

Gemeinde Hohenkirchen

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr: GV Hokir/20/14463 Status: öffentlich Datum: 18.05.2020 Verfasser: Maria Schultz
Federführend: Bauwesen	
Satzung über den Bebauungsplan Nr. 28 für das Gebiet "Dorfmitte" im Ortsteil Hohen Wieschendorf der Gemeinde Hohenkirchen hier: Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	
Beratungsfolge:	
Gremium	Teilnehmer Ja Nein Enthaltung
Gemeindevertretung Hohenkirchen	

Sachverhalt:

Die Entwurfsunterlagen wurden nach den Zielsetzungen des städtebaulichen Konzeptes unter Berücksichtigung der Stellungnahmen zum Vorentwurf erarbeitet und in der Gemeindevertretung umfassend erörtert.

Maßgeblich ist die Berücksichtigung der Verlegung der Haupterschließungsstraße zur Entlastung der vorhandenen Straßen im Ort.

Zur Berücksichtigung der Immissionssituation ist das Ergebnis der Schallimmissionsprognose im Bebauungsplan zu berücksichtigen.

Die Anforderungen an die Natura 2000-Schutzgebietskulisse werden gemäß der im Zusammenhang mit dem B-Plan Nr. 27 der Gemeinde Hohenkirchen erstellten Verträglichkeitsuntersuchungen beachtet. Eine Beeinträchtigung ist bei Sicherung der Wohn- und Beherbergungskapazitäten im Ort und innerhalb des Bebauungsplanes nicht zu befürchten. Der Weg zwischen Hohen Wieschendorf und Zierow wurde bereits vorbereitet und wird genutzt. Mit weiterem Planfortgang im Aufstellungsverfahren für den B-Plan Nr. 28 ist der Abschluss der Sicherungsmaßnahmen zur Wegesperrung am Strand abschließend zu erwarten.

Die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden nicht vollständig innerhalb des Plangebietes und innerhalb des Projektgebietes erbracht. Neben Anpflanzungen zwischen den Ortslagen Beckerwitz und Hohen Wieschendorf sind deshalb aus gemeindlicher Sicht Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Zusammenhang mit der Renaturierung des „Beckerwitzer Grabens“ vorgesehen.

Im Fortgang der weiteren technischen Planung und Vorbereitung sind die detaillierten Angaben zur Ver- und Entsorgung einzuarbeiten und zu berücksichtigen. Voraussetzung für die schadlose Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers nach Rückhaltung im Regenwasserrückhaltebecken ist die Inanspruchnahme der bisherigen wasserrechtlichen Erlaubnis oder im Bedarfsfall die Inaussichtstellung einer erneuten veränderten wasserrechtlichen Erlaubnis.

Die Anforderungen an die Bereitstellung von Löschwasser werden durch Reservoirs oder durch den Dorfteich oder ggf. durch Entnahme aus Trinkwassernetz oder aus dem Regenwasserrückhaltebecken abgesichert.

Zusätzlich zu dem Projektgebiet mit der maßgeblichen Neubebauung werden aufgrund geplanter Anträge planungsrechtliche Regelungen in zwei Teilbereichen an der Straße zur Schwedenschanze beachtet und berücksichtigt.

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevorvertretung der Gemeinde Hohenkirchen beschließt:

1. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 28 für das Gebiet „Dorfmitte“ der Gemeinde Hohenkirchen, bestehend aus der Planzeichnung Teil (A) und dem Text Teil (B) mit den örtlichen Bauvorschriften, begrenzt:
 - im Norden: durch vorhandene Bebauung an der Straße „Am Golfplatz“ und am Birdieweg sowie durch den Golfplatz,
 - im Osten: durch vorhandene Ferienhäuser (Geltungsbereich des B-Planes Nr. 27), durch die Stellplatzanlage (B-Plan Nr. 27), durch Flächen für die Landwirtschaft,
 - im Süden: durch die Straße „Zum Anleger“, durch die Straße "Zur Huk" sowie durch Flächen für die Landwirtschaft,
 - im Westen: durch Flächen für die Landwirtschaft und durch bebaute Flächen in der Ortslage Straßen „Am Dorfteich“ und „Zum Anleger“ und im nördlichen Bereich durch die Straße „Am Golfplatz“ sowie vorhandene Bebauung am Birdieweg

und der Entwurf der Begründung mit Umweltbericht werden in der vorliegenden Fassung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Zum Plangeltungsbereich gehört im westlichen Bereich die Zufahrt zum Erdbeerhof.

2. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Entwurf der Begründung mit Umweltbericht sowie die nach Einschätzung der Gemeinde Hohenkirchen wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen sind für die Dauer von 6 Wochen nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind von der Auslegung zu benachrichtigen. Zusätzlich sind der Inhalt der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung und die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB auszulegenden Unterlagen in das Internet einzustellen.
3. In der Bekanntmachung zur Öffentlichkeitsbeteiligung ist darauf hinzuweisen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, sofern die Gemeinde Hohenkirchen deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes nicht von Bedeutung ist.

Finanzielle Auswirkungen:

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

	Keine finanziellen Auswirkungen.
--	----------------------------------

Anlagen:

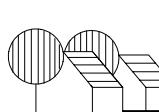
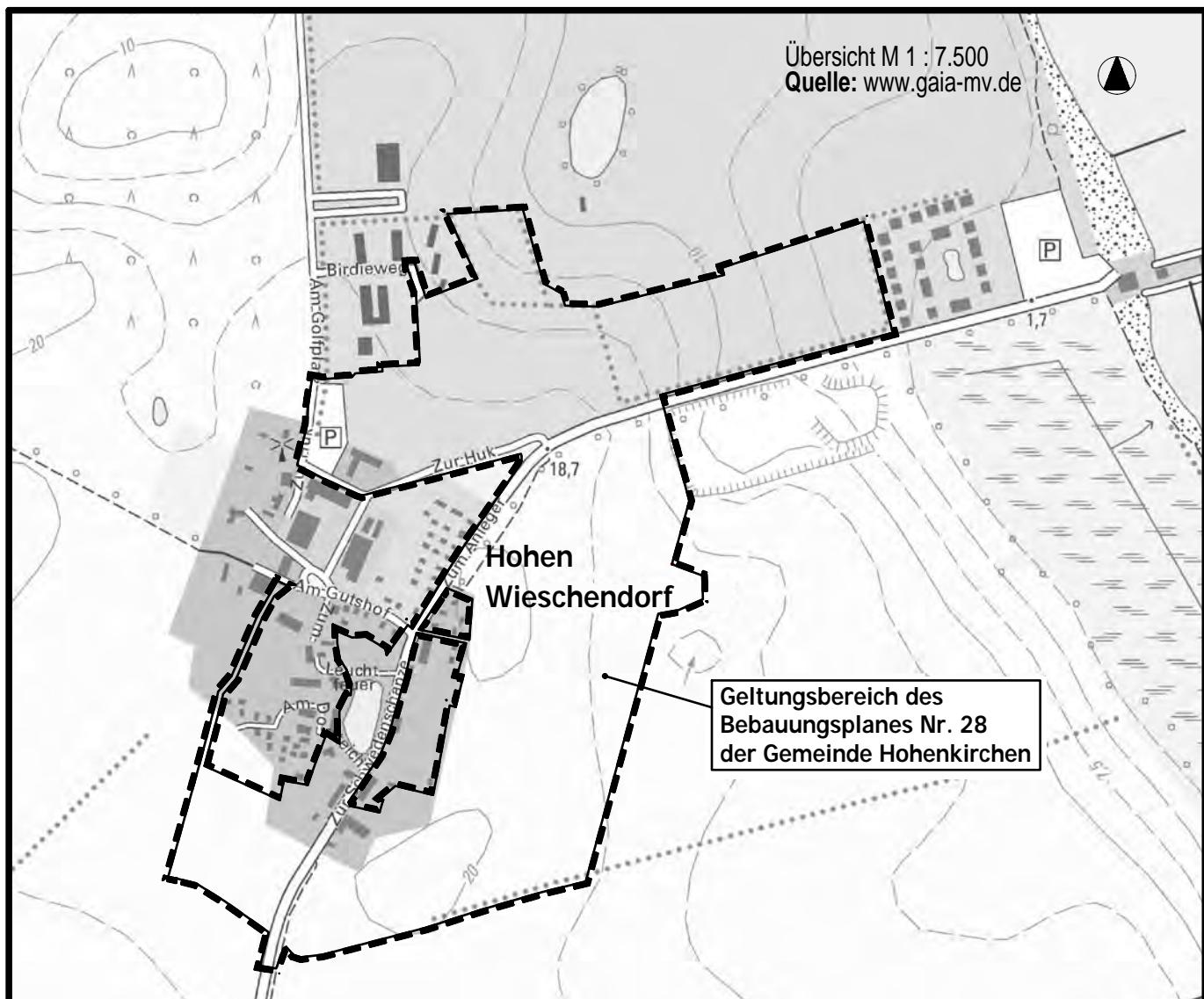
SATZUNG

ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 28

FÜR DAS GEBIET „DORFMITTE“

IM ORTSTEIL HOHEN WIESCHENDORF

DER GEMEINDE HOHENKIRCHEN



Planungsbüro Mahnel

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

Planungsstand: 26. Mai 2020

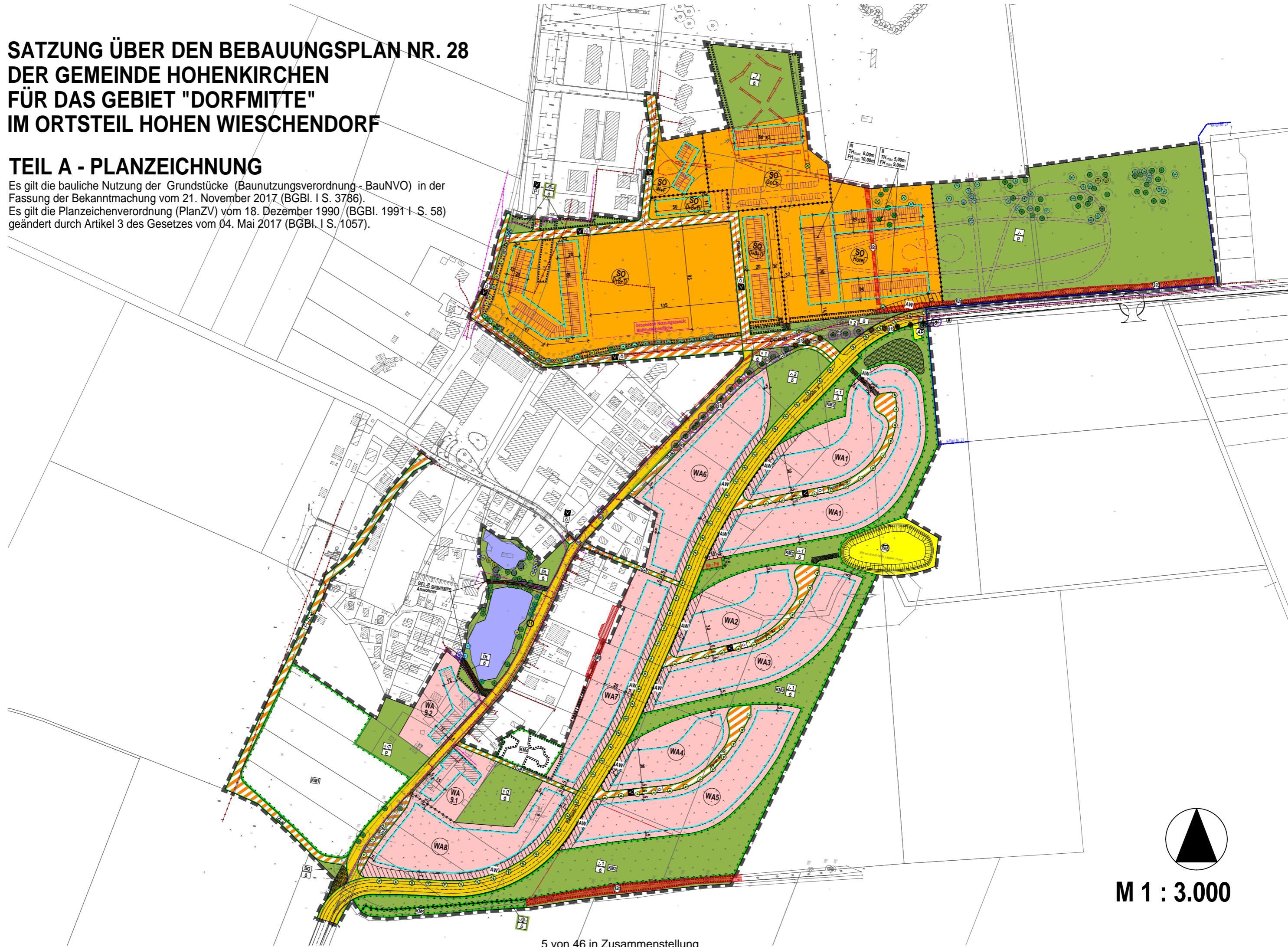
**BESCHLUSSVORLAGE
ENTWURF**

SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 28 DER GEMEINDE HOHENKIRCHEN FÜR DAS GEBIET "DORFMITTE" IM ORTSTEIL HOHEN WIESCHENDORF

TEIL A - PLANZEICHNUNG

Es gilt die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBI. I S. 3786).

Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBI. 1991 I S. 58) geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBI. I S. 1057).

