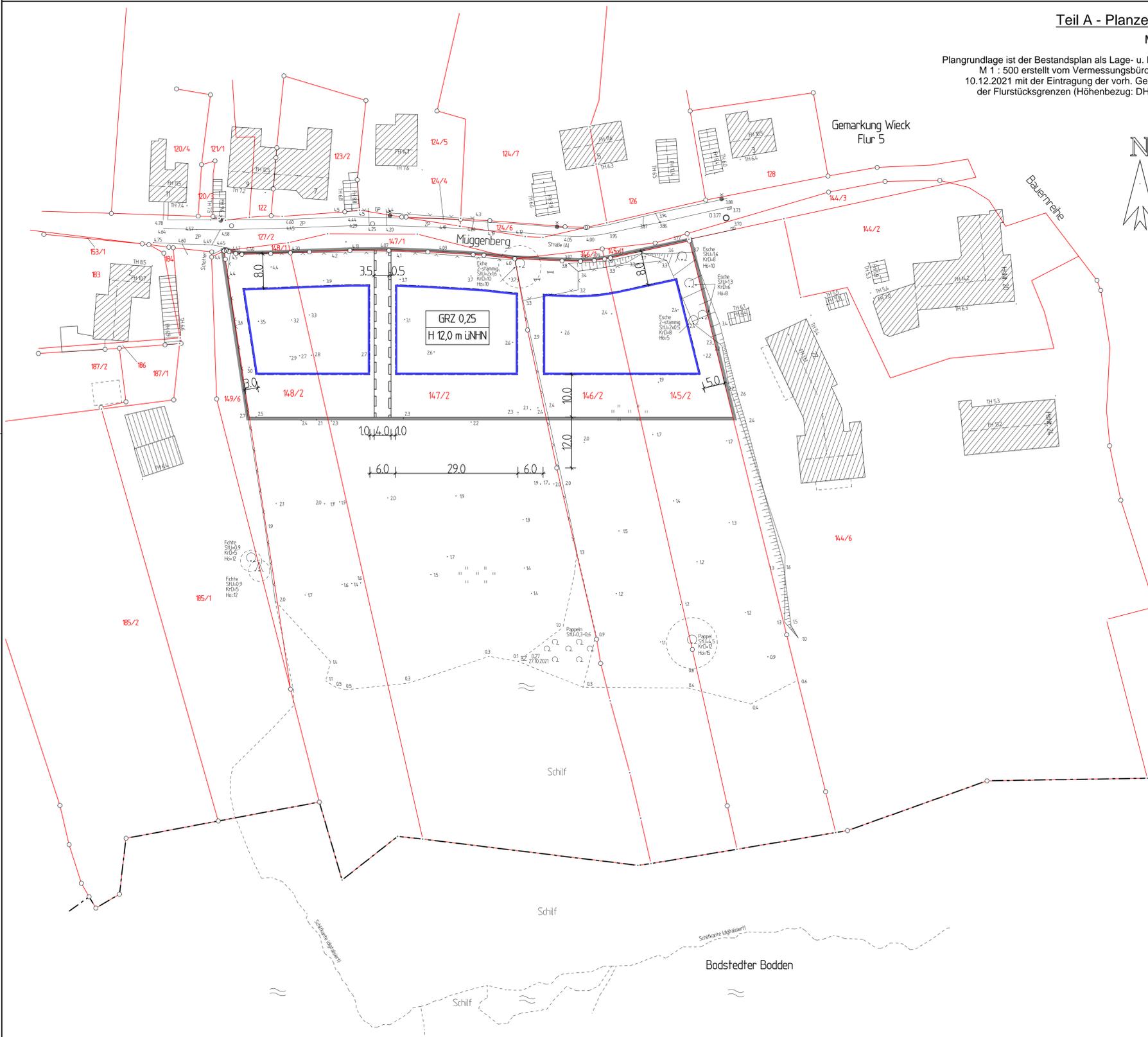


# ENTWURF zur Satzung nach §34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB „Müggenberg Süd“

der Gemeinde Wieck a. Darß für das Plangebiet südlich der Straße Müggenberg, östlich der Bebauung an der Johann-Segebarth-Str. und westlich der Bebauung an der Bauernreihe, auf Teilen der Flurstücke 145/2, 146/2, 147/2 und 148/2 der Flur 5 der Gemarkung Wieck.

