



Dipl. Ing. Kirsten Fuß
Freie Landschaftsarchitektin blla

Dipl. Ing. Lars Hertelt
Freier Architekt

Dr. Ing. Frank-Bertolt Raith
Freier Stadtplaner und Architekt dwb

Prof. Dr. Ing. Günther Uhlig
Freier Architekt und Stadtplaner

Partnerschaftsgesellschaft
Mannheim PR 100023

76131 Karlsruhe, Waldhornstraße 25
Tel/Fax: 0721 37 85 64
Tel: 0172 96 63 511

18439 Stralsund, Neuer Markt 5
Tel: 03831 203 496
Fax: 03831 203 498

www.stadt-landschaft-region.de
stralsund@stadt-landschaft-region.de

4. Änderung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 11 „Ferien- und Freizeitpark Glowe“

Gemeinde Glowe / Rügen

Satzung

BEARBEITUNG STÄDTEBAU:

uhlig raith hertelt fuß | Partnerschaft für Stadt-, Landschafts- und Regionalplanung

Freie Stadtplaner, Architekten, Landschaftsarchitekten



Dipl. Ing. Kirsten Fuß
Freie Landschaftsarchitektin bda
Dipl. Ing. Lars Hertelt
Freier Architekt

Dr. Ing. Frank-Bertolt Raith
Freier Stadtplaner und Architekt dwb

Prof. Dr. Ing. Günther Uhlig
Freier Architekt und Stadtplaner

Partnerschaftsgesellschaft
Mannheim PR 100023

76131 Karlsruhe, Waldhornstraße 25
Tel/Fax: 0721 37 85 64
Tel: 0172 98 83 511

18439 Stralsund, Neuer Markt 5
Tel: 03831 203 498
Fax: 03831 203 498

www.stadt-landschaft-region.de
stralsund@stadt-landschaft-region.de

BEARBEITER: Dr. Frank-Bertolt Raith / Architekt und Stadtplaner

BEARBEITUNG GRÜNORDNUNG

thomas niessen

Büro für Landschafts- & Freiraumarchitektur

Bahnhofstraße 16, 18528 Bergen

Tel.: 0(49) 3838 82 85 20

Fax.: 0(49) 3838 82 85 50

E-mail: info@niessen-la.de

BEARBEITER: Thomas Nießen / Landschaftsarchitekt

Begründung

1) Grundsätze / Ausgangslage

1.1) Umfang der Änderung

Die 4. Änderung umfasst den zweiten Bauabschnitt (6,0 ha) und erstreckt sich auf ausgewählte Planinhalte:

In der Planzeichnung (Teil A) werden im Planbereich geändert dargestellt

- die genaue Lage, Breite und teilw. Führung der Verkehrsflächen; die angrenzenden Flächen werden angepasst; dabei wird die westliche Zufahrt als Verkehrsfläche aufgenommen (bisher Sicherung durch Geh- und Fahrrecht),
- die Flächen des Ferienhausgebiets mit Größe und Lage der Baufenster,
- die Pflanzflächen sowie die Festsetzungen für Baumpflanzungen.

In den Textlichen Festsetzungen werden keine Änderungen vorgenommen.

Insgesamt wird sich die Anzahl der geplanten Ferienhäuser geringfügig um rund 12 Einheiten erhöhen. Durch die Erhöhung des Anteils reetgedeckter Gebäude werden jedoch auch die Abstände zwischen den Gebäuden größer. Da auch im dritten Bauabschnitt der Anteil reetgedeckter Gebäude erhöht werden soll, wird die ursprünglich angestrebte Anzahl Ferienhäuser bezogen auf den gesamten Geltungsbereich des B-Plan Nr. 11 im wesentlichen beibehalten.

Da Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die Größe der Baugebietsfläche insgesamt beibehalten werden, berührt die 4. Änderung nicht die Grundzüge der Planung.

