

Gemeinde Kratzeburg  
Amt Neustrelitz - Land  
Im Landkreis Mecklenburg – Strelitz

**Begründung zum  
Bebauungsplan**

**„Radler- und Kanustation Dalmsdorf“**

**Architekt:**  
Dipl.-Ing. H.-J. Thierling  
Freier Architekt BDA  
Dorfstr. 3  
17237 Granzin

12. August 2004

1.	Planungsanlass	4
	1.1 Ziel und Zweck der Planung	4
2.	Rechtsgrundlagen	4-5
3.	Planungsgrundlagen	5
	3.1 Planungsrechtliche Vorgaben	5
	3.1.1. Entwicklungsgebot	5
	3.2 Übergeordnete Planungen	5
	3.2.1. Anpassung an die Ziele der Raumordnung	5
	3.3 Bestand	5-6
4.	Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes	6
	4.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	6
	4.2 Umweltverträglichkeitsprüfung	6-7
5.	Festsetzungen	8
	5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen	8
	1. Art und Maß der baulichen Nutzung	8
	1.1 Art der Nutzung	8
	1.1.1 Sondergebiet Radler- u. Kanustation 1 - § 10 Bau NVO	8
	1.1.2 Sondergebiet Radler- u. Kanustation 2 Kiosk / Info / Empfang	8-9
	1.1.3 Sondergebiet Radler- u. Kanustation 3 Lager, Bootswerkstatt	9
	1.1.4 Sondergebiet Radler- u. Kanustation 4 Übernachtungshütten und Zelte (Kurzzeit)	10
	1.1.5 Sondergebiet Radler- u. Kanustation 5 Aufsicht und Gaststätte / Café	11-12
	1.1.6 Sondergebiet Radler- u. Kanustation 6 Gemeinschaftsstellplätze	12
	1.1.7 Private Grünflächen	12
	2. Nebenanlagen § 14 BauNVO	12
	3. Höhe baulicher Anlagen § 18 (1) BauNVO	13
	4. Bauweise § 22 (4) BauNVO	13
	4.1 Baugrenze, Baulinie § 23 (2, 3) BauNVO	13-14
	4.2 Überbaubare Grundstücksfläche GRZ § 19 BauNVO	14-15
	4.3 max. Grundfläche § 23 BauNVO	15
	5. Verkehrswege und Flächen § 9 (1) Nr. 11 BauGB	15
	6. Versorgungsanlagen und Leitungen § 9 (1) Nr. 13 BauGB	15-16
	7. Bauordnungsrechtliche und baugestalterische Festsetzungen § 9 (4) BauGB i. V. mit § 86 LBauO M – V	16
	7.1 Dächer	16
	7.2 Außenwand und Fassadengestaltung	16
	7.3 Einfriedungen	17
	7.4 Müllbehälterstandplätze gemäß § 86 LBauO M – V	17
	7.5 Flüssigkeitsbehälter und Gastanks	17
	7.6 Werbeanlagen	17-18
	7.7 Umweltschutz	18
	8. Geländeangleichung	18
	9. Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 (6) BauGB	18
	10. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	18
	10.1 Flächen für Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1, Nr. 18 BauGB)	18
	10.2 Erhaltungsgebot (§ 9, Abs. 1, Nr. 25 b)	18-19

10.3	Fällung außerhalb des Geltungsbereiches	19
10.4	Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9, Abs. 1, Nr. 25 a)	19
10.5	Hecken	19
10.6	Pflanzgebot SO 6	19-20
10.7	Pflanzgrößen im Pflanzgebot	20
10.8	Pflanzqualität im Pflanzgebot	20

## **1. PLANUNGSANLASS**

### **1.1 Ziel und Zweck der Planung**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Kratzeburg hat am 15.08.2003 / 02.02.2004 einen Aufstellungsbeschluss für den B - Plan gefasst, bekannt gemacht am ..... für das Gebiet Gemarkung Kratzeburg, Flur 5 Flurstücke 58/8, 5/1, 6/1, 7/1, 8, 14/3, 67/1,9,10,11/1,12,13,14/5.

Es ist Ziel der Gemeinde Kratzeburg, diese Fläche zwischen Käbelicksee und Kreisstraße, das geprägt ist durch eine bereits bestehende Kanustation und touristische Freizeitnutzung, in einer landschaftsangepassten und standortgerechten Weise neu zu ordnen, touristisch zu erschließen und zu entwickeln. Der Großteil der Uferbereiche ist bereits vorbelastet durch touristische Freizeitnutzung. Diese Einrichtungen, die Bestandsschutz genießen, städtebaulich neu zu ordnen und in diesem Uferbereich am Rande des Nationalparks standortgerecht zu entwickeln, ist nur durch eine Bebauungsplanung zu erreichen. Es handelt sich hier um einen Tourismusedwicklungsraum im regionalen Raumordnungsprogramm. Es ist deshalb geplant, entsprechend den Zielen der Raumordnung, ein Sondergebiet – Radler u. Kanustation auszuweisen, das sich in 6 Teilbereiche aufgliedert und zwar in:

- Zweckbestimmung Ferienhäuser
- Zweckbestimmung Kiosk, Info Empfang
- Zweckbestimmung Lager, Bootswerkstatt
- Zweckbestimmung Übernachtungshütten und Zelte für Kurzzeitübernachtungen
- Zweckbestimmung, Aufsicht und Gaststätte / Café
- Zweckbestimmung Gemeinschaftsstellplätze für Pkw und Wohnmobile

Es ist geplant die Bebauung entlang der Straße anzuordnen, damit sie

- a) so weit wie möglich aus dem Uferbereich heraus gehalten wird,
- b) ohne große Eingriffe erschlossen werden kann und
- c) nicht in sensible Landschaftsbestandteile eingegriffen wird.

Die Anordnung der Bebauung wird der Topographie angepasst und soll diese auch betonen. Vorgesehen ist, dass diese Anlage standortgerecht direkt angrenzend an die vorhandene Wohnbebauung (Siedlungsgebiet) ein touristisches Angebot bereit hält, das in dieser Nationalpark - Inliegergemeinde, an der Mecklenburger Wasserwanderstrecke und am Radfernwanderweg Berlin - Kopenhagen gelegen, ganz besonders nachgefragt wird. Außerdem stellt in dieser strukturarmen Region, mit äußerst kargen Böden, der Tourismus die einzige Erwerbsquelle dar.

