind die Gehölzbestände artengleich bzw. nach Pflanzliste zu ersetzen.

- 3.3 Die Uferstrukturen an den festgesetzten Gewässern sind zu erhalten. Im Zuge der Gewässerpflege und –unterhaltung sind Zufahrten, z.B. zum Ausbaggern, zulässig.

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

4.1 Zufahrten

Zum Schutz der gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützten Bäume entlang der öffentlichen Straße am Sondergebiet sind Ein- bzw. Ausfahrten nur außerhalb des Wurzelschutzbereiches (Wurzelschutzbereich = Kronentraufe zuzüglich 1,50 m) der Bäume zulässig. Die Darstellung des Wurzelschutzbereiches erfolgt in der Planzeichnung. Abgrabungen im Wurzelschutzbereich sind nicht zulässig.

4.2 Maßnahme zum Artenschutz – Gehölzschnitt

Der Schnitt von Gehölzen auf privaten und öffentlichen Flächen darf gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) nur im Zeitraum zwischen dem 30. September und dem 01. März durchgeführt werden. In einem anderen Zeitraum sind nur schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen zulässig. Ausnahmen können auf Antrag von der zuständigen Naturschutzbehörde zugelassen werden.

4.3 Maßnahme zum Artenschutz

Die Beräumung von Gehölzen, Ackerflächen, Grünland und Ruderalfuren hat im Zeitraum zwischen dem 30. September und dem 01. März zu erfolgen. Eine Ausdehnung der Arbeiten über den genannten Zeitraum hinaus ist dann zulässig, wenn die Arbeiten außerhalb der genannten Zeiträume begonnen und ohne Unterbrechung fortgeführt werden. Sollte eine Einhaltung der Ausschlusszeiten nicht möglich sein, ist durch eine ökologische Baubegleitung sicherzustellen, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände betroffen sind.

Während der Bautätigkeiten aufgefundene Tiere sind zu bergen und zu versorgen. Ein Ausnahmeantrag zum Verbot der Entnahme von Tieren ist unmittelbar nach Einsetzung der ökologischen Baubegleitung durch das beauftragte Artenschutzbüro bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu beantragen.

4.4 Grundstücksbezogene Maßnahmen zur Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers

Grundstücksbezogen sind je Baufeld Regenwasserrückhaltemulden zur Aufnahme und gedrosselten Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers vorzusehen. Die konkrete Bedarfsermittlung in Abhängigkeit von der Tiefe der Mulde hat im Zuge des nachgelagerten Genehmigungsfreistellungsverfahrens bzw. Baugenehmigungsverfahren und im Zuge der Planung der Erschließungsanlagen zu erfolgen.

Die Zulässigkeit der gemeinschaftlichen Anlagen von Mulden für mehrere Baufelder bleibt davon unberührt.

4.5 Ausbildung der Regenwasserrückhaltung

Der innerhalb der Fläche für Ver- und Entsorgung mit der Zweckbestimmung "Regenwasserrückhaltebecken" vorhandene Teich ist zur Rückhaltung des anfallenden Oberflächenwassers auszubilden und weiterhin naturnah zu gestalten.

5. ZUORDNUNGSFESTSETZUNG

Die innerhalb und außerhalb des Plangebietes festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden als Sammelzuordnung allen Grundstücken bzw. Maßnahmen innerhalb des Plangebietes zugeordnet.

V. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)

1. BAU- UND KULTURDENKMALE/ BODENDENKMALE

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bau- und Kulturdenkmale sowie Bodendenkmale bekannt.

Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werkstage nach Zugang der Anzeige.

VI. HINWEISE

1. BODENSCHUTZ

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

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

Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderung des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.

2. ABFALL- UND KREISLAUFWIRTSCHAFT

Sollten während der Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist die zuständige untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg zu informieren. Der Grundstücksbesitzer ist als Abfallbesitzer nach § 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Sie unterliegen damit gleichzeitig der Anzeigepflicht.

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

Es wird weiterhin darauf hingewiesen, dass beim Rückbau vorhandener Anlagen darauf zu achten ist, dass weder Boden noch Bauschutt von rückzubauenden Gebäuden und Anlagen schadhaft belastet ist.

3. MUNITIONSFUNDE

Munitionsfunde sind nicht auszuschließen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) für das Plangebiet sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V, Graf-York-Str. 6, 19061 Schwerin, zu erhalten. Ein Auskunftsersuchen wird rechtzeitig vor Baubeginn empfohlen.

Werden bei Erdarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst des Landes Mecklenburg-Vorpommern zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuziehen.

Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich. Es wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen.

4. GEWÄSSERSCHUTZ

Niederschlagswasser, welches von unbeschichteten kupfer-, zink- und bleigedeckten Dachflächen abfließt, gilt als belastet. Einträge von belastetem Niederschlagswasser in das Grundwasser sind grundsätzlich auszuschließen.

Mit den Bauarbeiten Im Plangebiet sind eventuell vorhandene Drainageleitungen und sonstige Vorflutleitungen in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten bzw. wiederherzustellen.