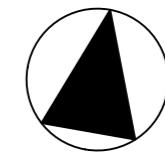


SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 28 DER GEMEINDE HOHENKIRCHEN FÜR DAS GEBIET "DORFMITTE" IM ORTSTEIL HOHEN WIESCHENDORF



M 1 : 1.000

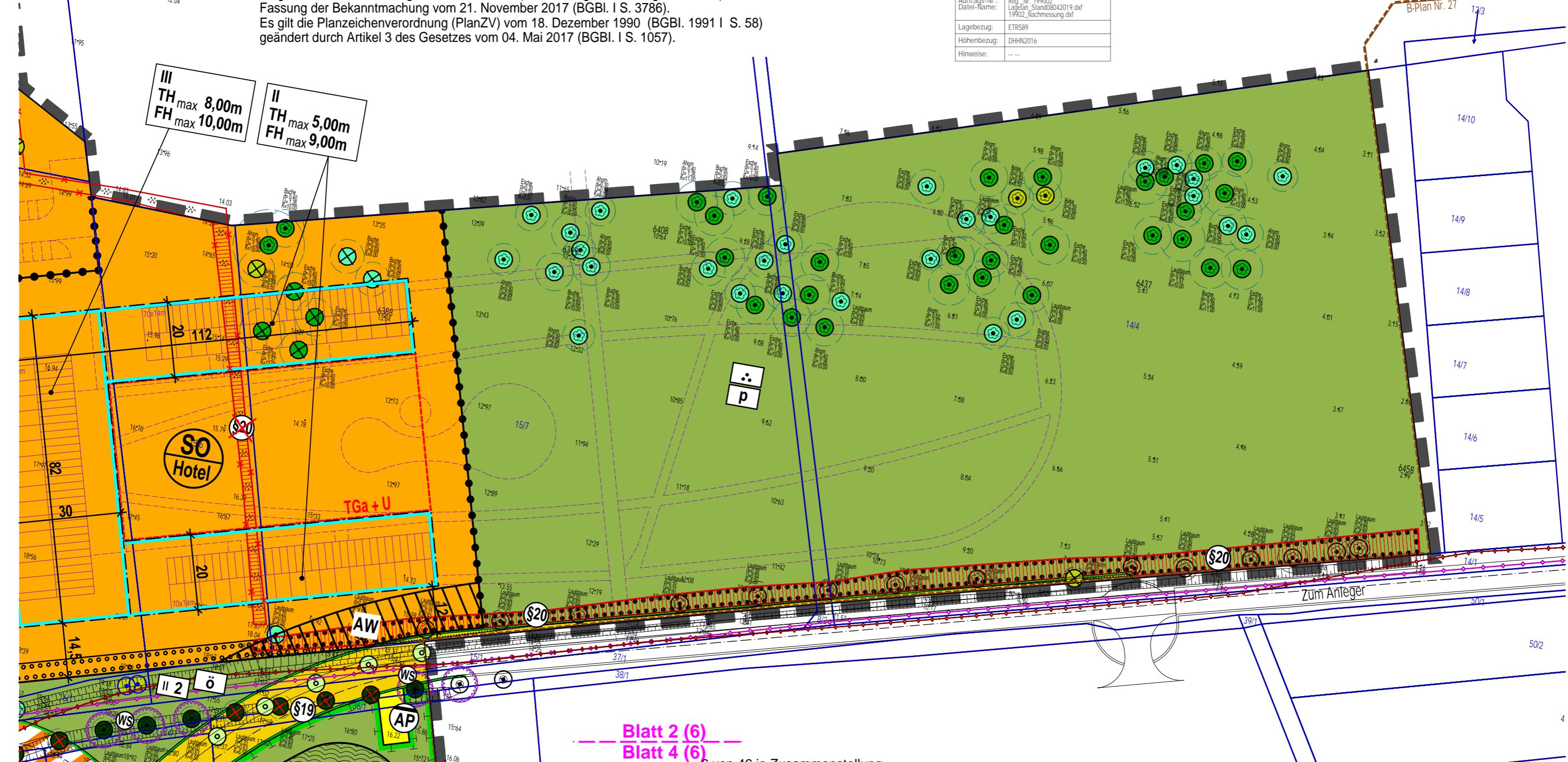
M 1 : 1.000



TEIL A - PLANZEICHNUNG

Es gilt die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBI. I S. 3786).
Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBI. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBI. I S. 1057).

Vermesser:	Vermessungsbüro Apolony Bülower Str. 24, 19217 Retha Tel.: 038872 / 60325
Datum- Auftrags-Nr.:	2019-04-25 Ref.: 10000002
Datum-Name:	Lagelin. Stand08042019 dxf 19902_Nachmessung.dxf
Lagebezug:	ETRS89
Höhenbezug:	DHHN2016
Hinweise:	---





Blatt 1 (6)
Blatt 3 (6)

Blatt 3 (6)
Blatt 5 (6)

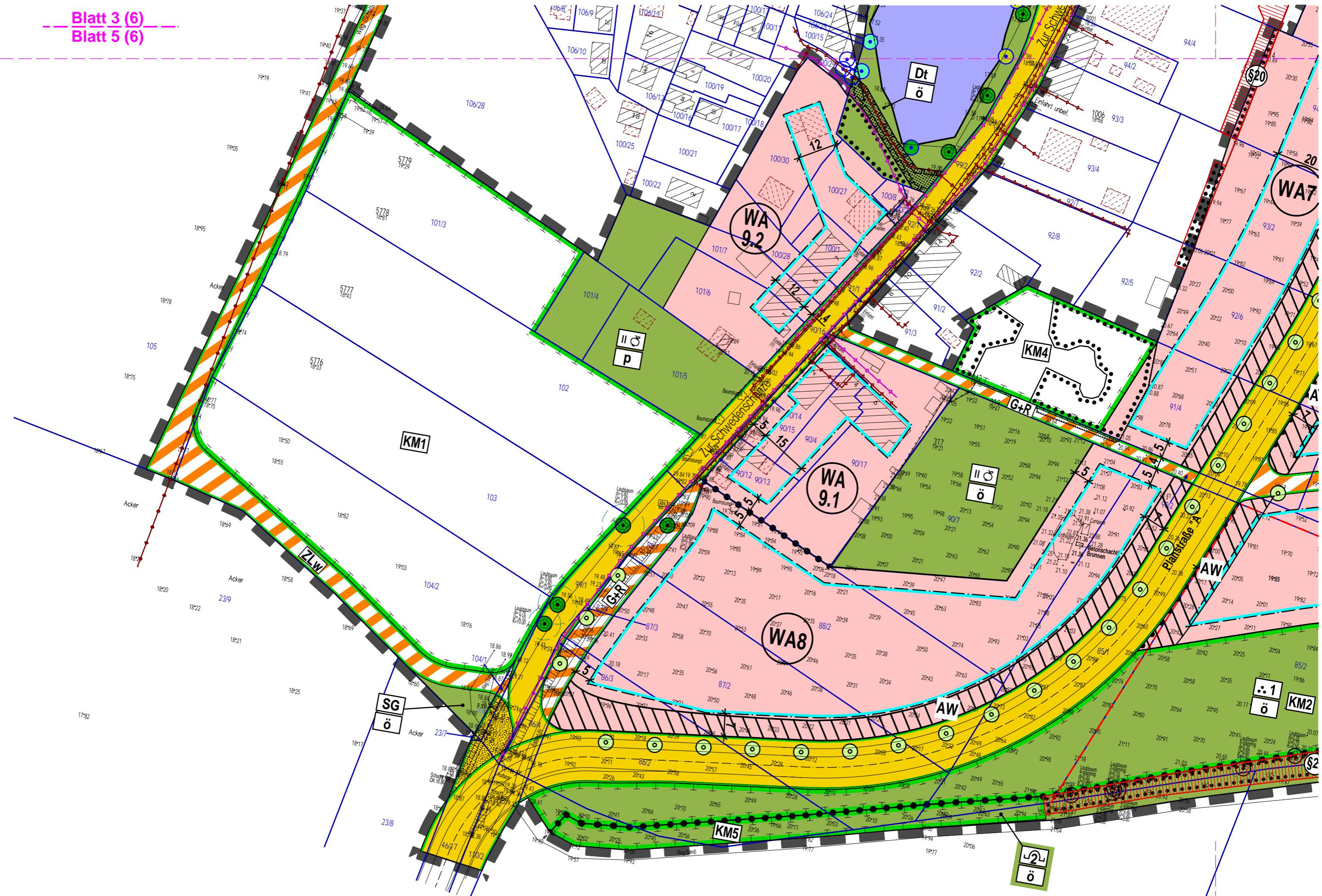




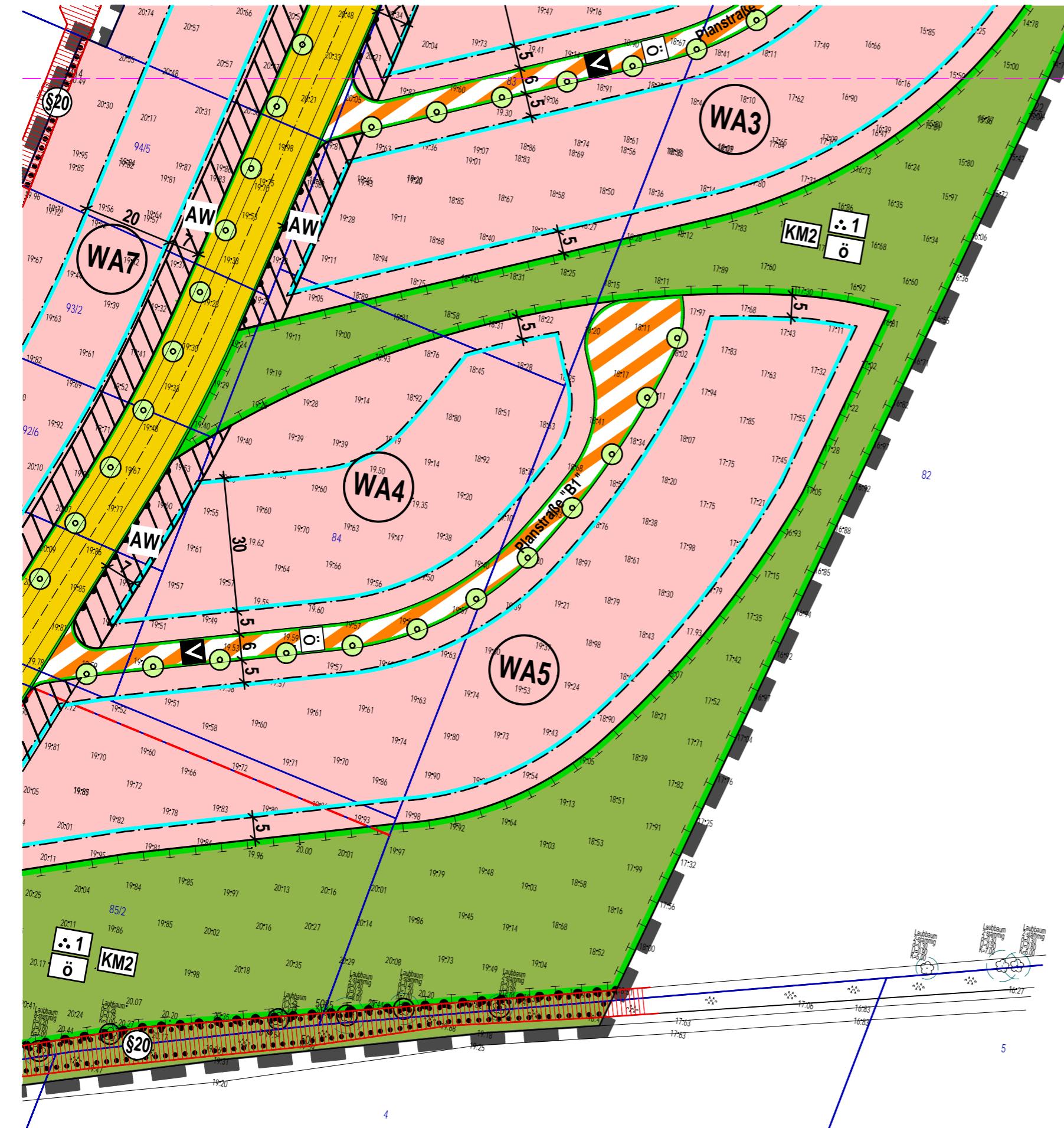
— — Blatt 2 (6)
Blatt 4 (6)

— — Blatt 4 (6)
Blatt 6 (6)

Blatt 3 (6) Blatt 5 (6)



Blatt 5 (6)



NEBENZEICHNUNG: Passive Schallschutzmaßnahme (A)



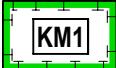
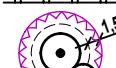
NUTZUNGSSCHABLONE

Teilgebiete mit lfd. Nr.	WA1 bis WA8	WA9.1 + WA9.2	SO Hotel	SO GoCb	SO D+B+TI	SO W+F
Art der Nutzung	WA Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO	WA Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO	SO Sonstiges Sondergebiet § 11 Abs. 2 BauNVO	SO Sonstiges Sondergebiet § 11 Abs. 2 BauNVO	SO Sonstiges Sondergebiet § 11 Abs. 2 BauNVO	SO Sonstiges Sondergebiet § 11 Abs. 2 BauNVO
Zahl der Vollgeschosse	II	I	siehe Planzeichnung	II	II	II
GRZ-Grundflächenzahl	0,25	0,30	0,40	0,40	0,50	0,35
Bauweise	 o	o	a	 o	o	 o
maximale Traufhöhe	TH _{max} 5,00m	TH _{max} 4,00m	siehe Planzeichnung	TH _{max} 5,00m	TH _{max} 5,00m	TH _{max} 4,50m
maximale Firsthöhe	FH _{max} 9,00m	FH _{max} 9,00m	siehe Planzeichnung	FH _{max} 9,00m	FH _{max} 9,00m	FH _{max} 8,00m
Dachneigung	DN 12° - 20° DN 40° - 60°	DN 40° - 50°	DN 12° - 20°	DN 12° - 20°	DN 12° - 20°	DN 12° - 20°

PLANZEICHENERKLÄRUNG

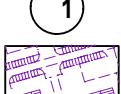
I. FESTSETZUNGEN

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
	ART DER BAULICHEN NUTZUNG Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
	Sonstiges Sondergebiet (§ 11 Abs. 2 BauNVO) – Hotel mit Infrastruktur	
	Sonstiges Sondergebiet (§ 11 Abs. 2 BauNVO) – Golfclub	
	Sonstiges Sondergebiet (§ 11 Abs. 2 BauNVO) – Dorfplatz, Betriebswohnen und touristische Infrastruktur	
	Sonstiges Sondergebiet (§ 11 Abs. 2 BauNVO) – Dauerwohnen und Ferienwohnen	
GRZ 0,35 II TH _{max} 5,00m FH _{max} 9,00m	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß Traufhöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt Firsthöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 - 21a BauNVO
	BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN Offene Bauweise Abweichende Bauweise nur Einzelhäuser zulässig nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig Baugrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 22 und § 23 BauNVO
	VERKEHRSFLÄCHEN Straßenverkehrsfläche Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Straßenbegleitgrün Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Verkehrsberuhigter Bereich - Mischverkehrsfläche Verkehrsberuhigter Bereich öffentliche / private Verkehrsfläche öffentlicher Geh- und Radweg Zufahrt Landwirtschaftsbetrieb Bereich ohne Ein- und Ausfahrt Ein- und Ausfahrt	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB § 9 Abs. 6 BauGB
	HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSER-LEITUNGEN Vermutlicher Verlauf von Leitungen, - oberirdische / unterirdische Leitung der E.DIS Netz GmbH - unterirdische Leitung der Deutschen Telekom Technik GmbH	§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB § 9 Abs. 6 BauGB
	FLÄCHEN FÜR VER- UND ENTSORGUNG Flächen für Ver- und Entsorgung Abwasserpumpwerk Regenwasserrückhaltebecken	§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB § 9 Abs. 6 BauGB
	GRÜNFLÄCHEN Grünfläche Wiese, öffentlich; mit lfd. Nr. Obstwiese, öffentlich Obstwiese, privat Schutzpflanzung, öffentlich; mit lfd. Nr.	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

