

Stadt Klütz

Beschlussvorlage		Vorlage-Nr: SV Klütz/14/8039		
Federführend: FB II Bau- und Ordnungswesen		Status: öffentlich	Datum: 21.01.2014	
		Verfasser: Carola Mertins		
8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Klütz im Zusammenhang mit der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 32 der Stadt Klütz "Strand an der Wohlenberger Wiek" – Regelung der Infrastruktur				
Beratungsfolge:				
Gremium	Teilnehmer	Ja	Nein	Enthaltung
Bauausschuss der Stadt Klütz Stadtvertretung Klütz				

Sachverhalt:

Für den Bereich des Strandes an der Wohlenberger Wiek wurden die artenschutzrechtlichen Belange zusammengestellt und untersucht. Der 1. Bericht hierzu liegt vor. Unter Berücksichtigung des Berichtes werden Entscheidungen über die Entwicklung des Konzeptes und die Beachtung der naturschutzfachlichen und artenschutzrechtlichen Belange getroffen. Die Empfehlungen gehen davon aus, dass für das Vorhaben zur Entwicklung der Strandflächen aus artenschutzrechtlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken bestehen.

Aufgrund der gutachterlichen Aussagen können die Vorbereitungen erfolgen. Um Sicherheit für die weitere Vorbereitung zu erhalten, werden die Daten des Managementplanes Voraussetzung sein und werden eingeholt. Die Vereinbarkeit ist herzustellen. Auf der Grundlage des Managementplanes sind die Nutzungen für Strand sowie für Versorgung und Infrastruktur vorzubereiten und klarzustellen.

Zielsetzungen des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplanes Nr. 32 der Stadt Klütz im Zusammenhang mit der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Klütz sind umzusetzen.

Beschlussvorschlag:

Die Stadtvertretung der Stadt Klütz beschließt:

1. Die Ausführungen des 1. Entwurfs des vorliegenden Artenschutzberichtes werden zur Kenntnis genommen und für die weitere Bearbeitung zugrunde gelegt.
2. Die Daten des Managementplanes bzw. der Bearbeitung des Managementplanes sind für die Vorbereitung des Konzeptes einzuholen und als Grundlage für den Vorentwurf des Flächennutzungsplanes für die Strandbereiche zu nutzen.

Finanzielle Auswirkungen:

Werden von der Gemeinde getragen.

Anlagen:

1. Entwurf - Artenschutzgutachten

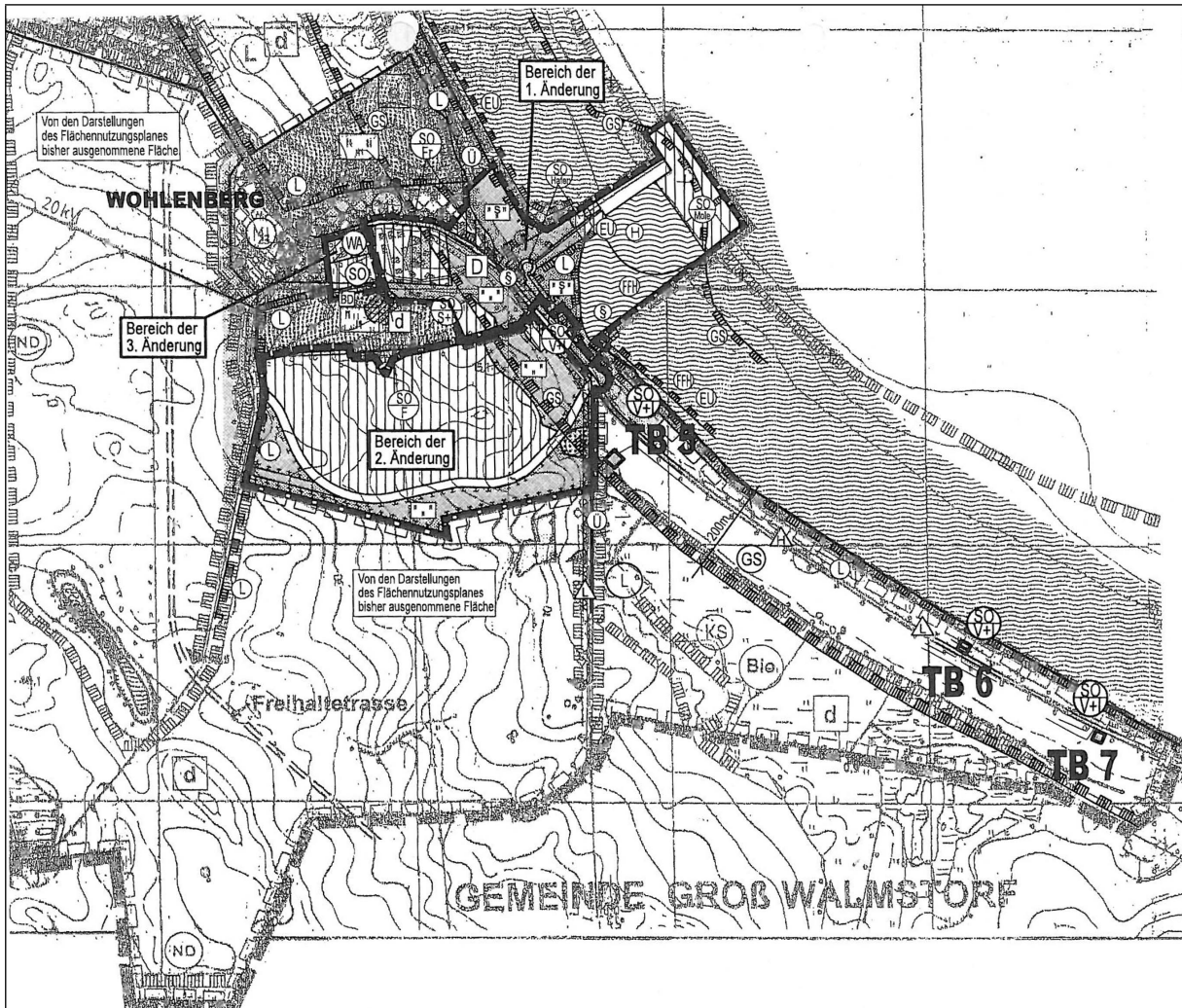
Sachbearbeiter/in

Fachbereichsleitung

Stadt Klütz

Städtebauliche Maßnahme Wohlenberger Wiek

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag



1. ENTWURF

Auftraggeber: Planungsbüro Mahnel
Rudolf-Breischaid-Straße 11
23936 Grevesmühlen

Verfasser: Gutachterbüro Martin Bauer
Theodor-Körner-Straße 21
23936 Grevesmühlen

Grevesmühlen, den 5. Dezember 2013

Gutachterbüro Martin Bauer, Stadt Klütz, B-Plan 33 Artenschutz

Inhaltsverzeichnis:

1	Einleitung	3
2	Gesetzliche Grundlagen	3
3	Abgrenzung und Beschreibung des Untersuchungsgebietes.....	6
4	Brutvögel	8
4.1	Ergebnisse.....	8
4.2	Auswirkungen des Vorhabens auf die Brutvögel.....	8
5	Reptilien.....	8
5.1	Ergebnisse.....	8
5.2	Auswirkungen des Vorhabens auf die Reptilien	9
6.	Amphibien.....	9
6.1	Ergebnisse.....	9
6.2	Auswirkungen des Vorhabens auf die Amphibien	10
7	Zusammenfassung der artenschutzrechtlichen Erfordernisse	10
7.1	Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen).....	10
7.2	Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen.....	11
7.3	Vorsorgemaßnahmen.....	11
8	Rechtliche Zusammenfassung	11
9.	Literatur	12

Bearbeiter: Martin Bauer

1 Einleitung

Die Stadt Klütz beabsichtigt die vorhandenen Parkplätze östlich Wohlenberg südlich der Straße städtebaulich neu zu ordnen. Es ist vorgesehen die Parkplätze auf drei Flächen zu verdichten. Die Restflächen sollen in öffentlich zu nutzende Grünflächen umgewandelt werden. Damit reduziert sich der Flächenverbrauch bzw. die Nutzung als Parkfläche. Da durch die Umsetzung der Planung artenschutzrechtliche Tatbestände entstehen können, erfolgt im vorliegenden Beitrag die artenschutzrechtliche Prüfung. Grundlage bilden vorhandene eigene Daten aus dem Gebiet angrenzenden Flächen, die bei anderen Planungen erhoben worden sind. Aktuelle Erhebungen erfolgten im Jahr 2013 nicht mehr. Entsprechend handelt es sich um eine Potenzialabschätzung. Diese Vorgehensweise ist aber als ausreichend zu betrachten, da genügend Daten vorhanden sind und das Gebiet erheblich vorbelastet ist. Zudem verfolgt die Planung das Ziel, die Flächennutzung zu minimieren.

2 Gesetzliche Grundlagen

Bei dem Vorhaben handelt es sich um einen Eingriff im Sinne des § 14 BNatSchG, dessen Zulassung im Rahmen der Eingriffsregelung gemäß den Maßgaben des § 15 BNatSchG zu regeln ist.

In der artenschutzrechtlichen Prüfung wird für alle europarechtlich geschützten Arten (alle Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und alle europäische Vogelarten nach Art. 1 Vogelschutzrichtlinie) sowie für alle weiteren streng geschützten Arten geprüft, ob Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG (Tötung von Individuen, Beschädigung oder Zerstörung von Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten oder Störung der Art an ihren Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten) zutreffen.

Werden solche Verbotstatbestände erfüllt, wird geprüft, ob die Voraussetzungen für eine Befreiung nach § 67 BNatSchG (für Projekte die nicht im Rahmen einer Bebauungsplanung umgesetzt werden) gegeben sind.

Für Vorhaben im Rahmen der Bebauungsplanung ist gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG die Erteilung einer Ausnahmegenehmigung durch das LUNG M-V erforderlich.

Verschlechtert sich der Erhaltungszustand einer europarechtlich geschützten Art durch ein Vorhaben trotz Kompensationsmaßnahmen, ist die Baumaßnahme unzulässig. Es werden nachfolgend nur die Brutvögel, Amphibien und Reptilien betrachtet, da nur diese Artengruppen potenziell betroffen sein können.

Naturschutzrechtliche Bewertung der Erheblichkeit des Vorhabens

Bei baulichen Planvorhaben sind artenschutzrechtliche Belange zu berücksichtigen. Es ist abzu prüfen, inwiefern das Planvorhaben Auswirkungen auf besonders geschützte sowie andere Tier- und Pflanzenarten (Anhang EU-Vogelschutzrichtlinie bzw. Arten der FFH-Richtlinie) hat.

In § 44 Bundesnaturschutzgesetz Abs.1 Nr.1- 4 ist folgendes dargelegt:

Es ist verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.
3. Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

In § 44 BNatSchG ist weiterhin jedoch auch folgendes vermerkt (Abs. 5):

- Sind in Anhang IVa der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten oder europäische Vogelarten betroffen, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 1 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.
- Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden.
- Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens ein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nicht vor.
- Die Zugriffs- und Besitzverbote gelten nicht für Handlungen zur Vorbereitung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

Nachfolgende Arten sind zu berücksichtigen:

- I sämtliche europäische Vogelarten gemäß Art. 1 VogelSchRL und den dazugehörigen Anlagen einschl. regelmäßig auftretende Zugvögel n. Art. 4 Abs. 2 VogelSchRL
- II sämtliche Arten des Anhangs IV a FFH-RL
- III Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten

Gutachterbüro Martin Bauer, Stadt Klütz, B-Plan 33 Artenschutz

Gemäß EU-Vogelschutzrichtlinie (VogelSchRL) Artikel 1 unterliegen alle europäischen wildlebenden Vogelarten den gesetzlichen Bestimmungen der Vogelschutzrichtlinie. Entsprechend ist § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) anzuwenden.

Welche Tier- und Pflanzenarten besonders geschützt bzw. streng geschützt sind, bestimmen § 7 Abs. 2 Nr. 13 und Nr. 14 BNatSchG.

Demnach sind besonders geschützte Arten:

- a) Tier- und Pflanzenarten, die in Anhang A oder B der Verordnung (EG) Nr. 338/97 des Rates vom 9. Dezember 1996 über den Schutz von Exemplaren wild lebender Tier- und Pflanzenarten durch Überwachung des Handels (zuletzt geändert durch Verordnung (EG) Nr. 834/2004 vom 28. April 2004), aufgeführt sind,
- b) nicht unter Buchstabe a) fallende
 - aa) Tier- und Pflanzenarten, die in Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführt sind,
 - bb) "europäische Vogelarten" (s. a. Erläuterungen zu V-RL),
- c) Tier- und Pflanzenarten, die in einer Rechtsverordnung nach § 52 Abs. 1 (entspricht BArtSchVO Anhang I, Spalte 2) aufgeführt sind.

Demnach sind streng geschützte Arten, besonders geschützte Arten, die

- a) in Anhang A der Verordnung (EG) Nr. 338/97,
- b) in Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG,
- c) in einer Rechtsverordnung nach § 52 Abs. 2 BNatSchG (entspricht BArtSchVO Anhang I, Spalte 3) aufgeführt sind.

Nach § 45 Abs. 7 BNatSchG können die nach Landesrecht zuständigen Behörden (in M-V das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie, LUNG) von den Verboten des § 44 im Einzelfall weitere Ausnahmen zulassen, und zwar u.a. aus folgenden Gründen:

- im Interesse der Gesundheit des Menschen, der öffentlichen Sicherheit, einschließlich der Landesverteidigung und des Schutzes der Zivilbevölkerung, oder der maßgeblich günstigen Auswirkungen auf die Umwelt, oder
- aus anderen zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art.

Zudem darf eine Ausnahme nur zugelassen werden, wenn zumutbare Alternativen nicht gegeben sind und sich der Erhaltungszustand der Populationen einer Art nicht verschlechtert, soweit nicht Artikel 16 Abs. 1 der FFH-RL weitergehende Anforderungen enthält.

