



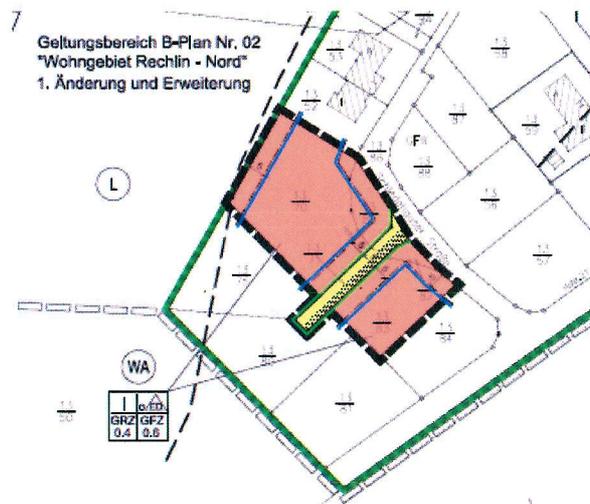
GEMEINDE RECHLIN

LANDKREIS

Mecklenburgische Seenplatte

**Satzung über die 2. Änderung
des Bebauungsplanes Nr. 02
„Wohngebiet Rechlin- Nord“**

Verfahren gem. § 13 a BauGB



Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Projektnummer: 213290

Datum: 2015-04-07

IPW
INGENIEURPLANUNG
Wallenhorst

INHALTSVERZEICHNIS

1	Planungsanlass	2
2	Abgrenzung des Geltungsbereichs	3
3	Planungserfordernis und Planungsinhalte	3
4	Raumordnung	5
5	Festsetzungen der 2.Änderung des Bebauungsplanes	5
6	Ver- und Entsorgung	6
7	Naturschutz / Grünordnung / Umweltbelange	7
8	Klimaschutz / Klimawandel	7
9	Abschließende Erläuterungen	8
9.1	Bodenfunde / Denkmalschutz.....	8
9.2	Bodenkontaminationen.....	8
9.3	Kampfmittel	8
9.4	Städtebauliche Werte	9
9.5	Verkehrssicherungspflicht	9
10	Verfahrensvermerk	10

Bearbeitung:

Wallenhorst, 2015-04-07

Proj.-Nr.: 213290

Dipl.-Ing. Johannes Eversmann

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

Ingenieure ♦ Landschaftsarchitekten ♦ Stadtplaner

Telefon (0 54 07) 8 80-0 ♦ Telefax (0 54 07) 8 80-88

Marie-Curie-Straße 4a ♦ 49134 Wallenhorst

<http://www.ingenieurplanung.de>

Beratende Ingenieure – Ingenieurkammer Niedersachsen

Qualitätsmanagementsystem TÜV-CERT DIN EN ISO 9001-2008

1 Planungsanlass

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Rechlin hat in öffentlicher Sitzung am 12.06.2013 die Aufstellung der Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02 „Wohngebiet Rechlin-Nord“ für eine in der „Schledehauser Straße“ gelegene ca. 2.300m² große Teilfläche beschlossen.

Die im Bebauungsplan ursprünglich vorgesehene platzartige Aufweitung der im südwestlichen Teil des Wohngebietes Rechlin-Nord gelegenen Erschließungsstraße „Schledehauser Straße“ wurde im Zuge des Ausbaus der Erschließungsanlagen nicht realisiert. Nach einem gemeindlichen Beschluss im Jahr 2004 wurden die für die Aufweitung vorgesehenen Bereiche der „Schledehauser Straße“ von der Gemeinde gegen die „Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung B - private Verkehrsfläche“ mit den damaligen Eigentümern getauscht.

Zur Herbeiführung einer rechtseindeutigen Situation ist die Korrektur des Bebauungsplanes in diesem Bereich durch Anpassung der Festsetzung von Straßenverkehrsflächen und der Baugrenzen an den örtlich errichteten Bestand erforderlich und beabsichtigt.