SG ö	Straßenbegleitgrün, öffentlich	
Dt ö	Dorfteich, öffentlich	
./ ö	Am Golfclub, öffentlich	
..1 ö	Parkanlage, öffentlich; mit lfd. Nr.	
..p	Parkanlage, privat	
	WASSERFLÄCHEN	
	Wasserflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB § 9 Abs. 6 BauGB
	FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB § 9 Abs. 6 BauGB
	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, KM (Ausgleichsfläche) mit lfd. Nr.; siehe Teil B - Text	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
	ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN SOWIE BINDUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, UND STRÄUCHERN	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB § 9 Abs. 6 BauGB
	Anpflanzgebot für Bäume	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB § 9 Abs. 6 BauGB
	Erhaltungsgebot für Bäume Lage amtliche Vermessung / eigene Aufnahme, Lage ungenau	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	Erhaltungsgebot für Bäume (Baumreihe), geschützt nach § 19 NatSchAG M-V Lage amtliche Vermessung / eigene Aufnahme, Lage ungenau	
	Erhaltungsgebot für Bäume, geschützt nach § 18 NatSchAG M-V Lage amtliche Vermessung / eigene Aufnahme, Lage ungenau	
	Erhaltungsgebot für Bäume, geschützt nach Baumschutzsatzung der Gemeinde Hohenkirchen Lage amtliche Vermessung / eigene Aufnahme, Lage ungenau	
	Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzbereichen im Sinne des Naturschutzrechts, gesetzlich geschütztes Biotop nach § 20 NatSchAG M-V	§ 9 Abs. 6 BauGB
	SONSTIGE PLANZEICHEN	
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen - Aufstellfläche für die Feuerwehr (Na-Fw) - nur Tiefgarage (TGa) und unterirdische Gebäudeteile (U)	§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen.	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB § 9 Abs. 6 BauGB
	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, (WS - Wurzelschutzabstand, Kronentraufe + 1,50 m)	§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB § 9 Abs. 6 BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes	§ 1 Abs. 4 BauNVO § 16 Abs. 5 BauNVO
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 28 der Gemeinde Hohenkirchen	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Besonderer Nutzungszweck von Flächen, hier: Multifunktionsfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB
	Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes hier: Schutz der Außenwohnbereiche (AW) vor Verkehrslärm in Verbindung mit textlicher Festsetzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

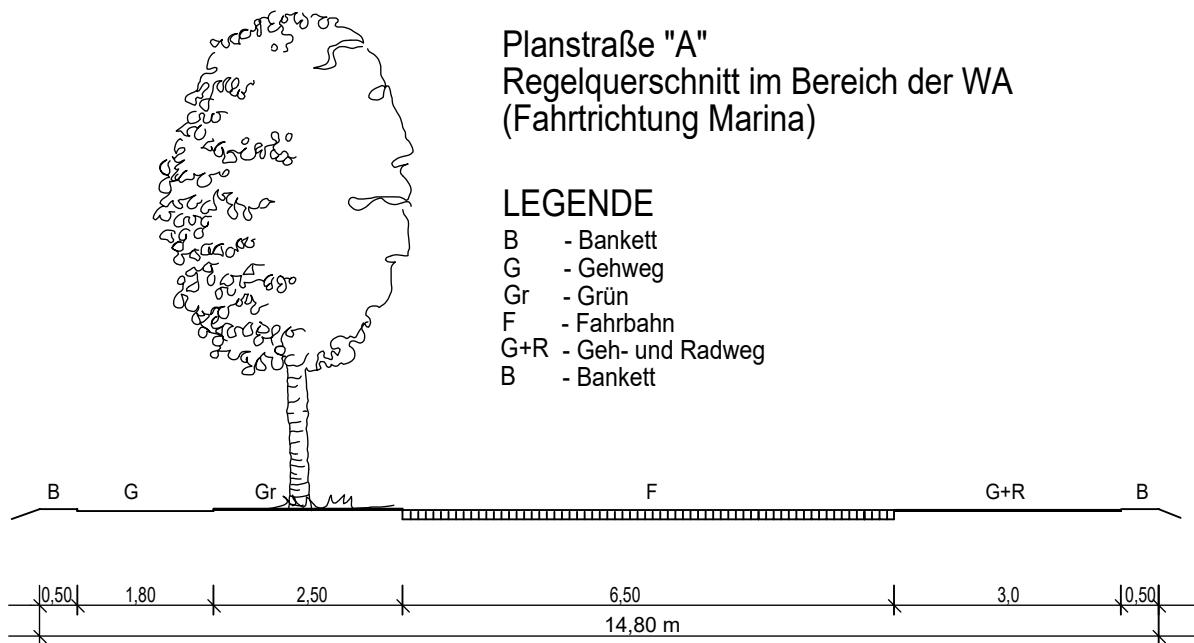
83

	Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer
	vorhandene Gebäude
	vorhandene Gebäude - Übernahme aus dem Luftbild (Lage ungenau)
	vorhandener Betonschacht/Brunnen
	vorhandener Baum / Gehölz
	vorhandene Böschung
	vorhandene Bushaltestelle
	Bemaßung in Metern
	Höhenangabe in Meter ü DHHN2016
	Gehweg / Zufahrt innerhalb Grünflächen
	Regewassermulde innerhalb Grünfläche
	künftig entfallende Darstellung, z.B. Hecken
	künftig entfallende Darstellung, z.B. Biotop geschützt nach § 20 NatSchAG M-V
	vorhandener sonstiger Baum Lage amtliche Vermessung / eigene Aufnahme, Lage ungenau
	künftig entfallende Darstellung, z.B. Baum geschützt nach § 19 NatSchAG M-V
	künftig entfallende Darstellung, z.B. Baum
	Kennzeichnung des Baugebietes nach lfd. Nr.
	mögliche Bebauung/Planung (Gebäude, Wege, Stellplätze)

III. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

DN 12° - 20° Dachneigung (DN) zwischen 12°- 20°

EMPFEHLUNG FÜR STRAßENPROFIL



VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Amtsblatt des Amtes Klützer Winkel am erfolgt.
2. Die Gemeindevertretung hat am den Vorentwurf der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 28 gebilligt und zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange bestimmt.
3. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung des Bebauungsplanes Nr. 28 ist vom bis zum durch öffentliche Auslegung im Amt Klützer Winkel durchgeführt worden. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung für den Bebauungsplan Nr. 28 ist durch Veröffentlichung im Amtsblatt des Amtes Klützer Winkel am ortsüblich bekanntgemacht worden.
4. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.
5. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind für den Bebauungsplan Nr. 28 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB bzw. § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom frühzeitig zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltpflege nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert worden.
6. Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 28 mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
7. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB bzw. § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
8. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 28, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) sowie die Begründung mit Umweltbericht und die bereits vorliegenden umweltrelevanten Gutachten und Stellungnahmen haben in der Zeit vom bis zum während folgender Zeiten - Dienstag bis Freitag von 8:30 Uhr bis 12:00 Uhr, Dienstag von 13:30 Uhr bis 16:00 Uhr und Donnerstag von 13:30 Uhr bis 18:00 Uhr im Amt Klützer Winkel 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 allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und dass nicht fristgemäß abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, wenn die Gemeinde deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes nicht von Bedeutung ist, durch Veröffentlichung im Amtsblatt des Amtes Klützer Winkel am ortsüblich bekanntgemacht worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden von der Auslegung unterrichtet. Der Inhalt der Bekanntmachung über die Auslegung des Entwurfs der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 28 und die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter http://www.kluetzer-winkel.de/cms/front_content.php?idcat=11 ins Internet eingestellt.

Hohenkirchen, den
(Siegel)
Bürgermeister

9. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 28 am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob anhand der rechtsverbindlichen Liegenschaftskarte (ALKIS-Präsentationsausgabe) erfolgte. Regressansprüche können hieraus nicht abgeleitet werden.

....., den
(Stempel)
Unterschrift

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

11. Der Bebauungsplan Nr. 28, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 28 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom gebilligt.

Hohenkirchen, den
(Siegel)
Bürgermeister

12. Die Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg hat die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 28 mit Bescheid vom Az.: mit Nebenbestimmungen und Hinweisen genehmigt.

Hohenkirchen, den
(Siegel)
Bürgermeister

13. Die Nebenbestimmungen wurden durch den Beschluss der Gemeindevertretung vom erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Die Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg hat die Erfüllung der Nebenbestimmungen mit Bescheid vom Az.: bestätigt.

Hohenkirchen, den
(Siegel)
Bürgermeister

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

Hohenkirchen, den
(Siegel)
Bürgermeister

15. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 28 sowie die Internetadresse des Amtes Klützer Winkel und die Stelle, bei der der Plan, die Begründung und die zusammenfassende Erklärung auf Dauer während der Öffnungszeiten für den Publikumsverkehr von allen Interessierten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Veröffentlichung im Amtsblatt des Amtes Klützer Winkel am ortsüblich bekanntgemacht worden.

In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit der Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) und weiter auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg – Vorpommern (KV M-V) hingewiesen worden.

Die Satzung ist am Tag der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Hohenkirchen, den
(Siegel)
Bürgermeister

SATZUNG

ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 28

**FÜR DAS GEBIET „DORFMITTE“ IM ORTSTEIL HOHEN WIESCHENDORF
DER GEMEINDE HOHENKIRCHEN GEMÄSS § 10 BauGB**

Aufgrund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBI. I S. 3634), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Hohenkirchen am folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 28 für das Gebiet „Dorfmitte“ im Ortsteil Hohen Wieschendorf, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

TEIL B – TEXT

ZUR SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 28 FÜR DAS GEBIET „DORFMITTE“ IM ORTSTEIL HOHEN WIESCHENDORF DER GEMEINDE HOHENKIRCHEN

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO, § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO)

- 1.1.1 In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sind allgemein zulässig:
- Wohngebäude,
 - Nicht störende Handwerksbetriebe,
 - Anlagen für soziale, gesundheitliche Zwecke.
- 1.1.2 In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten können Räume oder Gebäude, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden und die zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet und bestimmt sind (Ferienwohnungen im Sinne des § 13a BauNVO) ausnahmsweise zugelassen werden.
- 1.1.3 In den Allgemeinen Wohngebieten sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
 - Anlagen für Verwaltungen,
 - Gartenbaubetriebe und
 - Tankstellen
- gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit ausgeschlossen.
- 1.1.4 In den allgemeinen Wohngebieten sind die allgemein zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke
- gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit ausgeschlossen.

1.2 Sonstiges Sondergebiet – Hotel mit Infrastruktur (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

Das sonstige Sondergebiet Hotel mit Infrastruktur dient im Rahmen der Fremdenbeherbergung der Errichtung einer Hotelanlage mit max. 200 Betten inklusive zugehöriger infrastruktureller Anlagen.

Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes Hotel mit Infrastruktur sind nur zulässig:

- Zimmer und Suiten,
- für den Hotelbetrieb notwendige Funktions- und Nebenräume,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Seminar-/ Tagungs-/ Veranstaltungsräume,
- Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke (Fitness-/ Wellness-Center, Sauna, Pool, Schwimmteich),
- Ausstellungsbereich,
- Wohnungen für Dienst-, Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsleiter/-inhaber soweit sie dem Betrieb der Hotelanlage dienen,
- Wasserfläche,
- Orangerie.

1.3 Sonstiges Sondergebiet – Golfclub (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

Das sonstige Sondergebiet Golfclub dient als Infrastruktureinrichtung für den Golfclub und Nutzern des Golfplatzes.

Innerhalb des sonstigen Sondergebietes Golfclub sind zulässig:

- Golfclubräume und –einrichtungen,
- Seminarräume
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Dienstleistungseinrichtungen, Infrastruktur und Versorgung, die zur Deckung des sport- und freizeitbezogenen Bedarfes dienen,
- Anlagen für Sport und Freizeit als Indoor-Aktivitäten.

1.4 Sonstiges Sondergebiet für Dorfplatz, Betriebswohnen und touristische Infrastruktur (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

Das sonstige Sondergebiet für Dorfplatz, Betriebswohnen und touristische Infrastruktur dient der Errichtung eines Dorfplatzes und von Betriebswohnungen für den benachbarten landwirtschaftlichen Betrieb Erdbeerhof sowie den in diesem Gebiet jeweils ansässigen Betreibern der touristischen Infrastruktur sowie deren Mitarbeitern sowie weiterhin Einrichtungen für die touristische Infrastruktur.

Ferienwohnungen sind unzulässig.

Der Dorfplatz dient der multifunktionalen Nutzung; zulässig sind:

- öffentliche Parkplätze,
- Marktplatz i.S. eines Handelsplatzes,
- Anlagen für sportliche und kulturelle Zwecke.

Als Einrichtungen für die touristische Infrastruktur sind zulässig:

- touristische Gewerbebetriebe,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Sanitäranlagen,
- Einrichtungen und Anlagen für die touristische Information
- Verkaufseinrichtungen für regionale oder touristische Produkte.

1.5 sonstiges Sondergebiet für die Fremdenbeherbergung mit einer Mischung von Ferienwohnungen einerseits und Dauerwohnen andererseits (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

1.5.1 Das sonstige Sondergebiet für Fremdenbeherbergung dient der Mischung von Ferienwohnungen einerseits sowie Dauerwohnen andererseits.

- 1.5.2 Zulässig sind:
- Wohngebäude für Personen, mit Lebensmittelpunkt in Hohen Wieschendorf (Dauerwohnung),
 - Räume oder Gebäude, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden und die zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet und bestimmt sind (Ferienwohnungen im Sinne des § 13a BauNVO),
 - Räume für freie Berufe, die gesundheitlichen Zwecken dienen.

