SATZUNG DER GEMEINDE LÜTOW ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 13 "ÖSTLICH DES LÜTOWER WEGES" OT NEUENDORF

PRÄAMBEL

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Lütow hat in ihrer Sitzung am 28.09.2022 gemäß § 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) die Aufstellung folgender Satzung der Gemeinde Lütow über den Bebauungsplan Nr. 13 "Östlich des Lützower Weges" OT Neuendorf, bestehend aus der Planzeichnung, der Begründung und dem Umweltbericht, erlassen.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Lütow hat in ihrer Sitzung am 28.09.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13 "Östlich des Lützower Weges" OT Neuendorf der Gemeinde Lütow beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amtsblatt Nr. 10 des Amts am Peenestrom am 14.10.2022 erfolgt.

Lütow, den ....
Der Bürgermeister Siegel

Beschluss über den Vorentwurf und die frühzeitige Öffentliche Auslegung
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Lütow hat in ihrer Sitzung am 28.09.2022 den Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 13 "Östlich des Lützower Weges" OT Neuendorf der Gemeinde Lütow beschlossen, die dazugehörige Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 14.10.2022 ortsüblich im Amtsblatt Nr. 10 des Amts am Peenestrom bekannt gemacht. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen von jedermann während der Auslegungszeit schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan Nr. 13 unberücksichtigt bleiben können, am 14.10.2022 in Amtsblatt des Amtes Am Peenestrom ortsüblich bekannt gemacht worden.
Den betroffenen Bürgern wurde durch die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 24.10.2022 bis zum 10.12.2022 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 13 "Östlich des Lützower Weges" OT Neuendorf der Gemeinde Lütow mit Begründung lag während folgender Zeiten zu jedermanns Einsicht öffentlich aus:

Montag 8:00 Uhr bis 12:00 Uhr
Dienstag 8:00 Uhr bis 12:00 Uhr und 13:30 Uhr bis 18:00 Uhr
Donnerstag 8:00 Uhr bis 12:00 Uhr und 13:30 Uhr bis 15:00 Uhr
Freitag 8:00 Uhr bis 12:00 Uhr

Lütow, den ....
Der Bürgermeister Siegel

Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Lütow hat in ihrer Sitzung am 28.09.2022 die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 13 "Östlich des Lützower Weges" OT Neuendorf der Gemeinde Lütow und der dazugehörigen Begründung beschlossen.
Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 20.10.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und über die öffentliche Auslegung in Kenntnis gesetzt worden.

Lütow, den ....
Der Bürgermeister Siegel

Beschluss über den Entwurf und die öffentliche Auslegung
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Lütow hat in ihrer Sitzung am ..... den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 13 "Östlich des Lützower Weges" OT Neuendorf der Gemeinde Lütow beschlossen, die dazugehörige Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich im Amtsblatt des Amts am Peenestrom bekannt gemacht. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen von jedermann während der Auslegungszeit schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan Nr. 13 unberücksichtigt bleiben können, am ..... im Amtsblatt des Amts Am Peenestrom ortsüblich bekannt gemacht worden.
Den betroffenen Bürgern wurde durch die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom ..... bis zum ..... Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 13 "Östlich des Lützower Weges" OT Neuendorf der Gemeinde Lütow mit Begründung und Umweltbericht lag während folgender Zeiten zu jedermanns Einsicht öffentlich aus:

Montag 8:00 Uhr bis 12:00 Uhr
Dienstag 8:00 Uhr bis 12:00 Uhr und 13:30 Uhr bis 18:00 Uhr
Donnerstag 8:00 Uhr bis 12:00 Uhr und 13:30 Uhr bis 15:00 Uhr
Freitag 8:00 Uhr bis 12:00 Uhr

Lütow, den ....
Der Bürgermeister Siegel

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Lütow hat in ihrer Sitzung am ..... die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 13 "Östlich des Lützower Weges" OT Neuendorf der Gemeinde Lütow und der dazugehörigen Begründung auf dem Umweltbericht beschlossen.
Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und über die öffentliche Auslegung in Kenntnis gesetzt worden.