## **2. RECHTSGRUNDLAGEN**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S.1950).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke – BauNVO- in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl I S. 132), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58)

§ 86 der Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern (LBauO M - V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. Mai 1998 (GVOBL. M - V S. 468), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. März 2001 (GVOBL. M - V S. 60)

### **3. PLANUNGSGRUNDLAGEN**

#### **3.1 Planungsrechtliche Vorgaben**

##### **3.1.1 Entwicklungsgebot**

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Kratzeburg liegt im Entwurf vor.  
Der Geltungsbereich dieses B – Planes wird in der Weiterbearbeitung des FNP berücksichtigt.

#### **3.2 Übergeordnete Planungen**

##### **3.2.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung**

Im Regionalen Raumordnungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte (RROP MS) vom 22.07.98 ist der vorgesehene Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Tourismusedwicklungsraum ausgewiesen. Das heißt, dass die Ziele der Raumordnung hier schwerpunktmäßig eine touristische Entwicklung anstreben. Insbesondere eine Tourismusedwicklung die den standortgerechten Wassertourismus und der touristischen Vernetzung dieser Seen unterstützt. Dies gewährleistet das vorliegende Vorhaben. Das wurde bei einer Besprechung im Amt für Raumordnung und Landesplanung „Mecklenburgische Seenplatte“ am 26.09.03 auch so bestätigt.

Ebenfalls ist die gewünschte organische städtebauliche Entwicklung durch die Anbindung an die vorhandene Ortslage gegeben.

Somit ist gewährleistet, dass entsprechend § 1 (4) BauGB die beabsichtigte oben beschriebene Planung an die Ziele der Raumordnung angepasst ist.

#### **3.3 Bestand**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 1,4 ha zwischen Ufer des Käbelicksees und der Kreisstraße und Parkplätze auf der gegenüberliegenden Seite der Kreisstraße. Im Uferbereich befinden sich bereits die Kanustation mit Überdachung zur Unterbringung von Booten, Imbißstand, kleine Wochenendhäuser und kleinere Nebenanlagen, unter anderem ein Steg (außerhalb des Geltungsbereiches). Zu diesen Anlagen bestehen unbefestigte Wegeverbindungen. Die Fläche auf der das Sondergebiet vorgesehen ist, befindet sich nur spärlicher Bewuchs. In schilfbestandenen Uferbereich wird nicht eingegriffen. Der definitive Vegetationsbestand wird im Grünordnungsplan beschrieben.

Die Fläche befindet sich im Landschaftsschutzgebiet „Havelquellseen Kratzeburg“.

Die angrenzende Fläche (Wasserfläche) befindet sich im Müritz - Nationalpark und im FFH - Vorschlagsgebiet E 025-1 „Erweiterung Seen und Moore des östlichen Müritzgebietes“.

Nach Aussagen des Umweltamtes des Landkreises bei einer Vor – Ort - Begehung am 26.09.03 kann bei der vorgesehenen lockeren Bebauung des Geltungsbereiches von einer Ausnahme im Landschaftsschutzgebiet ausgegangen werden, so dass kein Herausnahmeverfahren eingeleitet werden muss.

#### **4. GRÜNDE FÜR DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES**

Es handelt sich hier um ein Gebiet, das prädestiniert ist, die Erholungsfunktion und Tourismusangebote zu realisieren, da es wie o. a. im Tourismusentwicklungsraum, an den durch die Havel vernetzten Seen der Mecklenburger Kleinseenplatte und dem Fernradwanderweg Berlin – Kopenhagen liegt. Das heißt, der Bedarf nach Bootsverleih, Wasserwanderrastplätzen, Kurzzeit - Übernachtungsmöglichkeiten und Verpflegung ist in hohem Maße vorhanden. Um dies in geordneter Weise und in ausreichendem Maße anbieten zu können, hat die Gemeinde beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen und den Flächennutzungsplan entsprechend zu ändern.

##### **4.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches**

Die Gemeindevertreter der Gemeinde Kratzeburg haben in ihrer Sitzung am 15.08.2003 / 02.02.2004 beschlossen, für das Gebiet am Käbelicksee entlang der Kreisstraße zwischen Kratzeburg und Adamsdorf in Fortsetzung der bestehenden Bebauung von Dalmsdorf einen B - Plan aufzustellen. Das Planungsgebiet liegt südwestlich der Ortslage von Kratzeburg.

Der Geltungsbereich für das Sonstige Sondergebiet Radler- u. Kanustation wird begrenzt:

- im Osten durch die Uferzone des Käbelicksees
- im Süden durch Gartengrundstücke der angrenzenden Bebauung
- im Westen durch die Kreisstraße von Kratzeburg nach Adamsdorf

Der Geltungsbereich für das Sonstige Sondergebiet Radler- u. Kanustation 6 (Stellplätze) wird begrenzt

- im Osten durch die Kreisstraße
- im Westen, Süden und Norden durch vorhandene öffentliche Wege

##### **4.2 Umweltverträglichkeitsprüfung**

Entsprechend § 2 a BauGB und UVP - Erlass des Ministeriums für Arbeit und Bau im Einvernehmen mit dem Umweltministerium vom 27. Sept. 01 wurde geprüft, ob für dieses Vorhaben nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen ist.

Geplant sind folgende Einrichtungen:

- 4 Wochenend- bzw. Ferienhäuser mit max. 4 Betten = 16 Betten
  - 5 Übernachtungshütten mit max. 4 Betten = 20 Betten
  - 2 best. Ferien- / Wochenendhäuser max. 4 Betten = 8 Betten
  - Stellplätze für max. 20 Zelte - nur in der Saison zu nutzen
  - 1 Café, 1 Imbiss zur Versorgung des Gebietes
  - 1 Info - Stand
  - Parkplatz von 0,27 ha Größe
  - 5 Stellplätze für Wohnmobile
- } 44 Betten  
ca. 40  
Pers.