- 1.5.3 Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21a BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl

- 2.1.1 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 8 sowie des sonstigen Sondergebietes W+F darf die festgesetzte maximal zulässige Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauGB durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.
- 2.1.2 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 9.1 und WA 9.2 darf die festgesetzte maximal zulässige Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauGB durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer GRZ von 0,4 überschritten werden.
- 2.1.3 Innerhalb des sonstigen Sondergebietes Hotel mit Infrastruktur und des sonstigen Sondergebietes Golfclub ist eine Überschreitung der festgesetzten maximal zulässigen Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO unzulässig.
- 2.1.4 Innerhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebietes Dorfplatz, Betriebswohnen und touristische Infrastruktur darf – abweichend von der Regelung gemäß 2.1.1 – die festgesetzte Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauGB durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um max. 0,1 überschritten werden.

2.2 Höhe baulicher Anlagen

- 2.2.1 Die Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Dachhaut mit dem aufstrebenden traufseitigen Mauerwerk. Die festgesetzte Traufhöhe gilt nicht für Traufen von Dachaufbauten und Dacheinschnitten sowie für Nebengiebel und Krüppelwalm der Hauptgebäude.
Die Firsthöhe ist der Schnittpunkt der Dachaußenhautflächen.

- 2.2.2 Die konstruktive Sockelhöhe darf in den festgesetzten Baugebieten maximal 0,50 m über dem unteren Bezugspunkt liegen. Die Sockelhöhe ist der Schnittpunkt der Oberkante des Erdgeschossfußbodens (Fertigfußboden) mit dem aufstrebenden Mauerwerk.

3. BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

- 3.1 Für die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist sämtlich die offene Bauweise zulässig.

- 3.2 Im sonstigen Sondergebiet "Hotel mit Infrastruktur" ist die abweichende Bauweise festgesetzt: wie offene Bauweise, zulässig sind Einzelhäuser mit maximal 70m Länge.

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

Im Allgemeinen Wohngebiet darf die Größe der Baugrundstücke 750 qm nicht unterschreiten.

5. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGBÄUDEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

- 5.1 Im Allgemeinen Wohngebiet ist je 1 Wohnung ein Grundstücksanteil von mindestens 750 qm nachzuweisen.
- 5.2 Im Allgemeinen Wohngebiet ist die Zahl der Wohnungen für Einzelhäuser auf max. 4 Wohnungen je Wohngebäude beschränkt; die Zahl der Wohnungen wird je Doppelhaushälfte auf max. 2 Wohnungen je Wohngebäude beschränkt.

6. VERKEHRSFLÄCHEN (9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Straßenverkehrsfläche mit der Zweckbestimmung "Straßenbegleitgrün" ist als Wiesen- oder Rasenfläche herzustellen und zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

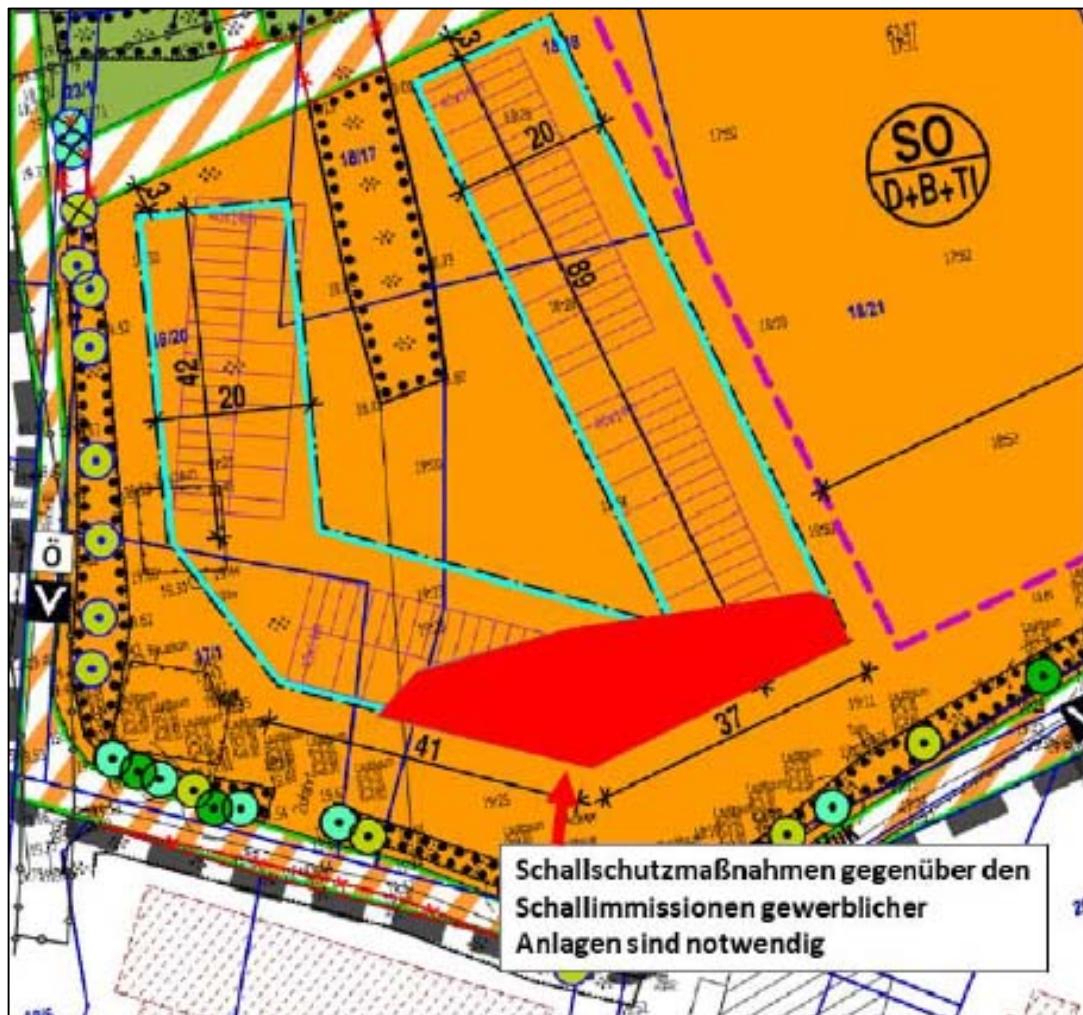
7. NEBENANLAGEN, GARAGEN UND STELLPLÄTZE (§§ 12 und 14 BauNVO, § 23 Abs. 5 BauNVO)

- 7.1 Innerhalb des Sondergebietes "Hotel mit Infrastruktur" sind nur Garagen und Stellplätze gemäß § 12 BauNVO aufgrund des durch die Hotelnutzung verursachten Bedarfes zulässig.
- 7.2 Innerhalb des Sondergebietes "Golfclub" sind nur Garagen und Stellplätze gemäß § 12 BauNVO aufgrund des durch die Nutzung des Golfclubs sowie Nutzern und Besuchern des Golfplatzes verursachten Bedarfes zulässig.
- 7.3 Innerhalb des Sondergebietes "Dorfplatz, Betriebswohnen und touristische Infrastruktur" sind nur Garagen und Stellplätze gemäß § 12 BauNVO aufgrund des durch die Nutzung dieses Sondergebietes verursachten Bedarfes zulässig.
- 7.4 Innerhalb des Sondergebietes – Wohnen und Ferienwohnen sind nur Garagen und Stellplätze gemäß § 12 BauNVO aufgrund des durch die von Nutzern und Besuchern des Sondergebietes verursachten Bedarfes zulässig.

8. BAULICHE UND SONSTIGE VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 8.1 Schutz gegenüber Schallimmissionen gewerblicher Anlagen
Im Bereich der südlichen Fassaden der geplanten Betriebswohnungen (Sonstiges Sondergebiet für Dorfplatz, Betriebswohnen und touristische Infrastruktur – SO D+B+TI) sind aufgrund der Schallimmissionen des südlich angrenzenden Gewerbebetriebes keine öffbaren Fenster von schutzbedürftigen Räumen anzuordnen. Soweit in diesem Bereich Fenster zu Belichtungszwecken erforderlich

sind, sind diese als nicht offenbar auszuführen. Die Belüftung dieser schutzbedürftigen Räume ist über zulässige Fenster an anderen Fassaden sicherzustellen oder über eine schallgedämmte Lüftungsanlage sicherzustellen. Alternativ können offensichtliche Fenster von schutzbedürftigen Räumen durch eine vorgehängte Fassade/ Prallscheibe mit einem Abstand von mindestens 55 cm zum Immissionsort geschützt werden.



8.2 Schutz gegenüber den Schallimmissionen des Straßenverkehrs

- 8.2.1 Bei Überschreitung der Orientierungswerte nach DIN 18005 (Juli 2002) (tags 55 dB(A), nachts 45 dB(A) innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete) sind (innerhalb der festgesetzten Flächen "(A)" gemäß Nebenzeichnung zur Planzeichnung – Teil A) offene Fenster von schutzbedürftigen Räumen nach Möglichkeit an der geräuschabgewandten Gebäudeseite anzuordnen, oder die schutzbedürftigen Räume sind über ein Fenster auf der geräuschabgewandten Gebäudeseite zu belüften.
 - 8.2.2 Aufenthaltsräume mit Schlaffunktion sind ab einem nächtlichen Beurteilungspegel oberhalb 45 dB(A) am maßgeblichen Immissionsort (innerhalb der festgesetzten Flächen "(A)" gemäß Nebenzeichnung zur Planzeichnung – Teil A) mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszuführen sofern keine Grundrissorientierung möglich ist, oder der Schlafräume durch ein Fenster auf der schallabgewandten Gebäudeseite belüftet werden kann.

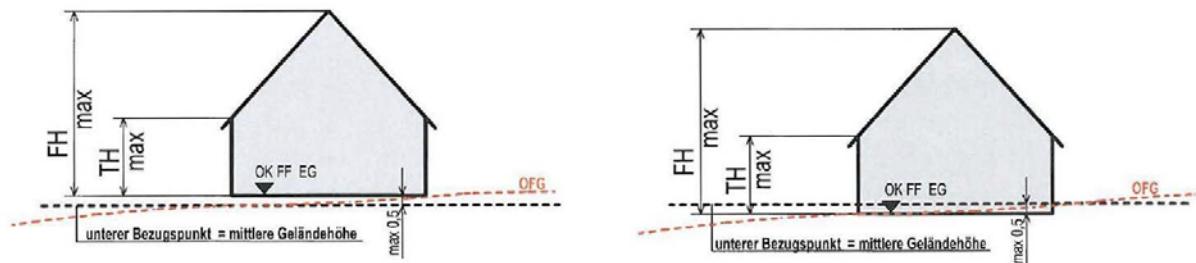
- 8.2.3 Außenwohnbereiche (Balkone, Loggien, Terrassen etc.) sind so anzutragen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 (Juli 2002) während des Tagzeitraumes eingehalten werden. Alternativ sind Außenwohnbereiche bei Errichtung innerhalb der festgesetzten Umgrenzung der Fläche für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (AW) gemäß Planzeichnung – Teil A durch geeignete Maßnahmen (z.B. Schallschutzwände, Vorverglasung etc.) zu schützen.

9. HÖHENLAGE (§ 9 Abs. 3 BauGB)

- 9.1 Für Baugrundstücke mit ansteigender Höhenlage in Bezug auf die zugehörige Erschließungsstraße gilt als unterer Bezugspunkt für die Höhenlage:
- Der Bezugspunkt für die Höhenlage ist aufgrund der Höhenpunkte der Planzeichnung des Bebauungsplanes im unbeeinträchtigten Zustand zu ermitteln (gewachsene Geländeoberfläche).
 - Der Bezugspunkt ist gleich der mittleren Geländehöhe des überbauten Grundstücksteils. Die mittlere Geländehöhe ist unter Berücksichtigung der Höhenlagen der Eckpunkte des jeweiligen Gebäudes zu ermitteln.

Es wird auf die Prinzipskizzen 1 und 2 zur Ermittlung des unteren Bezugspunktes auf der Planzeichnung verwiesen.

- 9.2 Für Baugrundstücke mit ansteigender Höhenlage in Bezug auf die zugehörige Erschließungsstraße darf die konstruktive Sockelhöhe maximal 50 cm über dem festgesetzten unteren Bezugspunkt liegen. Das Maß der konstruktiven Sockelhöhe bezieht sich auf den vertikalen Abstand der Erdgeschossfußbodenoberkante (Fertigfußboden) und dem unteren Bezugspunkt. Die konstruktive Sockelhöhe ist gleich dem Schnittpunkt von Oberkante Erdgeschossfußboden (Fertigfußboden) und aufstrebendem Mauerwerk. Der Erdgeschossfußboden darf maximal 50 cm unter dem Bezugspunkt liegen.



Sockelhöhe über bzw. unter dem unteren Bezugspunkt

- 9.3 Für Baugrundstücke mit abfallender Höhenlage in Bezug auf die zugehörige Erschließungsstraße gilt als unterer Bezugspunkt für die Höhenlage:
- die Höhe der Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße in der Mitte der straßenseitigen Gebäudefront. Die Höhenbezugspunkte werden in der Planzeichnung - Teil A auf der Grundlage der technischen Planung (bei Vorlage – vor dem Satzungsbeschluss) festgesetzt. Der Bezugspunkt in der Mitte der straßenseitigen Gebäudefront ist durch Interpolation zu ermitteln.
- Zur Ermittlung des unteren Bezugspunktes wird auf die Prinzipskizze auf der

Planzeichnung verwiesen.

Bei Eckgrundstücken ist als Bezugspunkt die höhergelegene Straße maßgebend. Für Baugrundstücke mit abfallender Höhenlage in Bezug auf die zugehörige Erschließungsstraße darf die konstruktive Sockelhöhe maximal 30 cm über dem festgesetzten unteren Bezugspunkt liegen. Das Maß der konstruktiven Sockelhöhe bezieht sich auf den vertikalen Abstand der Erdgeschossfußbodenoberkante (Fertigfußboden) und dem unteren Bezugspunkt. Die konstruktive Sockelhöhe ist gleich dem Schnittpunkt von Oberkante Erdgeschossfußboden (Fertigfußboden) und aufstrebendem Mauerwerk. Der Erdgeschossfußboden darf nicht unter dem Bezugspunkt liegen.

