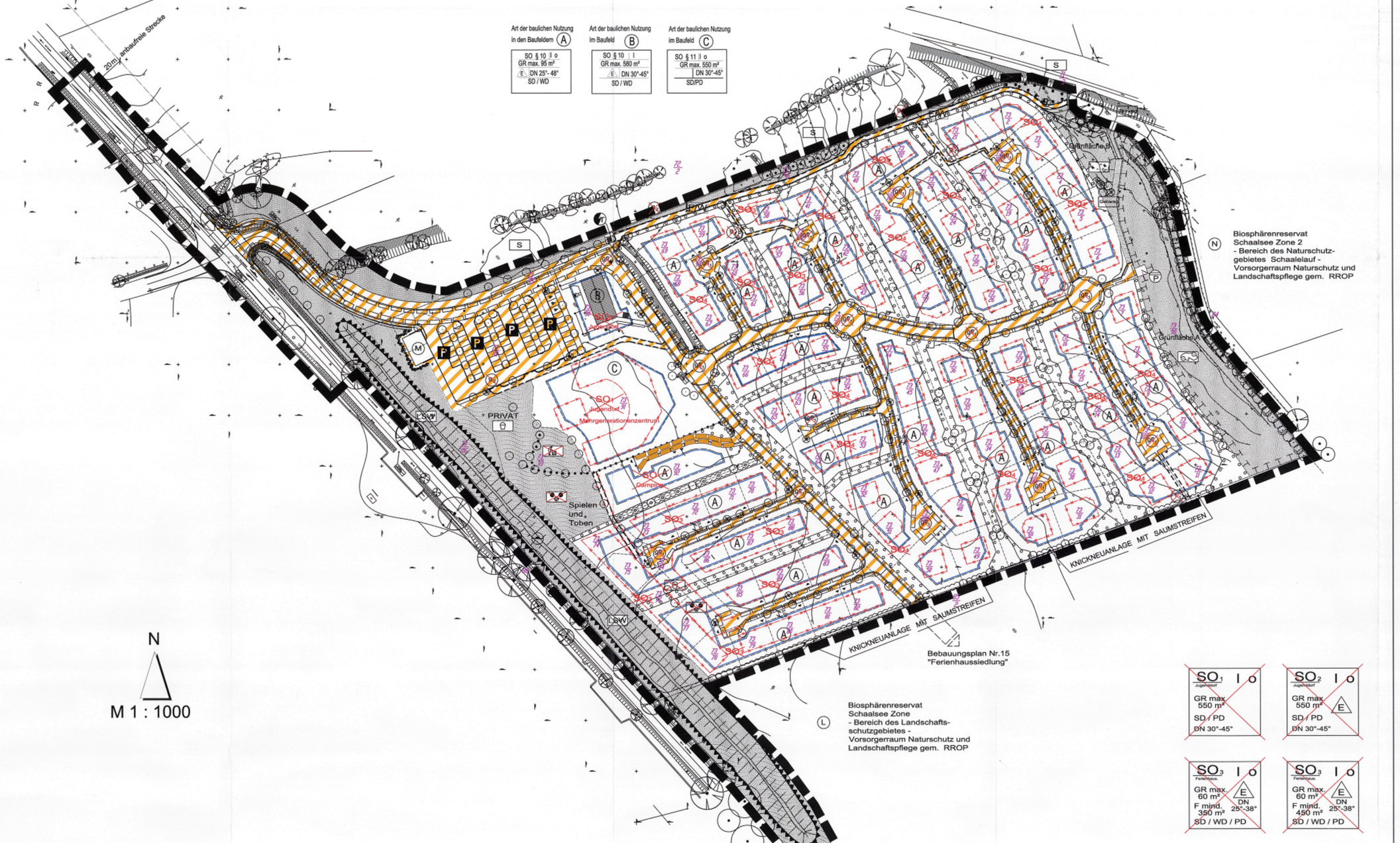
SATZUNG DER STADT ZARRENTIN ÜBER DIE
1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 2
FÜR DAS GEBIET: ÖSTLICH DER LANDESSTRASSE NR. 4, NÖRDLICH DES BEBAUUNGSPLANES NE. 15, SÜDLICH DER BAHNLINIE UND WESTLICH DER NIEDERUNGSFLÄCHEN DER SCHAALE



