SATZUNG DER STADT ZARRENTIN

ÜBER DIE 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR.19 FÜR DAS GEBIET "SCHALSEEHOF"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 09. 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtertretung Zarrentin vom 25.09.08 folgende Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 19 für das Gebiet „Schaalseehof", betreffend die Bereiche beidseitig der Straßen ‚Am Kirchensee', Seeadlerring, Grauganenring und Maränenring sowie des Schwarzen Weges, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

TEIL A: PLANZEICHNUNG

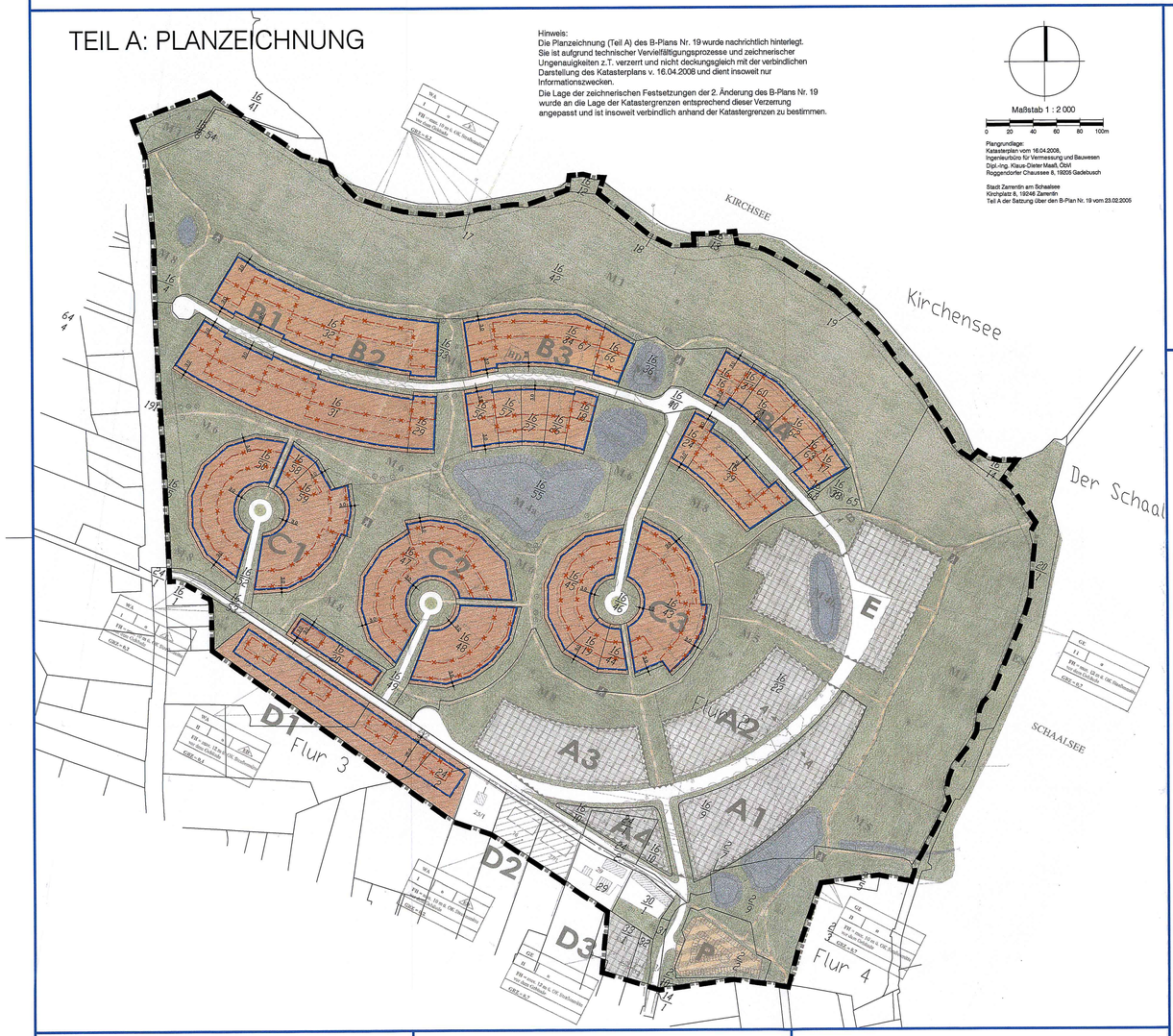
Hinweis:
Die Planzeichnung (Teil A) des B-Plans Nr. 19 wurde nachrichtlich hinterlegt.
Sie ist aufgrund technischer Vervielfältigungsprozesse und zeichnerischer Ungenauigkeiten z.T. verzerrt und nicht deckungsgleich mit der verbindlichen Darstellung des Katasterplans v. 16.04.2008 und dient insoweit nur Informationszwecken.
Die Lage der zeichnerischen Festsetzungen der 2. Änderung des B-Plans Nr. 19 wurde an die Lage der Katastergrenzen entsprechend dieser Verzerrung angepasst und ist insoweit verbindlich anhand der Katastergrenzen zu bestimmen.