Auf der Grundlage des §34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist, wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Wieck a. Darß vom . . . 2023 folgende Satzung bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen:



## Teil A - Planzeichnung

M 1 : 500

Plangrundlage ist der Bestandsplan als Lage- u. Höhenplan M 1 : 500 erstellt vom Vermessungsbüro MAB vom 10.12.2021 mit der Eintragung der vorh. Gebäude und der Flurstücksgrenzen (Höhenbezug: DHNN 2016).



## Teil B - Textliche Festsetzungen

- Maß der baulichen Nutzung** (gem. §9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
  - Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche nach §19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO um 50 % ist möglich.
  - Gem. §16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO wird die Höhe baulicher Anlagen auf max. 12,0 m über NHN festgesetzt. Als Bezugspunkt für die Höhe wird gem. §18 Abs. 1 die Firsthöhe über NHN bestimmt. Die Firsthöhe ist definiert durch die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante (äußerer Schnittpunkt der Dachflächen).
- Überbaubare Grundstücksfläche** (gem. §9 Abs. 1 Nr. 2 und 21 BauGB, §23 BauNVO)
  - Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen im Sinne des §12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können (§23 Abs. 5 BauNVO) nur südlich der Baufelder zulässig. Nicht überdachte Stellplätze sind außerhalb der Baugrenzen zulässig.
  - Die mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Eigentümer der Flurstücke 145/2, 146/2, 147/2 und 148/2 der Flur 5 der Gemarkung Wieck zum Zweck der Bewirtschaftung der südlichen Grundstücksflächen belasteten Flächen sind von Gebäuden und baulichen Anlagen sowie von Bepflanzungen freizuhalten.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (gem. §9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25 und Abs. 6 BauGB)
  - Auf den Grünflächen sind die vorhandenen Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen zu erhalten. Abgängige Bäume und Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.
  - Ausgleichsmaßnahme - Okokonto: Der Kompensationsbedarf von 26.860 m<sup>2</sup> KFÄ wird durch das Okokonto VR-057 in der Landschaftszone „Ostseeküstenland“ ausgeglichen.
  - Artenschutz** (gem. §9 Abs. 1a BauGB i.V.m. §44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG)
    - Vermeidungsmaßnahmen FM-V1: Für die Baustellenbeleuchtung sind Leuchtmittel mit warmweißen Lichtfarben (2.200 - 3.300 K) zu verwenden.
    - Vermeidungsmaßnahmen FM-V2: Die Außenbeleuchtung ist auf die notwendigen Bereiche zu beschränken. Umliegende Gehölze sind von Beleuchtung völlig auszuschließen.
    - Vermeidungsmaßnahmen FM-V3: Die Außenbeleuchtung ist auf die für den Menschen notwendige Zeit zu beschränken.

## Nachrichtliche Übernahmen §9 Abs. 6 BauGB

- Für den Planbereich gilt die „Satzung zum Schutze des Gehölzbestandes in der Gemeinde Wieck a. Darß“ in der jeweils aktuellen Fassung und der gesetzliche Baumschutz gem. §18 Naturschutzausführungsgesetz M-V (NatSchAG M-V).
- Für den Planbereich gilt die „Satzung der Gemeinde Wieck a. Darß über die Herstellung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung)“ in der jeweils aktuellen Fassung.
- Das Satzungsgebiet liegt teilweise im hochwassergefährdeten Bereich. Gegenüber dem Land Mecklenburg-Vorpommern können keine Ansprüche zur nachträglichen Errichtung von Hochwasser- und Sturmflutschutzanlagen geltend gemacht werden. Das Land Mecklenburg-Vorpommern übernimmt auch keine Haftung für Schäden infolge von Sturmfluten, unabhängig davon, ob der Standort durch Küstenschutzanlagen gesichert war oder nicht.