Planzeichnung -Teil A-

PLANZEICHENERKLÄRUNG - FERIENHAUSGEBIET -

Erläuterung

Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990.
Dabei wurde die folgende Schematik angewandt:
Die wegfallenden Festsetzungen sind durchgestrichen / durchgeist und in weinrot dargestellt.
Die Festsetzungen, die aus dem derzeit rechtkräftigen B-Plan - Nr. 2 beibehalten werden sind in der sw-Darstellung gemäß Planzv ausgeführt.
Die Festsetzungen, die mit der 1. Änderung geändert werden, sind in farbiger Darstellung gemäß PlanzV ausgeführt. Änderungen in den textlichen Festsetzungen sind ebenfalls farbig hervorgehoben.

Planzeichen	I. FESTSETZUNGEN	Rechtsgrundlage
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Art und Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BauGB
SO Ferienhaus	Sondergebiete, die der Erholung dienen, Ferienhausgebiet	§ 10 BauNVO
SO Camping	Sondergebiete, die der Erholung dienen, Campingplatz mit Winterabstellung, Zeltplatz	§ 10 BauNVO
SO Jugend	Sonstige Sondergebiete, Jugenddorf	§ 10 BauNVO
~~SO §10~~	~~Sondergebiete "Ferienhausgebiet"~~	~~§ 10 BauNVO~~
~~SO §11~~	~~Sonstige Sondergebiete~~	~~§ 11 BauNVO~~
	Maß der baulichen Nutzung	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB,§ 16 BauNVO
GR max. 60 m²	Höchstzulässige Grundfläche mit Flächenangabe	§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
F mind. 450 m²	Mindestmaß für die Größe von Baugrundstücken	§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB '98
GR 95 m²	Grundfläche mit Flächenangabe als Höchstmaß	
I	Zahl der Vollgeschosse	§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
	Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
O	Offene Bauweise	§ 22 Abs. 1 BauNVO
	~~abgeflachte Baugrenze~~	§ 23 BauNVO
	Baugrenze	§ 23 BauNVO
E	Nur Einzelhäuser zulässig	§ 22 Abs. 2 BauNVO
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzungen innerhalb des Baugebietes	§ 16 Abs. 5 BauNVO
SD / WD / PD	Satteldach / Walmdach / Pultdach	§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V
DN 25°- 48°	Dachneigung als Mindest- und Höchstmaß	§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V
	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, und ihre Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB '98
	Freiflächenzone für Gartennutzung (keine Stellplätze, Carport, Garagen zulässig)	§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB '98

	Verkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB
	Straßenverkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
F/W	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Hier: Fuss- und Wanderweg	
P	Öffentliche Parkfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen beonderer Zweckbestimmung	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Grundstückseinfahrt, 4,50 m breit	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Flächen für Versorgungsanlagen für die Abfallentsorgung und für die Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB '98
	Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB '98
Tr	Trafostation	§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB
PP	Pumpstation	§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB
M	Abfallbehälterstandorte	§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB
	Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder die Gewinnung von Bodenschätzen	§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB
	Flächen für Aufschüttungen Modellierter Lärmschutz- und Landschaftswall (H = gemäß Lärmgutachten)	§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB
	Grünflächen	§ (1) Nr. 15 BauGB
	Grünflächen privat und öffentlich	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
S	Schutz- und Landschaftsgrün	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
Sp	Spielplatz	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
Garten	Grünfläche mit besonder Zweckbestimmung Hier: Gehweg	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	Spielen und Toben	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB '98
	Freizeitfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB '98
GR	Grillplatz	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB '98

