

# SATZUNG DER GEMEINDE OSTSEEBAD BOLTENHAGEN

## über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7 "Tarres Resort"

Teil A - Planzeichnung  
M 1:750



Nutzungsschablonen	
<b>SO 1</b> Hotel	<b>I - V</b> a
GRZ 0,45 FH 19,5	FD
<b>SO 2</b> Hotelpartn.	<b>III</b> o
GRZ 0,25 FH 10,0	FD
<b>SO 3</b> Gastronomie	<b>I - III</b> o
GRZ 0,25 FH 10,0	FD

  

Planzeichenerklärung	
Es gilt die Planzeichenerklärung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).	
<b>1. Festsetzungen</b>	
<b>Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)</b>	
<b>SO 1</b>	Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO) Zweckbestimmung: Hotel
<b>SO 2</b>	Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO) Zweckbestimmung: Hotelpartners
<b>SO 3</b>	Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO) Zweckbestimmung: Gastronomie
<b>Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18 - 20 BauNVO)</b>	
GRZ	Grundflächenzahl
I - V	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
FD	Firsthöhe als Höchstmaß
FH	Flachdach, zulässige Dachgestaltung
<b>Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)</b>	
o	offene Bauweise
a	abgewinkelte Bauweise
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze	Baugrenze
<b>Verkehrsfächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)</b>	
o	Straßenverkehrsfläche - Ostseeallee
o	Straßenbegrenzungslinie
o	Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung, privat
HZF	Hotelfahrt
HV	Hotellieferung
V	Innere Erschließung
A	Fußgänger- und Radfahrerbereich
P 1	Parken Hotel
P 2	Parken Hotelfahrt
P 3	Parken Hotelpartners
A	Behinderteneinrichtung
<b>Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)</b>	
o	Grünflächen, privat
o	Straßenbegleitgrün
o	Gehölzplantzung
o	Gehölzreih
<b>Flächen für Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)</b>	
o	Fläche für Wald
<b>Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)</b>	
o	Erhaltung von Bäumen
o	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
o	Umgrenzung von Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen	
St	Umgrenzung von Flächen für Neben- und Gemeinschaftsanlagen
o	Mit Gehrecht und Fahrrecht für Radfahrer zu Gunsten der Öffentlichkeit zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
o	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Versorger zu belastende Flächen
o	Ein- bzw. Ausfahrt der Tiefgarage
o	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind - Kronendurchmesser
o	Waldabstandslinie 30 m
o	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
o	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
<b>2. Darstellungen ohne Niederschlagscharakter</b>	
o	vorhandene bauliche Anlagen
o	vorhandene Flurstücksgrenzen
o	Flurstücknummern
o	vorhandene Geländehöhen in m ü. NN
o	Bemaßung in m
o	zukünftige Gebäude/Anbauten
o	Gebäude, künftig fortfallend

### Hinweise

Der Ausbau des Hochwasserschutzsystems ist als öffentliche Aufgabe des Landes M-V zum Schutz von im Zusammenhang bebauten Gebieten gemäß § 53 Abs. 1 des LWaG von Redewisch bei Tarnowitz abgeschlossen, so dass der Schutz gegen das BHW der Ostsee für den Bereich Boltenhagen bis 3,20 m ü. NN, höhere Wasserstände sind möglich. Bei einer Höhenlage unter 3,20 m ü. NN ist eine Eintragung durch Hochwasserereignisse (Sturmfluten oder Versagen der Küstenschutzanlagen) und erhöhte Grundwasserstände nicht ausgeschlossen. Der Bauherr hat für diesen Fall geeignete Vorkehrungen zu treffen. Das Risiko ist durch die Bauherren selbst zu tragen ist. Das Land M-V übernimmt keinerlei Haftung für Hochwasser, selbst dann nicht, wenn Hochwasserschutzanlagen den auftretenden Belastungen nicht standhalten.

