Satzung über die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 Retgendorf der Gemeinde Dobin am See nach § 13a BauGB

Es gelten die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Präambel
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), sowie der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVOBl. M-V S. 682, wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom **14.04.2021** folgende Satzung über die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 Retgendorf, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) einschließlich der örtlichen Bauvorschriften, erlassen.

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB vom **18.12.2018 / 18.09.2019**. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am **25.01.2019 / 27.09.2019** gemäß Hauptsatzung im amtlichen Bekanntmachungsblatt "Crivitzer Amtsbote" Jahrgang 6 Nr. 1 / Nr. 9 und zusätzlich im Internet https\://www.amt-crivitz.de erfolgt.

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Abs. 1 des LPlG M-V mit Schreiben vom **23.09.2019** beteiligt worden.

3. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom **24.09.2019** frühzeitig gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert worden.

4. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB ist durch eine öffentliche Auslegung des Vorentwurfs vom **07.10.2019** bis **08.11.2019** erfolgt.

5. Die Gemeindevertretung hat am **10.03.2020** beschlossen, den Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 Retgendorf mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

6. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom **08.04.2020** zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Dabei wurden sie über die öffentliche Auslegung informiert.

7. Der Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 Retgendorf, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und der Begründung, hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **20.04.2020** bis **22.05.2020** im Internet https\://www.amt-crivitz.de und im Amt Crivitz, Amtsstraße 5, 19089 Crivitz, Amt für Stadt- und Gemeindeentwicklung während der der Öffentlichkeit gewidmeten Dienststunden, zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist gemäß Hauptsatzung im amtlichen Bekanntmachungsblatt "Crivitzer Amtsbote" Jahrgang 7 Nr. 3 vom **27.03.2020** und zusätzlich im Internet https\://www.amt-crivitz.de mit folgenden Hinweisen bekannt gemacht worden:
   - dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und
   - dass nicht fristgerecht vorgebrachte Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können.

8. Der geänderte Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 Retgendorf, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und der Begründung, hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **05.10.2020** bis **19.10.2020** im Internet https\://www.amt-crivitz.de und im Amt Crivitz, Amtsstraße 5, 19089 Crivitz, Amt für Stadt- und Gemeindeentwicklung und während der der Öffentlichkeit gewidmeten Dienststunden, zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Die erneute verkürzte öffentliche Auslegung ist gemäß Hauptsatzung im amtlichen Bekanntmachungsblatt "Crivitzer Amtsbote" Jahrgang 7 Nr. 9 vom **25.09.2020** und zusätzlich im Internet https\://www.amt-crivitz.de mit folgenden Hinweisen bekannt gemacht worden:
   - dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und
   - dass nicht fristgerecht vorgebrachte Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können.

   Dobin am See, 16.04.21

   Siegelabdruck — Der Bürgermeister

9. Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und 2 , § 4 Abs. 1 und 2 BauGB am **25.08.2020 / 14.04.2021** geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

10. Die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 Retgendorf, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am **14.04.2021** von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit gleichem Datum gebilligt.

    Dobin am See, 16.04.21

    Siegelabdruck — Der Bürgermeister

11. Der katastermäßige Bestand innerhalb des Geltungsbereiches auf dem Ausschnitt der aktuellen Flurkarte wird am 20.04.2021 als richtig dargestellt bescheinigt. Grundlage der Prüfung war die Einsicht in das Geodatenportal des Landkreises Ludwigslust-Parchim am 20.04.2021

    Schwerin, 20.04.2021

    Siegelabdruck — Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

12. Die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 Retgendorf, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der beigefügten Begründung wird hiermit ausgefertigt.

