

In Ergänzung der Planzeichnung – Teil A – wird folgendes festgesetzt:

1. Bauliche Nutzung

- 1.1 Gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO in Verbindung mit § 9 Abs.2 Satz 1 Nr. 2 und Satz 2 BauGB sind im sonstigen Sondergebiet „Dorfgemeinschaft Klein Hundorf – Wohnen, Handwerk, Landwirtschaft, Kultur und Bildung im naturnahen Raum“ (SO Dorfgemeinschaft) zulässig:
- **Baufeld 1**
 - im ehemaligen Gutshaus: Gemeinderaum mit Saal für Veranstaltungen und Außensitzbereich für bis zu 60 Sitzplätzen, Sanitäranlagen, Küche, Büroräume, **zwei** Wohnungen und zwei Zimmer für Beherbergung.
 - in den umgebenden Bestandsgebäuden des Gutshauses: Kultur-Cafe, Handwerksstätten sowie Abstell- und Wirtschaftsgebäude.
 - **Baufeld 2**
 - im westlichen Baufeld 2.1 Gebäude und Anlagen für handwerkliche Einrichtungen und Betriebe, wie Schmiede, Tischlerei, Backhaus u.ä.
 - im östlichen Baufeld 2.2 zwei bis sechs Wohnwagen/Caravan u.a. bewegliche Unterkünfte mit verbindender Überdachung, deren Grundfläche später für maximal **drei** eingeschossige Wohngebäude genutzt werden. Innerhalb der Baugrundstücke ist Nebengelass u.a. für Gartenbau (Gewächshaus) und Kleintierhaltung (Ställe) zulässig.
 - **Baufeld 3**
 - bis zu zwölf Wohnwagen/Caravan u.a. bewegliche Unterkünfte mit verbindender Überdachung, deren Grundfläche später für maximal **sechs** eingeschossige Wohngebäude genutzt werden. Innerhalb der Baugrundstücke ist Nebengelass u.a. für Gartenbau (Gewächshaus) und Kleintierhaltung (Ställe) zulässig.
 - **Baufeld 4**
 - zwei Wohnwagen/Caravan u.a. bewegliche Unterkünfte mit verbindender Überdachung, deren Grundfläche später für **ein** eingeschossiges Wohngebäude genutzt wird. Innerhalb des Baugrundstückes ist Nebengelass u.a. für Gartenbau (Gewächshaus) und Kleintierhaltung (Ställe) zulässig.
 - **Baufeld 5**
 - Unterstand für die individuelle Tierhaltung im Nebenerwerb – 10 Großvieheinheiten.
 - Wirtschaftsgebäude mit Überdachung zur Unterbringung von Ackergeräten.
 - **Baufeld 6**
 - vier Wohnwagen/Caravan u.a. bewegliche Unterkünfte mit verbindender Überdachung, deren Grundfläche später für **zwei** eingeschossige Wohngebäude genutzt werden. Innerhalb der Baugrundstücke ist Nebengelass u.a. für Gartenbau (Gewächshaus) und Kleintierhaltung (Ställe) zulässig.
 - **Baufeld 7**
 - Gewächshausanlagen (Glas- oder Folie) mit bis zu 800 m² für die gärtnerische Produktion
 - **Baufeld 8**
 - vier Wohnwagen/Caravan u.a. bewegliche Unterkünfte mit verbindender Überdachung, deren Grundfläche später für **zwei** eingeschossiges Wohngebäude und für zwei Zimmer für Beherbergung genutzt wird. Innerhalb des Baugrundstückes ist Nebengelass u.a. für Gartenbau (Gewächshaus) und Kleintierhaltung (Ställe) zulässig.
 - **Baufeld 9**
 - im westlichen Baufeld 9.1 **ein** Wohnhaus (Bestand) mit Abstell- und Wirtschaftsgebäuden sowie innerhalb des weiteren Gebietes bis zu acht Wohnmobile bzw. Wohnwagen/Caravan u.a. bewegliche teilweise motorisierte Unterkünfte mit verbindender Überdachung, deren Grundfläche später für **vier** Wohngebäude genutzt werden. Innerhalb der Baugrundstücke ist Nebengelass u.a. für Gartenbau (Gewächshaus) und Kleintierhaltung (Ställe) zulässig.