Maßstab 1 : 2 000

0 20 40 60 80 100m

Plangrundlage:
Katasterplan vom 16.04.2008,
Ingenieurbüro für Vermessung und Bauwesen
Dipl.-Ing. Klaus-Dieter Maaß, ÖbVI
Roggendorfer Chausee 8, 19059 Gadebusch

Stadt Zarrentin am Schaalsee
Kirchplatz 8, 19246 Zarrentin
Teil A der Satzung über den B-Plan Nr. 19 vom 23.02.2005



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -BauNVO-) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 -PlanzV 90-) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
I. FESTSETZUNGEN		
BAUGRENZEN		(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
	Baugrenze entfällt	
	Baugrenze neu	
SONSTIGE PLANZEICHEN		
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 2. Änderung des Bebauungsplans	(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes:

Maßnahme 10: Anlage / Vergrößerung eines Kleingewässers mit naturnahen Strukturen (Gewässer größe = 315 m²)
Lage der Maßnahme: Gemarkung Lüttow, Flur 1, Flurstück 11.
Ausgangszustand: temporäres Kleingewässer (Durchmesser ca. 12 m) in einer Geländesenke mit starken Vertrittschäden.
Maßnahme: Das vorhandene Kleingewässer wird um ca. 1,3 m vertieft und auf ca. 315 m² Gewässergröße erweitert und mit einem Zaun umgeben.
Vergrößerung des Kleingewässers von z. Zt. 12 m Durchmesser auf 20 m Durchmesser durch Ausbaggern (maximal um 1,3 m vertiefen). Wassertiefen zwischen 0,3 und1,3 m (keine Tiefwasserzonen anlegen um ein Durchtrieren des Gewässers im Winter zu ermöglichen).
Ausbildung der Gewässersohle mit flachem Gefälle (1:10 bis 1:20) und der Uferböschungen mit Neigungen von 1:3 bis 1:7.
Ein Teil des anfallenden Bauaushubs ist als ca. 1,5 m hoher und ca. 3 m breiter Wall seitlich vom Gewässer aufzuschütten (Winterlebensraum der Rotbauchunke). Schaffung eines krautigen submersen Pflanzenbewuchses durch Initialpflanzungen im Gewässer mit regionaltypischen Arten [fiedriges Laichsubstrat (Ranunculus aquatilis und Hottonia palustris) und starkspressiges Nahrungshabitat (Sparganium erectum und Alisma plantago-aquatica) aus autochtonen Vorkommen].
Entwicklung von Hochstauden / Gebüsch durch natürliche Sukzession am Nordufer. Dazu ist auf ca. 15 m Länge und 3 m Breite eine flache Lesesteinschüttung am Ufer anzulegen.
Um das Gewässer ist in einem Abstand von 3 m ein dauerhafter Zaun mit Eichenspaltpfählen und Koppeldraht sowie einem 4 m breiten Tor anzulegen (Vermeidung von übermäßigem Vertritt).
Pflege: Ein- bis zweimal jährlich wird die Umzäunung kurzzeitig für eine Beweidung geöffnet (Tor), um ein Aufkommen von hochwüchsiger Vegetation zu verhindern. Gegebenenfalls vorhandene Meliorationsanlagen sind außer Betrieb zu nehmen.

Maßnahmen 11 und 12: Anlage von zwei naturnahen Kleingewässern (Gewässerfläche Maßnahme 11 = 1 990 m², Maßnahme 12 = 700 m²).
Lage der Maßnahmen 11 und 12: Gemarkung Lüttow, Flur 1, Flurstück 59/1.
Ausgangszustand: Geländesenken in extensivem Dauergrünland.
Maßnahme: Neuanlage von zwei naturnahen Kleingewässern als Laich- bzw. Nahrungshabitat für die Rotbauchunke (Gewässerfläche Maßnahme 11 = 1 990 m², Maßnahme 12 = 700m²).
Neuanlage der zwei Kleingewässer durch Ausbaggern der Senken (maximal um 1,3 m vertiefen).
Wassertiefen zwischen 0,3 und 1,3 m (keine Tiefwasserzonen anlegen um ein Durchtrieren des Gewässers im Winter zu ermöglichen).
Ausbildung der Gewässersohle mit flachem Gefälle (1:10 bis 1:20) und der Uferböschungen mit Neigungen von 1:3 bis 1:7.
Ein Teil des anfallenden Bauaushubs ist als ca. 1,5 m hoher und ca. 3 m breiter Wall seitlich vom Gewässer aufzuschütten (Winterlebensraum der Rotbauchunke).
Entwicklung von Hochstauden / Gebüsch durch natürliche Sukzession am Nordufer der Gewässer. Dazu ist bei Maßnahme 11 auf 40 m und bei Maßnahme 12 auf 20 m Länge und 3 m Breite eine flache Lesesteinschüttung anzulegen. Gegebenenfalls vorhandene Meliorationsanlagen sind außer Betrieb zu nehmen.