Die Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02 „Wohngebiet Rechlin-Nord“ soll nach § 13a Absatz 1 Baugesetzbuch im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt werden. Die Voraussetzungen eines Verfahrens nach § 13 a BauGB sind gegeben:

§ 13 a Abs. 1 BauGB besagt:

(1) Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20 000 Quadratmetern.

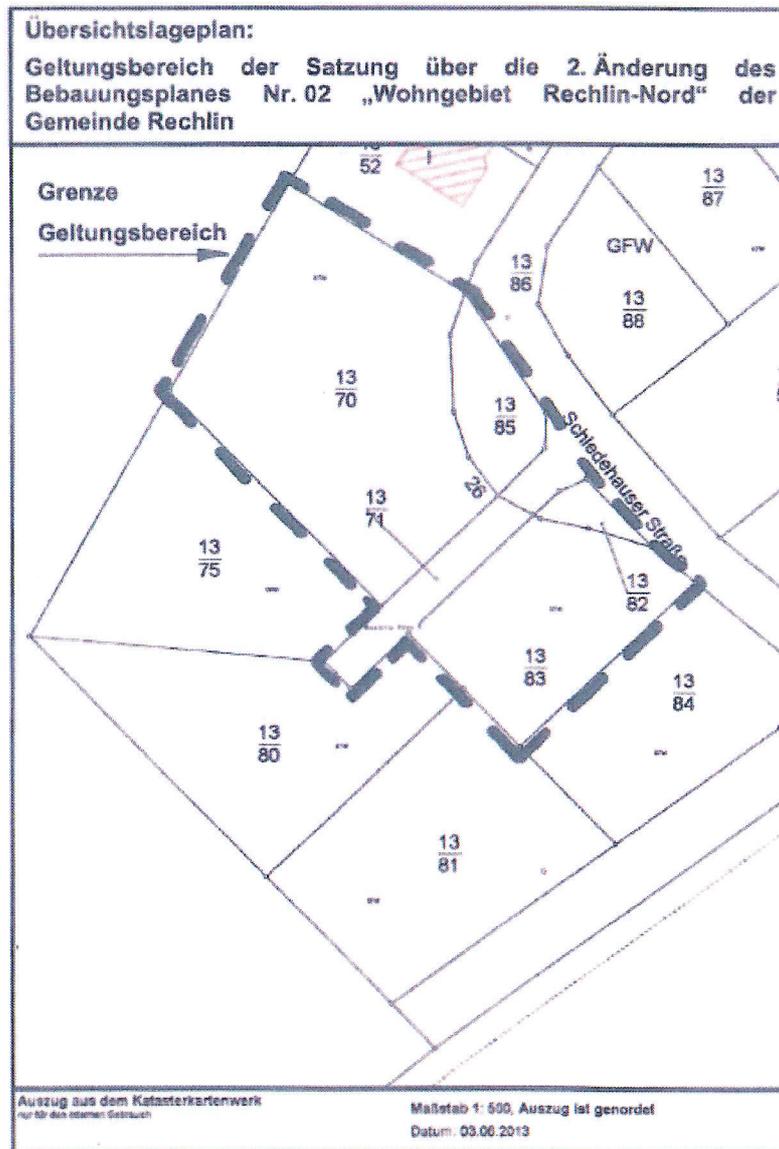
Zwar ist das Gesamtgebiet des Ursprungsplanes in der Fassung der 1. Änderung größer als dieser vorgegebene Wert, die Festsetzungen des übrigen Plangebietes bleiben jedoch unberührt.

Zudem sind durch diese Änderung des Bebauungsplanes naturschutzfachliche oder Umweltbelange nicht berührt.

Der Bebauungsplan dient zudem der Nachverdichtung im Sinne des § 1 a BauGB, da hiermit die Bebauungsmöglichkeiten im Plangebiet für den Geltungsbereich dieser 2. Änderung erweitert werden.

