

Für die Flurstücke 1/27 und 1/82 wurden die Festsetzungen hinsichtlich der öffentlichen Grünfläche, naturnaher Wald und Erhalt von Laubbäumen und Sträuchern vom OVG LG mit Urteil vom 05.10.06, Az. 9 KN 194/03 für unwirksam erklärt. Der Ursprungsplan erhält in diesen Bereichen wieder Rechtskraft

KURGEBIET HITZACKER
Gemarkung Hitzacker
Flur 12
Maßstab 1:2000



Hiermit wird amtlich beglaubigt, daß die vorstehende Abschrift/Ablichtung mit der vorgelegten Urschrift/Ausfertigung beglaubigten/einfachen/Ablichtung/Ablichtung der/des Bebauungsplanes Kurgebiet und Feriendorf - Teilneufassung und Erweiterung (genaue Bezeichnung des Schriftstückes) übereinstimmt.
Die Beglaubigung wird nur zur Vorlage bei Landkreis Lügow-Dannenberg (Behörde) **18. Juli 2003** erteilt.
Hitzacker (Elbe), den

Samtgemeinde Hitzacker (Elbe)
Der Samtgemeindebürgermeister
i. A. [Signature]

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. **Aufhebung und Ersatz von Teilbereichen**
Der im Geltungsbereich des Bebauungsplans Kurgebiet und Feriendorf - Teilneufassung und Erweiterung liegende Teilbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Kurgebiet und Feriendorf wird aufgehoben und vollständig ersetzt.
2. **Sondergebiete**
Die Sondergebiete Hotel und Wohnen 1 bis 6 und Sport und Hotel 1 bis 4 gemäß § 11 Abs. 1 BauNVO dienen der Sicherung und Stärkung der Kurfunktion im Plangebiet durch die vorwiegende Unterbringung von Betrieben des Beherbergungsgewerbes und der Gastronomie und Wohnungen mit besonderen Merkmalen sowie von Anlagen und Einrichtungen für gesundheitliche, sportliche und kulturelle Zwecke.
2.1 **Sondergebiete Hotel und Wohnen**
Den Sondergebieten Hotel und Wohnen ist ein Schutzanspruch gegenüber Lärmimmissionen zuzugestehen, der dem allgemeiner Wohngebiete entspricht. Innerhalb der Sondergebiete Hotel und Wohnen sind zulässig:
a) Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
b) nur Wohnungen,
c) Schank- und Speisewirtschaften und
d) Anlagen und Einrichtungen für gesundheitliche, sportliche und kulturelle Zwecke innerhalb von Gebäuden.
e) Für Inhaber, Leiter und Beschäftigte von Betrieben und Einrichtungen dieser Sondergebiete sind Wohnungen zulässig, die nicht die Merkmale von b) erfüllen.
2.2 **Sondergebiete Sport und Hotel**
Den Sondergebieten Sport und Hotel ist ein Schutzanspruch gegenüber Lärmimmissionen zuzugestehen, der dem von Mischgebieten entspricht. Innerhalb der Sondergebiete Sport und Hotel sind zulässig:
a) Anlagen für sportliche Zwecke, innerhalb der Sondergebiete Sport und Hotel 2 und 3 nur innerhalb von Gebäuden,
b) Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
c) Schank- und Speisewirtschaften,
d) Anlagen und Einrichtungen für gesundheitliche und kulturelle Zwecke,
e) Arztpraxen mit Arztwohnung und
f) Wohnungen für Inhaber, Leiter und Beschäftigte von Betrieben, Anlagen und Einrichtungen dieser Sondergebiete.
2.3 **Sondergebiet Ferienwohnungen**
Dem Sondergebiet Ferienwohnungen ist ein Schutzanspruch gegenüber Lärmimmissionen zuzugestehen, der dem allgemeiner Wohngebiete entspricht. Das Sondergebiet Ferienwohnungen gemäß § 11 Abs. 1 BauNVO dient der Unterbringung von Ferienwohnungen für einen überwiegend gleichbleibenden Personenkreis zum Erholungsaufenthalt. Zulässig sind nur Ferienwohnungen bis max. 70 qm Wohnfläche und max. eine Hausmeisterwohnung im Sondergebiet.
3. **Öffentliche Grünflächen, naturnaher Wald**
Innerhalb der Flächen ist eine forstwirtschaftliche Nutzung unter der Voraussetzung zulässig, dass sie extensiv mit den Baumarten des trockenen Eichen-Buchenwaldes erfolgt. Kahlschläge sind nicht zulässig. Stehendes Totholz sowie Horst- und Höhlenbäume sind zu erhalten.