Aufgrund § 3 c Abs. 1 Satz 1 UVPG wurde untersucht, ob dieses Vorhaben in den Anwendungsbereich des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung fällt. Dazu wurden folgende Kriterien entsprechend Anlage 1 UVPG - Gesetz geprüft:

- A) Art des Vorhabens mit Größen- und Leistungswerten nach § 3 b Abs. 1 Satz 2, sowie Prüfwerten für Größe oder Leistung nach § 3 c Absatz 1 Satz 5
  - B) Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls entspr. § 3 c Abs. 1 Satz 1
  - C) Standortbezogene Vorprüfung des Einzelfalls entspr. § 3 c Abs. 1 Satz 2
  - D) UVP - Pflicht nach Maßgabe des Landesrechts entspr. § 3 d
- A) nach Prüfung: nicht erforderlich (Nr. 18.1.1. Bettenzahl < 300 = keine UVP)  
B) nach Prüfung: nicht erforderlich (Nr. 18.1.2. Bettenzahl < 100), Parkplatz kleiner 0,5 ha, Stellplätze für Zelte weniger als 50 (und nicht ganzjährig betrieben) = keine allgemeine Vorprüfung  
C) nach Prüfung: nicht erforderlich (Nr. 18: keine standortbezogene Vorprüfung)

**Verträglichkeitsprüfung entsprechend „Europäisches Netz Natura 2000“ gemäß § 10 Abs. 1 Nr. 8 BnatSchG**

**She. Grünordnungsplan**

## 5. FESTSETZUNGEN

### 5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

(Nummerierung entspr. der Festsetzungen auf dem B - Plan, Festsetzungen „gesperrt“ geschrieben)

#### 1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 Bau GB)

##### 1.1 Art der Nutzung

##### 1.1.1 Sonstiges Sondergebiet Zweckbestimmung (Fremdenverkehr)

##### Radler- und Kanustation 1 - § 11 Bau NVO

Zulässig sind Ferienhäuser mit Terrasse und die dazugehörigen Nebenanlagen: Lagerraum für Gartengeräte, Zuwegungen, Gastank, Müll.

Im vorgesehenen Geltungsbereich sollen 4 Ferienhäuser entstehen, die sowohl den Eigentümern als auch den Touristen zur Freizeitnutzung zur Verfügung stehen. Diese Ferienhäuser sollen der touristischen Erschließung an diesem Standort Rechnung tragen.

##### 1.1.2 Sonstiges Sondergebiet Radler- und Kanustation 2 Kiosk / Info / Empfang

Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Infrastruktur zur Betreibung der Kanustation.

Zulässig sind:

- Info- und Empfangsgebäude mit Terrasse
- Kiosk mit Überdachung und Vordach, Sitz- und Rastplatz
- Notwendige WC - Anlagen
- Zuwegungen zu den Anlagen und Gebäuden
- Werbeanlagen und Hinweisschilder für die Anlagen im SO
- Nebenanlagen: Lagerraum für Gartengeräte, Zuwegungen, Müll.

- Info- und Empfangsgebäude mit Terrasse:

In diesem Bereich soll an verkehrs- und strategisch günstiger Lage ein Orientierungs- und Versorgungsbereich für dieses kleine touristische Zentrum entstehen. Es soll deshalb in den dafür vorgesehenen Baugrenzen ein kleines Informationsgebäude mit Terrasse entstehen. Dieses Gebäude soll in landschaftsangepasster Bauweise erweitert werden. Es soll der Anmeldung und Information von Gästen und Kanufahrern dienen und auch die Abwicklung der geschäftlichen Obliegenheiten erlauben.

- Kiosk mit Überdachung und Vordach, Sitz und Rastplatz:

Um die Nutzer des Gebietes, wie Wasserwanderer, Radfahrer, Wanderer etc. zu versorgen und den kurzfristigen Bedarf zu decken, wird hier ein Kiosk vorgesehen. Um nicht eine ungeordnete Anhäufung von Tischen und Stühlen an dieser exponierten Stelle (von der Straße gut einsehbar) zu ermöglichen, soll hier eine geordnete Sitzgruppe mit Überdachung vorgesehen werden.

- Notwendige WC - Anlagen:

Für die Nutzer des SO 2 ist es unumgänglich notwendig WC's vorzuhalten. Dies soll in der Form geschehen, dass in dem geplanten Info - Gebäude 2 WC's vorgesehen sind.

- Zuwegungen zu den Anlagen und Gebäuden:

Diese Zuwegungen sollen keine Versiegelung darstellen, sondern als wassergebundene oder Schotterrasenwege hergestellt werden. Sie sollen in erster Linie optisch den Besuchern den Weg zu den entsprechenden Einrichtungen weisen, damit auch Anpflanzungen geschont werden und die Besucher trockenen Fußes gehen können.

- Werbe- und Hinweisschilder für die Anlagen im SO

Um in geordneter Weise auf die touristische Einrichtung aufmerksam zu machen und zu informieren, sollen diese Schilder hier an der Stätte der Leistung möglich sein.

- Nebenanlagen: Lagerraum für Gartengeräte, Müll

Diese Anlagen sind nur auf den in der Planzeichnung vorgegebenen Flächen zulässig.

### 1.1.3 Sonstiges Sondergebiet Radler- und Kanustation 3 Lager, Bootswerkstatt

Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Dienstleistungen für die Kanustation

Zulässig sind:

- Gebäude für die Unterbringung von Booten
- Bootswerkstatt für kleinere Reparaturen und Ausbesserung der Kanus
- Notwendige Sanitäranlagen

- Gebäude für die Unterbringung von Booten

Innerhalb der vorgegebenen Baugrenzen soll die Errichtung von Gebäuden und Überdachungen zur Unterbringung und Lagerungen von Booten möglich sein. Dies wird notwendig, um diese wertvollen Kanus nicht nur im Freien zu lagern und sie auch vor Vandalismus und extremen Witterungen zu schützen.

- Bootswerkstatt für kleinere Reparaturen und Ausbesserung der Kanus:

Um die Boote entsprechend zu warten und zu pflegen, soll hier in den Baugrenzen eine bauliche Einrichtung geschaffen werden, die eine solche Nutzung ermöglicht. Es sollen hier keine größeren Reparaturen mit den entsprechenden Immissionen stattfinden.

- Notwendige Sanitäranlagen:

Für die oben angeführten Nutzungen müssen die entsprechenden Sanitäranlagen vorgehalten werden. Dies sind zum einen Waschräume (Werkstatt, Kiosk) und zum anderen die entsprechenden WC - Anlagen.

#### 1.1.4 Sonstiges Sondergebiet Radler- und Kanustation 4 Übernachtungshütten und Zelte (Kurzzeit)

Das Sondergebiet dient der Kurzzeitübernachtung von Wasserwanderern, Radfahrern und Wanderern.