Innerhalb des Plangebietes dürfen Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art gem. § 34 Abs. 4 Bundeswassertraleinsetzung weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrzeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schifffahrt durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführend oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrzeichen ist unzulässig. Von der Wasserstraße aus dürfen weder rote, gelbe, blaue oder grüne mit Natriumdampf-lampen direkt oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein. Anträge zur Errichtung von Leuchtschildern usw. sind dem Wasser- und Schifffahrtsamt Lübeck, Moltkeplatz 17, 23566 Lübeck, zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.

Bauliche Anlagen des Bebauungsplanes liegen gemäß § 29 NatSchAG M-V innerhalb des 150 m - Küsten- und Gewässerschutzstreifens.

Nach gegenwärtigen Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme Boden-denkmale betroffen. Dabei handelt es sich um mögliche Überreste der Flugzeugprobungsstation, welche zwischen 1934 und 1945 im Bereich der Halbinsel Tarnowitz betrieben wurde. Der Beginn der Tiebarbeiten ist daher rechtzeitig, mindestens 4 Wochen vorher, der zuständigen Behörde anzuzeigen. Werden darüber hinaus unvermutet Bodenkmale entdeckt, ist dies gem. § 11 Abs. 2 DStChG unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Vertreters des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.

Werden bei Baubarbeiten Anzeichen für Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anomale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Alt-ablagerungen) angetroffen, ist der Grundstückbesitzer gem. § 4 Abs. 3 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entlastung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigegehalt beim Umweltamt des Landkreises, Sachgebiet Altlasten/immissionsschutz wird hingewiesen.

Das Plangebiet ist als nicht kampfmittelbelastet bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Tiebarbeiten Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiebarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Gehölzbesetzungen bzw. Entfernung der Vegetationsschicht sowie Gebäudeabrucharbeiten sind nur außerhalb der Brutzeiten von Vögeln, nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis 01. März, durchzuführen. Ausnahmen sind zulässig, sofern der gutachtliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb der Gehölzflächen keine Brutvögel brüten vorhanden sind und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.

Als Ausgleich für die innerhalb des Plangebietes notwendigen Baumfällungen sind die gemäß zur Fällgenehmigung der Unteren Naturschutzbehörde erteilten Auflagen entsprechenden Ausgleichsplantzungen und sonstigen Anforderungen zu erfüllen. Die Ausgleichsplantzungen für Baumfällungen werden Bestandteil des Durchführungsvertrages.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden innerhalb der im Rahmen der Waldumwandlung erfolgten Ersatzaufforstung multifunktional ausgeglichen. Die Aufforstungsflächen mit einer Gesamtgröße von 6,5 ha befinden sich in der Gemarkung Kasselow, Flur 1, Flurstücke 521f, 524f und 525f sowie in der Gemarkung Boteisdorf, Flur 1, Flurstück 80.

Die dem Bebauungsplan zu Grunde liegenden Gesetze, Erlasse und Verordnungen sind im Bauamt des Amtes Klützer Winkel, Schloßstraße 1, 23944 Klütz, während der Öffnungszeiten einsehbar.

Dieser Entwurf ist nicht rechtsverbindlich. Alle Verantwortliche, die auf der Grundlage dieses Entwurfs getätigt werden, geschehen auf eigene Verantwortung.

### Präambel

Nach der Überleitungsvorschrift in § 245 c Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Juni 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art 1 des Gesetzes vom 30.06.2017 (BGBl. I S. 2163), wird nach Beschlussfassung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen vom folgenden Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7 mit der Gebietsbezeichnung "Tarres Resort", umfassend den westlichen Teilbereich des Flurstücks 8/90 der Flur 1, Gemarkung Tarnowitz sowie einen Teilbereich des Flurstücks 29 (Ostseeallee) der Flur 2, Gemarkung Tarnowitz, begrenzt im Süden durch die Ostseeallee, im Süden und Westen durch die Abbin-Kobis-Siedlung, im Norden durch die Strandpromenade sowie im Osten durch Waldflächen sowie vorhandene Wohnbebauung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), aufgrund des § 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Sept. 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20. Okt. 2015 (BGBl. I S. 1722), erlassen.

### Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 10.05.2007. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in den Lübecker Nachrichten und in der Ostseezeitung am 04.09.2007 erfolgt.
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz (LPfG) mit Schreiben vom ... beteiligt worden.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB ist vom 17.09.2007 bis zum 19.10.2007 per Aushang durchgeführt worden.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 04.09.2007 über die Auslegung in dem Hinblick auf den erforderlichen Umfang des Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert worden.
- Die Gemeindevertretung hat am 18.09.2008 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 7 mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung beschlossen.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 14.10.2008 über die öffentliche Auslegung informiert und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 7, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung dazu haben in der Zeit vom 12.11.2008 bis zum 12.11.2008 während der Dienststunden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 02.10.2008 durch Abdruck in den Lübecker Nachrichten und in der Ostseezeitung ortsüblich bekannt gemacht worden. Ebenfalls wurde darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können und dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, wenn mit ihm nur Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht worden, aber hätten geltend gemacht werden können.
- In der Zeit zwischen November 2008 und Mai 2017 ruhte das Aufstellungsverfahren über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7.
- Nach der öffentlichen Auslegung im Jahr 2008 hat die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen das Aufstellungsverfahren im Mai 2017 wieder aufgenommen und den Entwurf geändert. Die Gemeindevertretung hat am ... den geänderten Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 7 mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
- Der geänderte Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 7, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung dazu haben in der Zeit vom ... bis zum ... während der Dienststunden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am ... durch Veröffentlichung im Amtsblatt des Amtes Klützer Winkel ortsüblich bekannt gemacht worden. Dabei wurde darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7 unberücksichtigt bleiben können und dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, wenn mit ihm nur Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht worden, aber hätten geltend gemacht werden können.
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der katastermäßige Bestand innerhalb des Geltungsbereiches am ... wird als richtig dargestellt bezeichnet. Hinsichtlich der lagerigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgt, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1: ... vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

### Übersichtsplan

Auszug aus der topographischen Karte, © GeoBasis DEM-V 2017

### SATZUNG DER GEMEINDE OSTSEEBAD BOLTENHAGEN

#### über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7 "Tarres Resort"

umfassend den westlichen Teilbereich des Flurstücks 8/90 der Flur 2 sowie Teilbereich des Flurstücks 29 (Ostseeallee) und des Flurstücks 10 (Ostseeallee) der Flur 3, Gemarkung Tarnowitz, begrenzt im Süden durch die Ostseeallee, im Süden und Westen durch die Abbin-Kobis-Siedlung, im Norden durch die Strandpromenade sowie im Osten durch Waldflächen sowie vorhandene Wohnbebauung.