Maßnahme 13: Umwandlung von Wirtschaftsgrünland in naturnahes Grünland (Gesamtfläche = 46 590 m²)
Lage der Maßnahme: Gemarkung Zarrentin, Flur 1 Flurstücke 148/1.
Südlich des Testorfer Waldes werden 46 590 m² intensiv genutztes Wirtschaftsgrünland in naturnahes Grünland dauerhaft umgewandelt und extensiv gepflegt.
Pflege: Die Pflege des Grünlandes richtet sich nach der Grünlandförderrichtlinie vom 16.07.1998 Abl. M-V S. 1011 - 1023 für den Programmtyp 4 „Grünlandrenaturierung" bzw. nach dem PEPL „Schaalseelandschaft". Folgende Bewirtschaftungsauflagen sind u.a. zu beachten: Kein Umbruch der Flächen, keine Veränderung des Bodenreliefs, kein Ausbau von Entwässerungseinrichtungen. Die Wasserführung sowie die Unterhaltung bestehender Entwässerungssysteme werden im Einzelfall durch die zuständige Naturschutzbehörde entschieden. Die Nutzung der Fläche ist als Weide, Mähweide oder Wiese möglich. Zufütterung, Düngung und Einsatz von chemischen Pflanzenbehandlungsmitteln sind untersagt. Vom 01.04 bis 31.05. sind Mähen und Gewässerunterhaltungsmaßnahmen nicht statthaft. Grünlandpflege (Walzen, Schleppen u.ä.) ist nur im Frühjahr bis zum 01.04. zulässig. Frühester Mähtermin ist der 01.06.. Beweidung nur vom 01.05. bis 30.11. mit mindest. 1,5 bis max. 2,0 Rindern pro Hektar. Abtrieb der Weidetiere nicht vor dem 01.10.
Die Flächen dürfen nicht unbewirtschaftet liegen bleiben.
In den ersten 5 Jahren wird zur Ausmagerung eine 2-malige Mahd pro Jahr durchgeführt. Das Mähgut wird von der Fläche entfernt.

Maßnahme 14: Anlage eine naturnahen Kleingewässers (Gewässerfläche = 975 m²)
Lage der Maßnahme 14: Gemarkung Zarrentin, Flur1 Flurstück 148/1.
Ausgangszustand: Geländesenken in extensivem Dauergrünland.
Maßnahme: Neuanlage eines naturnahen Kleingewässers als Laich- bzw. Nahrungshabitat für die Rotbauchunke (Gewässerfläche = 975 m²).
Neuanlage eines Kleingewässers durch Ausbaggern der Senken (maximal um 1,3 m vertiefen).
Wassertiefen zwischen 0,3 und 1,3 m (keine Tiefwasserzonen anlegen um ein Durchtrieren des Gewässers im Winter zu ermöglichen).
Ausbildung der Gewässersohle mit flachem Gefälle (1:10 bis 1:20) und der Uferböschungen mit Neigungen von 1:3 bis 1:7.
Ein Teil des anfallenden Bauaushubs ist als ca. 1,5 m hoher und ca. 3 m breiter Wall seitlich vom Gewässer aufzuschütten (Winterlebensraum der Rotbauchunke).
Entwicklung von Hochstauden / Gebüsch durch natürliche Sukzession am Nordufer der Gewässer. Dazu ist auf 20 m Länge und 3 m Breite eine flache Lesesteinschüttung anzulegen. Gegebenenfalls vorhandene Meliorationsanlagen sind außer Betrieb zu nehmen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Geändert aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 05.06.2008. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Kommunalanzeiger des Amtes Zarrentin am 13.06.08 erfolgt.
2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPlG beteiligt worden.
3. Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 13 I.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB ist in der Zeit vom 21.06.08 bis 21.07.08 durchgeführt worden.
4. Die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 13 Abs. 2 BauGB ist mit Schreiben vom 16.06.2008 erfolgt.
5. Die Gemeindevertretung hat die abgegebenen Stellungnahmen am 25.09.2008 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
6. Der Bebauungsplan (2. Änderung), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 25.09.2008 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan (2. Änderung) wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 25.09.2008 gebilligt.
7. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Zarrentin, 26.09.08 (Siegel) Glass Bürgermeisterin

8. Der katastermäßige Bestand am 17.04.2008 im Geltungsbereich wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1: ..... vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.

05.11.2008 Gadebusch, (Siegel) Maaß ÖbVI

9. Der Beschluss über den Bebauungsplan (2. Änderung) sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Abdruck im Kommunalanzeiger des Amtes Zarrentin am 30.10.08 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung (2. Änderung) ist mit Ablauf des 30.10.08 in Kraft getreten.