So können nach Artikel 16 Abs. 1 FFH-RL, sofern es keine anderweitige zufriedenstellende Lösung gibt und unter der Bedingung, dass die Populationen der betroffenen Art in ihrem natürlichen Verbreitungsgebiet trotz der Ausnahmeregelung ohne Beeinträchtigung in einem günstigen Erhaltungszustand verweilen, die Mitgliedstaaten von den Bestimmungen der Artikel 12, 13 und 14 sowie des Art. 15 lit. a) und b) im folgenden Sinne abweichen:

- a) zum Schutz der wildlebenden Pflanzen und Tiere und zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume;

Gutachterbüro Martin Bauer, Stadt Klütz, B-Plan 33 Artenschutz

- b) zur Verhütung ernster Schäden insbesondere Kulturen und in der Tierhaltung sowie an Wäldern, Fischgründen und Gewässern sowie an sonstigen Formen und Eigentum;
- c) im Interesse der Volksgesundheit und der öffentlichen Sicherheit oder aus anderen zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses, einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art oder positiver Folgen für die Umwelt;
- d) zu Zwecken der Forschung und des Unterrichts, der Bestandsauffüllung und Wiederansiedlung und der für diese Zwecke erforderlichen Aufzucht, einschließlich der künstlichen Vermehrung von Pflanzen;
- e) um unter strenger Kontrolle, selektiv und in beschränktem Ausmaß die Entnahme oder Haltung einer begrenzten und von den zuständigen einzelstaatlichen Behörden spezifizierten Anzahl von Exemplaren bestimmter Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV zu erlauben.

Von den Verboten des § 44 BNatSchG kann nach § 67 BNatSchG auf Antrag Befreiung gewährt werden, wenn die Durchführung der Vorschrift im Einzelfall zu einer unzumutbaren Belastung führen würde.

Die Beeinträchtigungsverbote im Rahmen des Planvorhabens gelten grundsätzlich für alle Arten, die der Gesetzgeber unter Schutz gestellt hat. Im Hinblick auf die Durchführung einer SAP ist aber eine naturschutzfachliche Auswahl von geschützten Arten, die sog. Gruppe der planungsrelevanten Arten, zu berücksichtigen. Bei der Auswahl der zu prüfenden Arten/Artengruppen wurden die im Plangebiet vorkommenden Lebensraumtypen/Biototypen ermittelt und einbezogen. Für die Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-RL wird geprüft, ob die in § 44 BNatSchG genannten Verbotstatbestände erfüllt sind. Entsprechend erfolgt die Prüfung.

Lassen sich Beeinträchtigungen der ökologischen Funktionen der vorhabenbedingt betroffenen Lebensräume nicht vermeiden, wird ggf. die Durchführung von vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 44 Abs. 5 BNatSchG in Betracht gezogen (sog. CEF-Maßnahmen, measures that ensure the Continued Ecological Functionality of a breeding place/ resting site, Guidance Document der EU-Kommission, Februar 2007). Diese dienen zum Erhalt einer kontinuierlichen Funktionalität betroffener Lebensstätten. Können solche vorgezogenen Maßnahmen mit räumlichem Bezug zu betroffenen Lebensstätten den dauerhaften Erhalt der Habitatfunktion und entsprechendes Besiedlungsniveau gewährleisten, liegt gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG ein Verstoß gegen die einschlägigen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 nicht vor.

3 Abgrenzung und Beschreibung des Untersuchungsgebietes

Das Untersuchungsgebiet umfasst den derzeit als Parkplatz genutzten Bereich südlich der Landesstraße bis zum südlich angrenzenden Graben zwischen Wohlenberg und Niendorf auf dem Gebiet der Stadt Klütz. Es handelt sich um anthropogen überformte Flächen, die überwiegend vegetationslos. Auf Teilflächen hat sich eine Rasenvegetation etablieren können. Die gesamte Fläche wird als Parkfläche genutzt. Im Norden grenzt der neu gebaute Radweg an.

Gutachterbüro Martin Bauer, Stadt Klütz, B-Plan 33 Artenschutz

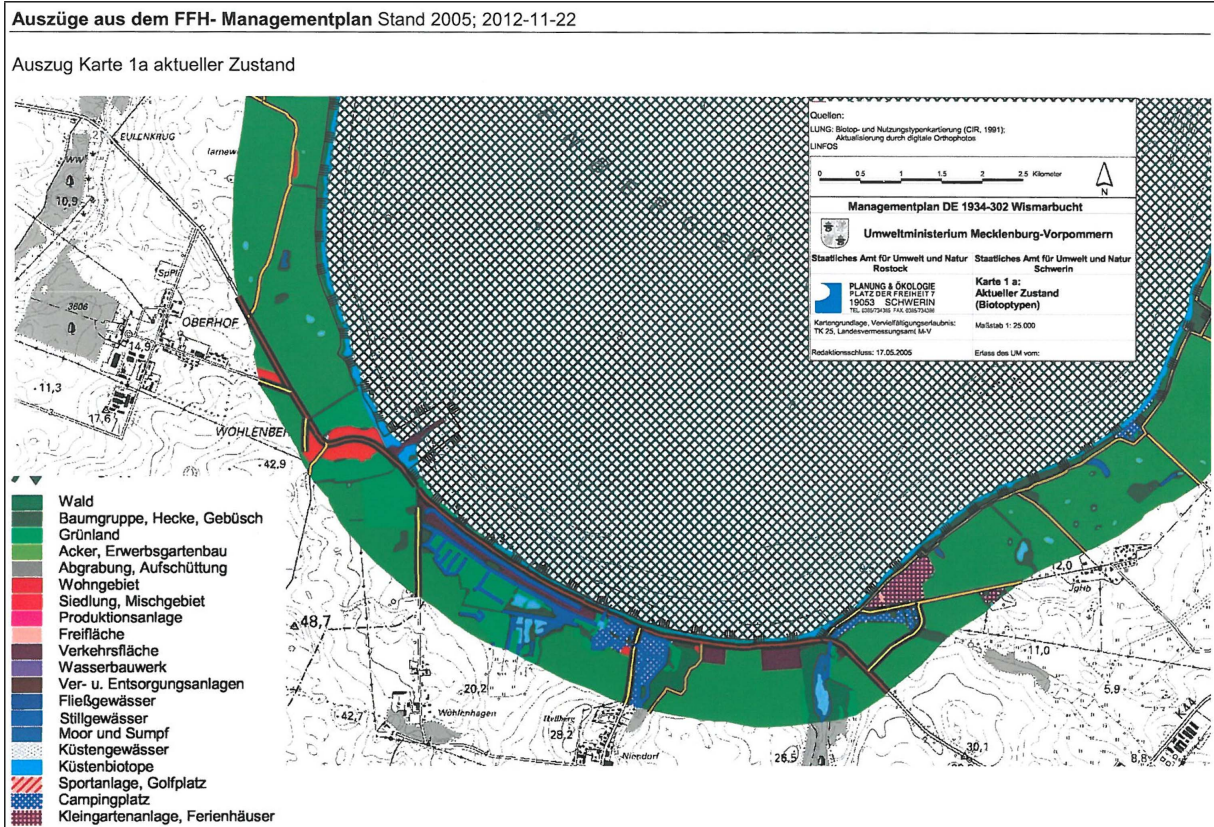


Abbildung 1: Biotopbestand des Plangeltungsbereiches wird nach Abgleich mit Ergebnissen der FFH-Managementplanung ergänzt

Gutachterbüro Martin Bauer, Stadt Klütz, B-Plan 33 Artenschutz

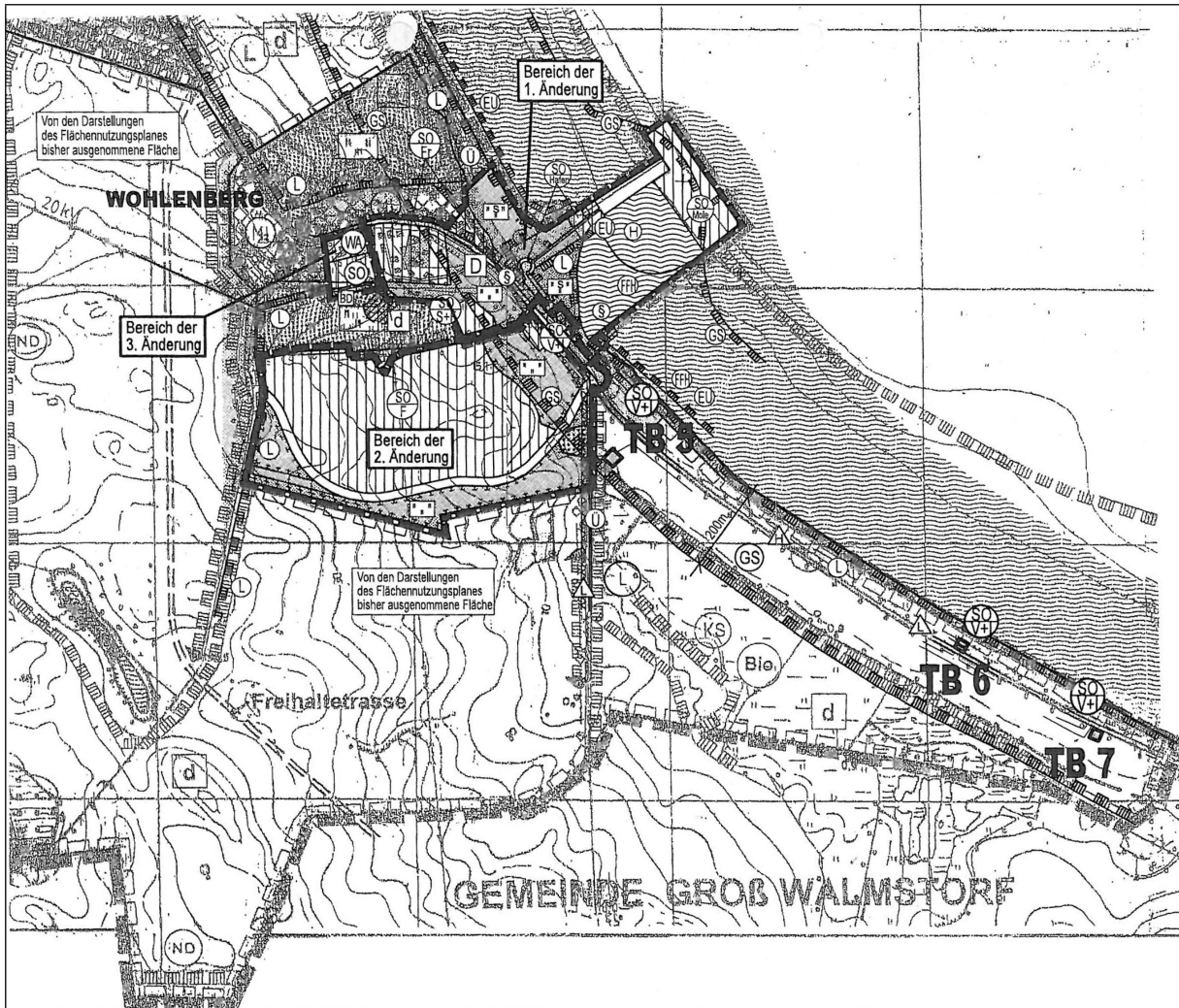


Abbildung 2: Städtebauliches Konzept zur Neugestaltung der Flächen wird unter Berücksichtigung des Managementplanes ergänzt

Gutachterbüro Martin Bauer, Stadt Klütz, B-Plan 33 Artenschutz

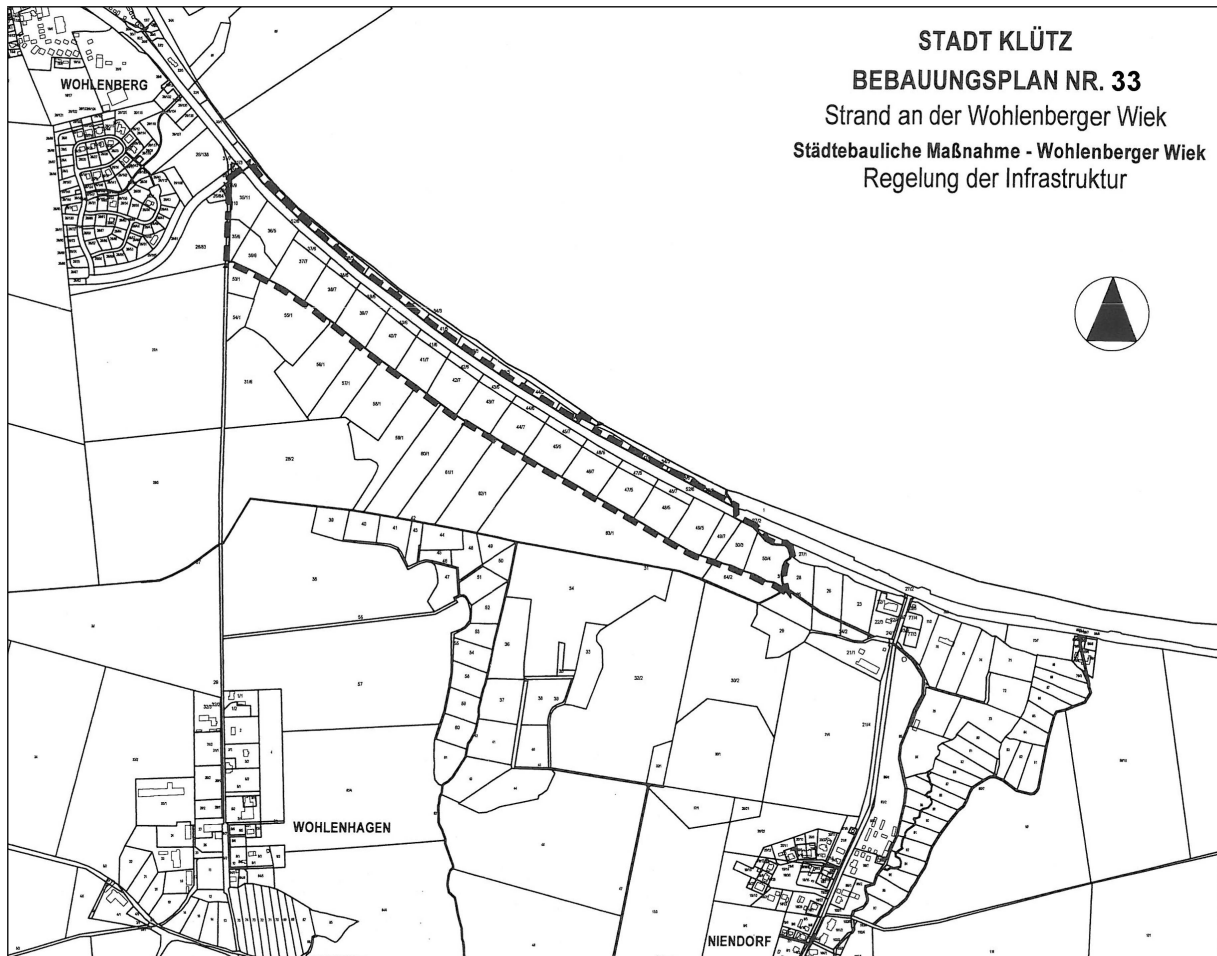


Abbildung 3: Geltungsbereich des B-Planes und der zugehörigen Änderung des Flächennutzungsplanes (unmaßstäblich)

4 Brutvögel

4.1 Ergebnisse

Das Vorhabengebiet selbst besitzt aufgrund seiner Biotopausstattung und der aktuellen Nutzung keine Bedeutung als Habitatbestandteil von Brutvogelarten. Südlich an das Vorhabengebiet grenzt eine überwiegend aufgelassene vermoorte Niederung an. Diese Niederung besitzt eine Bedeutung für viele Brutvogelarten, die jedoch eine enge Bindung an die Strukturen der Niederung haben. Infolge der derzeitigen Nutzung der gesamten Vorhabenfläche als Parkplatz befinden sich auf den unmittelbar angrenzenden Flächen keine Revierzentren störungsempfindlicher Arten.