    Dobin am See, 27.04.21

    Siegelabdruck — Der Bürgermeister

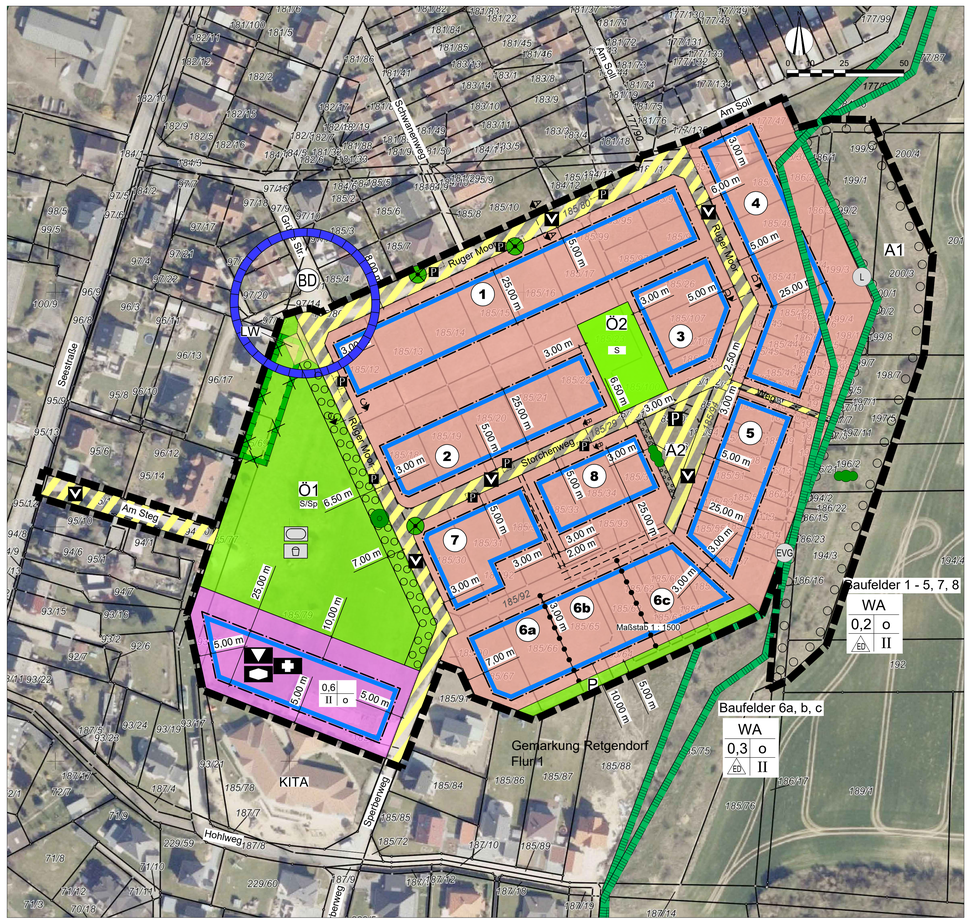
13. Der Beschluss der Satzung sowie die Stelle, bei der die Satzung auf Dauer während der dem Publikum gewidmeten Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am **30.04.2021** gemäß Hauptsatzung im amtlichen Bekanntmachungsblatt "Crivitzer Amtsbote" Jahrgang 08 Nr. 4 und zusätzlich im Internet https\://www.amt-crivitz.de bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB und § 5 Kommunalverfassung M-V) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist im Amt Crivitz, Amtsstraße 5, 19089 Crivitz, Amt für Stadt- und Gemeindeentwicklung während der der Öffentlichkeit gewidmeten Dienststunden einzusehen. Mit Bekanntmachung im "Crivitzer Amtsboten" tritt die Satzung in Kraft.

    Dobin am See, 05.05.21

    Siegelabdruck — Der Bürgermeister

14. Die Satzung über den Bebauungsplan ist gemäß § 5 Abs. 4 KV M-V nach Ausfertigung und Bekanntmachung der Rechtsaufsichtsbehörde (Kommunal- aufsicht) angezeigt worden.

