

Ostseebad Boltenhagen

Beschlussvorlage		Vorlage-Nr: GV Bolte/16/10149		
Federführend: FB IV Bauamt		Status: öffentlich Datum: 01.02.2016 Verfasser: Carola Mertins		
Satzung über den Bebauungsplanes Nr. 36.1 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen für das Gebiet westlicher Ortseingang zwischen Wichmannsdorf und Sport- und Freizeitanlage hier: Erneuter Entwurfs-und Auslegungsbeschluss (2. Durchgang)				
Beratungsfolge:				
Gremium	Teilnehmer	Ja	Nein	Enthaltung
Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen Gemeindevertretung Ostseebad Boltenhagen				

Sachverhalt:

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen führt das Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 36 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen für das Gebiet westlicher Ortseingang zwischen Wichmannsdorf und Sport- und Freizeitanlage durch. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der der Zeit von 10. Oktober bis 12. November 2013, die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte verkürzt in der Zeit vom 06. März 2014 bis zum 20. März 2014. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden jeweils beteiligt.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen hat in ihrer Sitzung am 08. Oktober 2015 beschlossen, das Planverfahren mit einem geänderten Plangeltungsbereich entsprechend Variante 2 weiterzuführen. Es erfolgt in diesem Zusammenhang die Teilung des Plangeltungsbereiches in den Bebauungsplan Nr. 36.1 und in den Bebauungsplan Nr. 36.2. Die Fortführung erfolgt in separaten Planverfahren.

Die Zielsetzungen der Gemeinde bestehen vordergründig in der Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen als Basis für die Realisierung der saisonalen Parkplätze südlich der Straße zum Klärwerk in Verbindung mit dem Shuttle-Verkehr im Ostseebad Boltenhagen. Damit eng verbunden ist die verkehrliche Entlastung der Ortslagen des Ostseebades, insbesondere der Ostseeallee, welche zur Steigerung der Aufenthaltsqualität beiträgt. Diese städtebaulichen Zielsetzungen sollen mit dem Bebauungsplan Nr. 36.1 realisiert werden. Die vorliegenden schallschutztechnischen Untersuchungen sind hinsichtlich der Auswirkungen auf die vorhandene Bebauung zu überprüfen.

In Folge der Teilung des Bebauungsplanes ist es notwendig, die Verfahren der Öffentlichkeitsbeteiligung und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange separat und erneut für den jeweiligen Teil des Bebauungsplanes durchzuführen.

Zunächst erfolgt die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 36.1 mit dem Ziel, zeitnah die saisonalen Parkplätze südlich der Straße zum Klärwerk in Verbindung mit dem Shuttle-Verkehr im Ostseebad Boltenhagen realisieren zu können.

Die Ergebnisse der Abwägung aus dem vorangegangenen Beteiligungsverfahren (erneuter Entwurf) werden gemäß Beschluss der Gemeindevertretung vom 26.03.2015 entsprechend für den Geltungsbereich des Bebauungsplane Nr. 36.1 in die Planunterlagen eingearbeitet.

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen beschließt:

1. Die erneuten Entwürfe des Bebauungsplanes Nr. 36.1 für das Gebiet begrenzt
 - im Nordosten: durch Grünflächen/ landwirtschaftlich genutzte Flächen und die Straße zum Klärwerk,
 - im Osten: durch die Sportanlage,
 - im Südwesten: durch landwirtschaftlich genutzte Flächen (Acker),
 - im Nordwesten: durch die Klützer Straße,bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Textes (Teil B) sowie die Örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen und die dazugehörige Begründung werden in der vorliegenden Fassung gebilligt und gemäß § 4a Abs. 3 BauGB zur erneuten Auslegung bestimmt.
2. Die erneuten Entwürfe der Planzeichnung (Teil A), des Text (Teil B) sowie die Örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen und die Begründung sowie die bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen sind gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich auszulegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind von der erneuten Auslegung zu benachrichtigen.
3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB erneut zu beteiligen.
4. Auf eine erneute Abstimmung mit den Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB kann verzichtet werden.
5. In der Bekanntmachung der erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung ist anzugeben, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, wenn die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes nicht von Bedeutung ist.
6. Mit der Bekanntmachung zur erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung ist darauf hinzuweisen, dass bei Aufstellung eines Bebauungsplanes ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit 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.

Finanzielle Auswirkungen:

Anlagen:

- Entwurf mit Textteil

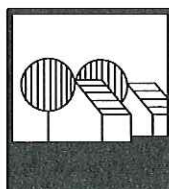
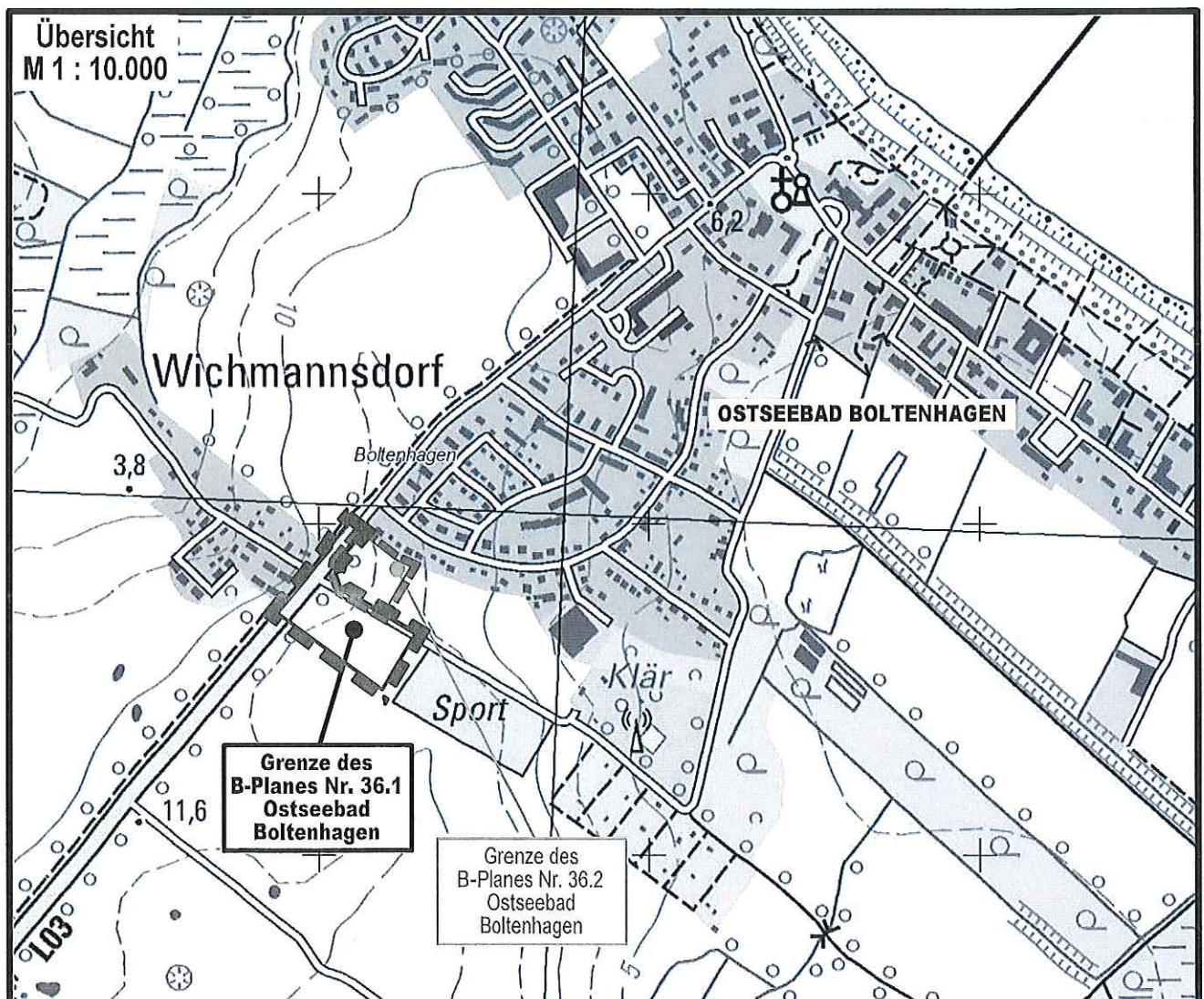
Sachbearbeiter/in

Fachbereichsleitung

SATZUNG

ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 36.1 DER GEMEINDE OSTSEEBAD BOLTENHAGEN

für das Gebiet westlicher Ortseingang
zwischen Wichmannsdorf und Sport- und Freizeitanlage



Planungsbüro Mahnel

Rudolf-Breitscheid-Straße 11
23936 Grevesmühlen

Tel. 03881/7105-0
Fax 03881/7105-50

Planungsstand: 16. Februar 2016

**ERNEUTER ENTWURF
BESCHLUSSVORLAGE**

TEIL A - PLANZEICHNUNG

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BaunVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I Seite 132), geändert durch Artikel 2 G zur Stärkung der kommunalen Entwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548), in Anwendung der Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58) vom 22. Januar 1991, zuletzt geändert durch Art. 2 G vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