10. AUFSCHIEBEND BEDINGTES BAURECHT (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

- 10.1 Die Realisierung der Allgemeinen Wohngebiete WA 2 und WA 3 ist erst zulässig, wenn die Errichtung des Allgemeinen Wohngebietes WA 1 zu 60 % erfolgte.
- 10.2 Die Realisierung der Allgemeinen Wohngebiete WA 4 und WA 5 ist erst zulässig, wenn die Errichtung der Allgemeinen Wohngebiete WA 2 und WA 3 zu 60 % erfolgte.

II. GRÜNFLÄCHEN; PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 20, Nr. 25 BauGB)

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

- 1.1 Öffentliche Grünfläche - Parkanlage 1
Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage 1" ist parkartig mit Wiesenflächen, Gehölzgruppen und Einzelbäumen zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Für die Anpflanzungen sind ausschließlich standortheimische Arten gemäß Pflanzliste unter Punkt II.3.1 zu verwenden. Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch Neuanpflanzungen zu ersetzen. Vorhandene Einzelbäume, Baumgruppen sowie die geschützte Hecke am südöstlichen Rand sind dauerhaft zu erhalten, bei Abgang durch Neuanpflanzungen zu ersetzen und bei der Gestaltung der Parkanlage zu berücksichtigen. Die Anlage von Gewässern ist zulässig. Auf den nicht bepflanzten oder nicht genutzten Grünflächen ist die vorhandene Wiese zu erhalten und zu pflegen. Innerhalb der Grünfläche sind die Anlage von teilversiegelten Wegen (wassergebundene Decke) und die Ausgestaltung von Kommunikationsbereichen zulässig.
- 1.2 Öffentliche Grünfläche - Parkanlage 2
Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage 2", die gleichzeitig als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (KM 2) festgesetzt ist, ist parkartig mit Wiesenflächen, Gehölzgruppen und Einzelbäume zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Der Flächenanteil von Bäumen und Sträuchern hat mindestens 30 % der Gesamtfläche zu betragen. Die Pflanzdichte für Bäume beträgt 1 Baum pro 100 qm und Sträucher sind in einem Verband von 1,0 m x 1,5 m zu pflanzen. Die Bäume sind als Heister zu pflanzen und zu verankern. Für die Anpflanzungen sind ausschließlich standortheimische Arten, aus möglichst gebietseigenen Herkünften, gemäß Pflanzliste unter Punkt II.3.1 zu verwenden. Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch Neuanpflanzungen zu ersetzen. Die Anpflanzungen sind durch geeignete Maßnahmen vor Wildverbiss zu

schützen. Innerhalb der Grünfläche sind die Anlage von teilversiegelten Wegen (wassergebundene Decke), die Ausgestaltung von Kommunikationsbereichen sowie die Anlage von Mulden zur Entwässerung und einer Verdunstungs- und Versickerungsfläche zulässig. Die Anlage von teilversiegelten Wegen (wassergebundene Decke) und die Ausgestaltung von Kommunikationsbereichen dürfen eine Fläche von maximal 10% der Gesamtfläche nicht überschreiten. Nicht bepflanzte oder nicht genutzte Grünflächen sind als Wiesenflächen, durch Einsaat einer Wiesenmischung mit Regiosaatgut, anzulegen, zu pflegen und zu erhalten. Während der 5-jährigen Entwicklungspflege ist eine jährliche Jungwuchspflege der Gehölze (jährliche Mahd von Gras- und Ruderalfächen) inklusive Auslichten der Jungholzbestände und einer bedarfsweisen Bewässerung durchzuführen. Bäume sind bei Ausfällen zu ersetzen. Sträucher sind bei Ausfällen von mehr als 10 % zu ersetzen. Die Verankerung der Bäume ist nach der Entwicklungspflege zu entfernen. Weiterhin sind die Wiesenflächen zweimal jährlich zwischen dem 1. Juni und 30. Oktober zu mähen und das Mähgut abzutransportieren. Zur Unterhaltungspfleg ab dem 6. Jahr sind die Grünflächen maximal dreimal jährlich zu mähen und das Mähgut abzutransportieren. Die Mahd der Grünflächen und die Baum- und Strauchpflege sind in einem Pflegeplan zu regeln. Auf der Fläche innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage 2", die als Umgrenzung von Flächen für Nebenanlage Feuerwehr festgesetzt ist, ist Anlage einer Aufstellfläche für die Feuerwehr zulässig.

1.3 Öffentliche Grünfläche - Parkanlage 3

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage 3" ist parkartig mit Wiesenflächen, Gehölzgruppen und Einzelbäumen zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Für die Anpflanzungen sind Gehölze gemäß Pflanzliste unter Punkt II.3.1 zu verwenden. Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch Neuanpflanzungen zu ersetzen. Vorhandene Bäume der Baumreihe entlang der Straße zum Anleger sind dauerhaft zu erhalten, bei Abgang durch Neuanpflanzungen artengleich zu ersetzen und bei der Gestaltung der Parkanlage zu berücksichtigen. Auf den nicht bepflanzten oder nicht genutzten Grünflächen ist eine Wiesen- oder Rasenfläche anzulegen, zu pflegen und zu erhalten. Innerhalb der Grünfläche sind die Anlage von teilversiegelten Wegen (wassergebundene Decke) und die Ausgestaltung von Kommunikationsbereichen zulässig.

1.4 Öffentliche Grünfläche - Obstwiese

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Obstwiese" ist als Wiesenfläche mit Wildobst- und Obstgehölzen zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Für die Anpflanzungen sind Gehölze gemäß Pflanzliste unter Punkt II.3.2 zu verwenden, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang artengleich zu ersetzen. Nicht bepflanzte Grünflächen sind als extensiv gepflegte Wiesenfläche anzulegen.

1.5 Öffentliche Grünfläche - Dorfteich

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Dorfteich" ist parkartig mit Gehölzen und Wiesenflächen zu gestalten und dauerhaft zu erhalten. Für die Anpflanzungen sind Gehölze gemäß Pflanzliste unter Punkt II.3.1 zu verwenden. Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch Neuanpflanzungen zu ersetzen. Vorhandene Einzelbäume, Gehölze, Baumgruppen sowie uferbegleitende Gehölze sind zu erhalten, bei Abgang durch Neuanpflanzungen zu ersetzen und bei der Gestaltung der Parkanlage zu berücksichtigen. Für die angrenzende, vorhandene Wasserfläche (Dorfteich) ist die Errichtung einer Entnahmestelle für Löschwasser zulässig. Innerhalb der Grünfläche sind die Anlage von teilversiegelten Gehwegen (wassergebundene Decke) und die Ausgestaltung von Kommunikationsbereichen zulässig. Die Anlage von zwei versiegelten Wegen innerhalb der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen ist

zulässig. Auf den nicht bepflanzten oder nicht genutzten Grünflächen ist die vorhandene Wiese zu erhalten und zu pflegen.

1.6 Öffentliche Grünfläche – Wiese 1

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Wiese 1" ist als Wiesen- oder Rasenfläche herzustellen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Vorhandene Bäume der Baumreihe entlang der Straße zum Anleger sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch Neuanpflanzungen artengleich zu ersetzen.

1.7 Öffentliche Grünfläche – Wiese 2

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Wiese 2" ist als Wiesen- oder Rasenfläche herzustellen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Vorhandene Bäume der Baumreihe entlang der Straße zum Anleger sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch Neuanpflanzungen artengleich zu ersetzen. Innerhalb der Fläche für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind flächige Anpflanzungen von Sträuchern anzulegen. Für die Anpflanzungen sind Gehölze gemäß Pflanzliste unter Punkt II.3.1 zu verwenden. Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch Neuanpflanzungen zu ersetzen. Innerhalb der Grünfläche ist die Anlage eines teilversiegelten Weges (wassergebundene Decke) zulässig.

1.8 Öffentliche Grünfläche - Am Golfclub

Auf der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Am Golfclub" sind die vorhandenen Hecken zur Einsäumung der Grünfläche und die Wiesenflächen dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Weitere Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind zulässig. Für die Anpflanzungen sind Gehölze gemäß Pflanzliste unter Punkt II.3.1 zu verwenden. Innerhalb der Grünfläche sind die Anlage von teilversiegelten Wegen (wassergebundene Decke) und die Ausgestaltung von Kommunikationsbereichen zulässig.

1.9 Öffentliche Grünfläche – Schutzpflanzung 1

Auf der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Schutzpflanzung 1“ ist straßenbegleitend eine durchgängige, flächige Anpflanzung herzustellen. Innerhalb der Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Sonstigen Bepflanzungen ist die vorhandene Bepflanzung auf einem Wall dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Innerhalb der Fläche für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind flächige Anpflanzungen von Bäumen und Sträucher vorzunehmen. Für die Anpflanzungen sind Gehölze gemäß Pflanzliste unter Punkt II.3.1 zu verwenden. Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch Neuanpflanzungen zu ersetzen. Nicht bepflanzte Grünflächen sind als Wiesen- oder Rasenfläche herzustellen, zu pflegen und zu erhalten.

1.10 Öffentliche Grünfläche – Schutzpflanzung 2

Auf der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Schutzpflanzung 2“ ist die vorhandene Feldhecke dauerhaft zu erhalten. Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (KM 5) ist eine Feldhecke, als Verlängerung der vorhandenen Feldhecke, anzulegen. Auf einer Länge von ca. 150 m und einer Breite von 7,0 m ist eine 3-reihige, freiwachsende Strauchhecke mit Überschirmung und beidseitigem Saumbereich anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Sträucher sind in einem Pflanzabstand von 1,0 m und einem Reihenabstand von 1,5 m anzupflanzen. Alle 15 m bis 20 m ist ein großkroniger Baum als Überhälter innerhalb der mittleren Pflanzreihe zu pflanzen. Der nicht mit Gehölzen bepflanzte Bereich der

Fläche ist als Saumbereich zu entwickeln. Die Saumbereiche sind mit einer Breite von jeweils 2,0 m anzulegen. Für die Anpflanzungen sind Baum- und Straucharten gemäß Pflanzliste unter Punkt II.3.3 zu verwenden. Es sind mindestens 5 Straucharten (immer Weißdorn, Schlehe und Hundsrose sowie zwei weitere Straucharten) und mindestens 2 Baumarten anzupflanzen. Die Bäume sind über eine Zweibockanbindung zu sichern. Die Pflanzung ist mittels einer Schutzeinrichtung vor Wildverbiss zu sichern.

Während der 5-jährigen Entwicklungspflege sind die nicht bepflanzten Flächen 1 bis 2 mal jährlich, außer im Zeitraum von März bis Juli, zu mähen und die Anpflanzungen bedarfsweise zu wässern. Bäume sind bei Ausfällen nach zu pflanzen. Sträucher sind bei Ausfällen von mehr als 10 % zu ersetzen. Die Verankerung der Bäume und die Schutzeinrichtung sind ggf. in Stand zu setzen. Die Verankerung der Bäume ist nach der Entwicklungspflege zu entfernen. Bei gesicherter Kultur, jedoch frühestens nach 5 Jahren, ist die Schutzeinrichtung abzubauen.

Die Unterhaltungspflege ab dem 6. Jahr richtet sich nach dem Gemeinsamen Erlass des Umweltministeriums und Ministeriums für Ernährung, Landwirtschaft, Forsten und Fischerei vom 20. Dezember 2001 „Schutz, Pflege und Neuanpflanzung von Feldhecken in Mecklenburg-Vorpommern“.

Zur Unterhaltungspflege ab dem 6. Jahr sind seitliche Schnittmaßnahmen im Bereich des Strauchsaumes zulässig, um ein weiteres Ausbreiten zu verhindern. Weiterhin ist zur Unterhaltungspflege ein „Auf den Stock setzen“ der Feldhecke in regelmäßigen Abständen (alle 10 bis 15 Jahre) von maximal 1/3 der Länge der Neuanpflanzung gemäß dem oben genannten Erlass zulässig. Die Pflegemaßnahmen sind vor Beginn bei der zuständigen unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen. Der Zeitpunkt des Beginns des regelmäßigen „Auf-den-Stock-Setzens“ gemäß dem oben genannten Erlass ist mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

1.11 Private Grünfläche - Obstwiese

Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Obstwiese" ist gärtnerisch zu nutzen.

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

2.1 Kompensationsmaßnahme 1 (KM 1)

Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (KM 1, rund 14.700 qm) ist eine Streuobstwiese anzulegen. Für die Anpflanzungen sind Gehölze gemäß Pflanzliste unter Punkt II.3.2 zu verwenden. Die Bäume sind in einem Pflanzabstand von mindestens 80 qm (183 Bäume) bis maximal 150 qm (98 Bäume) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang artengleich zu ersetzen. Die Anpflanzungen sind über eine Verankerung zu sichern. Nicht bepflanzte Grünflächen sind als extensiv gepflegte Wiesenfläche anzulegen. Die Ersteinrichtung erfolgt durch spontane Selbstbegrünung oder durch die Verwendung von regionaltypischem Saatgut (Regiosaatgut). Es ist die Erstellung einer Schutzeinrichtung gegen Wildverbiss anzulegen, die im Bedarfsfall in Stand zu halten ist.

Während der 5-jährigen Entwicklungspflege sind bei einem Ausfall von mehr als 10% Ergänzungspflanzungen vorzunehmen. Zudem ist ein Gehölzschnitt für mindestens 5 Jahre zu gewährleisten. Die Obstgehölze sind bedarfsweise zu wässern. Nach dem 5. Standjahr sind die Verankerungen der Bäume zu entfernen und nach frühestens 5 Jahren erfolgt der Abbau der Schutzeinrichtung. Die

Grünfläche ist zweimal jährlich zwischen dem 01.07. und 30.10. zu mähen und das Mahdgut ist jeweils abzutransportieren.

Zur Unterhaltungspflege ab dem 6. Jahr ist ein jährlicher Pflegeschnitt mit Abfuhr des Mähgutes nicht vor dem 01. 07. durchzuführen.

Walzen und Schleppen ist im Zeitraum vom 1. März bis zum Zeitpunkt der ersten Mahd unzulässig. Das Ausbringen von Düngemitteln oder Pflanzenschutzmitteln unzulässig.