Zulässig sind:

- Einfache Übernachtungshütten mit Schlafraum und offener Wohnfläche (Terrasse) sowie Fahrradabstellfläche
- Stellflächen für max. 20 Zelte
- Gebäude für die notwendigen Sanitäreanlagen (Duschen und WC)
- Eingehauste Feuerstelle
- Private Kfz - Stellplätze für Kurzzeitparker
- Werbeanlagen und Hinweisschilder im SO.

- Einfache Übernachtungshütten mit Schlafraum und offener Wohnfläche (Terrasse)

Hier sollen innerhalb der dafür vorgesehenen Baugrenzen 5 kleine Übernachtungshütten für kurzfristige Übernachtungsmöglichkeiten errichtet werden. Diese Hütten sollen auf einfachste Art (im Sinne von Matratzenlager oder Doppelstockbetten) Wasserwanderern und Radfahrern wetterfeste Unterkünfte bieten. Der vordere Teil ist jeweils nur als überdachte Fläche vorgesehen.

- Stellflächen für Zelte

Auf diesen gekennzeichneten Flächen sollen Wasserwanderer und Radfahrer ihre Zelte für Kurzzeitübernachtungen aufschlagen können. Dies soll auch nur während der Sommersaison (ca. von Mai bis Oktober) erfolgen und nicht ganzjährig.

Es soll sich hier um einfache kleine Zelte handeln ohne Vorzelte etc.. Die Anzahl der Zelte wird gleichzeitig max. 20 betragen.

- Gebäude für notwendige Sanitäreanlagen

Um für die Kurzzeitübernachtungen hygienische Verhältnisse zu schaffen und um unkontrollierte Entsorgungen zu verhindern, soll in den dafür vorgesehenen Baugrenzen ein zentrales Gebäude errichtet werden, das WC - Anlagen und Duschen in ausreichender Zahl (entsprechend. Verordnung über Camping- und Wochenendplätze – CWVO) für die Übernachtungshütten und Zelte vorhält. Hier können sich auch Wasserwanderer, im Sinne eines Wasserwanderrastplatzes, versorgen.

- Eingehauste Feuerstelle

Auf dieser Stelle soll die Möglichkeit bestehen, im Sinne einer eingehausten Feuerstelle (gemauerter Grill etc.) für Wasserwanderer und Radfahrer, Mitgebrachtes zu grillen oder auch nur um das Feuer zu sitzen. Dies soll aber verhindern, dass an anderer Stelle offene Feuer entzündet werden, um Grillgut zu braten usw..

- Private Kfz - Stellplätze für Kurzzeitparker

Für die Nutzer des SO 4 und SO 5 soll hier die Möglichkeit geboten werden, kurzzeitig ihr Fahrzeug abzustellen, so dass dies nicht, wie bisher, auf der Kreisstraße erfolgt. Das bedeutet, dass die Wasserwanderer oder Radfahrer, die im

SO 4 ihr Zelt aufstellen, für die Anlieferung dort parken können. Auch Besucher des kleinen Cafés sollen dort kurzzeitig ihr Fahrzeug abstellen können.

#### 1.1.5 Sonstiges Sondergebiet Radler- und Kanustation 5 Aufsicht und Gaststätte / Café

Das Sondergebiet dient der Unterbringung einer Betreiberwohnung und einer kleinen Gaststätte mit Café für die Nutzer der Kanustation, Wasserwanderer, Fahrradwanderer usw..

Zulässig sind:

- Gebäude für die Unterbringung einer Gaststätte / Café
- Gebäude für die Unterbringung einer Betreiberwohnung
- KFZ - Stellplatz für Kurzzeitparker
- Werbeanlagen und Hinweisschilder im SO
- Nebenanlagen: Lagerraum für Gartengeräte, Müll.

- Gebäude für die Unterbringung einer Gaststätte / Café

Für die Nutzer der gesamten touristischen Einrichtung und für Wasserwanderer und Radfahrer soll hier die Möglichkeit geboten werden, Getränke und kleine Speisen zu sich zu nehmen. Das heißt, es soll in den im B - Plan dafür vorgesehenen Baugrenzen eine kleine Gaststätte oder ein kleines Café errichtet werden, in dem z. B. das Frühstück eingenommen, nachmittags Kaffee getrunken oder Eis gegessen werden kann.

- Gebäude für die Unterbringung einer Betreiberwohnung

Um diese touristische Einrichtung bzw. den touristischen Betrieb unter Kontrolle zu halten, ist es unumgänglich notwendig, dass der Betreiber Tag und Nacht vor Ort präsent ist. Deshalb muss hier eine Betreiberwohnung errichtet werden. Der Standort ist so gewählt, dass die Bebauung in Fortsetzung der Siedlungsstruktur von Dalmsdorf erfolgt.

- KFZ - Stellplätze für Kurzzeitparker

Begründung sh. SO 4.

- Nebenanlagen: Lagerraum für Gartengeräte, Müll

Begründung sh. SO 2.

#### 1.1.6 Sonstiges Sondergebiet Radler- und Kanustation 6 Gemeinschaftsstellplätze für die Nutzung des Gebietes SO 1 - 5 und Stellplätze für Wohnmobile

Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Gemeinschaftsparkplätzen für Pkw für die Nutzer der SO Erh. und für Stellplätze zum kurzzeitigen Aufenthalt für Wohnmobile (Gäste der Kanustation).

Zulässig sind:

- Stellplätze für PKW und Motorräder
- Stellplätze für Wohnmobile

- Stellplätze für PKW

Auf dieser Fläche von ca. 2.800 m<sup>2</sup> sollen auf einfachste Art (z. B. Schotterterrassen) Stellplätze für PKW' s und Motorräder hergestellt werden. Damit soll erreicht

werden, dass nicht, wie bisher, Parken in wilder Art entlang der Kreisstraße und auf allen möglichen Gras- bzw. Außenbereichsflächen erfolgt. Auch aus dem Geltungsbereich angrenzend an den Käbelicksee sollen die Autos herausgehalten werden.

- Stellplätze für Wohnmobile

Wie die Erfahrung des an diesem Standort ansässigen touristischen Betrieb zeigt, reisen immer wieder Wohnmobile an, die wild in der Landschaft abgestellt werden. Dies wird im Nationalpark besonders kritisch beobachtet und als Ordnungswidrigkeit mit hohen Strafen geahndet. Um hier, zumindest für die Besucher und Gäste dieser geplanten touristischen Anlage und dem wilden Campen vorzubeugen, werden geordnete Verhältnisse an dieser landschaftlich sensiblen Stelle geschaffen. Es werden 5 Stellflächen für Wohnmobile vorgehalten. Übernachtungsmöglichkeiten sind im SO 4 und SO 1 gegeben.