2 Abgrenzung des Geltungsbereichs

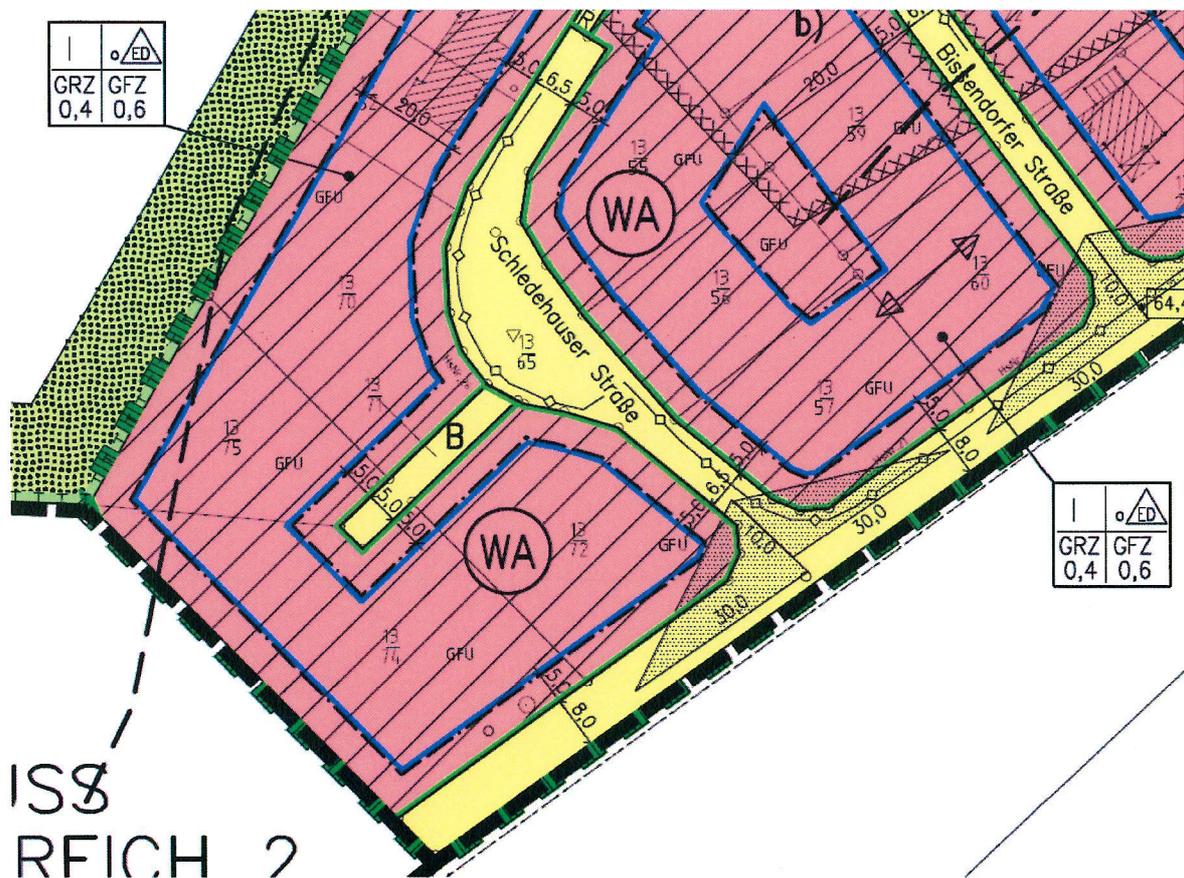
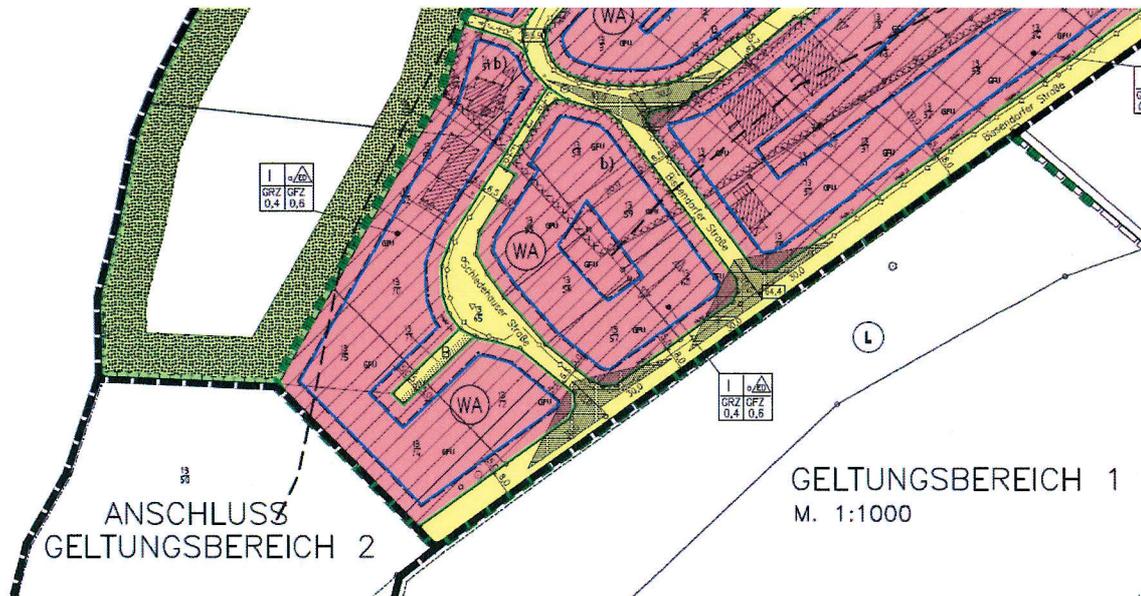
Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes umfasst lediglich den nachfolgend abgegrenzten Teilbereich südwestlich der Schledehauser Straße zur Größe von rd. 2.300 m²



Geltungsbereich mit Katasterplan

3 Planungserfordernis und Planungsinhalte

Der Ursprungsplan in der Fassung der 1. Änderung sah hier eine platzartige Aufweitung der Schledehauser Straße vor, die im Rahmen der Erschließung aber aus Kostengründen nicht realisiert worden ist.



Auszüge Planfassung der 1. Änderung

Durch den vorgenommenen Tausch der Grundstücksflächen und die Neuparzellierung der Grundstücke ergeben sich nun erweiterte Bebauungsmöglichkeiten, soweit die überbaubaren Grundstücksflächen entsprechend angepasst werden.

4 Raumordnung

Zu dieser Bebauungsplanänderung ist die Planungsanzeige gemäß § 17 Landesplanungsgesetz erfolgt. Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Mecklenburgische Seenplatte hat mit Schreiben v. 27. August 2013 mitgeteilt:

„Die Prüfung der Unterlagen hat Folgendes ergeben:

Im Rahmen der Planungsanzeige gemäß § 17 Landesplanungsgesetz M-V erfolgte zuletzt zu den Planungsinhalten des Bebauungsplanes mit Schreiben vom 20.12.2005 eine landesplanerische Stellungnahme. In deren Ergebnis konnte eine Vereinbarkeit mit den Erfordernissen der Raumordnung festgestellt werden.

Bei der erneuten Beurteilung haben sich keine neuen raumordnerisch relevanten Sachverhalte ergeben. Die 2. Änderung beinhaltet eine Anpassung des Bebauungsplans an den errichteten Bestand, dabei werden in geringem Maß die Festsetzungen von Straßenverkehrsflächen und Baugrenzen im Bereich der ursprünglich geplanten Aufweitung der Schledehauser Straße korrigiert.

Insofern steht das Vorhaben weiterhin in Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung.“

5 Festsetzungen der 2.Änderung des Bebauungsplanes

Planungsziel ist die Erweiterung der Bebauungsmöglichkeiten im Änderungsbereich unter Anpassung der Festsetzungen an die neu gebildeten Grundstücksgrenzen. Gegenüber dem Ursprungsplan ist hier ein zusätzliches Grundstück entstanden.

Die Stichstraße für die innere Erschließung ausgehend von der Schledehauser Straße befindet sich nunmehr im Eigentum der Gemeinde und wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Damit ist die verkehrliche Erschließung sichergestellt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen und die Festsetzung des allgemeinen Wohngebietes werden an den neuen Grenzverlauf der Verkehrsflächen einschl. der Schledehauser Straße angepasst.

Alle übrigen Festsetzungen in der Fassung der Satzung der 1. Änderung zu Art und Maß der baulichen Nutzung einschl. der Festsetzungen in Textform (siehe Anlage) werden unverändert übernommen.

Verhältnis zum Ursprungsplan in der Fassung der Satzung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes:

§ 1 Verhältnis zum Ursprungsplan

Mit Inkrafttreten dieser 2. Änderung des Bebauungsplanes werden die entgegenstehenden Festsetzungen des Ursprungsplanes - Satzung über die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 02 „Wohngebiet Rechlin- Nord“ - für den Geltungsbereich dieser 2. Änderung ersetzt. Die textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften in der Fassung der 1. Änderung gelten unverändert.

Insoweit wird auch auf die sonstigen, hier nicht unmittelbar betroffenen Ausführungen in der Begründung zum Ursprungsplan verwiesen.

Gasleitung:

Die im Änderungsbereich an der Schledehauser Straße vorhandene Gasleitung ist inzwischen verlegt worden, so dass sie nicht mehr innerhalb des überbaubaren Bereichs liegt. Die Hinweise zum Schutz dieser verlegten Leitung sind zu beachten.

Telekom-Leitungen:

Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Plangebietes durch die Deutsche Telekom AG ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom AG so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich bei der Deutschen Telekom Technik GmbH, T NL Ost, RS.PTI23, Am Rowaer Forst 1, 17094 Burg Slargard, Mail: TI-NL-NOPTI-23 PM L@telekom.de angezeigt werden.

Die Schutzhinweise zu bestehenden Leitungen sind zu beachten.

Müllsammelbehälter:

Die Anlieger der Stichstraße müssen ihre Müllsammelbehälter an die Schledehauser Straße verbringen und dort aufstellen, da die Stichstraße wegen fehlender Wendemöglichkeiten nicht von Müllsammelfahrzeugen befahren wird.

7 Naturschutz / Grünordnung / Umweltbelange

In Verfahren nach § 13a BauGB kann (seit Inkrafttreten der BauGB-Novelle am 01.01.2007) auf die Umweltprüfung (§ 2 Abs.4 BauGB) und den Umweltbericht (§ 2a BauGB) verzichtet werden. Darüber hinaus wird die naturschutzfachliche Eingriffsregelung in Bebauungsplänen der Innenentwicklung mit einer Grundfläche bis 20.000 m² nicht angewendet.

Da hier im Verhältnis zum Ursprungsplan keine zusätzlichen Eingriffe in den Naturhaushalt vorbereitet werden (die mögliche zu versiegelnde Grundfläche wird im Verhältnis zum Ursprungsplan nicht erhöht, sonstige naturschutzfachlichen Belange werden nicht berührt) und auch eine Betroffenheit der umweltrelevanten Schutzgüter nicht ersichtlich ist, wird auf eine Umweltprüfung und die Abarbeitung der Eingriffsregelung verzichtet.

Die Festsetzungen zur Grünordnung aus der Satzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes gelten unverändert (siehe Anlage).

8 Klimaschutz / Klimawandel

Mit der BauGB-Novelle 2011 sind der Klimaschutz und die Anpassung an den Klimawandel in Anknüpfung an den Nachhaltigkeitsgrundsatz in § 1 Abs. 5 BauGB sozusagen als Programmsatz in das städtebauliche Leitbild integriert worden. Dabei „*soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.*“

Die Belange des Klimaschutzes sind daher bei der Aufstellung von Bauleitplänen in die Abwägung einzustellen.

Das Plangebiet weist keine besondere Bedeutung für die Schutzgüter Klima und Luft auf, da die überplanten Flächen im Vergleich sehr klein sind und insoweit keine negativen Veränderungen eintreten werden.

Im Übrigen dienen alle Maßnahmen der Nachverdichtung im Sinne einer optimierten Ausnutzung des verfügbaren und erschlossenen Baulandes den o.g. Zielsetzungen, da im Umfang der hier geschaffenen zusätzlichen Bebauungsmöglichkeiten eine Inanspruchnahme bisher baulich nicht genutzter Bereiche vermieden oder gemindert wird.

9 Abschließende Erläuterungen

9.1 Bodenfunde / Denkmalschutz

Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktagen nach Zugang der Anzeige.

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

9.2 Bodenkontaminationen

Zum Ursprungsplan in der Fassung der Satzung der 1. Änderung wurde festgestellt, dass für den hier mit der 2. Änderung betroffenen Teil des Plangebietes Altlasten gemäß § 22 des Abfallwirtschafts- und Altlastengesetzes M-V, die dem geplanten Vorhaben auf dem ehemaligen Gebiet der Wohnbebauung vor 1945 entgegenstehen, nicht bekannt sind.

9.3 Kampfmittel

Das Plangebiet befindet sich in einem kampfmittelbelasteten Gebiet, indem bereits Kampfmittel geborgen wurden. Mit dem Vorhandensein weiterer Kampfmittel, wie Bomben, Granaten etc. ist zu rechnen. Vor Baubeginn sind Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen.

Rechtshinweis:

Gemäß § 70 Abs. 1 Sicherheits- und Ordnungsgesetz Mecklenburg – Vorpommern (SOG M-V) ist der Eigentümer einer Sache, die die öffentlichen Sicherheit oder Ordnung stört, für diese Sache verantwortlich. Ihm obliegt die Verkehrssicherungspflicht für sein Eigentum.

Der Bauherr ist gemäß § 52 Landesbauordnung Mecklenburg – Vorpommern (LBauO M-V) i.V. m. VOB Teil C / DIN 18299 analog verpflichtet, Angaben zu vermuteten Kampfmitteln im

Bereich der Baustelle zu machen sowie Ergebnisse von Erkundungs- und Beräumungsmaßnahmen mitzuteilen.

Im Weiteren wird an dieser Stelle auf die Pflichten des Bauherren und des Bauunternehmers gemäß §§ 4 und 5 Arbeitsschutzgesetz, der BGR 161 „Arbeiten im Spezialtiefbau“ Punkte 4.1.2. „Gefährdungsermittlung und Unterweisung“, 4.1.8. „Maßnahmen vor Arbeitsbeginn“ sowie der BGI 5103 „Tiefbauarbeiten“ Punkte B 141 „Rammen“, B 142 „Bohrgeräte im Spezialtiefbau“, D 150 „Arbeiten in kontaminierten Bereichen“ verwiesen. Hiernach sind vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen.

Ein Pflichtverstoß kann zu Schadensersatzansprüchen führen. Im Schadensfall, d.h. bei der Explosion eines Munitionskörpers kann auch § 319 StGB „Baugefährdung“ herangezogen werden.

9.4 Städtebauliche Werte

Dem Bebauungsplan liegen folgende städtebaulichen Werte zugrunde:

WA-Gebiete:	2089 m ²
Verkehrsfläche:	<u>217 m²</u>
Geltungsbereich:	2306 m ²

9.5 Verkehrssicherungspflicht

Seitens der unteren Straßenverkehrsbehörde wird darauf hingewiesen, dass bei Baumaßnahmen der Veranlasser verpflichtet ist, solche Technologien anzuwenden, mit denen für den Verkehrsablauf die günstigste Lösung erzielt wird.

Der Verkehrsablauf und die Sicherheit im Straßenverkehr besitzen gegenüber den Baumaßnahmen, die zur Einschränkung bzw. zeitweiligen Aufhebung der öffentlichen Nutzung von Straßen führen, den Vorrang. Die Grundsätze sind bereits in der Phase der Vorbereitung der Baumaßnahme zu beachten.

Alle Baumaßnahmen bzw. Beeinträchtigungen, die den Straßenkörper mit seinen Nebenanlagen betreffen, sind mit dem zuständigen Straßenbaulastträger abzustimmen.

Für eine notwendige Verkehrsraumeinschränkung ist vor Beginn der Bauphase eine verkehrsrechtliche Anordnung gemäß § 45 Abs. 6 StVO beim Landkreis Mecklenburgische Seenplatte, Ordnungsamt, Adolf - Pompe - Straße 12 -15,17109 Demmin, Zimmer 123 einzuholen.

10 **Verfahrensvermerk**

Der Entwurf der Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02 „Wohngebiet Rechlin- Nord“ ist im Einvernehmen mit der Gemeinde Rechlin ausgearbeitet worden.

Wallenhorst, 2015-04-07

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

.....
Johannes Eversmann

Die Begründung hat zusammen mit der Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02 „Wohngebiet Rechlin- Nord“ der Gemeindevertretung Rechlin beim Satzungsbeschluss in ihrer Sitzung am 07. April 2015 vorgelegen.

Rechlin, den *13. 04. 2015*

[Handwritten signature]
.....
Bürgermeister



Anlage: Textteil B zum Satzung in der Fassung der 1. Änderung:**§ 1 Verhältnis zum Ursprungsplan**

Mit Inkrafttreten dieser 2. Änderung des Bebauungsplanes werden die entgegenstehenden Festsetzungen des Ursprungsplanes - Satzung über die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 02 „Wohngebiet Rechlin- Nord“ - für den Geltungsbereich dieser 2. Änderung ersetzt. Die textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften in der Fassung der 1. Änderung gelten unverändert.

Diese werden hier nachfolgend nachrichtlich abgedruckt:

Textliche Festsetzungen**A. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB****§ 1 Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB**

- 1.1 Auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO in dem Allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässig.
Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.
- 1.2 Das Allgemeine Wohngebiet wird gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO gegliedert in "WA-Gebiete" und "WA 1- Gebiete".
- 1.3 In den "WA-Gebieten" sind
- a) allgemein zulässig gem. § 4 Abs. 2 BauNVO:
 - Wohngebäude,
 - der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes (i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO)
 - b) ausnahmsweise zulässig gem. § 4 Abs. 3 BauNVO:
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- 1.4 In den "WA 1-Gebieten" sind:
- a) allgemein nur zulässig gem. § 4 i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO:
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - c) ausnahmsweise zulässig gem. § 4 Abs. 3 BauNVO:
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
 - der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe (i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO)

§ 2 Sockelhöhe gem. § 9 Abs. 2 BauGB

Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens darf, gemessen von der Oberkante Mitte fertiger Straße bis Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden in der Mitte des Gebäudes 0,50 m nicht überschreiten.

§ 3 Traufenhöhe gem. § 9 Abs. 2 BauGB

Die max. Traufenhöhe darf, gemessen von der Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Dachhaut, bei eingeschossiger Bauweise 3,50 m, bei zweigeschossiger Bauweise 6,50 m nicht überschreiten, bei dreigeschossiger Bauweise 8,00 m nicht überschreiten.

§ 4 Firsthöhe gem. § 9 Abs. 2 BauGB

Die max. Firsthöhe darf, gemessen von der Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden bis Oberkante First: 9,50 m nicht überschreiten.

§ 5 Firstrichtung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Eine Abweichung von der in der Planzeichnung festgesetzten Hauptfirstrichtung um 90° ist zulässig.

§ 6 Flächen für das Parken von Fahrzeugen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

In der öffentlichen Verkehrsfläche ist bei verkehrsberuhigtem Ausbau je 500 m² Straßenfläche ein öffentlicher Parkplatz herzustellen.

§ 7 Anpflanzen von Bäumen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

In den öffentlichen Verkehrsflächen (Straßen) mit einer ausgewiesenen Breite von mehr als 6,50m ist je 100 m² Straßenfläche ein Baum als Hochstamm anzupflanzen mit 12 – 14 cm Stammumfang, 3 x verpflanzt; Baumarten: Winterlinde, Spitzahorn, Rotdorn.

In den öffentlichen Verkehrsflächen (Straßen) mit einer ausgewiesenen Breite von weniger als 6,50 m ist je 200 m² Straßenfläche ein Baum als Hochstamm anzupflanzen mit 12 –14 cm Stammumfang, 3 x verpflanzt; Baumarten: Winterlinde , Spitzahorn, Rotdorn.

An den öffentlichen Verkehrsflächen Amselweg, Planstraßen E, F, G und H sind auf den unbebauten Grundstücken jeweils 2 Bäume (Rotdorn Hochstämme, 3x verpflanzt, 12 –14cm Stammdurchmesser) als Baumtore zu den Grundstückseingängen anzupflanzen.

Auf den öffentlichen Parkflächen und den GST- Hotel ist je 4 Stellplätze jeweils 1 Baum als Hochstamm anzupflanzen mit 12 – 14 cm Stammumfang, 3x verpflanzt; Baumarten: Winterlinde, Spitzahorn.

§ 8 Auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) sind folgende Maßnahmen festgesetzt:

Im Bereich Müritz-Ufer:

- Extensive Wiesennutzung; Mindestmahd einmal innerhalb von 2 Jahren mit Abtransport des Mähgutes oder Nutzung als Weide mit zwei GVE (Großvieheinheiten) je Hektar.
- Erhalt der vorhandenen Gehölzstrukturen; Anpflanzen von Kopfweiden in Gruppen von 5 – 7 Stück zum Ersatz von abgängigen Strukturen (Pflegeschnitte alle 2 – 3 Jahre).
- Anpflanzung von weiteren kleinen Gehölzinseln und Einzelbäumen. Für die Bepflanzung sind standortgerechte, heimische Laubgehölze zu wählen.

Im Bereich des ausgewiesenen Hotels:

- Erhaltung des Baumbestandes außerhalb des Baugrundstückes und Ergänzung durch Anpflanzung von standortgerechten heimischen Laubgehölzen.

Extensive Wiesennutzung; Mindestmahd einmal innerhalb von 2 Jahren mit Abtransport des Mähgutes oder Nutzung als Weide mit zwei GVE (Großvieheinheiten) je Hektar

Im Bereich des Claassees:

- Nach Beseitigung der baulichen Anlagen sind die Baugruben mit Boden zu verfüllen und anschließend bei größeren Lücken mit standortgerechten heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen, kleinere Flächen sind der natürlichen Sukzession zu überlassen.

Im Bereich der Waldfläche im Süden des Plangebietes (siehe Geltungsbereich 2 des Bebauungsplanes)

- Umwandlung eines Pappelwaldes in einen Laubmischwald

B. Gestalterische Festsetzungen gem. § 86 LBauO M-V / mit örtlichen Bauvorschriften**§ 1 Dachausbildung**

Die Ausbildung der Dächer muss mit einer Dachneigung von 30 ° – 48° erfolgen, zulässig sind nur Sattel- oder Walmdächer.

Garagen und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind von dieser Regelung ausgenommen und können auch mit einem Flachdach errichtet werden.