Lagerung, Abfüllen und Umschlagen von wassergefährdenden Stoffen oder Herstellen, Behandeln und Verwenden von wassergefährdenden Stoffen hat auf der Grundlage des § 62 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i.V.m. der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu besorgen ist.

Werden bei der Durchführung der Planung auch Erdaufschlüsse für Flächenkollektoren oder Erdwärmesonden für Wärmepumpen notwendig, mit denen unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung oder die Beschaffenheit des Grundwassers eingewirkt wird, sind diese gemäß § 49 Abs. 1 WHG einen Monat vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Dies trifft ebenso für eventuell notwendige Grundwasserabsenkungen während der Baumaßnahmen zu. Aufgrund der möglicherweise zu erwartenden Artesik sind Erdwärmesonden nur bedingt einsatzfähig.

Der natürliche Abfluss wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück darf nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert werden bzw. zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.

Schadstoffeintrag in den Wasserkörper ist durch einen sorgsamen Umgang mit wassergefährdenden Stoffen bei Bauarbeiten oder den Verzicht von wassergefährdeten Stoffen (z. B. kein Anstrich mit stark wassergefährdenden Stoffen) zu sichern.

5. HINWEISE ZU VERSORGUNGSLEITUNGEN

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

6. SCHIFFFAHRT

Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Abs. 4 des Bundeswasserstraßenengesetzes (WaStrG) weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechselungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig. Von der Wasserstraße aus sollen ferner weder rote, gelbe, grüne, blaue noch mit Natriumdampf- Niederdrucklampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein. Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen usw. sind dem Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Lübeck zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.

7. ARTENSCHUTZRECHLICHE BELANGE

Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen

Brutvögel

Um den Verbotsstatbestand der Tötung für die Brutvogelarten gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG zu vermeiden, sind die Arbeiten der Baufeldfreimachung/ Beräumung der Freiflächen und die Fällung von Gehölzen im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar durchzuführen.

Reptilien und Amphibien

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

Gehölzschnitt und Gehölzbeseitigung

Der Schnitt oder die Beseitigung von Gehölzen darf gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum letzten Tag im Februar durchgeführt werden; in einem anderen Zeitraum sind nur schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen zulässig. Ausnahmen können auf Antrag von der zuständigen Naturschutzbehörde zugelassen werden. Dazu ist vom Antragsteller

ein gutachterlicher Nachweis zu führen, dass keine besonders geschützten Tierarten entgegen § 44 Abs. 1 BNatSchG betroffen werden (z.B. Brutvögel, Fledermäuse).

8. ARTENSCHUTZRECHTLICHE MAßNAHMEN

Erforderliche artenschutzrechtliche Maßnahmen sind auf den Ausgleichs- und Ersatzflächen vorzunehmen.

9. GEHÖLZSCHUTZMAßNAHMEN

Während der Bauzeit sind Bäume durch Bauzäune zu schützen, so zu erwarten ist, dass die Bäume durch Baumaßnahmen beeinträchtigt werden könnten.

10. ZEITRAUM ZUR PFEGE, UNTERHALTUNG UND SONSTIGEN ARBEITEN AN DEN GEWÄSSERN

Die Ausführung von Pflege-, Unterhaltungs- und sonstigen Arbeiten an den festgesetzten Gewässern ist auf die Monate August bis September zu beschränken.

11. FEUERWERK UND LICHT- / LASERSHOWS

Der Einsatz von Feuerwerk und Licht-/ Lasershows (Skybeamern) ist im Gesamtbereich des Bebauungsplanes auszuschließen.

12. EXTERNE KOMPENSATIONSMASSNAHMEN

Externe Kompensationsmaßnahmen werden nur im erforderlichen Umfang und bei Bedarf festgelegt.

13. VERMESSUNG

Vermessungsmarken sind nach § 26 des Gesetzes über das amtliche Geoinformations- und Vermessungswesen (Geoinformations- und Vermessungsgesetz – GeoVermG M-V) vom 16. Dezember 2010 (GVOBI. M-V 2010 S. 713) (inkl. Änderungen) gesetzlich geschützt.

14. UNTERHALTUNGSLEISTUNGEN

Die Herstellung und die Unterhaltung der Privatstraßen und der zugehörigen Parkplatzflächen unterliegt der Eigentümergemeinschaft.

Die Unterhaltungsleistungen für den zur Anlage gehörenden öffentlichen Park, für die Privatstraßen und für die externe Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen liegen beim Vorhabenträger und Verursacher der Maßnahmen.

15. ENERGIERELEVANTE ASPEKTE

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden folgende Empfehlungen zur Energieversorgung unterbreitet:

- Geeignete Dachflächen für potentielle Photovoltaik (PV)-Nutzung werden realisiert.
- Die Überdachung von Parkplätzen bzw. Carports mit PV-Modulen ist vorgesehen.
- Eine Energiezentrale und ein Nahwärmenetz sind zum Zeitpunkt der Erstellung des Entwurfs nicht vorgesehen.
- Windenergieanlagen sind nicht vorgesehen.

- Für die Wärmeversorgung sind immissionsschutzrechtliche Anforderungen Wärmepumpen vorgesehen; insbesondere bezüglich des Nachbarschutzes sind einzuhalten.