### 1.1.7 Private Grünflächen

Die privaten Grünflächen sind entsprechend den grünordnungsrechtlichen Festsetzungen anzupflanzen und auf Dauer zu erhalten.

Innerhalb der mit „PRIV Grünfläche“ gekennzeichneten Fläche sind folgende Anlagen zulässig:

- Zuwegungen zu den Gebäuden und zum vorhandenen Steg
- Terrassen bis zu einer Gesamtfläche von max. 25 m<sup>2</sup> Fläche jeweils angrenzend an die Gebäude
- Stellflächen für Müllsammelstellen auf den dafür vorgesehenen Flächen

Diese Flächen sind, wie unter Pkt. 1.1.7 festgesetzt, entsprechend der Pflanzenliste, standortgerecht zu bepflanzen und zu erhalten. Zulässig sind in diesen Flächen lediglich, die wie o. a. festgesetzten Maßnahmen, wie Zuwegungen zu den Gebäuden, Wege in nicht versiegelnder Weise zu dem vorhandenen Steg und zu den einzelnen Einrichtungen.

Terrassen bis zu einer Gesamtfläche von max. 25 m<sup>2</sup> Fläche sollen jeweils angrenzend an die Gebäude errichtet werden können.

Stellflächen für Müllsammelstellen können in den dafür vorgesehenen Flächen errichtet werden. Dies verhindert auch ungeordnete Lagerflächen oder die Anhäufung von ungewollten Versiegelungen und Überdachungen. Das bedeutet, es soll soviel wie möglich unversiegelte Fläche erhalten bleiben.

### 2. Nebenanlagen entspr. § 14 BauNVO

- Nebenanlagen entsprechend § 14 BauNVO sind nur in den dafür vorgesehenen Flächen zulässig.

Dies sind Anlagen, die nur dem Zweck der im Gebiet vorgesehenen Einrichtungen dienen und vorher nicht in genauer Lage planbar sind. Um eine unerwünschte Bebauung der Grünflächen zu verhindern, werden Flächen mit dieser Zweckbestimmung ausgewiesen.

### 3. Höhe baulicher Anlagen § 18 (1) BauNVO

Die Oberkante des Fertigfußbodens (FFH) des Erdgeschosses im SO **1, 2, 3 und 4 muss** mind. 0,40 m und max. 1,2 m unter der mittleren Höhe der das Grundstück erschließenden Verkehrsfläche (Kreisstraße) liegen.

Im SO **5** wird die Fertigfußbodenhöhe 0,60 m über Straßenniveau festgesetzt.

- Bei Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen ist der Bezugspunkt die oben festgelegte Fertigfußbodenhöhe (FFH).
- Die Firsthöhe der Gebäude im SO **1** darf 6,30 m nicht überschreiten (gemessen von FFH).
- Die Firsthöhe der Gebäude im SO **2** darf 3,90 m nicht überschreiten
- Die Firsthöhe der Gebäude im SO **3** darf 4,20 m nicht überschreiten
- Die Firsthöhe der Gebäude im SO **4** darf 4,80 m nicht überschreiten
- Die Firsthöhe der Gebäude im SO **5** darf 7,50 m nicht überschreiten.

Das bedeutet OK FFH (Fertigfußbodenhöhe) stellt die Bezugshöhe für die Firsthöhe dar.

Diese Bezugshöhe **muss mindestens** 0,4 m und **maximal 1,20 m** unter der mittleren Höhe der Schnittstelle Straße / Einfahrtsniveau Grundstück liegen. Da einige Gebäude an der Hangkante liegen können, zum Beispiel im SO **4** und im SO **5** sollen in Ausnutzung der natürlichen Topographie Hanggeschosse entstehen, die aber in der Regel kein Vollgeschoss darstellen, da die Deckenoberkante nicht mehr als 1,40 m über der im Mittel festgelegten Geländeoberkante liegt. Hier wird deshalb die FFH Erdgeschoss auf 60 cm über Straßenniveau festgesetzt.

Die max. Firsthöhe ist jeweils so festgelegt, dass bei der maximalen Hausbreite die festgesetzte Dachneigung möglich ist. Dies trägt zur geringst möglichen Störung des Landschaftsbildes bei und wirkt, da das Gelände von der Straße her abfällt, in die Landschaft integriert.

### 4. Bauweise § 22 (4) BauNVO

- Es wird die offene Bauweise festgesetzt.

Die Erstellung der Gebäude soll in jedem Fall mit seitlichem Grenzabstand erfolgen, um die Bebauung in einer lockeren Art und Weise zu ermöglichen und die Durchblicke zum See zu gewährleisten.

#### 4.1. Baugrenze, Baulinie § 23 (2, 3) BauNVO

- Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baulinien und Baugrenzen festgelegt.

Um den städtebaulichen Entwurf, der diesem Rechtsplan zugrunde liegt, zu erhalten und keine ungewollte Anordnung von Gebäuden zu erhalten, wurden die Baugrenzen nicht zusammenhängend ausgewiesen. Die für den städtebaulichen Entwurf unbedingt einzuhaltenden Gebäudekanten sind durch die Baulinien festgelegt. Dadurch wird u. a. auch gewährleistet, dass keine zusammenhängende Versiegelung erfolgt und Durchblicke zum See erhalten bleiben und somit das Landschaftsbild erlebbar bleibt. Die Anordnung der Baugrenzen und somit der Gebäude wurde, wie mit den Behörden in Vorgesprächen festgelegt, entlang der Straße vorgenommen, das heißt, möglichst seefern. Seenähe besteht lediglich im nördlichen Teil, was aber an der Geometrie der Flächen zwischen Straße und See liegt. Diese Fläche ist aber geprägt durch den schon bestehenden touristischen Betrieb und der bereits bestehenden Eingangs- und Empfangszone. Die anderen bestehenden Baulichkeiten am See sind lediglich als Bestand gekennzeichnet, das heißt, sie genießen Bestandsschutz, werden aber nicht überplant.

#### 4.2 Überbaubare Grundstücksfläche GRZ, BauNVO § 19

##### GRZ: Bezugsfläche SO 1

Im Westen Grenze Geltungsbereich zur Kreisstraße, im Süden Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung zu SO 4 und SO 5, im Osten Grenze Geltungsbereich zur Uferzone. Im Norden Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung zu SO 3.