Lütow, den ....
Der Bürgermeister Siegel

Abwägungsbeschluss
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Lütow hat in ihrer Sitzung am ..... die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der vorgebrachten Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden geprüft und abgewogen. Das Ergebnis ist den Beteiligten mitgeteilt worden.

Lütow, den ....
Der Bürgermeister Siegel

Bescheinigung des katasternmäßigen Bestandes
Der katasternmäßige Bestand am ..... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vermerk, dass eine Prüfung nicht erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:500 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Lütow, den ....
Öffentlich bestellter
Vermessungsingenieur

Satzungsbeschluss
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 13 "Östlich des Lützower Weges" OT Neuendorf der Gemeinde Lütow, bestehend aus der Planzeichnung, der Begründung und dem Umweltbericht wurde am ..... von der Gemeindevertretung der Gemeinde Lütow als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Lütow, den ....
Der Bürgermeister Siegel

Ausfertigung
Der Bebauungsplan Nr. 13 "Östlich des Lützower Weges" OT Neuendorf der Gemeinde Lütow als Satzung wird hiermit bestätigt und der Planzeichnung und dem Text mit der Begründung und dem Umweltbericht ausgefertigt.

Lütow, den ....
Der Bürgermeister Siegel

Inkrafttreten
Die Genehmigung der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 13 "Östlich des Lützower Weges" OT Neuendorf der Gemeinde Lütow ist in dem Amtsblatt des Amtes Am Peenestrom am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 13 "Östlich des Lützower Weges" OT Neuendorf der Gemeinde Lütow ist mit der Begründung und mit der Zusammenfassung der für die Abwägung wesentlichen Gründe und der geltend gemachten Anregungen seit dem ..... in Amtsblatt des Amtes Am Peenestrom bekannt gegeben. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 214f BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) sowie auf Bestimmungen der Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg -Vorpommern (KV MV) vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S.777), in Kraft getreten gemäß Artikel 3 Abs. 1 dieses Gesetzes am 05.09.2011, hingewiesen worden. Die Satzung tritt mit Ablauf des Tages ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Lütow, den ....
Der Bürgermeister Siegel

11 Grünordnerische Festsetzungen
Allgemeine Festsetzungen
Die Mindestabstände zu vorhandenen Kabeltrassen und Ver- und Entsorgungsleitungen sind Ver Gehölzpflanzungen zu beachten.
Bei der Beseitigung von Einzelbäumen im Sinne des Baumschutzkompensationserlasses (ab einem Stammumfang von 50 cm) ist entsprechend den Vorgaben des Baumschutzkompensationserlasses des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz M-V Ersatz zu pflanzen.
Baumfällungen und die Baufeldfreimachung sind nur außerhalb der Vegetationsperiode und unter Beachtung der artenschutzrechtlichen Belange zulässig. Die Rodung der Hecken im Plangebiet ist nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar zulässig.
Pflanzerhaltung zum Erhalt festgesetzten Bäume pflanzen zur Pflanzung entlang des Radweges Neuendorf/Lütow sowie zur Allee zwischen Neuendorf und Netzelkow. Im Falle einer geplanten Fällung gelten die Vorschriften des §19 NatSchAG MV. Vor Umbau bzw. Erweiterung der Gebäude, Veränderung der Außenfassade ist eine Erfassung und Bestandsaufnahme des Fledermausbestandes und des Gebäudebestandes im Hinblick auf die Unterer Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald vorzulegen. Beim Abbruch der Gebäude ist eine Begleitung durch einen Fachgutachter zur Gewährleistung des Artenschutzes und der Kontakt mit der Naturschutzbehörde (zuständige Behörde für den §44 Abs. 1 BNatSchG) ist aufzunehmen.

TEIL B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)
In Gelbgangsteilen wird ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Das Allgemeine Wohngebiet gliedert sich gem. § 1 Abs. 7 - 8 Nr. 1 BauNVO in 5 Teilflächen (TF1-5).