LSW	Begrünter Lärmschutz- und Landschaftswall (gemäß Grünordnungsplan)	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	Planungen, Nutzungsregelungen, und Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB
	Bäume zu pflanzen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Bäume und Sträucher auf Knickwall zu pflanzen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Baumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Großbäume zu erhalten	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	Bäume und Sträucher als Knick zu erhalten	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft Zweckbestimmung:	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
A	Schutz- und Pufferstreifen	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
B	Randeingrünung	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
	Sonstige Planzeichen	
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger und der Versorgungsbetriebe	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger und der Versorgungsbetriebe	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
G_1	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger und der Versorgungsbetriebe	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB '98
G_2	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger, der Besucher des Touristenzentrums und der Versorgungsbetriebe	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB '98
F_1	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Allgemeinheit und der Versorgungsbetriebe	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB '98
9_1	Mit Gehrechten zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB '98
9_2	Mit Gehrechten zu belastende Flächen zugunsten der Allgemeinheit	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB '98
1_1	Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Versorgungsbetriebe	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB '98

	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB '98
P	Besucherstellplätze	§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB '98
M	Abfallbehälterstandorte	§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB '98
BUS	Busaufstellfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB '98
	Flächen für Aufschüttungen	§ 5 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 4; § 9 Abs. 1 Nr. 17 und Abs. 6 BauGB
	II. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER	
	Vorhandene bauliche Anlagen	
73/2	Flurstücksbezeichnung	
	Vorhandene Flurstücksgrenze	
	In Ansicht genommener Zuschnitt der Baugrundstücke bzw. der Standplätze für Camper	
SO Camping	Möglicher Stellplatz für Zelte und Wohnwagen	
	Brandschutzgasse, 5 m breit	
	Höhenlinie	
	Böschung	
	Fahrbahn	
	Sichtdreieck	
3,0	Bemaßung	
	Vorbehaltsfläche zur Anlage eines Geh- und Radsweges	
A - C	Kennzeichnung der unterschiedlichen Baufeldbezeichnung A bis C	
	III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	
	Knick, Feldgehölze	§ 22 LNatG M-V
	Alleen	§ 27 LNatG M-V
	Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts	§ 21 Abs. 1 LNatG M-V
N	Naturschutzgebiet "Schaalelauf"	§ 22 LNatG M-V
L	Landschaftsschutzgebiet	§ 23 LNatG M-V
	20m anbaufreie Strecke (L 04)	§ 9 Abs. 6 BauGB

VERFAHRENSVERMERKE:

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 86 Landesbauordnung (LBauO M-V) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 13.09.2010 folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

1. **Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 16.07.09 Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 23.12.2009 im Internet veröffentlicht worden. Der Hinweis auf die Bekanntmachung erfolgte im Kommunalanzeiger des Amtes Zarrentin.**
2. **Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am vom 04.01.2010 bis zum 05.02.2010 durchgeführt.**
3. **Die Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein könnten, wurden gemäß § 4 Abs. 1 I.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB am 20.12.09 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.**
4. **Die Stadtvertretung hat am 22.04.2010 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.**
5. **Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 18.05.2010 bis 18.06.2010 während der Sprechzeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung erfolgte mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 07.05.2010 im Kommunalanzeger des Amtes Zarrentin.**
6. **Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 19.05.10 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.**

Zarrentin, den 12.10.2010

STADT ZARRENTIN AM SCHAALSEE LANDKREIS LUDWIGSLUST-PARCHIM

Bürgermeisterin

7. **Der katastermäßige Bestand am 07/2010 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass der rechtsverbindliche Datenbestand der Automatisierten Liegenschaftskarte (ALK) aus einer Digitalisierungsgrundkarte im Maßstab 1: 1000 abgeleitet wurde und daher Ungenauigkeiten aufweisen kann. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.**