Wichmannsdorf

TEIL B - TEXT

- siehe Anlage -

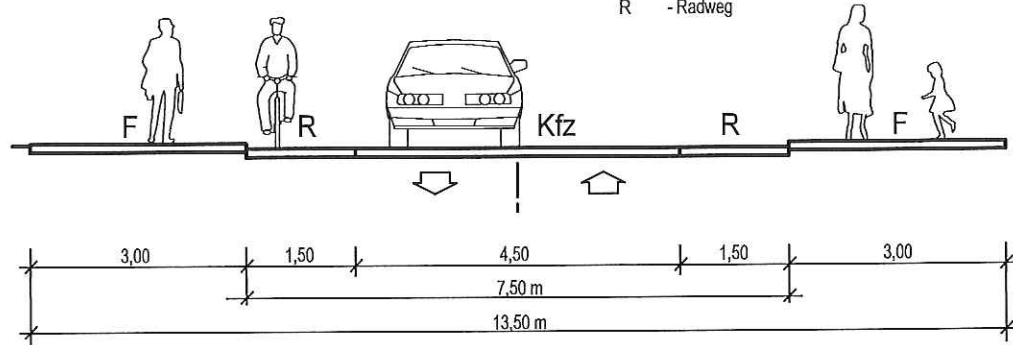


EMPFEHLUNG FÜR STRAßENPROFIL

Planstraße

LEGENDE

Kfz - Kraftfahrzeuge
F - Fußgänger
R - Radweg



PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. FESTSETZUNGEN

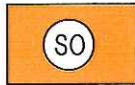
Planzeichen

Erläuterung

Rechtsgrundlagen

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Par. 9 (1) 1 BauGB



Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Par. 9 (1) 1 BauGB

Par. 16 BauNVO

$GR_{max} = 1100m^2$

Grundfläche, hier 1100m², als Höchstmaß

GRZ 0,80

Grundflächenzahl, hier 0,80, als Höchstmaß

II

Zahl der Vollgeschosse, hier 2, als Höchstmaß

$TH_{max} = 7,50m$

Traufhöhe, hier 7,50m, als Höchstmaß über Bezugspunkt

$OK_{max} = 8,00m$

Oberkante Gebäude, hier 8,00m, als Höchstmaß über Bezugspunkt

$GH_{max} = 8,50m$

Gebäudehöhe, hier 8,50m, als Höchstmaß über Bezugspunkt

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

Par. 9 (1) 2 BauGB

Par. 22 u. 23 BauNVO

a

Abweichende Bauweise



Baugrenze



Baugrenze, innerhalb hier nur ebenerdige Terrassen zulässig

VERKEHRSFLÄCHEN

Par. 9 (1) 11 BauGB

Par. 9 (6) BauGB



Straßenverkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Parkplatz/ Parkdeck

HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSER LEITUNGEN

Par. 9 (1) 13 BauGB

Par. 9 (6) BauGB



Vermutlicher Verlauf von Leitungen;
- unterirdisch

GRÜNFLÄCHEN

Par. 9 (1) 15 BauGB



Grünfläche



öffentliche Grünfläche



~~private Grünfläche~~



Schutzgrün



~~Spielplatz~~



~~Ausgleichsgrün~~

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

Par. 9 (1) 20,25 BauGB

Par. 9 (6) BauGB

FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

Par. 9 (1) 20 BauGB

Par. 9 (6) BauGB



Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Par. 9 (1) 20 BauGB

Par. 9 (6) BauGB

ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN SOWIE
BINDUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN,
UND STRÄUCHERN

Par. 9 (1) 25 BauGB
Par. 9 (6) BauGB



Erhaltungsgebot für Bäume

REGELUNG FÜR DIE STADTERHALTUNG UND FÜR DEN
DENKMALSCHUTZ

Par. 9 (6) BauGB



Bereich mit Bodendenkmalen, die dem Denkmalschutz unter-
liegen, eine Veränderung oder Beseitigung kann nur mit
Genehmigung der zuständigen Denkmalschutzbehörde erfolgen.

SONSTIGE PLANZEICHEN



Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und
Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

Par. 1 (1) 24 BauNVO



~~Nr. der Maßnahme~~



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Bauge-
gebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb
eines Baugebietes

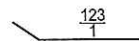
Par. 1 (4) BauNVO
Par. 16 (5) BauNVO



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches über den Bebauungsplan
Nr. 36 der Gemeinde Boltenhagen

Par. 9 (7) BauGB

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER



Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer



vorhandene Böschung

• 11.41

Höhenangaben ü HN



Bemaßung in Metern



Kennzeichnungen der SO-Gebiete mit lfd. Nr.



~~Brücke~~

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung in der „OZ“ am und in den „LN“ am erfolgt.

Ostseebad Boltenhagen, den.....

(Siegel)

.....

Bürgermeister

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist vom bis zum durchgeführt worden. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung ist durch Veröffentlichung in der „OZ“ am und in den „LN“ am ortsüblich bekanntgemacht worden.

Ostseebad Boltenhagen, den.....

(Siegel)

.....

Bürgermeister

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

Ostseebad Boltenhagen, den.....

(Siegel)

.....

Bürgermeister

4. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind gemäß § 4 (1) BauGB bzw. § 2 (2) BauGB mit Schreiben vom frühzeitig zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB aufgefordert worden.

Ostseebad Boltenhagen, den.....

(Siegel)

.....

Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 36 mit Begründung inklusive Umweltbericht gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Ostseebad Boltenhagen, den.....

(Siegel)

.....

Bürgermeister

6. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind gemäß § 4 (2) BauGB bzw. § 2 (2) BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Ostseebad Boltenhagen, den.....

(Siegel)

.....

Bürgermeister

7. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 36, bestehend aus Teil A - Planzeichnung und Teil B - Text und die örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie die Begründung inklusive Umweltbericht haben in der Zeit vom bis zum während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und mit ausgelegt werden und dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, dass nicht fristgemäß abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können, dass ein Antrag nach § 47 des Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit 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, durch Veröffentlichung in der „OZ“ am und in den „LN“ am ortsüblich bekanntgemacht worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden benachrichtigt.