Zarrentin, 11.11.08 (Siegel) Glass Bürgermeisterin

TEIL B: TEXT

Im Geltungsbereich der 2. Änderung dieses B-Plans gem. Teil A - Planzeichnung - gelten die Festsetzungen des Teils B - Text -des B-Plans Nr. 19 „Schaalseehof" vom 23.02.2005 mit Ausnahme der Textfestsetzungen Nr. 2.5., 5.3., 5.4. und einschließlich der durch die Satzung über die 1. Änderung des B-Plans Nr. 19 „Schaalseehof" vom 20.04.2006 geänderten örtlichen Bauvorschriften Teil B Nr. 5.5 und 5.6 fort.
Die Festsetzungen Teil B Nr. 2.5. (Maßnahme 1), 5.3. (Dachneigung) und 5.4. (Dachmaterial und -farbe) erhalten die nachstehende, geänderte Fassung (blaue Hervorhebung). Der Wortlaut der Textfestsetzungen Nr. 2.5. und Nr. 5.3. des B-Plans Nr. 19 „Schaalseehof" vom 23.02.2005 gilt darüber hinaus unverändert fort.

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

1.1 Im GE- Gebiet sind die Nutzungen nach § 8 Abs. 2 Ziff. 1 und 3 BauNVO nicht zulässig

1.2 Gewerbebetriebe gemäß § 8 Abs. 2 Ziff. 1 sind nur in der Form zulässig, die aus Gründen des Lärmschutzes und der Verkehrsintensität die benachbarte Wohnbebauung nicht stört. Lagerplätze, Lagerhäuser, Baugewerbe und fürmintensives Handwerk sind nicht zulässig.

1.3 Das GE- Gebiet E dient ausschließlich der Errichtung eines Hotel/Restaurant und kleiner Laden- und Dienstleistungseinrichtungen. Zulässig sind Einrichtungen, die mit der Nutzung als Multimediadorf und der Wohnnutzung des übrigen Gesamtgebietes vereinbar sind.

1.4 Die Gebäudehöhe im GE- Gebiet E, D3 und im WA-Gebiet D1 darf 12 m ü. OK Straßenmitte vor dem Gebäude nicht überschreiten. (§ 18(1) BauNVO)

1.5 Die Gebäudehöhe im GE-Gebiet A1 - A4, im WA-Gebiet B1 - B4, C1 - C3 und D2 ist begrenzt auf 10 m ü. OK Straßenmitte vor dem Gebäude.(§ 18(1) BauNVO)

1.6. Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sind die Ausnahmen um Sinne von § 4 Abs. 3 Nr. 4 bis 5 BauNVO allgemein nicht zulässig.

1.7. Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen im allgemeinen Wohngebiet und im Gewerbegebiet sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig. Sie dürfen aber mit max. 15 % der überbaubaren Flächen die festgesetzten Baugrenzen überschreiten. Dabei ist die festgesetzte Grundflächenzahl in jedem Falle einzuhalten. (§ 12 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

1.8. Im gesamten Plangeltungsbereich ist die Ausnahme nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO nicht zulässig.

1.9. Die Mindestgrundstücksgröße in den Baugebieten B1 bis B4 und C1 bis C3 beträgt 750m².

2.NATURSCHUTZRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 1a, Satz 1 BauGB)

2.1. Innerhalb der Grünflächen sind Wege nur in wassergebundener Bauweise zulässig.

2.2. Zufahrten und sonstige Fahrflächen innerhalb der Bauflächen sind in wassergebundener Bauweise oder mit fugenreichem Pflaster versickerungsfähig herzustellen.

2.3. Stellplätze und Parkplätze erhalten einen durchsickerungsfähigen Belag (z.B. Schotterrasen, Betonrasensteine, Sickerpflaster).

2.4. Auf jedem Grundstück ist je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ein Hochstamm zu pflanzen. Diese sind auf Dauer zu erhalten. Die Pflanzung ist durch die Eigentümer der künftigen Grundstücke zu leisten. Pflanzqualität: Hochstamm mit 16 - 18 cm Stammumfang; Arten: Hainbuche (Carpinus betulus), Eberesche (Sorbus aucuparia), Spitzahorn (Acer platanoides), Sandbirke (Betula pendula), Vogelkirsche (Prunus avium) sowie Obstwild- oder -kultursorten (nur Hochstamm).

