SATZUNG DER STADT ZARRENTIN AM SCHAALSEE

ÜBER DIE 5. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR.19 FÜR DAS GEBIET "SCHALSEEHOF"

TEIL A: PLANZEICHNUNG

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), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.06.2013 (BGBl. Jahrg. 2013 Teil I Nr. 29, S 1548) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 IS .58), zuletzt geändert durch Art. 2 G zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.Juli 2011 (BGBl. IS 1509)

Planzeichen Erläuterung

I. FESTSETZUNGEN

BAUGRENZEN (§ 9 Abs . 1 Nr. 2 BauGB .§ 23 BauNVO)

Baugrenze aktuell

Abgrenzung von Nutzungen inerhalb des Baugebietes

Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschr. oder für Vork. zum Schutz gegen schädl. Umwelteinwirkungen i.S. des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 5. Änderung des Bebauungsplans (§ 9 Abs.7 BauGB)

A A Schnittlinie f. Straßenquerschnitt

Wohngebiet

Gewerbegebiet

Fußgängerbereich

BD2 Bodendenkmale

B3 Beschriftung der Baufelder

M 8 Lage von Ausgleichsmaßnahmen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Grünflächen

P öffentliche Parkfläche

D Einzeldenkmal

Einzelfassade nicht überschreiten. Großflächige Fassadenteile sind durch Gliederungs- und Zierelemente konstruktiv aufzulockern. Mindestens 30% dieser Fassade, bezogen auf die Gesamtfläche der Einzelfassade, ist zu begrünen.
- In den Wohngebieten B 1- B4, C 1- C 3, D1- D2) sind nur folgende Fassadenausführungen zulässig:
feinkörniger Glattputz mit einer Körnung bis zu 2 mm und mit homogener Oberflächenstruktur (Putzfassade).
- Sichtmauerwerk (Ziegelfassade)
- Sichtbare Fachwerkkonstruktion aus Holz (Fachwerkfassade), die Gefache sind in feinkörnigem Glattputz mit einer Körnung bis zu 2 mm und mit homogener Oberflächen-struktur oder mit ziegelsichtiger Ausfachung auszuführen.
Holzverkleidung in Stülp- Leisten- oder Deckelschalung (Holzfassade)
im Sockelbereich der Fassade: Sichtmauerwerk aus Ziegeln, oder Naturstein / Findlingen oder in anderer konstruktiv geeigneter Ausführung
- In allen Gebieten dürfen Nebengebäude bis zu einer Grundfläche von 40 m² - ergänzend zu den vg. Vorschriften über die Fassadengestaltung auch mit einer 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 Sohlbank abzuschließen.
- In die Fassaden können Fotovoltaikelemente integriert werden.

5.6. **Farbgebung:**
- Ziegelfassaden und -fassadenteile sind mit Fassadenziegeln mit natürlichen Unrebenheiten und Farbschattierungen in der Oberfläche in ziegelrosten bis robraunen Farbtönen auszuführen.
- Putzfassaden und -fassadenteile sowie Putzausfachungen von Fachwerkfassaden sind farblich zu gestalten:
mit Farben mit Hellbezugswerten zwischen 50% und 100%

- Fachwerkhölzer sind in einem dunklen bis sehr dunklen Braun lasierend zu streichen. Die Gefache sind mit Farben mit Hellbezugswerten zwischen 50% und 100% zu gestalten.
- In den Baugebieten B1 - B4, C1 - C 3, D1 - D2 sind Holzfassaden in einer farblig pigmentierten Lasur zu streichen sofern ein Anstrich aus konstruktiven Gründen erforderlich ist.
- In den Baugebieten A 1 - 4 und E sind die Holzfassaden bzw. Fassadenteile, die in Holz ausgeführt werden mit hobelfarbenen Lasuren (Farbpigmentierung nur in Holztönen) zu beschichten sofern ein Anstrich aus konstruktiven Gründen erforderlich ist. Fassaden und Fassadenteile in Putzausführung oder aus anderen Materialien sind mit Hellbezugswerten zwischen 50% und 100% auszuführen.
- Nebengebäude mit einer Holzfassade sind farblich dem jeweiligen Hauptgebäude angepasst zu gestalten oder in einem natürlichen Holzton zu belassen.