1.2) Ausgangspunkt / Ziele der Planung

Mit der 4. Änderung bezweckt die Gemeinde für den zweiten Bauabschnitt:

-Anpassung der Planzeichnung an die Parzellierung und die Erschließungsplanung (insb. hinsichtlich der genauen Lage, der Breite und Bepflanzung der Erschließungsanlagen),

-Verbesserung der Bebauungsmöglichkeiten.

1.3) Ableitung aus dem Flächennutzungsplan

Die Änderung erstreckt sich nicht auf die Art der baulichen Nutzung. Die Planung ist aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt.

1.4) Bestehende / zulässige Nutzungen

Der ursprüngliche Plan setzt für das Plangebiet ein SO: Ferienhausgebiet nach §10 BauNVO mit einer einheitlich geringen GRZ von 0,2 bei offener, eingeschossiger Einzelhausbebauung fest.

Bisher sind der größte Teil des ersten Bauabschnitts sowie der erste Abschnitt der Erschließung mit zentralen Freizeitanlagen (Spielplatz, Teich) realisiert worden. Die übrigen Ferienhäuser des ersten Bauabschnitts sowie der gesamte zweite Bauabschnitt sind vergeben und sollen kurzfristig umgesetzt werden.

Die Ferienhäuser werden weitgehend durch die Firma Upstalsboom vermietet; einige Eigentümer haben ergänzend andere Vermittlungsagenturen eingeschaltet.

1.5) Abwägungsrelevante Belange

Neben den ausgewiesenen Planungszielen (vgl. Kap. 1.2) sind folgende Belange in der Abwägung zu berücksichtigen:

- Die Belange von Freizeit und Erholung: Angesichts der Lage in einem im RROP VP ausgewiesenen Tourismusschwerpunktraum genießt die Erholungsfürsorge bei allen Planungen im Gemeindegebiet einen besonders hohen Stellenwert. Hierzu gehören neben der Bereitstellung eines differenzierten Übernachtungsangebots insbesondere Maßnahmen der Saisonverlängerung (7.2.1(3) RROP VP) sowie als Grundlage der Erhalt und die behutsame, nachhaltige Nutzung der naturräumlichen Potenziale. Mit der Planung darf die Eignung des Plangebiets als Erholungsgebiet nicht in Frage gestellt werden.
- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden (§ 1a BauGB); demnach sind Planungen zur Nachverdichtung (auch in noch nicht umgesetzten B-Plangebiet) zur Vermeidung zukünftiger Flächenneuinanspruchnahme generell vom Gesetzgeber mit einer hohen Priorität belegt.

Angesichts der geringfügigen Umfänge der Änderung ist die Planung nicht geeignet, erhebliche Auswirkungen auf die angesichts der strukturellen Defizite des Landes regelmäßig als wichtig anzusetzenden Belange der Wirtschaft hervorzurufen. Die einheitliche Umsetzung sowie die langfristig einheitliche Bewirtschaftung werden sich positiv auf die wirtschaftlichen Effekte auswirken.

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden durch die Änderung nur vergleichsweise gering betroffen, die zusätzlichen Eingriffe (Verlust an Gehölzflächen) können innerhalb des Plangebiets durch zusätzliche Pflanzungen ausgeglichen werden (vgl. Kap. 3).

2) Städtebauliche Planung

2.1) Geänderte bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Nachdem die Parzellen im ersten Bauabschnitt alle an unterschiedliche Einzelbauherren vergeben wurden, sollen die 89 Ferienhäuser des zweiten Bauabschnitts durch einen einheitlichen Investor erstellt und langfristig als Einheit bewirtschaftet werden. Die Umsetzung des zweiten Bauabschnitts wird kurzfristig erfolgen. Als Baubeginn für die Erschließung wird April 2008 angestrebt.

Im Zuge des zweiten Bauabschnitts werden auch die zentralen Einrichtungen mit den Sportanlagen sowie der Fußgängertunnel unter der L 20 bzw. der Linksabbieger (Ausbau Knoten Wittover Heide, vgl. B-Plan Nr. 12) entstehen können.