Ostseebad Boltenhagen, den.....

(Siegel)

.....
Bürgermeister

8. Die Gemeindevertretung hat am den erneuten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 36 mit Begründung inklusive Umweltbericht gebilligt und zur erneuten und verkürzten Auslegung bestimmt.

Ostseebad Boltenhagen, den.....

(Siegel)

.....
Bürgermeister

9. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind gemäß § 4a (3) i.V.m. § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Ostseebad Boltenhagen, den.....

(Siegel)

.....
Bürgermeister

10. Der erneute Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 36, bestehend aus Teil A – Planzeichnung und Teil B – Text und die örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie die Begründung inklusive Umweltbericht haben in der Zeit vom bis zum verkürzt während der Dienststunden nach § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und mit ausgelegt werden und dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, dass nicht fristgemäß abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können, dass ein Antrag nach § 47 des Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit 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, durch Veröffentlichung in der „OZ“ am und in den „LN“ am ortsüblich bekanntgemacht worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden benachrichtigt.

Ostseebad Boltenhagen, den.....

(Siegel)

.....
Bürgermeister

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

Ostseebad Boltenhagen, den.....

(Siegel)

.....
Bürgermeister

12. Die Gemeindevertretung hat am 08.10.2015 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 36 in den Bebauungsplan Nr. 36.1 und Nr. 36.2 zu teilen und in getrennten Verfahren weiterzuführen.

Ostseebad Boltenhagen, den.....

(Siegel)

.....
Bürgermeister

13. Der erneute Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 36.1, bestehend aus Teil A – Planzeichnung und Teil B – Text und die örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie die Begründung haben in der Zeit vom bis zum während der Dienststunden nach § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und mit ausgelegt werden und dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, dass nicht fristgemäß abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können, dass ein Antrag nach § 47 des 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, durch Veröffentlichung im amtlichen Bekanntmachungsblatt "Der Klützer Winkel" am ortsüblich bekanntgemacht worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden benachrichtigt.

Ostseebad Boltenhagen, den.....

(Siegel)

.....
Bürgermeister

14. Der katastermäßige Bestand am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgt, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1 : 1000 vorliegt. Regressansprüche können nichtabgeleitet werden.

....., den.....

(Stempel)

.....
Unterschrift

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

Ostseebad Boltenhagen, den.....

(Siegel)

.....
Bürgermeister

16. Der Bebauungsplan Nr. 36.1, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 36 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom gebilligt.

Ostseebad Boltenhagen, den.....

(Siegel)

.....
Bürgermeister

17. Die Bebauungsplansatzung bestehend aus der Planzeichnung Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften werden hiermit am ausgefertigt.

Ostseebad Boltenhagen, den.....

(Siegel)

.....
Bürgermeister

18. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 36.1 sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Öffnungszeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Veröffentlichung im amtlichen Bekanntmachungsblatt "Der Klützer Winkel" 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. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeiten und Erlöschen von Schadensersatzansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

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

Ostseebad Boltenhagen, den.....

(Siegel)

.....
Bürgermeister

SATZUNG

DER GEMEINDE OSTSEEBAD BOLTENHAGEN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 36.1
FÜR DAS GEBIET WESTLICHER ORTSEINGANG
ZWISCHEN WICHMANNSDORF UND SPORT- UND FREIZEITANLAGE
GEMÄß PAR. 10 BAUGB I. VERB. MIT PAR. 86 LBAUO M-V

Aufgrund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung Baugesetzbuch (BauGB) 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 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2015 (GVBl. M-V S. 590), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 36.1 für das Gebiet westlicher Ortseingang zwischen Wichmannsdorf und Sport- und Freizeitanlage, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B), sowie den örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, erlassen.

TEIL B - TEXT

zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 36.1 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen für das Gebiet westlicher Ortseingang zwischen Wichmannsdorf und Sport- und Freizeitanlage

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

SO1 - Sonstiges Sondergebiet touristische Infrastruktur (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

1. Das sonstige Sondergebiet touristische Infrastruktur dient der Unterbringung von touristischen Infrastruktureinrichtungen, Schank- und Speisewirtschaften und Einrichtungen der Bäderbahn Carolinchen/des Shuttle-Verkehrs.
2. Innerhalb des sonstigen Sondergebietes touristische Infrastruktur SO1 sind folgende Nutzungen zulässig:
 - Touristische Informations- und Serviceeinrichtungen (z. B. Fahrradverleih, Ferienwohnungen-Vermieterservice, Busshuttle-Stützpunkt, etc.),
 - Schank- und Speisewirtschaften,
 - Anlagen und Einrichtungen für kulturelle, gesundheitliche, sportliche und sonstige touristische Zwecke, die der touristischen Infrastruktur dienen und ihr untergeordnet sind.
3. Ausnahmsweise kann eine Betriebswohnung im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO zugelassen werden.