##### Bezugsfläche SO 2:

Im Nordwesten Grundfläche von Grundstücksgrenze Straße (Geltungsbereich) bis Grundstücksgrenze Uferzone (Geltungsbereich) und im Süden die Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung zu SO 3 und SO 1 .

##### Bezugsfläche SO 3

Im Norden Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung zu SO 2, im Süden Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung zu SO 1, im Osten Grundstücksgrenze und Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, im Westen Grenze Geltungsbereich zur Straße.

##### Bezugsfläche SO 4

Im Westen Grenze Geltungsbereich zur Straße, im Süden zu SO 5, im Osten zur Fläche für Landwirtschaft und im Norden Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung zum SO 1

##### Bezugsfläche SO 5

Im Westen Grenze Geltungsbereich zur Straße, im Osten Grenze Geltungsbereich zur Fläche für Landwirtschaft, im Süden Grenze Geltungsbereich zum Dorfgebiet, im Norden Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung zum SO 4.

##### Mitzurechnen sind:

- Grundfläche Bebauung, Stellplatzflächen und ihre Zufahrten
- Nebenanlagen im Sinne § 14
- Eine Überschreitung der festgesetzten GRZ entsprechend § 19 (4) wird ausgeschlossen.

Die Bezugsflächen zur Ermittlung des Maßes der Nutzung wurden entsprechend der Aufteilung Gebiete der Art der Nutzung vorgenommen. Dies gewährleistet die Einhaltung der geplanten städtebaulichen Ordnung und die einheitliche Entwicklung des Gebietes als zusammenhängende touristische Einrichtung. So bleibt auch die Vergleichbarkeit der Werte zu den Gebieten des § 17 BauNVO erhalten. Da jeweils pro Gebäude nur 1 Vollgeschoss (Dach- und Hanggeschosse sollen keine Vollgeschosse bilden) geplant ist, wird nur die GRZ (Grundflächenzahl) ausgewiesen.

Um eine Überdimensionierung der Bebauung auszuschließen, ist eine Überschreitung der GRZ nicht zulässig (Landschaftsschutzgebiet).

#### 4.3 max. Grundfläche § 23 BauNVO

Die im jeweiligen Baugebiet festgesetzte maximale Grundfläche darf nicht überschritten werden.

Damit keine unerwünschten Größenordnungen von Gebäuden, die das Landschaftsbild stören würden, entstehen, wird diese max. Begrenzung der Gebäudefläche festgesetzt.

#### 5. Verkehrswege und Flächen § 9 (1) Nr. 11 BauGB

- Die mit Geh- und Fahrrecht versehene Fläche dient den Anliegern der Flurstücke Nr. 9 und 10

Die Geh- und Fahrrechte dienen zum Erreichen der Grundstücke Nr. 9 und 10.

#### 6. Versorgungsanlagen und Leitungen § 9 (1) Nr. 13 BauGB

Die der Versorgung des Gebietes dienenden Medien können an die vorhandenen, in der Straße anliegenden Leitungen angeschlossen werden.

##### Trinkwasser:

Die öffentliche Trinkwasserleitung liegt in der angrenzenden Kreisstraße an. Es sind schon Anschlüsse vorhanden, weitere können in Absprache mit den zuständigen Behörden erfolgen.

##### Schmutzwasser:

Für den bereits vorhandenen touristischen Betrieb sind Anschlüsse an die Kläranlagen bereits erfolgt. Weitere Anschlüsse können in Absprache mit den zuständigen Behörden erfolgen.

##### Oberflächen- / Regenwasser:

Ist im Geltungsbereich zur Versickerung zu bringen. Dies stellt aufgrund des anstehenden Bodens kein Problem dar.

##### Elektroversorgung:

Die Elektroleitung im angrenzenden öffentlichen Bereich liegt an. Der bestehende Betrieb ist bereits angeschlossen. Weitere Anschlüsse müssen mit den entsprechenden Stellen abgesprochen werden.

### Telefonleitung:

Die Telefonleitung liegt ebenfalls in der öffentlichen Straße an. Anschlüsse durch den bestehenden Betrieb sind bereits erfolgt. Weitere Anschlüsse können in Absprache mit den entsprechenden Stellen erfolgen.

## 7. Bauordnungsrechtliche und Baugestalterische Festsetzung - § 9 (4) BauGB i.V. mit § 86 LBauO M – V

### 7.1. Dächer

- Im Geltungsbereich des B – Planes sind (außer für den Schafstall) nur Dächer mit symmetrischen Neigungswinkel zulässig. Die Neigungswinkel sind entsprechend den Nutzungsschablonen festgelegt und sind unbedingt einzuhalten. Die Giebel sind mit gleichen Dachneigungen symmetrisch zur Giebelachse auszubilden.
- Als Dachdeckung bei den Dächern mit Dachneigung sind Tondachziegel in roter und rotbrauner Farbe zulässig oder rote oder grüne Pappdeckung
- Als Grundlagen für die zulässigen Farbtöne bei den Tondachziegeln gelten die Farbwerte nach RAL 3003, 3004, 3005, 3009, 3011, 3011, 3013 und in sich gemischt.
- Alternativ kann Holzschalung mit entsprechendem Unterdach verwendet werden.
- Dachaufbauten sind nicht zulässig.

An diesem landschaftlich sensiblen Standort soll der Eingriff in das Landschaftsbild möglichst gering gehalten werden. Dies kann nur durch eine Bebauung in klaren einfachen Formen erfolgen. Deshalb sollen die Dächer in einfacher Gestaltung entsprechend den festgesetzten Dachneigungen ausgebildet werden.

Aus diesem Grunde wurden auch die eindeutigen Farbtöne vorgegeben, um eine mögliche Farbpalette, die Unruhe in dieses Gebiet tragen könnte, zu vermeiden. Auch Dachaufbauten sind aus den oben erwähnten Gründen nicht zulässig.

### 7.2. Außenwand und Fassadengestaltung

- Die Fassaden sind als geschlossene Wände mit stehend rechteckigen Öffnungen auszuführen.
- Aufgesetzte Rollladenkästen an den Hausfronten sind unzulässig.
- Eingebaute Rollläden sind in Holz zulässig.
- Die Fassaden sind in Holz herzustellen.
- Im SO 4 sind nur Gebäude in Holzbohlenbauweise zulässig.
- Im SO 5 sind auch Fachwerkgebäude mit Holz, Putz oder Klinkerfüllung zulässig

Die Fassaden sollen ebenso wie bei den Dächern angeführt eine ruhige, klare landschaftsangepasste Bauweise gewährleisten. Dies wird durch die o. a. Festsetzungen gewährleistet. So wird eine die Umgebung beeinträchtigende Farbwahl und eine Vielfalt an architektonischen Formen vermieden.