TEIL A - PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

- WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- 0,2 — Grundflächenzahl
- II — Zahl der Vollgeschosse

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

- o — Bauweise
- Baugrenze
- ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

- Flächen für den Gemeinbedarf
- sozialen Zwecken dienende Einrichtung
- V — kulturelle Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- F / U — Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- P — öffentliche Parkfläche
- V — verkehrsberuhigter Bereich

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen, Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)

- LW — Löschwasserversorgung

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Ö1 — öffentliche Grünflächen
- P — private Grünflächen
- S/Sp — Spiel und Sport

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

- A1 — Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr.25a und Abs.6 BauGB)
- Anpflanzen
- Bäume
- Sträucher

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Leitungsrecht zugunsten Zweckverband Schwerin
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4 BauNVO)
- P — Parkstreifen

Nachrichtliche Übernahme

- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes
- EVG — Europäisches Vogelschutzgebiet DE 2235-402 SPA 64 "Schweriner Seen"
- L — Landschaftsschutzgebiet 138 "Schweriner Seenlandschaft im Landkreis Ludwigslust-Parchim"
- Maßnahmefläche aus VE-Plan Nr. 8 „Biogasanlage Diakonie" (entfällt)
- BD — Bodendenkmal, Veränderung möglich (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Darstellung ohne Normcharakter

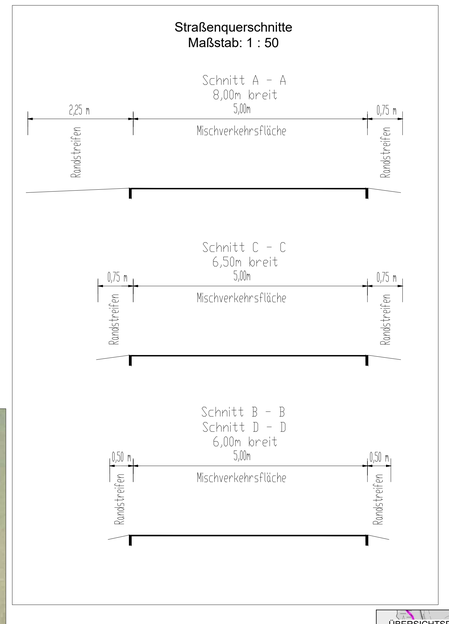
- Flurstücksgrenzen
- 185/18 — Flurstücksnummer
- 5,00 m — Bemaßung
- 1 ..... 8 — Baufeld
- X — abzunehmende Bäume

NUTZUNGSSCHABLONE

WA	Grundflächenzahl
0,2	Gebietscharakter
o	Bauweise
ED II	Geschossigkeit

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Straßenquerschnitte
Maßstab: 1 : 50



Teil B - TEXT -

Entfallende Festsetzungen aus rechtskräftigem B-Plan sind gestrichen, neue Festsetzungen für 6. Änderung in kursiver Schrift.

In Ergänzung der Planzeichnung - Teil A - wird Folgendes festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung, Zahl der Wohnungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 6 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO)

1.1 In den in der Planzeichnung festgesetzten WA-Gebieten sind die Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 2-5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
Rechtsgrundlage: § 1 Abs. 6 BauNVO

~~1.2 In den in der Planzeichnung festgesetzten MI-Gebieten ist die Ausnahme gem. § 6 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes~~
~~Rechtsgrundlage: § 1 Abs. 6 BauNVO~~

~~1.3 In den in der Planzeichnung festgesetzten MI-Gebieten sind die gem. § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7, 8 allgemein zulässigen Nutzungen nicht zulässig.~~
~~Rechtsgrundlage: § 1 Abs. 6 BauNVO~~

1.4 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes ausgeschlossen.

1.5 Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen nicht störenden Gewerbebetriebe ausschließlich im Baufeld 6b zulässig.

1.6 Gemäß § 9 Abs. 5 BauGB sind in der Gemeinbedarfsfläche Einrichtungen und Anlagen für gesundheitlichen, sozialen und kulturellen Zwecken dienenden Gebäude und Einrichtungen zulässig.