Auf den Teilflächen (TF) 1 - 5 des Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind folgende Nutzungsarten zulässig (§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO):
- Wohngebäude-

Ausnahmsweise zugelassen werden können (§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO):
- Gewerbetriebe zur Versorgung des Gebietes dienende Läden,
- Gebäude und Räume für die freien Berufe (gem. § 13 BauNVO),
- Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke,

Nicht zulässig sind (§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO):
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Ferienwohnungen gem. § 13a BauNVO,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen.

1.2 Sonstiges Sondergebiet "Ferienwohnungen" (SO Fe/Wo)
Im Gelbgangsteilen wird ein Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Ferienwohnungen" festgesetzt. Das Sonstige Sondergebiet "Ferienwohnungen" gliedert sich gem. § 1 Abs. 7 - 8 Nr. 1 BauNVO in 4 Teilflächen (TF6-9).
Im Sonstigen Sondergebiet (SO) sind folgende Nutzungsarten zulässig (§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO):
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Ferienwohnungen gem. § 13a BauNVO
- sämtliche Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO, die dem Betrieb der Hauptnutzung im Sondergebiet dienen sowie Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauNVO

2 Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für den Gemeinbedarf (TF 11) ist die Errichtung eines Gerätehauses/Lehrmuseum mit Feuerwehr mit Schlauchturm, Kegelbahn, Gemeinderäumen, Praxisräumen und einem Veranstaltungssaal zulässig. Außerdem sind sämtliche Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO, die dem Betrieb der Hauptnutzung dienen sowie Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauNVO zulässig.

3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
3.1 Grundflächenzahl (GRZ)
Als Grundflächenzahl (GRZ) wird in den Teilflächen 1 bis 9 und 10 eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Die GRZ kann gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu 50 % überschritten werden.
3.2 Grundfläche (GR)
Als Höchstzulässige Grundfläche (GR) innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf (TF 11) werden 2.200m² festgesetzt.
3.3 Höhe der baulichen Anlagen und Vollgeschosse (§§ 18, 20 BauNVO)
Die Höhe baulicher Anlagen wird gem. § 18 Abs. 1 - 4 BauNVO wie folgt festgesetzt:

Teilfläche 1: FH max = maximal zulässige Firsthöhe 9,0 m über OK G.
TH max = maximal zulässige Traufhöhe 4,5 m über OK G.
Auf der TF 1 sind maximal 3 Vollgeschosse zulässig.

Teilfläche 2: FH max = maximal zulässige Firsthöhe 6,5 m über OK G.
TH max = maximal zulässige Traufhöhe 3,5 m über OK G.
Auf der TF 2 sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.

Teilfläche 3: FH max = maximal zulässige Firsthöhe 5,5 m über OK G.
TH max = maximal zulässige Traufhöhe 3,5 m über OK G.
Auf der TF 3 ist maximal 1 Vollgeschoss zulässig.

Teilflächen 4, 5: FH max = maximal zulässige Firsthöhe 11 m über OK G.
TH max = maximal zulässige Traufhöhe 6,5 m über OK G.
Auf den TF 4 und 5 sind maximal 3 Vollgeschosse zulässig.

Teilflächen 6, 7: FH max = maximal zulässige Firsthöhe 9 m über OK G.
TH max = maximal zulässige Traufhöhe 4,5 m über OK G.
Auf den TF 6 und 7 sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.

Teilflächen 8, 9: FH max = maximal zulässige Firsthöhe 11 m über OK G.
TH max = maximal zulässige Traufhöhe 6,5 m über OK G.
Auf den TF 8 und 9 sind maximal 3 Vollgeschosse zulässig.

Teilfläche 10: FH max = maximal zulässige Firsthöhe 10 m über OK G.
TH max = maximal zulässige Traufhöhe 8 m über OK G.
H max. Schlauchturm = maximal zulässige Höhe 15 m über OK G.
Auf der TF 10 sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.

Teilfläche 11: FH max = maximal zulässige Firsthöhe 13 m über OK G.
TH max = maximal zulässige Traufhöhe 8 m über OK G.
Auf der TF 11 sind 3 Vollgeschosse zulässig.