SO2 - Sonstiges Sondergebiet Sport- und Spielanlagen (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

1. Das sonstige Sondergebiet Sport- und Spielanlagen dient der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen für sportliche und Freizeitzwecke.
2. Innerhalb des sonstigen Sondergebietes Sport- und Spielanlagen SO2 sind folgende Nutzungen zulässig:
 - Indoor-Anlagen, die sportlichen und Freizeitzwecken und deren Verwaltung dienen (z.B. Kinderspielhaus, Kegelbahn, Bowlingbahn, Halle für Indoor-Sportarten, etc.),
 - Sanitär- und Lagerräume, die den Anlagen für sportliche und Freizeitzwecken dienen und ihnen untergeordnet sind.
3. Freiflächenaktivitäten sind unzulässig.
4. Ausnahmsweise können
 - Schank- und Speisewirtschaften zugelassen werden.

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 18, 19 BauNVO)

- 2.1 Die festgesetzte maximal zulässige Grundfläche bzw. Grundflächenzahl darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.
- 2.2 Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird durch Festsetzung der maximal zulässigen Trauf-, First- und Gebäudehöhen bestimmt.
Als unterer Bezugspunkt für die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen im SO-Gebiet 1 gilt die mittlere Fahrbahnhöhe der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche „Klützer Straße“.
Als unterer Bezugspunkt für die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen im SO-Gebiet 2 dient die mittlere Fahrbahnhöhe der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche „Straße am Klärwerk“.
Es werden folgende obere Bezugspunkte festgelegt:
- | | |
|-------------------------|---|
| Traufhöhe: | Höhe der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Dachaußenhaut des Gebäudes. |
| Firsthöhe: | Höhe der oberen Dachbegrenzungskante, also der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel des Gebäudes. |
| Oberkante des Gebäudes: | Höchster Punkt des Gebäudes (Attika bei Flachdächern) und Schnittpunkt der äußeren Dachhaut mit der Außenkante der Außenwand. Maßgebend ist das eingedeckte Dach. |
- Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Firsthöhe und der maximalen Gebäudehöhe durch Lüftungsrohre, Schornsteine und Antennenanlagen ist bis höchstens 2,00 m zulässig, wenn das Orts- und Landschaftsbild nicht unzulässig beeinträchtigt wird.

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- 3.1 Im Plangeltungsbereich gilt die abweichende Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäudelängen über 50,00 m mit seitlichem Grenzabstand zulässig sind. Im Übrigen gilt die offene Bauweise.
- 3.2 Elemente der Gartenkunst sind im SO-Gebiet 1 außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

4. Flächen für Nebenanlagen sowie für Garagen und Stellplätze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- 4.1 In den festgesetzten SO-Gebiet 1 und SO-Gebiet 2 sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 4.2 Garagen und überdachte Stellplätze sind innerhalb der festgesetzten sonstigen Sondergebiete unzulässig.

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

Innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Parkplatz/ Parkdeck" ist die Errichtung eines Parkplatzes/ Parkdecks (bauliche Anlage für das Parken von Kraftfahrzeugen mit maximal zwei Parkebenen) mit bis zu 180 Einstellplätzen zulässig.

**6. Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

- 6.1 Innerhalb der festgesetzten Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen in der Planzeichnung - Teil A ist eine Wall-Wand-Konstruktion bzw. eine Wall- oder Wandkonstruktion bis auf eine Höhe von mindestens 2,50 m und maximal 3,00 m über der Oberkante der Fahrbahn der Klützer Straße (L 03) zu errichten (Oberkante Wall-Wand). Lärmschutzwände müssen straßenseitig hochabsorbierend ausgebildet werden.
- 6.2 Die gesamte Breite der Fahrbahn der Kreisverkehrsanlage ist zu asphaltieren.

**II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN
(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 LBauO M-V)**

1. Anordnung der Gebäude auf den Baugrundstücken

- 1.1 Innerhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebietes touristische Infrastruktur SO 1 sind die Gebäude mit Bezug auf den Kreisverkehr anzuordnen. Die Haupteingänge der Gebäude sind auf der dem Kreisverkehr zugewandten Seite anzuordnen.
- 1.2 Nebengebäude sind nicht zwischen der straßenseitigen Gebäudeflucht und der Verkehrsfläche zulässig.

2. Dächer

- 2.1 Innerhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebietes touristische Infrastruktur SO 1 sind die Dächer auszubilden als
- Flachdächer,
 - flach geneigte Dächer bis 15° Dachneigung.
- 2.2 Innerhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebietes touristische Infrastruktur SO 1 muss die Gebäudehöhe von Anbauten mindestens 1,00 m niedriger sein als die der zugehörigen Hauptgebäude.
- 2.3 Innerhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebietes Sport- und Spielanlagen SO 2 sind nur zulässig:
- Flachdächer
 - flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis maximal 15 °.

3. Fassaden

- 3.1 Innerhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebietes touristische Infrastruktur SO 1 sind die Oberflächen von Fassaden nur zulässig:
- Glatt- oder Feinputz
 - Sichtmauerwerk
 - Beton
 - Glas/ Metall
 - als Kombination der zuvor aufgeführten Oberflächen auszuführen.