Entwurf

Bearbeitungsstand 12.04.2017

### Teil B - Text

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 11 Abs. 2 u. 16 BauNVO)**
  - Innerhalb des festgesetzten Sonstigen Sondergebietes 1 "Hotel" (SO1) ist die Errichtung eines Hotels mit insgesamt maximal 190 Zimmern und Suiten zulässig. Ebenso sind innerhalb des Hotelgebäudes und in funktionaler Einheit mit dem Hotel solche Anlagen und Einrichtungen zulässig, die zum dauerhaft wirtschaftlichen Betrieb eines Hotels erforderlich sind. Dazu zählen z.B. Schank- und Speisewirtschaften, Sport-, Freizeit- und Wellnessrichtungen, sonstige Dienstleistungs- und Gesundheitsrichtungen, Einzelhandelseinrichtungen mit einem an den Hotelgästen ausgerichteten Warenangebot, Empfangs- und Tagungsräume, Räume für die Verwaltung der Einrichtungen. Innerhalb des Bebauungsgebietes, Terrassen, Anlagen der Aufgastroonomie, Lager- und Technikräume. Zulässig sind auch Räume, die der Unterbringung des Betriebspersonals dienen. Für die Betreiberinhaber, den Betreiber oder für Aufsichtspersonal sind innerhalb des Hotelgebäudes maximal 4 Wohnungen zulässig.
  - Das festgesetzte Sonstige Sondergebiet 2 "Hotelpartnert" (SO2) dient der Errichtung und dem Betrieb von maximal 77 Hotelpartnern als funktionaler Teil des Beherbergungsangebotes des unter Punkt 1.1 definierten Hotels. Die im SO2 insgesamt zulässigen maximal 77 Hotelpartners sind bei der Berechnung der im SO1 insgesamt maximal zulässigen 190 Zimmer und Suiten nicht mitzurechnen. Ebenso zulässig ist die Errichtung von Räumen zur Verwaltung von Einrichtungen innerhalb des Bebauungsgebietes, Lager- und Technikräume, Gastzimmern, Sport-, Freizeit- und Gesundheitsrichtungen sowie Tagungsräume. Für die Betreiberinhaber, den Betreiber oder für Aufsichtspersonal sind innerhalb des Sonstigen Sondergebietes 2 "Hotelpartnert" (SO2) maximal 2 Wohnungen zulässig.
  - Das festgesetzte Sonstige Sondergebiet 3 "Gastronomie" (SO3) dient der Errichtung und dem Betrieb von gastronomischen Einrichtungen sowie von maximal 3 Hotelpartnern. Darüber hinaus sind Tagungs- und Veranstaltungsräume, Einrichtungen der Außengastronomie sowie sonstige auf den touristischen Bedarf ausgerichtete Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen zulässig. Weiterhin zulässig ist maximal 1 Wohnung für den Betreiberinhaber, den Betreiber oder für Aufsichtspersonal.
- Für die festgesetzten Firsthöhen innerhalb des SO3 sowie für den Bereich des SO2, der nicht mehr als 25,0 m von der Strandpromenade entfernt ist, gilt als Bezugspunkt die jeweils anstehende natürliche Geländeoberfläche, vermehrt um 1,40 m. Für das SO1 gilt als Bezugspunkt die Oberkante der Ostseeallee in Höhe der Mitte der straßenbegleitenden Fassade des geplanten Gebäudes, vermehrt um 0,70 m. Innerhalb des SO1 darf die zulässige Firsthöhe für technische Einrichtungen wie Aufzüge, Klima- und Lüftungsaggregate um bis zu 3,0 m überschritten werden.
- Bei der Ermittlung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse sind Garagen- und Kellergeschosse im Sinne der BauNVO sind, nicht mit anzurechnen.
- Innerhalb des festgesetzten SO 1 ist die Errichtung einer Tiefgarage auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Für die Errichtung der Tiefgarage darf die zulässige Grundflächenzahl innerhalb des SO 1 bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.
- Die Errichtung von nicht aufgeständerten Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie auf den Dachflächen ist zulässig.

- Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
  - Innerhalb des SO 1 dürfen die Baugrenzen durch Überdachungen, Treppenanlagen und Rampen im Bereich der Hotelfahrt, der Tiefgaragen sowie im Bereich von sonstigen Hotelanlagen um bis zu 6,0 m überschritten werden.
  - Im SO 2 (Hotelpartnert) darf die Längsseite einzelner Baukörper 20,0 m nicht überschreiten. Bei der Berechnung des zulässigen Längsmaßes sind Terrassen, Balkone und Loggien nicht mitzurechnen.
- Beschränkungen der Anzahl der Nutzungseinheiten (§ 12 Abs. 3 BauNVO)**

Innerhalb des festgesetzten SO 2 (Hotelpartnert) sind je selbständigem Gebäude maximal 6 Hotelpartners zulässig.
- Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

Gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO wird die Errichtung von Kleinwindkraftanlagen und freistehenden Antennemasten und sonstigen Funkanlagen im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsgebietes ausgeschlossen.
- Ableitung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**