Als Bezugshöhe wird die Oberkante (OK) der Bestandsgeländeoberfläche (G) im Mittel festgesetzt.

4 Bauweise (§ 22 BauNVO)
Auf den Teilflächen 1 bis 10 wird eine offene Bauweise (o) nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Auf der Teilfläche 11 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt: Die Abstandsflächen sind einzuhalten, die maximale Gebäudelänge von 50m darf jedoch überschritten werden. In den Teilflächen 2, 3, 6, 7 und 11 sind nur Einzelhäuser zulässig. Auf den Teilflächen 1, 4, 5, 8 und 9 sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

5 Baugrundstücke (§9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
Auf den Teilflächen 4, 5, 8 und 9 ist die Größe der Baugrundstücke ein Mindestmaß von 1400m² gem. § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB festgesetzt. Auf jeden Baugrundstück innerhalb der Teilflächen 4, 5, 8 und 9 ist die Errichtung eines Einzelhauses oder einer Doppelhaushälfte zulässig.

6 Anzahl der Wohneinheiten
Es wird festgesetzt, dass gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB in den Teilflächen 1, 2 und 3 je Einzelhaus oder je Doppelhaushälfte max. 1 Wohneinheit zulässig ist. In den Teilflächen 4, 5, 8 und 9 sind je Einzelhaus 4 Wohneinheiten oder je Doppelhaushälfte 2 Wohneinheiten zulässig. In den Teilflächen 6 und 7 sind je Einzelhaus 2 Wohneinheiten zulässig.

7 Baugrenze und Bauliinie (§ 23 BauNVO)
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen (blau) und Baulinien (rot) festgesetzt. Eine Überschreitung der Baugrenzen (blau) durch untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Erker, Terrassen, Wintergärten und Außentreppen) sowie Gebäudeteile von Garagen und Nebenanlagen nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB ist bis zu einer Tiefe von 1,50 m gem. § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO zulässig.
In der in der Planzeichnung ausgewiesenen Fläche, die von einer Bebauung freizuhalten ist, sind ortsfeste baulich Anlagen jeglicher Art ausgeschlossen.

8 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Die in der Planzeichnung festgesetzte Hauptfirst- und Gebäudeausrichtung auf den Teilflächen 1, 2, 4, 5, 7 und 8 ist zwingend einzuhalten. Dies gilt nicht für Garagen und Nebenanlagen.

9 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Für die Verkehrsflächen, hier Privatstraßen zur Erschließung der Bebauung in der 2. und 3. Reihe, Kreisstraße VG 29 sowie Fuß- und Radweg (zweckbestimmt), ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes maßgebend.

10 Festsetzung nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB
Gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist innerhalb des in Teil A festgesetzten räumlichen Geltungsbereiches die Erschließung des Gebietes sowie die Bebauung bis zum Zeitpunkt der vollständigen Fertigstellung der baulichen Erweiterung des Klärwerks in Zinnowitz ausschließlich die Errichtung und der Betrieb von abflusslosen Sammelgruben zulässig. Die Errichtung von vollbiologischen Kleinkläranlagen ist unzulässig. Bestehende, genehmigte Abwasserbeseitigungsanlagen bleiben hiervon unberührt. Nach Inbetriebnahme der baulichen Erweiterung des Klärwerks in Zinnowitz gilt die satzungsgemäße Anschlusspflicht an das zentrale Entsorgungsnetz des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Insel Usedom. Die abflusslosen Sammelgruben sind dann gemäß anerkannten Regeln der Technik entsprechen, die DIBt Zulassung haben, gut zugänglich und ausreichend groß, bemessen sein. Hierzu ist zwischen dem Vorhabenträger und dem Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Insel Usedom vor dem Satzungsbeschluss ein Einschätzungsvermerk abzuschließen.