Da der Investor insgesamt 89 Ferienhäuser errichten will, soll die Zahl der Gebäude im zweiten Bauabschnitt erhöht werden. Im dritten, wiederum für Einzelbauherren geplanten Bauabschnitt wird die Anzahl der Einheiten durch die Ausweitung des Anteils reetgedeckter Gebäude im Gegenzug wiederum verringert werden.



Ausführungsplanung, Stand 02/2008
 Büro für Landschafts- und Freiraum-
 architektur Thomas Niessen boll

Bei der Vorbereitung des zweiten Bauabschnitts wurde festgestellt, dass sich im Übergang vom ersten zum zweiten Bauabschnitt die ursprünglich beabsichtigte Führung der Erschließungsstraße aus eigentumsrechtlichen Gründen nicht realisieren ließ (Flst. 1/72 und 1/98). Die Straße wird nach Osten verschoben, so dass die betroffenen Privatgrundstücke nicht länger benötigt werden.

Da auf eine Regenwasserkanalisation für die Verkehrsflächen verzichtet werden soll, wird entlang der Straßen eine Versickerungsmulde vorgesehen. Die Flächen für die Erschließungsanlagen werden entsprechend erweitert, ohne dass die befestigte Straßenflächen selber verbreitert werden würden. Im Bereich der Mulde sind wie im bereits umgesetzten ersten Bauabschnitt zusätzliche Baumpflanzungen vorgesehen, so dass die Straßen nunmehr kontinuierlich von einer Baumreihe begleitet werden (neu 121 Baumpflanzungen gegenüber alt 63 Baumpflanzungen).

Die Flächen mit Pflanzbindungen werden zugunsten größerer Gartenflächen reduziert. Neu werden 8.398 qm Pflanzbindung gegenüber alt 14.504 qm Pflanzflächen festgesetzt, gleichzeitig sinkt die maximal zulässige Gebäudegrundfläche um 125 qm.

2.3) Flächenbilanz

Der Bereich der 4. Änderung umfasst eine Fläche von 6,0 ha.

Die Verkehrsfläche (vorgesehenes Flurstück mit Pflanzstreifen und Entwässerungsmulde) wird insgesamt zu Lasten einer bisherigen Grünflächen sowie zu geringeren Anteilen zulasten des Ferienhausgebiets erweitert. Insgesamt wird die Breite der Erschließungsfläche von bisher einheitlich 5,0 m auf 6,75 m bei Hauptwegen und 6,0 m bei Nebenwegen verbreitert. Versiegelt werden sollen jedoch nur die Fahrwege im engeren Sinne (gemäß vorliegender Erschließungsplanung: Hauptwege mit 4,75 m, Nebenwege als Einbahnstraßen mit 3,5 m), so dass die Versiegelung durch die Verbreiterung der Verkehrsfläche nicht zunimmt.

Hinsichtlich der Straßenlänge kommen 102 m Nebenstraße im Nordosten (ca. 360 qm), 57 m Nebenstraßen / Hauszufahrten im Süden (ca. 200 qm) sowie 65 m Hauptweg hinzu (2. Zufahrt mit 310 qm). In der ursprünglichen Planung wurde jedoch die gesamte Verkehrsfläche im B-Planbereich als versiegelte Fläche bilanziert (12.040 qm), so dass trotz der hinzukommenden 870 qm die tatsächlich befestigte Verkehrsfläche geringer als ursprünglich angenommen ausfallen wird.

Durch die Planung wird die Flächenbilanz wie folgt verändert.