Unzulässig sind auffällige Putzstrukturen wie Rauhautputze und manierierte Kellenputze, Fassadenoberflächen aus Kunststoff, Keramikverkleidungen, polierte oder

geschliffene Steinverkleidungen, Verschindelungen. Ebenso sind Fassaden in Holz-Block-Bauweise unzulässig. Holzverschalungen sind nur zur architektonischen Akzentuierung sowie für Anbauten und Nebengebäude zulässig.

- 3.2 Innerhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebietes touristische Infrastruktur SO 1 sind die für die farbliche Gestaltung der Außenwandflächen nur zulässig:

- für Putzflächen
 - in den Farbtönen weiß, hellgelb, hellgrau, beige mit einem Hellbezugswert $\geq 80\%$
(Hellbezugswert ist die Lichtmenge, die von einer Oberfläche reflektiert wird, gemessen in %. 100% = weiß, 0% = schwarz).
 - Im Sockelbereich sind dunklere Farbtöne zulässig.
- für Sichtmauerwerk
 - Ziegel in ziegelroter bis rotbrauner Farbe.
 - glasierte Ziegel sind unzulässig.
 - grobe Strukturen und Schattierungen, die eine unruhige Gesamtoberfläche ausstrahlen, sind unzulässig.

- 3.3 Innerhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebietes Sport- und Spielanlagen SO2 sind für die farbliche Gestaltung der Außenwandflächen nur helle Blau-, Grün- sowie Erdtöne zulässig, die in ihrer Kombination dem NCS-Farbsystem wie folgt entsprechen:

- 10-20% Schwarzanteil,
- 5-15% Buntanteil,

in den Bunttönen (Farbtönen): G20Y bis G30Y, R90B bis B10G, G 60Y bis Y10R.

Zur Akzentuierung der Fassade sind auf maximal 5% der Außenwandfläche dunklere Blau-, Grün- sowie Erdtöne zulässig, die in ihrer Kombination dem NCS-Farbsystem wie folgt entsprechen:

- 60 - 80% Schwarzanteil,
- 5 - 15 % Buntanteil,

in den Bunttönen (Farbtönen): G20Y bis G40Y, R90B bis B10G, G 60Y bis Y10R.

4. Sonstige bauliche Anlagen an Gebäuden

Photovoltaik- und Solaranlagen sind nur an Gebäuden (auf Dächern/ an Fassaden) zulässig.

Aufständierungen sind zulässig.

Solaranlagen, die nicht an Gebäuden angebracht werden (gebäudeunabhängige Solaranlagen), sind unzulässig.

5. Einfriedungen

- 5.1 Einfriedungen innerhalb des festgesetzten Sondergebietes SO 1 entlang der Klützer Straße (L 03) sowie zur Straße zum Klärwerk sind unzulässig.
- 5.2 Über Ziffer 1 (Einfriedungen) hinaus sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m zulässig.
- 5.3 Die Verwendung von Sichtschutzelementen als Grundstückseinfriedung ist unzulässig.

6. Werbeanlagen

- 6.1 An einem Gebäude angebrachte oder in dessen Umgebung aufgestellte Werbeanlagen dürfen die charakteristischen architektonischen Merkmale der

Gebäude, insbesondere horizontale oder vertikale Gliederungsachsen, Dächer und Fenster nicht überlagern und nicht verdecken.