Ludwigslust, den 07/2010

Siegel — DBVI Dienstleistungszentrum Boden- und Vermögenswirtschaft Niederlassung Ludwigslust-Schwerin, 19288 Ludwigslust

8. **Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und die Behörden und sonstigen träger öffentlicher Belange am 13.09.2010 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.**
9. **Die Stadtvertretung hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 13.09.2010 als Satzung beschlossen und die Begründung durch einfachen Beschluss gebilligt.**

Zarrentin, den 12.10.2010

STADT ZARRENTIN AM SCHAALSEE LANDKREIS LUDWIGSLUST-PARCHIM

Siegel — Bürgermeisterin

10. **Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.2, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.**

Zarrentin, den 12.10.2010

STADT ZARRENTIN AM SCHAALSEE LANDKREIS LUDWIGSLUST-PARCHIM

Siegel — Bürgermeisterin

11. **Der Beschluss über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 durch die Stadtvertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Sprechzeiten von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 00.00.00 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die 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) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen.**
Die Satzung ist mithin am 00.00.00 in Kraft getreten.

Zarrentin, den 00.00.00

STADT ZARRENTIN AM SCHAALSEE LANDKREIS LUDWIGSLUST-PARCHIM

Bürgermeisterin

Text -Teil B-

I. PLANUNGSRECHTLICHE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 10 BauNVO)

1.1 Nutzungskatalog für Sondergebiete, die der Erholung dienen, Ferienhausgebiet (§ 10 Abs. 2 und 4 BauNVO)
In den festgesetzten Sondergebieten, Ferienhausgebiet, Teilgebiete SO 3 und SO 4 sind folgende Nutzungen zulässig:

- Ferienhäuser mit einer höchstzulässigen Grundfläche (GR max.) von 60 m² und einem Vollgeschoß bei einer maximalen Dachneigung von 38° als Einzelhäuser in offener Bauweise mit einer Wohneinheit.
- Die Ferienhäuser sollen für den Erholungsaufenthalt geeignet sein und überwiegend zur Erholung dienen. ~~Die Nutzung der Ferienhäuser als Dauerwohnsitz ist unzulässig.~~

1.2 Nutzungskatalog für Sondergebiete, die der Erholung dienen, Campingplatzgebiet (§ 10 Abs. 2 und 5 BauNVO)

In dem festgesetzten Sondergebiet, Campingplatz, sind folgende Nutzungen zulässig:

- Im Campingplatzgebiet dürfen Zelte und Wohnwagen ganzjährig aufgestellt werden. Vorzelte sind abzubauen. Eine Nutzung der Wohnwagen während des Winterhalbjahres ist nicht zulässig
- ~~Im Campingplatzgebiet sind mindestens 25% der Fläche für Durchgangscamper vor- und freizuhalten.~~

1.3 Nutzungskatalog für Sondergebiete, Jugenddorf (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

In den festgesetzten sonstigen Sondergebieten, Jugenddorf, sind folgende Nutzungen zulässig:

- Sanitärgebäude (Nutzung durch das Campingplatzgebiet zulässig)
- Gastronomie- und Verwaltungsgebäude mit Restaurant, Anmeldung, Ferienhausverwaltung, Kiosk, Küche, Sozial- und Sanitärräume, Aufenthalts- und Veranstaltungsraum, Abstell- und Lagerräume.
- 1 Sportgeschwindigkeit bis zu einer Gesamtnutzfläche von maximal 75 m².
- 6 Gebäude für die Beherbergung von Schülern, Jugendlichen und Betreuungspersonal mit Schlaf-, Aufenthalts- und Sanitärräumen.

