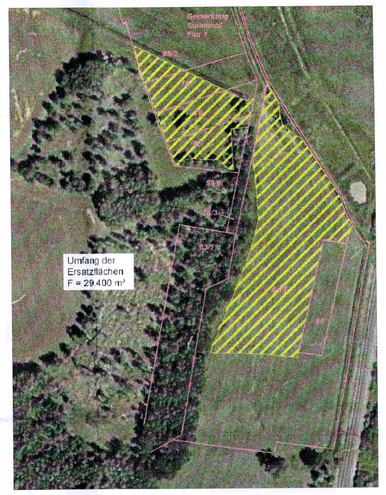
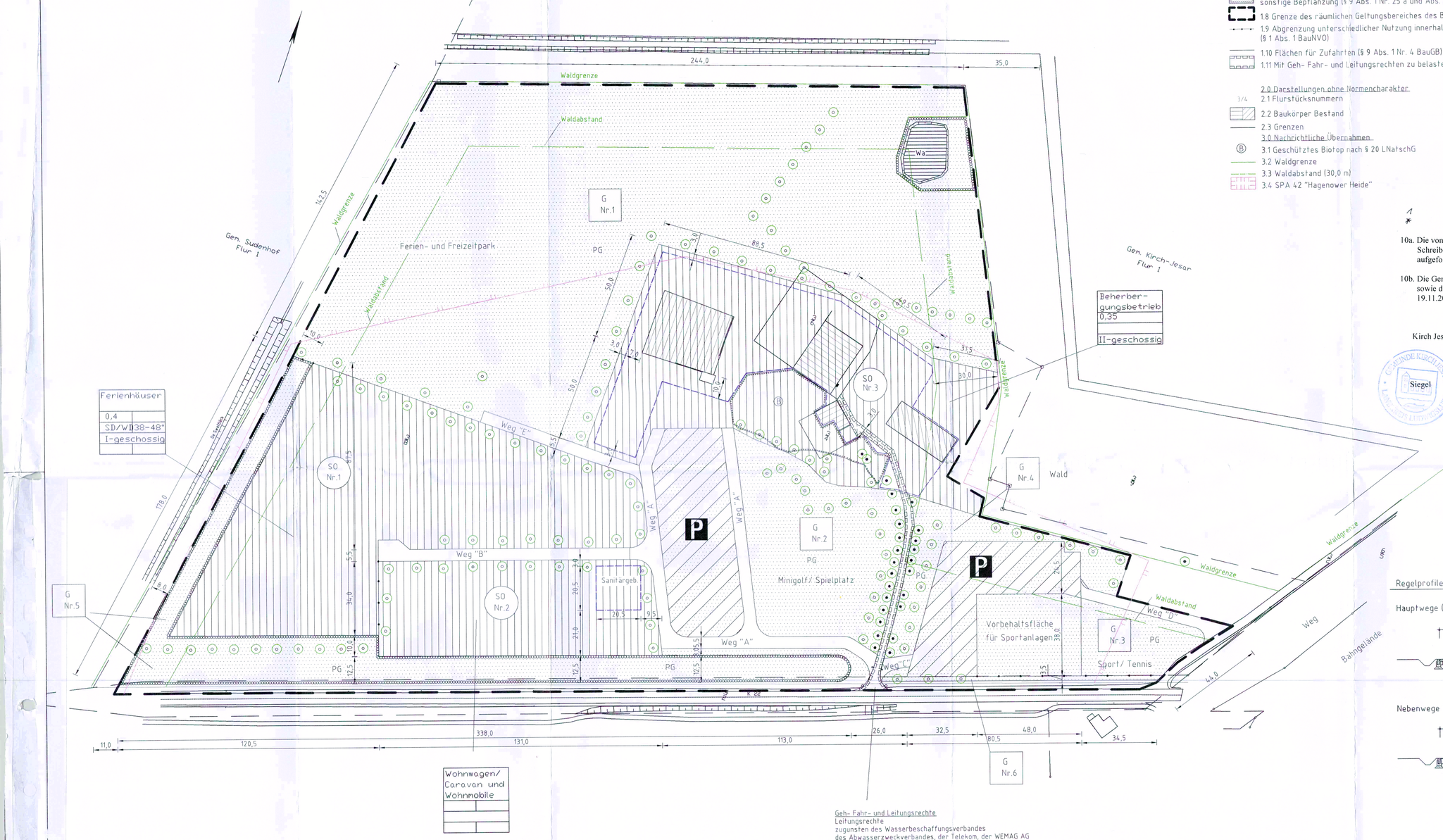
Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 der Gemeinde Kirch Jesar Landtourismuszentrum "Heidehof am Swatbäck"