Flächen	B-Plan alt	4. Änderung	Veränderung
Ferienhausgebiet (§ 10)	50.418 qm	49.795 qm	- 623 qm
zulässige Grundfläche (0,2)	10.084 qm	9.959 qm	- 125 qm
zulässige Versiegelung (§ 19 BauNVO)	15.126 qm	14.938 qm	- 187 qm
Grünfläche	4.300 qm	2.689 qm	- 1.611 qm
Flächen mit Pflanzbindungen	14.504 qm	8.398 qm	- 6.106 qm
Verkehrsflächen (anteilig)	5.219 qm	7.453 qm	+ 2.234
Plangebiet 4. Änderung	60.459 qm	60.459 qm	----

Durch die Planung nimmt die zulässige Bebauung im Bereich der 4. Änderung geringfügig um 125 qm ab; die Versiegelung bleibt damit im Wesentlichen gleich.

Gleichzeitig gehen rund 6.106 qm Flächen mit Pflanzbindungen verloren.

Bezogen auf den Geltungsbereich des B-Plans Nr. 11 „Ferien- und Freizeitpark Glowe“ insgesamt ist die Veränderung zu zulässigen baulichen Nutzung unerheblich (gesamte Versiegelung (Gebäude und Nebenanlagen sowie Verkehrsflächen) im Bereich des B-Plan mit 4,71 ha).

3) Auswirkungen auf Natur und Umwelt

3.1) Zusammenfassung

Erhebliche Auswirkungen auf Natur und Umwelt ergeben sich durch die Planung (4. Änderung) nicht:

Die Änderungen bleibt bezogen auf den Geltungsbereich des B-Plans Nr. 11 „Ferien- und Freizeitpark Glowe“ insgesamt gering (gesamte Versiegelung im Bereich des B-Plans Nr. 11 „Ferien- und Freizeitpark Glowe“ mit 4,71 ha). Es kommt lokal jedoch zu bisher nicht zulässigen Eingriffen insbesondere durch einen nicht unerheblichen Verlust an Gehölzflächen, die adäquat auszugleichen sind. Hierzu wird im Folgenden eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung vorgelegt.

Die generellen Aussagen des ursprünglichen B-Plans zu den Auswirkungen auf die relevanten Schutzgüter *Klima, Wasser, Boden, Tiere und Pflanzen, Landschaftsbild, Mensch und seine Gesundheit sowie Kultur- und Sachgüter* bleiben mit den folgenden Ergänzungen (Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung) gültig. Da die Gesamtkapazität der Anlage nicht erhöht wird, gelten die Aussagen des B-Plans Nr. 11 zu betriebsbedingten Auswirkungen (Inanspruchnahme von Landschaft zu Erholungszwecken, Verkehr) unverändert.

3.2) Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

Eingriffsregelung, Vermeidung und Ausgleich

Maßnahmen zum Ausgleich negativer Auswirkungen auf Natur und Landschaft: Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG i.d.F.v. 25. März 2002, zuletzt geändert durch Artikel 40 G v. 21. Juni 2005 I 1818) und Landesnaturschutzgesetz (LNatG M-V in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Oktober 2002, zuletzt geändert am 14. Juli 2006, GVOBl. M-V S. 560) zu vermeiden, zu mindern und soweit nicht vermeidbar, auszugleichen.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung negativer Auswirkungen auf Natur und Landschaft:

Die für das Plangebiet bereits festgesetzten Einzelbaumpflanzungen wurden in das aktuelle Konzept übernommen; desweiteren werden zusätzliche 58 Einzelbaumpflanzungen als Baumreihen entlang der Straßen festgesetzt.

Maßnahmen zum Ausgleich negativer Auswirkungen auf Natur und Landschaft:

Die Grundfläche des Plangebiets ist gärtnerisch anzulegen.