- 6.2 An folgenden Anbringungs- oder Aufstellungsorten sind Werbeanlagen unzulässig:
 - in Grünflächen,
 - an Einfriedungen.
- 6.3 An Gebäudefassaden dürfen Werbeanlagen nur im Erdgeschossbereich und im Brüstungsbereich des 1. Obergeschosses angebracht werden. Werbeanlagen auf Dächern können im begründeten Einzelfall ausnahmsweise zugelassen werden.
- 6.4 Die Bemalung von Fassaden zu Werbezwecken ist nur ausnahmsweise zulässig.
- 6.5 Flachwerbeanlagen als Tafeln oder Leuchtkästen dürfen eine Höhe von max. 1,50 m haben. Die Tiefe von Leuchtkästen darf nicht mehr als 0,25 m betragen (gemessen senkrecht zur Fassade oder bei nicht parallel zur Fassade angebrachten Leuchtkästen die Dicke des Leuchtkastens).
- 6.6 Die Höhe von Einzelbuchstaben, Schriftzügen, die als zwei- oder dreidimensionale Konstruktion direkt auf der Fassade angebracht sind, darf höchstens 1,00 m betragen. Dies gilt auch für die Höhe von Buchstaben und Schriftzügen auf Flachwerbeanlagen. Signets und Logos bzw. Initiale (kunstvoll vergrößerte Buchstaben) können im begründeten Einzelfall ausnahmsweise größer zugelassen werden.
- 6.7 Leuchtwerbung ist nur in konstanter Lichtgebung zulässig. Selbstleuchtende Werbeanlagen, Hinterleuchtungen oder andere Lichtquellen zur Beleuchtung von Werbeanlagen sind so anzuordnen, dass Belästigungen in Aufenthaltsräumen ausgeschlossen sind sowie eine Blendung von Passanten und Verkehrsteilnehmern vermieden wird. Das technische Zubehör für Lichtwerbung, wie zum Beispiel die Kabelführung, ist unsichtbar anzubringen. Ist dies im Einzelfall nicht möglich, muss es einen dem Untergrund entsprechenden Farbanstrich erhalten. Skybeamer, Laserstrahler und ähnliches sind ausgeschlossen.
- 6.8 Ausleger müssen senkrecht zur Fassade angebracht werden. Die Ansichtsfläche des Auslegers ist auf 0,80 m² je Ansichtsfläche begrenzt. Mit Konstruktion darf ein Ausleger höchstens 1,00 m auskragen. Die Tiefe des Auslegers darf senkrecht zur Ansichtsfläche gemessen höchstens 0,25 m betragen.
- 6.9 Glasflächen von Schaufenstern und Türen dürfen nur zu maximal 1/3 jeder einzelnen Glasfläche für Produktwerbung oder Werbung für Leistungen verwendet werden. Darüber hinaus ist das vollflächige Bekleben und Übermalen von Fenstern und Glasflächen in Türen unzulässig. Ausnahmen können zeitlich befristet bis zu vier Wochen zugelassen werden.
- 6.10 Freistehende Werbeanlagen oder dreidimensionale Werbeanlagen in kubischer Form („Pfeiler“) oder sphärischer Form („Pylon“) sind nur bis zu einer Höhe von 3,00 m und einer Breite/Tiefe (bzw. einem Durchmesser) von 1,20 m zulässig.
- 6.11 Freistehende dreidimensionale Anschlagssäulen sind nur innerhalb der festgesetzten sonstigen Sondergebiete 1 zulässig. Die Größe dieser Werbeanlagen darf eine Höhe von 3,00 m und eine Breite/ Tiefe bzw. einen Durchmesser von 1,20 m nicht überschreiten.
- 6.12 Freistehende Werbeanlagen über die Festsetzungen II./ 6.10 und 6.11 hinaus sind innerhalb des Geltungsbereiches unzulässig.

- 6.13 Nicht amtliche Hinweisschilder sind zulässig, sofern die Anforderungen der Ziffer 6.1 eingehalten werden.

7. Warenautomaten

Das Aufstellen von Warenautomaten ist unzulässig.

8. Plätze für Abfallbehälter sowie unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke

- 8.1 Oberirdische Gas- und Ölbehälter sowie Abfallbehälter sind nicht zwischen der straßenseitigen Gebäudeflucht und Verkehrsfläche zulässig.
- 8.2 Oberirdische Gas- und Ölbehälter sowie Abfallbehälter sind in einer geschlossenen Umkleidung unterzubringen, die mit einer Begrünung oder einer Holzverkleidung versehen ist.
- 8.3 Die Bereiche zwischen straßenseitiger Gebäudeflucht und Verkehrsfläche dürfen nicht dauerhaft als Lagerplätze oder als Arbeitsfläche genutzt werden.
- 8.4 Unbebaute Grundstücksflächen, die nicht als befestigte Flächen genutzt werden, sind zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten.

9. Bußgeldvorschrift

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

III. GRÜNFLÄCHEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1a BauGB i.V.m. § 1a Abs. 3 § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und Nr. 25a) und b)

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

- 1.1 Die am südlichen Plangebietsrand festgesetzte öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Schutzgrün“ ist gemäß Festsetzung III.3.1 zu entwickeln.

2. Anpflanzungen und Erhaltungen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Nr. 25b BauGB)

2.1 Pflanzliste

Bäume: Feldahorn (*Acer campestre*),
Hänge-Birke (*Betula pendula*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*),
Stiel-Eiche (*Quercus robur*),
Winterlinde (*Tilia cordata*).

Obstbäume, alter Sorten; Hochstamm, StU 10-12 cm:

Apfel (*Malus*), z.B. „Gravensteiner“, „Prinzenapfel“,
Birne (*Pyrus*), z.B. „Augustbirne“, „Graf Moltke“,
Kirsche (*Prunus*), z.B. „Morellenfeuer“, „Kassens Frühe Herzkirsche“.

Sträucher: Feldahorn (*Acer campestre*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*),
Zweigrifflicher Weissdorn (*Crataegus laevigata*),
Hasel (*Corylus avellana*),
Schlehe (*Prunus spinosa*),
Kreuzdorn (*Rhamnus catharticus*)
Hunds-Rose (*Rosa canina*).

- 2.2 Die zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch Bäume gemäß Pflanzliste unter Punkt III.2.1 zu ersetzen.