11 Grünordnerische Festsetzungen
Allgemeine Festsetzungen
Die Mindestabstände zu vorhandenen Kabeltrassen und Ver- und Entsorgungsleitungen sind Ver Gehölzpflanzungen zu beachten.
Bei der Beseitigung von Einzelbäumen im Sinne des Baumschutzkompensationserlasses (ab einem Stammumfang von 50 cm) ist entsprechend den Vorgaben des Baumschutzkompensationserlasses des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz M-V Ersatz zu pflanzen.
Baumfällungen und die Baufeldfreimachung sind nur außerhalb der Vegetationsperiode und unter Beachtung der artenschutzrechtlichen Belange zulässig. Die Rodung der Hecken im Plangebiet ist nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar zulässig.
Pflanzerhaltung zum Erhalt festgesetzten Bäume pflanzen zur Pflanzung entlang des Radweges Neuendorf/Lütow sowie zur Allee zwischen Neuendorf und Netzelkow. Im Falle einer geplanten Fällung gelten die Vorschriften des §19 NatSchAG MV. Vor Umbau bzw. Erweiterung der Gebäude, Veränderung der Außenfassade ist eine Erfassung und Bestandsaufnahme des Fledermausbestandes und des Gebäudebestandes im Hinblick auf die Unterer Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald vorzulegen. Beim Abbruch der Gebäude ist eine Begleitung durch einen Fachgutachter zur Gewährleistung des Artenschutzes und der Kontakt mit der Naturschutzbehörde (zuständige Behörde für den §44 Abs. 1 BNatSchG) ist aufzunehmen.

11.1 Ausgleichsmaßnahme A1
Auf der in der Planzeichnung festgesetzten Ausgleichsfläche A1 ist auf einer Fläche von 6000m² eine Streuobstwiese mit folgenden Anforderungen anzulegen:
- Verwendung von alten und regionalen Kultursorten
- Pflanzgröße: Obstbäume als Hochstamm mit 12/14cm Stammumfang mit Verankerung.
- Pflanzabstände: Pflanzung eines Baumes je 80-150m², durchschnittlicher Pflanzabstand in der Reihe von 8m.
- Einteilung einer Schutzzone entlang gegenüber Wildwiese (Einzäunung, Stammschutz
- Einteilung des Grünlandes durch Verwendung von regionaltypischem Saatgut
- kein Umbruch und keine Nachsaat, kein Einsatz von Düngemitteln oder PSM
- Mahd ab dem 15. September, Mulchverbot vom 01. März bis 15. September
- Vorlage eines Pflanz- und eines Pflegeplanes
- Ergänzungspflanzung ab Ausfall von mehr als 10%
- Gewährleistung eines Entwicklungszeitraumes für mind. 5 Jahre
- bedarfsweise wässern und Instandsetzung der Schutzeinrichtungen
- Ausharpungsmahd auf nährstoffreichen und stark gedüngten Flächen im 1.-5. Jahr zwei Mal jährlich zwischen 01. Juli und 30. Oktober mit Abfuhr des Mahdgutes
- Mahdhöhe mind. 10cm über Geländeoberkante mit Messerbalken
- Verankerung (Baumdreibock) der Bäume nach dem 5. Standjahr entfernen
- Abbau der Schutzeinrichtungen frühestens nach 3 Jahren
- jährlich ein Pflegeschnitt nicht vor dem 01. Juli mit Abfuhr des Mahdgutes oder mit Mulchschnitt
- Mahdhöhe mind. 10cm über Geländeoberkante mit Messerbalken
- Es ist ein Pflanzplan bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald vorzulegen. Die zu verwendenden Arten und Pflanzqualitäten entsprechen der Pflanzliste I. Die Kompensationsmaßnahme entspricht dem Maßnahmeblatt II.