4.2 Auswirkungen des Vorhabens auf die Brutvögel

Durch die Umsetzung des Vorhabens kommt es zu keinen Auswirkungen auf maßgebliche Bestandteile von Habitaten von Brutvogelarten auf der Vorhabenfläche bzw. in den südlich angrenzenden Strukturen.

Entsprechend besteht für die Artengruppe der Brutvögel keine artenschutzrechtliche Betroffenheit.

5 Reptilien

5.1 Ergebnisse

Bei Untersuchungen auf angrenzenden und umliegenden Flächen wurden im Jahr 2011 Ringelnatter, Waldeidechse und Blindschleiche nachgewiesen. Die südlich angrenzende vermoorte Niederung stellt einen optimalen Lebensraum für diese Arten dar. Entsprechend ist davon auszugehen, dass diese Arten gelegentlich auf der Migration auch das Vorhabengebiet frequentieren können. Es handelt sich aber nicht um zielgerichtete Wanderungen.

Ein Vorkommen der Zauneidechse ist infolge der Insellage des Untersuchungsgebietes fernab von größeren Metapopulationen auszuschließen. Das Untersuchungsgebiet stellt einen nicht maßgeblichen Teillebensraum für die festgestellten Arten dar.

Artnamen		BArtSchV	RL M-V	RL D	FFH-RL
Waldeidechse	<i>Lacerta vivipara</i>	Bg	3	-	-
Blindschleiche	<i>Anguis fragilis</i>	Bg	3	-	-
Ringelnatter	<i>Natrix natrix</i>	Bg	3	V	-

Tabelle 1: Gesamtartenliste Reptilien

Die Gefährdungskategorien werden entsprechend der Rote Liste der gefährdeten Amphibien und Reptilien Mecklenburg-Vorpommerns (BAST et al. 1992) und der Roten Liste und Gesamtartenliste der Lurche (Amphibia) und Kriechtiere (Reptilia) Deutschlands (KÜHNEL ET AL. 2009) angegeben.

Gutachterbüro Martin Bauer, Stadt Klütz, B-Plan 33 Artenschutz

Gefährdungskategorien der Roten Listen

- 3 Gefährdet
 4 Selten, potentiell gefährdet
 V Art der Vorwarnliste, Bestandsrückgang oder Lebensraumverlust, aber (noch) keine akute Bestandsgefährdung

Einstufung gemäß Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV)

- Bg Besonders geschützte Arten

Einstufung der Arten gemäß FFH-Richtlinie

- IV Art gemäß Anhang IV
 V Art gemäß Anhang V

5.2 Auswirkungen des Vorhabens auf die Reptilien

Bei Umsetzung der Planungen kommt es zu keinem Verlust maßgeblicher Habitatbestandteile der vorkommenden Arten. Die maßgeblichen Habitatbestandteile liegen in den südlich angrenzenden Niedermoorflächen. Durch die Beruhigung und Begrünung entstehen zusätzlich Flächen, die Bestandteil des Gesamthabitats der Arten werden können.

6. Amphibien

6.1 Ergebnisse

Im eigentlichen Vorhabengebiet befinden sich keine Gewässer, die aktuell bzw. potenziell als Laichgewässer geeignet wären. Die nächstgelegenen Gewässer befinden sich südlich in der Niederung des Niendorfer Torfmoores. Es handelt sich um Torfstichgewässer. Weitere Laichgewässer befinden sich auf den Ackerflächen zwischen Niendorf, Wohlenberg und Wohlenhagen. Im Jahr 2011 konnten im Umfeld sieben Amphibienarten nachgewiesen werden. Diese Arten können auch das Vorhabengebiet in der Phase der Migration nutzen. Dies ist jedoch kaum wahrscheinlich, da die Landesstraße eine unüberwindbare Barriere darstellt und sich in Richtung Norden keine geeigneten Habitate anschließen.

Artnamen		BArtSchV	RL M-V	RL D	FFH-RL
Erdkröte	<i>Bufo bufo</i>	Bg	3	-	-
Europäischer Laubfrosch	<i>Hyla arborea</i>	Bg	3	3	IV
Teichfrosch	<i>Rana kl. esculenta</i>	Bg	3	-	V
Moorfrosch	<i>Rana arvalis</i>	Bg	3	3	IV
Grasfrosch	<i>Rana temporaria</i>	Bg	3	-	-
Teichmolch	<i>Triturus vulgaris</i>	Bg	3	-	-
Kammolch	<i>Triturus cristatus</i>	Sg	2	V	II

Tabelle 2: Gesamtartenliste der Amphibien

Die Gefährdungskategorien werden entsprechend der Rote Liste der gefährdeten Amphibien und Reptilien Mecklenburg-Vorpommerns (BAST et al. 1992) und der Roten Liste und Gesamtartenliste der Lurche (*Amphibia*) und Kriechtiere (*Reptilia*) Deutschlands (KÜHNEL ET AL. 2009) angegeben.

Gutachterbüro Martin Bauer, Stadt Klütz, B-Plan 33 Artenschutz**Gefährdungskategorien der Roten Listen**

- 2 Stark gefährdet
- 3 Gefährdet
- V Art der Vorwarnliste

Einstufung gemäß Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV)

- Bg Besonders geschützte Arten
 - Sg Streng geschützte Arten
- Die streng geschützten Arten sind ebenfalls besonders geschützt.

Einstufung der Arten gemäß FFH-Richtlinie

- II Art gemäß Anhang II
- IV Art gemäß Anhang IV
- V Art gemäß Anhang V

6.2 Auswirkungen des Vorhabens auf die Amphibien

Bei Umsetzung der Planungen kommt es zu keinem Verlust maßgeblicher Habitatbestandteile der vorkommenden Arten. Die maßgeblichen Habitatbestandteile liegen in den südlich angrenzenden Niedermoorflächen. Durch die Beruhigung und Begrünung entstehen zusätzlich Flächen, die Bestandteil des Gesamthabitats der Arten werden können.

7 Zusammenfassung der artenschutzrechtlichen Erfordernisse

Nachfolgend werden die Erfordernisse zur Durchführung von CEF-Maßnahmen, Minimierungs- und Vermeidungs-Maßnahmen sowie von Vorsorgemaßnahmen dargelegt und verifiziert.

7.1 Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)

CEF-Maßnahmen sind Maßnahmen, die vor dem Eingriff in maßgebliche Habitatbestandteile von Arten gemäß der Anhänge II und IV der FFH-Richtlinie und für Arten gemäß Anhang I der Vogelschutzrichtlinie bzw. für europäische Brutvogelarten, die mehrjährig dieselben Niststätten nutzen (Rauchschwalbe, Mehlschwalbe, Greifvögel usw.). Diese Maßnahmen verfolgen das Ziel die Habitatbestandteile im Vorfeld durch geeignete Maßnahmen wie den Anbau von Nisthilfen oder die Schaffung der durch das Vorhaben beeinträchtigten Habitatbestandteile funktionsgerecht herzustellen.

Brutvögel

Für die Brutvögel besteht kein Erfordernis zur Durchführung von CEF-Maßnahmen.

Amphibien

Für die Artengruppe der Amphibien sind keine CEF-Maßnahmen erforderlich, da keine Arten, die in der FFH-Richtlinie in den Anhängen II und IV aufgeführt sind, im Untersuchungsgebiet und dessen planungsrelevantem Umfeld vorkommen bzw. hier maßgebliche Habitatbestandteile besitzen.

Reptilien

Für die Artengruppe der Reptilien sind keine CEF-Maßnahmen erforderlich, da keine Arten, die in der FFH-Richtlinie in den Anhängen II und IV aufgeführt sind, im Untersuchungsgebiet und dessen planungsrelevantem Umfeld vorkommen bzw. hier maßgebliche Habitatbestandteile besitzen.

7.2 Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen

Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen sind dazu geeignet, die Auswirkungen von Vorhaben, die die unter dem Schwellenwert der nachhaltigen Beeinträchtigung liegen, zu kompensieren bzw. die Habitatqualität besonderer schutzwürdiger Arten zu verbessern. Diese Maßnahmen können im Zuge des allgemeinen Ausgleiches erfolgen und sind hier zu bilanzieren. Hierbei sind aber die Habitatansprüche der Arten zu berücksichtigen.

Butvögel

Für die Brutvögel besteht kein Erfordernis zur Durchführung von Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen.

Amphibien

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

Reptilien

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

7.3 Vorsorgemaßnahmen

Aufgrund der Erfordernisse des Artenschutzrechtes sind keine artenschutzrechtlich begründeten Vorsorgemaßnahmen erforderlich.

8 Rechtliche Zusammenfassung

Ein artenschutzrechtlicher Ausnahmetatbestand besteht nach derzeitigem Kenntnisstand für die Umsetzung des Vorhabens bei Beachtung der Empfehlungen zur Durchführung von Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen nicht.

9. Literatur

BAST, H.-D.O.G., BREDOW, D., LABES, R., NEHRING, R.; NÖLLERT, A. & WINKLER, H.M. (1992): Rote Liste der gefährdeten Amphibien und Reptilien Mecklenburg-Vorpommerns. Umweltministerin des Landes Mecklenburg-Vorpommern, Schwerin.

DEUTSCHE ORNITHOLOGISCHE GESELLSCHAFT (1995): Qualitätsstandards für den Gebrauch vogelkundlicher Daten in raumbedeutsamen Planungen. - Projektgruppe „Ornithologie und Landschaftsplanung der Deutsche Ornithologische Gesellschaft

EICHSTÄDT, W., SELLIN, D. & ZIMMERMANN, H. (2003): Rote Liste der Brutvögel Mecklenburg-Vorpommern. 2. Fassung. Umweltministerium des Landes Mecklenburg-Vorpommern, Schwerin.

EICHSTÄDT, W., SCHELLER, W., SELLIN, D., STARKE, W. & K.-D. STEGEMANN (2006): Atlas der Brutvögel in Mecklenburg-Vorpommern. Steffen Verlag, Friedland.

ENGELMANN, W.-E. (1985): Lurche und Kriechtiere Europas. Neumann, Leipzig Radebeul.

FRÖHLICH, G., OERTNER, J. & S. VOGEL (1987): Schützt Lurche und Kriechtiere. – Berlin.

KÜHNEL, K.-D., GEIGER, A., LAUFER, H., PODLOUCKY, R. & M. SCHLÜPMANN (2009): Rote Liste und Gesamtartenliste der Lurche (Amphibia) und Kriechtiere (Reptilia) Deutschlands [Stand Dez. 2008]. In: HAUPT, H., LUDWIG, G., GRUTTKE, H., BINOT-HAFKE, M., OTTO, C. & A. PAULY (Red.) (2009): Rote Liste gefährdeter Tiere, Pflanzen und Pilze Deutschlands. Band 1: Wirbeltiere. Bundesamt für Naturschutz: Naturschutz und biologische Vielfalt 70 (1).

MATTHÄUS, G. (1992): Vögel, Hinweise zur Erfassung und Bewertung im Rahmen landschaftsökologischer Planungen. - In **TRAUTNER, J. (Hrsg.):** Arten- und Biotopschutz in der Planung: Methodische Standards zur Erfassung von Tierartengruppen. Ökologie in Forschung und Anwendung, 5, 27- 38.

SCHIEMENZ, H. & GÜNTHER, R. (1994): Verbreitungsatlas der Amphibien und Reptilien Ostdeutschlands. Natur und Text, Rangsdorf.

SÜDBECK, P., ANDRETTZKE, H., FISCHER, S., GEDEON, K., SCHIKORE, T., SCHRÖDER, K. & SUDFELDT, C. (Hrsg.; 2005): Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands. Radolfzell.

SÜDBECK, P., BAUER, H.-G., BOSCHERT, M., BOYE, P. & KNIEF, W. (2009): Rote Liste der Brutvögel Deutschlands, 4. Fassung (Stand 30.11.2007). In: HAUPT, H., LUDWIG, G., GRUTTKE, H., BINOT-HAFKE, M., OTTO, C. & A. PAULY (Red.) (2009): Rote Liste gefährdeter Tiere, Pflanzen und Pilze Deutschlands. Band 1: Wirbeltiere. Bundesamt für Naturschutz: Naturschutz und biologische Vielfalt 70 (1).