1.1 Das Sondergebiet "Ferienhausgebiet" dient der Erholung. Zulässig sind Ferienhäuser. Im Baufeld B sind auch Betriebsgebäude zulässig, die der Verwaltung des Gebietes dienen einschließlich eines kleinen Ladens bis maximal 100 qm Verkaufsfläche. Im Baufeld C sind auch Gebäude und Einrichtungen für altersunabhängige soziale und Bildungszwecke einschließlich Küchen, Sozial- und Sanitärräumen, Aufenthalts- und Veranstaltungsräumen, sowie Räumen für die Beherbergung dieses Personenkreises incl. der Nebenräume zulässig. (Mehrgenerationenzentrum) Im Baufeld C ist eine Überschreitung von der festgesetzten GR ausnahmsweise zulässig, sofern ein Grünausgleich im Geltungsbereich dieses B-Planes erfolgt.

1.2. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche gem. § 19 (4) BauNVO ist unzulässig. Dies gilt nicht für die notwendigen Stellplätze, deren Zufahrt, die Hauszuwegung und die Müllstellplätze. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche um bis zu 40 qm ist ausnahmsweise zulässig, wenn zwei Grundstücke vor Einreichung einer Bauanzeige / eines Bauantrages zu einem Grundstück verschmolzen werden.

1.3 Verfahrensfreie Bauvorhaben nach § 61 LBO M-V, von der Genehmigung freigestellte Bauvorhaben nach § 62 LBO M-V und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO mit einer Dachneigung bis maximal 15° sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Dies gilt nicht für Zuwegungen / Zufahrten.

2 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO)
In den Teilgebieten SO 4 dürfen die Baugrenzen ausnahmsweise von Kellerersatzräumen und Fahrradunterständen bis 3 m Tiefe und einer Fläche von 9 m² sowie von Wintergärten, die allseitig einschließlich Dach aus Glas hergestellt sein müssen, bis zu einer Tiefe von 2m und einer Fläche von 15 m² überschritten werden.

2 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 3 Nr. 2 I.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

2.1 In allen Teilgebieten mit einem Vollgeschoß darf die traufseitige Wandhöhe maximal 5,00 m, bezogen auf die Fahrbahnoberkante der an die Überbaubare Fläche angrenzende Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (privater Wohnweg), nicht überschritten werden. Bei Pultdächern muss die Traufseite eine der Längsseiten sein. Ein Krüppelwalm gilt nicht als Traufseite.

2.2 Als Wandhöhe gilt nach § 6 Abs.4 LBauO M-V das Maß zwischen Oberkante der angrenzenden Fahrbahnoberkante (unterer Bezugspunkt) und der äußeren Schnittlinie von Außenwand und Dachhaut (oberer Bezugspunkt), in der Fassadenmitte. Bei geneigter Geländeoberfläche ist die im Mittel gemessene Wandhöhe maßgebend.
Geländeaufschüttungen oder Abgrabungen sind maximal bis zu 50 cm bezogen auf die gewachsene Geländeoberfläche zulässig.

4. Zulässige Grundflächen von Stellplätzen und Garagen mit deren Zufahrten und Nebenanlagen (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

In den Teilgebieten SO 3 und SO 4 beträgt die Höchstzulässige Grundfläche für bauliche Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO 90 m².

3. Freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr.10 BauGB '98)
Anbaufreie Strecke
Innerhalb der anbaufreien Strecke an der Landesstraße Nr. 04 sind in einem Abstand von 20 m zum Fahrbahnrand der L 04 jegliche bauliche Anlagen sowie Nebenanlagen im Sinne § 14 Abs. 1 Satz 1 und 2 BauNVO unzulässig.

Freihaltezone für Gartennutzung
Im Bereich der von Bebauung freizuhaltenden Flächen sind Stellplätze, Stellplätze mit Schutzdach (Carport) und Garagen unzulässig.

4. Oberflächenentwässerung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und 20 BauGB '98)

Das anfallende Oberflächenwasser einschließlich des Wassers von Dachflächen ist auf den privaten Grundstücken ordnungsgemäß zu Versickerung zu bringen.