- im östlichen Baufeld 9.2 ein eingeschossiges Seminarhaus (alte Scheune) für Kreativkurse mit wechselnden Angeboten (Naturprodukte, Metallverarbeitung u.a.). Beherbergungsmöglichkeiten -Schlafboden- für bis zu 20 Personen sind im Dachgeschoss zulässig. Zusätzlich ist eine Mosterei mit Verkaufsraum zulässig.

- 1.2 Gemäß § 12 Abs. 1 BauNVO ist eine Stellplatzanlage für das Baugebiet innerhalb der gekennzeichneten Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung zulässig. Innerhalb des **Baufeldes 10** ist die Errichtung einer Unterstellhalle mit ca. 150 m² für Kleinreparaturen zulässig.
- 1.3 Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO ist eine ausnahmsweise Überschreitung der Grundflächen innerhalb der Baufelder 1 bis 6 sowie 8 und 9.1 für weitere Nebenanlagen (Terrassen, überdachte Freisitze) von bis zu 10 % zulässig.
- 1.4 Gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO wird zur Bestimmung der Höhenlage der baulichen Anlagen die Oberkante fertiger Erdgeschossfußböden bei den Gebäuden mit höchstens 0,50 m über dem Bezugspunkt (Oberkante der Mitte der angrenzenden öffentlichen Wege) festgesetzt. Die max. Firsthöhe für neue Gebäude beträgt 10,0 m.

2. Anpflanz- und Erhaltungsgebote gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15, 25 BauGB in Verbindung mit §1a BauGB

- 2.1 Bauliche Maßnahmen im Kronentraufbereich der Bäume Nr. 3 im Baufeld 1 und Nr. 5 im Baufeld 9.2 sind zulässig. Näheres bestimmt die Begründung.
- 2.2 Im Planteil dargestellte bestehende Gebäude der Baufelder 3 und 4 sind im Traufbereich der Hecken zulässig.
- 2.2 Rodungen von, vom Splintkäfer befallenen, Ulmen in der Ortslage und angrenzenden Gehölzstrukturen sind zum Schutz der Alt-Ulme am Gutshaus ohne Genehmigungen weiterhin ganzjährig zulässig. Der Artenschutz ist zu beachten. (nicht zugunsten Splintkäfer)
- 2.3 Zugunsten des Landschaftsbildes wird die erstzlose Fällung von 2 Pappeln die Pflanzung von 2 Pyramiden-Pappeln oder Pyramiden- Eichen in der Qualität Hst STU 14-16cm in der Grünfläche 1 (Park) am Baufeld 1 festgesetzt.
- 2.4 Die öffentlichen Grünflächen Ö 2-6 sind als landschaftsgärtnerisch gestaltete Flächen mit Rasen und Gehölzflächen bzw. Ö1 als Park aus dem Bestand zu entwickeln und zu erhalten. Der gesetzliche Baumschutz ist zu beachten.
- 2.5 Die Flächen mit Anpflanzgebot A1 mit 65 m² und A2 mit 444 m² sind als zweireihige Knickhecken ohne Überhälter (Pflanzen entsprechend Pflanzliste, Hecke mit 5,0 m Breite) zu bepflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. (Pflanzabstand Sträucher 1,50 m, Reihenabstand 1,50 m).

3. Zuordnungsfestsetzungen gemäß § 9 Abs. 1a BauGB

- 3.1 **M1** - In der Gemarkung Klein Hundorf Flur 2, Flurstück 67 tlw. ist das Grünland zur Auslagerung über 2 Jahre mind. 3-4 jährlich ohne Düngezusatz zu mähen und danach als extensive Weide auf Dauer zu erhalten.