2.2 Kompensationsmaßnahme 2 (KM2)

Die Kompensationsmaßnahme 2 ist entsprechend der Festsetzung unter Punkt II.1.2 herzustellen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

2.3 Kompensationsmaßnahme 3 (KM 3)

Entlang der Haupterschließungsstraße (Planstraße A) sind 52 Bäume, entlang der Verkehrsfläche innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 1 (Planstraße B 3) sind 14 Bäume, entlang der Verkehrsfläche zwischen den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 (Planstraße B 2) sind 12 Bäume und entlang der Verkehrsfläche zwischen den Allgemeinen Wohngebieten WA 4 und WA 5 (Planstraße B 1) sind 12 Bäume in Form einer Baumreihe anzupflanzen. Für die Anpflanzungen sind Gehölze gemäß Pflanzliste unter Punkt II.3.4 zu verwenden.

Die Bäume sind in einem Pflanzabstand von 15 m zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang artengleich zu ersetzen. Für eine Durchwurzelung ist ein unterirdisch verfügbarer Raum von mindestens 16 qm Grundfläche und einer Tiefe von 0,8 m (12,8 cbm) zu berücksichtigen. Für die Baumscheibe ist mindestens eine 12 qm unversiegelte, dauerhafte luft- und wasserdurchlässige Fläche anzulegen, die bei Bedarf zu mulchen ist. Die Baumscheiben bzw. der Pflanzstreifen sind vor einer Verdichtung und Beschädigung zu schützen. Um günstige Wachstumsbedingungen zu schaffen ist die Vegetationstragschicht und die Pflanzgrube entsprechend den jeweils geltenden DIN-Vorschriften herzustellen, sowie der Grubengrund vor der Pflanzung zu lockern. Die Maße für die Herstellung der Pflanzgrube beträgt:

- vertikal: 1,5-fache des Ballendurchmessers und
- horizontal: das doppelte der Ballenhöhe.

Die Bäume sind durch eine Dreibockanbindung anzupflanzen, ggf. vor Wildverbiss zu schützen und bedarfsweise zu wässern.

Während der 5-jährigen Entwicklungspflege sind die Bäume bedarfsweise zu wässern. Die Verankerung und Schutzeinrichtung sind bei Bedarf in Stand zu setzen. Die Verankerung ist nach dem 5. Standjahr zu entfernen und nach frühestens 5 Jahren erfolgt der Abbau der Schutzeinrichtung.

Um eine gleichmäßige Kronenentwicklung zu erzielen sind 2 bis 3 Erziehungsschnitte in den ersten 10 Jahren durchzuführen.

2.4 Kompensationsmaßnahme 4 (KM 4)

Auf der festgesetzten Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (KM 4) sind die vorhandenen Obst- und Wildobstgehölze, Sträucher und die Ruderalfur dauerhaft zu erhalten. Eine Sukzession der Fläche ist zulässig.

2.5 Kompensationsmaßnahme 5 (KM 5)

Als Ausgleich für die Rodung einer gemäß § 20 NatSchAG M-V geschützten Feldhecke im Sonstigen Sondergebiet für Hotel mit Infrastruktur ist am südlichen Plangebietrand, innerhalb der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Schutzpflanzung“ innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (KM 5) eine Feldhecke anzulegen. Die Feldhecke ist entsprechend der Festsetzung unter Punkt II.1.11 herzustellen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

- 2.6 Ausgleichspflanzung für Baumrodung von Einzelbäumen
Die Eingriffe in Einzelbäume werden sowohl gemäß Baumschutzkompensationserlass (Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz M-V vom 15.10.2007) als auch nach der Baumschutzsatzung der Gemeinde Hohenkirchen (Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Gemeinde Hohenkirchen vom 31.01.2006) ermittelt und ein entsprechender Ausgleich wird festgesetzt. Demnach sind für die Rodung von 4 gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützte Einzelbäume (innerhalb des Sonstigen Sondergebietes für Hotel mit Infrastruktur) 4 Ausgleichspflanzungen sowie eine Ersatzzahlung in Höhe von insgesamt 400,- € an den Landkreis Nordwestmecklenburg erforderlich. Anstelle der Ersatzgeldzahlung kann auch ein Baum gepflanzt werden. Für die 4 (bzw. 5) Ausgleichspflanzungen sind einheimische und standortgerechte Bäume in der Qualität dreimal verpflanzter Hochstamm mit Stammumfang von 16 – 18 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden, zu pflanzen. Eine dreijährige Entwicklungspflege inklusive bedarfsweiser Bewässerung, die das Anwachsen der Bäume sichern soll, ist zu gewährleisten. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.
Für die Rodung von 2 gemäß § 3 Baumschutzsatzung geschützte Einzelbäume (innerhalb des Sonstigen Sondergebietes für Hotel mit Infrastruktur) sind 2 Ausgleichspflanzungen erforderlich. Für die 2 Ersatzpflanzung sind einheimische und standortgerechte Bäume in der Qualität dreimal verschulter Hochstamm mit einem Stammumfang von 14 – 16 cm, gemessen in einer Höhe von 1 m Höhe über dem Erdboden, zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind durch eine dreijährige Entwicklungspflege zu sichern und dauerhaft zu erhalten und bei vorzeitigem Abgang durch einen neuen Baum zu ersetzen.
Für die Rodung eines Baumes (kein Schutzstatus) ist eine Ausgleichspflanzung erforderlich. Für die Ausgleichspflanzung ist ein einheimischer und standortgerechter Baum in der Qualität dreimal verpflanzter Hochstamm mit Stammumfang von 16 – 18 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden, zu pflanzen. Eine dreijährige Entwicklungspflege inklusive bedarfsweiser Bewässerung, die das Anwachsen der Bäume sichern soll, ist zu gewährleisten. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.
Die 7 (bzw. 8) Ausgleichsanpflanzungen sollen innerhalb des Plangebietes innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage 1“ erfolgen. Für die Ausgleichspflanzungen sind die Baumarten gemäß Pflanzliste unter Punkt II.3.1 zu verwenden.
- 2.7 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
Durch das Vorhaben ergibt sich ein Eingriffsumfang in Höhe von rund 188.279 qm EFÄ (Eingriffsflächenäquivalente). Mit den internen Kompensationsmaßnahmen können rund 74.048 qm KFÄ (Kompensationsflächenäquivalente) erbracht werden. Die verbleibenden rund 114.232 qm EFÄ, die nicht über interne Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden können, sollen über eine externe Ausgleichsmaßnahme im Gemeindegebiet in der Landschaftszone „Ostseeküstenland“ ausgeglichen werden.
- 2.8 Maßnahme zum Artenschutz – Flächenberäumung
Die Beräumung von Gehölzen, Ackerflächen, Grünland und Ruderalfuren sowie Abbrucharbeiten haben im Zeitraum zwischen dem 30. September und dem 01. März zu erfolgen. Eine Ausdehnung der Arbeiten über den genannten Zeitraum hinaus ist dann zulässig, wenn die Arbeiten im oben genannten Zeitraum begonnen und ohne Unterbrechung über den oben genannten Zeitraum fortgeführt werden. Sollte eine Einhaltung der Ausschlusszeiten nicht möglich sein, ist durch eine ökologische Baubegleitung sicherzustellen, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände betroffen sind.

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

- 2.9 Maßnahme zum Artenschutz – Vergrämungsmaßnahmen
Werden nach Abschluss der Flächenberäumung die Bauarbeiten zur Erschließung der Fläche bzw. zur Errichtung von Gebäuden im Allgemeinen Wohngebiet und in den Sonstigen Sondergebieten nicht unverzüglich begonnen, sind Maßnahmen zur Vergrämung von sich eventuell ansiedelnden Brutvögeln der Offenlandstandorte durchzuführen. Als Vergrämungsmaßnahmen sind die Ansaat einer dichten, etwa kniehohen Ackerkultur wie Raps, Senf und Dauerrogen und bei Gehölzen das Abspannen der Flächen mit „Flatterband“ oder die Installation von „Vertreibungsbällons“ durchzuführen.
- 2.10 Maßnahme zum Artenschutz - Ersatz von Bruthabitate für Neuntöter
Als Ersatz für ein verlorengegangenes Bruthabitat für den Neuntöter sind dornenreiche Gehölze wie Zweigriffliger Weißdorn (*Crataegus laevigata*), Eingriffliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Schlehe (*Prunus spinosa*) und Hundsrose (*Rosa canina*) als Heckenstruktur oder als Strauchgruppenpflanzung anzupflanzen. Die Anpflanzung dieser dornenreichen Gehölze erfolgt durch die Anpflanzung einer Feldhecke gemäß Punkt II.2.6 (KM 5).
- 2.11 Ausgleich für Eingriffe in den Baumbestand einer Baumreihe
Rodung
Die Eingriffe in die 7 Bäume einer Baumreihe (entlang der Straße „Zum Anleger“) werden gemäß dem gemeinsamen Erlass des Ministeriums für Energie, Infrastruktur und Landesentwicklung und des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutzes „Schutz, Pflege und Neuansiedlung von Alleen und einseitigen Baumreihen in Mecklenburg-Vorpommern“ vom 18.12.2015 (Alleenerlass – AIErl M-V) ermittelt und ein entsprechender Ausgleich wird festgesetzt.
Als Ausgleich für die Rodung von 7 Bäumen, die gemäß § 19 NatSchAG M-V geschützt sind, sind 2 von 21 Bäumen entlang des Straßenabschnittes zwischen den Straßen „Ostseestraße“ und „Zur Schwedenschanze“ zwischen den Ortsteilen Beckerwitz und Hohen Wieschendorf innerhalb des Plangebietes in Form einer Baumreihe anzupflanzen (siehe nachfolgende Abbildung). Die Anpflanzungen sollen auf der östlichen Seite der Ostseestraße erfolgen. Für die Ausgleichspflanzungen sind Baumarten gemäß Pflanzliste unter Punkt II.3.4 zu verwenden.
Die Bäume sind in einem Pflanzabstand von 10-12 m zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang artengleich zu ersetzen. Für eine Durchwurzelung ist ein unterirdisch verfügbarer Raum von mindestens 16 qm Grundfläche und einer Tiefe von 0,8 m (12,8 cbm) zu berücksichtigen. Für die Baumscheibe ist mindestens eine 12 qm unversiegelte, dauerhafte luft- und wasserdurchlässige Fläche anzulegen, die bei Bedarf zu mulchen ist. Die Baumscheiben bzw. der Pflanzstreifen sind vor einer Verdichtung und Beschädigung zu schützen. Um günstige Wachstumsbedingungen zu schaffen ist die Vegetationstragschicht und die Pflanzgrube entsprechend den jeweils geltenden DIN-Vorschriften herzustellen, sowie der Grubengrund vor der Pflanzung zu lockern. Die Maße für die Herstellung der Pflanzgrube beträgt:
- vertikal: 1,5-fache des Ballendurchmessers und
- horizontal: das doppelte der Ballenhöhe.
Die Bäume sind durch eine Dreibockanbindung anzupflanzen, ggf. vor Wildverbiss zu schützen und bedarfsweise zu wässern.

Während der 5-jährigen Entwicklungspflege sind die Bäume bedarfsweise zu wässern. Die Verankerung und Schutzeinrichtung sind bei Bedarf in Stand zu setzen. Die Verankerung ist nach dem 5. Standjahr zu entfernen und nach frühestens 5 Jahren erfolgt der Abbau der Schutzeinrichtung. Um eine gleichmäßige Kronenentwicklung zu erzielen sind 2 bis 3 Erziehungsschnitte in den ersten 10 Jahren durchzuführen.

Eingriffe in den Wurzelschutzbereich

Die Eingriffe in die 3 Bäume einer Baumreihe (entlang der Straße „Zum Anleger“) werden gemäß dem gemeinsamen Erlass des Ministeriums für Energie, Infrastruktur und Landesentwicklung und des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutzes „Schutz, Pflege und Neuanpflanzung von Alleen und einseitigen Baumreihen in Mecklenburg-Vorpommern“ vom 18.12.2015 (Alleenerlass – AIErl M-V) ermittelt und ein entsprechender Ausgleich wird festgesetzt.

Als Ausgleich für die Eingriffe in den Wurzelschutzbereich in die gemäß § 19 NatSchAG M-V geschützten Baumreihe im Bereich der geplanten Erschließungsstraße im östlichen WA-Gebiet und der Anbindung der Straße „Zur Huk“ an die Erschließungsstraße ist innerhalb des Plangeltungsbereiches 1 Ausgleichspflanzung entlang des Straßenabschnittes zwischen den Straßen „Ostseestraße“ und „Zur Schwedenschanze“ zwischen den Ortsteilen Beckerwitz und Hohen Wieschendorf anzupflanzen (siehe nachfolgende Abbildung).

Die Anpflanzung soll auf der östlichen Seite der Ostseestraße erfolgen. Für die Ausgleichspflanzung sind Baumarten gemäß Pflanzliste unter Punkt II.3.4 zu verwenden.

Die Ausgleichspflanzung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang artengleich zu ersetzen. Für eine Durchwurzelung ist ein unterirdisch verfügbarer Raum von mindestens 16 qm Grundfläche und einer Tiefe von 0,8 m (12,8 cbm) zu berücksichtigen. Für die Baumscheibe ist mindestens eine 12 qm unversiegelte, dauerhafte luft- und wasserdurchlässige Fläche anzulegen, die bei Bedarf zu mulchen ist. Die Baumscheibe bzw. der Pflanzstreifen ist vor einer Verdichtung und Beschädigung zu schützen. Um günstige Wachstumsbedingungen zu schaffen ist die Vegetationstragschicht und die Pflanzgrube entsprechend den jeweils geltenden DIN-Vorschriften herzustellen, sowie der Grubengrund vor der Pflanzung zu lockern.

Die Maße für die Herstellung der Pflanzgrube beträgt:

- vertikal: 1,5-fache des Ballendurchmessers und
- horizontal: das doppelte der Ballenhöhe.

Der Baum ist durch eine Dreibockanbindung anzupflanzen, ggf. vor Wildverbiss zu schützen und bedarfsweise zu wässern.

Während der 5-jährigen Entwicklungspflege ist der Baum bedarfsweise zu wässern. Die Verankerung und Schutzeinrichtung sind bei Bedarf in Stand zu setzen. Die Verankerung ist nach dem 5. Standjahr zu entfernen und nach frühestens 5 Jahren erfolgt der Abbau der Schutzeinrichtung.

Um eine gleichmäßige Kronenentwicklung zu erzielen sind 2 bis 3 Erziehungsschnitte in den ersten 10 Jahren durchzuführen.

