

TEIL B - T E X T

ZUR SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN Nr. 33 FÜR DIE WOHNIEDLUNG AM BUCHENWEG DER STADT OSTSEEBAD RERIK

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 ALLGEMEINE WOHNGBIETE (§ 4 BauNVO, § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

- 1.1.1 In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet sind allgemein zulässig:
- Wohngebäude mit Wohnungen zum dauernden Aufenthalt für Personen, mit Lebensmittelpunkt in der Stadt Ostseebad Rerik (Dauerwohnung),
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- 1.1.2 In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet in den Teilgebieten WA1, WA2, WA3 sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen,
 - Gartenbaubetriebe und
 - Tankstellen
- gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit ausgeschlossen.
- 1.1.3 In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet in den Teilgebieten WA1, WA2, WA3 sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Räume oder Gebäude, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden und die zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet und bestimmt sind (Ferienwohnungen im Sinne des § 13a BauNVO) unzulässig.
- 1.1.4 In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet in den Teilgebieten WA4, WA5, WA6, WA7, WA8 sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes, mit Ausnahme von Ferienwohnungen,
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen,
 - Gartenbaubetriebe und
 - Tankstellen
- gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit ausgeschlossen.

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 - 19 BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl

Im Plangeltungsbereich ist die Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer maximalen GRZ von 0,45 zulässig.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Der festgesetzte Erdgeschossfußboden (Fertigfußboden) dient als Bezugshöhe für die Festsetzungen der Höhen baulicher Anlagen.

2.2.1 Die Traufhöhe als oberer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Außenseite der Außenwand mit der Dachhaut bzw. dem oberen Abschluss der Außenwand und dem Erdgeschossfußboden (Fertigfußboden). Die festgesetzte Traufhöhe gilt nicht für Traufen von Dachaufbauten und -einschnitten sowie für Nebengiebel bei Hauptgebäuden.

2.2.2 Die Firsthöhe als oberer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Dachaußenhautflächen also der oberste Abschluss der Dachhaut und dem Erdgeschossfußboden (Fertigfußboden).

2.2.3 Die maximal zulässige Firsthöhe darf ausnahmsweise durch technische Aufbauten, Schornsteine, Lüftungsrohre und Antennenanlagen bis zu einer Höhe von 2,00 m überschritten werden.

2.2.4 Als unterer Bezugspunkt für die Höhenangaben der Teilgebiete WA1, WA2, WA3, WA4, WA5 und WA6 gilt die mittlere Geländehöhe des für die Überbauung festgesetzten Grundstücksteils, das innerhalb der festgesetzten Baugrenzen liegt. Der Bezugspunkt für die Höhenlage ist aufgrund der Höhenpunkte der Planzeichnung des Bebauungsplanes im unbeeinträchtigten Zustand zu ermitteln (gewachsene Geländeoberfläche). Die mittlere Geländehöhe wird aus den Eckpunkten der für die Errichtung vorgesehenen Gebäude/ baulichen Anlagen ermittelt.

2.2.5 Als unterer Bezugspunkt für das Teilgebiet WA7 wird die Oberkante der angrenzenden öffentlichen Erschließungsstraße (Buchenweg) in der Fahrbahnmitte, gemessen senkrecht vor der Gebäudemitte festgesetzt.

2.2.6 Als unterer Bezugspunkt für das Teilgebiet WA8 wird die Höhe der Fahrhahnoberkante der an das Baugrundstück angrenzenden Wendeanlage im Bastorfer Weg festgesetzt.

2.2.7 Die konstruktive Sockelhöhe darf maximal 30 cm über dem festgesetzten unteren Bezugspunkt liegen. Die konstruktive Sockelhöhe ist der vertikale Abstand der Erdgeschossfußbodenoberkante (Fertigfußboden) und dem unteren Bezugspunkt. Der Erdgeschossfußboden darf nicht unter dem unteren Bezugspunkt liegen.

3. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 BauNVO)

Im Plangeltungsbereich ist ein Überschreiten der Baugrenzen durch Hauptgebäude unzulässig. Ausnahmsweise sind Überschreitungen der Baugrenzen für untergeordnete Bauteile, z. B. Erker oder betonte Eingangsbereiche gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bis zu einer Tiefe von 2,00 m und einer Breite bis zu 1/3 der jeweiligen Gebäudeseite zulässig.