11.2 Ausgleichsmaßnahme A2
Auf der in der Planzeichnung festgesetzten Ausgleichsfläche A2 ist auf einer Fläche von 2500m² eine Streuobstwiese mit folgenden Anforderungen anzulegen:
- Verwendung von alten und regionalen Kultursorten, Anpflanzung ortsbeispielgen Herkünften
- Verwendung von mind. 5 Straucharten und mind. 2 Baumarten
- Pflanzqualitäten und -größen: Sträucher 60/100cm, 3/4sträg
- Pflanzung von einzelnen großkronigen Bäumen als Überhälter (Blaune I. Ordnung) in Pflanzabständen von 15-20m unterwandert (Stammumfang 14/16cm) mit Zwiebelzierkirsche
- Pflanzabstände: Sträucher im Verband 1,0m x 1,5m
- Ausbringung der verwendeten Pflanzen mit Schutzeinrichtung (Wildverbiss
- Mindestreihenabstand: 3 m Abstand von 1,5m inkl. beidseitiger Saum von 2m Abstand von Gebäuden
- Pflege der Gehölze durch ein- bis zweimalige Mahd je nach Standort und Vergrasung über einen Zeitraum von 5 Jahren
- Nachpflanzung nach Bedarf bei Ausfall, bei Entfernen der Stützpfähle nach 3 Jahren
- bedarfsweise Bewässerung und Instandsetzung der Schutzeinrichtungen
- Verankerung der Bäume nach dem 5. Standjahr entfernen
- Abbau der Schutzeinrichtungen bei gesicherter Kultur, frühestens nach 5 Jahren
- Pflegemaßnahmen des Strauchanteils beschränken sich auf seitliche Schnittmaßnahmen - kein auf-den-Stock-setzen
- Es ist ein Pflanzplan bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald vorzulegen. Die zu verwendenden Arten und Pflanzqualitäten entsprechen der Pflanzliste II. Die Kompensationsmaßnahme entspricht dem Maßnahmeblatt III.

11.4 Ausgleichsmaßnahme A4
Auf den in der Planzeichnung mit dem PlanNr. 13.5 und mit dem Symbol "A4" eingetragenen Grundstücken sind insgesamt mindestens 53 Einzelbäume als Ersatz der Maßnahme ist die Ausbildung einer landschaftsbildprägenden Baumreihe bzw. die Ausbildung von Straßenbegleitgrün. Die Anpflanzung und unter Beachtung folgender Anforderungen erfolgen:
- Schaffung günstiger Wachstumsbedingungen durch Herstellen der Vegetationsfähigkeit und Schutz vor Verdichtung, Verwendung von Pflanzen gelbenden DIN-Vorschriften, Lockerung des Erdaushubes
- dauerhaftes Freihalten von unterirdischen und oberirdischen Leitungen und sonstigen baulichen Anlagen Ene. Einbau langfristig wirksamer Wurzelschutzmaßnahmen
- Pflanzgruben der Bäume: vertikal 1,5facher Ballendurchmesser, horizontal doppelte Ballenhöhe
- Baumscheibe: mind. 12m² unversiegelte Fläche (mit dauerhaft luft- und wasserdurchlässiger Belag)
- unterirdisch verfügbarer Raum für Durchwurzelung mind 16m³ Grundfläche und 0,8m Tiefe
- Pflanzabstände: mind. 3x verpflanzte Hochstämme, StU mind. 16/18cm, ungeschnittener Leittrieb, Obstbaume 12/14cm
- Dreibockanbindung und gut. Wildverbissschutz
- Ersatzpflanzungen bei Ausfall
- Bäume bei Bedarf wässern im 1.-5. Standjahr
- Instandsetzung der Schutzeinrichtung und Verankerung
- Verankerung der Bäume nach dem 5. Standjahr entfernen
- Abbau der Schutzeinrichtungen frühestens nach 5 Jahren
- 2-3 Erstmahdgänge in den ersten 10 Jahren zur Gewährleistung einer gleichmäßigen Durchwurzelung
- Es ist ein Pflanzplan bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald vorzulegen. Die zu verwendenden Arten entsprechen der Pflanzliste III. Die Kompensationsmaßnahme entspricht dem Maßnahmeblatt IV.