Richtlinien und Verordnungen

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542):

Das Gesetz wurde als Artikel 1 des G v. 29.7.2009 I 2542 vom Bundestag beschlossen. Es ist gemäß Art. 27 Satz 1 dieses G am 1.3.2010 in Kraft getreten

Verordnung zum Schutz wildlebender Tier- und Pflanzenarten Bundesartenschutzverordnung, (BArtSchV) vom 16. Februar 2005 (zuletzt geändert durch den Artikel 22 des Bundesnaturschutzgesetzes vom 29. Juli 2009)

Verordnung über den Schutz wildlebender Tier- und Pflanzenarten (EG) Nr. 338/97 des Rates vom 9. Dezember 1996 über den Schutz von Exemplaren wildlebender Tier- und Pflanzenarten durch Überwachung des Handels (zuletzt geändert durch Verordnung (EG) Nr. 398/2009 vom 23. April 2003)

Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tier- und Pflanzenarten (FFH-Richtlinie)

Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (EU-Vogelschutz-Richtlinie)

Gutachten

Auflistung der vorhandenen Gutachten wird ergänzt

Stadt Klütz

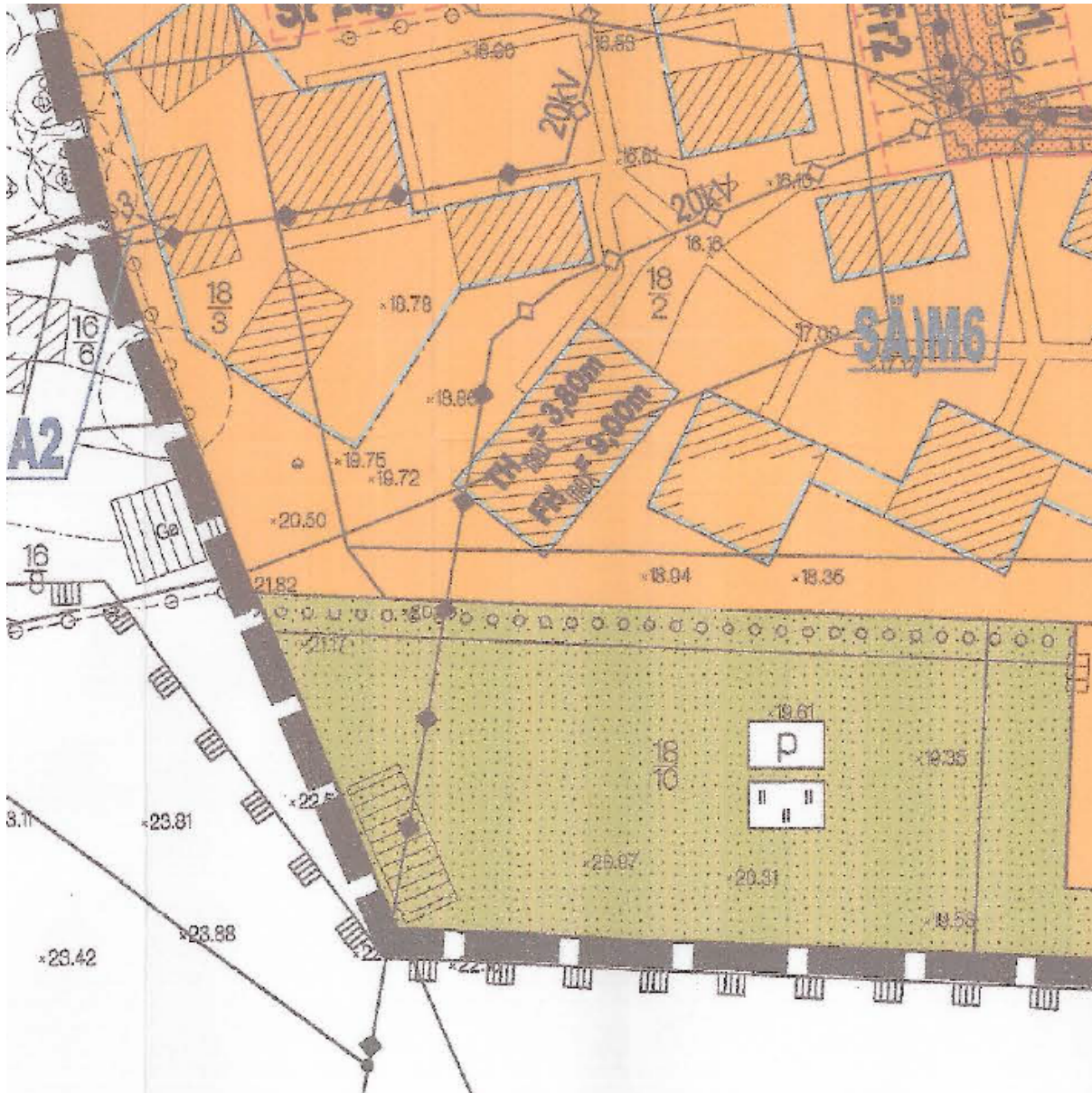
Beschlussvorlage		Vorlage-Nr: SV Klütz/14/8033		
Federführend: FB II Bau- und Ordnungswesen		Status: öffentlich	Datum: 21.01.2014	
		Verfasser: Domres, Maren		
Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 1. Ortslage Wohlenberg Teil Südöstlicher Teil Ferienanlage der Stadt Klütz				
Beratungsfolge:				
Gremium	Teilnehmer	Ja	Nein	Enthaltung
Bauausschuss der Stadt Klütz Stadtvertretung Klütz				

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 16.01.2014 wird der Antrag gestellt, eine Änderung des Bebauungsplans Nr. 21 Teilbereich Ortslage Wohlenberg 1. Teil Südöstlicher Teil Ferienanlage auf Kosten des Antragstellers zu erlassen.

Grund der begehrten Änderung ist eine Erweiterung des Baufensters um ca. 15 m² zur Schaffung eines Zwischenbaus zweier Bungalows gemäß beigefügtem Lageplan.

Bei Zustimmung der begehrten Bauleitplanänderung bedarf es des Abschlusses eines städtebaulichen Vertrages. Darin wird u. a. die Kostenübernahme aller anfallenden Kosten durch den Antragsteller geregelt. Ein Planungsbüro ist festzulegen bzw. zu empfehlen.



Auszug B-Plan Nr. 21 Teil 1 Wohlenberg

Beschlussvorschlag:

Die Stadtvertretung der Stadt Klütz beschließt dem Antrag auf Erlass der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 Teilbereich Ortslage Wohlenberg 1. Teil Südöstlicher Teil Ferienanlage der Stadt Klütz gemäß beigefügtem Antrag auf Kosten des Antragstellers stattzugeben.

Finanzielle Auswirkungen:

Keine, da Kostenübernahmeerklärung durch städtebaulichen Vertrag geregelt wird;

Anlagen:

Antrag vom 16.01.2014

Sachbearbeiter/in

Fachbereichsleitung

Ingenieurbüro Lederer · Grüner Weg 6 · 23936 Grevesmühlen

DIPLOM-INGENIEUR KERSTIN LEDERER
Sachverständige für vorbeugenden Brandschutz

Amt Klützer Winkel
Schloßstraße 1-3

23948 Klütz



Grüner Weg 6
23936 Grevesmühlen

Tel. 03 881 / 75 99 710
Fax 03 881 / 75 99 712
Mobil: 0172 / 95 04 353

e-Mail: ledererkaiser@t-online.de

Grevesmühlen, 16.01.2014

Betreff: Bauvorhaben: Änderung B-Plan Nr. 21
Teilbereich Ortslage Wohlenberg
1. Teil Südöstlicher Teil Ferienanlage
Bauherr: Helmut Bley
An der Chaussee 5, 23948 Wohlenberg

Sehr geehrte Damen und Herren ,

mit diesem Schreiben beantrage ich im Namen des Bauherren eine Änderung zum oben genannten B-Plan Nr. 21. Inhalt der Änderung ist die Vergrößerung des Baufensters um ca. 15 m² im Bereich des Bungalows 24/26 zur Erstellung eines Zwischenbaus aus bauordnungsrechtlichen Gründen.

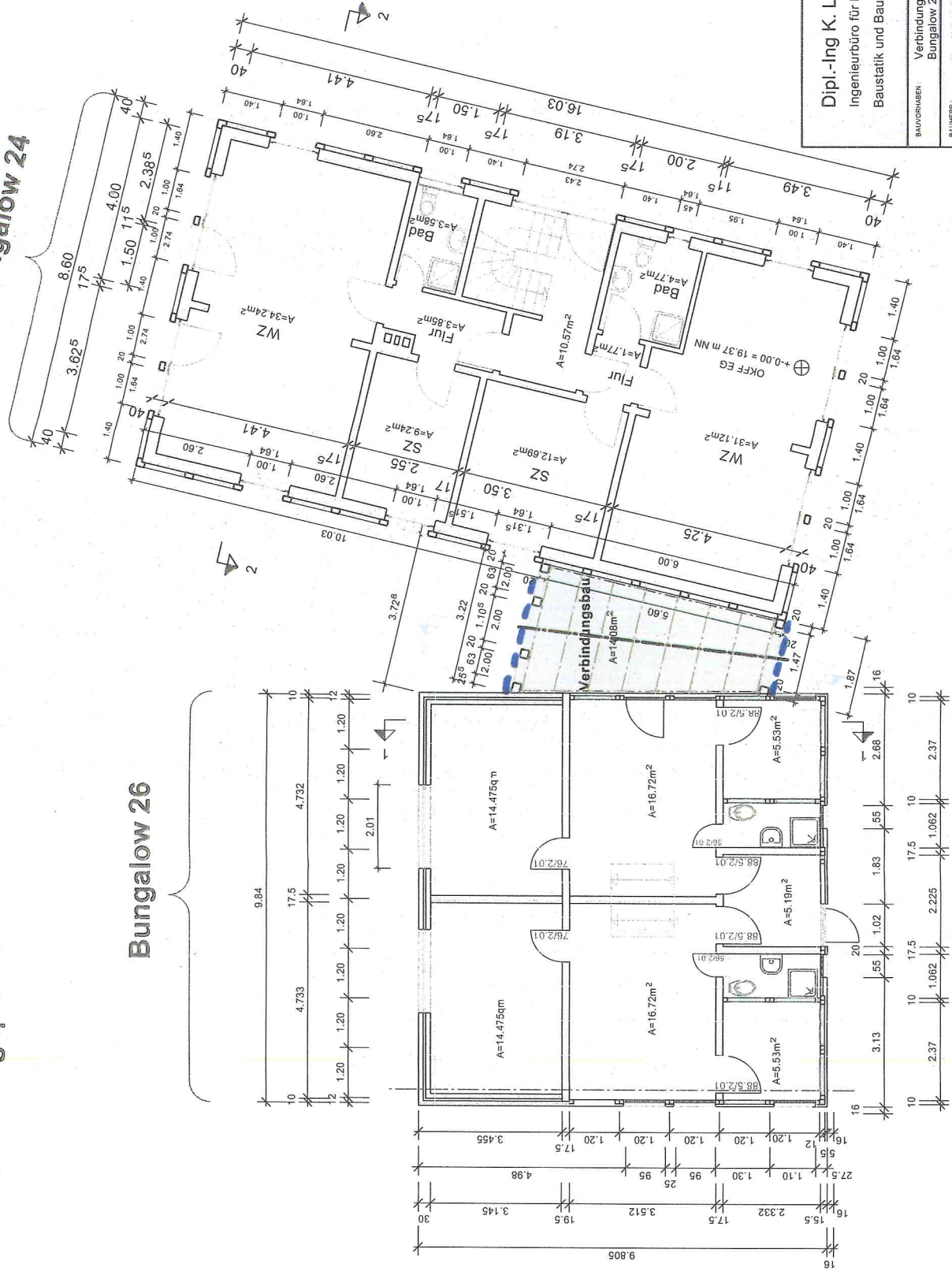
INGENIEURBÜRO
LEDERER
FÜR BAUKONSTRUKTION,
BAUSTATIK & BAUPHYSIK
Sachverständige für vorbeugenden Brandschutz
Grüner Weg 6 · 23936 Grevesmühlen
Tel. 03 881 / 75 99 710 · Fax 03 881 / 75 99 712



Grundriss EG geplant

Bungalow 24

Bungalow 26



Dipl.-Ing K. Lederer Ingenieurbüro für Baukonstruktion Baustatik und Bauphysik		Grüner Weg 6 23936 Geestemünde Tel.: 0486 72097-10 e-mail: led@kled.de
BAUVORBEREITET Verbindungsbau Bungalow 26 & 24	BAUVERLEHNER Herr Helmut Bley	23948 Wohlenberg, An der Chaussee 5 23948 Wohlenberg, An der Chaussee 5
BAUFRAGEGEBER Herr Helmut Bley	BAUTEIL 23948 Wohlenberg, An der Chaussee 5	
VORBEREITET K. Lederer	DATUM 16.10.2013	PLANNR. A 11
GEZEICHNET P. Evert	MASSTAB 1:100	
Die Urheberrechte für die Zeichnung verbleiben beim Ing. Büro Dipl.-Ing. K. Lederer. Sie dürfen ohne Genehmigung nicht ververvielfältigt, noch Dritten zugänglich gemacht werden.		

Stadt Klütz

Beschlussvorlage		Vorlage-Nr: SV Klütz/13/7956
Federführend: FB II Bau- und Ordnungswesen		Status: öffentlich Datum: 17.12.2013 Verfasser: Carola Mertins
Gemeinde Ostseebad Boltenhagen: 5. vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2a Hier: Stellungnahme als Nachbargemeinde		
Beratungsfolge:		
Gremium	Teilnehmer	Ja Nein Enthaltung
Bauausschuss der Stadt Klütz Stadtvertretung Klütz		

Sachverhalt:

Im Rahmen der Projektplanung hat sich herausgestellt, dass die im Ursprungsplan (2002) für das Grundstück getroffenen Festsetzungen nicht mehr den veränderten Nutzungsbedürfnissen und dem von der Gemeinde gewünschten städtebaulichen Erscheinungsbild im Zusammenhang mit dem dortigen erhaltenswerten Gebäude entsprechen. Geplant ist eine leichte Erhöhung der Ausnutzungszahlen des Grundstücks, indem sich das Maß der baulichen Nutzung künftig an den in der unmittelbaren Nachbarschaft festgelegten Obergrenzen orientiert bzw. annähert. Dadurch soll die gewünschte Nutzung des rückwärtigen Baufelds ermöglicht und dem Leerstand in den Räumen des ehemaligen Cafés zur Muschel begegnet werden. Geplant ist hier ein Eiscafé. Im Neubau ist rollstuhlgerechtes Wohnen, welches einen größeren Grundriss bedingt, vorgesehen. Zudem soll eine Gestaltung der Außenanlage durch notwendige Wege zwischen den Gebäuden und Stellplätzen sowie die Anordnung von Terrassen ermöglicht bleiben. Diese Nutzung müsste bei der Einhaltung der zulässigen GRZ stark eingeschränkt werden. Eine Realisierung von befestigten Wegen mit der notwendigen Dimensionierung für Rollstuhlfahrer wäre nur erschwert möglich. Dem neu geplanten Eiscafé sollen zudem entlang der touristisch stark frequentierten Mittelpromenade Sitzgelegenheiten im Freien nicht verwehrt bleiben. Ohne Terrassen wäre eine zügige Vermietung des promenadenzugewandten Erdgeschosses im Bestandsgebäude an eine Schank- und Speisewirtschaft unwahrscheinlich und es müsste mit einem längeren Leerstand oder einer Änderung der Nutzung im zulässigen Rahmen gerechnet werden. Die Gemeinde ist sehr daran interessiert, den Leerstand schnell durch die erneute Etablierung eines Cafés zu beseitigen. Das Dach des Neubaus ist als Flachdach vorgesehen. Dieses kann sich aufgrund der filigraneren Dachform dem erhaltenswerten Bestandsgebäude gestalterisch besser unterordnen als ein massiver wirkendes geneigtes Dach und soll daher zulässig werden.