Satzungsexemplar: Stand Februar 2010



Flächen für Ausgleichsmaßnahmen ausserhalb des Geltungsbereiches
(FL - St. 65/3, 78, 79, 80, 84/1, Flur 1, Gemarkung Sudenhof)

Teil A - Planzeichnung



Geh- Fahr- und Leitungsrechte
Leitungsrechte
zugunsten des Wasserbeschaffungsverbandes
des Abwasserzweckverbandes, der Telekom, der WEMAG AG
und der Stadtwerke Hagenow.
Geh- und Fahrrechte
zugunsten der Flurstücke 3/4 und 3/6.

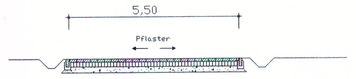
Planzeichenerklärung

1.0 Festsetzungen
1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
SO Sondergebiete, die der Erholung dienen (§ 10 BauNVO)
Nr. 1 Ferienhäuser (§ 10 Abs. 4 BauNVO)
Nr. 2 Wohnwagen/ Caravan, Wohnmobile (§ 10 Abs. 5 BauNVO)
SO Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)
Nr. 3 Beherbergungsbetrieb (§ 11 Abs. 2 BauNVO)
Betriebshof/ Personalwohnungen/ med. Einrichtungen (§ 11 Abs.2 BauNVO)
1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
0,3 Grundflächenzahl
I Zahl der Vollgeschosse
1.3 Bauweise, Baugrenzen
Baugrenze
1.4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11)
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung
P Private Parkflächen
1.5 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Zweckbestimmung
Z.B. Freizeit- und Erlebnispark
PG Private Grünflächen
1.6 Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
WA Wasserfläche
1.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 und Abs. 6 BauGB)
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 und Abs. 6 BauGB))
Anpflanzung von Bäumen
Erhaltung von Bäumen
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstige Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Abs. 6 BauGB)
1.8 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des B- Planes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
1.9 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 1 BauNVO)
1.10 Flächen für Zufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
1.11 Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

2.0 Darstellungen ohne Normencharakter
3/4 2.1 Flurstücksnummern
2.2 Baukörper Bestand
2.3 Grenzen
3.0 Nachrichtliche Übernahmen
B 3.1 Geschütztes Biotop nach § 20 LNatschG
3.2 Waldgrenze
3.3 Waldabstand (30,0 m)
3.4 SPA 42 "Hagenower Heide"

Regelprofile (M.: 1:100)

Hauptwege ("A")



Nebenwege ("B","C","D","E")

10a. Die von der Änderung der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 02.06.2008 und 23.09.2009 erneut zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

10b. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen und Bedenken der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange erneut am 23.10.2008 und 19.11.2009 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Kirch Jesar, den 24.11.09

Siegel

Bürgermeister

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeinde Kirch Jesar vom 13.6.01. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Bekanntmachung im "Hagenower Kommunalanzeiger" am 29.6.01 erfolgt.

Kirch Jesar, den 24.11.09 — Siegel — Bürgermeister

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt worden.

Kirch Jesar, den 24.11.09 — Siegel — Bürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB ist in der Zeit vom 21.5.07 bis 7.6.07 durchgeführt worden. Die ortsübliche Bekanntmachung ist am ..... im "Hagenower Kommunalanzeiger" erfolgt.

Kirch Jesar, den 24.11.09 — Siegel — Bürgermeister

4. Die Gemeindevertretung hat am 22.9.07 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs.2 BauGB beschlossen.

Kirch Jesar, den 24.11.09 — Siegel — Bürgermeister

5. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 30.10.07 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Kirch Jesar, den 24.11.09 — Siegel — Bürgermeister

6. Die Gemeindevertretung hat am 22.9.07 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und nach § 4a Abs. 3 BauGB zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Kirch Jesar, den 24.11.09 — Siegel — Bürgermeister

7. Die Entwürfe des Bebauungsplanes bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 30.11.07 bis 30.12.07 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 22.10.07 im "Hagenower Kommunanzeiger" ortsüblich bekanntgemacht worden.