### 7.3. Einfriedungen

- Entlang der Grundstücksgrenzen sind in den dafür vorgesehenen Bereichen Einfriedungen als lebende Hecken, ggf. mit Maschendrahtzaun an der Innenseite der Hecke, mit einer Höhe von max. 1,50 m auszuführen.
- Vollkommen geschlossene Zäune sowie nicht heimische Gehölze sind im Geltungsbereich des B – Planes unzulässig.

Entlang der Grundstücksgrenzen sind in der oben angeführten Form vorzusehen. Die unbedingt notwendigen Einfriedungen sollen in landschaftsangepasster Weise bepflanzt werden.

Geschlossene Zäune oder Zäune ohne Hecken würden sich schlecht in das Landschaftsbild einfügen und somit eine nicht zu vertretende Beeinträchtigung in diesem sensiblen Bereich darstellen

### 7.4. Müllbehälterstandplätze gem. § 86 LBauO M – V

- Müllbehälterstandplätze sind nur auf den dafür vorgesehenen Flächen zulässig.
- Der Blick auf die Müllbehälter ist durch geeignete Vorkehrungen (z. B. Sichtblenden, Bepflanzungen) allseitig und dauerhaft abzuschirmen.

Standorte für Müllbehälter sollen nicht auf dem gesamten Gelände zerstreut erfolgen, sondern auf den dafür vorgesehenen und ausgewiesenen Flächen. Dies sollte dann mit Sichtblenden und Bepflanzung so abgeschirmt werden, dass sie dem Anblick in der Landschaft entzogen sind.

### 7.5. Flüssigkeitsbehälter und Gastanks

- Diese Einrichtungen müssen so vorgesehen werden, dass sie nicht einsehbar sind und zumindest halb im Boden, an der Böschung zur Kreisstraße, eingegraben werden.
- Öltanks sind nicht zulässig

Um das Landschaftsbild nicht durch störende bunte Tanks und Behälter zu beeinträchtigen, sollen diese, zumindest zur Hälfte, im Boden eingegraben werden und durch standortgerechte Bepflanzung von der Umgebung abgeschirmt werden. Öltanks sind aufgrund der Ufernähe nicht zulässig.

### 7.6 Werbeanlagen

- Großflächige Werbeanlagen (Großwerbeanlagen) sind nicht zulässig.
- Werbeschriften über der Traufhöhe der Gebäude und selbstleuchtende Werbeanlagen sind unzulässig.
- Werbeanlagen mit einer Fläche bis zu 2,00 / 2,00 m sind im SO ERH 2, 4 und 5 zulässig als Hinweis auf das Feriengebiet.

Damit soll die Werbe- und Hinweismöglichkeit eingeschränkt und an ein oder zwei Standorten gebündelt werden. Und zwar im Bereich Info und Empfang von Kratzeburg kommend und am Standort Café und Betreiberwohnung von Dalmsdorf kommend.

#### 7.7 Umweltschutz

Die Anwendung von chemischen Pflanzenbehandlungsmitteln, Tausalzen oder tausalzhaltigen Mitteln ist unzulässig.

Tausalze und chemische Pflanzenbehandlungsmittel sollen nicht zum Einsatz kommen. Angesichts der eher auf die Sommersaison beschränkten Nutzung der Anlagen dürfte sich für die Tausalze kaum eine Notwendigkeit ergeben. Der Einsatz beider Stoffgruppen ist angesichts der Nähe zum Käbelicksee einerseits und aufgrund des sehr durchlässigen Bodensubstrates andererseits, mit zu hohen Risiken für die Gewässerqualität verbunden.

#### 8. Geländeangleichung

Im Bereich SO 4 und SO 5 kann das Gelände entsprechend der Detailzeichnung so angeglichen werden, dass durch Abgrabung der natürliche Geländeversprung zur Straße hin verschoben wird.

Diese Maßnahme wird notwendig, damit die geplanten Gebäude so eingegraben werden können, dass sie das Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.

#### 9. Nachrichtliche Übernahme gem. § 9 (6) BauGB

Gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg – Vorpommern ist der Finder archäologischer Denkmäler bzw. auffälliger Bodenverfärbungen sowie der Leiter der entsprechenden Arbeiten für die Benachrichtigung des Landesamt für Bodendenkmalpflege und für die Sicherung der Fundstelle verantwortlich.

#### 10. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

##### 10.1 Flächen für Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1, Nr. 18 BauGB)

Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für die Landwirtschaft sind in ihrem Bestand dauerhaft zu sichern. Innerhalb der Baugrenzen ist ein Schafstall zulässig.

Die Weideflächen erfüllen die Funktion einer Pufferzone zwischen den zukünftig stärker von Menschen frequentierten Grünflächen und dem Röhrichtgürtel des Käbelicksees. Diese Pufferzone gewährleistet einen wirksamen Schutz des zum EU - Vogelschutzgebiet, zum FFH - Gebiet und zum Müritz - Nationalpark gehörenden Schilfgürtels und kann verhindern, dass sich die Störungen gegenüber dem gegenwärtigen Zustand verstärken. Der zulässige Stall beeinträchtigt nicht.

##### 10.2 Erhaltungsgebot (§ 9, Abs. 1, Nr. 25 b)

Die mit Erhaltungsgebot festgesetzten Gehölze sind entsprechend den Festlegungen der DIN 18920 und der ZTV - Baumpflege vor schädigenden Einwirkungen durch Baumaßnahmen zu schützen. Im

Wurzelbereich zu erhaltender Bäume sind dauerhafte Höhenveränderungen des Geländes unzulässig.

Die wenigen vorhandenen Obstbäume des Plangeltungsbereiches dürfen durch die Baumaßnahmen nicht gefährdet werden. Auch das Verändern von Geländehöhen im Wurzelbereich kann zum Absterben von Bäumen führen.

### 10.3 Fällung außerhalb des Geltungsbereiches

Die Pappeln entlang der Straße dürfen erst kurz vor Baubeginn gefällt werden. Sie sind im unmittelbaren Anschluss durch die Neupflanzung einer Birken - Allee zu ersetzen. Die Neupflanzungen sind mit ihren Standorten zwischen den geplanten Grundstücks- und Parkplatzzufahrten einzuordnen. Fällung und Ersatzpflanzungen sind nicht Bestandteil der vorgelegten Eingriffs - Ausgleichsbilanzierung. Es ist daher zu gegebener Zeit ein gesondertes Genehmigungsverfahren zu beantragen.