Zusammenfassend sind folgende Ziele und Zwecke zu nennen:

1. Anpassung an veränderte Nutzungsbedingungen
2. Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung, orientiert an der Zulässigkeit in der Nachbarschaft
3. Beseitigung des Leerstands an der Mittelpromenade durch ein Café
4. Vorbereiten der rollstuhlgerechten Gestaltung der Außenanlage und Anordnung von Terrassen
5. Ermöglichen der gestalterischen Unterordnung des geplanten rückwärtigen Gebäudes gegenüber dem erhaltenswerten Bestandsgebäude

Die Stadt Klütz kann Anregungen und Bedenken geltend machen.

Beschlussvorschlag:

Die Stadtvertretung der Stadt Klütz beschließt zur 5. vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2a der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen weder Anregungen noch Bedenken zu äußern.

Finanzielle Auswirkungen:

keine

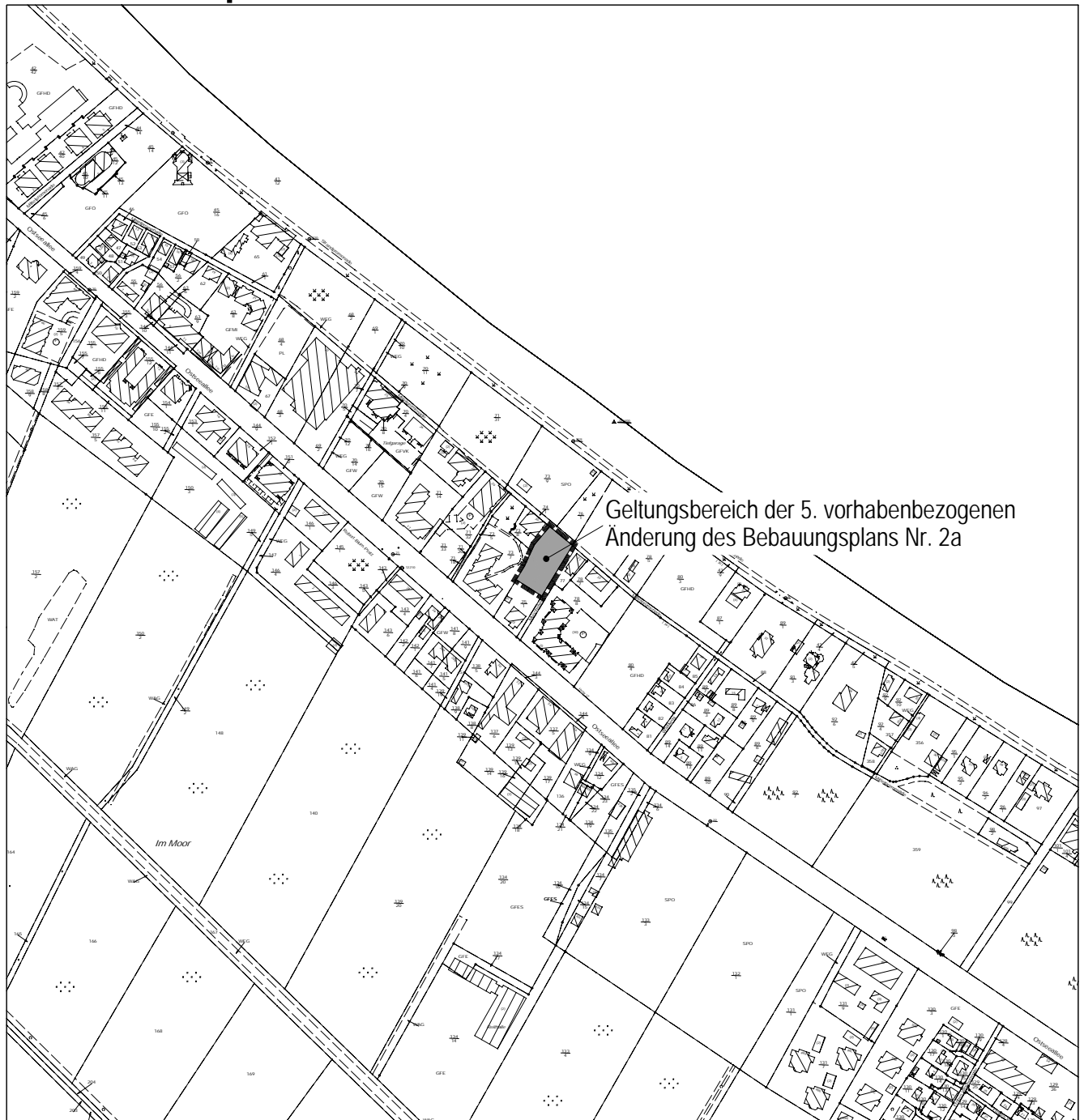
Anlagen:

1. Übersichtsplan
2. Planentwurf
Plan und Begründung Protokollant

Sachbearbeiter/in

Fachbereichsleitung

Übersichtsplan i. M. 1:5.000

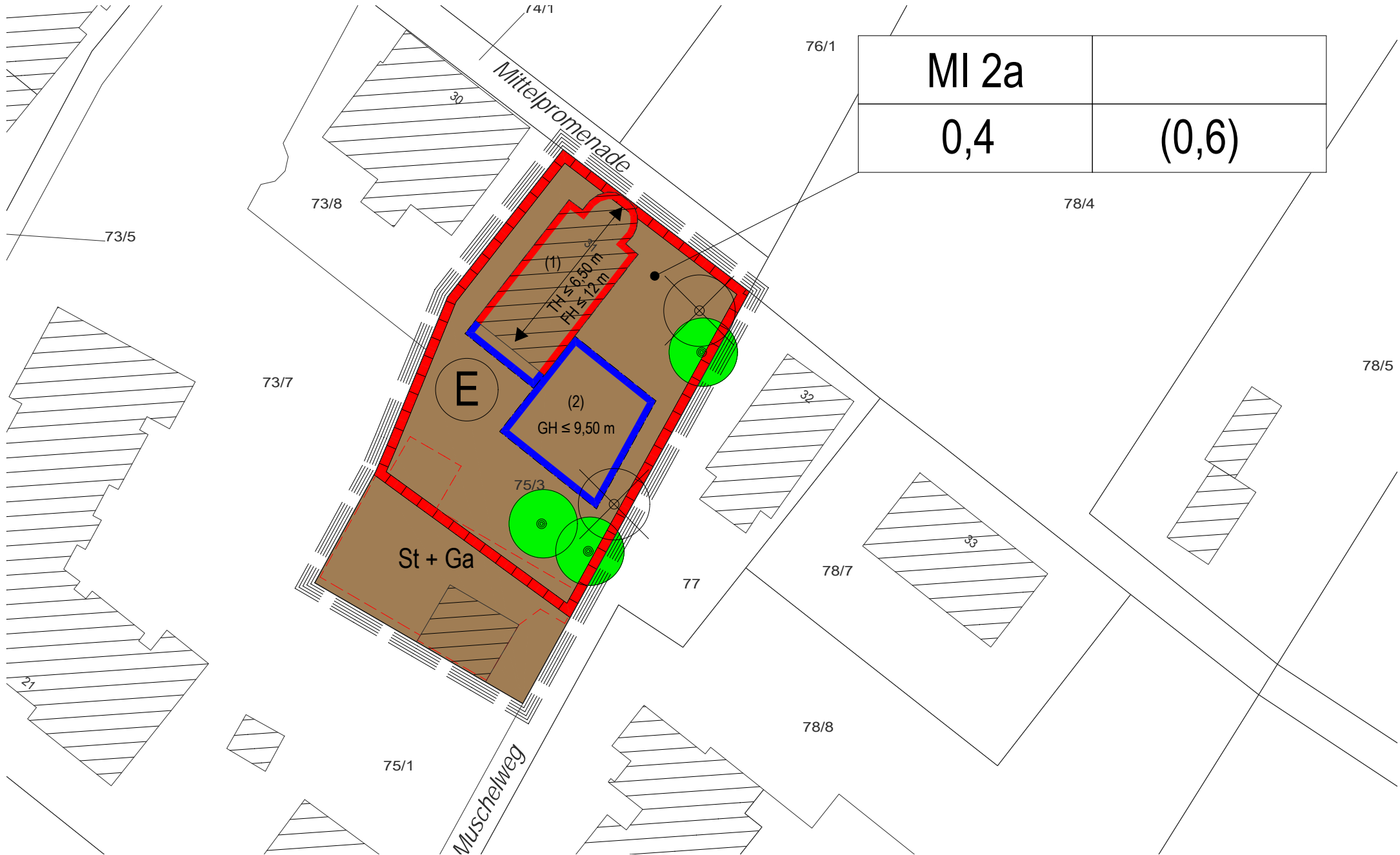


Entwurf vom 10. Oktober 2013

Satzung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen über die 5. vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2a

für ein Gebiet des Ortszentrums-Ost in Boltenhagen zwischen der Mittelpromenade im Nordosten, dem Muschelweg im Südosten, der Bebauung Ostseeallee Nr. 23 im Südwesten und der Residenz Minervapark im Nordwesten.

5. vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplans Nr. 2a der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen



Stadt Klütz

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr: SV Klütz/13/7958			
Federführend: FB II Bau- und Ordnungswesen	Status: öffentlich Datum: 17.12.2013 Verfasser: Carola Mertins			
11. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen Hier: Stellungnahme als Nachbargemeinde				
Beratungsfolge:				
Gremium	Teilnehmer	Ja	Nein	Enthaltung
Bauausschuss der Stadt Klütz Stadtvertretung Klütz				

Sachverhalt:

Anlass für die Änderung des Flächennutzungsplans ist die geplante Errichtung eines Einfamilienhauses in Redewische Süd. Begründet liegt dieses in der derzeitigen Situation im Gutshaus Redewisch. Die Nutzung als Hotel und Restaurant lässt für den Eigentümer und seine Familie nur beschränkt Räumlichkeiten zum Wohnen im Gasthaus zu. Eine familiäre Veränderung hat nun dazu geführt, dass der beengte Raum nicht mehr ausreicht und die Wohnverhältnisse unzumutbar sind. Auf Dauer wird ein konfliktfreies Nebeneinander von Betrieb und Privatleben in diesen Verhältnissen nicht möglich sein.

Mit der vorliegenden Planung wird das Ziel verfolgt, südwestlich des Hotels eine Fläche als Allgemeines Wohngebiet darzustellen. Im Parallelverfahren erfolgt die Änderung des Bebauungsplans, um die Bebauung mit einem Einfamilienhaus vorzubereiten und die angespannte Situation im Gasthaus zu entschärfen.

Bereits auf Ebene der im Parallelverfahren durchgeführten Änderung des Bebauungsplans wurde ein frühzeitiges Beteiligungsverfahren gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Aus diesem Grund wurde auf diesen Verfahrensschritt im Zuge der Änderung des Flächennutzungsplans verzichtet.

Für das Baugrundstück des geplanten Einfamilienhauses wird ein Allgemeines Wohngebiet dargestellt. Dieses entspricht der künftigen Nutzung durch den Eigentümer und Betreiber des Gutshauses als Wohngebäude. Das Allgemeine Wohngebiet schließt zudem an das bereits angrenzend im Flächennutzungsplan dargestellte Allgemeine Wohngebiet an und bildet, ausschließlich getrennt durch eine Verkehrsfläche, eine Einheit mit diesem.

Die Stadt Klütz wird um Stellungnahme gebeten.

Beschlussvorschlag:

Die Stadtvertretung der Stadt Klütz beschließt zur 11. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen weder Anregungen noch Bedenken zu äußern.

Finanzielle Auswirkungen:

keine

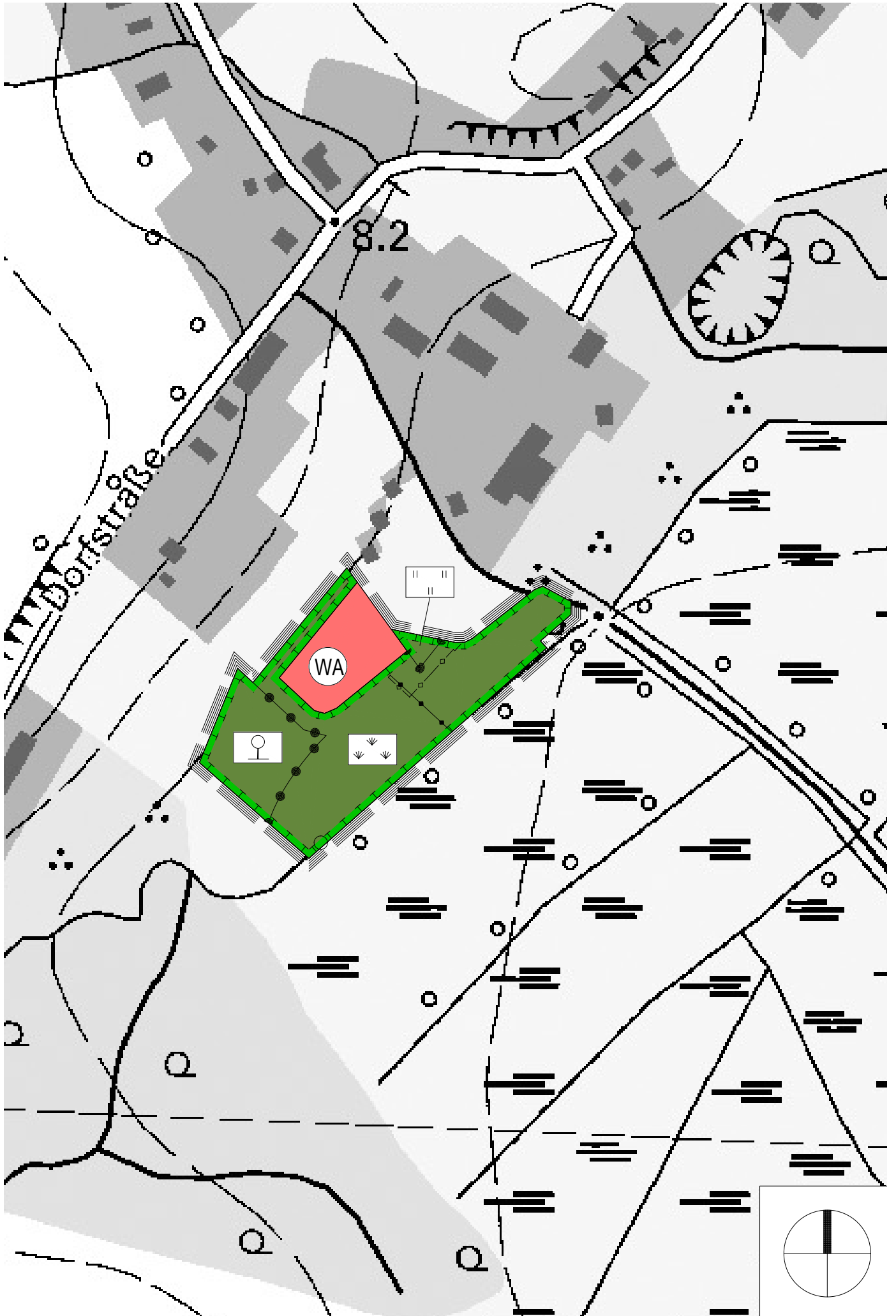
Anlagen:

1. Auszug Plan
Beteiligungsunterlagen Protokollant

Sachbearbeiter/in

Fachbereichsleitung

11. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Boltenhagen



Stadt Klütz

Beschlussvorlage		Vorlage-Nr: SV Klütz/13/7964		
Federführend: FB II Bau- und Ordnungswesen		Status: öffentlich	Datum: 19.12.2013	
		Verfasser: Carola Mertins		
Satzung über den Bebauungsplan Nr. 37 "Ferienanlage Mariannenweg" der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen im Verfahren nach § 13a BauGB				
Hier: Stellungnahme als Nachbargemeinde				
Beratungsfolge:				
Gremium	Teilnehmer	Ja	Nein	Enthaltung
Bauausschuss der Stadt Klütz Stadtvertretung Klütz				

Sachverhalt:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen hat in ihrer Sitzung am 15.08.2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 37 mit der Gebietsbezeichnung "Ferienanlage Mariannenweg" gemäß den Vorschriften des § 13a BauGB beschlossen.