5.7. **Ordnungswidrigkeiten:**
Ordnungswidrig i. S. des § 84 (1) Nr. 1 LBauO M-V handelt, wer Gebäude oder bauliche Anlagen unter Verletzung der Vorschriften 5.1 bis 5.6 dieser Satzung errichtet bzw. verändert. Die Ordnungswidrigkeit kann gem. § 84 (3) LBauO M-V mit einer Geldbuße bis zu 250.000 EUR geahndet werden.

5.8. **Ausnahmen:**
Ausnahmen im Sinne des § 86 (6) LBauO M-V von den örtlichen Bauvorschriften hinsichtlich des Dachmaterials (5.4.), des Fassadenmaterials und der Fassadengestaltung (5.5.) sowie der Farbgebung sind im Einvernehmen mit der Stadt Zarrentin am Schaalsee zulässig.
Die übrigen Festlegungen bleiben unverändert

I. **HINWEISE**

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

6.2. Sollten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer nach § 10 und 11 KrW-/AbfG zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubes verpflichtet. Abfälle (verunreinigter Erdaushub) dürfen, Bauschutt, die nicht wiederver-wendet können, sind entsprechend § 10 und 11 KrW-/AbfG durch einen zugelassenen Entsorgungsfachbetrieb einer genehmigten Anlage zur Abfallbeseitigung zuzuführen. Unbelastete Bauabfälle dürfen gemäß § 18 AbfALG M-V nicht auf Deponien abgelagert werden. Sie sind wieder zu verwerten.

6.3. Im Gebiet des o.g. Vorhabens sind Bodendenkmale bekannt.

Der Kreis mit der Kennzeichnung BD2 kennzeichnet Bodendenkmale, deren Veränderung oder Beseitigung nach §7 DSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffes zu tragen (§6 Abs. 5 DSchG M- V. GVBl. Mecklenburg -Vorpommern Nr. 1vom 14.01.1998,S. 12ff).

Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Bodendenkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Baugenehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden.

Hinweis: Eine Beratung zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen erhalten Sie bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde bzw. beim Landesamt für Bodendenkmalpflege, Domhof 4/5, 19055 Schwerin.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M- V (GVBl. Mecklenburg - Vorpommern Nr.1 vom 14.01.1998, S.12ff.) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund oder die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur- u. Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Tage nach Zugang der Anzeige.

6.4. Während der Bau- und Betriebsphase ist das Ablagern von Stoffen / Baumaterialien und das Befahren im Bereich zwischen den Baufeldern und dem Hangwald am Schaal- und Kirchsee unbedingt zu unterlassen.

6.5. Im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 19 der Stadt Zarrentin am Schaalsee befinden sich Einzeldenkmale. Gemäß § 7 DSchG M-V ist für Einzeldenkmale eine gesonderte Genehmigung erforderlich.

Maßnahmen 11 und 12: Anlage von zwei naturnahen Kleingewässern (Gewässerfläche Maßnahme 11 = 1.990m², Maßnahme 12 = 700m²).
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= 1.990m², 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 Durchfrieren 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 3m 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 Flurstück 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 von 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 beste-hender Entwässerungssysteme werden im Einzelfall durch die zuständige Naturschutz-behörde entschieden. Die Nutzung der Fläche ist als Weide, Mähweide oder Wiese möglich.
Zufütterung, Düngung und Einsaat 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 eines naturnahen Kleingewässers (Gewässerfläche = 975m²).
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 = 975m²).
Neuanlage eines Kleingewässers durch Ausbaggern der Senken (maximal um 1,3 m vertiefen). Wassertiefen zwischen 0.3 und 1.3m (keine Tiefwasserzonen anlegen um ein Durchfrieren 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 3m Breite eine flache Lesesteinschüttung anzulegen.
Gegebenenfalls vorhandene Meliorationsanlagen sind außer Betrieb zu nehmen.

3. **IMMISSIONSSCHUTZRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

3.1. Im Gewerbegebiet sind gem. §1 (4) BauNVO immissionswirksame, flächenbezogene Schallleistungspegel pro m² in dB (A) als Höchstgrenzen festgesetzt.

3.2. Im Gewerbegebiet sind nur Anlagen und Einrichtungen zulässig, die einen immissions-wirksamen, flächenbezogenen Schallleistungspegel pro m² (Lw") von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts nicht überschreiten. Weitergehende immissionsschutzrechtliche Bestimmungen bleiben von dieser Festsetzung unberührt.

3.3. Im jeweiligen Genehmigungsverfahren ist für die zu errichtende gewerbliche Anlage der Nachweis zu führen, dass die zuvor genannten, flächenbezogenen Schallleistungspegel eingehalten werden.