4. GRÖÖE DER BAUGRUNDSTÜCKE (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Im Plangeltungsbereich darf die Mindestgröße der Baugrundstücke 600 qm nicht unterschreiten.

5. GARAGEN, ÜBERDACHTE STELLPLÄTZE, STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO und § 23 Abs. 5 BauNVO)

- 5.1 Garagen und überdachte Stellplätze sowie Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO sind zwischen straßenseitiger Gebäudefront und nächstgelegener Straßenbegrenzungslinie bzw. nächstgelegener privaten Erschließungsfläche (mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen) unzulässig. Stellplätze müssen mindestens in einem Abstand von 5,00 m zur zugehörigen Straßenbegrenzungslinie liegen.
- 5.2 Zum Schutz der gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützten Einzelbäume sind Garagen, überdachte Stellplätze, Stellplätze und Nebenanlagen innerhalb des Plangeltungsbereiches nur außerhalb der Wurzelschutzbereiche dieser geschützten Bäume zulässig.
- 5.3 Im Plangeltungsbereich sind Kleinwindkraftanlagen im Sinne des § 14 BauNVO unzulässig.

6. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

- 6.1 Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes wird die Zahl der Wohnungen für Einzelhäuser auf zwei Wohnungen je Wohngebäude beschränkt.
- 6.2 Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes darf in den Teilgebieten WA4, WA5, WA6, WA7 und WA8 bei zwei Wohnungen, eine Wohnung als Ferienwohnung genutzt werden. Die Ferienwohnung muss hinsichtlich ihrer Geschossfläche gegenüber der Dauerwohnnutzung im Gebäude untergeordnet sein.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 LBauO M-V und § 84 LBauO M-V)

1. ANFORDERUNGEN AN DIE ÄUßERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)

1.1 DÄCHER

- 1.1.1 Die Dächer der Hauptgebäude sind als symmetrische Krüppelwalm-, Walm- oder Satteldächer mit einer Dachneigung von 25 bis 48 Grad auszubilden. Die Dächer sind mit Harteindeckung im roten bis rotbraunem oder grauen bis dunkelgrauen Farbspektrum zu decken. Reflektierende Dacheindeckungen sind nicht zulässig. Zulässig sind einfach engobierte Dachziegel. Unzulässig sind glasierte Dachziegel. Die Zulässigkeit von Solaranlagen bleibt hiervon unberührt.
- 1.1.2 Dachgauben sind in Form von Schleppegauben, Fledermausgauben oder Satteldachgauben zulässig. Die Breite einer Gaube darf 1/3 der Trauflänge nicht

überschreiten. Die Gesamtbreite aller Gauben darf 50 % der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten. Zu den Ortgängen ist ein Abstand von 1,50 m einzuhalten. Unterschiedliche Formen von Gauben auf einer Dachfläche sind unzulässig.

- 1.1.3 Liegende Dachfenster sind nur auf der der öffentlichen Straße abgewandten Gebäudeseite zulässig.
- 1.1.4 Zwischen der Traufe und dem Fußpunkt der Gaube müssen mindestens 3 Dachziegelreihen durchgehen.
- 1.1.5 Freistehende Garagen und Nebengebäude sind mit Flachdächern oder flachgeneigten Dächern mit einer Dachneigung bis 30 Grad auszuführen.
- 1.1.6 Für Garagen, überdachte Stellplätze und Nebengebäude gelten die Festsetzungen zur Dacheindeckung nicht. Reflektierende Materialien sind ausgeschlossen.

1.2 AUßENWÄNDE

- 1.2.1 Zur Gestaltung der Außenwände sind Verblendmauerwerk in rotem bis rotbraunem Farbspektrum oder glatt verputzte Außenwandflächen mit heller Farbgebung zulässig. Andere Baustoffe, z.B. Holz, Metall und Glas, dürfen verwendet werden, wenn sie nicht mehr als 30 % einer Fassade in Anspruch nehmen.
- 1.2.2 Zur Gestaltung der Außenwände nicht zulässig sind:
 - hochglänzende Baustoffe (z.B. Edelstahl, emaillierte Elemente, einschließlich Fliesen oder ähnliches)
 - kleinteiligere Baustoffe als dünnformatige Ziegel bei Verblendmauerwerk.
- 1.2.3 Auflockerungen der Fassade durch Erker, Loggien und betonte Eingangsbereiche sind zulässig.
- 1.2.4 Für Garagen und Nebengebäude gelten die Festsetzungen 1.2.1 bis 1.2.3 zur Fassadengestaltung. Zusätzlich sind Nebengebäude und überdachte Stellplätze auch in Holzbauweise zulässig.

1.3 FENSTER

Fenster sind als stehende Rechteckformate vorzusehen.

1.4 WERBEANLAGEN

Im Plangebiet sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung als Schilder an den Hauswänden oder freistehend zulässig. Die Größe der Werbefläche darf maximal 0,30 m x 0,60 m betragen. Je Grundstück sind höchstens zwei Werbeanlagen zulässig. Es sind keine selbstleuchtenden Werbeanlagen zulässig.

2. ZAHL, GRÖßE UND BESCHAFFENHEIT DER STELLPLÄTZE (§86 Abs. 1 Nr. 4 LBauO M-V)

- 2.1 Die Befestigung von privaten Stellplätzen sowie von Zufahrten zu Garagen ist in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau und/ oder Rasengittersteinen und/ oder großfugig verlegtem Steinpflaster ohne Fugenverguss zu gestalten. Ein wasserundurchlässiger Unterbau ist nicht zulässig.

- 2.2 Innerhalb des Plangebietes sind je Wohnung mindestens zwei PKW-Stellplätze auf dem Grundstück zu errichten. Garagen und Carports sind auf die Anzahl der Stellplätze anzurechnen. Die Stellplätze müssen einen Mindestabstand von 5,00 m zu angrenzenden Erschließungsstraßen aufweisen. Der Zufahrtsbereich zu diesen Stellplätzen darf ausnahmsweise für weitere Fahrzeuge zum Aufstellen von Fahrzeugen genutzt werden.

3. GESTALTUNG DER PLÄTZE FÜR BEWEGLICHE ABFALLBEHÄLTER UND DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN DER BEBAUTEN GRUNDSTÜCKE SOWIE ART, GESTALTUNG UND HÖHE DER EINFRIEDUNGEN (§86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO M-V)

3.1 ABFALLBEHÄLTER

Innerhalb des Plangeltungsbereiches sind Abfallbehälter und Mülltonnen auf dem eigenen Grundstück unterzubringen. Standplätze für Abfallbehälter und Mülltonnen sind durch intensive Begrünung entweder durch eine 1,20 m hohe Schnitthecke oder durch Holzeinfriedungen die durch rankende, kletternde oder selbstklimmende Pflanzen begrünt werden, der Sicht von öffentlichen Verkehrsflächen zu entziehen.

3.2 BEFESTIGUNG VON FLÄCHEN AUF PRIVATEN GRUNDSTÜCKEN

Im Plangebiet sind Steine oder ähnliche mineralische Materialien als flächenhaftes Gestaltungsmittel für die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke nur bis zu einer Größe von 5,00 qm zulässig. Ausgenommen davon sind Zuwegungen und Zufahrten zu Stellplätzen, überdachten Stellplätzen und Garagen.

3.3 EINFRIEDUNGEN

- 3.3.1 Einfriedungen der Grundstücke zu den öffentlichen Verkehrsflächen sowie zu den privaten Stichwegen (mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen) sind nur als Hecke aus heimischen standortgerechten Laubgehölzen auch in Verbindung mit dahinterliegenden Drahtzäunen und Stabgitterzäunen zulässig. Einfriedungen als Hecke aus Koniferen und Kirschlorbeer (*Prunus laurocerasus*) sind unzulässig. Dahinterliegende Zäune dürfen eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten und die Hecke nicht überragen. Als Bezugspunkt für Höhenangaben gilt die Oberfläche des gewachsenen Geländes.

- 3.3.2 Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind in den Bereichen der Sichtfelder von Grundstückszufahrten nur bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig. Alternativ kann hier über den Nachweis erforderlicher Sichtfelder die Zaunhöhe bis zu 1,20 m zugelassen werden.

- 3.3.3 Einfriedungen zu den öffentlichen Grünflächen sind als Drahtzäune oder Stabgitterzäune, auch in Verbindung mit Laubholzhecken zulässig. Einfriedungen zu den öffentlichen Grünflächen dürfen eine Höhe von maximal 2,00 m über der Oberfläche des gewachsenen Geländes nicht überschreiten.

4. ORDNUNGSWIDRIGKEITEN (§ 84 Abs. 1 und 3 LBauO M-V)

Ordnungswidrig nach § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V sowie nach § 5 Abs. 3 Kommunalverfassung M-V handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig ohne eine Ausnahmegenehmigung zu besitzen von den örtlichen Bauvorschriften nach § 86

LBauO M-V abweicht. Die Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 84 Abs. 3 LBauO M-V mit einer Geldbuße bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

III. GRÜNFLÄCHEN; PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 20, Nr. 25 BauGB)

1. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- 1.1 Innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ sind Parkwiesen mit einzelnen Gestaltungsgehölzen zu entwickeln. Für die Anpflanzungen sind ausschließlich heimische und standortgerechte Gehölze gemäß Festsetzung III.3.1 zu verwenden. Innerhalb der Flächen sind einzelne Spielgeräte sowie teilversiegelte Wegeflächen zulässig. Die Wegbreite darf eine Maximalbreite von 3,00 m nicht überschreiten. Die verbleibenden Wiesenflächen sind extensiv zu pflegen. Vorhandene Gehölzstrukturen (Einzelbäume, Heckenbereiche, Sträucher) sind zu erhalten und in die Gestaltung der Parkanlage zu integrieren.
- 1.2 Die mit der Zweckbestimmung „Schutzpflanzung“ festgesetzte private Grünfläche ist als dreireihige Hecke herzustellen und dauernd zu erhalten. Für die Anpflanzungen sind ausschließlich heimische und standortgerechte Sträucher gemäß Festsetzung III.3.1 zu verwenden. Die Gehölze sind in einem Reihenabstand von 1,00 m und in einem Pflanzabstand von 1,20 m zu pflanzen. Nicht bepflanzte Fläche ist als Krautsaum zu entwickeln. Der Krautsaum ist der natürlichen Sukzession zu überlassen. Vorhandene Bäume sind in die Anpflanzung zu integrieren. Zu vorhandenen und geplanten Leitungen ist ein ausreichender Schutzabstand einzuhalten (siehe hierzu auch unter Punkt V.5 Hinweise zu Versorgungsleitungen der textlichen Festsetzungen).
- 1.3 Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gewässerschutz“ dient dem Schutz des Gewässers II. Ordnung. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gewässerschutz“ sind die vorhandenen Kopfweiden zu erhalten, soweit die Beseitigung nicht für den Ausbau oder die Unterhaltung des Gewässers, zur Pflege des Bestandes oder zur Gefahrenabwehr erforderlich ist. Anpflanzungen von Kopfweiden sind zulässig soweit sie den Ausbau oder die Unterhaltung des Gewässers nicht beeinträchtigen. Die Wiesenflächen sind extensiv zu pflegen.

2. MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 2.1 Minimierungsmaßnahme – insektenschonende Außenbeleuchtung
Zum Schutz einer übermäßigen zusätzlichen Lockwirkung der Beleuchtung auf nachtaktive Insekten und Falter sind im gesamten Plangebiet geeignete Lampen, z.B. Natriumdampf-Hochdrucklampen (NAV/DL oder NAV/SDW-T) oder LED-Leuchten und keine Hochdruck- Quecksilber- Dampf-Lampen (HQL-Lampen, zu verwenden.
- 2.2 Ausgleichs- und Ersatzbelange
Als Ausgleich für die Rodung von 9 gemäß § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Bäumen sind 13 Ausgleichspflanzungen innerhalb der öffentlichen

Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ umzusetzen. Für die Anpflanzungen sind ausschließlich Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*) oder Rot-Dorn (*Crataegus laevigata* 'Paul's Scarlet') in der Qualität Hochstamm, dreimal verpflanzt und mit einem Stammumfang von mindestens 14-16 cm (gemessen in 1,00 m Höhe über dem Erdboden) zu verwenden. Eine dreijährige Entwicklungspflege inklusive bedarfsweiser Bewässerung, die das Anwachsen der Bäume sichern soll, ist zu gewährleisten.

Als Ausgleich für die Rodung von 17 Bäumen ohne Schutzstatus sind 20 Ausgleichspflanzungen innerhalb des Plangebietes umzusetzen. 8 von 20 Ausgleichspflanzungen sind innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ und 12 von 20 Ausgleichspflanzungen sind innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zwischen den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 5 sowie WA 3 und WA 4 anzupflanzen. Für die Anpflanzungen sind ausschließlich Baumarten (Bäume 2. Ordnung sowie Obstbäume) als Hochstämme in den entsprechenden Pflanzqualitäten gemäß Pflanzliste unter Punkt III.3.1 zu verwenden. Eine dreijährige Entwicklungspflege inklusive bedarfsweiser Bewässerung, die das Anwachsen der Bäume sichern soll, ist zu gewährleisten.

3. ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

3.1 Für Anpflanzungen sind ausschließlich heimische standortgerechte Gehölze gemäß Pflanzliste in folgenden Pflanzqualitäten zu verwenden:

Bäume 1. Ordnung: Hochstamm, 3xv, Stammumfang mind. 14-16 cm,
Bäume 2. Ordnung: Heister, Höhe mind. 150/175 cm
oder Hochstamm, 3xv, Stammumfang mind. 14-16 cm.
Obstbäume: Hochstamm, 3xv, Stammumfang 10-12 cm.
Sträucher: mind. 80/100 cm.

Bäume 1. Ordnung: Ahorn (*Acer platanoides*, *Acer pseudoplatanus*),
Rot-Buche (*Fagus sylvatica*),
Stiel-Eiche (*Quercus robur*),
Weiden in Arten und Sorten (*Salix alba*, *Salix fragilis*),
Winter-Linde (*Tilia cordata*),
Sommer Linde (*Tilia platyphyllos*).

Bäume 2. Ordnung: Feld-Ahorn (*Acer campestre*),
Hain-Buche (*Carpinus betulus*),
Eberesche (*Sorbus aucuparia*),
Schwedische Mehlbeere (*Sorbus intermedia*),
Rot-Dorn (*Crataegus laevigata* 'Paul's Scarlet').

Obstbäume, alter Sorten:
Apfel (*Malus*), z.B. „Gravensteiner“, „Prinzenapfel“,
Birne (*Pyrus*), z.B. „Augustbirne“, „Graf Moltke“,
Kirsche (*Prunus*), z.B. „Morellenfeuer“, „Kassens Frühe
Herzkirsche“.

Sträucher: Feld-Ahorn (*Acer campestre*),
Hain-Buche (*Carpinus betulus*),

Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*),
Hasel (*Corylus avellana*),
Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*),
Zweigrifflicher Weißdorn (*Crataegus laevigata*),
Rain-Weide (*Ligustrum vulgare*),
Schlehe (*Prunus spinosa*),
Strauch-Rosen in Arten (*Rosa* ssp.),
Holunder (*Sambucus nigra*),
Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*).

- 3.2 Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen innerhalb der Baugebiete sind als Hecke auszubilden und dauerhaft zu erhalten. Es sind ausschließlich heimische und standortgerechte Gehölze der in III.3.1 genannten Arten und Pflanzqualitäten zu verwenden. Die Gehölze sind in einem Reihenabstand von 1,00 m und in einem Pflanzabstand von 1,20 m zu pflanzen. Vorhandene Bäume sind in die Anpflanzung zu integrieren.

4. BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

- 4.1 Die mit Erhaltungsgeboten festgesetzten Einzelbäume und Gehölzflächen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

IV. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)

1. BAU- UND BODENDENKMALE

Im Plangeltungsbereich sind Bodendenkmale bekannt und mit BD gekennzeichnet.

Für Bodendenkmale mit der Kennzeichnung BD kann deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Lande Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) genehmigt werden, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt ist. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Genehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingung gebunden.

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 in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

2. TRINKWASSERSCHUTZZONE

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone III der Grundwasserfassung Rerik. Die bestehenden Verbote und Nutzungsbeschränkungen in der Trinkwasserschutzzone sind einzuhalten.

3. GEWÄSSERRANDSTREIFEN

Im östlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes verläuft das Gewässer II. Ordnung Nr.5/2/11. Die bestehenden Verbote und Nutzungsbeschränkungen gemäß § 38 Wasserhaushaltsgesetz sind zu beachten.

Gemäß § 38 Wasserhaushaltsgesetz ist bei oberirdischen Gewässern zur Einhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktion, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Verminderung von Stoffeinträgen ein beidseitiger Abstand von 5,00 m zur Böschungsoberkante (Gewässerrandstreifen) im Außenbereich einzuhalten und von jeglicher Bebauung (auch Zäune) und Anpflanzungen freizuhalten.

V. HINWEISE

1. BODENSCHUTZ

Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Abs. 3 und 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes genannten Personen sind verpflichtet konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, unverzüglich der Landrat des Landkreises Rostock als zuständige Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen.

Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind die Grundstückseigentümer in Grundlage von § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land Mecklenburg – Vorpommern [Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) M-V] verpflichtet, den unteren Bodenschutzbehörden der Landkreise und kreisfreien Städte hierüber Mitteilung zu machen.

Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderung des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.

2. ABFALL- UND KREISLAUFWIRTSCHAFT

Sollten während der Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist die zuständige untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Rostock zu informieren. Der Grundstücksbesitzer ist als Abfallbesitzer nach § 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Sie unterliegen damit gleichzeitig der Anzeigepflicht.

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass von den Baustellen und fertiggestellten Objekten eine (sach- und umweltgerechte Abfallentsorgung nach den gesetzlichen Bestimmungen) gemeinwohlverträgliche und geordnete Abfallentsorgung entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Rostock erfolgen kann.

3. MUNITIONSFUNDE

Munitionsfunde sind nicht auszuschließen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) für das Plangebiet sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz zu erhalten. Ein Auskunftersuchen wird rechtzeitig vor Baubeginn empfohlen. Auf der Homepage www.brand-kats-mv.de ist unter „Munitionsbergungsdienst“ das Antragsformular sowie ein Merkblatt über die notwendigen Angaben zu finden.

4. VORBEUGENDER GEWÄSSERSCHUTZ

Im Hinblick auf den vorbeugenden Gewässerschutz ist die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen (u.a. Heizöl) gemäß § 40 Abs. 1 der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) sowie die Errichtung von Erdwärmesondenanlagen gemäß § 49 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz bei der zuständigen unteren Wasserbehörde gesondert anzuzeigen.

Notwendige Grundwasserabsenkungen im Rahmen durchzuführender Baumaßnahmen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch die zuständige untere Wasserbehörde.

5. HINWEISE ZU VERSORGUNGSLEITUNGEN

Versorgungsleitungen dürfen ohne Zustimmung des Eigentümers nicht überbaut oder umverlegt werden. Es sind die üblichen Schutz- und Sicherheitsabstände einzuhalten. Konkrete Angaben machen die Versorgungsträger auf Anfrage. Im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen sind bei der Ausführungsplanung und Bauausführung die Vorschriften der Versorgungsträger zum Schutz der Leitungen und Kabel zu beachten.

6. ARTENSCHUTZ

6.1 Herstellen von Nistangeboten außerhalb des Plangeltungsbereiches

Am Gebäude des ehemaligen Wasserwerkes im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 17 für die Ferienanlage Rerik-Ost der Stadt Ostseebad Rerik sind an der Außenwand/ Fassade Nisthilfen für Rauchschwalben, Bachstelzen und Hausrotschwanz zu realisieren und dauerhaft zu erhalten:

- 6 Rauchschwalbennester,
- 2 Nischenbrüterhöhlen,
- 2 Halbhöhlen.

6.2 Bauzeitenregelungen

Zur Minimierung der Beeinträchtigungen der Tierwelt sind die Bautätigkeiten zeitlich auf 6:00 Uhr – 22:00 Uhr zu begrenzen.

6.3 Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen

Brutvögel

Um den Verbotstatbestand der Tötung für die Brutvogelarten gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG zu vermeiden, sind die Arbeiten der Baufeldfreimachung/Beräumung der Freiflächen und Entfernen von Gehölzen im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar eines Jahres durchzuführen.

Reptilien und Amphibien

Um den Verbotstatbestand der Tötung für die Artengruppen Reptilien und Amphibien gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG zu vermeiden, ist bei Erdarbeiten darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gräben und Gruben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hereingefallene Tiere (Amphibien, Reptilien usw.) aus den Gräben und Gruben zu entfernen sind.

Gehölzschnitt und Gehölzbeseitigung

Der Schnitt oder die Beseitigung von Gehölzen darf gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum letzten Tag im Februar eines Jahres durchgeführt werden; in einem anderen Zeitraum sind nur schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen zulässig. Ausnahmen außerhalb dieser Zeit sind nur zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG eingehalten werden. Der Nachweis, dass keine geschützten Tierarten (z.B. Brutvögel, Fledermäuse) vorkommen bzw. erheblich beeinträchtigt werden, ist durch den Verursacher der zuständigen Naturschutzbehörde rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahme vorzulegen.

7. **EXTERNE AUSGLEICHS- UND ERSATZBELANGE**

Zum Ausgleich der entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft in Höhe von rund 30.623 qm EFÄ (Eingriffsflächenäquivalent) sollen Ökopunkte aus dem Ökokonto „Ackerumwandlung Hinter Bollhagen“ aus der Landschaftszone „Ostseeküstenland“ erworben werden.

Als Ausgleich für die Rodung von 2 gemäß § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Bäume sind 4 Ausgleichspflanzungen außerhalb des Plangebietes (im Gebiet des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 17 der Stadt Ostseebad Rerik), entlang des nordöstlich des Plangebietes verlaufenden Weges zwischen dem Wald im Norden und der Ferienanlage Rerik-Ost im Süden, innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 17 der Stadt Ostseebad Rerik, anzupflanzen (siehe nachfolgende Abbildung). Für die Anpflanzungen sind ausschließlich Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*) oder Rot-Dorn (*Crataegus laevigata* ‘Paul’s Scarlet’) in der Qualität Hochstamm, dreimal verpflanzt und mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm (gemessen in 1,00 m Höhe über dem Erdboden) zu verwenden. Eine dreijährige Entwicklungspflege, die das Anwachsen der Bäume sichern soll, ist zu gewährleisten.

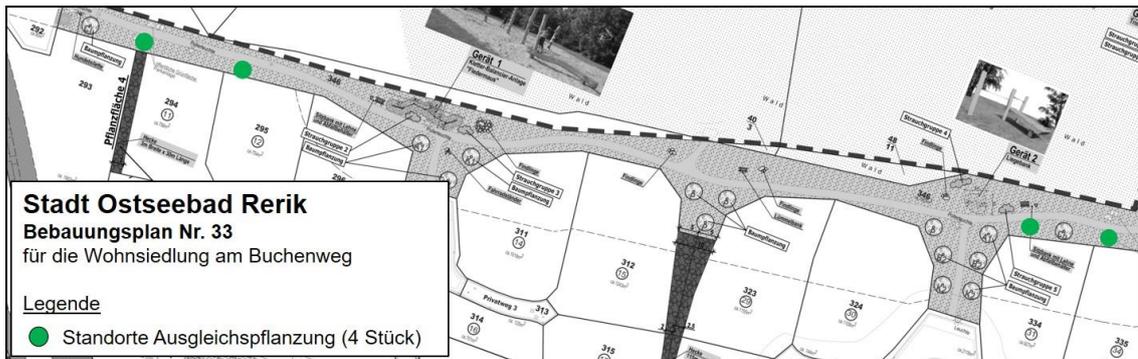


Abb. 1: Standorte für 4 Ausgleichspflanzungen, Kartengrundlage: Ausführungsplanung Los 3 – Grünanlagen zum Bebauungsplan Nr. 17 der Stadt Ostseebad Rerik, Stand: 03.02.2015

8. ZEITRAUM FÜR DIE REALISIERUNG VON ANPFLANZGEBOTEN

Soweit nicht anders geregelt, sind die Pflanzmaßnahmen im Zuge der Erschließung durchzuführen und unmittelbar nach Fertigstellung der baulichen Anlagen abzuschließen.

Die Pflanzmaßnahmen auf den privaten Grundstücken sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Errichtung des Wohngebäudes herzustellen.

Gemäß dem Bescheid vom 05.05.2020 über die Änderung der Nebenbestimmung / Auflage 3 der Naturschutzgenehmigung nach § 18 NatSchAG M-V vom 08.01.2020 sind die Ausgleichspflanzungen gemäß textlicher Festsetzung II.2.2 bis zum 30.04.2022 vorzunehmen.

Gemäß dem Bescheid vom 05.05.2020 über die Änderung der Auflage 6 der Naturschutzgenehmigung nach § 18 NatSchAG M-V vom 07.02.2020 sind die Ausgleichspflanzungen gemäß dem Punkt 7 der Hinweise der textlichen Festsetzungen bis zum 30.04.2022 vorzunehmen.