Der Bebauungsplan Nr. 37 umfasst mit einer Fläche von ca. 3,8 ha vollständig das Gelände des ehemaligen MTW-Ferienlagers am Mariannenweg und wird im Wesentlichen begrenzt von bestehender Wohnbebauung im Norden, Gehölzflächen mit anschließenden Ackerflächen im Osten und Süden sowie dem Mariannenweg mit anschließender Parkplatzfläche bzw. dem Wohngebiet "Am Reek" im Westen.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 37 beabsichtigt die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen, auf dem Flurstück 7/35 der Flur 2, Gemarkung Tarnewitz die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung eines Sondergebietes, das der Erholung dient gemäß § 10 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit der Zweckbestimmung "Ferienhausgebiet" sowie eines allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO zu schaffen.

Mit dem Bebauungsplan soll Baurecht für maximal 40 Ferienwohnungen in 20 Gebäuden sowie für ca. 8 Gebäude mit Dauerwohnungen geschaffen werden. Damit soll in dem Ferienhausgebiet die bestehende Nutzung wieder aufgenommen werden und auf einem hohen städtebaulichen Niveau weiterentwickelt werden. Die Fläche muss dafür vollständig neu gestaltet und bebaut werden.

Dabei verfolgt die Gemeinde folgende Ziele:

- Die Anzahl der Gebäude, der Wohnungen und der Betten soll bezüglich der touristischen Nutzung auf das aktuelle Niveau beschränkt bleiben.
- Die bauliche Dichte soll weitgehend beibehalten werden, soweit zeitgemäße Anforderung an ein hochwertiges Ferienhausgebiet dies zulassen.
- Entsprechend der anspruchsvollen Zielgruppe, die durch das Angebot an Ferienwohnungen angesprochen werden soll, müssen auch die neu zu errichtenden Gebäude hohen baulich-gestalterischen sowie technischen Ansprüchen (z.B. energetischer Standard) genügen.
- Neben dem Ferienhausgebiet soll in einem Teilbereich des Plangebietes auch ein allgemeines Wohngebiet entstehen. Durch eine Ergänzung der bestehenden Wohnnutzung im Planungsbereich soll, entsprechend den Zielen der Gemeindeentwicklung, der Entstehung von einseitig durch das Freizeitwohnen geprägten Nutzungsstrukturen teilweise entgegengewirkt werden.

Die durch den im Norden und im Westen des Plangebietes angrenzenden Bebauungsplan Nr. 9 "Am Reek" vorgegebenen und überwiegend schon umgesetzten städtebaulichen Ziele sind zu berücksichtigen.

Mit der Einbeziehung einer Teilfläche des Mariannenweges erfolgt der Nachweis der ausreichenden verkehrlichen Erschließung.

Die Stadt Klütz als Nachbargemeinde wird um Stellungnahme gebeten.

Beschlussvorschlag:

Die Stadtvertretung der Stadt Klütz beschließt zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 37 „Ferienanlage Mariannenweg“ der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen weder Anregungen noch Bedenken zu äußern.

Finanzielle Auswirkungen:

keine

Anlagen:

1. Planentwurf
Auslegungsunterlagen Protokollant

Sachbearbeiter/in

Fachbereichsleitung

SATZUNG DER GEMEINDE OSTSEEBAD BOLTENHAGEN über den Bebauungsplan Nr. 37 "Ferienanlage Mariannenweg"

Teil A – Planzeichnung
M 1:750



Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenerklärung 1990 (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBI. 1991 I S. 58)

1. Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 4, 10 BauNVO)
 - WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
 - SO Sondergebiet - Ferienhausbau (§ 10 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18, 19, 20 BauNVO)
 - GRZ Grundflächenzahl
 - TH Traufhöhe als max. zulässiges Höchstmaß
 - FH Firsthöhe als max. zulässiges Höchstmaß

- Bauweise, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)
 - Baugrenze
 - DN zulässige Dachneigung
 - SD, KWD Sattel-, Krüppelwaln-, Walmdach
- Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Straßenverkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
 - geschwindigkeitsreduzierter Bereich

- Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
 - Abwasser
 - gebietsspezifische Strom- und Wärmeverorgung
- Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 - Grünflächen
 - Spielplatz, öffentlich
 - Parkanlage, privat
 - Zäsurgrün, privat
 - Abstandsgrün, privat

- Wasserrflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
 - Wasserfläche
- Planungen, Nutzungsregeln, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege, zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25 BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 - Anpflanzen von Bäumen
 - Erhaltung von Bäumen

- Sonstige Planzeichen**
 - Umgrenzung der Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen, Zweckbestimmung; Gemeinschaftsstellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
 - Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind - Schrittreiecke (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

- Nutzungsschablonen**
 - WA Baufeld für ein Ferienhaus mit einer zulässigen Grundfläche von max. 120 m²
 - B Baufeld für ein Ferienhaus mit einer zulässigen Grundfläche von max. 140 m²
 - C Baufeld für ein Empfangsgebäude mit einer Grundfläche von max. 130 m²

- 2. Darstellungen ohne Normcharakter**
 - vorhandene bauliche Anlagen
 - vorhandene Flurstücksanlagen
 - Flurstücksnummern
 - vorhandene Geländehöhen in m über NN
 - Bemaßigung in m
 - Baum, künftig fortfallend
 - künftig fortfallend

- 2. Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 68 BauO i.V.m.)
 - Im gesamten Plangebiet sind nur rote, rotbraune oder schwarze Sichtmauerwerkfassaden aus Voll- und Spaltklinken, glatte Putzfassaden in weiß, blau oder in hellen Tönen der Farben Rot, Rotbraun, Braun, Gelb und Grau sowie Fachwerkfassaden zulässig. Für die Aufdachungen sind glatte Putzflächen in weiß und in hellen Tönen der Farben Rot, Rotbraun und Braun oder Sichtmauerwerk in den Farben Rot, Rotbraun oder Rot-schwarz zulässig.
 - Als Dachabdeckung sind im Allgemeinen Wohngebiet nur rote, rotbraune, anthrazitfarbene oder schwarze Ziegel- oder Pfannendeckungen zulässig. Im Ferienhausbau sind ausschließlich Reetdeckungen zulässig.
 - Die Verwendung von reflektierenden Dach- oder Fassadenmaterialien ist mit Ausnahme von Glasflächen und von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie unzulässig. Die Verwendung von Dach- oder Fassadenmaterialien, die andere Baustoffe vortäuschen, ist unzulässig.
 - Die im allgemeinen Wohngebiet zulässigen Garagen sind in gleicher Fassadengestaltung wie die zugehörigen Hauptgebäude herzustellen. Garagendächer sind als Walm- oder Satteldächer mit einer Dachneigung von 15° - 30° in rotbrauner, anthrazitfarbener oder schwarzer Ziegel- oder Pfannendeckung oder als begrüntes Dach zu errichten. Begrünte Dächer sind auch als Flachdächer zulässig.
 - Entstehende Geländesprünge sind entweder mit einer Stützmauer aus Natursteinen oder als begrünte Böschung zu gestalten. Die Verwendung von Sichtstein- oder Betonsteinmauern ist unzulässig.
 - Einfriedlungen sind zur Straßenseite nur als einfache Latenzäune mit vertikaler Lattung bis zu einer Höhe von 1,2 m, als Sträucher oder Hecke bis zu einer Höhe von 1,5 m oder als Feldsteinmauer bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig. Die Krone von Feldsteinmauern ist zu bepflanzen. Drahtzäune sind nur bis zu einer Höhe von 1,20 m und nur in Verbindung mit einer mindestens gleichhöhen Hecke zulässig.
 - Sichtbar angebrachte Rolläden sind unzulässig.
 - Herbeianlagen im allgemeinen Wohngebiet sind nur an der Straße der Erbinigung einer Leistung bis zu einer Größe von 0,75 m² im Bereich des Erdschosses zulässig. Im Bereich des Sondergebietes "Ferienhausbau" sind Werbeanlagen an Empfangsgebäude (Baufeld C) mit einer Gesamtgröße bis zu 2,0 m² sowie innerhalb der Fläche für Gemeinschaftsstellplätze (Hinweistafel auf das Ferienhausbau) mit einer Gesamtgröße bis zu 3 m² zulässig. Werbeanlagen mit Leuchtflächen, wechselnden oder sich bewegenden Licht sind unzulässig. Die Aufstellung von Werbeanlagen ist unzulässig.
 - Die Vorgärten innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sind gärtnerisch zu gestalten und dürfen nicht als Stellplätze für Kraftfahrzeuge oder Müllbehälter bzw. als Lagerfläche genutzt werden. Unter Vorgarten wird die Fläche zwischen der Straßenseite und der straßenseitigen Hauptgebäudeflucht bzw. deren seitlichen Verlängerung bis zur Grundstücksgrenze verstanden. Sonstige nicht bebaute Grundstücksflächen sind als Gärten anzulegen und dauerhaft zu pflegen.
 - Oberirdische Gas- oder Ölbüchsen sind unzulässig. Müllbehälter sind in einer geschlossenen Umkleidekabine unterzubringen, die mit einer Wand- und Dachbegrenzung oder einer Holzverkleidung versehen ist.
 - Die Errichtung von Kleinwindkraftanlagen ist im Plangebiet unzulässig.
 - Wer vorzeitig oder fehlerhaft gegen die Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 BauO i.V.m. und kann mit Bußgeld belegt werden.

- Festsetzungen der Bauweise**
- Festsetzung der zulässigen Grundflächenzahl**
- Festsetzung der Dachformen**
- Festsetzung der max. zulässigen Dachneigung**
- Festsetzung der max. zulässigen Firsthöhe**

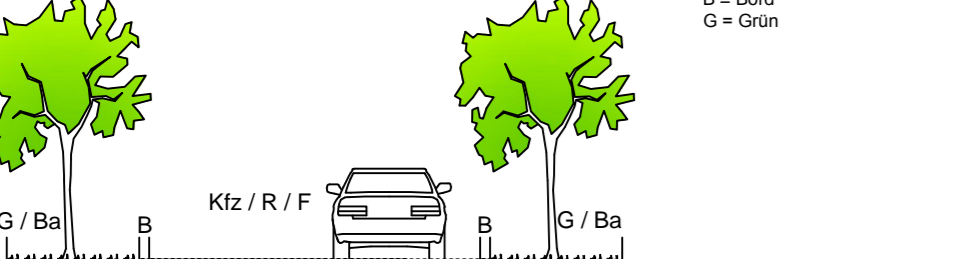
Nutzungsschablonen

WA	o
FH 9,0 m	GRZ 0,35
DN 38° - 45°	SD, KWD, WD
SO	o
FH max. 9,80 m	TH max. 3,80 m
DN 45° - 55°	SD, KWD, WD

WA	o
FH 9,0 m	GRZ 0,35
DN 38° - 45°	SD, KWD, WD

Empfohlene Straßenquerschnitte

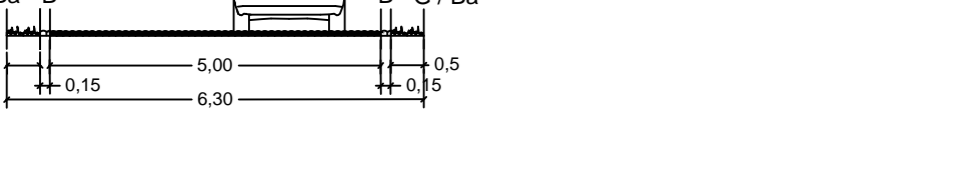
Planstraße A - Schnitt A-A



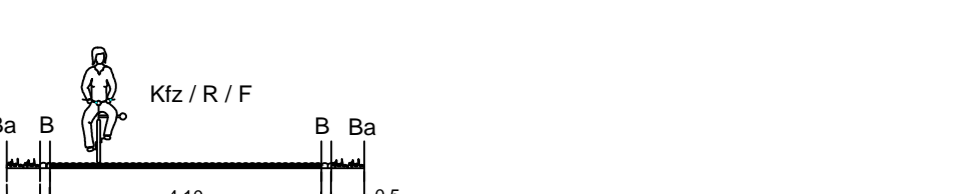
Planstraße B - Schnitt B-B



Planstraße C - Schnitt C-C



Planstraße C - Schnitt D-D



Hinweise

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme keine Bodenveränderungen zu erwarten. Um die Arbeiten nötigenfalls baubegleitend archäologisch betreiben zu können, ist es erforderlich, die Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Nordwestmecklenburg den Beginn der Erdarbeiten rechtzeitig, mindestens zwei Wochen vorher schriftlich und verbindlich anzuzeigen. Werden unvermutet Bodenveränderungen entdeckt, ist dies gem. § 11 Abs. 2 DStGH unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Vertreters des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege bzw. der Kreisdenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückserwerb sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich keine Altlastlagerungen oder Altlastverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anomale Färbung, Ausstritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altlastlagerungen) angetroffen, ist der Grundstückbesitzer gem. § 4 Abs. 3 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht beim Umweltamt des Landkreises, Sachgebiet Altlasten/immissionsschutz wird hingewiesen.