1.7 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind in Einzelhäusern max. 2 Wohnungen und in Doppelhäusern je Doppelhaushälfte max. 1 Wohnung zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung, Größe der Grundstücke
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BauGB i.V.m. §§ 16-20 BauNVO)

~~2.1 Für die Baugrundstücke mit einem Geländegefälle von mindestens 1,50m innerhalb der überbaubaren Flächen kann in Ausnutzung der Hanglage ausnahmsweise ein weiteres Vollgeschoss zugelassen werden, wenn die zulässige Geschoßflächenzahl nicht überschritten wird.~~

2.2 Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO ist eine Überschreitung der Grundflächenzahl durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis max. 0,4 zulässig.

2.3 Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO ist eine Überschreitung der Grundflächenzahl durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche im Baufeld 6 (6a, 6b und 6c) nicht zulässig.

2.4 Gemäßß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB wird die Mindestgröße der Grundstücke im Allgemeinen Wohngebiet mit 500 m² bestimmt.

3. Höhenlage für Allgemeines Wohngebiet
(§ 9 Abs. Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 8 BauNVO)

3.1 Die Angaben über die Höhenlage der baulichen Anlagen beziehen sich auf die Oberkante des Erdgeschossfußbodens in der Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite. Als unterer Bezugspunkt gilt die mittlere Höhenlage der anbaufähigen Verkehrsfläche (Fahrbahnmitte) in Meter über Höhennormal (HN). Für das Baufeld 6 (a, b und c) gilt der Sperberweg als anbaufähige Verkehrsfläche.

3.2 Bauliche Anlagen dürfen mit der OKErdgeschossfußboden nicht höher als 1,00m über dem Bezugspunkt und nicht tiefer als der Bezugspunkt liegen.
~~Bezugspunkt ist:~~
~~a) bei ebenen Gelände die Oberkante der Straßenmitte~~
~~b) bei ansteigendem Gelände die Oberkante der Straßenmitte vermehrt um das Maß der natürlichen Steigung zur Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite~~
~~c) bei fallendem Gelände die Oberkante Straßenmitte, vermindert um das Maß des natürlichen Gefälles zur Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite~~

3.3 Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO wird die Traufhöhe mit max. 7,00 m und die Firsthöhe mit max. 10,50m über Bezugspunkt bestimmt. Als Traufhöhe wird die Höhenlage der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut bezeichnet. Als First wird die obere Kante eines Daches bezeichnet.

3.4 Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO wird in dem Baufeld 6b eine max. Firsthöhe von 12,50 m über Bezugspunkt zugelassen, begrenzt auf eine Länge von 15,00 m.

4. war bereits gestrichen

5. Gestaltung der baulichen Anlagen, Örtliche Bauvorschriften
(§ 9 Abs. 4 BauGB und § 86 LBauO M-V

~~5.1 Abweichend von der Bausatzung der Gemeinde Retgendorf gelten für das Plangebiet die in der Planzeichnung festgesetzten Mindest- und Höchstgrenzen der Dachneigung.~~

~~5.2 In den WA-Gebieten sind bei Ausführung von Dachbegrünungen im begründeten Fall Ausnahmen von den festgesetzten Dachform und Dachneigung zulässig.~~

~~5.3 Die festgesetzten Mindest- und Höchstgrenzen der Dachneigungen gelten nicht für Wintergärten, Garagen, sonstige Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO und Gebäudeteile wie Erker, Gauben und Vordächer.~~

Dachgestaltung (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)

5.1 Dächer von Hauptgebäuden sind nur in den Farben rot, braun, anthrazit und schwarz zulässig. Ausgenommen sind Vordächer und untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Wintergärten, Erker, Kellerniedergänge, Terrassenüberdachungen).

5.2 Bei Doppelhäusern ist eine einheitliche Dacheindeckung vorzunehmen.

5.3 Ausgeschlossen werden reflektierende und hochglänzende Dacheindeckungen.

Einfriedungen (§ 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO M-V)

5.4 Straßenseitige Einfriedungen dürfen max. 1,80 m hoch sein. Auf einer Länge von 2 m für die von der Straßenbegrenzungslinie abgehenden Grundstückseinfriedungen dürfen Einfriedungen max. 1,00 m hoch sein.