3.4. Im gesamten Plangeltungsbereich ist aus Gründen des Immissionsschutzes die Höchstgeschwindigkeit auf 30 km/h zu begrenzen.

4. **MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ VON SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN** (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

4.1. Mindestens 8% der Dachflächen jedes Gebäudes, mit Ausnahme von Nebenanlagen, sind für Anlagen der aktiven Sonnenenergienutzung vorzuhalten. Diese Flächenanteile müssen eine Dachneigung von 10° bis 45° haben und nach Süd bis Südwest orientiert sein. Auf diesen Dachflächenanteilen können Sonnenkollektoren zur Warmwasserbereitung oder Photovoltaikanlagen installiert werden.

5. **ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN IM PLANUNGSBEREICH**
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. m. § 86 LBauO M-V)

5.1. **Dachform:**
In den allgemeinen Wohngebieten (B 1- 4. C 1- 3, D 1- 2) sind
die Dächer als Satteldächer oder als Walmdächer zu errichten. Krüppelwalmdächer und Zeltdächer sind als Sonderformen ebenfalls zulässig. Die Dächer sind symmetrisch zur Firstlinie anzulegen. Die Dächer von Nebenanlagen sind von diesen Bestimmungen (Satz 1-3) ausgenommen

5.2. **Firstrichtung:** entfällt

5.3. **Dachneigung:** In den Gewerbegebieten (A 1-4, E) ist eine Dachneigung bis höchstens 15° gegen die Horizontale zulässig. Auf derjenigen Teilflächen des Daches, auf denen Anlagen der Sonnenenergienutzung installiert werden sollen, gilt abweichend davon eine Höchstneigung von 45° (vgl. Teil B Nr. 4.1)
In den allgemeinen Wohngebieten ((B 1- 4. C 1- 3, D 1- 2) ist eine Dachneigung von mindestens 17° und höchstens 55° gegen die Horizontale festgesetzt. Dies gilt nicht für Nebengebäude und Garagen sowie für untergeordnete Bauteile und Anbauten wie Vordächer, Veranden oder Wintergärten.

5.4. **Dachmaterial und Farbe:**
Farbe: Dächer mit einer Dachneigung von mehr als 17° sind mit Dachpfannen oder Biberschwänzen in ziegelroten bis rotbraunen, braunen oder anthrazitfarbenen bis schwarzen Farbtönen einzudecken. Teil B Nr. 4.1. bleibt hiervon unberührt. Dachziegel mit Glasur sind nicht zulässig! Dachbegrünung ist zulässig. In diesem Fall kann die zul. Mindestdachneigung unterschritten werden.

Dachmaterial: Mindestens 50% der Dachflächen in den Gewerbegebieten (A 1- 4, E) sind zu begrünen (i.V. m §9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) Der Ortsgang ist mit Windbrett und Unterschlag und mit Dachrandschlussprofil in Blech oder alternativ mit Ortgangziegeln herzustellen.

5.5. **Fassadenmaterial und Gestaltung**:
- in den Gewerbegebieten A 1 - 4 und E sind die Fassaden vorrangig als Sichtmauerwerk herzustellen. Zulässig sind hier auch Fassaden oder Fassadenteile, die mit Holzverschalung oder verglast ausgeführt sind. In die Fassaden können Fotovoltaikelemente integriert werden.
In den Gewerbegebieten A 1- 4 und E dürfen nicht auch Fassadenelemente aus anderem Materialien (z. B. Putz, Blech, Eternit) zugelassen werden. Der Anteil dieser Fassadenteile soll 60 Prozent je

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.06.2013 (BGBl.S. 1548) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18.April 2006 (GVOBl. M.-V S. 102.),
wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung Zarrentin am Schaalsee vom 15.05.1914 folgende Satzung über die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 19 für das Gebiet ,,Schaalseehof", betreffend die Bereiche beidseitig der Straßen ,Am Kirchensee', Seeadlerring, Graugansring und Marränenring sowie des Schwarzen Weges, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

VERFAHRENSVERMERKE

1. Geändert aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 04.07.2013. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Kommunalanzeiger des Amtes Zarrentin am 20.01.2014 erfolgt.