Das Oberflächenwasser der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Flächen wird Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ist in straßenbegleitenden Mulden, die Bestandteil der Geh- bzw. Fahrrechen-belasteten Flächen dieser Flächen sind, zur Versickerung gebracht zu bringen. Angrenzende, öffentliche Grünflächen können zur Versickerung herangezogen werden.

5. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (§ 1a Abs. 3 I.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB '98)

5.1 Gemäß § 9 Abs. 1a BauGB '98 werden die innerhalb des Plangebiets festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft als Sammelfestsetzung zu 100% den Sondergebietenausweisungen A - C (SO 1 bis SO 4) als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für die verursachten Eingriff zugeordnet.

5.2 Für die als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzten Flächen werden als Maßnahmen zur Sicherung der Entwicklungsziele ergänzend zur Planzeichnung (Teil A) wie folgt festgesetzt:

Grünfläche A:

- Entwicklung eines Schutz- und Pufferstreifens zur räumlichen und nutzungsbezogenen Trennung der Sondergebietsflächen von Landschaftsgebiet "Schaalelauf".
- Die Maßnahmenfläche ist vollständig für eine naturnahe Entwicklung vorzusehen. Sonstige Nutzungen sind unzulässig.
- Es ist eine Bepflanzung mit dicht wachsenden Gehölzgruppen in einer Sukzessionsfläche vorzusehen.
- Es sind ausschließlich heimische Laubgehölze zu verwenden.

Zur Sicherung der Entwicklungsziele für die Grünfläche A werden folgende Einzelmaßnahmen (gemäß Grünordungsplanung festgesetzt:

- Pflanzungen von Gehölzgruppen auf 50% der Fläche sind mit Einzelbäumen in unregelmäßiger Form derart anzulegen, daß vielfältige Randstrukturen entstehen und eine Durchsicht nicht möglich ist. Freihaltung eines mindestens 4,0 m breiten Streifen zum vorhandenen Knick, um die Knickstruktur nicht zu beeinträchtigen.
- Pflanzungen einer Baumreihe bzw. einer Baumgruppe entlang des geplanten Gehweges (als Bestandteil einer Grünfläche) sowie im Bereich der Abwasser-Pumpstation.
- Anlage eines Pflanzstreifens vorwiegend aus Schlehe und Weißdorn, um die räumliche Trennung der Maßnahmenfläche von den privaten Ferienhausgrundstücken zu unterstützen.
- Knickerhaltung mit Durchführung einer fachgerechten Pflege durch "Auf-den-Stock-setzten" alle 10 bis 12 Jahr: Knicklückenschließung durch Strauchpflanzungen aus Arten des vorhandenen Knicks.

Grünfläche B:

- Schaffung und Entwicklung einer Randeingrünung als Abschirmung zur Bahntrasse durch Anlage einer dichten Gehölzpflanzung in einer wiesenartigen Fläche. Etwa 60% der Fläche sind ausschließlich mit heimischen Laubgehölzen (Schlehe, Weißdorn, Schwarzer Holunder) und Obstbäumen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

5.3 Auf den privaten Ferienhausgrundstücken, Teilgebiete SO 3 und SO 4, Grundstücken der Baufelder A ist pro angefangene 400 m² Grundstücksfläche ein Laubbaum mit einer Pflanzgröße von mindestens 12 - 14 cm Stammumfang in 3 x verpflanzter Baumschulqualität bzw. ein Obstbaum mit einer Pflanzgröße von mindestens 10 - 12 cm Stammumfang als 2 x verpflanzte Hochstämme zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Laubbäume auf den Anpflanzungsflächen (s. Ziffer I, 5.2) sind grundstücksbezogen anzurechnen.