2.5. Die im Plan festgesetzten öffentlichen Grünflächen sind dem Gründordnungsplan entsprechend zu bepflanzen. Sie sind als Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB und § 9 Abs. 1a, Satz 1 BauGB zu renaturieren und als Biotope dauerhaft zu erhalten. Der Schaalseehof GmbH werden flächenmäßig zugeordnet die Flurstücke 24, 16/6 und 16/8 der Flur 2, das Flurstück 33/1 der Flur 3 und die Flurstücke 2/2 und 2/6 der Flur 4 der Gemarkung Zarrentin im Geltungsbereich den B - Planes. Der Stadt Zarrentin werden zugeordnet die Flurstücke 16/4, 16/5, 17/1, 23/1, 25/1, 26, 27/1, 29, 30 und 31 der Flur 3 der Gemarkung Zarrentin innerhalb des Geltungsbereichs des B - Planes. Im Einzelnen sind folgende Ausgleichsnassnahmen festgesetzt:

Maßnahme 1: Pflanzung eines naturnahen ~~Laubwaldes~~ Parks mit standortheimischen Baum- und Straucharten mit Sukzession auf 50 % der Fläche (Gesamtfläche = 76 422 m²) (s. Teil A - Planzeichnung)

Maßnahme: Pflanzung eines naturnahen ~~Laubwaldes mit standortheimischen Baum- und Straucharten~~ Parks mit standortheimischen Laubhölzarten (Bäume und Sträucher) mit Sukzession auf 50 % der Fläche (Gesamtfläche = 76 422 m²).
Arten u. Pflanzqualität: Die Bepflanzung der Kernflächen erfolgt mit 3-jährig. verpfl. Sämlingen standortgerechter Laubbaumarten (50 - 80 cm Höhe): Stiel-Eiche (Quercus robur), Esche (Fraxinus excelsior), Rotbuche (Fagus sylvatica), Hainbuche (Carpinus betulus), Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus).
Pflanzabstände: Pflanzdichte 8900 Stk./ha im Verband mit 1,6 m (Reihenabstand) x 0,7 m (Pflanzabstand) auf einer Fläche von ca. 3,82 ha (einschl. ~~Waldmantel Gehölzsaum~~).
An den Seiten der Bepflanzung wird ein 5 m breiter ~~Waldmantel Gehölzsaum~~ aus Sträuchern und Bäumen der 2. und 3. Ordnung angeplanzt.
Pflanzqualität: 2 - 3 jährige Sämlinge, 50 - 80 cm.
Pflanzverband: 1,5 m x 1,0 m
Zu verwendende Arten: Zweigriffliger Weißdorn (Crataegus laevigata), Schlehe (Prunus spinosa), Brombeere (Rubus div. spec.), Hunds-Rose (Rosa canina), Wild-Apfel (Malus sylvestris), Wild-Birne (Pyrus pyraster), Eberesche (Sorbus aucuparia). 4,374 ha werden als Sukzessionsfläche entwickelt.
Verbissschutz: Wildschutzzaun mit 1,60 m Höhe (Knotengeflecht). Abbau des Zauns nach 8 Jahren Standzeit.
Pflege: Für die Pflanzungen erfolgt die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege über 3 Jahre. Die Pflege schließt das Ausmähen der Pflanzfläche, Kontrolle und Nachbesserungen des Zaunes sowie den Ersatz nicht angewachsener oder abgestorbener Gehölze mit ein. Die Gewährleistungsfrist für ersetzte Pflanzen verlängert sich entsprechend.
Auf den Sukzessionsflächen erfolgt die ersten 5 Jahre eine zweischürige Mahd mit Abtransport des Mähgutes (Ausmagerung des Standortes). Danach sind die Flächen sich selbst zu überlassen.
Die Pflanzware hat den Gütebestimmungen für Baumschul- bzw. Forstschulpflanzen zu genügen.

Maßnahme 2: Rückbau vollversiegelter Flächen und Nutzung als Hausgarten (9 600m²)
Rückbau / Abriss des Stall- und Gebäudekomplexes und Anlage von Teilflächen als Hausgarten (nicht überbaubare Teile der Baugrundstücke). Für alle Hausgärten wird in der Satzung des Plangebietes die Pflanzung von 2 bis 3 Laubbäumen (Qualität: 3 x verpfl., 16 - 18 cm StU. m. Ballen) je nach Baugrundstücksgröße festgeschrieben.

Maßnahme 3: Rückbau vollversiegelter Flächen und Anlagen von wassergebundenen Wegen (1 815 m²)
Rückbau / Abriss des Stall- und Gebäudekomplexes und Anlage von wassergebundenen Fußwegen.