5.5 In Sichtbereichen von Straßenkreuzungen und Einmündungen wird auf einer Länge von mindestens 2,00 m eine max. Höhe von 80 cm festgelegt.

Stellplätze (§ 86 Abs. 1 Nr. 4 LBauO M-V)

5.6 Je Wohnung sind mindestens 2 Stellplätze auf dem dazugehörigen Grundstück nachzuweisen.

Verfahren

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V und kann mit einem Bußgeld geahndet werden.

6. Sichtdreiecke, Anschluss an Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und 11 BauGB)

~~6.1 Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenden Grundstücksfläche (Sichtdreiecke) sind Einfriedungen, Bepflanzungen und andere Nutzungen oberhalb einer Höhe von 0,70m über Fahrbahnoberkante unzulässig.~~

6.2 Pro Wohngrundstück ist im Allgemeinen Wohngebiet nur eine Zufahrt mit einer max. Breite von 4,00 m zulässig.

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16b, 20, 25a,b und Abs. 6 BauGB

7.1 bis 7.12 entfallen, da als Hinweise ohne Normcharakter bezeichnet.

7.13 Pflanzbedingungen (Artenliste) generelle Neufassung

7.13.1 Es sind als Ersatz nach Baumschutzkompensationserlass 3 Stk. einheimische Laubbäume der Arten Feldahorn, Hainbuche, Winterlinde oder Birke in der Qualität Hst. 3 x v. STU 16-18 cm in der Grünfläche Ö1 zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind artengleich und in der Qualität 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm zu ersetzen.

7.13.2 Die Pflanzung der festgesetzten Straßenbäume des Änderungsbereiches erfolgt im Geltungsbereich der 6. Änderung mit 20 Stk. als Reihe in der öffentlichen Grünfläche Ö1 (Fläche mit Anpflanzgebot, weitere Bäume 7.13.6 und 7.14.2-5).

7.13.3 In der festgesetzten öffentlichen Grünfläche Ö1 (alt Grünfläche Spiel und Park) wird die Fläche mit Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleich VE Nr. 8 Biogasanlage Diakonie) nach dem fehlendem Anwuchs verlagert zum Sportplatz -gesondertes Verfahren- und ist nicht mehr nachrichtlich darzustellen. Die Flächen sind als Rasenflächen mit Gehölzen anzulegen. Für Erholungs-, Sport-, und Spielangebote sind Ausstattungen und Wege zulässig. Eine Pflanzung von mind. 3 Baum,- oder Strauchgruppen mit Feldahorn oder Birke (je 3 Bäume) bzw. Kornelkirsche, Felsenbirne, Holunder (je 5 Sträucher) ist ebenso vorzunehmen wie die Pflanzung von 20 Straßenbäumen in der Qualität Hst. 3 x v. STU 16-18 cm als Reihe entlang des Weges Ruger Moor / Sperberweg (Fläche mit Anpflanzgebot - Reihenabstand untereinander 8m). Die Pflanzungen sind zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Die Rasenfläche (außer Spiel/ Sport, und Freizeitflächen / Rasenwege, Wegebegleitstreifen in bis zu 3m Breite) sind extensiv mit max. 2maliger Mahd nicht vor dem 1. Juli zu unterhalten. Die Ersatzpflanzung von 3 Stk. einheimische Laubbäumen ist zu berücksichtigen. Die öffentliche Grünfläche Ö1 darf nicht umgebrochen werden. Die Bestandsgehölze sind zu erhalten. Ein Einsatz von Düngemitteln oder Pflanzenschutzmitteln ist auf der Fläche nicht gestattet. Die Fläche ist auch während der Bauarbeiten nicht zu befahren oder als Lager zu nutzen.