Der Ausbau des Hochwasserschutzsystems ist als öffentliche Aufgabe des Landes M-V zum Schutz von im Zusammenhang bebauten Gebieten gemäß § 85 Abs. 1 des LWaG von Radebruch bis Tarnowitz abgeschlossen, so dass der Schutz gegen das BHV der Ostsee grundsätzlich gewährleistet ist. Der Bemessungshochwasserstand (BHW) der Ostsee für den Bereich Boltenhagen beträgt 3,00 m ü. NN, höhere Wasserstände sind möglich. Bei einer Höheanlage unter 3,00 m ü. NN ist eine Beeinträchtigung durch Hochwasserereignisse und erhöhte Grundwasserstände nicht ausgeschlossen. Der Bauherr hat für diesen Fall geeignete Vorkehrungen zu treffen. Das Risiko ist durch die Bauherren selbst zu tragen ist. Das Land M-V übernimmt keinerlei Haftung für Hochwasserschäden, selbst dann nicht, wenn Hochwasserschutzanlagen den auftretenden Belastungen nicht standhalten.

Das Plangebiet ist als nicht kampfmittelbelastet bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Munitionsfunde auftreten können. Aus diesen Gründen sind Tiefbaumaßnahmen mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsabzugsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Innerhalb des Plangebietes dürfen Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art gem. § 34 Abs. 4 Bundeswasserstraßenverkehrsgesetz weder durch die Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schifffahrt durch Blendwirkungen, Spiegeln oder anders irreführend oder behindern. Wirtschaftsverwendung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig. Von der Wasserstraße aus dürfen weder rote, gelbe, blaue oder grüne mit Natriumdarmpf-lampen direkt oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein.

Mit den Bauarbeiten sind auf dem Grundstück eventuell vorhandene Drainageleitungen und sonstige Vorflutleitungen in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten bzw. wiederherzustellen. Jeglicher Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hat auf der Grundlage des § 62 Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und § 20 Landeswassergesetzes (LWVG) so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers ausgeschlossen ist. Werden bei der Durchsetzung der Planung Erdaufschlüsse (auch Flächenkollektionen oder Erdwärmesenken für Wärmepumpen) notwendig mit denen unmittelbar bzw. mittelbar auf die Bewegung oder die Beschaffenheit des Grundwassers einwirkt wird, sind diese gemäß § 49 Abs. 1 WHG einen Monat vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Dies trifft ebenso für notwendige Grundwasserabsenkungen während der Baumaßnahmen zu.

Die dem Bebauungsplan Nr. 37 zu Grunde liegenden Gesetze, Erlasse, DIN-Vorschriften und Verordnungen sind im Baum des Amtes Klützer Winkel, Schloßstraße 1, 23948 Klütz, während der Öffnungszeiten einsehbar.

Der vorliegende Entwurf ist nicht rechtsverbindlich. Alle Rechtsgeschäfte, die auf Grundlage dieses Entwurfes getätigt werden, gehen auf eigene Verantwortung.

Plangrundlagen:
Topographische Karte Maßstab 1:10.000, Landesamt für innere Verwaltung M-V, Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen in der aktuellen Fassung, Lage- und Höhenplan, Vermessungsbüro Bauer, Stand 2007 mit Aktualisierungen vom Oktober 2013, Flurkarten der Fluren 1 und 2, Gemarkung Tarnowitz, eigene Erhebungen

Teil B - Text

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBI. I S. 132), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 11.06.2013 (GGBl. I S. 658) mit Wirkung vom 20.06.2013

- 1. **Art und Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 17 BauGB und §§ 1, 4, 10, 16 und 18 BauNVO)
 - 1.1 In dem Sondergebiet, das der Erholung dient, mit der Zweckbestimmung Ferienhausbau (SO-Ferienhaus), sind Ferienhäuser zulässig, die dazu bestimmt sind, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen. Es sind in den Baufeldern mit der Bezeichnung A Ferienhäuser mit einer maximalen Grundfläche von 120 m² und in den Baufeldern mit der Bezeichnung B Ferienhäuser mit einer maximalen Grundfläche von 140 m² zulässig. In dem Baufeld mit der Bezeichnung C ist ausschließlich die Errichtung und der Betrieb eines Empfangsgebäudes mit einer Grundfläche von 130 m² zulässig. In den Baufeldern mit den Bezeichnungen A und B sind jeweils, zusätzlich zu den für die Häuser festgesetzten maximalen Grundflächen, Terrassen mit einer maximalen Grundfläche von insgesamt 30 m² zulässig (§ 10 Abs. 2 BauNVO).
 - 1.2 In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Schank- und Speisewirtschaften nur ausnahmsweise zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).
 - 1.3 Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht Bestandteil dieser Satzung (§ 1 Abs. 6 BauNVO).
 - 1.4 Für das Erdgeschoss (OK-Fußböden) gilt in allen Baugruben eine maximale Sockelhöhe von 0,30 m. Für die Bestimmung der festgesetzten Sockel-, Trauf- und Firsthöhen gilt als Bezugsniveau die Oberfläche des hergestellten Geländes (§§ 16, 18 BauNVO).
 - 1.5 Zur Herstellung einer überbaubaren Grundstücksfläche sind Aufschüttungen bis zu einem Maß von 1,5 m zulässig. Entwürfe der Aufschüttungen sind gemäß Punkt 7.5 zu gestalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB).
- 2. **Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12, 14 BauNVO)
 - 2.1 Im festgesetzten Ferienhausbau sind außerhalb der Flächen für Gemeinschaftsstellplätze Stellplätze (Carports) und Garagen unzulässig. In den festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsstellplätze sind Garagen unzulässig. Von den zulässigen Stellplätzen dürfen maximal 25 % zusammenhängend überbaut werden (§ 9 Abs. 6 BauNVO).
 - 2.2 Im Ferienhausbau ist je Wohneinheit die Errichtung eines Nebengebäudes (z.B. Unterstellmöglichkeit für Fahrräder und Gartengeräte) mit einer maximalen Grundfläche von 10 m² zulässig (§ 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO).
- 3. **Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
 - 3.1 Im Ferienhausbau sind innerhalb der mit A und B bezeichneten Baufelder je Gebäude maximal zwei Wohnungen zulässig.
 - 3.2 Im Allgemeinen Wohngebiet ist je Wohngebäude maximal 1 Wohnung zulässig.
- 4. **Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind** (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
 - Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenen Grundstücksflächen (Sichtdreieck) sind Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO unzulässig. Grundstücksfriedhöfe und Strauchwerk dürfen eine Höhe von 0,80 m über Fahrbahnoberkante nicht überschreiten. Davon ausgenommen sind Friedhöfe und zur Erhaltung des Baubestand sowie Neuanpflanzungen mit einer Kronenasthöhe von über 2,5 m.
- 5. **Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser** (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
 - Das innerhalb des Plangebietes anfallende Niederschlagswasser ist der im Süden des Plangebietes festgesetzten Wasserfläche (Südpflanzengraben) zuzuführen. Von dort erfolgt die Einleitung von überschüssigem Regenwasser in den Tarnowtzer Graben. Rückhaltvolumen des Teiches und Einleitmenge sind mit der Unteren Wasserbehörde des Landkreises abzustimmen.
- 6. **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Flächen für das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 u. 25 BauGB)
 - 6.1 Grundstückszugänge, Stellplätze und deren Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen.
 - 6.2 Bei den Erdarbeiten anfallender oberer Bodenabschub ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und an Ort und Stelle wieder zu verwerten oder einer Wiederverwertung zuzuführen.
 - 6.3 Notwendige Gehölzgruppen sowie Schnittmaßnahmen an vorhandenen Gehölzen sind im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar (außerhalb der Vogelzuziehzeiten) durchzuführen.
 - 6.4 Die festgesetzte private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" ist gärtnerisch zu gestalten und zu pflegen. Es sind wasserdurchlässige Wege zulässig, die der fußläufigen Erschließung der Fläche, der Unterhaltung und der Wartung des Teiches und des Südpflanzengraben Teichs dienen. Weiter ist die Errichtung eines unversiegelten multifunktionalen Sportfeldes mit einer maximalen Fläche von 400 m² zulässig. Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" ist als Landschaftsgärtnerische Anlage zu realisieren. Innerhalb der Parkanlage sind 4 Baumgruppen mit mindestens 3 Hochstämmen der Art Alnus incana (Rotahle) in der Qualität Hochstamm SU 16-18 cm, 3x anzupflanzen.
 - 6.5 Innerhalb der Flächen "Zäsurgrün" sind Anpflanzungen aus heimischen Gehölzen auf einem Erdwall mit 1,0 m bis zu 1,5 m Naturerdbau und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzung ist mit einem Pflanzabstand von maximal 1,50 m auszuführen. Innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche "Abstandsgrün" ist unter Verwendung vorhandener Gehölze eine mehrreihige Hecke aus heimischen Gehölzen anzulegen. Die Pflanzung ist mit einem Pflanzabstand von 1,50 m und einer Reihenabstand von ebenfalls 1,50 m auszuführen. Als Überhälter fungieren Wildapfel und Wildbirne. Diese sind innerhalb der Mittelreihe in einem Abstand von 9 m bis 11 m abwechselnd zu pflanzen. Die Standards der Überhälter sind den örtlichen Gegebenheiten anzupassen. Die Strauchreihe sind in Gruppen von je 3 bis 6 Pflanzen in den Außen- bzw. Mittelreihen anzulegen. Hasel und Weiden sind innerhalb der Mittelreihe in einem Abstand von 9 m bis 11 m abwechselnd zu pflanzen. Die Standards der Überhälter sind den örtlichen Gegebenheiten anzupassen. Die Strauchreihe sind in Gruppen von je 3 bis 6 Pflanzen in den Außenreihen in den Abständen von 9 m bis 11 m zu pflanzen. Die Gehölzauswahl ist gemäß der nachstehenden Pflanzliste zu treffen. Überhälter:
 - Malus sylvestris - Wildapfel
 - Prunus communis - Wildbirne
 - Struuchgehölze:
 - Syringa sp. - Schlehe 30 %
 - Crataegus monogyna - Weißdorn 20 %
 - Acer campestre - Feld-Ahorn 15 %
 - Corylus avellana - Hasel 10 %
 - Rosa canina - Hundrose 10 %
 - Rhamnus cathartica - Purpur-Kreuzdorn 5 %Entlang der Planstraße A sind 5 Laubbäume der Sorte: Carpinus betulus "Fastigata" (Säulen-Hainbuche) in der Qualität: SU 16-18 cm, 3x, zu pflanzen. Die Standards sind den örtlichen Gegebenheiten anzupassen.
 - 6.6 Sämtliche Gehölzgruppen sind die Jahre in der Entwicklungsphase zu halten sowie dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Die notwendigen Pflege- und Erziehungsschnitte sind auszuführen. Beschädigte oder abgegangene Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.

- 7. **Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 68 BauO i.V.m.)
 - 7.1 Im gesamten Plangebiet sind nur rote, rotbraune oder schwarze Sichtmauerwerkfassaden aus Voll- und Spaltklinken, glatte Putzfassaden in weiß, blau oder in hellen Tönen der Farben Rot, Rotbraun, Braun, Gelb und Grau sowie Fachwerkfassaden zulässig. Für die Aufdachungen sind glatte Putzflächen in weiß und in hellen Tönen der Farben Rot, Rotbraun und Braun oder Sichtmauerwerk in den Farben Rot, Rotbraun oder Rot-schwarz zulässig.
 - 7.2 Als Dachabdeckung sind im Allgemeinen Wohngebiet nur rote, rotbraune, anthrazitfarbene oder schwarze Ziegel- oder Pfannendeckungen zulässig. Im Ferienhausbau sind ausschließlich Reetdeckungen zulässig.
 - 7.3 Die Verwendung von reflektierenden Dach- oder Fassadenmaterialien ist mit Ausnahme von Glasflächen und von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie unzulässig. Die Verwendung von Dach- oder Fassadenmaterialien, die andere Baustoffe vortäuschen, ist unzulässig.
 - 7.4 Die im allgemeinen Wohngebiet zulässigen Garagen sind in gleicher Fassadengestaltung wie die zugehörigen Hauptgebäude herzustellen. Garagendächer sind als Walm- oder Satteldächer mit einer Dachneigung von 15° - 30° in rotbrauner, anthrazitfarbener oder schwarzer Ziegel- oder Pfannendeckung oder als begrüntes Dach zu errichten. Begrünte Dächer sind auch als Flachdächer zulässig.
 - 7.5 Entstehende Geländesprünge sind entweder mit einer Stützmauer aus Natursteinen oder als begrünte Böschung zu gestalten. Die Verwendung von Sichtstein- oder Betonsteinmauern ist unzulässig.
 - 7.6 Einfriedlungen sind zur Straßenseite nur als einfache Latenzäune mit vertikaler Lattung bis zu einer Höhe von 1,2 m, als Sträucher oder Hecke bis zu einer Höhe von 1,5 m oder als Feldsteinmauer bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig. Die Krone von Feldsteinmauern ist zu bepflanzen. Drahtzäune sind nur bis zu einer Höhe von 1,20 m und nur in Verbindung mit einer mindestens gleichhöhen Hecke zulässig.
 - 7.7 Sichtbar angebrachte Rolläden sind unzulässig.
 - 7.8 Herbeianlagen im allgemeinen Wohngebiet sind nur an der Straße der Erbinigung einer Leistung bis zu einer Größe von 0,75 m² im Bereich des Erdschosses zulässig. Im Bereich des Sondergebietes "Ferienhausbau" sind Werbeanlagen an Empfangsgebäude (Baufeld C) mit einer Gesamtgröße bis zu 2,0 m² sowie innerhalb der Fläche für Gemeinschaftsstellplätze (Hinweistafel auf das Ferienhausbau) mit einer Gesamtgröße bis zu 3 m² zulässig. Werbeanlagen mit Leuchtflächen, wechselnden oder sich bewegenden Licht sind unzulässig. Die Aufstellung von Werbeanlagen ist unzulässig.
 - 7.9 Die Vorgärten innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sind gärtnerisch zu gestalten und dürfen nicht als Stellplätze für Kraftfahrzeuge oder Müllbehälter bzw. als Lagerfläche genutzt werden. Unter Vorgarten wird die Fläche zwischen der Straßenseite und der straßenseitigen Hauptgebäudeflucht bzw. deren seitlichen Verlängerung bis zur Grundstücksgrenze verstanden. Sonstige nicht bebaute Grundstücksflächen sind als Gärten anzulegen und dauerhaft zu pflegen.
 - 7.10 Oberirdische Gas- oder Ölbüchsen sind unzulässig. Müllbehälter sind in einer geschlossenen Umkleidekabine unterzubringen, die mit einer Wand- und Dachbegrenzung oder einer Holzverkleidung versehen ist.
 - 7.11 Die Errichtung von Kleinwindkraftanlagen ist im Plangebiet unzulässig.
 - 7.12 Wer vorzeitig oder fehlerhaft gegen die Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 BauO i.V.m. und kann mit Bußgeld belegt werden.