Zarrentin am Schaalsee, 16. MAI 2014 (Siegelabdruck) Glass Bürgermeisterin

2. Die Planungsanzeige gem. § 17 des Landesplanungsgesetzes von Mecklenburg - Vorpommern an das Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg mit Schreiben vom 15.01.2014 erfolgt. Die landesplanerische Stellungnahme des Amtes liegt mit Schreiben vom 04.03.2014 vor.

Zarrentin am Schaalsee, 16. MAI 2014 (Siegelabdruck) Glass Bürgermeisterin

3. Die Stadtvertretung Zarrentin am Schaalsee hat am 14.12.2013 den Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 mit Begründung gebilligt und zur Auflegung entspr. § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt. Die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 5.04.14 über die öffentliche Auslegung informiert und zur Stellungnahme gem. § 3(2) BauGB aufgefordert worden.

Zarrentin am Schaalsee, 16. MAI 2014 (Siegelabdruck) Glass Bürgermeisterin

4. Der Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 bestehend aus Teil A Planzeichnung und Teil B Text sowie der Begründung hat in der Zeit vom 28.4.2014 bis 04.03.2014 im Amt für Bau, Umwelt, Regionalentwicklung und Ordnungsangelegenheiten des Amtes Zarrentin nach § 3 Abs. 2 BauGB während der Dienststunden öffentlich ausgelegen. 28.04.2014
Die off. Auslegung ist mit dem Hinweis, dass fristgemäß abgegebene Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgemäß abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlußfassung über den B-Plan unberücksichtigt bleiben können und dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können, durch Veröffentlichung im Kommunalanzeiger des Amtes Zarrentin am 17.01.2014 öffentlich bekannt gemacht. Die Behörden wurden mit dem Schreiben vom 15.01.2014 über die off. Auslegung informiert.

Zarrentin am Schaalsee, 16. MAI 2014 (Siegelabdruck) Glass Bürgermeisterin

5. Die Stadtvertretung Zarrentin am Schaalsee hat die fristgerecht abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öff. Belange aus der Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB am 15.05.2014 ausgewertet Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Zarrentin am Schaalsee, 16. MAI 2014 (Siegelabdruck) Glass Bürgermeisterin

6. Die 5. Änderung des B-Planes Nr. 19 bestehendes Teil A Planzeichnung und dem Teil B Text wurde am 15.05.2014 von der Stadtvertretung Zarrentin am Schaalsee als Satzung beschlossen. Die Begründung der 5. Änderung des B-Planes Nr. 19 wurden von der Stadtvertretung Zarrentin am Schaalsee am 15.05.2014 gebilligt.

Zarrentin am Schaalsee, 16. MAI 2014 (Siegelabdruck) Glass Bürgermeisterin

7. Der katastermäßige Bestand am 28.5.14 wird richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass der rechtliche Datenbestand der automatisierten Liegenschaftskarte (ALK) aus einer Digitalisierungsgrundlage im Maßstab 1:1000 abgeleitet wurde und daher Ungenauigkeiten aufweisen kann. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Zarrentin am Schaalsee, 28.5.2014 (Siegelabdruck) Unterschrift

8. Die Bebauungsplansatzung, bestehehend aus Teil A Planzeichnung und Teil B Text wird hiermit ausgefertigt.

Zarrentin am Schaalsee, 02. JUNI 2014 (Siegelabdruck) Glass Bürgermeisterin

9. Die Satzung über die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 der Stadt Zarrentin am Schaalsee sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und bei der über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am 12.06.14 durch durch Veröffentlichung im Kommunalanzeiger des Amtes Zarrentin 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 der Rechtsverlusten (§215 Abs. 1 BauGB; § 5 Abs. 5 der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg - Vorpommern) und weiter auf die fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist mit Ablauf des 12.06.14 in Kraft getreten. Erneute Bekanntmachung am 10.10.14

Zarrentin am Schaalsee, 17. JUNI 2016 (Siegelabdruck) Glass Bürgermeisterin

10. Die ausgefertigte und bekannt gemachte 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 ist der Kommunalaufsichtsbehörde des Landkreises Ludwigslust - Parchim am 12.06.14 angezeigt worden.

Zarrentin am Schaalsee, 17. JUNI 2016 (Siegelabdruck) Glass Bürgermeisterin

TEIL B: TEXT

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes besteht aus den Teilen A und B.