Kirch Jesar, den 24.11.09 — Siegel — Bürgermeister

8. Der katastermäßige Bestand am 16.10.12 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass der rechtsverbindliche Datenbestand der Automatisierten Liegenschaftskarte (ALK) aus einer Digitalisierungsgrundlage im Maßstab 1: 2.500 abgeleitet wurde und daher Ungenauigkeiten aufweisen kann. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.

Ludwigslust, den 16.10.12 — Siegel — im Auftrag, Unterschrift

9. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen und Bedenken der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 3.9.09 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Kirch Jesar, den 24.11.09 — Siegel — Bürgermeister

10. Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden. Daher haben die Entwürfe des Bebauungsplanes bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung in der Zeit vom 23.9.09 bis zum 30.9.09 (24.9.09 - 23.10.09) während der Dienstzeiten erneut öffentlich ausgelegen. (Dabei ist bestimmt worden, dass Anregungen und Bedenken nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden können.) Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftliche oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 17.9.09 im "Hagenower Kommunalanzeiger" ortsüblich bekanntgemacht worden. * und Umweltbericht

Kirch Jesar, den 24.11.09 — Siegel — Bürgermeister

11. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde, nach § 10 Abs. 1 BauGB, am 19.11.09 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 19.11.09 gebilligt. * und Umweltbericht

Kirch Jesar, den 24.11.09 — Siegel — Bürgermeister

12. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehen aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ..... Az.: ..... mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

~~Kirch Jesar, den .....~~ — entfällt — Siegel — Bürgermeister

13. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Gemeindevertretung vom ..... erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ..... Az.: ..... bestätigt.

~~Kirch Jesar, den .....~~ — entfällt — Siegel — Bürgermeister

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

Kirch Jesar, den 24.11.09 — Siegel — Bürgermeister

15. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erteilen ist, sind am 13.6.12 im ~~"Hagenower Kommunalanzeiger"~~ Amtsblatt ortsüblich bekanntgemacht 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. 1 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und Erlöschung von Entschädigungsansprüchen (§ 39 und 44 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist am 13.6.12 in Kraft getreten.

Kirch Jesar, den 13.6.12 — Siegel — Bürgermeister

Präambel

Aufgrund des Paragraphen 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung des BauGB vom 23. September 2004 (BGBl. Teil I S. 2414) zuletzt geändert durch Art. 1 G v. 21.12.2006 (I S. 3316) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg- Vorpommern vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102) geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 23. Mai 2006 (GVOBl. M-V S. 194) wird nach Beschluß durch die Gemeindevertretung vom 19.11.09 mit Genehmigung durch den Landrat des Landkreises Ludwigslust folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 der Gemeinde Kirch Jesar Landtourismuszentrum "Heidehof am Swatbäck", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

Kirch Jesar, den 24.11.09

Der Bürgermeister

Teil A - Planzeichnung

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung (Bau NVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) geändert durch Art. 3 G v. 22.04.1993 I 466, sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990- PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58, BGBL. III 213-1-6).

Text (Teil B)
In Ergänzung der Planzeichnung (Teil A) wird folgendes festgesetzt:

1 Bauliche Nutzung

1.1 Im Sondergebiet SO 1 "Ferienhäuser" sind Ferienhäuser nach § 10 Abs. 4 BauNVO zulässig.

1.2 Im Sondergebiet SO 2 "Wohnwagen/ Caravan, Wohnmobile" sind Stellplätze für Wohnwagen/Caravan und Wohnmobile nach § 10 Abs. 5 BauNVO sowie ein Sanitärgebäude zulässig.