11.5 Ausgleichsmaßnahme A5
Auf der in der Planzeichnung festgesetzten Teilfläche 3 des Allgemeinen Wohngebietes ist eine artenreiche 50m² versiegelter Fläche der Teilfläche 3 ein Einzelbaum mit folgender Anforderungen zu pflanzen:
- Schaffung günstiger Wachstumsbedingungen durch Herstellen der Vegetationsfähigkeit und einer Pflanzgrube entsprechend den jeweils geltenden DIN-Vorschriften, Lockerung des Erdaushubes und Schutz vor Verdichtung
- dauerhaftes Freihalten von unterirdischen und oberirdischen Leitungen und sonstigen baulichen Anlagen Ene. Einbau langfristig wirksamer Wurzelschutzmaßnahmen
- Pflanzgruben der Bäume: vertikal 1,5facher Ballendurchmesser, horizontal doppelte Ballenhöhe
- Baumscheibe: mind. 12m² unversiegelte Fläche (mit dauerhaft luft- und wasserdurchlässigem Belag)
- unterirdisch verfügbarer Raum für Durchwurzelung mind 16m³ Grundfläche und 0,8m Tiefe
- Mindestbreite oben- und unterirdisch unbelastiger Pflanzstreifen 2,5m
- Schutz vor Beschädigungen sowie Sicherung der Baumscheibe bis dies die Pflanzstreifen vor Beschädigungen
- bei Bedarf Baumscheibe mulchen
- Pflanzqualität: mind. 3x verpflanzte Hochstämme, StU mind. 16/18cm, ungeschnittener Leittrieb, Obstbaume 12/14cm
- Dreibockanbindung und gut. Wildverbissschutz
- Ersatzpflanzungen bei Ausfall
- Bäume bei Bedarf wässern im 1.-5. Standjahr
- Instandsetzung der Schutzeinrichtung und Verankerung
- Verankerung der Bäume nach dem 5. Standjahr entfernen
- Abbau der Schutzeinrichtungen frühestens nach 5 Jahren
- 2-3 Erstmahdgänge in den ersten 10 Jahren zur Gewährleistung einer gleichmäßigen Durchwurzelung
- Es ist ein Pflanzplan bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald vorzulegen. Die zu verwendenden Arten entsprechen der Pflanzliste IV. Die Kompensationsmaßnahme entspricht dem Maßnahmeblatt V.

III BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Dachgestaltung
Teilflächen 1, 4, 7 und 8:
Auf den Teilflächen 1, 4, 7 und 8 ist nur das Satteldach zulässig. Farbige Dacheindeckung sind nur in nicht glänzenden Rottönen zulässig.

Teilflächen 2, 3, 5, 6 und 9:
Auf den Teilflächen 2, 3, 5, 6 und 9 sind die Dachformen Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdach zulässig. Farbige Dacheindeckungen sind nur in nicht glänzenden Rottönen zulässig. Reetdächer sind zulässig.

Teilfläche 10:
Auf der Teilfläche 10 sind die Dachformen Pult-, versetztes Pultdach und Flachdach zulässig. Die Dachflächen sind extensiv zu begrünen.

Teilfläche 11:
Auf der Teilfläche 11 sind die Dachformen Sattel-dach, Walmdach und Krüppelwalmdach zulässig. Dacheindeckungen sind nur als Reet- oder Holzdach in naturbelassenen Farbtönen zulässig.

2 Doppelhaushälften
Bei Doppelhaushälften sind grundsätzlich gleiche Dachneigungen und -eindeckungen, Traufhöhen und Firsthöhen umzusetzen.

3 Fassadengestaltung
Die Fassadengestaltung mit polierten und glasierten Materialien ist nicht zulässig. Grelle Farben sind ebenfalls nicht zulässig, auch nicht bei Fenstern, Türen, Gittern oder Geländern. Verschalungen der Außenwände durch Holzverkleidungen sind grundsätzlich zulässig.

4 Garagen und Nebenanlagen
Bei den Garagen (inkl. Carports) und Nebenanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB sind auch Pult- und Flachdächer zulässig.
Anlagen für die Unterbringung von Abfall- und Wertstoffbehältern außerhalb der Baukörpergrenzen und Baulinien sind so anzuordnen und einzugrünen, dass sie vom öffentlichen Raum (Straße) nicht frei einsehbar sind.