Maßnahme 4a: Anlage von Kleingewässern (Fläche = 7 040 m²) mit Strukturen
Pflanzung eines Gehölzgürtels und Sukzessionsflächen (2 736 m²)(s. Teil A - Planzeichnung)
Im Bereich einer Geländesenke wird ein naturnahes Kleingewässer geschaffen (Gewässergröße: 4 220 m²). Pflanzung eines Gehölzgürtels in einer Breite von 5 bis 10 m bestehend aus Faulbaum (Frangula alnus), Silber-Weide (Salix alba), Grau-Weide (S. cinerea), Bruch-Weide (S. fragilis), Korb-Weide (S. viminalis) und Schneeball (Viburnum opulus) um den nördlichen Teil des Gewässers. Zwischen der Uferlinie und dem Gehölzstreifen verbleibt in Teilen ein semiterrestrischer Übergangsbereich zur freien Sukzession (Entwicklung von Röhricht bzw. Hochstauden).
Pflanzqualität: Silber-Weide: 2 -3 m lange Steckhölzer, weitere Gehölze: Sträucher, 60 - 100 cm, verpflanzt.
Pflanzabstand: Sträucher im Pflanzverband von 1,50m x 1,50 m, Silber-Weide mit einem Abstand von mindestens 10 m zueinander.
Verbissschutz: durch 1,60 m hohen Wildschutzzaun um die Pflanzung (8 Jahre), danach Errichtung eines dauerhaften Zaunes aus Eichenspaltpfählen und Koppeldraht.
Pflege der Gehölze: Fertigstellungs- und Entwicklungspflege über 3 Jahre. Die Pflege schließt den Ersatz nicht angewachsener oder abgestorbener Gehölze mit ein. Die Gewährleistungsfrist für Pflanzen verlängert sich entsprechend. Die Pflanzware hat den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen zu genügen.
Gestaltung des Kleingewässers: Die Uferbereiche des Kleingewässers sind vielfältig zu gestalten (unregelmäßig gestaltete, mit Buchten und Halbinseln versehene Uferlinie). Die maximale Wassertiefe beträgt 3,75 m. Anlage von bis zu 50 cm tiefen, unbeschatteten Flachwasserzonen an ca. 50% des Ufers. Schaffung einer sich vom Ufer aus allmählich vergrößernden Wassertiefe (natürliche Gewässerzonierung, um Ausbildung entsprechender Vegetation zu ermöglichen).

Maßnahme 4b: Anlage eines naturnahen Kleingewässers (Fläche = 1 648 m²) und Pflanzung von 5 Weiden (s. Teil - A Planzeichnung)
Im Bereich einer Geländesenke wird ein naturnahes Kleingewässer geschaffen (Gewässergröße = 1 116 m²). Pflanzung von 5 Stk. Silber-Weide (Salix alba) arm Nordostufer des Gewässers.
Pflanzqualität: 2 -3 m lange Steckhölzer.
Pflanzabstand: mindestens 10 m in der Reihe.
Pflege der Gehölze: Fertigstellungs- und Entwicklungspflege über 3 Jahre. Die Pflege schließt den Ersatz nicht angewachsener oder abgestorbener Gehölze mit ein. Die Gewährleistungsfrist für Pflanzen verlängert sich entsprechend.
Gestaltung des Kleingewässers: Die Uferbereiche des Kleingewässers sind vielfältig zu gestalten (unregelmäßig gestaltete, mit Buchten und Halbinseln versehene Uferlinie). Die maximale Wassertiefe beträgt 3,75 m. Anlage von bis zu 50 cm tiefen, unbeschatteten Flachwasserzonen an ca. 50% des Ufers. Schaffung einer sich vom Ufer aus allmählich vergrößernden Wassertiefe (natürliche Gewässerzonierung, um Ausbildung entsprechender Vegetation zu ermöglichen).

Maßnahme 5: Anlage von Streuobstwiesen (Gesamtfläche = 22 096 m²)
Pflanzung von 250 Stk. Obst-Hochstämmen (Streuobstwiesen) im Ortsrandbereich von Zarrentin sowie zwischen den Baufeldern A und C (mit regionaltypischen alten Obstsorten). Nutzung der Flächen unter den Bäumen als extensives Grünland (Gesamtfläche =22 096m²).
Arten und Pflanzqualität: 3 x verpfl., 12 - 14 cm StU., mit Drahtballierung, davon 150 Stk. Apfel (Malus domestica) mit folgenden Sorten: 15 Stk. „Goldparmäne", 15 Stk. „Brohnapfel", 15 Stk. Rt. „Jacob Fischer", 15 Stk. „Jacob Lebel", 15 Stk. „Roter Boskoop", 15 Stk. "Cox Orange", 15 Stk. "James Grieve", 15 Stk. "Gravensteiner", 15 Stk. „Baumann Renette", 15 Stk. „Geheimrat Oldenburg", und 100 Stk. Birne (Pyrus communis) mit folgenden Sorten: 32 Stk. „Gellerts Butterbirne", 32 Stk. „Köstliche aus Charneux", 36 Stk. „Conference".
Die Qualität der Hochstämme hat den Gütebestimmungen des BdB für Obstgehölze zu entsprechen.
Pflanzabstände: Pflanzverband von 10 m x 10 m.
Pflanzung: Pflanzen der Bäume mit Beigabe eines organischen Stardüngers. Pflanzscheibe mit Rindenmulch abdecken.
Verbissschutz: Klappmanschette.
Standsicherung: 3-Bock aus Baumpfählen mit mind. 12 cm Zopfdurchmesser. Befestigung der Hochstämme mit Kokosstick.
Pflege (Gehölze): Fertigstellungs- und Entwicklungspflege über 3.Jahre. Die Pflege schließt den Ersatz nicht angewachsener oder abgestorbener Gehölze mit ein. Die Gewährleistungsfrist für Pflanzen verlängert sich entsprechend.
Die Nutzung der Flächen unter den Bäumen erfolgt als extensives Grünland. Einsaat mit standortheimischem Saatgut (Beispielprodukt: Juliva-Hesa „Artenreiches Extensivgrünland" RSM 8.1 Variante 1).
Pflege (Grünland): In den ersten 5 Jahren wird zur Ausmagerung eine zweischürige Mahd pro Jahr durchgeführt. Das Mähgut wird von der Fläche entfernt. Nach 5 Jahren erfolgt die früheste Mahd der Fläche ab 01. Juni. Mähgut von der Fläche beräumen. Ggf. ist zusätzlich ein Pflegeschnitt im Herbst durchzuführen (mit Abfuhr des Mähgutes). Auf den Flächen dürfen keine mineralischen Dünger und keine chemischen Schädlings- und Unkrautbekämpfungsmittel ausgebracht bzw. angewandt werden.
Von der Gesamtfläche werden 3 411 m² außerhalb des Plangebietes auf dem Flurstück 89/2, Flur 1, Gemarkung Zarrentin realisiert.