- 3.2 **M2** - In der Gemarkung Klein Hundorf Flur 2, Flurstück 39/5 tlw. (50 m) ist auf 251 m² eine zweireihige Strauchhecke mit Überhältern aus Hochstammobst (Hochstammobst in ca. 10 m Abstand, Pflanzen Hecke entsprechend Pflanzliste, Heckenbreite 5,0 m Breite) zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. (Pflanzabstand Sträucher 1,50 m, Reihenabstand 1,50 m).
- 3.3 **M3** - In der Gemarkung Klein Hundorf Flur 2, Flurstücke 39/5 (101 m), 41/1 (65 m); 39/3 (55 m) und 42/1 (63 m) jeweils tlw. ist auf 1.445 m² eine zweireihige Knickhecke ohne Überhälter (Pflanzen entsprechend Pflanzliste, mit 5,0 m Breite) zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. (Pflanzabstand Sträucher 1,50 m, Reihenabstand 1,50 m).
- 3.4 **M4** - In der Gemarkung Klein Hundorf Flur 2, Flurstücke 39/3 und 42/1 jeweils tlw. ist auf 3266 m² das Grünland im Bestand zu erhalten.
- 3.5 **M5** In der Gemarkung Klein Hundorf Flur 2, Flurstück 47/1 und 47/2 jeweils tlw. sind auf 36 m 6 Weidenstecklinge,(*Salix alba* oder *Salix viminalis*) zu pflanzen, zu pflegen und als Kopfbaum auf Dauer zu erhalten.
- 3.6 **M6** In der Gemarkung Klein Hundorf Flur 2, Flurstück 47/1; 47/2 und 59/1 jeweils tlw. ist auf 1007 m² eine Streuobstwiese anzulegen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Die Fläche ist als naturnahe Wiese mit extensiver Nutzung zu erhalten und max. 2x im Jahr zu mähen (bei einmaliger Mahd Mitte August / Anfang September) oder mit 0,5 GV pro ha, unter Beachtung des Baumschutzes, zu beweiden. Es sind mind. 6 Stück Obstgehölze in der Qualität Hochstamm StU 10-12 cm auf der Fläche zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Die 3 vorhandenen Altbaumrudimente sind zu integrieren.
- 3.7 **M7** In der Gemarkung Klein Hundorf Flur 2, Flurstücke 54/1 (Straßenflurstück 12 m) tlw. ist auf 60 m² eine zweireihige Knickhecke ohne Überhälter (Pflanzen entsprechend Pflanzliste, Hecke mit 5,0 m Breite) zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. (Pflanzabstand Sträucher 1,50 m, Reihenabstand 1,50 m).
- 3.8 **M8** - In der Gemarkung Klein Hundorf Flur 2, Flurstück 64/1 tlw. sind 14 Weidenstecklinge,(*Salix alba* oder *Salix viminalis*) als Ergänzung der vorhandenen Kopfweiden zu pflanzen, zu pflegen und als Kopfbaum auf Dauer zu erhalten.
- 3.9 **M9** - In der Gemarkung Klein Hundorf Flur 2, Flurstücke 64/1; 63/1 und 62/1 jeweils tlw. sind auf 2.130 m² am Stresdorfer Bach als Ergänzung zum vorhandenen Bruch Schwarz- Erle *Alnus glutinosa* in der Qualität Heister 2x verpflanzt Höhe 125-150 cm, norddeutscher Provinzyens mit einem Pflanzabstand von je 3 m zu pflanzen, zu pflegen und als Niederwald auf Dauer zu erhalten.
- 3.10 **M10** - In der Gemarkung Klein Hundorf Flur 2, Flurstücke 62/1, (82m), 67 (94 m) und 60/4 (47 m) jeweils tlw. ist auf 1.115 m² eine zweireihige Knickhecke ohne Überhälter (Pflanzen entsprechend Pflanzliste, Hecke mit 5,0 m Breite) zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Pflanzabstand Sträucher 1,50 m, Reihenabstand 1,50 m).
- 3.11 **M11** - In der Gemarkung Klein Hundorf Flur 2, Flurstücke 67 und 60/4 jeweils tlw. ist auf 855 m² ein Brachesaum vor der Bestandshecke auf 234 m in einer Breite von ca. 2,5 m zu pflegen und auf Dauer zu erhalten.
- 3.12 In der Gemarkung Klein Hundorf Flur 2, Flurstücke 39/5 und 41/1 jeweils tlw. sind auf 5.385 m² die angelegte Streuostwiese und das Biotop NWM 15229 im Bestand zu erhalten.