7.13.4 Auf der Fläche A 1 (Fläche mit Anpflanzgebot) ist eine zweimal zweireihige Hecke auf der Böschung mit Heistern (Pflanzen entsprechend Pflanzliste) mit Brachesaum von mindestens 2 m Abstand zum Stammfuß, 30 m breit) auf 242 m Länge unter Erhalt der bestehenden randlichen (auch des absterbenden Holunders) zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Pflanzabstände der Sträucher im Verband 1,5 m x 1,5 m. Pflanzabstände der Heister in Abständen von 15-20 m. Nach einem Heister sind jeweils drei Sträucher in der Reihe einzufügen. Die Pflanzungen sind durch Schutzeinrichtungen gegen Wildverbiss zu sichern. Die Hecke ist zur Ackerkante durch mindestens 15 Stück Eichenspaltpfähle in maximal 20 m Abstand zueinander auf Dauer zu sichern. Es ist eine sichtbare Ausgrenzung der Flächen A1 zur Bebauung (Poller/Zaun) vorzunehmen, damit der Kronentraufschutz der Bäume sowie der Feldhecke gewährleistet ist (auch Ablagerungen von Bioabfällen etc. sind in diesen Bereichen nicht gestattet). Das Befahren des Brachesaums zur Pflege ist zulässig. Die Pflege der Gehölze durch 1-2malige Mahd je nach Standort und Vergrasung ist über einen Zeitraum von 5 Jahren erforderlich. Nachpflanzungen der Bäume bei Ausfall sowie bei Sträuchern bei mehr als 10 % Ausfall. Bedarfsweise sind die angepflanzten Sträucher/Heister zu wässern bzw. die Schutzeinrichtung in Stand zu setzen. Ein Auf-den-Stock-Setzen Hecke ist nicht zulässig.

7.13.5 An der westlichen Grenze der Parkplatzfläche zum Baufeld 8 ist in der Fläche mit Anpflanzgebot von Sträuchern A2 eine Schnitthecke mit max. 1.8m Endhöhe und 1,0 m Endbreite zu pflanzen zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Die Hecke ist jährlich mind. 1x und max. 2x allseitig zu schneiden.

7.13.6 Es sind als Herbstpflanzung mind. im zweiten Jahre nach der ersten Baugenehmigung im Baufeld 6 a, b, c innerhalb dieses Baufeld in mind. 12 m Abstand zu Gebäuden bzw. 4m Abstand zu den privaten Verkehrsflächen / Grundstücksgrenzen 12 Stk. Laub,- oder Obstbäume entsprechend Pflanzliste (Qualität und Art/Sorte) zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Es ist eine sichtbare Ausgrenzung der Pflanzflächen (z.B. Poller/Zaun/Markierung) vorzunehmen, damit der Kronentraufschutz der Bäume gewährleistet ist (auch Ablagerungen von Bioabfällen etc. sind in diesen Bereichen nicht gestattet). Abgängige Bäume sind artengleich und in der Qualität 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm zu ersetzen.

7.13.7 Die private Grünfläche am Baufeld 6 a, b, c ist landschaftsgärtnerisch als Rasenfläche zu gestalten und auf Dauer zu erhalten. Ausstattungselemente und Gehölze sind zulässig. Baumpflanzungen aus 7.13.6 sind zulässig.

7.13.8 Die öffentliche Grünfläche Ö2 ist landschaftsgärtnerisch als Rasenfläche zu gestalten und auf Dauer zu erhalten. Ausstattungselemente und Gehölze sind zulässig. Die öffentliche Grünfläche Ö2 darf nicht umgebrochen werden. Ein Einsatz von Düngemitteln oder Pflanzenschutzmitteln ist auf der Fläche nicht gestattet. Die Fläche ist auch während der Bauarbeiten nicht zu befahren oder als Lager zu nutzen.