CEF-MAßNAHMEN

CEF 1 Schaffung neuer Fledermausstallplätze
Maßnahmenumsetzung:
1. Installation von Fledermauskästen
- vor Baubeginn werden vorhandene Höhlungen und Nischen in zu fällenden Bäumen und ggf. Gebäuden auf Besatz mit Fledermäusen und Nachweis von Fortpflanzungsstätten geprüft. Eingriffe in mögliche Habitate sind nur von Anfang November bis Ende Februar möglich, die Bäume werden unmittelbar nach der Kontrolle ohne Vorkommen gefällt bzw. Höhlungen und Nischen mit einer Schlieuse verschlossen, der Einsatz der Höhlen erfolgt durch entsprechende artspezifische Fledermauskästen im näheren Umfeld
- Anbringung der Kästen in Gruppen von 15 Stk. pro Hektar (ABC-Bewertung, LANUV NRW, 2010), geeignete Kastenarten sind Flachkästen, Spaltenkästen und mit der Unteren Naturschutzbehörde, sowie mit den jeweiligen Flächeneigentümern, abzustimmen
- Ausbringung von großkronigen Kästen (Typen-Mix)
- Anbringung in unterschiedlichen Höhen und Expositionen (>3-4m Schutz vor Vandalismus, Diebstahl)
- es ist ein Mindestabstand von potentiellen Stör- und Gefahrenquellen einzuhalten: mind. 300m bei Straßenverkehrsflächen, mind. 100m bei Wirtschaftswegen, mind. 500m bei Gewässern, mind. 500m sind einzuhalten bei Bauwerk Length, Firsthöhe/Traufhöhe, Größe Maquett, Wasserfledermaus
- nächtliche Beleuchtungen sind möglichst auszuschließen, wenigstens auf ein unbedingt erforderliches Mäß einzuschränken bzw. gerichtet und abgeschirmt anzubringen
- an Standorten von Kasten tragenden Bäumen sowie Gebäuden sind die Kästen dauerhaft in einer 150m strlungsarmen Pufferzone zu erhalten, um zu schützen. Vorhandenbäume sind dauerhaft als Habitatbaum zu bewirtschaften
- je einem nachgewiesenen Bestands- Quartierverlust ist im Ersatz durch 5-10 Fledermauskästen zu etablieren
- es ist ein Pflanzplan bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald vorzulegen
Umsetzungsfolge:
- Anbringung der Ersatzkästen auf Funktionsfähigkeit der Kästen außerhalb der Besatzzeit (Nov - Feb.)
- Anbringung der Ersatzkästen, Ein- Ausflugsöffnung frei (außerhalb der Besatzzeit, Nov - Feb.)
Z. Anlage von Ersatzhabitaten
- auf den Vorranggebieten Zwischenfruchtanbau Anfang Oktober bis Ende November
- Anbringung der Ersatzkästen an Bäumen, Gebäuden, Ersatzkästen sind mindestens 3 Monate vor Beginn der Gesamtmaßnahme, mindestens 3 Monate vor Beginn der Brutsaison
- Wirksamkeit der Maßnahme ist ein Jahr vor Beginn der Gesamtmaßnahme, mindestens 3 Monate vor Beginn der Brutsaison
Unterhaltungsmaßnahmen:
- Kontrolle der Kästen für 30 Jahre, geschlossene Strukturen sind zu erhalten

CEF 2 Schaffung neuer Brutstätten für Vögel
Maßnahmenumsetzung:
- Kontrolle der im Zuge der Baufeldfreimachung und der Maßnahmen an Bestandsgebäuden auf das Vorkommen von Brutvögeln und gegebenen artspezifischen Ersatzmaßnahmen (Ersatz der Höhlen durch Nistkästen (Auswahl der Kästen nach Brutvogelart Höhlen-, Nischen-, Halbhöhle)
- Anbringung der Ersatzkästen, Ein- Ausflugsöffnung frei (außerhalb der Besatzzeit, Nov - Feb.) Einsat