

# TEIL B - T E X T

## ZUR SATZUNG ÜBER DEN BAUUNGSPLAN NR. 4 "WOHNEN UND BEHERBERGUNG AUF DEM LOTTIHOFF" IM ORTSTEIL SEEFELD DER GEMEINDE TESTORF-STEINFORT

### I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

##### **SONSTIGES SONDERGEBIET „WOHNEN UND BEHERBERGUNG“ IM ZUSAMMENHANG MIT TIERPFLEGE, TIERSCHUTZ UND TIERPENSION „LOTTIHOFF“ (§ 11 Abs. 2 BauNVO)**

Das Sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Wohnen und Beherbergung“ im Zusammenhang mit Tierschutz, Tierpflege und Tierpension „Lottihof“ dient der Unterbringung von Wohnungen, von Einrichtungen der touristisch genutzten Fremdenbeherbergung, Schank- und Speisewirtschaften und von landwirtschaftlichen Betriebsanlagen für den Nebenerwerb.

#### 1.1 Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes „Wohnen und Beherbergung“ im Zusammenhang mit Tierschutz, Tierpflege und Tierpension „Lottihof“ sind folgende Nutzungen zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Ferienwohnungen im Sinne von § 13a BauNVO,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen und Einrichtungen für Tierhaltung,
- Unterstell- und Lagerhallen für Maschinen und Geräte,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter im Sinne des § 8 Abs.3 BauNVO,
- Garagen, überdachte Stellplätze und Stellplätze für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf,
- Aufenthalts-, Pausen- und Bereitschaftsräume für Personal.

#### 1.2 Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes „Wohnen und Beherbergung“ im Zusammenhang mit Tierschutz, Tierpflege und Tierpension „Lottihof“ sind folgende Nutzungen ausnahmsweise zulässig.

- Wohngebäude im Sinne einer allgemeinen Wohnnutzung nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauGB.

#### 2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16- 19 BauNVO)

##### 2.1 Grundflächenzahl

Eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,

- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird  
ist gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 zulässig.

## 2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Für die Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO) werden folgende oberen und unteren Bezugspunkte festgesetzt.

2.2.1 Als oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe wird die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden traufseitigen Mauerwerks mit der Dachhaut bestimmt. Die festgesetzte Traufhöhe gilt nicht für Traufen von Dachaufbauten und -einschnitten sowie für Nebengiebel bei Hauptgebäuden.

2.2.2 Als oberer Bezugspunkt für die Firsthöhe wird der Schnittpunkt der Dachaußenhautflächen, also der oberste Abschluss der Dachhaut (First) bestimmt.

2.2.3 Als unterer Bezugspunkt gilt die Höhe von 58,00 m über HN im Höhenbezug DHHN 92.

## 3. **STELLPLÄTZE, GARAGEN, ÜBERDACHTE STELLPLÄTZE (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 Abs. 6 BauNVO, § 23 Abs. 5 BauNVO)**

3.1 Zum Schutz der vorhandenen Bäume sind Stellplätze nur außerhalb des Wurzelschutzbereiches (Kronentraufe zuzüglich 1,50 m) der Bäume zulässig. Flächenbefestigungen für Stellplätze sind auch auf der gesondert festgesetzten Fläche für Stellplätze nicht zulässig.

## 4. **FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB)**

Auf den innerhalb des Plangeltungsbereiches des Bebauungsplanes festgesetzten Flächen für die Landwirtschaft ist die Zufahrt für die Einrichtungen und Anlagen im Zusammenhang mit dem „Lottihof“, Tierpflege, Tierschutz und Tierpension zulässig. Ebenso ist auf der gesondert dafür festgesetzten Fläche auf den ansonsten verbleibenden Flächen für die Landwirtschaft (Weideland) ein Buswendeplatz zulässig. Die Grundnutzung der Fläche verbleibt als Weideland (eine Befestigung der Flächen ist unzulässig).

## 5. **MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN BELASTETE FLÄCHEN (GFL-R) (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Auf den mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten festgesetzten Flächen innerhalb der Flächen für die Landwirtschaft ist die Nutzung zur Bewirtschaftung des „Lottihofes“ und zur Verlegung von Leitungen zulässig. Die Befestigung der Flächen darf in einer Breite von maximal 3,50 m (teilbefestigt) erfolgen. Bei der Herstellung der teilbefestigten Fläche sind Wegefassungen in Höhe des Geländeniveaus herzustellen und keine Einläufe zu verwenden.

## 6. **AUFLÖSEND BEDINGTES BAURECHT (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)**

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Wohnen und Beherbergung“ im Zusammenhang mit Tierschutz, Tierpflege und Tierpension

„Lottihof“ ist nach Aufgabe der Nutzung der touristisch genutzten Fremdenbeherbergung die allgemeine Wohnnutzung zulässig.

Die allgemeine Wohnnutzung ist zulässig, wenn die Einrichtungen der touristisch genutzten Fremdenbeherbergung nicht mehr genutzt werden.

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

### **1. PRIVATE GRÜNFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

1.1 Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Wiese“ ist das nach § 20 NatSchAG M-V geschützte Kleingewässer zu erhalten. Die Nutzung der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Wiese“ darf nur extensiv erfolgen. Auf der Grünfläche ist ein niveaugleicher Weg als teilbefestigte Fläche zulässig.

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

2.1 Maßnahmen zum Artenschutz – Anlage eines Lesesteinhaufens  
Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Wiese“ im unmittelbaren Gewässerumfeld des gemäß § 20 NatSchAG M-V geschützten Biotops sind 3 Lesesteinhaufen als Winterquartiere/Versteckplätze für die Artengruppen der Amphibien/ Reptilien anzulegen. Die Lesesteinhaufen bestehen jeweils aus etwa 2 cbm Lesesteinen mit dem Durchmesser von 10 cm bis 20 cm. Es sind verschieden große Steine zu verwenden. Diese sind mit etwa 1 cbm unbelastetem Holz zu durchmischen. Zur Anlage der Lesesteinhaufen sind 0,5 m tiefe Gruben auszuheben und die Lesesteinhaufen in diese Gruben teilweise zu versenken. Die Lesesteinhaufen sind mit Sand oder Erde zu 50% zu überdecken. Die Standorte für die Lesesteinhaufen sind in der Ausführungsplanung mit dem Artenschutzgutachter festzulegen. Die Anlage der Lesesteinhaufen kann ganzjährig erfolgen. Die Realisierung der Maßnahme ist baubiologisch zu begleiten.

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

Für Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind ausschließlich einheimische und standortgerechte Gehölze zu verwenden:

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

Die im Bestand vorhanden und in der Planzeichnung dargestellten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten sowie zu pflegen. Ausfälle sind gleichartig zu ersetzen.

### **III. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 LBauO M-V)**

#### **1. ANFORDERUNGEN AN DIE ÄUßERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)**

- 1.1 Dächer  
Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes sind die Dächer der Hauptgebäude als symmetrische Satteldächer zulässig. Glänzende und reflektierende Dachdeckungsmaterialien sind nicht zulässig.
- 1.2 Fassaden  
Die Fassaden der Hauptbaukörper sind als glatt verputzte Außenwandflächen oder als Verblendmauerwerk oder in Kombination zulässig. Unzulässig sind hochglänzende Baustoffe (zum Beispiel Edelstahl, emaillierte Elemente einschließlich Fliesen o.a.).
- 1.3 Einfriedungen  
Einfriedungen der Grundstücke zu den öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von 0,80 m bezogen auf die Fahrbahnhöhe der zugehörigen Erschließungsstraße nicht überschreiten.
- 1.4 Werbeanlagen  
Unbeleuchtete Werbeanlagen und Hinweisschilder sind nur bis zur Höhe der Oberkante der Gebäude zulässig. Beleuchtete Werbeanlagen und Lichtwerbung in Form von Lauf-, Wechsel- und Blinklicht, Werbeanlagen mit fluoreszierender Wirkung und akustische Werbeanlagen sind unzulässig.

#### **2. ORDNUNGSWIDRIGKEITEN (§ 84 LBauO)**

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 geahndet werden.

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

#### **1. KULTUR- UND BODENDENKMALE**

Im Plangebiet sind derzeit keine Kultur-, Bau- und Bodendenkmale bekannt. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG Mecklenburg-Vorpommern die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege oder dessen Vertreter 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 5 Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche.

## **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 Bundesbodenschutzgesetzes genannten Personen sind verpflichtet konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, unverzüglich dem Landkreis Nordwestmecklenburg 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 Bundesbodenschutzgesetzes (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.

Soweit weiterhin im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 BBodSchG Pflichten Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen. Die standorttypischen Gegebenheiten sind hierbei zu berücksichtigen. Die Forderungen der §§ 10 bis 12 BBodSchV sind zu beachten.

### **2. ABFALL- UND KREISLAUFWIRTSCHAFT**

Sollten während der Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist der Landkreis Nordwestmecklenburg als zuständige Behörde zu informieren. Der Grundstücksbesitzer ist als Abfallbesitzer nach § 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Es wird weiterhin darauf hingewiesen, dass beim Rückbau vorhandener Anlagen darauf zu achten ist, dass weder Boden noch Bauschutt von rückzubauenden Gebäuden und Anlagen schadhaf belastet ist.

Sollte bei den Baumaßnahmen verunreinigter Boden oder Altablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle, Bauschutt etc.) angetroffen werden, so sind diese Abfälle vom Abfallbesitzer bzw. vom Grundstückseigentümer einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Diese Abfälle dürfen nicht zu einer erneuten Bodenverfüllung genutzt werden.

### **3. MUNITIONSFUNDE**

Munitionsfunde sind nicht auszuschließen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) für das Satzungsgebiet 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.

Wer Kampfmittel entdeckt, in Besitz hat oder Kenntnis von Lagerstellen derartiger Mittel erhält, ist verpflichtet, dies unverzüglich der örtlichen Ordnungsbehörde anzuzeigen. Außerhalb der Dienstzeiten sind der Munitionsbergungsdienst bzw. die Polizei zu informieren.

#### **4. 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.

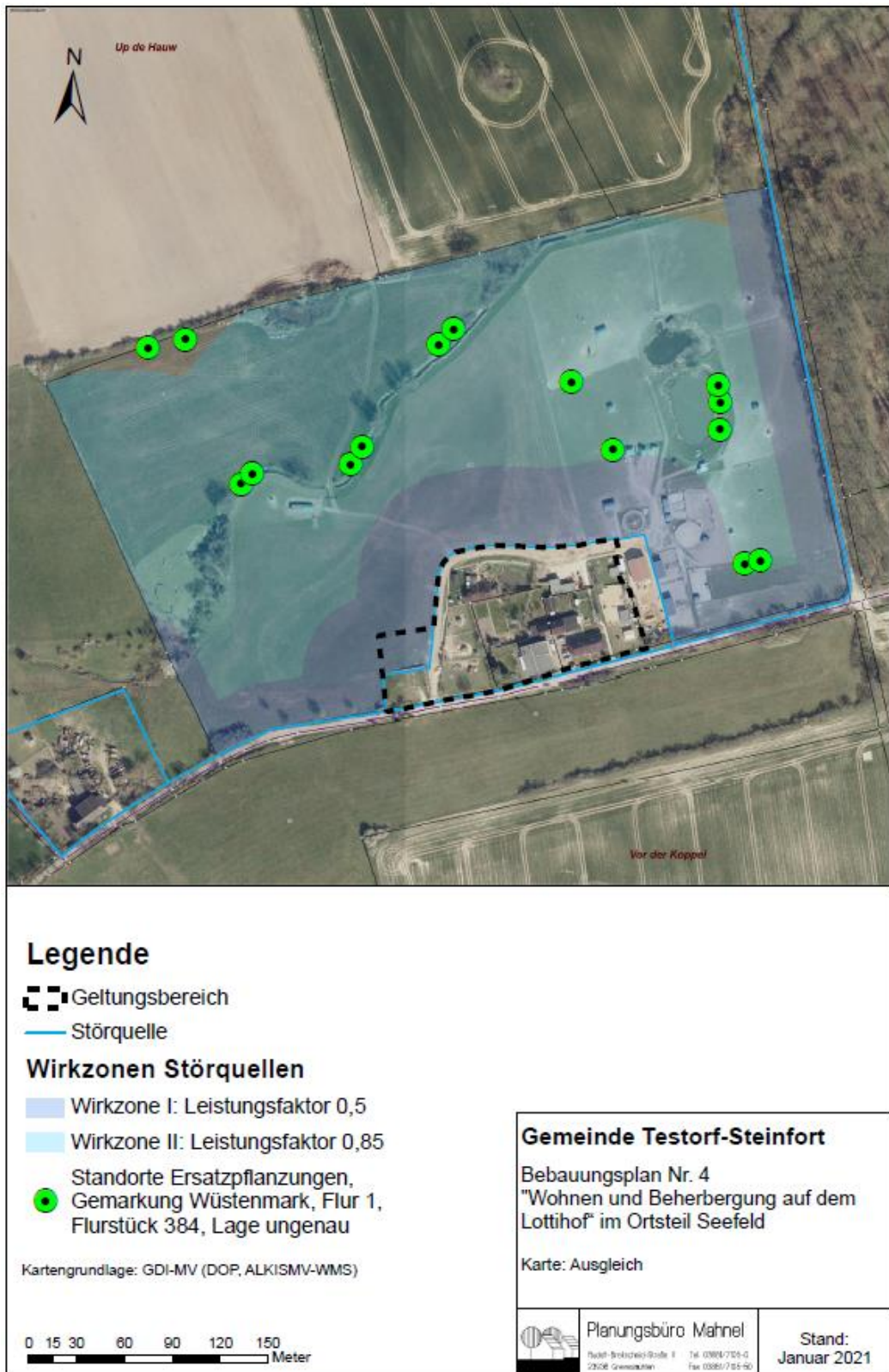
#### **5. BAUGRUNDERSCHLIEßUNG**

Sofern im Zuge der Baugrunderschließung Bohrungen niedergebracht werden, sind die ausführenden Firmen gegenüber dem LUNG M-V – Geologischer Dienst – meldepflichtig (§§ 4 und 5 Lagerstättengesetz).

#### **6. MAßNAHMEN FÜR AUSGLEICH UND ERSATZ AUF EXTERNEN FLÄCHEN**

Die im Zusammenhang mit den Eingriffen erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (für die Teilbefestigung des Weges) sind in der Gemarkung Wüstenmark, Flur 1, Flurstück 384 durchzuführen. Es sind 15 einheimische und standortgerechte Bäume anzupflanzen (siehe nachfolgende Abbildung). Für die Anpflanzungen sind folgende Arten als Hochstamm mit einem Stammumfang von 16-18 cm zu verwenden: Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*), Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Rot-Buche (*Fagus sylvatica*), Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*), Wildapfel (*Malus sylvestris*), Vogel-Kirsche (*Prunus avium*), Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Silber-Weide (*Salix alba*), Winter-Linde (*Tilia cordata*).

Die Sicherung der Maßnahmen erfolgt durch Baulast und zusätzlich durch Vereinbarung im städtebaulichen Vertrag.



## 7. MAßNAHMEN ZUM ARTENSCHUTZ

### 7.1 Maßnahmen zum Artenschutz – Gehölzschnitt

Der Schnitt von Gehölzen darf gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) nur im Zeitraum zwischen 30. September und 1. März 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 können auf Antrag von der zuständigen Naturschutzbehörde zugelassen werden. Dazu ist vom Antragsteller ein gutachterlicher Nachweis zu führen, dass keine besonders geschützten Tierarten entgegen § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz betroffen werden (z.B. Brutvögel, Fledermäuse).

#### 7.2 Maßnahmen zum Artenschutz – Erdarbeiten

Bei Erdarbeiten ist 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.