6. Flächen zu Anpflanzung von Bäumen und Sträucher (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB '98)

6.1 Die in der privaten Grünfläche zu errichtende Aufschüttung ist als modellierter Lärmschutz- und Landschaftswall so zu begrünen, dass im Rahmen des Möglichen eine Einbringung in die Landschaft sowie eine funktionale und ortsbildverträgliche Gestaltung der zum Ferienhausgebiet Touristenzentrum weisenden Seite erreicht werden kann. Zur Erreichung dieses Entwicklungsziels sind folgenden Maßnahmen grundsätzlich zu beachten:

- Wallbepflanzung mit Laubgehölzen in unterschiedlicher Verteilung zur Verringerung der geradlinigen Wirkung des Lärmschutzwalles (LSW).
- Die zum Ferienhausgebiet Touristenzentrum weisende Seite soll sich in unterschiedlicher Weise an die jeweilig angrenzende Nutzung anfügen.
- Die Wallkrone soll nur in einigen Teilbereichen bepflanzt werden, um die Höhenentwicklung zu reduzieren.

Innerhalb der Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern werden in der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Lärmschutzwall folgende Maßnahmen festgesetzt:

- Herstellung eines Lärmschutzwalles mit sich nach Nordwesten und Südosten verringernder Höhe. Nahe der geplanten zufahrt ist ein Knickcharakter anzustreben, der allmählich (nach Süden) in eine unregelmäßige Bepflanzung auf 30% der Fläche übergeht.
- Der Bereich auf der Innenseite (in Höhe des Baufeldes Jugenddorfes) "C" ist zu 70% der Fläche mit heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen, wobei ein hoher Anteil an Schlehe und Weißdorn erreicht werden muß, um die relativ offen nutzbaren Flächen der Stellplatzanlage und des gesamten Spielbereichs vor einer transpruchnahme des LSW für diese Nutzung zu schützen. In die Pflanzung ist eine geeignete Abzäunung zu integrieren, die eine nicht gewünschte Wegverbindung zur L 04 unterbindet.
- Die zur L 04 weisende Seite ist zu 30% der Fläche mit heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen. Die Freiflächen sind mit einer saatmischung einzusäen, um eine artenreiche Gras- und Kraufflur zu fördern.
- Der LSW ist an der dem Touristenzentrum Ferienhausgebiet zugewandten Seite zu 40% der Fläche mit Laubgehölzen derart zu bepflanzen, dass eine gestalterische Verbindung zu den angrenzenden Ferienhausgrundstücken (SO 3) erreicht werden kann.

6.2 Für die Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern auf den festgesetzten Sondergebieten (SO 1 bis SO 4) gelten die Mindestanforderungen aus der Grünordnungsplanung.
Die Anpflanzungen sind mit Beginn der Erschließungsmaßnahmen durch den Vorhabenträger entsprechend dem Baufortschritt herzustellen und durch die Grundstückseigentümer entsprechend dem Entwicklungsziel der Grünordnungsplanung dauerhaft zu erhalten.

6.3 Für die Anpflanzungen innerhalb des Plangeltungsbereiches sind gemäß „Maßnahmenplan" zur Grünordnung vom 11.01.2000 folgende Gehölzarten (s. Tabelle) zu verwenden:

Liste A: Obstgehölze	Apfelsorte: Gravensteiner, Ontaxpfel, Holsteiner Cox, Holsteiner Zitronenapfel, Jakob Fischer, Klausdorfer Hägar, Krüger's Dickstiel, Krummeler, Marlist, Pommerscher Krummstiel, Stahlz Windeprinz, Stina Lohmann, Herbstanfang, Blumenbachs Butterbirne, Lübecker Sommerbergamotte, Nordhäuser Winterforelle, Muskatellerbirne, Pfalzer/Kirne, Speckbirne, Anna Spath, Haubarabelle, Mergelbarnes Pflaumenbirne
Liste B: Sträucher	Schlehe Prunus spinosa Weißdorn Crataegus monogyna Eingriffliger Weißdorn Crataegus monogyna Feldahorn Acer campestre Gemeiner Schneeball Viburnum opulus Haselnuss Corylus avellana Hundsrose Rosa canina Faulbaum Rhamnus catharticus Pfaffenhütchen Euonymus europaeus Salweide Salix caprea Stieleiche Quercus robur Traubenkirsche Prunus padus Vogelkirsche Prunus avium Wildapfel Malus sylvestris Wildbirne Pyrus pyraster Wildrose (Flp-Rose; Rosa tomentosa; Stein-Rose; Rosa rubiginosa)
Liste C: Bäume	Rotbuche Fagus sylvatica Hainbuche Carpinus betulus Bergahorn Acer pseudoplatanus Eberesche Sorbus aucuparia Feldahorn Acer campestre Stieleiche Quercus robur Hainbuche Carpinus Betulus
Liste D: Großkronige Straßenbäume	Spitzahorn Acer platanoides Bergahorn Acer pseudoplatanus Winterlinde Tilia cordata Stieleiche Quercus robur Hainbuche Carpinus Betulus Schwedische Mehlbeere Sorbus intermedia Sandbirke Betula pendula
Liste E: Kleinkronige Straßenbäume	Eberesche Sorbus aucuparia Feldahorn Acer campestre Mehlbeere Sorbus ari. Sorbus Vogelkirsche Prunus avium / Pyrus Apfel Malus dh.spec. Kirsche Prunus dh.r. Spec.
Liste „Sträuchern"	Schlehe Prunus spinosa Hundsrose Rosa Canina Weißdorn Crataegus monogyna Feldahorn Acer campestre Gemeiner Schneeball Viburnum opulus Haselnuss Corylus avellana Pfaffenhütchen Euonymus europaeus Salweide Salix caprea Stieleiche Quercus robur Wildapfel Malus sylvestris Wildbirne Pyrus pyraster Wildrose Rosa tomentosa; Rosa rubiginosa Stieleiche Quercus robur Bäume Stieleiche Quercus robur Spitzahorn Acer platanoides Bergahorn Acer pseudoplatanus Eberesche Sorbus aucuparia Winterlinde Tilia cordata Sommerlinde Tilia platyphyllos Blume empfohlen: Rotbuche Fagus sylvatica Spitzahorn Acer platanoides Sommerlinde Tilia platyphyllos Eberesche Sorbus aucuparia Winterlinde Tilia cordata Stieleiche Quercus robur

7. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 I.V.m. Nr. 17 BauGB '98)

Zum Schutz der geplanten Bebauung innerhalb des "Touristenzentrum-Zarrentin" vor Verkehrslärm von der Landstraße Nr. L 04 wird aktiver Lärmschutz innerhalb der festgesetzten Flächen für Aufschüttungen wie folgt festgesetzt:

- Höhe der Lärmschutzwalles (LSW) von 3,5 m über Fahrbahnoberkante der L 04 im Abschnitt zwischen der Nordgrenze des Flurstückes 73/1 und einem Querschnitt 40 m südlich der südlichen Grenze des Flurstückes 73/1.
- Höhe des Lärmschutzwalles (LSW) von 3,0 m über Fahrbahnoberkante der L 04 auf 40 m Länge in südlicher Verlängerung des 3,5 m hohen Walles.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 86 LBauO M-V)

1. Befestigte Flächen
Auf den privaten Grundstücksflächen der Teilgebiete SO 1 bis SO 4 sind Stellplätze, Zufahrten und Wege in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Für die Oberflächengestaltung dieser Flächen sind kleinteilige Materialien mit großem Fugenanteil im Sandbett verlegt zu verwenden.

2. Einfriedungen

3.1 Einfriedungen Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (gf1, g1,g2 und gf1) und gegenüber der Maßnahmenfläche (s. Ziffer I, 7.2) sind lebende Hecken b