Der Eingriff in die Belange von Natur und Landschaft wurde wie folgt ermittelt:

Eingriffsermittlung (naturschutzfachlich)

Biotopbeseitigung mit Totalverlust

Biototyp	Code gem. Schlüssel des Landes M-V	Flächenverbrauch (m ²)	Wertstufe	Kompensationserfordernis + Zuschlag Versiegelung* x Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation
Siedlungsgehölz heimischer Baumarten (Pflanz) Kiefer und Eiche mit kleinflächigen Ausbildungen Ruderaler Staudenfluren mit Gehölzaufwuchs	2.7.1	6.106,00	2	2,5 + 0,5 x 0,75	13.738,50
Gesamt:					13.738,50

Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust

Biototyp	Code gem. Schlüssel des Landes M-V	Flächenverbrauch (m ²)	Wertstufe	Kompensationserfordernis x Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation
Schlagflur/Waldlichtungsfur trockener bis frischer Standorte (WBT)	1.16.3	2.234,00	1	1,5 x 0,75	2.513,25
Gesamt:					2.513,25

Ermittlung des Gesamteingriffs:

Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust	13.738,50 Kompensationsflächenpunkte
Biotopbeseitigung mit Totalverlust	2.513,25 Kompensationsflächenpunkte
Gesamteingriff	16.251,75 Kompensationsflächenpunkte

Ausgleichsmaßnahmen (naturschutzfachlich)

Als interner Ausgleich wird die Pflanzung von 58 zusätzlichen Straßenbäumen (4xv StU 18-20 cm) als Baumreihen entlang der Straßen und Wege, entsprechend den Empfehlungen zur Baumpflanzung von Bäumen an Straßen betrachtet.

Die gärtnerische Anlage der Grundstücksfläche wird als kompensationsmindernde Maßnahme betrachtet.

Ermittlung des Flächenäquivalents für die Kompensationsmaßnahmen

Biototyp	Fläche in m ²	Wertstufe	Kompensationswertzahl	Leistungsfaktor	Flächenäquivalent
Pflanzung Einzelbäume (A 1) öffentlicher Raum	58 x 25,00	2	2	0,8	2.320,00
Gärtnerisch angelegte Grundstücksfläche als kompensationsmindernde Maßnahme	2.689,00	-	0,4	0,5	537,80
Gesamtumfang der Kompensation innerhalb des Plangebietes (Flächenäquivalent für Kompensation):					2.857,80

Bilanzierung:

Dem Eingriff im rechnerisch ermittelten Wert von 16.251,75 Kompensationsflächenpunkten stehen interne Kompensationsmaßnahmen im Wert von 2.857,80 Kompensationsflächenpunkten gegenüber. Die rechnerische Gegenüberstellung ergibt ein Defizit von 13.393,95 Kompensationsflächenpunkten.

Eingriffsermittlung gemäß Landeswaldgesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern

Das Vorhaben grenzt an Waldflächen, welche im Konflikt zur geplanten Bebauung stehen. Im Zuge des B-Planverfahrens wurden der Waldabstand auf 20 m festgesetzt, der erforderliche Ausgleich ermittelt und im Jahr 2004 erbracht.

Mit der vorliegenden 4. Änderung wird eine Korrektur der Waldabstandsflächen unter Bezug auf die neue äußerste nördliche Baugrenze (20 x 40 m), verbunden mit einer weiteren Umnutzung von Wald in Grünfläche und/oder Baufläche, erforderlich. Dafür wird der im Jahr 2003 für den B-Plan 11 festgelegte Waldabstand von 20 m zugrunde gelegt.

Der Gehölzbestand ist außerhalb des Plangebietes (innerhalb des Waldabstandes) zu erhalten. Die betroffene Waldfläche wird als allgemeiner Wald mit einem Ausgleichsfaktor von 1:2 angesehen.

Der forstliche Ausgleich ermittelt sich wie folgt:

Waldtyp	Ausgleichsfaktor	Betroffene Fläche	Erforderlicher Ausgleich
Wald allgemein	1:2	0,08 ha	0,16 ha

Für die Umwandlung von 0,08 ha allgemeinem Wald ist ein Ausgleich in der Höhe von 0,16 ha als Ersatzaufforstung von Wald zu erbringen.

Ausgleichsmaßnahmen (forstlich)

Für den vorhabenbedingten Eingriff in den Naturhaushalt ist als Ausgleich die Anlage von Wald mit standortheimischen Baumarten unter Erhalt (Sicherung) von 30% Sukzessionsflächen auf Ackerflächen und / oder Intensivgrünland außerhalb des B-Plangebietes/UG vorgesehen. Die zur Kompensation vorgesehenen Flächen besitzen einen ökologischen Ausgangswert von 1.