7.13.9 Pflanzliste

Bäume

Schutzpflanzung Qualität - Heister 2x verpflanzt, Höhe 100-125 cm, Bäume Grünflächen / Ersatzpflanzung Straßenbäume Hochstamm 3.x.v. STU 16 -18 cm

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Tilia cordata	Winterlinde
Quercus robur	Stieleiche
Pyrus communis	Birne
Sorbus aucuparia	Eberesche
Acer campestre	Feldahorn
Betuala pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche

Sträucher Qualität -2x verpflanzt, Höhe 60-100 cm

Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Rosa canina	Hundsrose
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Cornus sanguineum	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Prunus spinosa	Schlehe

Zusätzlich Sträucher Grünfläche Qualität -2x verpflanzt, Höhe 60-100 cm

Cornus mas	Kornelkirsche
Amelanchier ovalis	Felsenbirne
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

Obstbäume

Qualität: Hochstammobst 2.x.v. STU 10 -12 cm, Verbissschutz ist vorzusehen

Äpfel: Altländer Pfannkuchenapfel, Boskoop, Cox Orange Renette, Ontario, Rote Sternrenette, Weißer Klaraplel
Birnen: Clapps Liebling, Gellerts Butterbirne, Gute Luise von Avranches, Williams Christbirne Pflaumen: Königin Viktoria, Dt. Hauszwetschge, Anna Späth
Quitten: Apfelquitte, Birnenquitte
Kirschen: Große Knorpelkirsche, Regina
Ergänzungen um weitere alte Obstsorten aus MV oder lokale Sorten sind möglich.
Wildobst: Holzapfel (Malus sylvestris), Holzbirne (Pyrus communis), Elsbeere (Sorbus torminalis), Eberesche (Sorbus aucuparia)

Schnitthecke Qualität Heckenpflanzen geschnitten Höhe 100-125cm

Carpinus betulus	Hainbuche
Ligustrum vulgare	Liguster

7.13.10 Das Verfahren und die Höhe der Ersatzpflanzung bei Gehölzrodungen richtet sich nach dem § 18 NatSchAG M-V.

7.13.11 Baumpflanzungen auf privaten Grundstücken müssen einen Mindestabstand von 4 m Abstand zu fremden Grundstücksgrenzen einhalten.

7.13.12 Schnitthecken müssen zu straßenseitigen Grundstücksgrenzen einen Mindestabstand von 0,5m einhalten. Für freiwachsende Hecken beträgt der Mindestabstand 1,5 m.

7.14 Zuordnungsfestsetzungen gemäß § 9 Abs. 1a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a und § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

7.14.1 Als Anteil des Geltungsbereiches der 6. Änderung (19,86% Flächenanteil von 5,7 ha) sind 1,132 ha festgesetzter Aufforstungsfläche entsprechend der Ermittlung des Forstamtes mit 24.112 Waldpunkten über Vertrag mit der Landesforst MV abzulösen.

7.14.2 (Präzisierung zu Pkt. 7.10 Baumpflanzungen) Die Pflanzung der festgesetzten Straßenbäume (Fläche mit Anpflanzgebot) erfolgt mit 2 Reihen a 4 Laubbäumen in der Qualität Hst. 3 x v. STU 16-18 cm zur Sichtachsenbildung in die freie Landschaft in der Grünfläche G des Gesamt-B-Planes (Gemarkung Retgendorf, Flur 1, Flurstück 177/90 tlw.). Die Bäume sind mit der Herbstpflanzung mind. im Jahr nach der Plangenehmigung in einem Abstand von 4m zu den Flurstücksgrenzen / der Fahrbahn und 7 m untereinander zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Abgängige Bäume sind artengleich und in der Qualität 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm zu ersetzen.

7.14.3 Mit der Herbstpflanzung, mind. im Jahr nach der Plangenehmigung, sind in der Gemarkung Flessenow, Flur 1, Flurstück 344 tlw. (Fläche mit Anpflanzgebot) 9 Stk. Laubbäume entsprechend Pflanzliste (Qualität und Art) in 8m Abstand bei einem Abstand von mind. 2m zum Straßenrand zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Die Bäume sind zur Straße jeweils mit mind. 2 Stk. Pfählen (Höhe 1m über Erdboden) auf Dauer zu sichern. Abgängige Bäume sind artengleich und in der Qualität 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm zu ersetzen.