1. **PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB u. § 1 a Abs. 5 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 Verkehrssinnestät die benachbarte Wohnbebauung nicht stört. Lagerplätze, Lagerhallen, Baugeverbe und lärmintensives Handwerk sind nicht zulässig.
   1.3. Das GE- Gebiet E dient ausschließlich der Errichtung eines Hotels / Restaurants und kleiner Laden- und Dienstleistungseinrichtungen. Zulässig sind Einrichtungen, die mit der Nutzung als Multimediadorf und der Wohnnutzung des übrigen Gewerbegebietes vereinbar sind.
   1.4. Die Gebäudehöhe im GE- Gebiet E, und im WA-Gebiet D1 darf 12 m über OK Straßenmitte vor dem Gebäude nicht überschreiten
   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) Bau NVO).
   1.6. Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sind die Ausnahmen im Sinne von § 4 Abs. 3 Nr. 4 bis 5 BauNVO allgemein nicht zulässig.
   1.7. entfällt
   1.8. entfällt
   1.9. Die Mindestgrundstücksgröße in den Baugebieten B1 bis B4 und C1 bis C3 beträgt 750m².
   1.10. Die Erfordernisse des Klimaschutzes gem. § 1a Abs. 5 BauGB werden durch die Maßnahmen der 5. Änderung unterstützt.
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 des Bauflächen sind in wassergebundener Bauweise oder mit fugenreichem Pflaster versickerungsfähig herzustellen.
   2.3. Stellplätze und Parkplätze erhalten durchsickerungsfähigen Belag (z.B. Schotterrasen, Betonrasensteine, Sickerpflaster).
   2.4. Auf jedem Grundstück ist je angefangene 500m² Grundstücksfläche ein Hochstamm zu pflanzen. Diese sind auf Dauer zu erhalten. Die Pflanzungen ist durch die Eigentümer der künf- ligen Grundstücke zu leisten. Pflanzqualität: Hochstamm mit 16-18cm 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 Grünordnungsplan entsprechend zu bepflanzen. Sie sind als Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB und § 9 Abs. 1a, Satz 2 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, 28, 30 und 31 der Flur 3 der Gemarkung Zarrentin innerhalb des Geltungsbereichs des B-Planes. Im Einzelnen sind folgende Ausgleichsmassnahmen festgesetzt:
   Maßnahme 1: Pflanzung eines naturnahen Parks mit standortheimischen Baum- und Straucharten mit Sukzession auf 50% der Fläche (Gesamtfläche=76.422m²) (s. Teil A - Planzeichnung)
   Maßnahme: Pflanzung eines naturnahen Parks mit standortheimischen Laubholzarten (Bäume und Sträucher) mit Sukzession auf 50% der Fläche (Gesamtfläche=76.422m²).
   Arten u. Pflanzqualität: Die Bepflanzung der Kernflächen erfolgt mit 3-jährig,vergß. 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/0,7 m (Pflanzabstand) auf einer Fläche von ca. 3,82 ha (einschl. Gehölzsaum).
   An den Seiten der Bepflanzung wird ein 5 m breiter Gehölzsaum aus Sträuchern und Bäumen der 2. und 3. Ordnung angepflanzt.
   Pflanzqualität: 2 - 3 jährige Sämlinge, 50-80cm.
   Pflanzverband: 1,5m*1,0m
   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. Forstschulplanzen zu genügen.
   Maßnahme 2: Rückbau vollversiegelter Flächen und Nutzung als Hausgarten (9.600m²) Rückbau / Abriss des Stall- und Gebäudekomplexes und Nutzung von Teilflächen als Haus- garten (nicht überbaubare Teile der Baugrundstücke). Für alle Hausgärten wird in der Satzung das Pflangebiete 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 4: 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 (Gewässer- größe: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 (Salix cinerea), Bruch-Weide (Salix fragilis), Korb-Weide (Salix viminalis) und Schneeball (Viburnum opulus) um den nördlichen Teil des Gewässers. Zwischen der Uferlinie und den Gehölzstreifen verbleibt ein Teilen ein semiterrestrischer Übergangsbereich zur freien Sukzession (Entwicklung von Röhricht bzw. Hochstauden).
   Pflanzqualität: Silber-Weide: 2-3 m lange Stecklöcher, weitere Gehölze: Sträucher, 60- 100 cm, verpflanzt.
   Pflanzabstand: Sträucher im Pflanzverband von 1,50 m*1,50m, 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 Baumschul- pflanzen 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) am Nordosufer des Gewässers.
   Pflanzqualität: 2-3 m lange Stecklöcher.
   Pflanzabstand: mindestens 10 m in der Reihe.
   Pflege der Gehölze: Fertigstellung- 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 g