Nadelbäume sind nur mit einem Anteil von höchstens 10 %, bezogen auf eine Fläche von 400 qm (Einheiten von 20 x 20 m) zulässig.
4. **Öffentliche Grünfläche, Kurpark / Spielplatz**
Innerhalb der öffentlichen Grünfläche sind nur kurparkspezifische Anlagen und Einrichtungen, ein Spielplatz und ein Bereich für kulturelle Veranstaltungen zulässig. In Verbindung mit dem Veranstaltungsbereich ist ein Gebäude zulässig, das Räume für kulturelle Aufführungen, Vorbereitungen, Proben, Garderobe, Toiletten, Lagerung sowie Freizeitbeschäftigungen beinhaltet. Das Gebäude ist nur innerhalb der überbaubaren Fläche mit einer Grundfläche von höchstens 300 qm und maximal einem Vollgeschoss zulässig.
5. **Anpflanzen von Laubbäumen und Sträuchern**
5.1 Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Laubbäumen und Sträuchern sind Gehölze mit einer Anpflanzdichte von durchschnittlich einer Pflanze pro 5 qm, Mindestqualität 100-150 cm Höhe, zu pflanzen und zu erhalten. Mindestens 50% der zu pflanzenden Gehölze müssen auf die Arten Rotbuche, Stieleiche und Traubeneiche entfallen.
5.2 Innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, öffentliche Parkfläche, sind auf Flurstück 91/3 mindestens 40 großkronige Laubbäume und auf Flurstück 1/100 mindestens 10 großkronige Laubbäume als Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 10-12 cm zur Beschattung der Pkw-Stellplätze zu pflanzen und zu erhalten.
6. **Erhaltung von Bäumen, Ausnahmen**
Innerhalb der Sondergebiete und Verkehrsflächen sind Laubbäume mit einem Stammumfang von mehr als 50 cm, gemessen in einer Höhe von 100 cm über dem Boden, zu erhalten. Ausnahmen können gemäß § 31(1) BauGB zugelassen werden, wenn von zu erhaltenden Bäumen eine Gefahr für Personen oder Sachen ausgeht, ein Baum abgestorben ist oder eine nach den baurechtlichen Vorschriften zulässige Nutzung sonst nicht oder nur unter wesentlichen Beschränkungen verwirklicht werden kann. Für ausnahmsweise gefällte Bäume
• mit 50 – 100 cm Stammumfang (STU) ist je ein Baum mit mindestens 20 cm STU
• mit 100 – 150 cm STU ist je ein Baum mit mindestens 25 cm STU
• mit mehr als 150 cm STU ist je ein Baum mit mindestens 30 cm STU
der betroffenen Art zu pflanzen und zu erhalten.
Bei Obstbäumen ist als Ersatz je ein Baum der betroffenen Art, STU mindestens 12 cm, zu pflanzen und zu erhalten.
7. **Eingriffsflächen, Kompensationsflächen und -maßnahmen, Zuordnung**
Als Eingriffsfläche sind festgesetzt:
• die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung öffentliche Parkfläche auf dem Flurstück 91/3 und
• die Sondergebiete Hotel und Wohnen 1, 2, 3, 4 und 6 sowie Sport und Hotel 1, 2 und 3.
Als Kompensationsfläche ist die öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Schutzgehölz festgesetzt. Die Maßnahmen auf dieser Fläche und die Festsetzungen zum Anpflanzen von Laubbäumen und Sträuchern gemäß textlicher Festsetzung 5.2 sind als Kompensationsmaßnahmen festgesetzt.
Der Eingriffsfläche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, öffentliche Parkfläche, ist die Kompensationsfläche Schutzgehölz und die Kompensationsmaßnahme Anpflanzen von Laubbäumen und Sträuchern direkt zugeordnet.
Auf der Grundlage des § 1a Abs. 3 Satz 3 BauGB stellt die Hitzacker (Elbe) zusätzlich auf Flurstück 71, Flur 5 der Gemarkung Tiefbau eine ca. 7.250 qm große Fläche zur Kompensation (externe Kompensationsfläche) bereit. Die auf dieser Fläche durchzuführende Maßnahme (Extensivierung von Intensivgrünland) dient der Eingriffskompensation.
Die Kompensationsflächen und -maßnahmen auf der externen Fläche sind zu 52 % den Eingriffsflächen Sondergebiete und zu 48 % der Eingriffsfläche öffentliche Parkfläche auf Flurstück 91/3 zugeordnet.