Die Ableitung von Niederschlagswasser ist mittels Rigolien oder anderer geeigneter Anlagen auf den privaten Grundstücksflächen zur Versickerung zu bringen. Die Vernässung von benachbarten Flächen ist unzulässig.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich (§§ 14, 9 Abs. 1 Nr. 15, 25, § 202 BauGB)**
  - Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen sind Abrissarbeiten im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 29. Februar durchzuführen. Damit wird eine Beeinträchtigung eventuell vorhandener Niststätten der Bruthölzer und Quartiere der Fledermäuse an Gebäuden grundsätzlich ausgeschlossen. Bauvorbreitende Maßnahmen, die vor Beginn der Brutzeit begonnen wurden, können, sofern sie ohne Unterbrechung fortgesetzt werden, in der Brutzeit der Vogel beendet werden. Bäume mit Höhlen, Spalten oder sonstigen Habitatmöglichkeiten sind vor dem Fällen auf eine Nutzung durch Fledermäuse durch Fachpersonal zu kontrollieren.
  - Zum Ausgleich des Verlustes vorhandener Fledermausquartiere durch Gebäudeabriss sind am geplanten Gebäudebestand zehn Fledermausfassadeneinbaustrukturen anzubringen. Die Kästen sind in mindestens 5 m Höhe so anzubringen, dass ein freier Anflug gewährleistet wird. Die Kästen sind vorrangig nach Süden und teilweise nach Osten zu orientieren. Des Weiteren sind an den Gebäuden des kommunalen Bauhofs (Flurstück 9/59, Flur 3, Gemarkung Tarnowitz) 12 Fledermauskästen und 6 Fledermausfassadeneinbaustrukturen anzubringen. Die Instandhaltung und Pflege der Kästen ist dauerhaft zu sichern.
  - Zum Ausgleich des Verlustes vorhandener Fledermausquartiere durch Gehölzbesetzungen wurden an ausgewählten Bäumen östlich des Plangebietes 28 Fledermaushöhlenkästen montiert. Die Umsetzung erfolgte am 28.04.2009. Der Verbleib, die Instandhaltung und die Pflege der Kästen sind dauerhaft zu sichern.
  - Zum Ausgleich des Verlustes vorhandener Rauchsaugbrennstoffe durch Gebäudeabriss sind am geplanten Gebäudebestand oder im Nahbereich des Eingriffortes 9 Nisthilfen für Rauchschwänze anzubringen. Der Verbleib, die Instandhaltung sowie die Pflege der Nisthilfen sind dauerhaft zu sichern.
  - Zum Ausgleich des Verlustes vorhandener Niststätten geschützter Brutvogelarten durch Fällmaßnahmen wurden an ausgewählten Bäumen östlich des Plangebietes 20 Nistkästen für Höhlenbrüter mit Nistkasten und Nistkasten mit acht Nistkästen für Dohlen montiert. Die Umsetzung erfolgte am 15.06.2009. Der Verbleib, die Instandhaltung und die Pflege der Kästen sind dauerhaft zu sichern. Des Weiteren wurden an ausgewählten Bäumen im Waldgebiet Christenwald sechs Nistkästen und Nisthöhlen montiert. Die Umsetzung erfolgte am 28.04.2009. Der Verbleib, die Instandhaltung und die Pflege der Kästen sind dauerhaft zu sichern.
  - Zum Ausgleich des Verlustes vorhandener Winterquartiere der Fledermäuse ist ein vorhandener Bunker im östlichen Gehölzbestand zu optimieren. Dazu sind 30 Stück Fledermausbaustrukturen, 25 Stück Bohnenholzkästen im Bunker anzubringen. Zudem ist der Bunker durch einen Stahlträger zu sichern. Die Instandhaltung und Pflege des Bunkers ist dauerhaft zu sichern.
  - Die Baustelleneinrichtungen sind auf das notwendige Maß zu beschränken. Nach Beendigung der Baubarbeiten sind baubedingte Beeinträchtigungen (Bodenverdichtungen, Fährten, Freisetzung von Staub) zu beseitigen.
  - Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind zu erhalten und vor jeglichen Beeinträchtigungen, die den Fortbestand gefährden, insbesondere während der Baumaßnahmen, zu schützen. Die Pflege der Bäume ist dauerhaft zu sichern und zur Einhaltung der Verkehrssicherungspflicht fachgerecht auszuführen. Beschädigte oder abgegebene Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.