7.14.4 Mit der Herbstpflanzung mind. im Jahr nach der Plangenehmigung sind in der Gemarkung Flessenow, Flur 1, Flurstück 463/2 tlw. (Fläche mit Anpflanzgebot) 17 Stk. Laubbäume entsprechend Pflanzliste (Qualität und Art) in 8m Abstand bei einem Abstand von mind. 2m zum Straßenrand zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Die Bäume sind zur Straße jeweils mit mind. 2 Stk. Pfählen (Höhe 1m über Erdboden) auf Dauer zu sichern. Abgängige Bäume sind artengleich und in der Qualität 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm zu ersetzen.

7.14.5 Mit der Herbstpflanzung max. im zweiten Jahr nach der Plangenehmigung erfolgt auf Teilen des Flurstückes 512/1, Flur 1 in der Gemarkung Retgendorf die Ausweisung der Nutzung als Streuobstwiese (Maßnahmefläche). Die Ackerfläche ist in der Zukunft extensiv als Wiesenfläche zu nutzen. Es sind 21 Obstbäume (entsprechend Sorteliste Obstgehölze) als Hochstamm in der Qualität mind. 10/12 cm STU mit Verankerung zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Die Pflanzung erfolgt in einem Abstand von mindestens 4 m zur Flurstücksgrenze / der Nutzungsgrenze im Norden und 6 m zum Biotop/der Fahrbahn. Die Pflanzabstände betragen bei der Pflanzung eines Baumes je 80 bis 150 m², 10 m Reihenabstand (3 Reihen), 7 m untereinander (7 Stück je Reihe). Die erste Gehölzreihe zum Biotop ist mit Wildobst zu bepflanzen. Der neue Ackerrand ist mit mindestens 3 Stück Eichenspaltpfähle (Höhe 1 m über dem Erdboden) in maximal 20 m Abstand zueinander auf Dauer zu sichern. Außerdem sind Schutzeinrichtungen gegen den Wildverbiss (Einzäunung) vorzusehen. Ein Umbruch / Nachsaat, ein Einsatz von Düngemitteln oder Pflanzenschutzmitteln ist auf der Fläche nicht gestattet. Im Zeitraum 1. März bis 15. September ist Walzen und Schleppen auf der Fläche nicht gestattet.
Ergänzungspflanzungen sind ab einem Ausfall von mehr als 10 % erforderlich. Der Gehölzschnitt ist für mindestens 5 Jahre zu gewährleisten. Bedarfsweise sind die angepflanzten Obstbäume zu wässern bzw. die Schutzeinrichtung in Stand zu setzen. In der Unterhaltungspflege ist jährlich ein Pflegeschnitt (Mahd höhe mindestens 10 cm über Geländeoberkante mit Messerbalken) nicht vor dem 1. Juli mit Abfuhr des Mahlgutes erforderlich.

7.15 Maßnahmen zum Bodenschutz gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

7.15.1 Das anfallende Niederschlagswasser von Dach- und befestigten Flächen ist auf dem Grundstück zu sammeln. Gehwege und Stellplätze sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Betonunterbau, Fugenvergusss, Betonierung und Asphaltierung sind unzulässig. Die Versickerung des anfallenden nicht verunreinigten Oberflächenwassers der Wohngrundstücke ist auf dem eigenen Grundstück schadlos zu gewährleisten. Die Versickerungsanlagen müssen unter Berücksichtigung der gegebenen Umstände nach dem aktuellen Stand der Technik ausgeführt werden. Eine Vernässung von benachbarten Grundstücken ist beim Betrieb der entsprechenden Anlagen auszuschließen. Auf einen ausreichenden Abstand der Anlagen zu Gebäuden ist zu achten. Die Ableitung des Niederschlagswassers von privaten