SATZUNG DER GEMEINDE GANZLIN

ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR.9 "DRESENOWER MÜHLE"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 09. 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585) und nach § 13 des Landesnaturschutzgesetzes Mecklenburg-Vorpommern (LNatG M-V) vom 22.10.2002 (GVOBl. M-V 2003 S.1), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.07.2006 (GVOBl. M-V S. 562), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Ganzlin vom 24.03.2011 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 09 für das Gebiet "Dresenower Mühle" am Südwestufer des Plauer Sees nordöstlich der Bundesstraße 198, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

TEIL A: PLANZEICHNUNG

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Verordnung über die baulliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -BauNVO-) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 -PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
I. FESTSETZUNGEN		
ART DER BAULICHEN NUTZUNG		(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB-)
Wohnbauflächen		(§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)
WA	Allgemeine Wohngebiete	(§ 4 BauNVO)
Sonderbauflächen		(§ 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO)
SO/FH	Sondergebiete, die der Erholung dienen hier: Ferienhausgebiet (vgl. Teil B Nr. 1.3, 1.11)	(§ 10 BauNVO)
SO/	Sonstige Sondergebiete	(§ 11 BauNVO)
SV	Strandversorgung (vgl. Teil B Nr. 1.2)	
GK	Gastronomie/Konferenz (vgl. Teil B Nr. 1.4)	
B	Beherbergung (vgl. Teil B Nr. 1.5, 1.11)	
V V	Verwaltung und Versorgung (vgl. Teil B Nr. 1.6)	
GU	Gastronomie/Unterhaltung (vgl. Teil B Nr. 1.7)	
BH	Betriebshof (vgl. Teil B Nr. 1.8)	
FG	Ferienhäuser und Gastronomie (vgl. Teil B Nr. 1.9)	
VZ	Veranstaltungszentrum (vgl. Teil B Nr. 1.10)	
MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG		(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
GRZ	Grundflächenzahl	
Z = II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	
OK	Oberkante als Höchstmaß über Geländeniveau (vgl. Teil B Nr. 1.12)	
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN		(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
	Baugrenze (vgl. Teil B Nr. 2.1)	
VERKEHRSFLÄCHEN		(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
	Öffentliche Straßenverkehrsflächen - betreffend Flst. 62: nachrichtliche Übernahme gem. § 9 (6) BauGB i.V.m. §§ 2, 7 FStrG - betreffend Flst. 43, 55/1, 38/4: nachrichtliche Übernahme gem. § 9 (6) BauGB i.V.m. §§ 7, 21 BNWG M-V	
	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
P	Öffentlich / Privat	
Zweckbestimmung:		
M	Mischverkehrsfläche	
P	Parkplatz	
R	Veloroute / Hauptradweg	
Sl	Pkw-Stellplatz	
F	Fußweg	
FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN		
	Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie Ablagerungen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
Zweckbestimmung:		
E	Elektrizität	
HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN		(§9 Abs. 6 BauGB)
	Oberirdisch; hier: Gewässer II. O, Vorflut,f 1/09, L 109201 (§ 36, 40 WHG)	
GRÜNFLÄCHEN		(§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
	Grünflächen	
ÖP	Öffentliche / Private Grünflächen	
Zweckbestimmung:		
	Badeplatz, Strand	
	naturnahe Parkanlage	
	Liegewiese	
	Streichelzoo	
	naturbelassene Grünfläche	
	Hausgärten	
	Spielplatz	
	Straßenbegleitgrün	
	Sportplatz	
	Streuobstwiese	
	Feuchtbiotop	
FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND WALD		(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)
	Flächen für Wald	
PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASZNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASZNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT		(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
	Bezeichnung von Einzelmaßnahmen (vgl. Teil B Nr. 4)	
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zur Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen wissen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
	Erhaltung von Einzelsträuchern (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)	
	Erhaltung von Einzelbäumen (vgl. Teil B Nr. 2.1-, § 9(6) BauGB i.V.m. § 18 NatSchAG M-V)	
	Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts	(§ 9 Abs. 6 BauGB ...)
Schutzgebiete und Schutzobjekte:		
B	Geschütztes Biotop (... i.V.m. § 20 NatSchAG M-V)	
L	Landschaftsschutzgebiet (...i.V.m. § 21 (1) LNatG M-V, LSG-Verordnung „Plauer See" v. 08.03.1996 vom. Hinweis C)	
FFH	FFH-Gebiet (...i.V.m. § 21 (1) LNatG M-V, FFH-Gebiet Nr. DE 2539-301 „Plauer See und Umgebung")	
SONSTIGE PLANZEICHEN		
	Mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Flächen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
	Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind	(§ 9 Abs. 8 BauGB i.V.m. § 20 LWaldG M-V, WRabstVO M-V)
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes	(§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	(§ 9 Abs. 7 BauGB)
II. KENNZEICHNUNGEN		
66.00	*Bezugshöhe nach HN (ah. Teil B Nr. 1.11)*	
III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN		
BD	Umgrenzung von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen (Bodendenkmal)	§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 6 DSchG M-V

TEIL B: TEXT

1. Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO

1.2. Sondergebiet Strandversorgung (SO/SV) § 11 (2), § 12 (6) BauNVO
Das Sondergebiet Strandversorgung dient der Unterbringung eines Strandbad-Gebäudes zur Versorgung des Strandbereiches des Plengelsees
Zulässig sind
- Einrichtungen für die Imbissversorgung der Badegäste
- Umkleide- und Sanitäreinrichtungen für die Badegäste

Unzulässig sind
- Stellplätze und Garagen.

1.3. Ferienhausgebiete (SO3, 4, 6, 9 /FH) § 10 (2, 4), § 12 (6) BauNVO
Die Ferienhausgebiete dienen der Unterbringung von Ferienhäusern und Ferienwohnungen, die überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung dienen.
Zulässig sind
- Ferienhäuser und Ferienwohnungen
- Anlagen und Einrichtungen für das Spielen, für die Freizeitgestaltung sowie für sportliche Zwecke.

Unzulässig sind
- Stellplätze und Garagen.

1.5. Sondergebiet Beherbergung (SO/TB) § 11 (2), § 12 (6) BauNVO
Das Sondergebiet Beherbergung dient der Unterbringung von Ferienhäusern und Ferienwohnungen, die überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung dienen, sowie eines Hotels.
Zulässig sind
- Ferienhäuser und Ferienwohnungen
- ein hotelmäßig organisierter Beherbergungsbetrieb mit bis zu 50 Betten und gastronomischem Versorgungsangebot
- Anlagen und Einrichtungen für die Freizeitgestaltung sowie für sportliche und gesundheitliche Zwecke.

Unzulässig sind
- Stellplätze und Garagen.

1.6. Sondergebiet Verwaltung und Versorgung (SO/BV V) § 11 (2), § 12 (6) BauNVO
Das Sondergebiet Verwaltung und Versorgung dient der Verwaltung der Ferienanlage sowie der Unterbringung von Einzelhandelsangeboten für die Grundversorgung der Feriengäste.
Zulässig sind
- Räume für die Verwaltung der Ferienanlage
- Räume für einen Empfangsbereich und Serviceeinrichtungen für die Feriengäste
- ein Markt mit einer Verkaufsfläche bis zu 120 m² für Warensortimente des Grundbedarfes
- Räume für 2 Betriebsleiterwohnungen und 3 Personalunterkünfte

Unzulässig sind
- Stellplätze und Garagen.

1.7. Sondergebiet Gastronomie- und Unterhaltung (SO1/GU) § 11 (2), § 12 (6) BauNVO
Das Sondergebiet Gastronomie- und Unterhaltung dient der Unterbringung von Gebäuden für gastronomische Angebote und für Zwecke der Freizeitgestaltung.
Zulässig sind
- gastronomische Einrichtungen
- Clubeinrichtungen für die Freizeitgestaltung und Unterhaltung der Erholungsgäste
- Saunahäuser mit den zugehörigen Sanitär- und Ruheräumen sowie Aufenthaltsbereichen

Unzulässig sind
- Stellplätze und Garagen.

1.8. Sondergebiet Betriebshof (SO1/BH) § 11 (2) BauNVO
Das Sondergebiet Betriebshof dient der Unterbringung von Personalräumen und von Logistikeinrichtungen für den Betrieb und die Unterhaltung der Ferienanlage sowie zur Einrichtung eines Streichelzoos.
Zulässig sind
- Sanitäreinrichtungen und Aufenthaltsräumen sowie 30 Unterkünfte für das Personal der Ferienanlage
- 2 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter, die der Ferienanlage zugeordnet sind
- Zentrale Anlagen und Einrichtungen für die haustechnische Versorgung der Ferienanlage
- Lagerräume und Einrichtungen für die Material- und Vorratswirtschaft zum Betrieb der Anlage sowie für die Müllentsorgung
- Anlagen für die Haltung von Kleintieren und für das Geliegenhaltenen
- Räume für den Verleih und die Wartung/Reparatur von Geräten.

1.9. Sondergebiet Ferienhäuser und Gastronomie (SO12/FG.) § 11 (2) BauNVO
Das Sondergebiet Veranstaltungszentrum dient der Unterbringung von Ferienhäusern und Ferienwohnungen sowie von Gebäuden für gastronomische Angebote.
Zulässig sind
- Ferienhäuser und Ferienwohnungen, die überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung dienen.
- gastronomische und Clubeinrichtungen für die Freizeitgestaltung und Unterhaltung der Erholungsgäste
- Anlagen und Einrichtungen für das Spielen, für die Freizeitgestaltung sowie für sportliche Zwecke.

Unzulässig sind
Stellplätze und Garagen.

1.10. Sondergebiet Veranstaltungszentrum (SO13/VZ.) § 11 (2) BauNVO
Das Sondergebiet Veranstaltungszentrum dient der Unterbringung einer Sport- und Veranstaltungshalle.
Zulässig sind
- eine Mehrzweckhalle
- Räume für den Sport
- Räume für den Verleih und die Wartung/Reparatur von Geräten

1.11. In den Ferienhausgebieten (SO3, 4, 6, 9, 12/FH) und in dem Sondergebiet Beherbergung (SO7/B) sind insgesamt max. 400 Betten zulässig. Dabei wird die folgende Kontingentierung festgesetzt:
SO3/FH - bis zu 18 Betten
SO4/FH - bis zu 80 Betten
SO6/FH - bis zu 84 Betten
SO7/B - bis zu 50 Hotelbetten oder bis zu 70 Ferienhausbetten
SO9/FH - bis zu 74 Betten
SO12/FG - bis zu 74 Betten
Abweichungen von dieser Kontingentierung bis zu jeweils 20 % sind als Ausnahme zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die nach Satz 1 festgesetzt zulässige Bettenzahl nicht überschritten wird.

1.12. Höhe baulicher Anlagen / Höhenbezug § 19 (4) BauNVO
Eine Überschreitung der in Teil A festgesetzten Höhe baulicher Anlagen um max. 1 m kann aus technischen Gründen für unterordnete Teile der baulichen Anlagen (z. B. Schornsteine, Lüftungsanlagen) als Ausnahme zugelassen werden. (§ 31 (1) BauGB, § 16 (6) BauNVO)
Maßgeblich für die Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen ist die in dem jeweiligen Baugebiet gekennzeichnete Höhenmarke des natürlich anstehenden Geländes. (§16 Abs. 1 BauNVO)

1.13. Zulässige Grundfläche § 19 (4) BauNVO
Eine Überschreitung der gemäß Teil A zulässigen Grundfläche durch bauliche Anlagen, durch die die Baugrundstück unterbaut wird, sowie durch Zufahrten und Nebenanlagen (S.u. § 14 BauNVO) wird ausgeschlossen, soweit die Grundfläche dieser Anlagen versiegelt wird. Abweichend davon kann in den Baugebieten SO 3, 4, 6, 7, 8, 12 eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche um max. 5% für die Anlage notwendiger befestigter Wege und Hauszugänge als Ausnahme gestattet werden, wenn die Baugrund- und Bodenverhältnisse dies erfordern.

2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

2.1. Von den in Teil A durch Baugrenzen bestimmten überbaubaren Grundstücksflächen sind die mit Einhaltungsgebot festgesetzten Bäume ausgenommen; bauliche Anlagen dürfen ernerhalb einer durch die Kronentraufe der zu erhaltenden Bäume beschriebenen Fläche nicht errichtet werden.

3. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

3.1. Die Grünfläche „Badeplatz, Strand" dient der Anlage eines Strandbereichs für Zwecke der Erholung. Die Aufschüttung von Kiessand ist zulässig. Baulichen Anlagen aller Art sind unzulässig.

3.2. Die Grünflächen „Liegewiese" dienen der Erholung. Mit Ausnahme eines Gitterpalzes und einer befestigten Terrassenfläche sind bauliche Anlagen unzulässig. Die Anlage von Sportflächen in einer naturnahen Bauweise ist zulässig.

3.3. Die naturbelassenen Grünflächen und die naturnahen Parkanlagen sind von baulichen und sonstigen Nutzungen freizuhalten. Die Anlage von Fußwegen in einer naturnahen, versickerungsfähigen Befestigungsart ist zulässig.

3.4. Sportflächen
3.4.1. Die private Sportfläche nordöstlich des Sondergebietes Veranstaltungszentrum (SO12/VZ) dient der Anlage von Sportfeldern und sonstigen Anlagen für den Außensport. Nicht für sportliche Zwecke bereisprochte Teilflächen dürfen als naturnah gestaltete Streichelgehege für Kleintiere und als Auslauf für Reitpferde genutzt werden.
3.4.2. Die private Sportfläche nordwestlich des Sondergebietes Veranstaltungszentrum (SO12/VZ) dient der Anlage naturnah gestalteter Flächen für den Freizeitsport.
3.4.3. Die private Sportfläche östlich des Ferienhausgebietes SO9/FH dient der Errichtung eines Kletterparcours (Kletterwand, Hochseilgarten) unter Einbeziehung des örtlichen Baumbestandes.

3.5. Streichelzoo
Die private Grünfläche „Streichelzoo" dient der Anlage naturnah gestalteter Streichelgehege für Kleintiere. Unterständ für die Tiere im Rahmen der Zweckbestimmung und die zeitweilige Nutzung der Fläche für die Bereithaltung von Reitpferden sind zulässig.

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

4.1. In der mit der Nr. 1 (in einer Raute) bezeichneten Maßnahmefläche sind die vorhandenen Gebäude, Fundamente, Mauern und Versiegelungen abzubrechen und vollständig von der Fläche zu beräumen. Nach der Beräumung ist die Fläche durch Sukzession als Wald zu entwickeln. Drei Kellerräume, zwei massive Gebäudereste, das Holzgebäude „Lagerwacha" sowie vier freistehende Mauerreste sind vom Abriss auszunehmen, als Winter- und Wochenstubenquartiere für Fledermäuse herzurichten und zu erhalten.

4.2. In den mit der Nr. 2 (in einer Raute) bezeichneten Grünflächen (Straßenbegleitgrün) sind nach Ausbau der Verkehrsflächen die Bankett- und Böschungsflächen als Landschaftsrasen anzulegen und zu erhalten.

4.3. In den mit der Nr. 3 (in einer Raute) bezeichneten Grünflächen sind vorhandene Wildbestände durch Baumentnahme parkartig aufzulichten. Vorhandene und zum Erhalt festgesetzte Einzelbäume sind in eine parkartige Gestaltung mit insgesamt 70% Gehölzflächenanteil und 30% Rasenanteil zu integrieren. In den Gehölzflächen sind Sträucher und Bäume entsprechend Pflanzenliste 1 (ff 4.16) anzupflanzen und zu erhalten.

4.4. In den mit der Nr. 4 (in einer Raute) bezeichneten Grünflächen sind Teiche oder Sumpfzonen mit einer Größe von insgesamt mindestens 2.000 m², ohne Verbindung zu natürlichen Gewässern, anzulegen und zu erhalten. Die Teiche sind naturnah mit Flachwasserzonen und insgesamt mindestens 200 m² Röhricht- oder Uferbuschgebüschzone auszubilden. In mindestens einem Teich ist eine Teilwasserzone mit einer Wassertiefe von 1,5 m auszubilden.

4.5. In den mit der Nr. 5 (in einer Raute) bezeichneten Grünflächen sind die in Randbereichen vorhandenen Waldflächen durch Baumentnahme parkartig aufzulichten. Südöstlich des Bauteiles SO3 ist das Feldgehölz durch Herstellung einer 8 m breiten Freifläche vom Wald zu trennen. Die Flächen sind als extensive Wiese zweimal pro Jahr unter Beräumung des Schnittgutes zu mähen. Der erste Mahdtermin darf nicht vor dem 25. Juli liegen. Düngung und der Einsatz chemischer Pflanzenschutzmittel sind unzulässig. Auf den Wiesenflächen sind als Lebensraumelemente der Zauneidechse zwei Steinhaufen oder Trockenmauern bis 0,8 m Höhe aus Bruchsteinen oder örtlichem Geschiebe anzulegen.

4.6. In den mit der Nr. 6 (in einer Raute) bezeichneten Grünflächen sind die Flächen außerhalb der Spielplatzbereiche als Landschaftsrasen zu erhalten bzw. anzulegen und zu pflegen.

4.7. Die mit der Nr. 7 (in einer Raute) bezeichneten Grünflächen sind als Landschaftsrasen, Staudenbeete oder Strauchflächen anzulegen, zu pflegen und zu erhalten.

4.8. Die mit der Nr. 8 (in einer Raute) bezeichnete Grünfläche ist als Wiese anzulegen bzw. zu erhalten und mit Obstbäumen entsprechend Pflanzenliste 2 (TF 4.17) mit einem Pflanzabstand von 9-10 m zu bepflanzen. Die Fläche ist als Obstwiese zu nutzen und zweimal pro Jahr unter Beräumung des Schnittgutes zu mähen. Die vorhandene Hecke im Süden der Fläche ist zu erhalten.Auf der Obstwiese ist als Lebensraumelement der Zauneidechse ein Steinhaufen oder eine Trockenmauer bis 0,8 m Höhe aus Bruchsteinen oder örtlichem Geschiebe anzulegen.

4.9. In der mit der Nr. 9 (in einer Raute) bezeichneten Maßnahmefläche ist der vorhandene Kellerraum mit einer Größe von 50 m² vom Abriss auszunehmen, als Winterquartier für Fledermäuse herzurichten und zu erhalten. Das Quartier ist, ausgenommen des Einflugloch, mit Boden zu überdecken und mit Landschaftsrasen zu begrünen.

4.10. In der mit der Nr. 10 (in einer Raute) bezeichneten Grünfläche sind bei der Anlage des Kletterwald und des Hochseilgartens flächenhafte Versiegelungen auf insgesamt höchstens 10 m² zu beschränken. Der Altbaumbestand ist zu erhalten.

4.11. In der mit der Nr. 11 (in einer Raute) bezeichneten Grünfläche sind bei der Anlage als Sportfläche flächenhafte Versiegelungen unzulässig.

4.12. Auf den mit der Nr. 12 (in einer Raute) bezeichneten Grünflächen Nr. 3, 4, 5 und 6 sind insgesamt 50 Hochstämme entsprechend Pflanzenlisten 1 oder 2 (TF 4.16, 4.17.) anzupflanzen, zu pflegen und zu erhalten.

4.13. In den mit der Nr. 13 (in einer Raute) bezeichneten Waldflächen auf den Flurstücken 15/4, 15/6, 39/3, 44/1 sowie in Sondergebiet SO 11 (Betriebshof) sind insgesamt 76 Fledermauskästen als Hildebrandt-Spaltenquartiere bzw. in Form handelsüblicher Fledermauskästen aus Holzbeton an Bäumen oder Gebäuden in einer Höhe von mindestens 5 m mit freier Anflugmöglichkeit anzubringen und zu erhalten.

4.14. Auf den mit der Nr. 14 (in einer Raute) bezeichneten Grünflächen sind in einer Weise anzulegen und zu erhalten, dass die Hochstamm nach Pflanzenliste 1 (TF 4.16) anzupflanzen, zu pflegen und zu erhalten. Je Hochstamm ist dabei eine offene Bodenfläche von mindestens 12 m² und mindestens 2,5 m Breite freizuhalten und mit Sträuchern oder Stauden bepflanzen.

4.15. In den privaten Grünflächen sind vorhandene Gebäude, Fundamente, Mauern und Versiegelungen abzubrechen und vollständig zu beräumen (beachte TF 4.9).

4.16. Pflanzenliste 1 für Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern

Bäume, Hochstamm, dreimal verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm		
Eberesche	-	Sorbus aucuparius
Feldahorn	-	Acer campestre
Rosskastanie	-	Aesculus hippocastanum
Sandbirke	-	Betula pendula
Spitzahorn	-	Acer platanoides
Stieleiche	-	Quercus robur
Winterlinde	-	Tilia cordata
Sträucher, verpflanzt, 3-4 Triebe, Höhe 60-100 cm:		
Flieder	-	Syringa vulgaris
Hartriegel	-	Cornus sanguinea
Hasel	-	Corylus avellana
Heckenkirsche	-	Lonicera xylosteum
Hundsrose	-	Rosa canina
Schneeball	-	Viburnum opulus
Steinweichsel	-	Prunus mahaleb
Traubenkirsche	-	Prunus padus

In den mit der Nr. 3 (in einer Raute) bezeichneten Grünflächen können darüber hinaus Sträucher der Gattungen Rosa, Rhododendron, Prunus, Syringa und Viburnum in Arten und Sorten verwendet werden.

4.17. Pflanzenliste 2 für Anpflanzungen von Obstbäumen

Obstbäume, Hochstamm, dreimal verpflanzt, Stammumfang 10-12 cm:		
Kultur-Apfel in landestypischen Sorten: Altländer Pfannkuchen, Biehnem, Boskoop rot, Gravensteiner, Kaiser Wilhelm, Pommerscher Krummstiel, Prinz Albrecht, Rote Sternnette		
Kultur-Birnen in landestypischen Sorten: Gellerts Butterbirne, Gute Luise, Köstliche von Charneu		
Kultur-Süßkirschen in landestypischen Sorten: Große Prinzessin, Hedelfinger, Schneiders Späte Knorpelkirsche		
Kultur-Pflaumen in landestypischen Sorten: Hauszwetsche		

4.18. Parkplätze und Stellflächen für Kfz, öffentliche und private Wege sowie Wege innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind in versickerungsfähiger Bauweise herzustellen.

4.19. Das oberflächig entfallende Niederschlagswasser im Knotenbereich der B198 ist seitlich in Mulden zu sammeln und zu versickern. Das oberflächig entfallende Niederschlagswasser der öffentlichen Straßenverkehrsfläche ist unter Einbau von Querrinnenversickerungen in die Straßenseitenfächen abzuleiten und dort zu versickern.

4.20. Das oberflächig entfallende Niederschlagswasser der Baugebiete SO 1-10, SO12, SO 13 ist zu sammeln und in die geplanten Teiche einzuleiten oder am Ort und Stelle in den Untergrund zu versickern.

4.21. Bei der Anlage von Einfriedungen (Zaunanlagen ist eine Bodenfreiheit von 20 cm zu gewährleisten; die Anlage eines Sockels ist unzulässig.

5. Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB)

5.1. Die zum Ausgleich der Eingriffe aufgrund dieses Bebauungsplans erforderlichen und nach §5 1a, 11 BauGB verwiesene Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs
- Grnk, Karow, Flur 5, Flst 17/80 (Teil-Renaturierung .Katzenpfuhl)
- Grnk, Ganzlin, Flur 1, Flst. 32/5 (Baumpark)
- Grnk, Ganzlin, Flur 1, Flst. 81 (Magerrasenfläche mit Waldinseln, Totholz- und Steinhaufen und Hecke)
- Grnk, Zepkow, Flur 4, Flst. 1/2, 1/3 (1,8273 ha Erstaufforstung)

werden den Baugebieten SO 1 - 13 dieses Bebauungsplans gesammelt zugeordnet.
Als Verteilungsmaßstab i.S.v. § 135b BauGB für die Kosten der Maßnahmen gilt die zulässige Grundfläche.
(Zum Inhalt und Umfang der vg. externen Ausgleichsmaßnahmen wird auf den Gründrondsplan vom 30.03.2010 und auf den Waldumwandlungsbescheid vom 03.02.2010(30.06.2010) verwiesen; sh.auch Hinweis F. unten.)

6. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB)

6.1. Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten oder Bauätigkeit sind die in Teil A nachrichtlich übernommenen Bodendenkmale unter Beteiligung des Landesamtes für Kultur- und Denkmalpflege fachgerecht zu bergen und zu dokumentieren. Die Kosten dieser Maßnahmen trägt der Verursacher des Eingriffs. Über die in Aussicht genommen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. (§6 6 (5), 7 (5) BauGB-M-V)

HINWEISE:

A Wenn außerhalb der nachrichtlich übernommenen Bodendenkmale während der Erdarbeiten Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt werden, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gemäß § 2 Abs. 1 DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, ist gem. § 11 DSchG M-V die untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, für den Leiter der Arbeiten, für den Grundeigentümer, und für zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind bis 5 Werktage nach Zugang der Anzeige in unveränderten Zustand zu erhalten. (§ 11 DSchG M-V)

B Geplante Beleuchtungseinrichtungen oder Leuchtreklamen, die von der Wasserstraße (Plauer See) aus sichtbar sind, sind dem Wasser- und Schifffahrtsamt Lauenburg frühzeitig anzuzeigen. Lichter bzw. Beleuchtungsanlagen, die die Schifffahrt stören, zur Verwechselung mit Schifffahrtszeichen Anlass geben oder die Schifffahrer durch Blendwirkung oder Spiegelung irreführen, dürfen im Plengelsee nicht errichtet werden.

C Die nach Nr. 4.1, 4.9, 4.13 festgesetzten Maßnahmen sind vor bzw. spätestens in Zeitraum der Baufeldfreimachung durchzuführen.
Die Maßnahmen Nr. 4.3, 4.4, 4.5, 4.8, 4.12 und 4.14 sind spätestens ein Jahr nach Beginn der Baulätigkeit im Plangebiet durchzuführen.

D Für die Baufeldfreimachung soll aus Gründen des Artenschutzes nach dem Bundesnaturschutzgesetz folgendes gelten: Beräumung von terrestrischen Vegetationsflächen, Strauchverbrennung mit Beseitigung von Röhricht, Abrissarbeiten und Baumfällung in der Zeit vom 1. September bis 14. März mit ökologischer Baubegleitung durch einen Spezialisten für die Artengruppen Fledermäuse und Reptilien. Gebäude und Altbäume (>/= 80 cm Stammumfang) sind vor Fällung / Abbruch auf besetzte Quartiere zu prüfen und vorhandene Tiere vorab umzusetzen.

E Auf die Verbotstatbestände gem. § 5 der LSG-Verordnung „Plauer See" wird hingewiesen. Beachtlich sind die Schutzgebietsgrenzen aufgrund der 10. Änderungsverordnung vom 08.06.2010.

F Bestandteil des Ausgleichskonzeptes dieses B-Plans sind aufgrund eines städtebaulichen Vertrages und des Waldumwandlungsbescheid vom 03.02.2010 / 30.06.2010 folgende Maßnahmen außerhalb des Plangebietes:
1. Teil-Renaturierung .Katzenpfuhl' in Karow, Flur 5, Flst 17/80:
- Verbesserung der Lebensraumfunktionen des Gewässers durch Schlamm- und Bodenentnahme im engeren Gewässerbereich (ca. 300 m³) bis in ca. 1,5 bis 2 m Tiefe (Erhaltung der wasserstauenden Schichtung und Wasserqualität)
- Entnahme einzelner der am Gewässer dicht umliegend vorhandenen Gehölze (Bekichtung des Gewässers als Vorbereitung für Biotopkultivierung für Amphibien)
- Entfernung des vg. Bodenaushubs sowie der zu entnehmenden Gehölze aus der Biotoptfläche
- Maßnahmeausführung in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28. Februar, Zustimmungserfordernis der Unteren Naturschutzbehörde gem. § 18 NatSchAG M-V
2. Baumpark in Ganzlin, Flur 1, Flst. 32/5:
- Anpflanzung, Pflege und dauerhafte Erhaltung von 42 Hochstämmen der Arten Ahorn, Birke, Eiskastanie, Eiweiß, Esche, Pappel, Kirsche, Birne, Eiche, Eberesche, Mehlbeere, Kiefer und Weide in der Qualität „dreimal verpflanzt, 16-18 cm" als Baumpark.
3. 4,49 ha Magerrasenfläche mit Waldinseln, Totholz- / Steinhaufen und Hecke in Ganzlin, Flur 1, Flst. 81:
- Entwicklung einer Magerrasenfläche mit naturnahen Waldinseln zu entwickeln und an dessen Westseite eine Hecke, , anzulegen
- Entwicklung von 2 vorhandenen Arealen mit Kiefernjungwuchs durch Sukzession zu naturnahem Wald;
- Beräumung der freien Flächen von Einzelgehölzen (Jungkiefern, < 0,1 m) einschließlich Reinigungsschnitt der Bräche mit Beräumung des Schnittgutes; Entwicklung einer Magerrasenfläche durch jährlich einen Säuberungsschnitt im September mit Beräumung des Mähgutes (ber einen Zeitraum von 25 Jahren (alternativ ist eine Beweidung mit Schafen oder Ziegen mit einer Verdichte von ≤ 0,5 GV/ha - entspr. ca. 16 Tieren - möglich)
- Anlage einer durch Totholz- und Steinhaufen mehrfach unterbrochenen, insgesamt ca. 115 m langen Hecke aus Sträuchern und Heistern sowie fünf Hochstämmen der Art Stieleiche an der Westseite des Grundstücks einschließlich Einzäunung während der Anfwuchsphase (Pflanzenliste und Pflanzstraktur - sh. GOP);
4. Ersatzaufforstung in Zepkow, Flur 4, Flst. 1/2, 1:
- Anlage, Schutz (Einzäunung) und fürsorge Pflege einer Laubholzpflanzung auf einer Fläche von 1,8273 ha entsprechend Waldumwandlungsbescheid
Die Ersatzaufforstung ist geeignet, neben den forstrechtlichen Erfordernissen auch einen Teil der Funktionen des Landschaftsbildes und