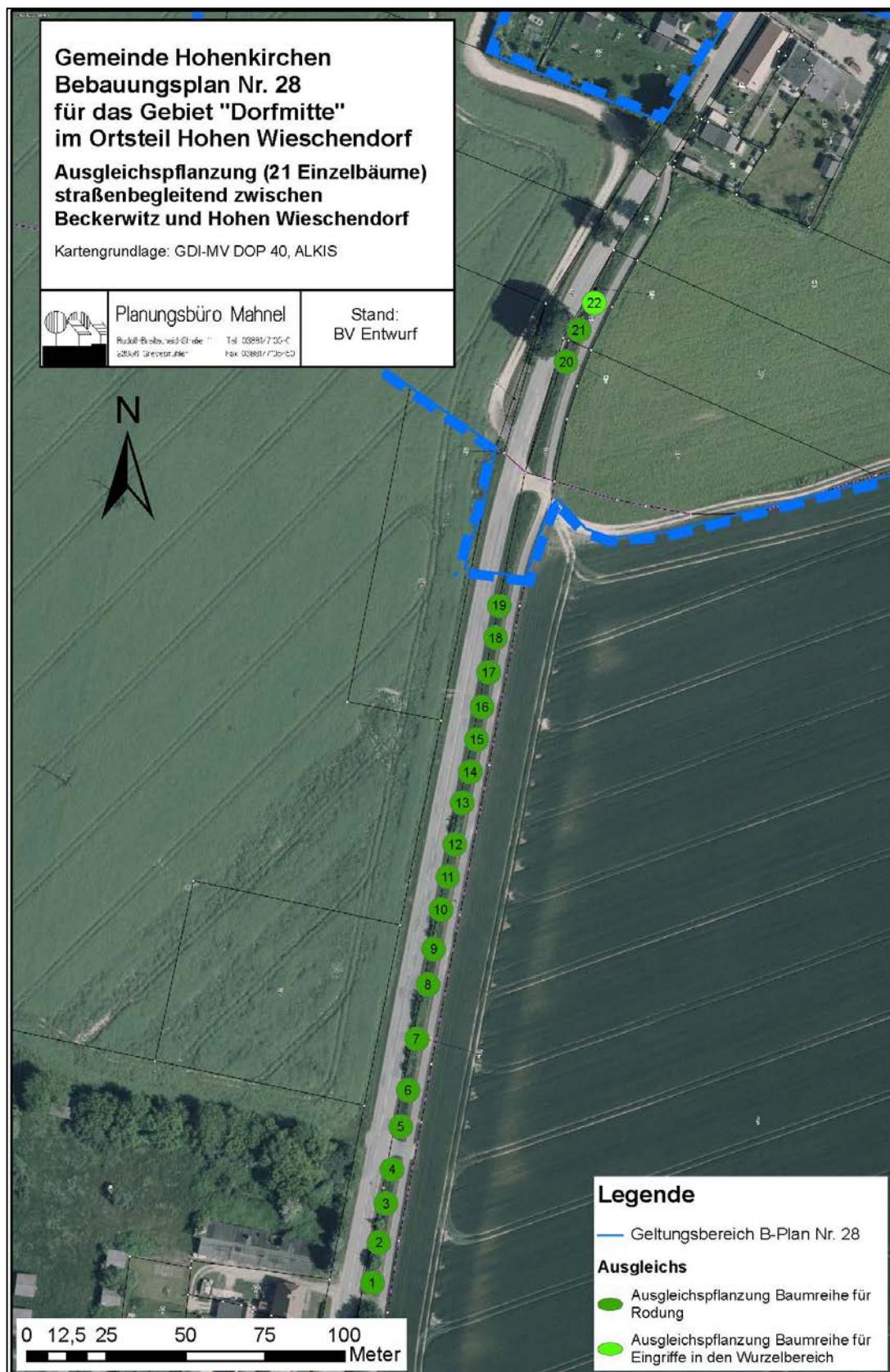


Abb. 1: Standorte (dunkelgrün) für Ausgleichspflanzungen für die Rodung von Einzelbäumen einer Baumreihe und Standort (hellgrün) für Ausgleichspflanzungen für Eingriffe in den Wurzelschutzbereich von Einzelbäumen einer Baumreihe

**3. ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

- 3.1 Für Anpflanzungen innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage 1", „Parkanlage 2“, „Parkanlage 3“, „Dorfteich“ und „Am Golfclub“ und innerhalb der Flächen für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Wiese 2“ und „Schutzpflanzung 1“ sowie für die Ausgleichspflanzung für Baumrodungen gemäß Punkt II.2.6 sind ausschließlich Gehölze gemäß Pflanzliste zu verwenden:

Bäume als Heister (Höhe 175/200 cm) oder Hochstämme (3xv, Stammumfang 18-20 cm):

Feld-Ahorn (*Acer campestre*),
Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*),
Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*),
Hainbuche (*Carpinus betulus*),
Rot-Buche (*Fagus sylvatica*),
Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*),
Wildapfel (*Malus sylvestris*),
Vogel-Kirsche (*Prunus avium*),
Stiel-Eiche (*Quercus robur*),
Echte Mehlbeere (*Sorbus aria*),
Eberesche (*Sorbus aucuparia*),
Winter-Linde (*Tilia cordata*).

Sträucher (Höhe 125/150 cm):

Gemeine Hasel (*Corylus avellana*),
Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*),
Zweigrifflicher Weißdorn (*Crataegus laevigata*),
Liguster (*Ligustrum vulgare*),
Schlehe (*Prunus spinosa*),
Hundsrose (*Rosa canina*),
Heckenrosen (*Rosa corymbifera*),
Holunder (*Sambucus nigra*),
Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*).

- 3.2 Für Anpflanzungen innerhalb der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (KM 1) sind ausschließlich Gehölze gemäß Pflanzliste in folgender Pflanzqualität zu verwenden.

alte Kultursorten (Hochstamm, mind. 14/16 cm Stammumfang):

Apfelsorten (*Malus spec.*):

- „Mecklenburger Königsapfel“,
- „Mecklenburger Orangenapfel“,
- „Doppelmelone“,
- „Doppelter Nonnenapfel“,
- „Gelber Richard“,
- „Prinzenapfel“,
- „Doberaner Renette“,
- „Träubchenapfel“.

Birnensorten (Pyrus spec.):

- „Augustbirne“,
- „Grumbkower Butterbirne“,
- „Goldrenette Römischer Kikker“,
- „Gräfin von Paris“,
- „Wallbirne“,
- „Klevenowsche Birne“.

Kirschsorten (Prunus spec.):

- Vogelkirsche (Prunus avium),
- „Schneiders Späte Knorpelkirsche“,
- „Hedelfinger Riesenkirsche“,
- „Kassens Frühe Herzkirsche“.

Pflaumensorten (Prunus spec.):

- „Frühe Fruchtbare“,
- „Italienische Zwetsche“.

- 3.3 Für Anpflanzungen innerhalb der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (KM 5) sind ausschließlich Gehölze gemäß Pflanzliste in folgender Pflanzqualität zu verwenden.

Bäume 1. Ordnung als Hochstamm (Stammumfang 12-14 cm):

- Feld-Ahorn (Acer campestre),
- Spitz-Ahorn (Acer platanoides)
- Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus),
- Hainbuche (Carpinus betulus),
- Wildapfel (Malus sylvestris),
- Vogel-Kirsche (Prunus avium),
- Stiel-Eiche (Quercus robur).

Sträucher (60/100 cm, 3-triebig):

- Holunder (Sambucus nigra),
- Hasel (Corylus avellana),
- Zweigriffliger Weißdorn (Crataegus laevigata),
- Eingriffeliger Weißdorn (Crataegus monogyna),
- Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus),
- Schlehe (Prunus spinosa),
- Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus),
- Heckenrosen (Rosa corymbifera, Rosa canina).

- 3.4 Entlang der Hauptschließungsstraße (Planstraße A) und der Planstraßen B 1, B 2 und B 3 innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind mittelkronige bis großkronige Gehölze in Form einer Baumreihe anzupflanzen. Je Straßenzug sind jeweils einheitliche Arten der Gehölze zu verwenden. Zur Kennzeichnung der einzelnen Straßenzüge sind diese jeweils mit unterschiedlichen Gehölzarten zu bepflanzen. Für die Anpflanzung sind Gehölze gemäß Pflanzliste in folgenden Pflanzqualitäten zu verwenden:

Bäume 1. bis 2. Ordnung als Hochstamm (3xv, Stammumfang 18-20 cm):

- Feld-Ahorn (Acer campestre),
- Hainbuche (Carpinus betulus),
- Rotdorn (Crataegus laevigata),
- Vogel-Kirsche (Prunus avium),
- Traubenkirsche (Prunus padus 'Schloss Tiefurt'),
- Stiel-Eiche (Quercus robur),
- Echte Mehlbeere (Sorbus aria).

- 3.5 Innerhalb der Fläche für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen innerhalb des Sonstigen Sondergebietes für Dorfplatz, Betriebswohnen und touristische Infrastruktur als Ergänzung der vorhandenen Hecke eine 2-reihige Hecke mit Überhältern anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Sträucher sind in einem Pflanzabstand von 1,0 m und einem Reihenabstand von 1,5 m anzupflanzen. Alle 10 m ist ein Baum als Überhälter in der Mitte der Strauchpflanzungen zu pflanzen. Der nicht mit Gehölzen bepflanzte Bereich der Fläche ist als Saumbereich zu entwickeln. Die Saumbereiche sind mit einer Breite von jeweils 0,75 m anzulegen. Für die Anpflanzungen sind Baum- und Straucharten gemäß Pflanzliste in folgenden Pflanzqualitäten zu verwenden.

Bäume als Heister (Höhe 175/200 cm) oder Hochstämme (3xv, Stammumfang 18-20 cm):

Feld-Ahorn (*Acer campestre*),
Schwarz-Erle (*Alnus glutinosa*),
Stiel-Eiche (*Quercus robur*),
Echte Mehlbeere (*Sorbus aria*),
Gewöhnliche Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*).

Sträucher (Höhe 125/150 cm):

Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*),
Gemeine Hasel (*Corylus avellana*),
Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*),
Zweigriffliger Weißdorn (*Crataegus laevigata*),
Schlehe (*Prunus spinosa*),
Hundsrose (*Rosa canina*),
Heckenrose (*Rosa corymbifera*),
Holunder (*Sambucus nigra*).

- 3.6 Innerhalb der Flächen für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen innerhalb des Sonstigen Sondergebietes für Hotel mit Infrastruktur ist als Ergänzung der vorhandenen Hecke eine 2-reihige Hecke mit Überhältern anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Sträucher sind in einem Pflanzabstand von 1,0 m und einem Reihenabstand von 1,5 m anzupflanzen. Alle 12 m ist ein Baum als Überhälter in der Mitte der Strauchpflanzungen zu pflanzen. Der nicht mit Gehölzen bepflanzte Bereich der Fläche ist als Saumbereich zu entwickeln. Die Saumbereiche sind mit einer Breite von jeweils 0,75 m anzulegen. Für die Anpflanzungen sind Baum- und Straucharten gemäß Pflanzliste in folgenden Pflanzqualitäten zu verwenden.

Bäume als Heister (Höhe 175/200 cm) oder Hochstämme (3xv, Stammumfang 18-20 cm):

Feld-Ahorn (*Acer campestre*),
Hainbuche (*Carpinus betulus*),
Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*),
Wildapfel (*Malus sylvestris*).

Sträucher (Höhe 125/150 cm):

Gemeine Hasel (*Corylus avellana*),
Gewöhnliche Traubenkirsche (*Prunus padus*),
Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*),
Zweigriffliger Weißdorn (*Crataegus laevigata*),
Hundsrose (*Rosa canina*),
Heckenrose (*Rosa corymbifera*),
Schlehe (*Prunus spinosa*).

- 3.7 Für die Anpflanzung von Einzelbäumen entlang des Straßenabschnittes zwischen den Straßen „Ostseestraße“ und „Zur Schwedenschanze“ zwischen den Ortsteilen Beckerwitz und Hohen Wieschendorf sind mittelkronige Einzelbäume anzupflanzen. Für die Anpflanzung sind Gehölze gemäß Pflanzliste in folgenden Pflanzqualitäten zu verwenden:

Bäume 2. Ordnung als Hochstamm (3xv, Stammumfang 18-20 cm):

- Feld-Ahorn (*Acer campestre*),
- Hainbuche (*Carpinus betulus*),
- Rotdorn (*Crataegus laevigata*),
- Echte Mehlbeere (*Sorbus aria*).

**4. BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**

Die mit Erhaltungsgebot festgesetzte straßenbegleitende Baumreihe an der Straße „Zum Anlieger“, sowie die mit Erhaltungsgebot festgesetzten Einzelbäume und die mit Erhaltungsgeboten festgesetzten Gehölzflächen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang artengleich nach zu pflanzen

**III. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
(§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 LBauO M-V)**

1. GESTALT UND PROPORTION DER BAUKÖRPER

- 1.1 Innerhalb des WA sind die Hauptbaukörper mit flach geneigten Dächern (DN 12° - 20°) mit einem Verhältnis von Länge zu Breite von mindestens 2 : 1 zu errichten. Diese Festsetzung gilt nicht für Garagen und Nebengebäude.
- 1.2 Innerhalb des WA sind die Hauptbaukörper mit steil geneigten Dächern (DN 40° - 60°) mit einem Verhältnis von Länge zu Breite von mindestens 1,5 : 1 zu errichten. Diese Festsetzung gilt nicht für Garagen und Nebengebäude.

2. DÄCHER

- 2.1 Im WA sowie in dem sonstigen Sondergebiet Fremdenbeherbergung mit einer Mischung von Ferienwohnen einerseits und Dauerwohnen andererseits sowie in dem sonstigen Sondergebiet Dorfplatz, Betriebswohnen und touristische Infrastruktur sind die Hauptdächer der Hauptgebäude zulässig:
- als symmetrische Sattel- oder Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 40° bis 60°,
- als symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung von 12° - 20°.
- 2.2 Im sonstigen Sondergebiet Hotel und im sonstigen Sondergebiet Golfclub sind die Hauptdächer der Hauptgebäude zulässig:
- als symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung von 12° - 20°.
- 2.3 Bei der Errichtung von Gebäuden mit flach geneigten Dächern (DN 12° - 20°) ist das Dachgeschoß mit einem Drempel von mindestens 1,50 m Höhe und maximal 2,00 m Höhe (= Maß vom Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut des eingedeckten Daches bis zur OK Rohfußboden) zu errichten.