  - Der innerhalb der Fläche zur Erhaltung bestehende Strauch- und sonstigen Bepflanzungen vorhandene Gehölzbestand ist dauerhaft zu erhalten. Pflegeschnitte sind zulässig und zur Einhaltung der Verkehrssicherungspflicht fachgerecht auszuführen. Beschädigte oder abgegebene Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen. Die Pflanzung weiterer heimischer Laubbäume und Sträucher ist zulässig.
  - Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist unter Beachtung vorhandener Gehölze mit Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen. Die Pflanzung erfolgt so, dass je 30 Sträucher jeweils ein Baum gepflanzt wird. Es sind Bäume der 3. Ordnung und Sträucher der 2. Ordnung zu verwenden. Zwischen der Pflanzung verbleibende Flächen sind mit Landschaftsrasen (Regelsaatgutmischung Typ 7.1.2) einzusäen. Die Flächen sind nach Bedarf zu mähen.
  - Innerhalb der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Straßenbegleitgrün sind Laubbäume der 3. Ordnung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Eine Unterpflanzung mit Bodendeckern und Kleinsträuchern bis zu einer maximalen Höhe von 60 cm oder die Gestaltung der Freiflächen als Landschaftsrasen mit Krautarten (Typ RSM 7.1.2) ist zulässig.
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Innerhalb der Fläche mit der Kennzeichnung "O" sind ein Gehrecht und ein Fahrrecht für Radfahrer zugunsten der Allgemeinheit einzuräumen. Innerhalb der Fläche mit der Kennzeichnung "Q" ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Zweckbereiches Gewerbebetriebe zum Betrieb und zur Wartung einer unterirdischen Trinkwasserleitung einzuräumen.
- Flächen für Vorkerkungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
  - Zur Vermeidung unzulässiger Lärmimmissionen ist die Nutzung der am östlichen Rand des Plangebietes dargestellten und mit dem Planzeichen "P", Parken hier gekennzeichneten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung auf den Tagzeitraum zwischen 06.00 Uhr und 22.00 Uhr zu beschränken. Es ist durch den Vorhabenenträger sicherzustellen, dass innerhalb dieser Fläche im Nachtzeitraum zwischen 22.00 Uhr und 06.00 Uhr keine An- oder Abfahrten stattfinden.
  - Alternativ zu der unter Punkt 8.1 genannten Maßnahme sind die im Bebauungsplan mit dem Planzeichen "HZF", Hotelfahrt, "HV", Hotellieferung, gekennzeichneten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sowie der gekennzeichnete südliche Bereich der Zufahrt zum SO 2 "Hotelpartners" ausschließlich mit großformatigen, massiven Plastersteinen mit ebener Oberfläche und einer Fugenbreite kleiner 5 mm zu gestalten.
  - Zur Einhaltung der Orientierungsweite der DIN 18005 sowie der Richtwerte der TA-Lärm ist es ausreichend, wenn eine unter Punkt 8.1 oder 8.2 genannten Maßnahmen umgesetzt wird.
  - Die Anlieferung von Waren ist innerhalb des Sonstigen Sondergebietes SO 1 "Hotel" nur außerhalb des Nachtzeitraumes, daher in der Zeit von 06.00 Uhr bis 22.00 Uhr, zulässig.
  - Innerhalb des festgesetzten Sonstigen Sondergebietes SO 1 "Hotel" ist der Betrieb haustechnischer Aggregate (z.B. Lüfter, Klima- und Kälteanlagen) nur zu zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass der Betrieb dieser Geräte nicht zu einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte in der Nachbarschaft führt.
- Zulässigkeit von Vorhaben im Vorhabenbereich (§12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB)**

Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB wird für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans festgesetzt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.