Es wäre verfrüht, wenn für die Bäume bereits mit Vorlage des B - Planes eine Fällung beantragt würde. Es sollten dann aber nicht nur die zwei oder vier Bäume gefällt werden, die unmittelbar mit der Planung kollidieren. Es böte sich vielmehr die Gelegenheit, die Ortseingangssituation ansprechend und funktionsgerecht mit einer komplett neuen Allee umzugestalten.

### 10.4 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9, Abs. 1, Nr. 25 a)

Innerhalb der privaten Grünflächen sind für Strauch- und Baumpflanzungen nur Laubgehölze zulässig. Als Bäume sind je Grundstück zwei Obstbäume oder zwei andere kleinkronige Baumarten der folgenden Arten zu pflanzen:

*Crataegus spec.* (Weisdorn, Rotdorn, alle Arten)

*Prunus padus* (Gemeine Traubenkirsche)

*Salix caprea* (Salweide)

*Sorbus aucuparia* (Eberesche)

### 10.5 Hecken

Zur Abgrenzung der Grundstücke untereinander sind als Heckenpflanzung folgende Arten zulässig:

*Carpinus betulus* (Hainbuche),

*Fagus sylvatica* (Rotbuche),

*Taxus baccata* (Eibe).

Bei Verwendung anderer Arten kann die Fläche der Hecke nicht auf die zu bepflanzenden Anteile der Grundstücksfläche angerechnet werden und der Ausgleich muss anderweitig erbracht werden.

### 10.6 Pflanzgebot SO 6

Innerhalb der Grünflächen auf dem Stellplatz und in der neu zu pflanzenden freiwachsenden Hecke sind nur einheimische Gehölze der folgenden Arten zulässig:

als Sträucher:

*Corylus avellana* (Hasel),

*Cornus sanguinea* (Blutroter Hartriegel),

*Crataegus laevigata* (Zweigrifflicher Weißdorn),

*Eyonimus europaeus* (Pfaffenhütchen),  
*Hippophae rhamnoides* (Sanddorn),  
*Lonicera periclymenum* (Wald-Geisbart),  
*Prunus padus* (Gemeine Traubenkirsche),  
*Rosa canina* (Hunds-Rose),  
*Sambucus nigra* (Schwarzer Holunder),  
*Viburnum opulus* (Gemeiner Schneeball)

sowie als Bäume :

*Malus sylvestris* (Wildapfel)  
*Prunus avium* (Vogelkirsche)  
*Prunus cerasifera* (Kirsch-Pflaume)  
*Pyrus pyraster* (Holzbirne)  
*Sorbus aucuparia* (Eberesche)

Zu 10.4 und 10.6

Innerhalb der privaten Grünanlagen sollen nicht zu viele und nicht zu große Bäume gepflanzt werden, damit die Sichtbeziehung von der Straße und dem Radweg zum See erhalten bleibt. Einheimische Arten wurden deswegen gewählt, weil sie sich besser in ein naturnahes Landschaftsbild einfügen und der heimischen Tierwelt Lebensstätten und Nahrung bieten. Für die Wildobstbäume gilt zusätzlich, dass sie mit ihren im Vergleich zu kultivierten Obstsorten eher wenigen und vor allem kleineren Früchten keine Gefährdung für parkende Fahrzeuge darstellen.

10.7 Pflanzgrößen im Pflanzgebot

Für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sind folgende Mindestgrößen zu verwenden:

- Wildobstbäume: Hochstämme, 2 x verpflanzt, 12 - 14 cm Stammumfang.
- Obstbäume und kleinkronige Laubbäume:, 2 x verpflanzt, 10 - 12 cm Stammumfang.
- Sträucher: Forstbaumschulware
- Zur Begründung der Gastanks sind niedrig wachsende Obststräucher (*Ribes spec.*) zu verwenden.

Für die Wildobstbäume wurden teilweise Größen gewählt, die etwas unter den in den Hinweisen zur Eingriffsregelung vorgesehenen Größen für neu zu pflanzende Bäume liegen. Dies erscheint gerechtfertigt, da es sich erstens um gut überwachte Standorte handelt, die vor Vandalismus weitgehend sicher sind. Zweitens handelt es sich um sehr sandige Standorte, an die sich jüngere Bäume tendenziell besser anpassen als ältere Bäume.

10.8 Pflanzqualität im Pflanzgebot

Die Pflanzqualität muss den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen (BdB) entsprechen.

10.9 Zu pflanzende Bäume in zukünftig befestigten Flächen sind mit einer Baumscheibe von mindestens 6 m<sup>2</sup> zu versehen, die als offene Vegetationsfläche anzulegen ist.

10.10 Für festgesetzte Pflanzgebote sind bei Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen, es ist eine 3-jährige Fertigstellungs- und Entwicklungspflege sicherzustellen. Die freiwachsende Hecke ist gegen Wildverbiss einzuzäunen.

zu 10.8 - 10.10

Diese Festsetzungen sollen eine möglichst hohe Anwachsgarantie gewährleisten. Die Standorte außerhalb der privaten Grünflächen sind so beschaffen, dass bei Unterlassen einer Einzäunung oder Unterbleiben einer entsprechenden Pflege durch eine hohe Wilddichte bzw. trockenen Boden erhöhte Anwachsriskien bestehen.

10.11 Der Oberboden ist in seiner wertvollen Funktion zu erhalten. Der Oberboden ist vor Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915 abzutragen und zur Wiederverwendung auf dem Grundstück zu lagern.

10.12 Fußwege, Stellplätze und andere zu befestigende Flächen der Baugrundstücke sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Betonierung oder Asphaltierung sind unzulässig.

Zu 10.11 und 10.12

Diese Festsetzungen dienen dem Schutz des Bodens und sollen sicherstellen, dass ein Großteil der Bodenfunktionen trotz der Neubebauung erhalten bleiben kann.

10.13 Oberflächenwasser ist auf dem Gelände des Geltungsbereiches zur Versickerung zu bringen

Zu 10.13

Um das Oberflächenwasser wieder dem Boden zuzuführen, wird es auf dem Gelände zur Versickerung gebracht.

*Kratzeburg, den 03.04.06*