Pflanzlisten Dreijährige Entwicklungspflege mit 90%-igem Anwachsergebnis , Verbissschutz, norddeutscher Provinzyens

Bäume:

Knickhecke ohne Überhälter:

Qualität Heister 2x v. Höhe 125-150 cm
Hainbuche Carpinus betulus
Gemeine Esche Fraxinus exelsior
Feld- Ahorn Acer campestre
Esskastanie Castanea sativa

Sträucher:

verpflanz, 3-4 Triebe, Höhe 60-80 cm:

Weißdorn	Crataegus monogyna
Hasel	Corylus avellana
Hundsrose	Rosa canina
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Kornelkirsche	Cornus mas
Felsenbirne	Amelanchier ovalis

Niederwald:

Qualität Heister 2x v. Höhe 125-150 cm
Schwarz- Erle Alnus glutinosa

Kopfweiden:

Qualität frisch geschnitten mit mindestens 14 cm Durchmesser
Weidenstecklinge,(Salix alba oder Salix viminalis)

Baumgruppe in M1

Qualität Heister 2x verpflanz Höhe 125-150 cm, norddeutscher Provinzyens
Stiel- Eiche Quercus robur
Sand- Kiefer Pinus sylvestris

Obstgehölze Hochstamm:

Äpfel: z.B. Altländer Pfannkuchenapfel, Boskoop, Cox Orange Renette, Rote Sternrenette, Weißer Klarapfel

Birne: Clapps Liebling, Gellerts Butterbirne, Gute Luise von Avranches, Williams Christbirne,

Quitten: Apfelquitte, Birnenquitte Kirschen: Oktavia, Regina

Pflaumen: Königin Viktoria, Dt. Hauszwetsche, Anna Späth,

zusätzlich können weitere Sorten gepflanzt werden (siehe Begründung)

4. Gestaltung gemäß § 86 Abs. 3 LBauO M-V

Örtliche Bauvorschrift

- 4.1 Die Dächer sind mit einer Neigung von 10 bis 50 grad zulässig. Die Neigung gilt nicht für einzelne Bauteile des Daches, die konstruktionsbedingt andere Neigungen erfordern (Krüppelwalm/Schleppdach).
- 4.2 Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt gesetzwidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 3 der LBauO M-V und kann mit Bußgeld bestraft werden.

Hinweise

1. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werkta-ge nach Zugang der Anzeige.
2. Zu beachten: Innerhalb des Geltungsbereichs können sich Schächte und Bodenfunda-mente befinden.

3. Innerhalb und am Rande des Plangebietes befinden sich Leitungstrassen von Versorgungsunternehmen (Wemag AG, Zweckverband Radegast).
4. Die Hinweise des Länderausschuss für Immissionsschutz vom 10.Mai 2001 mit den Hinweisen zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen sind zu beachten (u.a. Einsatz von Natriumdampflampen).
5. Alle Handlungen die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder nachteiligen Veränderung von nach § 18 NatSchAG geschützten Bäumen, auch im Kronentraufbereich, führen können sind untersagt und bedürfen der Genehmigung des unteren Naturschutzbehörde. Ausnahmen sind bestimmt.
6. Als vorbeugende Vermeidungsmaßnahmen sind zu beachten:
Vor Gebäudesanierungen sind Kontrollgänge vor Baubeginn durchzuführen. Vorbeugende Maßnahmen zum Fledermausschutz sind das Anbringen von Spaltkästen in den Wandaufbauten, bei Dachsanierungen Verwendung von Fledermausdachsteine. Zur Förderung von Reptilien und Amphibien sind Lesesteinhaufen zu belassen und mit Totholz anzureichern. Umgebende Sandlinsen fördern die Nutzungsvielfalt.
Bauzeiten außerhalb der Hauptbrutzeit der Vögel in der Zeit vom 15. August bis 28. Februar oder Baubeginn vor der Saison vermieden Konflikte mit der generell geschützten Avifauna.

Die Erläuterungen im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag sind zu beachten.