Die Bereitstellung der Flächen für die Maßnahmen durch die Eigentümer wurde vertraglich gesichert. Durch den Vorhabenträger erfolgt die Übernahme der Aufforstung mit einer anschließenden 5-jährigen Forstpflge.

Externe Kompensationsmaßnahme E 1: Erstaufforstung auf einer Fläche von 0,16 ha.

Die Erstaufforstung erfolgt als Teil der bereits geleisteten Aufforstung für den B-Plan Nr. 11 auf dem Flurstück 49 der Gemarkung Udars, Flur 3. Insgesamt werden dort ca. 5,6 ha aufgeforstet. 1/3 der zu bewaldenden Fläche ist als Sukzessionsfläche zu belassen. Die Pflanzung ist aus standortgerechten Gehölzarten aufzubauen.

Eine Entwicklungspflege von 5 Jahren ist Bestandteil der Maßnahme.

Zusammenstellung der externen Ausgleichsmaßnahmen

Ausgleichsmaßnahmen (forstlich)

Eine Fläche von 0,16 ha ist mit Maßnahme E 1 zur Erstaufforstung festgesetzt.

Ausgleichsmaßnahmen (naturschutzfachlich)

Das verbleibende Defizit der naturschutzfachlichen Bilanzierung von 2.873,30 Kompensationsflächenpunkten ist als externe Maßnahme zu erbringen.

Als Externe Kompensationsmaßnahme wird der naturschutzfachliche Wert der Ersatzaufforstung E 1 festgesetzt.

Biotoptyp	Fläche in m ²	Wertstufe	Kompensationswertzahl	Leistungsfaktor	Flächenäquivalent
Wald	1.600,00	2	2,5	0,8	3.200,0

Dem aus naturschutzfachlicher Sicht erforderlichen Ausgleich von 13.393,95 Kompensationsflächenpunkten steht die forstliche Ausgleichmaßnahme mit einem rechnerisch ermittelten Wert von 3.200,00 Kompensationsflächenpunkten und der rechnerische Überschuss von 1.526,70 Kompensationspunkten aus der 3. B-Planänderung gegenüber. Es verbleibt ein Defizit von 8.667,25 Kompensationsflächenpunkten.

Das verbleibende Defizit der naturschutzfachlichen Bilanzierung von 8.667,25 Kompensationsflächenpunkten, ist als externe Maßnahme zu erbringen.

Als Externe Kompensationsmaßnahme wird die Erstaufforstung in der Gemarkung Udars festgesetzt.

Biotoptyp	Fläche in m ²	Wertstufe	Kompensationswertzahl	Leistungsfaktor	Flächenäquivalent
Wald	4.500,00	2	2,5	0,8	9.000,0

Die Erstaufforstung erfolgt auf dem unter E 1 bezeichneten Flurstück.

Mit der Erbringung der aufgeführten internen und externen Kompensationsmaßnahmen einschließlich des Waldausgleichs gilt der Eingriff rechnerisch als ausgeglichen.

Die festgesetzten Kompensationsmaßnahmen sind innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der Baukörper zu erbringen.

Glowe, Februar/Mai 2008

Anhang: Textliche Festsetzungen (Teil B)

unverändert übernommen

I) BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

I.1) Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

I.1.1) Art der baulichen Nutzung

b) SO: Sondergebiete, die der Erholung dienen nach § 10 BauNVO, hier: Ferienhausgebiet

Das Ferienhausgebiet dient zu Zwecken der Erholung dem touristisch genutzten, ferienmäßigen Wohnen und dazugehörigen Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebiets und zur Freizeitgestaltung.