Maßnahme 6: Anlage von naturnahen Wiesen (Gesamtfläche = 18 511 m²)
Maßnahme: Herstellung von Extensivgrünland durch Einsaat mit standortheimischem Saatgut und extensiver Nutzung.
Ansaat: Einsaat mit standortheimischen Saatgut (Beispielprodukt: Juliva-Hesa „Artenreiches Extensivgrünland" RSM 8.1 Variante 1).
Pflege: In den ersten 5 Jahren wird zur Ausmagerung eine 2-malige Mahd pro Jahr durchgeführt. Das Mähgut wird von der Fläche entfernt. Nach 5 Jahren erfolgt die früheste Mahd der Fläche ab 01. Juni. Mähgut muss von der Fläche beräumt werden. Ggf. ist zusätzlich ein Pflegeschnitt im Herbst mit Abfuhr des Mähgutes durchzuführen.
Auf den Flächen darf kein mineralischer Dünger ausgebracht werden. Chemische Schädlings- und Unkrautbekämpfungsmittel dürfen nicht angewandt werden.

Maßnahme 7: Pflanzung von 43 Stk. Hochstämmen
Maßnahme: Im Bereich der geplanten Maßnahme M3 werden wegbegleitend bzw. als kleine Gehölzgruppen 43 Hochstämme gepflanzt.
Pflanzqualität: Hochstamm 3 x verpfl., 16 - 18 cm StU., mit Ballen
Arten: 12 Stk. Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus), 11 Stk. Stiel-Eiche (Querkus robur), 10 Stk. Hainbuche (Carpinus betulus) und 10 Stk. Rotbuche (Fagus sylvatica).
Baumverankerung: mit 2 Pfählen (Baumscheibe mulchen)
Pflanzabstand: entlang von Wegen 10 m. in Gehölzgruppen mind. 4 m.
Verbissschutz: Klappmanschette.
Pflege der Gehölze: Fertigstellungs- und Entwicklungspflege über 3.Jahre. Die Pflege schließt den Ersatz nicht angewachsener oder abgestorbener Gehölze mit ein. Die Gewährleistungsfrist für Pflanzen verlängert sich entsprechend. Die Pflanzware hat den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen zu genügen.

Maßnahme 8: Anlage von naturnahen Wiesen und Hecken (Gesamtfläche = 45 943 m²)
Maßnahme: Herstellung von Extensivgrünland durch Einsaat mit standortheimischem Saatgut und extensive Nutzung. Pflanzung von 3- bis 5-reihigen freiwachsenden, standortheimischen Hecken mit Überhältern auf 10% der Gesamtfläche (4 593 m²)
Grünland:
Ansaat (Grünland): Einsaat mit standortheimischem Saatgut (Beispielprodukt: Juliva-Hesa „Artenreiches Extensivgrünland" RSM 8.1 Variante 1).
Pflege (Grünland): In den ersten 5 Jahren wird zur Ausmagerung eine 2-malige Mahd pro Jahr durchgeführt. Das Mähgut wird von der Fläche entfernt. Nach 5 Jahren erfolgt die früheste Mahd der Fläche ab 01. Juni. Mähgut muss von der Fläche beräumt werden. Ggf. ist zusätzlich ein Pflegeschnitt im Herbst mit Abfuhr des Mähgutes durchzuführen.
Auf den Flächen keinen mineralischen Dünger und keine chemischen Schädlings- und Unkrautbekämpfungsmittel ausbringen / anwenden.
Hecke:
Arten und Pflanzqualität: Leichte Sträucher (70 - 90 cm Höhe, 2-triebig):
Hainbuchen (Carpinus betulus), Hasel (Corylus avellana), Weißdorn (Cartaegus monogyna), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus) Hundsrose (Rosa canina), Salweide (Salix caprea), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra).
Leichter Heister (100 - 150 cm Höhe, 1 x verpfl.): Esche (Fraxinus excelsior), Stiel-Eiche (Quercus robur), Berg-Ahorn (Acer pseudoplantus).
Pflanzenverband: Sträucher 1,0 m in der Reihe x 1,50 m zwischen den Reihen (Heister in mittlere Reihe mit 12 m Abstand). Pflanzfläche mit Klee-Gras-Untersaat einsäen.
Verbissschutz: Wildschutzzaun mit 1,60 m Höhe.
Pflege (Gehölze): Fertigstellungs- und Entwicklungspflege über 3 Jahre. Die Pflege schließt den Ersatz nicht angewachsener oder abgestorbener Gehölze mit ein. Die Gewährleistungsfrist für Pflanzen verlängert sich entsprechend.