- 8. **Festsetzungen der Bauweise**
- 9. **Festsetzung der zulässigen Grundflächenzahl**
- 10. **Festsetzung der Dachformen**
- 11. **Festsetzung der max. zulässigen Dachneigung**
- 12. **Festsetzung der max. zulässigen Firsthöhe**

- 13. **Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 68 BauO i.V.m.)
 - 13.1 Im gesamten Plangebiet sind nur rote, rotbraune oder schwarze Sichtmauerwerkfassaden aus Voll- und Spaltklinken, glatte Putzfassaden in weiß, blau oder in hellen Tönen der Farben Rot, Rotbraun, Braun, Gelb und Grau sowie Fachwerkfassaden zulässig. Für die Aufdachungen sind glatte Putzflächen in weiß und in hellen Tönen der Farben Rot, Rotbraun und Braun oder Sichtmauerwerk in den Farben Rot, Rotbraun oder Rot-schwarz zulässig.
 - 13.2 Als Dachabdeckung sind im Allgemeinen Wohngebiet nur rote, rotbraune, anthrazitfarbene oder schwarze Ziegel- oder Pfannendeckungen zulässig. Im Ferienhausbau sind ausschließlich Reetdeckungen zulässig.
 - 13.3 Die Verwendung von reflektierenden Dach- oder Fassadenmaterialien ist mit Ausnahme von Glasflächen und von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie unzulässig. Die Verwendung von Dach- oder Fassadenmaterialien, die andere Baustoffe vortäuschen, ist unzulässig.
 - 13.4 Die im allgemeinen Wohngebiet zulässigen Garagen sind in gleicher Fassadengestaltung wie die zugehörigen Hauptgebäude herzustellen. Garagendächer sind als Walm- oder Satteldächer mit einer Dachneigung von 15° - 30° in rotbrauner, anthrazitfarbener oder schwarzer Ziegel- oder Pfannendeckung oder als begrüntes Dach zu errichten. Begrünte Dächer sind auch als Flachdächer zulässig.
 - 13.5 Entstehende Geländesprünge sind entweder mit einer Stützmauer aus Natursteinen oder als begrünte Böschung zu gestalten. Die Verwendung von Sichtstein- oder Betonsteinmauern ist unzulässig.
 - 13.6 Einfriedlungen sind zur Straßenseite nur als einfache Latenzäune mit vertikaler Lattung bis zu einer Höhe von 1,2 m, als Sträucher oder Hecke bis zu einer Höhe von 1,5 m oder als Feldsteinmauer bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig. Die Krone von Feldsteinmauern ist zu bepflanzen. Drahtzäune sind nur bis zu einer Höhe von 1,20 m und nur in Verbindung mit einer mindestens gleichhöhen Hecke zulässig.
 - 13.7 Sichtbar angebrachte Rolläden sind unzulässig.
 - 13.8 Herbeianlagen im allgemeinen Wohngebiet sind nur an der Straße der Erbinigung einer Leistung bis zu einer Größe von 0,75 m² im Bereich des Erdschosses zulässig. Im Bereich des Sondergebietes "Ferienhausbau" sind Werbeanlagen an Empfangsgebäude (Baufeld C) mit einer Gesamtgröße bis zu 2,0 m² sowie innerhalb der Fläche für Gemeinschaftsstellplätze (Hinweistafel auf das Ferienhausbau) mit einer Gesamtgröße bis zu 3 m² zulässig. Werbeanlagen mit Leuchtflächen, wechselnden oder sich bewegenden Licht sind unzulässig. Die Aufstellung von Werbeanlagen ist unzulässig.
 - 13.9 Die Vorgärten innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sind gärtnerisch zu gestalten und dürfen nicht als Stellplätze für Kraftfahrzeuge oder Müllbehälter bzw. als Lagerfläche genutzt werden. Unter Vorgarten wird die Fläche zwischen der Straßenseite und der straßenseitigen Hauptgebäudeflucht bzw. deren seitlichen Verlängerung bis zur Grundstücksgrenze verstanden. Sonstige nicht bebaute Grundstücksflächen sind als Gärten anzulegen und dauerhaft zu pflegen.
 - 13.10 Oberirdische Gas- oder Ölbüchsen sind unzulässig. Müllbehälter sind in einer geschlossenen Umkleidekabine unterzubringen, die mit einer Wand- und Dachbegrenzung oder einer Holzverkleidung versehen ist.
 - 13.11 Die Errichtung von Kleinwindkraftanlagen ist im Plangebiet unzulässig.
 - 13.12 Wer vorzeitig oder fehlerhaft gegen die Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 BauO i.V.m. und kann mit Bußgeld belegt werden.

- 14. **Festsetzungen der Bauweise**
- 15. **Festsetzung der zulässigen Grundflächenzahl**
- 16. **Festsetzung der Dachformen**
- 17. **Festsetzung der max. zulässigen Dachneigung**
- 18. **Festsetzung der max. zulässigen Firsthöhe**

- 19. **Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 68 BauO i.V.m.)
 - 19.1 Im gesamten Plangebiet sind nur rote, rotbraune oder schwarze Sichtmauerwerkfassaden aus Voll- und Spaltklinken, glatte Putzfassaden in weiß, blau oder in hellen Tönen der Farben Rot, Rotbraun, Braun, Gelb und Grau sowie Fachwerkfassaden zulässig. Für die Aufdachungen sind glatte Putzflächen in weiß und in hellen Tönen der Farben Rot, Rotbraun und Braun oder Sichtmauerwerk in den Farben Rot, Rotbraun oder Rot-schwarz zulässig.
 - 19.2 Als Dachabdeckung sind im Allgemeinen Wohngebiet nur rote, rotbraune, anthrazitfarbene oder schwarze Ziegel- oder Pfannendeckungen zulässig. Im Ferienhausbau sind ausschließlich Reetdeckungen zulässig.
 - 19.3 Die Verwendung von reflektierenden Dach- oder Fassadenmaterialien ist mit Ausnahme von Glasflächen und von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie unzulässig. Die Verwendung von Dach- oder Fassadenmaterialien, die andere Baustoffe vortäuschen, ist unzulässig.
 - 19.4 Die im allgemeinen Wohngebiet zulässigen Garagen sind in gleicher Fassadengestaltung wie die zugehörigen Hauptgebäude herzustellen. Garagendächer sind als Walm- oder Satteldächer mit einer Dachneigung von 15° - 30° in rotbrauner, anthrazitfarbener oder schwarzer Ziegel- oder Pfannendeckung oder als begrüntes Dach zu errichten. Begrünte Dächer sind auch als Flachdächer zulässig.
 - 19.5 Entstehende Geländesprünge sind entweder mit einer Stützmauer aus Natursteinen oder als begrünte Böschung zu gestalten. Die Verwendung von Sichtstein- oder Betonsteinmauern ist unzulässig.
 - 19.6 Einfriedlungen sind zur Straßenseite nur als einfache Latenzäune mit vertikaler Lattung bis zu einer Höhe von 1,2 m, als Sträucher oder Hecke bis zu einer Höhe von 1,5 m oder als Feldsteinmauer bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig. Die Krone von Feldsteinmauern ist zu bepflanzen. Drahtzäune sind nur bis zu einer Höhe von 1,20 m und nur in Verbindung mit einer mindestens gleichhöhen Hecke zulässig.
 - 19.7 Sichtbar angebrachte Rolläden sind unzulässig.
 - 19.8 Herbeianlagen im allgemeinen Wohngebiet sind nur an der Straße der Erbinigung einer Leistung bis zu einer Größe von 0,75 m² im Bereich des Erdschosses zulässig. Im Bereich des Sondergebietes "Ferienhausbau" sind Werbeanlagen an Empfangsgebäude (Baufeld C) mit einer Gesamtgröße bis zu 2,0 m² sowie innerhalb der Fläche für Gemeinschaftsstellplätze (Hinweistafel auf das Ferienhausbau) mit einer Gesamtgröße bis zu 3 m² zulässig. Werbeanlagen mit Leuchtflächen, wechselnden oder sich bewegenden Licht sind unzulässig. Die Aufstellung von Werbeanlagen ist unzulässig.
 - 19.9 Die Vorgärten innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sind gärtnerisch zu gestalten und dürfen nicht als Stellplätze für Kraftfahrzeuge oder Müllbehälter bzw. als Lagerfläche genutzt werden. Unter Vorgarten wird die Fläche zwischen der Straßenseite und der straßenseitigen Hauptgebäudeflucht bzw. deren seitlichen Verlängerung bis zur Grundstücksgrenze verstanden. Sonstige nicht bebaute Grundstücksflächen sind als Gärten anzulegen und dauerhaft zu pflegen.
 - 19.10 Oberirdische Gas- oder Ölbüchsen sind unzulässig. Müllbehälter sind in einer geschlossenen Umkleidekabine unterzubringen, die mit einer Wand- und Dachbegrenzung oder einer Holzverkleidung versehen ist.
 - 19.11 Die Errichtung von Kleinwindkraftanlagen ist im Plangebiet unzulässig.
 - 19.12 Wer vorzeitig oder fehlerhaft gegen die Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 BauO i.V.m. und kann mit Bußgeld belegt werden.

- 20. **Festsetzungen der Bauweise**
- 21. **Festsetzung der zulässigen Grundflächenzahl**
- 22. **Festsetzung der Dachformen**
- 23. **Festsetzung der max. zulässigen Dachneigung**
- 24. **Festsetzung der max. zulässigen Firsthöhe**

- 25. **Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 68 BauO i.V.m.)
 - 25.1 Im gesamten Plangebiet sind nur rote, rotbraune oder schwarze Sichtmauerwerkfassaden aus Voll- und Spaltklinken, glatte Putzfassaden in weiß, blau oder in hellen Tönen der Farben Rot, Rotbraun, Braun, Gelb und Grau sowie Fachwerkfassaden zulässig. Für die Aufdachungen sind glatte Putzflächen in weiß und in hellen Tönen der Farben Rot, Rotbraun und Braun oder Sichtmauerwerk in den Farben Rot, Rotbraun oder Rot-schwarz zulässig.
 - 25.2 Als Dachabdeckung sind im Allgemeinen Wohngebiet nur rote, rotbraune, anthrazitfarbene oder schwarze Ziegel- oder Pfannendeckungen zulässig. Im Ferienhausbau sind ausschließlich Reetdeckungen zulässig.
 - 25.3 Die Verwendung von reflektierenden Dach- oder Fassadenmaterialien ist mit Ausnahme von Glasflächen und von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie unzulässig. Die Verwendung von Dach- oder Fassadenmaterialien, die andere Baustoffe vortäuschen, ist unzulässig.
 - 25.4 Die im allgemeinen Wohngebiet zulässigen Garagen sind in gleicher Fassadengestaltung wie die zugehörigen Hauptgebäude herzustellen. Garagendächer sind als Walm- oder Satteldächer mit einer Dachneigung von 15° - 30° in rotbrauner, anthrazitfarbener oder schwarzer Ziegel- oder Pfannendeckung oder als begrüntes Dach zu errichten. Begrünte Dächer sind auch als Flachdächer zulässig.
 - 25.5 Entstehende Geländesprünge sind entweder mit einer Stützmauer aus Natursteinen oder als begrünte Böschung zu gestalten. Die Verwendung von Sichtstein- oder Betonsteinmauern ist unzulässig.
 - 25.6 Einfriedlungen sind zur Straßenseite nur als einfache Latenzäune mit vertikaler Lattung bis zu einer Höhe von 1,2 m, als Sträucher oder Hecke bis zu einer Höhe von 1,5 m oder als Feldsteinmauer bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig. Die Krone von Feldsteinmauern ist zu bepflanzen. Drahtzäune sind nur bis zu einer Höhe von 1,20 m und nur in Verbindung mit einer mindestens gleichhöhen Hecke zulässig.
 - 25.7 Sichtbar angebrachte Rolläden sind unzulässig.
 - 25.8 Herbeianlagen im allgemeinen Wohngebiet sind nur an der Straße der Erbinigung einer Leistung bis zu einer Größe von 0,75 m² im Bereich des Erdschosses zulässig. Im Bereich des Sondergebietes "Ferienhausbau" sind Werbeanlagen an Empfangsgebäude (Baufeld C) mit einer Gesamtgröße bis zu 2,0 m² sowie innerhalb der Fläche für Gemeinschaftsstellplätze (Hinweistafel auf das Ferienhausbau) mit einer Gesamtgröße bis zu 3 m² zulässig. Werbeanlagen mit Leuchtflächen, wechselnden oder sich bewegenden Licht sind unzulässig. Die Aufstellung von Werbeanlagen ist unzulässig.
 - 25.9 Die Vorgärten innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sind gärtnerisch zu gestalten und dürfen nicht als Stellplätze für Kraftfahrzeuge oder Müllbehälter bzw. als Lagerfläche genutzt werden. Unter Vorgarten wird die Fläche zwischen der Straßenseite und der straßenseitigen Hauptgebäudeflucht bzw. deren seitlichen Verlängerung bis zur Grundstücksgrenze verstanden. Sonstige nicht bebaute Grundstücksflächen sind als Gärten anzulegen und dauerhaft zu pflegen.
 - 25.10 Oberirdische Gas- oder Ölbüchsen sind unzulässig. Müllbehälter sind in einer geschlossenen Umkleidekabine unterzubringen, die mit einer Wand- und Dachbegrenzung oder einer Holzverkleidung versehen ist.
 - 25.11 Die Errichtung von Kleinwindkraftanlagen ist im Plangebiet unzulässig.
 - 25.12 Wer vorzeitig oder fehlerhaft gegen die Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 BauO i.V.m. und kann mit Bußgeld belegt werden.

- 26. **Festsetzungen der Bauweise**
- 27. **Festsetzung der zulässigen Grundflächenzahl**
- 28. **Festsetzung der Dachformen**
- 29. **Festsetzung der max. zulässigen Dachneigung**
- 30. **Festsetzung der max. zulässigen Firsthöhe**

- 31. **Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 68 BauO i.V.m.)
 - 31.1 Im gesamten Plangebiet sind nur rote, rotbraune oder schwarze Sichtmauerwerkfassaden aus Voll- und Spaltklinken, glatte Putzfassaden in weiß, blau oder in hellen Tönen der Farben Rot, Rotbraun,