**3. Flächen zum Schutz für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 1a Abs. 3 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

- 3.1 Die am südlichen Plangebietsrand festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist als Hecke zu entwickeln. Für die Bepflanzung sind ausschließlich Gehölze gemäß Pflanzliste unter Punkt III. 2.1 zu verwenden. Die Gehölze sind in der Qualität Heister, Höhe 175/200 cm oder verpflanzter Strauch, 2xv, 125-150 cm im Verband 1,20 x 1,20 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Alle 15,00 m ist ein Hochstamm in der Qualität 3xv, mit 16-18 cm Stammumfang zu pflanzen. Auf der Südseite der Anpflanzfläche ist entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze ein 1,50 m breiter Staudensaum herzustellen und der freien Sukzession zu überlassen. Zur den südlich angrenzenden Flächen ist ein Zaun zu errichten.

IV. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

1. Bodendenkmale, Bau- und Kunstdenkmale

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand ist im Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes ein Bodendenkmal bekannt, welches durch die geplanten Maßnahmen berührt wird. Das Bodendenkmal wurde gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Die Ausdehnung wurde nach den Darstellungen des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in seiner Stellungnahme vom 12. November 2012 übernommen. Es handelt sich hier um ein Bodendenkmal, dessen Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieses Bodendenkmals sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Genehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden.

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 von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege 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 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

2. Munitionsfunde

Nach bisherigen Erfahrungen ist es nicht auszuschließen, dass auch in einem für den Munitionsbergungsdienst als nicht kampfmittelbelastet bekannten Bereich Einzelfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei Tiefbauarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition gefunden werden, sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst ist zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei oder Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Wer Kampfmittel entdeckt, in Besitz hat oder Kenntnis von Lagerstellen derartiger Mittel erhält, ist nach § 5 Kampfmittelverordnung verpflichtet dies unverzüglich den örtlichen Ordnungsbehörden anzuzeigen.

Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) der in Rede stehenden Fläche sind gebührenpflichtig zu erhalten beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V.

3. Altlasten/ Altlastenverdachtsflächen/ schädliche Bodenveränderungen

Nach derzeitigem Kenntnisstand liegen keine Erkenntnisse über das Vorliegen von Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes vor. Im Plangebiet sind derzeit keine schädlichen Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz bekannt.

Es wird jedoch keine Gewähr für die Freiheit des Plangebietes von Altlasten oder schädlichen Bodenveränderungen übernommen.

Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Abs. 3 und 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes genannten Personen sind verpflichtet, konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast (erkennbar an unnatürlichen Verfärbungen bzw. Gerüchen oder Vorkommen von Abfällen, Flüssigkeiten u. ä.), unverzüglich dem Landkreis Nordwestmecklenburg als zuständiger Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen o. ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich auch für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige

4. Abfall und Kreislaufwirtschaft

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass von den Baustellen als auch von den fertiggestellten Objekten eine vollständige und geordnete Abfallentsorgung entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises erfolgen kann.

5. Externe Kompensationsmaßnahmen

Das naturschutzfachliche Defizit des Bebauungsplanes Nr. 36 in Höhe von 12.684 m² KFÄ ist jeweils anteilig für den Bebauungsplan Nr. 36.1 und für den Bebauungsplan Nr. 36.2 durch externe Kompensationsmaßnahmen zu kompensieren.

6. Festpunkte des geodätischen Festpunktnetzes

Im Plangebiet und seiner näheren Umgebung befinden sich keine Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes M-V.

7. Artenschutzrechtliche Belange

Zur Vermeidung der Beeinträchtigung von Brutvögeln (insbesondere Feldlerche) sind Eingriffe in die Vegetationsdecke in der Erschließungsphase (Baufeldräumungen) als Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahme im Zeitraum von August bis März durchzuführen. Ausnahmen sind nur zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb der Flächen keine Brutvögel brüten und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.

8. Gewässerschutz

Im Rahmen der Planungsphase bzw. Baumaßnahme evtl. aufgefundene Leitungssysteme (Meliorationsanlagen in Form von Dränagerohren oder sonstigen Rohrleitungen) sind ordnungsgemäß aufzunehmen, umzuverlegen bzw. anzubinden, so dass ihre Funktionsfähigkeit erhalten bzw. wiederhergestellt wird.

Jeglicher Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hat auf der Grundlage des § 62 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und § 20 LWaG M-V so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu besorgen ist.

Werden Erdaufschlüsse (auch Flächenkollektoren und Erdwärmesonden für Wärmepumpen) notwendig, mit denen unmittelbar bzw. mittelbar auf die Bewegung oder die Beschaffenheit des Grundwassers eingewirkt wird, sind diese gemäß § 49 Abs. 1 des WHG einen Monat vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Dies trifft ebenso für eventuell notwendige Grundwasserabsenkungen während der Baumaßnahmen zu.

9. Zeitraum für die Realisierung von Kompensationsmaßnahmen

Die internen Kompensationsmaßnahmen sind im Rahmen der Erschließung der einzelnen Baugrundstücke durchzuführen und innerhalb der Pflanzperiode nach Fertigstellung der Erschließungsanlagen auf den Baugrundstücken abnahmefähig herzustellen.

Die externen Kompensationsmaßnahmen sind innerhalb der Pflanzperiode nach Fertigstellung der Erschließungsanlagen abnahmefähig herzustellen.

10. Belange der Bundeswehr

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Interessengebietes der Verteidigungsanlage Elmenhorst.