Maßnahme 9: Pflanzung von 218 Stk. Hochstämmen
Entlang der Erschließungsstraße von Gebiet D3 bis zum Gebiet B1, entlang des Fußweges von der Klosterkirche ins Baugebiet sowie im Bereich der Grünflächen innerhalb der Gebiete C1, C2 und C3 werden straßen- bzw. wegbegleitend 218 Stk. Hochstämme gepflanzt.
Pflanzqualität: Hochstamm 3 x verpfl., 18 - 20 cm StU., m. Ballen
Arten und Anzahl: 45 Stk. Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus), 45 Stk. Stiel-Eiche (Quercus robur), 43 Stk. Hainbuche (Carpinus betulus), 45 Stk. Winter-Linde (Tilia cordata) und 40 Stk. Rotbuche (Fagus sylvatica).
Baumverankerung: mit 2 Pfählen (Baumscheibe mulchen)
Pflanzabstand: nicht festgelegt (optimal 8 bis 12 m)
Verbissschutz: Klappmanschette.
Pflege der Gehölze: Fertigstellungs- und Entwicklungspflege über 3.Jahre. Die Pflege schließt den Ersatz nicht angewachsener oder abgestorbener Gehölze mit ein. Die Gewährleistungsfrist für Pflanzen verlängert sich entsprechend. Die Pflanzware hat den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen zu genügen.

- In allen Gebieten dürfen Nebengebäude bis zu einer Grundfläche von 20 m² - ergänzend zu den vg. Vorschriften über die Fassadengestaltung - auch mit eine Holzfassade versehen werden.
- Öffnungen in Ziegelfassaden sind nach den Prinzipien des Mauerwerksbaus nach oben mit gemauertem Sturz bzw. nach unten mit einer geneigten Rollschicht als Schilbank abzuschließen. Traufe und Ortgang sind bei Putz- und Ziegelfassaden durch Versätze im Fassadenmauerwerk in geeigneter Weise zu betonen.

5.6. Farbgebung
- Ziegelfassaden und -fassadenteile sind mit Fassadenziegel mit natürlichen Unebenheiten und Farbschattierungen in der Oberfläche in ziegelroten bis rotbraunen Farbtönen auszuführen.
- Putzfassaden und -fassadenteile sowie Putzausfachungen von Fachwerkfassaden sind farblich zu gestalten:
  - mit hellen Fassadengrundtönen mit Hellbezugswerten zwischen 50% und 70% im Farbtonbereich braunbeige / cremegelb / braungrau, die Fenster und Haustüren sind (außen) mit kräftigen Konrasttönen in rubinrot / olivgrün / resedagrün / lichtgrau / seidengrau abzusetzen:
    ODER
  - unter Vermeidung der vorgenannten Fassadengrundtöne, die Fenster sind mit zurückhaltenden Tönen in cremeweiß / reinweiß / lichtgrau / seidengrau zu gestalten!
- Fachwerkhölzer sind in einem dunklen bis sehr dunklen Braun lasierend zu streichen. Die Gefache sind in gedeckten Tönen mit Hellbezugswerten zwischen 35% und 55% im erdigen Farbtonbereich ocker / grün / rot zu gestalten. Die Fenster sind cremeweiß / reinweiß / lichtgrau / seidengrau zu gestalten.
-In den Baugebieten B1 - B4 , C1 - C3. D1 - D2 und D3 sind Holzfassaden in einer farbig pigmentierten Lasur zu streichen. Die Fenster sind in cremeweiß / reinweiß / lichtgrau / seidengrau zu gestalten.
- Im den Baugebieten A1 - 4 und E sind die Holzfassaden bzw. Fassadenteile, die in Holz ausgeführt werden mit holzfarb