

.) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN I.1) Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Mischgebiet nach § 6 BauNVO In allen Mischgebieten sind die Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 7 und 8 BauNVO und § 6 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und deshalb nicht zulässig.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

Anlagen für die Freizeitgestaltung.

Das Ferienhausgebiet dient vorwiegend der Unterbringung von Ferienhäusern. Ferienhäuser dienen einem tändig wechselnden Kreis von Gästen. Sie werden gegen Entgelt vorrübergehend zur Unterkunft zur Die zulässige Grundfläche der Ferienhäuser darf 85 qm nicht überschreiten. Bei der Ermittlung der

Grundfläche von Ferienhäusern bleiben Terrassen und Dachüberstände bis zu einer Grundfläche von 20 ım unberücksichtigt. Unberücksichtigt bleiben auch Nebenanlagen bis zu einer Grundfläche von 10 qm im Sinne des § 14 BauNVO. Nebenanlagen müssen einen separaten ausschließlich von außen erreichbaren Zugang haben, auch wenn sie baulich an das Hauptvolumen des Ferienhauses oder in dieses integriert Ausnahmsweise können zugelassen werde Anlagen für die Freizeitgestaltung

baulichen Maßnahmen und Flächen innerhalb der denkmalgeschützten Parkanlage als auch ein Genehmigungsvorbehalt gemäß§ 7 Abs. 1· Nr. 2 DSchG M-V in der Umgebung der denkmalgeschützter Parkanlage in Hinblick auf den Denkmalschutz. onstiges Sondergebiet "Fremdenverkehr" (SO F1 a-b / SO F2 a-f) nach § 11 BauNVO

Es besteht sowohl eine Genehmigungspflicht gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 1 DSchG M-V für die geplanten

Das Sondergebiet "Fremdenverkehr" dient vorwiegend der Unterbringung von Gast- und Beherbergungsbetrieben sowie sonstigen touristischen Unterkünften. Zulässig sind: Beherbergungsbetriebe

Ferienhäuser und Ferienwohnungen Schank- und Speisewirtschaften sowie der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Räume für touristische Dienstleistungen inklusiv betriebsnotwendige Nebenräume, Aufenthaltsund Sozialräume sowie für die Verwaltung und Vermietung von Ferienwohnungen, Räume für freie Berufe des Gesundheitswesens wie Wellness. Massage- und Arztpraxen. Wohnungen für Betriebsleiter, Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für das betriebserforderliche Personal Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO unter Berücksichtigung der planerischen Vorgaben.

Es besteht sowohl eine Genehmigungspflicht gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 1 DSchG M-V für die geplanten Maßnahmen der baulichen Anlagen und Flächen innerhalb des Baudenkmals "Gutsanlage" als auch ein Genehmigungsvorbehalt gemäß§ 7 Abs. 1· Nr. 2 DSchG M-V in der Umgebung von Bau- und Bodendenkmale in Hinblick auf den Denkmalschutz.

onstiges Sondergebiet "Infrastruktur und Wohnen" (SO I) nach § 11 BauNVO Das Sondergebiet "Infrastruktur" dient im Sinne eines Ortszentrums vorwiegend der Unterbringung von Einrichtungen für die Versorgung der ortsansässigen Bevölkerung sowie der touristischen Gäste sowie dem Wohnen. Zulässig sind: Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie für Post und Feuerwehr

Läden, Schank- und Speisewirtschafte Räume für Dienstleistungen sowie für freie Berufe des Gesundheitswesens Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und Stellplätze. In den Obergeschossen sind zusätzlich zulässig:

Sonstiges Sondergebiet "ehemaliges Forsthaus" (SO FO) nach § 11 BauNVO Das Sondergebiet "ehemaliges Forsthaus" dient neben dem Wohnen ergänzend der touristischen Nutzung owie Vermittlung der Heimatkunde für die ortsansässige Bevölkerung sowie der touristischen Gäste. Hofladen mit Bioprodukten mit einer maximal zulässigen Grundfläche von 50 qm,

mit angeschlossener Verköstigung mit einer zulässigen Grundfläche von 80 qm, Räume und Flächen für die Kinderbetreuung sowie die Vermittlung der Heimatkunde sowie Wohnungen für Betriebsleiter, Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für das betriebserforderliche Personal. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO.

<u>.2) Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)</u> 1) Überschreitung zulässige Grundfläche (§ 16 (6) BauNVO i.V.m. § 19 (4) BauNVO) Im SO F₂ darf die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO über das angegebene Maß von 50% hinaus mit Tiefgaragen um max. 1.600 qm überschritten werden, sofern diese ein intensiv begrüntes Flachdach erhalten (durchwurzelbare Aufbaudicke mindestens 25 cm) I.2.2) Gebäude- und Firsthöhe (§ 16 Abs. 6 BauNVO)

Die festgesetzte maximale Firsthöhe (FH) darf um untergeordnete, technisch bedingte bauliche Anlagen, wie z.B. Schornsteine, Entlüftungen um bis zu 2,0 m überschritten werden. Einschränkend sind die Maßgaben des Denkmalschutzes zu beachten. Die Traufhöhe bemisst sich im Schnittpunkt der Vorderkante Außenfassade mit der Oberseite der Dachhaut des Hauptdaches. Dachgauben und sonstige Dachaufbauten bleiben unberücksichtigt. In der Planzeichnung werden zusätzlich Bezugspunkte A bis E mit Bezug auf Normalhöhennull (NHN)

dargestellt. In Bezug auf diese Höhe werden den einzelnen Baufenstern die jeweils maximale Firsthöhe in Bezug auf diese Punkte angegeben. .5) Fortbestand bestehender Festsetzunge Für die Baugebiete SO Infrastruktur und Wohnen, SO ehemalige Forsthaus und MI2 gilt das jeweilige bestehende Maß der baulichen Nutzung entsprechend der Ursprungsfassung weiter:

Verletzung der städtebaulichen Grundzüge führen. 2.7) Anzurechnende Flächenanteile (§ 21a Abs. 2 BauNVO) Den Grundstücksflächen im Sinne des § 19 Abs. 3 sind Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstücks festgesetzten Sammelparkplätzen / Tiefgarage (Gemeinschaftsanlagen) entsprechend dem Planeinschrieb

Ausnahmen zu den Festsetzungen zur Höhenlage sind zulässig, wenn ihre Einhaltung zu einer

.3) Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB i.V.m. §23 Abs. 2 BauNVO) .3.1) Auf die dargestellten Baulinien muss gebaut werden. Sollte bei Erdarbeiten durch Handschachtung

eine von der Baulinie abweichende Lage der denkmalgeschützten historischen Gebäude festgestellt werden, ist diese anstatt der Baulinie maßgebend. 3.2) Ein Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden. Baulinien dürfen mit Terrassen um max. 3,5 m und einer Breite von max. 3,5 m überschritten werden. In der Summe darf die Länge der von der Schlossallee einsehbaren Terrassen nicht mehr als 50% der Gesamtlänge der jeweiligen Gebäude überschreiten. Balkone und Loggien dürfen bis zu 1,2 m hervortreten.

.4) Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr.4 BauGB) a) Im SO FH sind Stellplätze, Garagen und überdachte Stellplätze bis auf den gesondert ausgewiesenen) Im Sondergebiet "Fremdenverkehr"-Teilfläche SO F1a-b und SO F2 a-f sind Garagen und überdachte Stellplätze unzulässig. Stellplätze sind nur auf den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig. c) In allen übrigen Bereichen der Baugebiete SO I, SO FO und MI sind überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen nur zulässig, sofern ein Abstand von mind. 3,0 m zu festgesetzten Verkehrsflächen

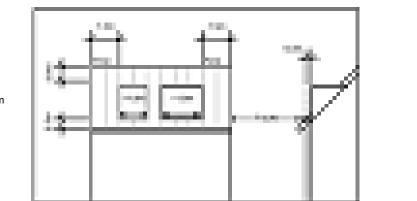
4.2) Nebenanlagen (§ 14 Abs. 2 BauNVO) a) Nebenanlagen im Ferienhausgebiet FH sind baulich mit der Hauptanlage zu verbinden oder in diese zu ntegrieren. Gemeinschaftlich genutzte Nebenanlagen sind auf gesondert ausgewiesenen Flächen zulässig.) Im Sondergebiet "Fremdenverkehr"-Teilfläche SO F1a-b und SO F2a-f sind Nebenanlagen im Bereich on Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, unzulässig c) In allen übrigen Bereichen der Baugebiete SO I, SO FO und MI sind Nebenanlagen zulässig, sofern ein bstand von mind. 3,0 m zu festgesetzten Verkehrsflächen eingehalten werden. n den Fällen unter <u>1.4.1) a und b</u> sowie <u>1.4.2.) a und b</u> besteht sowohl eine Genehmigungspflicht gemäß § Abs. 1 Nr. 1 DSchG M-V für die geplanten Maßnahmen der baulichen Anlagen und Flächen innerhalb des Baudenkmals "Gutsanlage" als auch ein Genehmigungsvorbehalt gemäß§ 7 Abs. 1· Nr. 2 DSchG M-V in

der Umgebung von Bau- und Bodendenkmale in Hinblick auf den Denkmalschutz.

II) ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 86 LBauO M-V i.V.m. § 9 (4) BauGB)

Für Sondergebiet "Infrastruktur" (SO I), "Ferienhausgebiet" (SO FH) und Sondergebiet "ehemaliges Hauptanlagen sind mit geneigten Dächern als Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdach mit einer Dachneigung im Bereich zwischen 20 bis 55 Grad zu errichten. Die Traufe ist über die Längsseite des Dachgrundrisses

Gauben müssen zum First einen Abstand von mindestens 0,8 m, zur Traufe einen Abstand von mindestens 1,5 m (jeweils gemessen in die Projektion in die Lotrechte) sowie zu den seitlichen Kanten der Dachfläche nen Abstand von mindestens 1,5 m einhalten. Bei Gauben, die breiter als 1,8 m sind, muss die vordere Fassade der Gaube mindestens 0,3 m hinter der Vorderkante der darunterliegenden Außenwand urückbleiben. Die Gesamtbreite aller Dachgauben darf 50 % der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten.



Garagen / Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO über 16 qm Grundfläche sind mit einem geneigten Dach mit einer Dachneigung im Bereich zwischen 20 und 49 Grad oder mit einem begrünten Flachdach auszuführen. Flachdächer von Nebenanlagen sind zu begrüner Es besteht sowohl eine Genehmigungspflicht gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 1 DSchG M-V für die geplanten Maßnahmen der baulichen Anlagen innerhalb des Baudenkmals, Gutsanlage" sowie Gartendenkmals "Parkanlage" als auch ein Genehmigungsvorbehalt gemäß § 7 Abs. 1· Nr. 2 DSchG M-V in der Umgebung

ichtwerbeanlagen, die Lichtbewegung oder Lichtwechsel aufweisen, dürfen nicht verwendet werden.

ıfriedungen und Hecken sind zulässig bis zu einer Höhe von maximal 0,8 m. Dies gilt -mit Ausnahme der Kreuzung Strandweg-Bergstraße- nicht für denkmalgeschützte Bereiche. In diesen ist die Errichtung jeglicher Einfriedungen, auch lebenden Einfriedungen, nicht zulässig. Im Bereich entlang der Bergstraße und auch im Bereich des Parkplatzes Strandweg-Bergstraße sind lebende Einfriedungen bis zu einer Höhe

erlassenen Satzung zuwiderhandelt, sofern die Rechtsverordnung oder die Satzung für einen bestimmten Tatbestand auf die Bußgeldvorschrift des § 84 LBauO M-V verweist. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 500 000 Euro geahndet werden.

dnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer nach § 86 Absatz 1 und 2 LBauO M-V

III) Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

<u>1) Festsetzung zum Baumerhalt</u> e mit Erhaltungsgebot festgesetzten Bäume sind durch geeignete Maßnahmen vor Beeinträchtigungen während der Durchführung von Bauarbeiten zu schützen. Abgrabungen und Aufschüttungen innerhalb einer unzumutbaren Härte führen würde. Die Ausnahme von den Höhenfestsetzungen darf jedoch nicht zu einer durch die Kronentraufe umschriebenen Fläche zzgl. 1,5 m sind nicht zulässig. Eine Ausnahme bilden die Bäume im Umfeld von Wegeflächen. Es sind Maßnahmen zum Wurzelschutz nach aktuellem Stand der egelwerke vorzusehen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang standortnah im Verhältnis 1 durch Neupflanzung in der Pflanzqualität Ho, 3xv, Stammumfang 16-18 cm zu ersetzen. In der Artenauswahl sind eventuelle Vorhaben der Denkmalpflege zu berücksichtigen. 1.2) Festsetzung für Baumpflanzungen

> flanzvorgaben allgemein: aumpflanzungen an festgesetzten Standorten im Plangebiet sind in der Pflanzqualität Ho, 3xv, DB, StU 6/18 (Laubbäume) bzw. Ho. 3xv. DB. StU 10/12 (Obstbäume) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch Neupflanzung zu ersetzen. Pro Baum sind 12.0 m³ durchwurzelbarer Raum bei einer indesttiefe von 1.5 m vorzuhalten. Die Mindestbreite von ober- oder unterirdisch unbefestigten Pflanzstreifen beträgt 2,5 m, die Mindestgröße der unversiegelten Pflanzscheibe 12 m². Baumstandorte im Anschluss an Verkehrsflächen sind durch geeignete Maßnahmen gegen Anfahren, die Baumscheibe bzw. der Pflanzstreifen sind gegen Verdichtung zu schützen. Die Pflanzstandorte sind dauerhaft von ober- und unterirdischen Leitungen sowie sonstigen baulichen Anlagen freizuhalten. Gegebenenfalls ist langfristig

Die Festsetzungen umfassen neben der Pflanzung jeweils eine Fertigstellungspflege von einem Jahr sowie

ne Entwicklungspflege von 4 Jahren. Diese beinhaltet das bedarfsgerechte Wässern, das Instandsetzen

der Schutzeinrichtung und Verankerung. Die Verankerung der Bäume ist nach 5 Standjahren zu entfernen.

Gewährleistung einer gleichmäßigen Kronenentwicklung 2-3 Kronen-Erziehungsschnitte durchzuführen.

chutzeinrichtungen sind nach 5 Jahren zurückzubauen. In den ersten 10 Standjahren sind zur

Der tatsächliche Standort kann um bis zu 5m von der Planzeichnung abweichen.

wirkender Wurzelschutz einzubauen

eländeoberkante. Die Pflegemaßnahmen sind dauerhaft umzusetzen. ehölzpflanzung: Fertigstellungs- und Entwicklungspflege 5 Jahre, 1-2-malige Mahd pro Jahr, je nach dort und Vergrasung, Nachpflanzen der Bäume bei Ausfall, der Sträucher bei mehr als 10 % Ausfall. edarfsweise Bewässerung und Instandsetzung der Schutzeirichtungen. Entfernen der Verankerung der Bäume nach 5 Jahren. Entfernen der Schutzeirichtung bei gesicherter Kultur, frühestens nach 5 Jahren.

A1 Anpflanzen von 18 Stück Winter-Linde (Tilia cordata) in der Schlossallee (Alleebäume) 🗤 🔾 Anpflanzen von 8 Bäumen im Rondell. Artenauswahl in Abstimmung mit der Landesdenkmalpflege. A3 Anpflanzen von 14 Stück Obstbäume ("Obstwiese") Artenauswahl orientiert sich an folgender Liste: Malus Pommerscher Krummstiel Malus Gravensteiner

Malus Goldparmäne Malus Roter Boskoop Pvrus com. Gute Graue Pyrus com. Gellerts Butterbirne Prunus av. Burlat Prunus av. Große Prinzesskirsche

Prunus syr. von Nancy Prunus dom. Hauszwetsche Prunus dom. Bühler Frühzwetsche Malus sylvestris

Kultur- sowie Wildobstarten zulässig.

A4 Anpflanzen von 7 Carpinus betulus "Frans Fontaine" (Säulen-Hainbuche) am Strandweg A5 Anpflanzen von 2 Stück Carpinus betulus (Hainbuche) an der Bergstraße A6 Anpflanzen von 15 standortgerechten, klein- bis mittelkronigen Laubbäumen oder Obstbäumen am Parkplatz "Südwest" (mindestens 1 Baum / 5 PKW-Stellplätze) A7 Anpflanzen von 22 standortgerechten, klein- bis mittelkronigen Laubbäumen oder Obstbäumen am Parkplatz "Mitte" (mindestens 1 Baum / 5 PKW-Stellplätze) A8 Anpflanzen von 20 Stück Malus sylvestris (Wild-Apfel) an der O-W-Durchfahrt (Alleebäume) A9 Anpflanzen von 8 Stück Acer campestre A10 Anpflanzen von 18 standortgerechten, mittel- bis großkronigen Laubbäumen oder Obstbäumen npflanzung von Einzelbäumen als Kompensation für Eingriffe in den Einzelbaumbestand Anpflanzen von 27 standortgerechten, klein- bis mittelkronigen Laubbäumen oder Obstbäumen,

A12 Anpflanzen von 11 standortgerechten, mittel- bis großkronigen Laubbäumen oder Obstbäumen

Die Wurzeln sind mit geeigneten Mitteln gegen Wühlmausverbiss zu schützen. Es ist die Verwendung von

Baumliste: klein- bis mittelkronige Bäume (Auswahl) Acer campestre (Feld-Ahorn Cercidiphyllum japonicum (Kuchenbaum) Crataegus monogyna (Weißdorn Crataegus laevigata "Paul's Scarlet" (Echter Rotdorn) Malus sylvestris (Wildapfel) Prunus avium (Vogelkirsche einschließlich Sorten) Prunus sargentii (Scharlachkirsche)

nindestens 1 Baum je Hausgruppe im Ferienhausgebiet

Pyrus communis (Wild-Birne) Quercus robur .Fastigiata (Säulen-Eiche Robinia pseudoacacia (Robinie einschließlich Sorter Sorbus aucuparia (Vogelbeere) Sorbus intermedia (Schwedische Mehlbeere Tilia cordata (Winter-Linde in Sorten)

Baumliste: mittel- bis großkronige Bäume (Auswahl) Acer campestre (Feld-Ahorn einschließlich Sorten) Acer platanoides (Spitz-Ahorn) Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn Alnus glutinosa (Schwarz-Erle) Alnus incana (Grau-Erle) Betula pendula (Hänge-Birke) Carpinus betulus (Hainbuche einschließlich Sorten

Tilia x euchlora (Krim-Linde)

Fagus sylvatica (Rot-Buche einschließlich Sorten) Juglans regia (Walnuss) Prunus avium (Vogelkirsche einschließlich Sorten) Pyrus communis (Wild-Birne) Quercus robur (Stiel-Eiche einschließlich Sorten) Robinia pseudoacacia (Robinie einschließlich Sor Sorbus aucuparia (Vogelbeere) Sorbus intermedia (Schwedische Mehlbeere Tilia cordata (Winter-Linde in Arten und Sorten)

.2) Grünflächen und Wege .2.1) Der als öffentliche Grünfläche (Parkanlage -) ausgewiesene Bereich ist im Sinne einer landschaftlichen Parkanlage anzulegen. Die Wege erlauben den Zugang vom Süden, Westen und Vordosten. Veränderungen des natürlichen Geländeverlaufs (Geländeregulierungen durch Auf- und Abtrag) sind bis maximal 50 cm zulässig. Innerhalb der Umgrenzung von Flächen, die von Bebauung freizuhalten ind, ist jeglicher Gehölzaufwuchs durch extensive Mahd zu unterbinden. 2.2) Nicht einem regelmäßigen Fahrverkehr dienende Wege innerhalb des Gebietes sind mit wasser- und uftdurchlässigen Materialien in versickerungsfähiger Bauweise anzulegen (Schotterrasen, sengittersteine, Rasenwaben o.ä.). Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich indernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Betonierung oder Asphaltierung sind dabei III.2.3) Die Tiefgarage ist zu begrünen. Die Stärke der durchwurzelbaren Schicht beträgt mindestens 25 cm.

III.2.4) Flachdächer von Nebengebäude sind zu begrüner II. 3) Ersatzmaßnahmen für den Artenschi 3.1) Externe Ersatzmaßnahmen M1 und M2

außerhalb des Geltungsbereichs der 5. Änderung: Gemarkung Pötenitz, Flur 4, Flurstück 34 (anteilig), Fläche 11.770 m² s.a. Anlage 4 zur 5.Änderung des Bebauungsplans Nr.2 Anlage eines Biotopkomplexes zur Förderung von Zielarten bestehend aus Umwandlung von Acker in Brachfläche mit einer dauerhaften Nutzung als extensive Mähwiese (in Anlehnung an Maßnahmevariante 2.31 der HZE 2018). Ersteinrichtung durch Selbstbegrünung. Verzicht auf en Einsatz von PSM. Kein Walzen und Schleppen im Zeitraum vom 1. März bis 15. September. Anpflanzen von 9 Stück Obstbäumen der Pflanzqualität Ho, 3xv, DB, StU 10-12 cm. Verwendung on Apfel, Kirsche, Birne und Walnuss in Kultursorten. Schutz des Wurzelraumes gegen Wühlmausverbiss, Stammschutz gegen Wildverbiss.

Flurstücks 34. Schutz gegen Wildverbiss. erwendung von Prunus spinosa (Schlehe), Crataegus monogyna (Weißdorn), Sambucus nigra (Holunder), Euonymus europaea (Pfaffenhütchen) und Rosa canina (Hunds-Rose), Pflanzqualität Str, 3Tr, h 60-100 cm, Pflanzraster 1.5 m x 1 m Anpflanzen einer Gebüschgruppe auf ca. 50 m². Schutz gegen Wildverbiss. Verwendung von Prunus spinosa (Schlehe), Crataegus monogyna (Weißdorn), Sambucus nigra (Holunder) und Rosa canina (Hunds-Rose), Pflanzqualität Str, 3Tr, h 60-100 cm, Pflanzraster 1,50 m x 1 m. Brachfläche: Jährlich einmalige Mahd (zwischen November und Februar). Mahdhöhe 10 cm über der

Anpflanzen einer zweireihigen Hecke auf ca. 700 m² entlang der westlichen Grenze des

<u>III.3.2) Externe Ersatzmaßnahmen **M1** und **M2** (Ersatzmaßnahme E2 zu FCS 7)</u> außerhalb des Geltungsbereichs der 5. Änderung: Gemarkung Pötenitz, Flur 4, Flurstück 33 und 34 eweils anteilig), Fläche 4.745 m² s.a. Anlage 4 zur 5.Änderung des Bebauungsplans Nr.2 Anlage einer eldhecke als lineare dreireihige Anpflanzung von Sträuchern mit eingestreuten Bäumen (Überhälter) in der freien Landschaft. Maßnahme gemäß Maßnahmevariante 2.22 der HZE 2018. Mindestbreite 7 m. Straucharten (Pflanzqualität Str, 3Tr, h 60-100): Rosa canina (Hunds-Rose), Prunus spinosa (Schlehe), Crataegus monogyna (Weißdorn), Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen), Cornus sanguina (Hartriegel), Corylus avellana (Haselnuss), Malus sylvestris (Wild-Apfel), Pyrus pyraster (Wild-Birne). Überhälter (Pflanzqualität Ho, DB, StU 12-14 cm): Acer campestre (Feld-Ahorn), Quercus robur (Stiel-Eiche), Sorbus aucuparia (Eberesche). Anlage einer samenreichen Hochstaudenflur auf jeweils 3 m breitem Saum, beiderseits entlang der Feldhecke

Gehölzpflanzung: Entwicklungspflege 5 Jahre, 1-2-malige Mahd pro Jahr, je nach Standort und Vergrasung, Nachpflanzen der Bäume bei Ausfall, bei Sträuchern bei mehr aus 10 % Ausfall. Bedarfsweise Bewässerung und Instandsetzung der Schutzeirichtungen. Entfernen der Verankerung der Bäume nach 5 Jahren. Entfernen der Schutzeirichtung bei gesicherter Kultur, frühestens nach 5 Jahren. Dreijähriger Mahdzyklus der Hochstaudenflur, um einen Aufwuchs von Gehölzen zu verhindern. Hierbei jährliche Mahd (zwischen November und Februar) nur eines Drittels der Gesamtfläche im Dreijahres-rhythmus, so dass in jedem Jahr eine Teilfläche gemäht wird, jedoch genügend Hochstaudenflur zur Verfügung steht. Mahdhöhe 0 cm über der Geländeoberkante. Die Pflegemaßnahmen sind dauerhaft umzusetzen. I.3.3) Maßnahmefläche M3 (Reptilien / Amphibien) alt vorhandener Schutthaufen und Versiegelungen. Schaffung von dezentralen Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Reptilien und Amphibien. Anlage von Versteck- und Sonnenplätzen in Form von otholzhaufen; Mindestmaße 2m x 2m x 1,5m (Länge x Breite x Höhe) aus einer Mischung einheimische Hölzer verschiedener Stärke (keine Weiden oder Nadelbäume verwenden). Anlage von

Winterguartierstrukturen wie folgt: Mischung aus Steinen unterschiedlicher Größe und Holz unterschiedlicher Stärke. Mindestmaße 1m x 1m x 0.80m x 0.50m (Länge x Breite x Tiefe im Boden x Höhe über dem Boden). Belassen des Aushubs neben den Winterquartieren. Auswahl der Standorte der Strukturen etwa zur Hälfte sonnenexponiert (Süden). Vorlage einer Ausführungsplanung vor Umsetzung. .3.4) Maßnahmefläche M4 Kleingewässer im Gutshof (auf Teilflächen der Flurstücke 22, 23, 24 der Flur 3, lerstellung und dauerhafter Erhalt eines künstlichen Gewässers mit flachen, unversiegelten Uferpartien (mind. 70% der Uferlinie mit max. 25° Böschungswinkel), ausgedehnten Flachwasserbereichen (mind. 60% der offenen Wasserfläche mit 20 bis 50cm Tiefe), ohne Fischbesatz. Bepflanzung ausschließlich mit einheimischen Pflanzen. Anbringung und Wartung eines dauerhaften Hinweisschildes zu dieser Maßnahme. III.3.5) Maßnahmefläche **M5** (Sichtfächer im Gutspark) Die nicht für Wege und deren begleitende Funktionen erforderliche Wiesenfläche ist durch extensive Mahd von jeglicher Gehölzpflanzung freizuhalten. Die erste Mahd erfolgt frühestens Mitte Juni.

IV) NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen, gemeindliche Regelungen zum Anschluss- und Benutzungszwang sowie Denkmäler nach Landesrecht sollen in den Bebauungsplai nachrichtlich übernommen werden, soweit sie zu seinem Verständnis oder für die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen notwendig oder zweckmäßig sind (§ 9 Abs. 6 BauGB) V.1) Denkmale gemäß DSchG M-V) Im Geltungsbereich befindet sich die denkmalgeschützte Anlage "Gutsanlage Pötenitz" mit Gutshaus, Park, Backsteintor und Gärtnerei, die unter Nummer 1075 in die Denkmalliste des Landkreises eingetragen t In der Planzeichnung ist dieses Denkmal gekennzeichnet als) "Gutsanlage Pötenitz

Denkmalkonstituierende Elemente der Gutsanlage bestehen aus folgenden Einzeldenkmalen mit folgenden Schlossallee 1. auf dem Flurstück 20 der Flur 3 in der Gemarkung Pötenitz

auf den Flurstücken 35 und 36 der Flur 4 in der Gemarkung Pötenitz und vorbehaltlich der Angaben in der kmalpflegerischen Zielstellung PARK Stand 13.04.2020, in der Planzeichnung dargestellt mit einer eigenen Randsignatur (s. Planzeichenerklärung), "Gärtnerei" auf dem Flurstück 19/4 der Flur 3 in der Gemarkung Pötenitz Schlossallee, 7 ", Toranlage" auf dem Flurstück 21 der Flur 3 in der Gemarkung Pötenitz. b) Als Bestandleile der Gutsanlage sind in ihrem äußeren Erscheinungsbild und ihrer städtebaulichen Lage die vier Wirtschaftsgebäude östlich vom Gutshaus auf den Flurstücken 22, 23, 24 und 25 der Flur 3 in der Gemarkung Pötenitz und die erhaltene Mauer mit Torpfeilern auf dem Flurstück 19/4 der Flur 3 in der c) Es leitet sich sowohl eine Genehmigungspflicht gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 1 DSchG M-V für die geplanten Maßnahmen der baulichen Anlagen und Flächen innerhalb des Baudenkmals 'Gutsanlage als auch ein Genehmigungsvorbehalt gemäß § 7 Abs. 1· Nr. 2 DSchG M-V in der Umgebung von Bau- und

Bodendenkmale in Hinblick auf den Denkmalschutz ab. IV.2) Bodendenkmäler gemäß DSchG M-V Wer während der Baumaßnahmen Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen (Funde) entdeckt von denen anzunehmen ist; dass an ihrer Erhaltung Gemäß § 2 Abs. 1 des DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, hat dies unverzüglich anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter ler Arbeiten, den Grundeigentümer, zufälligen Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Die Anzeige hat gegenüber der unteren Denkmalschutzbehörde zu erfolgen. Sie leitet die Anzeige unverzüglich an die Denkmalfachbehörde weiter. Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies

Herrenhaus außerhalb der Kernzeit der Winterruhe (Mitte März bis Ende November) in Abhängigkeit vor

erfolgen, diese Maßnahme gilt, bis ein Vorkommen von überwinternden Tieren in dem Gebäude

Dachbereich des Gebäudes ausgeschlossen werden kann.

dem regionalen Witterungstrend (keine anhaltenden Temperaturen von unter 5°C in der ersten Nachthälfte)

weitestgehend ausgeschlossen werden kann. Um eine erhebliche Störung der Tiere in ihren Wochenstuber

Mitte August Mitte April) erfolgen, diese Maßnahme gilt, bis ein Vorkommen von Wochenstuben im

u vermeiden, müssen die Arbeiten im Dachbereich des Herrenhauses <u>außerhalb der Wochenstubenzeit</u>

erfordert -val. § 11 Abs. 1., 2, 3 DSchG M-V. IV.3) Altlasten gemäß BBodSchG rundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Absatz 3 und 6 des BundesBodenschutzgesetzes genannten Personen sind verpflichtet, konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung, oder Altlast vorliegt, unverzüglich lem Landrat des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständiger Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich auch für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen. V.4) Maßnahmen für den Artenschutz (§ 9 (6) BauGB i.V.m. BNatSchG) ennzeichnung der jeweiligen Vermeidungsmaßnahme bezieht sich auf die Kennzeichnung im vrtenschutzfachbeitrag, der als Anlage Bestandteil der Planung ist. Für flächenbezogene Maßnahme *05_V* besteht ein zusätzlicher Verweis auf die in den Textlichen Festsetzungen getroffene Maßnahme **M3**.

Einsetzen einer ökologischen Baubegleitung (ÖBB) mit Beginn der vorbereitenden Arbeiten bis zum Abschluss aller naturschutzrelevanten Arbeiten: Überwachung, Anleitung und Dokumentation der u. g. urtenschutzmaßnahmen, Bergung von Kleintieren aus den Baufeldern, Einrichtung von Bautabuzonen, Begleitung bei Fällarbeiten bzw. baumpflegerischen Maßnahmen an Höhlenbäumen etc. m Vorfeld der Sicherungs- u. Sanierungsarbeiten an den Gebäuden, jedoch nur außerhalb der Vochenstubenzeit (01.05. 31.07.) und des Kernzeitraums der Winterruhe (01.12. bis 28.02.) Sichtkontrolle aller ersichtlichen Hohlräume und Spalten mittels Taschenlampe und/ oder Endoskop, sodann das Bergen ınd Umsetzten von Tieren in die dafür vorgesehenen Ersatzquartiere (ehem. Gärtnerei, Bunkeranlage) inkl. Kohlmeisen), 3S oder 3SV (Stare) oder vergleichbar, Ausrichtung nach Südosten. Verschluss der alten Quartierstrukturen und Gebäude. Sofern erforderlich akustische Überprüfung auf CEF 10 Brutvögel (als Maßnahme außerhalb des Plangebiets) unentdeckte bzw. verbliebene Tiere, Verletzte oder stark lethargische Tiere müssen durch eine fachlich geeignete Person gepflegt und ausgewildert werden. uzeitenregelung für die Arbeiten im Bereich von Winterquartieren und Wochenstuben: Um eine erhebliche Störung der Tiere während der Überwinterung zu vermeiden, müssen die Arbeiten am

STADTERHALTUNG UND DENKMALSCHUTZ Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliege, nier: Gutsanlage in Pötenitz z.B A: 11,2m Gebäudehöhe als Höchstmaß in Metern über Bezugspunkt nach TF I.2.4 Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem FH 9,5m Firsthöhe als Höchstmaß in Metern über Bezugspunkt nach TF I.2.4 Denkmalschutz unterliegen, z.B. Gärtnerei Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt, hier: Parkanlage SONSTIGE PLANZEICHEN FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB) hier: Tiefgarage hier: Standort für Müllentsorgung hier: Standort für Fahrradgaragen 6x Stp. hier: Stellplätze UMGRENZUNGEN DER FLÄCHEN für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen elteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB) Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB) Geh- und Fahrrechte zu Gunsten der Hinterlieger (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB) Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 5. Änderung mt aufhebung des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB) Flächen, Die Aus Dem Geltungsbereich Des Bebauungsplans Entlassen Und Für Die Die Festsetzungen Des Bebauungs- Plans Aufgehoben Werden Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Ursprungs fassung des Bebauungngsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

-O-O-O - öffentlicher und privater Grünflächen

SCHUTZ, PFLEGE,ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

Anpflanzen von Bäumer

Erhalten von Bäumen

Naturschutzgebiet

Biotop (§ 20 NatschAG M-V)

Jmgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung

on Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

chutzrechtes (§ 9 Abs. 6 BauGB), hier:

Gebiet Gemeinschaftlicher Bedeutung

ngrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des

Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen,

(§ 9 Abs.1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

04_V Fledermäuse und andere nachtaktive Tiere auerhaft angepasste Beleuchtung, und zwar als: funktionsbezogene Beleuchtung: Vermeidung einer Dauerbeleuchtung durch den Einsatz von korrekt Ausrichtung und Abschirmung: Punktuell nach unten ausgerichtete Beleuchtung und Vermeidung einer horizontalen Lichtstreuung in die angrenzenden Gehölzstrukturen durch eine entsprechende Überschirmung des Leuchtmittels und der Wahl von möglichst geringer Höhe der Beleuchtung an

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,4 Grundflächenzahl

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Parkplatz

verkehrsberuhigter Bereich

öffentliche / private Straße

Fußgängerbereicl

Stellplatz Fahrräder

öffentliche Parkanlage

Temporäre Stellplätze

private Grünfläche

Privatgarten

VERKEHRSFLÄCHEN

GRÜNFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

offene Bauweise

nur Einzel- und Doppelhäuser

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung,

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB; §§ 1-11 BauNVO)

Ferienhausgebiete (§ 10 BauNVO)

Sondergebiet Fremdenverkehr Sondergebiet Infrastruktur

Sondergebiet ehemaliges Forsthaus

§ 11 BauNVO), hier:

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

OK 18,5m NHN Oberkante als Höchstmaß in Metern NHN

TH 22,5m NHN Traufhöhe als Höchstmaß in Metern NHN

FH 24,5m NHN Firsthöhe als Höchstmaß in Metern NHN

· Keine Beleuchtung im Bereich der Einflugöffnungen zu den Quartierbereichen 05_V Amphibien und Reptilien (s. III.3.3 Maßnahme M3) Erhalt der nachgewiesenen Habitate von Amphibien und Reptilien auf dem Gelände (Fundorte zzgl. 50m ıffer). Hierbei sind vor allem Schutt-, Reisig- und Steinhaufen sowie südexponierte Gehölzränder gemeint. Bauarbeiten und Befahrungen sind im 50 m Radius um Kleingewässer zu unterlassen. Das im Uhlenbruch befindliche Habitat ist durch den einzuhaltenden 30 -Abstand (Waldabstandsfläche) geschützt. Die Wirkung dieses Habitats liegt außerhalb des Geltungsbereiches der Planung. Eine Ausnahme stellt das Gewässer auf Flurstück 35 dar. Dessen Umfeld ist ggf. durch einen Amphibienschutzzaun zu begrenzen. Bei der iestaltung der Parkanlage sind liegendes Totholz vollständig zu belassen und Unterwuchs (Sträucher) zu erhalten. Die Maßnahme gilt unabhängig von der Jahreszeit.

06 bis 10_V Brutvögel Zur Beachtung des Tötungsverbots sind Baufeldfreimachung, Fällung von Einzelbäumen, Hecken und träuchern sowie Mahd von Hochstaudenfluren und Wiesen und Eingriffe in die Bestandsgewässer nur außerhalb der Brutzeit vom 01.10.-28.02. (bei Beginn im Oktober ist ggf. kurz vorher eine Kontrolle auf noch besonders früh- und spätbrütenden Arten notwendig) zulässig. Rückschnitte, Fällungen von Bäumen/Hecken/Sträuchern, sowie die Mahd von Freiflächen und Eingriffe in die Bestandsgewässer nach dem 28.02 bis zum 01.10, müssen durch Fachpersonal mit Kenntnissen der petroffenen Arten auf Brutvögel kontrolliert werd er Abriss von Gebäuden ist nur außerhalb der Brutzeit der relevanten Arten im Zeitraum 01.10.-28.02. siehe dazu ÖKOLOGISCHE DIENSTE ORTLIEB 2020a und 2020b) ntnommene Hecken, Sträucher und Bäume sowie Mahd der Grünflächen sind dauerhaft bis Ende Februar eines Jahres zu entfernen. Die Freihaltung der Fläche ist regelmäßig in Abstimmung mit der ÖBB bis zum aubeginn ab dem 28.02. ca. alle 4 Wochen zu wiederholen. anierungsarbeiten an den Bestandsgebäuden sind außerhalb der Brutzeit (01.10.-28.02.) durchzuführen. ollte dies nicht möglich sein, bedarf es eines Verschlusses der Zugänge zu den Gebäuden vor Sanierungsbeginn und vor Brutbeginn der Arten. Zudem sind die Fassaden vor Sanierungsbeginn auf ıöaliche Nischenbrüter zu kontrollier

Bauarbeiten sind ab dem 01.03. bis zum Ende der Bauzeit kontinuierlich durchzuführen, um durch eine gleichbleibende Störung ein bauzeitliches Brutgeschehen in den zu erhaltenen Bäumen und Gehölzen sowie an den Kleingewässern zu unterbinden.

Baumständen in den zu erhaltenden Gehölzstrukturen **14_V** <u>Amphibien und Reptilien</u> ür begonnene Bauarbeiten gilt ab dem 01.02. eines Jahres bis zum Ende der Bauzeit: Aufbau von Schutzzäunen (Material: Folie, mind. 40cm über GOK, mind. 15 cm tief in das Erdreich eingebunden) um nutmaßliche Reptilienhabitate; kleinräumiger Abfang von Individuen aus Teilflächen, die in eine geänderte Nutzung überführt werden sollen, Schächte und Gruben, die im Zuge der Bauarbeiten gefunden werden, Maßnahmen sind im Zuge einer Ausführungsplanung zu konkretisieren.

sind vor deren Zerstörung oder Umbau auf vorhandene Amphibien und Reptilien zu kontrollieren. Die 15_V Amphibien und Reptilien Neu herzustellende Regenwassersammler und Schächte zur Aufnahme von Straßen- und anderen berflächenwässern sind dauerhaft so kleintierfreundlich zu gestalten, dass sie keine Fallen darstellen können. Hinweise zur Ausgestaltung derartiger Einrichtungen finden sich unter nttp://www.karch.ch/karch/de/home/amphibien-fordern/in-entwasserungsanlagen.htm

Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlich ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i. S. v. § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG) ie Kennzeichnung der jeweiligen CEF-Maßnahme bezieht sich auf die Kennzeichnung in Artenschutzfachbeitrag, der als Anlage Bestandteil der Planung ist. Für flächenbezogene Maßnahmen besteht ein zusätzlicher Verweis auf die in den Textlichen Festsetzungen getroffenen Maßnahmen M1 bis

CEF 1 Fledermäuse (als Maßnahme außerhalb des Plangebiets) Herrichtung einer ehemaligen Bunkeranlage als Ersatzwinterquartier für die 14 nachgewiesenen Winterguartierstrukturen im Herrenhaus. Beräumung des Schutts und ggf. Entfernung von Schimmel und Schmutz an den Innenwänden (z. B. · Vermauern der Öffnung inkl. Einflugöffnung (40-50cm x 20cm) und Einbau einer vandalismussicheren Tür Verfugen von durchgehenden Rissen im Beton Anbringung von 28 Spaltenstrukturen an Decke und Wänden, Kombination aus Wandschalen (z. B. Fa. Hasselfeldt, Fledermaus Spaltenquartiere (FSQ) oder vergleichbar) und Hohlblocksteinen mit verschieder großen Hohlräumen, ca. je 14 Wandschalen und Hohlblocksteine Sicherung eines freien Anflugs bzw. einer Einflugschneise: Entfernung von Einzelgehölzen im Bereich der Waldkante, der freie Anflug des Bunkers bzw. die Einflugschneise muss durch wiederkehrende flegemaßnahmen dauerhaft gesichert werden. Sicherung: Das Ersatzwinterguartier ist, vor Beginn der Baumaßnahmen durch die notwendigen Pflegemaßnahmen zu unterhalten und dauerhaft rechtlich zu sichern (dingliche Sicherung durch Monitoring: Die Entwicklung und Wirksamkeit der Maßnahme ist durch insgesamt 3 Funktionskontrollen

innerhalb der ersten 5 Jahre nach Fertigstellung zu dokumentieren. Die Besatzkontrollen sollten 2-malig in den Wintermonaten des 1., 2. und 5. Jahr nach Fertigstellung erfolgen. Vor Beginn der Brutzeit der betroffenen Art sind für Rauchschwalben an Bestandsgebäuden als Ausgleich für den Verlust von insgesamt 9 Fortpflanzungsstätten der Rauchschwalbe insgesamt noch 18 Nisthilfen anzubringen. (Nisthilfen der Fa. Schwegler Modell Nr.10 oder vergleichbar (Rauchschwalbe), Ausrichtung

Vor Beginn der Baumaßnahmen / Vor Beginn der Brutzeit der betroffenen Art sind insgesamt 2 Nisthilfen für Feldsperlinge und 6 Einzelnisthilfen für Haussperlinge anzubringen, jeweils im näheren Umfeld oder im Plangebiet an Bestandgebäuden als Ausgleich für den Verlust von insgesamt 1 bzw. 3 ortpflanzungsstätten von Feld- bzw. Haussperling. (Nisthilfen der Fa. Schwegler Modell 1N oder vergleichbar, Ausrichtung nach SO)

Anbringen von insgesamt jeweils 6 Nisthilfen für Blaumeisen und 2 Nisthilfen für Kohlmeisen im Verhältnis von 1:2 für den Verlust von insgesamt 3 Fortpflanzungsstätten von Blaumeisen und einer Fortpflanzungsstätte der Kohlmeise. Anbringen der 8 Nisthilfen für Höhlenbrüter an Bestandsbäumen oder Gehölzneupflanzungen im räumlicher Zusammenhang zum oder im UR. Bei der Installation der Nisthilfen ist auf ausreichend Abstand (mind. 10 m) zu weiteren Höhlen oder Nisthilfen zu achten. Nisthilfen der Fa. Schwegler Modell 1B (26 mm Durchmesser für Blaumeisen, 30-32 mm für Kohlmeisen), Ausrichtung möglichst nach SO

Vor Beginn der Baumaßnahmen und vor Beginn der Brutzeit der betroffenen Art sind insgesamt 14 Nisthilfen für Nischenbrüter an Bestandsgebäuden im näheren Umfeld oder im Plangebiet im Verhältnis 1:2 als Ausgleich für den Verlust von insgesamt 3 Fortpflanzungsstätten der Bachstelze und 4 ortpflanzungsstätten des Hausrotschwanzes anzubringen. (Nisthilfen der Fa. Schwegler Modell 2H, 2HW, 1N oder vergleichbar, Ausrichtung nach Südosten.)

Anbringen von insgesamt 2 Nisthilfen für Grauschnäpper an Bestandsgebäuden im räumlichen Zusammenhang zum oder im UR im Verhältnis 1:2 als Ausgleich für den Verlust von 1 Fortpflanzungsstätte Hierbei sollte es sich um Habitate mit voller Funktionalität handeln. Bei der Installation der Nisthilfen ist auf ausreichend Abstand (mind. 10 m) zu weiteren Höhlen oder Nisthilfen zu achten. Nisthilfen der Fa. Schwegler Modell 2H oder 2HW oder vergleichbar, Ausrichtung möglichst nach Südosten. CEF 7 Brutvögel (als Maßnahme außerhalb des Plangebiets)

Vor Beginn der Baumaßnahmen / vor Beginn der Brutzeit der betroffenen Art Anbringen von 2 Waldkauzkästen im ungestörten, näheren Umfeld zur Aufwertung des Waldkauzreviers bzw. als Tageseinstandsalternative. CEF 8 Brutvögel (als Maßnahme außerhalb des Plangebiets) Der Verlust von jeweils einer Fortpflanzungsstätte von Klein- und Buntspecht. Zum dauerhaften Schutz von Altholz-Habitatbäumen für die Brutvögel sollen vor Beginn der Gehölzeingriffe/ Baumaßnahmen im räumlichen Zusammenhang mit dem Eingriff 20 geeignete Einzelbäume mit Entwicklungspotenzial oder Bestände mit hohem Anteil an aktuellen oder zukünftigen Altbäumen, z. B. Wald(rand)bereiche mit

Biotopbäume" gesichert werden. CEF 9 Brutvögel (als Maßnahme außerhalb des Plangebiets) or Beginn der Gehölzeingriffe/ Baumaßnahmen Anbringen von insgesamt 28 Nisthilfen für Höhlenbrüter an Bestandsbäumen oder Gehölzneupflanzungen im räumlichen Zusammenhang zum UR. Bei der Installation der Nisthilfen ist auf ausreichend Abstand (mind. 10 m) zu weiteren Höhlen oder Nisthilfen zu achten. Vor Beginn der Gehölzeingriffe/ Baumaßnahmen Anbringen von insgesamt jeweils 4 bzw. 14 isthilfen für Blau- und Kohlmeisen (insgesamt 26), 4 Nisthilfen für Wald- und Gartenbaumläufer, 4 Nisthilfen für Kleiber und 2 Nisthilfen für den Star als Ausgleich im Verhältnis von 1:2 für den Verlust von lsgesamt 2 Fortpflanzungsstätten von Wald- und Gartenbaumläufer und Kleiber und 13 Fortpflanzungsstätten von Blau- und Kohlmeise und einer Fortoflanzungsstätte des Stars. Nisthilfen der Fa. Schwegler Modell 2B (Baumläufer), 5KL (Kleiber), 1B (26 mm Durchmesser für Blaumeisen, 30-32 mm für

Vor Beginn der Gehölzeingriffe/ Baumaßnahmen Anbringen von insgesamt 10 Nisthilfen für Nischen- und Höhlen- bzw. Halbhöhlenbrüter (Grauschnäpper, Gartenrotschwanz) im räumlichen Zusammenhang zum UR. Bei der Installation der Nisthilfen ist auf ausreichend Abstand zu weiteren Höhlen oder Nisthilfen (mind. 10 m) zu achten. Die Nisthilfen für Nischen- und Halbhöhlenbrüter hierbei an Bestandsgebäuden anbringen ene für Höhlenbrüter an Bestandsbäume oder Neupflanzungen. Anbringen der Nisthilfen als Ausgleich fü den Verlust im Verhältnis 1:2 von insgesamt 2 Fortoflanzungsstätten des Grauschnäppers. Für den Gartenrotschwanz wird ein Ausgleich für den Verlust von 2 Fortpflanzungsstätten im Verhältnis 1:3 orgeschlagen, welche mit Nischen,- Halbhöhlen- oder Höhlenbrüterkästen geschaffen werden kann (bis max. 1 km Entfernung zum Revier). Nisthilfen der Fa. Schwegler Modell 2H oder 2HW (Grauschnäpper, an Bestandsgebäuden), 1N (an Bestandsgebäuden) oder 1B für den Gartenrotschwanz (32 mm Durchmesser

Maßnahmen zur Sicherung des Erhaltungszustandes Die Kennzeichnung der jeweiligen FCS-Maßnahme bezieht sich auf die Kennzeichnung im Artenschutzfachbeitrag, der als Anlage Bestandteil der Planung ist. Für flächenbezogene Maßnahmen besteht ein zusätzlicher Verweis auf die in den Textlichen Festsetzungen getroffenen Maßnahmen M1 bis M5. Erhalt der temporären Quartierstrukturen und Fraßplätzen in der ehemaligen Gärtnerei am Strandweg bis zur Fertigstellung der dauerhaften Ersatzquartiere durch rhalt der Sicherung der ehemaligen Gärtnerei von außen, durch Verschluss der Fenster und Türöffnungen mit Brettern inkl. Einflugöffnungen (20 x 20 cm) - Erhalt der Abtrennung einzelner Räume durch Bretter, um intensive Zugluft zu vermeiden Erhalt der insgesamt 30 Wandschalen (z. B. Fa. Hasselfeldt, Fledermaus Spaltenquartiere (FSQ) oder ergleichbar) im Erdgeschoss und Dachboden sowie der 20 Spaltenkästen (z. B. Fa. Hasselfeldt, Fledermaus Spaltenquartiere (FSPK) oder vergleichbar) im Dachboden

Wald im Sinne des Forstrechts, außerhalb des Geltungsbereichs der 5.Änderung des

- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Fußweg/private - öffentliche

- unterschiedlicher Nutzung (Baugebiet und anzurechnender Gemeinschaftsstellflächen

Bebauungsplans mit Darstellung des 30 m Waldabstandes innerhalb des

Dauerhafte Ersatzquartierstrukturen und Fraßplätze in den sanierten Bestandsgebäuden (an den ehem. Stallgebäuden, mind. an 2 der 4 Gebäude) raßplätze im Dachbereich der ehem. Stallgebäude für Fledermäuse zugänglicher Dachbereich (Höhe 1,5-2 Meter mit einer Länge von 3 Metern) 1 weiterer für Fledermäuse zugänglicher Dachbereich (Höhe 1,5-2 Meter mit einer Länge von 2 Metern) Fledermauskästen, 2 Typen in Kombination (z.B. Fa. Schwegler, 5 Fledermaus-Winterquartier/ Ganzjahresquartier 1WQ u. 5 Fledermaus-Universal-Sommerquartiere 1FTH) oder Spaltenquartierbereiche 1m x 0.5 m (Holzverschalungen an der Fassade, oder Holzblenden im Bereich der Traufe, in Kombination mit Spaltenquartieren im Sparrenfeld der Dachkonstruktion) oder vergleichbare Kombinationen - Ausrichtung nach Ost bis Südwest Ersatz für eine Zwergfledermaus Wochenstube - 4 Fledermaus-Universal-Sommerquartiere 1FTH oder alternativ Holzverschalungen an der Fassade,

Holzblenden im Bereich der Traufe mit einer Gesamtfläche von 2 m² - Ausrichtung nach Ost bis Süd Sicherung: Die Ersatznistkästen sind je nach Notwendigkeit zu unterhalten und dauerhaft rechtlich zu sichern (dingliche Sicherung durch Grundbucheintragun Monitoring: Die Entwicklung und Wirksamkeit der Maßnahme ist durch insgesamt 3 Funktionskontrollen innerhalb der ersten 5 Jahre nach Fertigstellung zu dokumentieren. Die Besatzkontrollen sollten 1-malig in den Sommermonaten des 1., 2. und 5. Jahr nach Fertigstellung erfolgen.

Erhalt von Bäumen mit Mulmhöhlen unter Berücksichtigung der Verkehrssicherheit z.B. durch Kroneneinkürzungen, Kappungen Translokalisation und aufrechte Lagerung von besiedelten Stämmen und Stammstücken, welche aus Gründen der Verkehrssicherheit gefällt werden müssen, in Abstimmung mit einer ökologischen Baubegleitung im Park, und zwar im räumlichen Zusammenhang des Vorhabens. Die besiedelten Mulmhöhlen können hierbei, bis zum natürlichen Verfall der umgelagerten Stämme / Stammstücke, ihre ökologische Funktion für xylobionte Käfer weiterhin erfüllen. Deckeln von geöffneten (aufgesägten) Mulmhöhlen mit Multiplexplatten bei Kappungen und Kroneneinkürzungen zum Erhalt der microklimatischen Bedingungen während und nach der Baumaßnahme Xylobionte

FCS 4 Amphibien (s. III.3.4 Maßnahme M4) Im Zuge der Gestaltung der Außenanlagen dauerhafte Schaffung einer Fortpflanzungsstätte für Amphibien und Insekten im Zuge der Herstellung eines künstlichen Gewässers zwischen den ehemaligen Stallgebäuden im Bereich des SO F1a. Das Gewässer muss folgende Parameter zwingend erfüllen: flache Uferpartien (mind. 70% der Uferlinie mit max. 25° Böschungswinkel) keine versiegelten Uferpartien, keine Mauern an den Ufern (Gefahr des Ertrinkens für Kinder und ausgedehnte Flachwasserbereiche (mind. 60% der offenen Wasserfläche mit 20 bis 50cm Tiefe) ausschließliche Verwendung einheimischer standortgerechter Pflanzen Anbringung und Wartung eines dauerhaften Hinweisschildes zu dieser Maßnahme

FCS 5 Reptilien, Amphibien (s. III.3.3 Maßnahme M3) Vor Beginn der Brutzeit dauerhafte Schaffung von dezentralen Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Reptilien und Amphibien auf dem Gesamtgelände, in der Nähe der vorhandenen Kleingewässer. Anlage von Versteck- und Sonnenplätzen in Form von Totholzhaufen mit den Mindestmaßen 2m x 2m x 1,5m (Länge x Breite x Höhe) aus einer Mischung einheimischer Hölzer verschiedener Stärke (ohne Weiden und Nadelbäumen). Die Mengen, Arten, Größen und die konkreten Standorte sind im Rahmen einer Ausführungsplanung zu konkretisieren.

Vor Beginn der Brutzeit der betroffenen Vogelarten Schaffung eines Ersatzlebensraumes für 1 Brutpaar der Arten Gartenrotschwanz, 3 Brutpaare Grauschnäpper, ein Brutpaar Kleinspecht, ein Brutpaar Grün- und Schwarzspecht sowie für die Arten der diversen Vogellebensgemeinschaft (157 Revierpaare aus 31 Arten) auf einer Fläche von 5,5 ha (gleicher Naturraum, Landkreis Nordwestmecklenburg). Verlust an Wald- und ehölzverlust im Verhältnis 1:1. Die Herstellung der Waldflächen (Artenzusammensetzung, Pflege, Waldentwicklung) erfolgt im Zuge der Biotopausgleichs. FCS 7 Brutvögel (s. III.3.1 und III.3.2 Maßnahme M1 und M2)

Schaffung eines Ersatzlebensraumes für ein Paar Gartenrotschwanz Anlage einer Heckenstruktur mit Überhältern entlang der nordwestlichen Grenze des Flurstückes 33 und 34 (insgesamt ca. 360 m). Die Hecke ist aus heimischen Pflanzen wie Hundsrose, Schlehe, Weißdorn, Pfaffenhütchen, Hartriegel, Haselnuss, sowie Wild-Apfel und Wild-Birne herzustellen. Als Überhältern dienen Feld-Ahorn, Stiel-Eiche, und Eberesche, und Hundsrose auf der Brachfläche gepflanzt. And die dhecke beidseits angrenzend und entlang der gesamten Länge ist die Anlage einer samenreichen Hochstaudenflur auf 3 m Breite anzulegen. Die Anlage einer kleinen Streuobstwiese (Anteilig Flurstück 34) mit einer Pflanzung verschiedener Arten und Sorten (Apfelsorten dominierend und hochstämmig; Kirsche, Birne und Walnussbäume folgen, anderes Steinobst gering vertretend). Die Obstgruppe soll im nördlichen Teil der Brachfläche stehen und aus mind. 🤉

Pflegemanagement: tablierung einer diversen Altersstruktur der Bäume: 5-10 % alte (abgängige) Bäume, 15 % Jungbäume, 75-80 % Bäume in ertragsfähigem Alter (Arge 2010). Die Baumpflege beinhaltet regelmäßige Erziehungs und später Auslichtungsschnitte, bei abgängigen Bäumen ist feines Totholz zu entfernen, starkes Totholz rmdicke) zu erhalten (siehe Handlungsempfehlungen naturschutzfachlicher Baumpflege der Arge 2010). Die Pflegemaßnahmen sind dauerhaft umzusetzen (s.a. Maßnahme E1 und E2).

Schaffung eines Ersatzlebensraumes für jeweils ein Brutpaar der Arten, Neuntöter, Goldammer, Feldsperling, und 2 Brutpaare Bluthänfling auf einer Fläche von ca. 1,2 ha. Die Maßnahme ist in der Nähe des Neuntöter Reviers umzusetzen (Flurstück 34). Die Anlage einer lockeren Feldhecke (zweireihig. Heckenbreite zwischen 5 und 10 m. auf ca. 700 m²) aus Schlehe, Weißdorn, Holunder, Pfaffenhütchen und Hundsrose entlang der westlichen Grenze des Flurstücks 34. Zudem ist eine Gebüschgruppe auf ca. 50 m² aus Schlehe. Weißdorn. Holunder und Hundsrose auf der Brachfläche zu pflanzen. Anlage einer samenreichen Hochstaudenflur auf 0,2 ha erfolgt angrenzend entlang der Feldhecke auf Flurstück 34. Die Anlage der Brachfläche erfolgt auf ca. 1 ha der restlichen Fläche des Flurstück 34. Jährlich einmalige Mahd (zwischen November und Februar) der 1ha Brachfläche. Dreijähriger Mahdzyklus November und Februar) nur eines Drittels der Gesamtfläche im Dreijahresrhythmus. Die Pflegemaßnahmen

III.5) Allgemeinen Hinweisen zum Artenschut ptopschutz: Die außerhalb des Geltungsbereiches im Wirkbereich der Planung liegenden, geschützten Biotope sind vor Beeinträchtigungen zu schützen. Nach § 20 Abs. 1 NatSchAG M-V sind Maßnahmen, die zu einer Zerstörung. Beschädigung bzw. Veränderung des charakteristischen Zustands oder zu sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des geschützten Biotops führen können, unzulässig.

der Lagenetzpunkte ist zu achten. Falls die Punkte von Baumaßnahmen berührt werden, sind sie durch

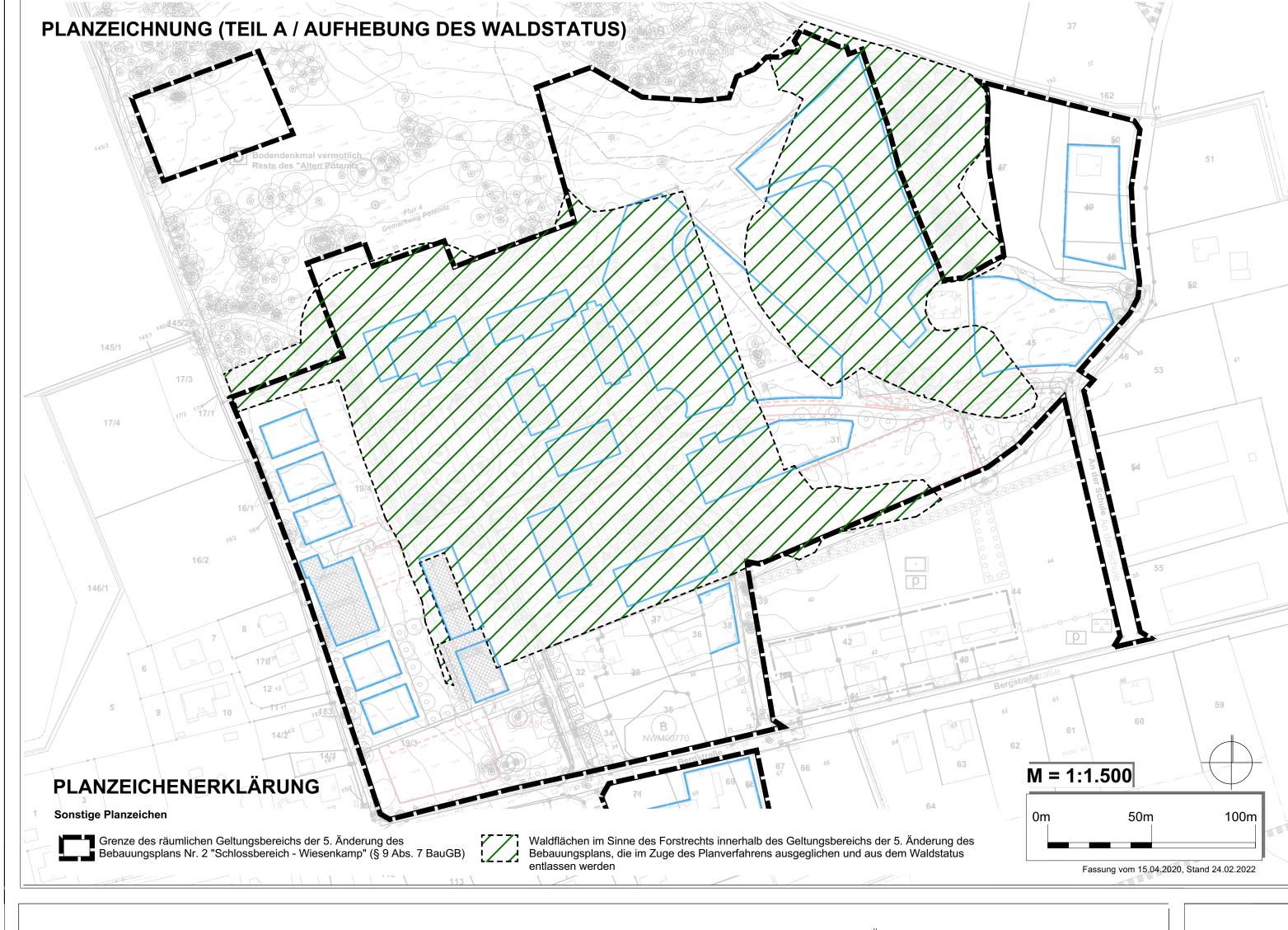
geeignete Maßnahmen zu sichern. Mit den Grenzpunkten der Flurstücksgrenzen muss gleichermaßen

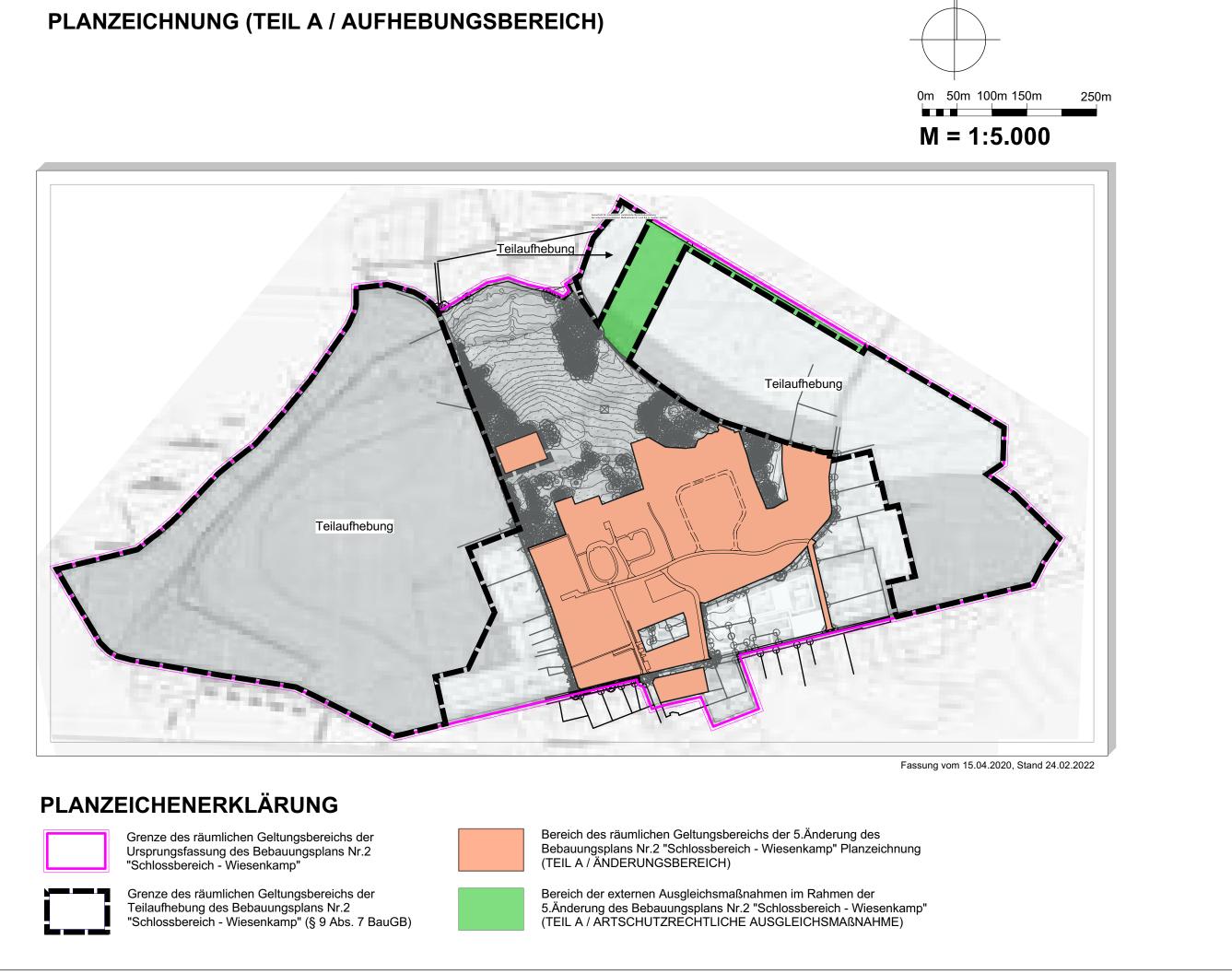
Bei Beschädigung oder Verlust der Punkte ist der Verursacher verpflichtet sie auf eigene Kosten durch

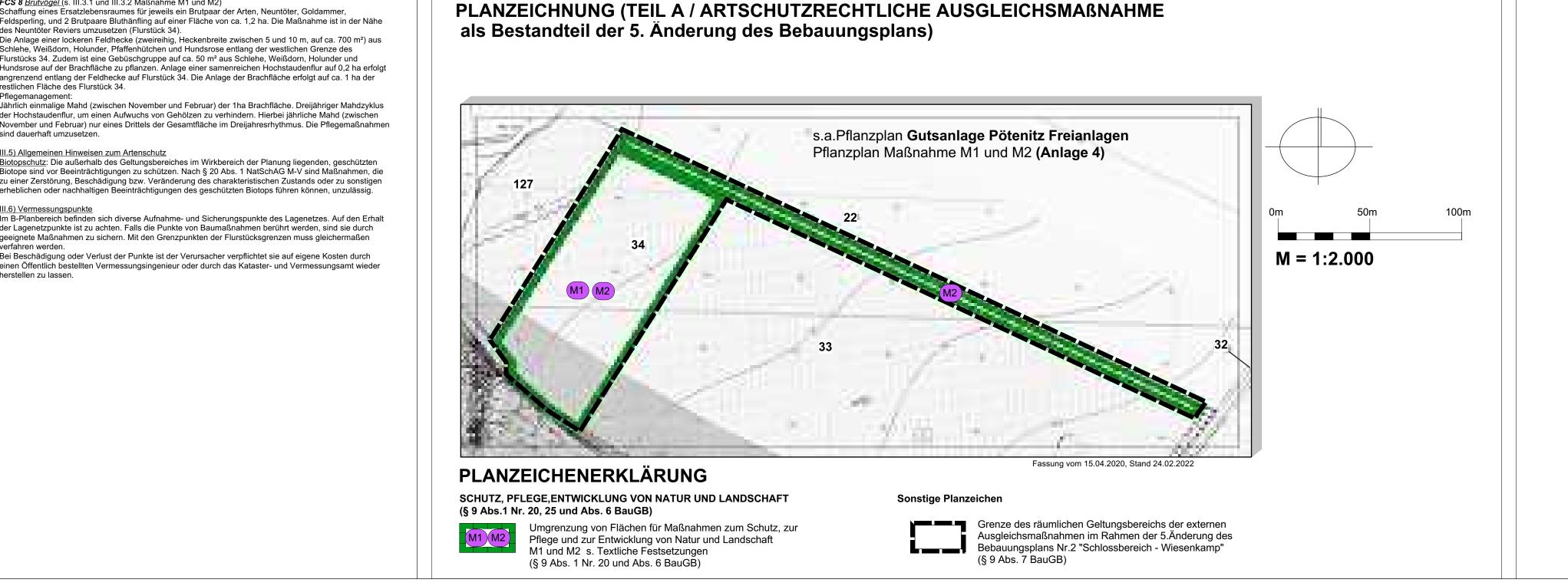
einen Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur oder durch das Kataster- und Vermessungsamt wieder

Altholzanteil, als "Biotopbäume" gesichert und entwickelt werden. Hierbei sollen 5-10 pro Hektar

herstellen zu lassen.







VERFAHRENSVERMERKE Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 28.07.2020. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Amtsblatt des Amtes Schönberger Land am 27.11.2020 erfolgt.

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist mit Schreiben vom

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist durch Offenlage in der

Zeit vom 07.12.2021 bis 01.02.2021 durchgeführt worden. Zusätzlich wurden die Unterlagen im

Amt-Sch%C3%B6nberger-Land/Bekanntmachungen/Auslegungen/ veröffentlicht. Die orts-

übliche Bekanntmachung ist durch Veröffentlichung im Amtsblatt des Amtes Schönberger Land

4. Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit

5. Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 (2)

6. Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend

aus der Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen beschlossen und zur Auslegung

bestimmt. Die Begründung mit dem Umweltbericht wurde gebilligt. Gleichzeitig wurden die

und Anregungen am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

während der frühzeitigen Beteiligung nach § 3(1) und §4(1) BauGB vorgetragenen Hinweise

7. Der Entwurf des Bebauungsplanes sowie die Begründung mit dem Umweltbericht (und

öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Hinweise und

Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am Im Amtsblatt des Amtes Schönberger Land ortsüblich

bekannt gemacht worden. Ergänzend wurden die Unterlagen im genannten Zeitraum gem. § 4a

8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Hinweise und Anregungen der Bürger sowie

9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen

Umweltbericht wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom gebilligt.

10. Der katastermäßige Bestand sowie die geometrischen Festlegungen am .

wurde am von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung mit dem

12. Der Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der

ienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu

erhalten ist, ist im Amtsblatt des Amtes Schönberger Land ortsüblich bekannt gemacht worden.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und

2 BauGB, § 5 Abs. 5 KV M-V) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von

rmvorschriften und von den Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs.

Entschädigungsansprüchen hingewiesen worden (§ 44 BauGB). Der Bebauungsplan ist mit

.....in Kraft getreten.

die Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das

... während der Dienstzeiten im Amt Schönberger Land nach § 3 Abs. 2 BauGB

Stellungnahmen mit umweltrelevanten Hinweisen) haben in der Zeit vom

BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

auch über den Umfang der Umweltprüfung aufgefordert.

Abs. 4 BauGB unter veröffentlicht.

11. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Ergebnis ist mitgeteilt worden

Schreiben vom 07./08.12.2020 frühzeitig nach § 4 (1) BauGB unterrichtet und zur Äußerung

genannten Zeitraum gem. § 4a Abs. 4 BauGB unter https://www.schoenberger-land.de/

07.12.2020 beteiligt worden.

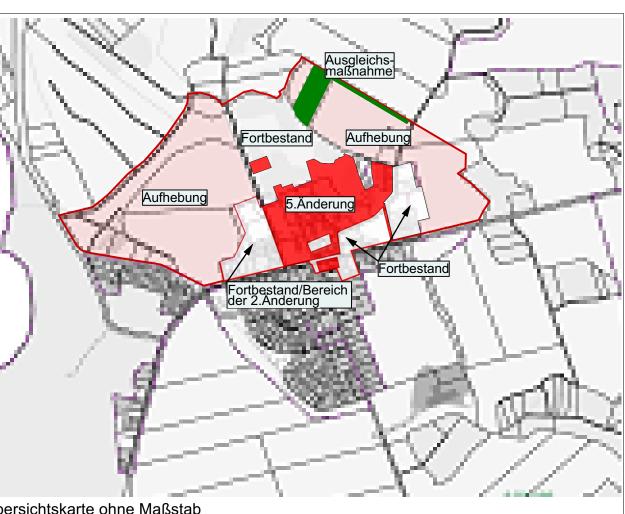
am 27.11.2020 erfolgt.

Maßstab der Planzeichnung Teil A / Änderungsfläche 1:1.000 Maßstab der Planzeichnung Teil A / Ausgleichsfäche 1:2.00 Maßstab der Planzeichnung Teil A / Aufhebungsfläche 1:5.000 Maßstab der Planzeichnung Teil A / Waldaufhebung 1:1.500 Fassung vom 15.04.2020, Stand 24.02.2022

über die 5 Änderung mit Teilaufhebung des Bebauungsplan Nr. 2 "Schlossbereich - Wiesenkamp" mit Örtlichen Bauvorschriften.

SATZUNG DER STADT DASSOW

Aufgrund § 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBI. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBI. I S. 4147) geändert worden ist, sowie nach § 86 LBauO M-V in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBI. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVOBI. M-V S. 682), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom folgende Satzung über die 5 Änderung mit Teilaufhebung des Bebauungsplan Nr. 2 "Schlossbereich -Wiesenkamp" mit Örtlichen Bauvorschriften, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B), erlassen.



Ubersichtskarte ohne Maßstab

lars hertelt | stadtplanung und architektu Freier Stadtplaner und Architek Hirschstraße 53 76133 Karlsruhe

5.Änderung mit Teilaufhebung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften Nr.2 "Schlossbereich - Wiesenkamp"

(§ 3 Abs. 2 / § 4 Abs. 2 BauGB)