1.3 Das Sondergebiet SO 3 "Beherbergungsbetrieb" dient der Unterbringung eines Fremdenbeherbergungsbetriebes nach § 11 Abs. 2 BauNVO, eines Restaurants mit Küche und Terrassenplätzen sowie Tagungsräumen. Im SO 3 sind bauliche Anlagen für einen Wellnessbereich wie Sauna, Schwimmbecken, Räume für Physiotherapie, Fitness, Kosmetik und Gesundheitspflege zulässig. Weiter sind Wohnungen für Betriebsinhaber und Betreiber sowie für Personal, Separäume für Mitarbeiter, Büro und Verwaltungsräume, Nebengebäude für Betriebstechnik und Futtermittel zulässig, soweit sie zum Betreiben des Ferien- und Freizeitparks notwendig sind. Hauptgebäude sind nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig; unfergeordnete Nebengebäude sind innerhalb des Waldabstandes zulässig.

1.4 In der Grünfläche G Nr. 1 (Ferien- und Freizeitpark) sind bauliche Anlagen, wie Futterraufen, Einzäunungen, Unterstände und überdachte Futterplätze zulässig. Weiter zulässig sind Sanitär- und Versorgungseinrichtungen, wie Kioske, Imbissstände u.ä. sowie Spiel- und Freizeitgeräte. Die Haltung von Haustieren ist zulässig. Wildlebende Tierarten und bauliche Anlagen für deren Haltung bedürfen der Genehmigung entsprechend des Landeszoogesetzes= ZooG M-V.

1.5 In der Grünfläche G Nr. 2 (Minigolf/ Spielplatz) sind bauliche Anlagen für Sportarten wie Minigolf, Tischtennis, Kegeln und Boccia sowie Spiel- und Freizeitgeräte für Kinder zulässig.

1.6 Die Grünfläche G Nr. 3 (Sport/ Tennis) ist für Sport zu nutzen, wie Tennis, Badminton oder Volleyball.

1.7 Für die Grünflächen G Nr. 4 und G Nr. 6 ist keine weitere Nutzung vorgesehen.

1.8 Die Grünflächen G Nr. 5 ist als Ausgleichsflächen festgesetzt, Restflächen werden für Straßenbegleitgrün genutzt.

1.9 Hinsichtlich der Anforderungen an die resultierende Luftschalldämmung von Außenbauteilen der Gebäude werden die in der Lärmschutzprognose dargestellten Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109 1989-11 "Schallschutz im Hochbau" (Bap. 5, Tab 8) festgesetzt.

2 Gestalterische Festsetzungen

2.1 Für Hauptgebäude sind nur Sattel- und Walmdächer zulässig. Pult- und Flachdächer sind nur für Nebengebäude zugelassen. Für die Dacheindeckung der Hauptgebäude sind nur Dachsteine aus Beton oder Ziegel zu verwenden. Für Nebengebäude sind auch Gründächer zugelassen.

2.2 Erforderliche PKW- Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien, wie z.B. Rasengitter, Schotterrasen o.ä., zu befestigen. Für Fahrgassen und Zufahrten ist Pflaster zulässig.

3 Anpflanzungen und Landschaftspflege

3.1 Die Entwicklungsziele der Ausgleichs- und Ersatzflächen werden wie folgt festgesetzt: Gestaltung des Ferien- und Freizeitparkgeländes durch Bepflanzungsmaßnahmen mit einheimischen Bäumen in Reihe und Gruppen, flächenhaft ausgebildeten Gehölzstrukturen zur harmonischen Einbindung des Gesamtgebiets in die Landschaft.

3.2 Flächen innerhalb der ausgewiesenen Sonstigen Sondergebiete, die ohne Bebauung bleiben, sind darüber hinaus mit Landschaftsrasen anzusäen oder mit einheimischen Gehölzen zu bepflanzen.

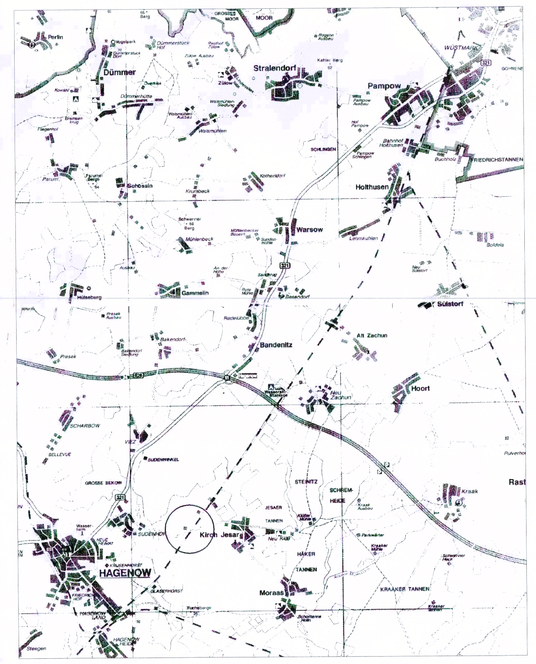
Art und Umfang der Maßnahmen
3.3 Insgesamt sind folgende Maßnahmen zu verwirklichen.
- die Entsiegelung von Altbauten auf ca. 539 m² Grundfläche,
- die naturnahe Gestaltung des Kleingewässers im NE des Plangebietes durch Gestaltung der Böschungen, von Flach- und Tiefwasserzonen sowie Baumpflanzungen an der Nord- und Westseite auf ca. 1000 m² Grundfläche,
- Anpflanzung von mindestens 110 einheimischen Solitärgehölzen, insbesondere entlang von Verkehrswegen,
- die Anpflanzung von flächenhaft ausgebildeten Gehölzstrukturen mit einheimischen Sträuchern auf insgesamt 7.009 m² Grundfläche,
- Ansaat von Landschaftsrasenflächen mit einem Gesamtflächenumfang von mind. 1,9 ha.

Pflanzmaterial und -größen
3.4 Für Pflanzmaßnahmen werden allgemein folgende Arten mit den Qualitätsmerkmalen festgelegt:
Bäume als Solitärgehölze:
- Stiel-Eiche, Feld-Ahorn, Rotbuche, Winter-Linde, Berg-Ahorn,
- Hochstamm 3xv., STU 16 - 18 cm
- Bäume (als Überhälter):
- Stiel-Eiche, Feld-Ahorn, Rotbuche, Gemeine Esche, Berg-Ulme,
- Heister: H. 2xv 180 - 200 cm.
Sträucher (in Hecken bzw. Gehölzflächen):
- Gemeine Hasel, Vogelkirsche, Schlehe, Hunds-Rose, Wild-Birne, Schwarzer Holunder, Holzapfel, Rote Heckenkirsche;
2 x v. 80 - 100 cm.
Pflanz-/Reihenabstand 1,2 m x 1,0 m
Bepflanzungen innerhalb des Pflanzungsbereiches auf ausgewiesenen Grünflächen bzw. Freiflächen der Sondergebiete mit einheimischen, standortgerechten Gehölzen ohne besondere Artenbeschränkung.

Hinweis

Außerhalb des Plangeltungsbereiches: Schaffung eines naturnahen und strukturreichen Landschaftsbereiches, der den Zielen der Landschaftspflege und des Naturschutzes dient mit Übergangsbereichen zwischen Extensivgrünland- und Feldgehölzbepflanzungen, linearen Heckenstrukturen und Einzelgehölzen und Baumreihen und ausgedehnten Sukzessionsflächen mit dem Standortfaktor Grundwasernahe.

Außerhalb des Plangeltungsbereiches auf den Flurstücken 65/3, 78, 79, 80, 84/1 der Gemarkung Sudenhof, Flur 1 - kartografische Darstellung sh. Umweltbericht, Anlage 6, Blatte 1.
- Anpflanzung von mindestens 440 lfd. m 5-reihiger Hecke mit Überhältern und beidseitig vorgelagertem jeweils mindestens 2 m breiten Sukzessionsstreifen,
- Anpflanzung von Gehölzflächen 700 m² Größe zur Schaffung von flächendeckenden Gehölzstrukturen,
- Schaffung eines Feldgehölzes von ca. 400 m² Größe,
- Anpflanzung von mindestens 26 einheimischen Solitärgehölzen, insbesondere zur Fixierung von Bewirtschaftungsgrenzen,
- Umwandlung von Intensivackerflächen in Extensivgrünland ca. 2,3 ha Fläche,
- Sukzessionsflächen zur Schaffung von Pufferrandstreifen auf ca. 1250 m² Grundfläche



Satzung über den
Bebauungsplan Nr. 3 der Gemeinde Kirch Jesar
Landtourismuszentrum "Heidehof am Swatbäck"
Stand Februar 2010 (M.: 1 : 1.000)