Zulässig sind:

- Ferienhäuser mit max. 1 Wohneinheit und max. 80 qm Gebäudegrundfläche (ohne Terrasse) zur Belegung durch einen ständig wechselnden Personenkreis,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Räume nach § 13 BauNVO für der Gesundheit dienende Berufe,
- die dem Betrieb zugeordneten Verwaltungs- und Serviceeinrichtungen,
- Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie Personen, die im Beherbergungsgewerbe tätig sind,
- Stellplätze für den durch die Nutzung verursachten Bedarf.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Läden, Schank- und Speisewirtschaften

Unzulässig sind:

- Garagen und Carports (§ 12 (5) BauNVO)

I.1.2) Maß der baulichen Nutzung

Ausnahme von der Trauf- und Firsthöhe im SO "Ferien- und Freizeitpark":

Die festgesetzte Trauf- und Firsthöhe darf ausnahmsweise bis zu einer Firsthöhe von 20 m ü.H.N. überschritten werden, wenn die Höhe durch besondere funktionale oder technische Anforderungen an das Gebäude / Bauteil begründet ist.

I.2) Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§9 (1) Nr. 2 BauGB)

I.2.1) Bauweise

Ist eine abweichende Bauweise festgesetzt, gelten die Regeln der offenen Bauweise mit folgender Ausnahme.

Es sind Gebäudelängen bis 80 m zulässig.

I.2.2) Einzelhäuser

Ausnahmsweise sind Doppelhäuser zulässig.

1.2.3) Ausnahme von Baugrenzen (§23 (3) Satz 3 BauNVO)

Die Baugrenzen dürfen mit vor die Außenwand vortretenden Bauteilen wie Gesimsen, Dachvorsprüngen, Blumenfenstern, Hauseingangstreppen und Terrassen und deren Überdachungen sowie mit Vorbauten wie Erkern und Balkonen, die nicht mehr als 1,5 m vortreten, überschritten werden.

1.3.) Hochwasserschutz / bauliche Maßnahmen gegen Naturgewalten (§9 (5) BauGB)

Sockelhöhe EG: Die Gebäude müssen im Erdgeschoss (Bezugspunkt Fertigfußboden) eine Höhenlage von mind. 2,10 m ü. H.N. aufweisen.

I.4) Grünordnungsmaßnahmen

I.4.1) Grünordnungsmaßnahmen als Pflanzgebot (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Die Pflanzqualität aller verwendeten Gehölze muss den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen entsprechen. Gemäß Planzeichnung sind Bäume folgender Qualität zu pflanzen: 3 x verpflanzt, mit Drahtballierung, 16-18 cm Stammumfang. Eingegangene Bäume sind in der jeweils nächsten Pflanzperiode in gleicher Art und Größe zu ersetzen.

Für Baumreihen entlang Verkehrsflächen sind folgende Sorten zulässig:

Vogel-Kirsche (*Prunus avium*), Wild-Birne (*Pyrus communis*), Stiel-Eiche, Sommer-Eiche (*Quercus robur*), Eberesche, Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*), Winter-Linde (*Tilia cordata*).

Für Einzelbäume / Baumgruppen im Gartenbereichen sind darüber hinaus zulässig:

Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*), Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*), Rosskastanie (*Aesculus hippocastanum*), Sand-Birke, Weiß-Birke (*Betula pendula*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Rot-Buche (*Fagus sylvatica*), Gewöhnliche Esche (*Fraxinus excelsior*), Stchpalme, Hülse (*Ilex aquifolium*), Gemeine Kiefer (*Pinus sylvestris*), Zwergweichsel (*Prunus fruticosa*), Trauben-Eiche, Winter-Eiche (*Quercus petraea*), Robinie, Scheinakazie (*Robinia pseudoacacia*), Weiß-Weide, Silber-Weide (*Salix alba*), Schwedische Maulbeere (*Sorbus intermedia*), Elsbeere (*Sorbus torminalis*), Schwarz-Erle, Rot-Erle (*Alnus glutinosa*), Feld-Ulme, Feld-Rüster (*Ulmus minor*).