- 2.4 Der First ist immer in Längsrichtung des Gebäudes anzuordnen.
- 2.5 Als Dacheindeckung der Hauptdächer der Hauptgebäude sind zulässig:
 - naturrote Tondachziegel oder naturrote Betondachpfannen,
 - Reet,
 - Gründächer.
 Unzulässig sind glänzende, wie glasierte und edelengobierte, Dachziegel und Dachsteine. Zulässig sind einfach engobierte Dachsteine. Ebenfalls sind Dachziegel und Dachsteine nur mit leichter Changierung zulässig; nuancierte bzw. bunte Töne sind unzulässig.
- 2.6 Dacheinschnitte sind unzulässig.
- 2.7 Dachaufbauten sind nur auf steil geneigten Dächern (DN 40° - 60°) zulässig. Die Dachaufbauten sind in Form von Fledermausgauben, Schleppgauben, Satteldachgauben (gleich Giebelgauben) zulässig. Auf der Dachfläche eines Hauses sind nur Dachaufbauten gleichen Typs zulässig.
- 2.8 Die Breite einer Dachgaube darf 1/3 der Trauflänge nicht überschreiten. Die Gesamtbreite aller Gauben darf 50 % der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten.
- 2.9 Auf den Dächern der Hauptbaukörper sind nur dachintegrierte Solaranlagen im Farbspektrum der Dachflächen zulässig. Diese Festsetzung gilt nicht für Garagen und Nebengebäude.

3. FASSADEN

- 3.1 Im WA sowie in den SO Hotel, SO W+F, SO F, SO Golfclub und SO Betriebswohnen sind die Fassaden der Hauptbaukörper nur zulässig:
 - aus Verblendmauerwerk im ziegelroten Farbspektrum,
 - verputzt: Farbtöne im hellen Farbspektrum der grauen, braunen, gelben und beigeifarbenen Erdfarben sowie weiß.
 - Eine Kombination von Verblendmauerwerk mit geputzten Fassadenflächen ist zulässig.
- 3.2 Im SO Golfclub sind für die Fassaden der Hauptbaukörper zusätzlich zulässig:
 - Holz, naturbelassen.
- 3.3 Fassaden der Nebengebäude sind in gleicher Ausführung wie die Hauptgebäude zu errichten oder aus Holz, naturbelassen.
- 3.4 Holz ist ein einem Anteil von maximal 50 % der jeweiligen Fassadenfläche zulässig.
- 3.5 Windfänge, Erker und sonstige Anbauten sowie Garagen und Nebengebäude sind auch als Metall- bzw. Holzkonstruktionen, auch in Verbindung mit Glas zulässig.

4. EINFRIEDUNGEN

- 4.1 Einfriedungen im Vorgartenbereich der Grundstücke zu den Verkehrsflächen sind nur als Natursteinmauer mit Bepflanzungen zulässig. Bepflanzung aus Koniferen und Kirschlarbeer (*Prunus laurocerasus*) sind unzulässig. Die Einfriedungen zu den Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von maximal 0,80 m nicht überschreiten. Als Bezugspunkt für Höhenangaben gilt die Oberfläche der nächstgelegenen Verkehrsfläche. Für die Anpflanzung wird auf die Pflanzempfehlung unter Punkt V.10 verwiesen.

- 4.2 Einfriedungen der Grundstücke entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenze zur öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage 2“ sind nur als Hecke aus heimischen standortgerechten Laubgehölzen, auch in Verbindung mit Drahtzäunen oder Stabgitterzäunen zulässig. Einfriedungen als Hecke aus Koniferen und Kirschlorbeer (*Prunus laurocerasus*) sind unzulässig. Für die Anpflanzung wird auf die Pflanzempfehlung unter Punkt V.10 verwiesen.

5. WERBEANLAGEN

- 5.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen mit flimmerndem oder wechselndem Licht sind unzulässig. Hinweis- und Werbeschilder sind bis zu einer Größe bis zu 1 qm zulässig; Hinweis- und Werbeschilder für den Hotelbetrieb sind in einer Größe bis zu 3 qm zulässig.
- 5.2 Innerhalb des Sondergebietes Hotel sind maximal 5 feststehende Fahnen mit Fahnenmasten mit einer maximalen Höhe von 10,00 m.
- 5.3 Werbeanlagen auf Dachflächen sind unzulässig.

6. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

- 6.1 Innerhalb des Geltungsbereiches sind Abfallbehälter auf dem eigenen Grundstück unterzubringen. Die Standplätze auf den Grundstücken sind gärtnerisch einzubinden. Standplätze für bewegliche Abfallbehälter sind im Vorgartenbereich (zwischen öffentlicher Straße und straßenseitiger Gebäudedeflucht) nur zulässig, wenn sie zur öffentlichen Verkehrsfläche optisch abgeschirmt sind.

7. ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen unter III.1 bis III.6 verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V und kann mit Bußgeld geahndet werden.

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

1. VERHALTEN BEI BODENDENKMALFUNDEN

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind keine Bodendenkmale direkt betroffen. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Lande Mecklenburg-Vorpommern DSchG M-V die zuständige untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege oder dessen Vertreter 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 Werkstage nach Zugang der Anzeige.

2. FESTPUNKTE DER AMTLICHEN GEODÄTISCHEN GRUNDLAGENNETZE DES LANDES MECKLENBURG-VORPOMMERN

Im Plangebiet befinden sich gesetzlich geschützte Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Die Lage der Festpunkte wird nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

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

V. HINWEISE

1. BODENSCHUTZ

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

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

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

2. ABFALL- UND KREISLAUFWIRTSCHAFT

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

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

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

3. MUNITIONSFUNDE

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

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

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

4. GEWÄSSERSCHUTZ

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

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

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

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

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

5. HINWEISE ZU VERSORGUNGSLEITUNGEN

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

6. SCHIFFFAHRT

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

Für die Errichtung baulicher Anlagen jeglicher Art wie z.B. Stege, Brücken, Buhnen, Bojenliegeplätze usw., die sich über die Mittelwasserlinie hinaus in den Bereich der Bundeswasserstraße erstrecken, ist eine strom- und schifffahrtspolizeiliche Genehmigung nach Bundeswasserstraßengesetz § 31 (WaStrG) erforderlich. Wer eine Bundeswasserstraße benutzen oder Anlagen in, über oder unter einer solchen Wasserstraße oder an ihrem Ufer errichten, verändern oder betreiben will, hat dies dem zuständigen Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt gemäß § 31 (2) WaStrG anzuzeigen. Änderungen an der Betonnung sind beim Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Lübeck zur Genehmigung zu beantragen.

7. GEHÖLSCHUTZMAßNAHMEN

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

8. EXTERNE AUSGLEICH- UND ERSATZMAßNAHMEN

Externe Ausgleichsmaßnahmen - Kompensationsflächenäquivalente

Durch das Vorhaben ergibt sich ein Eingriffsumfang in Höhe von rund 188.279 qm EFÄ (Eingriffsflächenäquivalente). Mit den internen Kompensationsmaßnahmen können rund 74.048 qm KFÄ (Kompensationsflächenäquivalente) erbracht werden. Die im Zusammenhang mit der Realisierung des Projektes verbleibenden Eingriffe in Höhe von rund 114.232 qm EFÄ, die nicht über interne Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden können, sind durch geeignete Maßnahmen in der Landschaftszone „Ostseeküstenland“ auszugleichen. Durch die Gemeinde ist als Komplexmaßnahme eine Beteiligung an den Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für den Beckerwitzer Graben vorgesehen.

Ausgleich für Eingriffe in den Baumbestand

Die Eingriffe in die 7 Bäume einer Baumreihe (entlang der Straße „Zum Anleger“) werden gemäß dem gemeinsamen Erlass des Ministeriums für Energie, Infrastruktur und Landesentwicklung und des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutzes „Schutz, Pflege und Neuapflanzung von Alleen und einseitigen Baumreihen in Mecklenburg-Vorpommern“ vom 18.12.2015 (Alleenerlass – AIErl M-V) ermittelt und ein entsprechender Ausgleich wird festgesetzt.

Als Ausgleich für die Rodung von 7 Bäumen, die gemäß § 19 NatSchAG M-V geschützt sind, sind 19 von 21 Bäumen entlang des Straßenabschnittes zwischen den Straßen „Ostseestraße“ und „Zur Schwedenschanze“ zwischen den Ortsteilen Beckerwitz und Hohen Wieschendorf in Form einer Baumreihe anzupflanzen (siehe Abbildung 1). Die Anpflanzungen sollen auf der östlichen Seite der Ostseestraße

erfolgen. Für die Ausgleichspflanzungen sind Baumarten gemäß Pflanzliste unter Punkt II.3.4 zu verwenden.

Die Bäume sind in einem Pflanzabstand von 10-12 m zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang artengleich zu ersetzen. Für eine Durchwurzelung ist ein unterirdisch verfügbarer Raum von mindestens 16 qm Grundfläche und einer Tiefe von 0,8 m (12,8 cbm) zu berücksichtigen. Für die Baumscheibe ist mindestens eine 12 qm unversiegelte, dauerhafte luft- und wasser durchlässige Fläche anzulegen, die bei Bedarf zu mulchen ist. Die Baumscheiben bzw. der Pflanzstreifen sind vor einer Verdichtung und Beschädigung zu schützen. Um günstige Wachstumsbedingungen zu schaffen ist die Vegetationstragschicht und die Pflanzgrube entsprechend den jeweils geltenden DIN-Vorschriften herzustellen, sowie der Grubengrund vor der Pflanzung zu lockern. Die Maße für die Herstellung der Pflanzgrube beträgt:

- vertikal: 1,5-fache des Ballendurchmessers und
- horizontal: das doppelte der Ballenhöhe.

Die Bäume sind durch eine Dreibockanbindung anzupflanzen, ggf. vor Wildverbiss zu schützen und bedarfsweise zu wässern.

Während der 5-jährigen Entwicklungspflege sind die Bäume bedarfsweise zu wässern. Die Verankerung und Schutzeinrichtung sind bei Bedarf in Stand zu setzen. Die Verankerung ist nach dem 5. Standjahr zu entfernen und nach frühestens 5 Jahren erfolgt der Abbau der Schutzeinrichtung.

Um eine gleichmäßige Kronenentwicklung zu erzielen sind 2 bis 3 Erziehungsschnitte in den ersten 10 Jahren durchzuführen.

9. ARTENSCHUTZRECHTLICHE BELANGE

Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen

Reptilien und Amphibien

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

Nachtaktive Insekten, Fledermäuse und nachaktive Vögel

Zum Schutz einer übermäßigen zusätzlichen Lockwirkung der Beleuchtung auf nachaktive Insekten, Vögel und Fledermäuse sind im öffentlichen Bereich Natriumdampf-Hochdrucklampen oder LED-Leuchten zu verwenden.

Gehölzschnitt und Gehölzbeseitigung

Der Schnitt oder die Beseitigung von Gehölzen auf privaten und öffentlichen Flächen darf gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum letzten Tag im Februar durchgeführt werden; in einem anderen Zeitraum sind nur schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen zulässig. Ausnahmen können auf Antrag von der zuständigen Naturschutzbehörde zugelassen werden. Dazu ist vom Antragsteller ein gutachterlicher Nachweis zu führen, dass keine besonders geschützten Tierarten entgegen § 44 Abs. 1 BNatSchG betroffen werden (z.B. Brutvögel, Fledermäuse).

10. PFLANZEMPFEHLUNG

Vorzugsweise sind für die Bepflanzung von Natursteinmauern zur Einfriedung im Vorgartenbereich der Grundstücke zu den Verkehrsflächen gemäß Punkt III.4.1 folgende Arten zu verwenden:

Bodendecker:

Blut-Storzschnabel (*Geranium sanguineum*),
Gewöhnlicher Dost (*Orignaum vulgare*),
Gewöhnliche Grasnelke (*Armeria maritima*),
Finger-Steinbrech (*Saxifraga tridactylites*),
Karthäuser-Nelke (*Dianthus carthusianorum*),
Kriechendes Fingerkraut (*Potentilla reptans*),
Mauer-Streifenfarn (*Asplenium rutamuraria*),
Mauer-Pfeffer (*Sedum spec.*),
Rundblättrige Glockenblume (*Campanula rotundifolia*),
Schlitzblättriger Storzschnabel (*Geranium dissectum*),
Weg-Malve (*Malva neglecta*).

Vorzugsweise sind für Hecken zur Einfriedung der Grundstücke entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenze zur öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage 2“ gemäß Punkt III.4.2 folgende einheimische bzw. standortgerechte Gehölze zu verwenden:

Sträucher:

Feld-Ahorn (*Acer campestre*),
Gewöhnliche Berberitze (*Berberis vulgaris*),
Gewöhnlicher Buchsbaum (*Buxus sempervirens*),
Hainbuche (*Carpinus betulus*),
Rot-Buche (*Fagus sylvatica*),
Liguster (*Ligustrum vulgare*),
Heckenrosen (*Rosa canina*, *Rosa corymbifera*).

11. SCHALLSCHUTZANFORDERUNGEN

Die Schalldämmung der Außenbauteile ist entsprechend DIN 4109² - Schallschutz im Hochbau zu bemessen. Maßgebend ist hierbei die zum Zeitpunkt der Genehmigung in den Technischen Baubestimmungen baurechtlich eingeführte Version der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau. Ein entsprechender Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

Bei Nutzungen auf dem zentralen Platz ist der Nachweis zu erbringen, dass keine schalltechnischen Konflikte an den umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen zu erwarten sind. Es gelten die Pflichten des § 22 Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG).

¹ DIN 18005 Teil 1 "Schallschutz im Städtebau – Grundlagen und Hinweise für die Planung", Juli 2002, und Beiblatt 1 zu DIN 18005 Teil 1 "Schallschutz im Städtebau – Berechnungsverfahren – schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung", Mai 1987, können im Amt Klützer Winkel, Schloßstraße 1, 23948 Klütz eingesehen werden. Sie sind zudem bei der Beuth Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen.

²Die DIN 4109- 1 "Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen", Januar 2018, die DIN 4109-2 "Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen", Januar 2018, die DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise", November 1989 (mit Berichtigung 1. August 1992 und Änderung A1, Januar 2001), können im Amt Klützer Winkel, Schloßstraße 1, 23948 Klütz eingesehen werden. Sie sind zudem bei der Beuth Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen.