

TEIL B – TEXT

ZUR SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 10 DER GEMEINDE WITTENBECK FÜR DEN STRANDBEREICH

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 Sondergebiet - Campingplatzgebiet – SO-Ca 1 bis SO-Ca 5 (§ 10 Abs. 5 BauNVO)

1. Die Sondergebiete - Campingplatzgebiete SO-Ca 1 bis SO-Ca 5 dienen Zwecken der Erholung und der Einrichtung von Standplätzen, die für mobile Freizeitunterkünfte bestimmt sind und zur Errichtung von Einrichtungen zur Versorgung des jeweiligen Gebietes, die das Freizeitwohnen nicht wesentlich stören.
2. In den Sondergebieten – Campingplatzgebiete SO-Ca 1 bis SO-Ca 5 - dürfen die einzelnen Standplätze eine Größe von 80 m² nicht unterschreiten. Im Sondergebiet – Campingplatzgebiet SO-Ca 5 ist die Errichtung einer Rezeption innerhalb der Baugrenze zulässig.
3. Zulässig sind:
 - Standplätze für Caravans (Wohnwagen), Wohnmobile, Faltanhänger und andere bewegliche Unterkünfte,
 - die zur Deckung des täglichen Bedarfs des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
 - Anlagen für die Platzverwaltung,
 - sanitäre Einrichtungen.
4. Ausnahmsweise zulässig sind:
 - Stellplätze für Zelte, deren maximale Stellplatzfläche von 30 m² je Stellplatz nicht überschritten werden darf.

1.2 Sonstiges Sondergebiet Fremdenbeherbergung und touristische Infrastruktur - SO1- F+Ti (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

1. Das sonstige Sondergebiet Fremdenbeherbergung und touristische Infrastruktur dient der Unterbringung von Einrichtungen der touristisch genutzten Fremdenbeherbergung, der touristischen Infrastruktur und von Schank- und Speisewirtschaften.
2. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen des Gebietes sind folgende Nutzungen zulässig:
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - Schank- und Speisewirtschaften,
 - touristische Informations- und Serviceeinrichtungen,

- Anlagen und Einrichtungen für kulturelle, gesundheitliche, sportliche und sonstige touristische Zwecke, die den Betrieben des Beherbergungswesens dienen und diese nicht wesentlich stören,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter im Sinne des § 8 Abs. 3 BauNVO,
- Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen.

1.3 Sonstiges Sondergebiet Bahnhof und Serviceeinrichtungen – SO2-Bh (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

1. Das sonstige Sondergebiet Bahnhof und Serviceeinrichtungen dient der Unterbringung von Serviceeinrichtungen, die den Zwecken des Reiseverkehrs und der Beherbergung dienen.
2. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind folgende Nutzungen zulässig:
 - Bahnhofsgebäude zur Unterbringung von Aufenthaltsraum (Warteraum), Personalraum, Fahrkartenschalter, Sanitärraum, Kiosk,
 - dem Bahnbetrieb dienende Anlagen,
 - Informations- und Serviceeinrichtungen,
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
3. Ausnahmsweise zulässig sind:
 - Fahrradreparaturwerkstatt,
 - Schank- und Speisewirtschaften.

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

Höhe baulicher Anlagen (§ 16 und § 18 BauNVO)

- 2.1 Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird durch Festsetzung der maximalen Trauf- und Firsthöhe in der Planzeichnung bestimmt.
- 2.2 Die Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Außenhaut des Daches mit der Verlängerung der Außenkante der Außenwand. Die festgesetzte Traufhöhe gilt nicht für Traufen von Dachaufbauten und Dacheinschnitten sowie für Nebengiebel und Krüppelwalm der Hauptgebäude. Innerhalb der Sondergebiete SO-Ca 1 bis SO-Ca 5, SO2-Bh und SO1-F+Ti beträgt die maximal zulässige Traufhöhe 4,00 m über EGF. Bei Gebäuden mit Flachdach gilt innerhalb sämtlicher Sondergebiete die maximal zulässige Traufhöhe auch als maximal zulässige Gebäudehöhe.
- 2.3 Die Firsthöhe ist der Schnittpunkt der Dachaußenhautflächen. Die Firsthöhe innerhalb der Sondergebiete SO2-Bh und SO1-F+Ti wird mit maximal 10 m über dem Erdgeschossfußboden festgesetzt. Innerhalb der Sondergebiete SO-Ca 1 bis SO-Ca 5 beträgt die maximal zulässige Firsthöhe 5 m.
- 2.4 Die Höhenlage wird gesondert unter dem Gliederungspunkt I.8, Höhenlage § 9 Abs. 3 BauGB für den Erdgeschossfußboden geregelt.

**3. BAUWEISE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)**

In den Baugebieten gilt die offene Bauweise.

**4. GARAGEN, STELLPLÄTZE, NEBENANLAGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, § 12 und § 14 BauNVO)**

4.1 Nebenanlagen und Stellplätze sind innerhalb der Gebiete SO2-Bh und SO1-F+Ti nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Bestehende Nebengebäude innerhalb des SO1-F+Ti-Gebietes sind außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig; bei Abgang sind entsprechende adäquate Regelungen nur im Einvernehmen mit der zuständigen Forstbehörde zulässig.

4.2 Garagen und überdachte Stellplätze sind unzulässig.

**5. Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Sichtflächen)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**

Innerhalb der festgesetzten Sichtflächen sind Anpflanzungen oder hochbauliche Anlagen unzulässig; zulässig sind lediglich Freiflächen oder befestigte Wege und Verkehrsflächen.

**6. GRÜNFLÄCHEN, ANPFLANZUNGEN UND ERHALTUNGEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 25a und 25b BauGB)**

6.1 Die festgesetzte öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Wiese“, Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, ist als naturmahe Wiese anzulegen. Vorhandene Wiesenflächen sind extensiv zu pflegen. Für die Ansaat neu anzulegender Wiesenflächen ist eine kräuterreiche, standorttypische Wiesenmischung zu verwenden. Die Wiese ist extensiv zu bewirtschaften und zweimal jährlich (1. Mahd nach dem 30. Juni, 2. Mahd nach dem 30. September) zu mähen und das Mähgut abzutransportieren. Das Ausbringen von Düngemitteln und Pestiziden ist nicht zulässig. Die Anlage von 2 Lesesteinhaufen ist zulässig.

**7. ANPFLANZUNGEN UND ERHALTUNGEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)**

7.1 Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen innerhalb der Sondergebiete - Campingplatzgebiete SO-Ca 1 bis SO-Ca 5 sind auf den 3 m breiten festgesetzten Flächen als zweireihige Hecke und auf den 5 m breiten festgesetzten Flächen als dreireihige Hecke auszubilden und dauerhaft zu erhalten. Es sind ausschließlich heimische und standortgerechte Gehölze folgender Arten zu verwenden:

Pflanzliste:

Sträucher: Hasel (*Corylus avellana*),
Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*),
Weißdorn (*Crataegus spec.*),
Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*),

Purgier-Kreuzdorn (*Rhamnus carthatica*),
Hundsrose (*Rosa canina*) u.a. Wildrosenarten,
Beerensträucher (*Ribes spec.*),
Brombeere (*Rubus fruticosus*),
Rain-Weide (*Ligustrum vulgare*),
Strauch-Weiden in Arten (*Salix spec.*).

Die Gehölze sind in einem Reihenabstand von 1,00 m und in einem Pflanzabstand von 1,20 m zu pflanzen.

- 7.2 Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen innerhalb der öffentlichen Parkplatzfläche ist als Baumreihe auszubilden und dauerhaft zu erhalten. Vornehmlich sind Pflanzen gemäß Pflanzliste zu verwenden. Vereinzelt können auch nicht heimische, standortgerechte Pflanzen verwendet werden.

Pflanzliste:

Bäume: Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*),
Spitzahorn (*Acer platanoides*),
Linde (*Tilia cordata*, *Tilia platyphyllos*),
Schwedische Mehlbeere (*Sorbus intermedia*).

Die Gehölze sind in einem Pflanzabstand von maximal 15,00 m zu pflanzen.

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

- 8.1 Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß Planzeichnung sind zur Verbesserung des Habitats für Amphibien die Gehölze im Uferbereich des Kleingewässers (§20 NatSchAG M-V Biotop DBR0171) zu entfernen bzw. zu pflegen (auf Stock bzw. bei Weiden auf Kopf setzen). Die Uferzonen sind mit Flachwasserzonen neu auszuformen. Das Gewässer ist zu entschlammen.

Die übrige Maßnahmenfläche ist gemäß Punkt 6.1 im Teil B herzustellen.

Die Kompensationsmaßnahme KM1 ist gemäß Punkt 6.1 im Teil B herzustellen.

- 8.2 Zufahrten

Die Zufahrten werden mittig zwischen den straßenbegleitenden Bäumen festgesetzt. Die Breite der Zufahrt darf maximal 3,00 m betragen. Abgrabungen im Wurzelschutzbereich (Wurzelschutzbereich = Kronentraufe zuzüglich 1,50 m) sind nicht zulässig.

9. HÖHENLAGE (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Als Bezugspunkt für die Höhenangaben gilt die mittlere Fahrbahnhöhe der angrenzenden Erschließungsanlage.

Die konstruktive Sockelhöhe darf eine Höhe von 0,30 m über dem Bezugspunkt nicht überschreiten. Das Maß der Sockelhöhe bezieht sich auf den vertikalen Abstand zwischen OK Erdgeschossfußboden (Fertigfußboden) und dem Bezugspunkt. Die Ober-

kante Erdgeschossfußboden darf jedoch auch nicht mehr unter dem Bezugspunkt liegen.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.M § 86 LBau M-V)

Die örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen werden nicht gesondert geregelt.

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

1. WALDABSTAND

Innerhalb des Waldabstandes sind die Anforderungen gemäß § 20 Landeswaldgesetz M-V zu beachten.

2. KÜSTEN- UND GEWÄSSERSCHUTZSTREIFEN

Unter Berücksichtigung der maßgeblich saisonalen Nutzung und der Beschränkung auf maßgebliche Neubauten außerhalb des Küsten- und Gewässerschutzstreifens wird von einer Vereinbarkeit ausgegangen.

3. VORGELAGERTER STEILKÜSTENABSCHNITT

Der vorgelagerte Steilküstenabschnitt ist von den Planungsüberlegungen nicht berührt.

4. TRINKWASSERSCHUTZZONE

Das Plangebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III B.

5. BUNDESWASSERSTRASSEN

Das Plangebiet hat keine Auswirkungen auf die Bundeswasserstraße Ostsee.

6. LAGE IM LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET

Die Belange und Anforderungen aufgrund der Lage im Landschaftsschutzgebiet „Kühlung“ werden in der Entwurfsphase abgestimmt. Aufgrund der nunmehr vorherrschend saisonalen Nutzung hat die Gemeinde auf das Stellungnahmeverfahren sowohl aus landes- und regionalplanerischer als auch aus naturschutzfachlicher Sicht reagiert. Die Anforderungen an Anträge auf Ausnahme oder Befreiung von den Vorgaben des LSG werden im Verfahren abgestimmt.

7. Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern

Im Plangebiet befinden sich gesetzlich geschützte Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Die Lage der Festpunkte wird nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

IV. HINWEISE

1. BODENDENKMALE

Im Bereich des Vorhabens sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand Bodendenkmale bekannt, die durch die Maßnahmen berührt werden.

Denkmale sind gemäß § 2 (1) DSchG M-V Sachen, Mehrheiten von Sachen und Teile von Sachen, an deren Erhaltung und Nutzung ein öffentliches Interesse besteht, wenn die Sachen bedeutend für die Geschichte des Menschen, für Städte und Siedlungen oder für die Entwicklung der Arbeits- und Wirtschaftsbedingungen sind und für die Erhaltung und Nutzung künstlerische, wissenschaftliche, geschichtliche, volkskundliche oder städtebauliche Gründe vorliegen (§ 2 (1) DSchG M-V). Gem.- § 1 (3) sind daher bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu berücksichtigen.

Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG Mecklenburg-Vorpommern. In diesem Fall ist die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Rostock unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt in der Regel 5 Werktage nach Zugang der Anzeige, doch kann die Frist für eine fachgerechte Untersuchung im Rahmen des zumutbaren verlängert werden (vgl. § 11 Abs. 3 DSchG M-V).

2. 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.

3. ABFALL- UND KREISLAUFWIRTSCHAFT

Sollten während der Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist der Landkreis Rostock als zuständige Behörde zu informieren. Der Grundstücksbesitzer ist als Abfallbesitzer nach § 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet.

4. 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 M-V, Graf-York-Str. 6, 19061 Schwerin, zu erhalten. Ein Auskunftersuchen wird rechtzeitig vor Baubeginn empfohlen.

5. SCHIFFFAHRT

Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Abs. 4 des Bundeswasserstraßengesetzes (WaStrG) weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig. Von der Wasserstraße aus sollen ferner weder rote, gelbe, grüne, blaue noch mit Natriumdampf- Niederdrucklampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein. Anträge zur Errichtung von Beleuchtungsanlagen oder Leuchtreklamen usw., die von der Wasserstraße aus sichtbar sind, sind dem Wasser- und Schifffahrtsamt Stralsund zur fachlichen Stellungnahme/ Genehmigung vorzulegen.

Nach § 31 Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) vom 2. April 1968 in der jetzt gültigen Fassung für die Errichtung, die Veränderung und den Betrieb von Anlagen in, über oder unter einer Bundeswasserstraße oder an ihren Ufern eine strom- und schifffahrtspolizeiliche Genehmigung einzuholen, in der die Belange der Schifffahrt gegebenenfalls durch Auflagen, berücksichtigt werden.

6. ARTENSCHUTZRECHTLICHE BELANGE

Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen

6.1 Gehölzschnitt Brutvögel und Fledermäuse

Zur Minimierung der Beeinträchtigungen für die Brutvogelarten der Freiflächen und Gehölze, ist der Zeitraum der Entfernung der Vegetationsschicht und die Entfernung der Gehölze auf den Zeitraum außerhalb der Brutzeit (1. September bis 15. März) zu beschränken. Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen für die Fledermäuse, sollte die mögliche Beseitigung von Gehölzen im Zeitraum vom 01. Oktober bis 15. März erfolgen.

6.2 Amphibien/Reptilien

Zum Schutz der Amphibien und Reptilien ist bei Erdarbeiten darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gräben und Gruben schnellstmöglich zu verschließen sind. Vorher sind hereingefallene Tiere aus den Gräben zu bergen.

Vorsorgemaßnahmen

6.3 Amphibien

Im unmittelbaren Uferbereich des zu sanierenden Gewässers sollten zwei Winterquartiere angelegt werden. Die Winterquartiere bestehen jeweils aus etwa 4 m³ Lesesteinen, (Größe 10 bis 20 cm und einigen größeren Steinen). Die Lesesteine sind mit etwa 1 m³ unbelastetem Holz zu durchmischen. Dieses Gemenge wird in eine etwa 0,5 Meter tief ausgeschobene bzw. ausgebaggerte Senke in der Größe von etwa 3 m² gefüllt und mit dem Erdaushub zu überdecken.

7. BELANGE DER BUNDESWEHR

Das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr teilte mit, dass Belange der Bundeswehr berührt, aber nicht betroffen sind. Im Fall einer Änderung der Höhe baulicher Anlagen von über 30 m über Grund ist das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr erneut zu beteiligen.