Zu pflanzende Bäume in zukünftig befestigten Flächen müssen einen unversiegelten Wurzelraum von mind. 12 qm aufweisen. Die Baumscheibe ist als offene Vegetationsfläche anzulegen und gegen Überfahren durch KFZ zu sichern.

I.4.2) Grünordnungsmaßnahmen als Erhaltung (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)

Die im Plan gekennzeichneten Gehölze sind dauerhaft zu erhalten bzw. bei Abgang durch Pflanzungen als Hochstamm 16-18 cm Stammumfang zu ersetzen. Die Ersatzpflanzungen sind bei Abgang zu ersetzen. Bäume sind bei Baumaßnahmen zu schützen. Unterhalb der Baumkronen sind Vorhaben unzulässig, die den Baum nachhaltig schädigen.

I.4.3) Grünordnungsmaßnahmen zur Grundwassereubildung (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Anfallendes Oberflächenwasser ist im Planbereich zur Versickerung zu bringen.

Fußwege, Stellplätze und ihre Zufahrten sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Betonierung oder Asphaltierung sind unzulässig.

II) Örtliche Bauvorschriften (§ 86 LBO M-V)

II.1) Gestaltung

II.1.1) Dachform / -material

Dächer sind als Sattel-, Zelt-, Walm- oder Krüppelwalmdach mit einer Neigung von 40 bis 50 Grad auszuführen.

II.4.2) Gauben

Gauben müssen zum First einen Abstand von mind. 1,0 m, zur Traufe einen Abstand von mind. 0,5 m (jeweils gemessen in die Projektion in die Lotrechte) sowie zu den Giebelwänden einen Abstand von mind. 1,5 m einhalten.

II.4.3) Einfriedungen (§86 (1) 4 LBauO M-V)

Einfriedungen auf Grundstücken von Ferienhäusern sind unzulässig. Eine Gesamteinzäunung der Anlage ist zulässig.

II.4.4) Werbeanlagen (§86 (1) 1 LBauO M-V)

Zulässig sind nur Werbeanlagen nach § 65 (1) Nr. 46, 47, 48 LBauO M-V; selbstleuchtende Anlagen sind jedoch unzulässig.

III) NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (III.1) UND HINWEISE (III.2, III.3, III.4)

III.1) Bodendenkmäler

Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gemäß §11 DSchG M-V (GVBl. M-V Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975ff.) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Denkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein und eventuell auftretende Funde gemäß §11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden (Vgl. §11 (3) DSchG M-V).

III.2) Ordnungswidrigkeit

Die vorsätzliche oder fahrlässige Zuwiderhandlung gegen die im Bebauungsplan aufgeführten örtlichen Bauvorschriften gemäß § 86 LBauO M-V stellt eine Ordnungswidrigkeit nach § 84 (1) Nr. 1 LBauO M-V dar, die nach § 84 (3) LBauO M-V mit einem Bußgeld bis zu einer Höhe von 250.000,- EUR geahndet werden kann.

III.3) Bodenschutz

Im Umgang mit dem Oberboden sind das Bundesbodenschutzgesetz vom 17. März 1998 und die DIN-Normen 18915 "Bodenarbeiten" und 18300 "Erdarbeiten" zu beachten.

III.4) Hochwasserschutz

Die festgesetzte Erdgeschosshöhe von 2,1 m ü.H.N. ist eine Mindesthöhe, die im Sturmflutfall keine umfassende Sicherheit gewährleistet, da diese dem Bemessungshochwasser entspricht, der Wellenauflauf aber noch nicht einbezogen ist.

III.5) Altlasten

Gemäß Altlastengutachten sind Teer bzw. teerhaltige Produkte, die gem. abfallrechtlichen Vorschriften zu entsorgen sind, in den Aufschüttungen nicht ausgeschlossen. Die Bauschuttschichten sollten im abgedeckten Zustand verbleiben, so dass ein direkter Kontakt Boden-Mensch ausgeschlossen wird.

Glowe, den 13.11.2007