## Hinweise

- 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 Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

## Planzeichenerklärung

gem. PlanZV

### 2. Maß der baulichen Nutzung

gem. §9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

GRZ 0,25	Grundflächenzahl als Höchstmaß	gem. §16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
----------	--------------------------------	------------------------------

H 12,0 m üNHN	Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß in m über NHN	gem. §16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
---------------	--	------------------------------

### 3. Baugrenzen

gem. §9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

	Baugrenze	gem. §23 BauNVO
--	-----------	-----------------

### 15. Sonstige Planzeichen

	mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen	gem. §9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
--	--	-----------------------------

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Satzung	gem. §9 Abs. 7 BauGB
--	--	----------------------

### 16. Darstellungen ohne Normcharakter

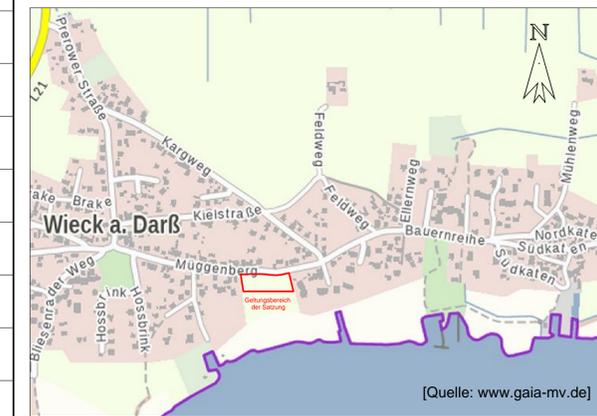
Wieck	Gemarkung	-----	Gemeindegrenze
Flur 5	Flurbezeichnung	FH	Firsthöhe
147/2	Flurstücksbezeichnung	TH	Traufhöhe
	Flurstücksgrenze	· 26	Geländehöhe in m über NHN
	abgemarkter Grenzpunkt		Gebäudebestand
	nicht abgemarkter Grenzpunkt		vorh. Böschungen

## Verfahrensvermerke

- Der Aufstellungsbeschluss der Gemeindevertretung wurden am 19.10.2021 gefasst. Die Bekanntmachung erfolgte ortsüblich durch Aushang in den Bekanntmachungskästen vom 03.12.2021 bis zum 18.12.2021 und ergänzend auf der Homepage der Gemeinde Wieck a. Darß unter [www.wieck.darss-fischland.de](http://www.wieck.darss-fischland.de) (Gemeindevertretung / Bekanntmachungen) am 03.12.2023.  
Wieck a. Darß, . . . 2023 Die Bürgermeisterin
- Die Gemeindevertretung hat am . . . 2023 den Entwurf der Satzung mit Begründung einschließlich Umweltbericht billigt und zur Auslegung bestimmt.  
Wieck a. Darß, . . . 2023 Die Bürgermeisterin
- Der Entwurf der Satzung sowie der Begründung mit dem Umweltbericht haben in der Zeit vom . . . 2023 bis zum . . . 2023 (während folgender Zeiten: Mo., Di., Do. und Fr. von 09:00 bis 12:00 Uhr, Di. von 13:00 bis 18:00 Uhr sowie Do. von 13:00 bis 16:00 Uhr oder nach telefonischer Absprache) nach §3 Abs. 2 öffentlich im Amt Darß/Fischland (Chausseestr. 68a, 18375 Born a Darß) ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung unberücksichtigt bleiben können, ortsüblich vom . . . 2023 durch Aushang in den Bekanntmachungskästen und auf der Homepage der Gemeinde Wieck a. Darß unter [www.wieck.darss-fischland.de](http://www.wieck.darss-fischland.de) (Gemeindevertretung / Bekanntmachungen) am . . . 2023 bekannt gemacht worden. Darüber hinaus war die Einsichtnahme im o. g. Zeitraum im Bau- und Planungsportal M-V unter <https://bplan.geodaten-mv.de/Bauleitplaene> möglich.  
Wieck a. Darß, . . . 2023 Die Bürgermeisterin
- Die von der Planung berührten Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom . . . 2023 nach §4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.  
Wieck a. Darß, . . . 2023 Die Bürgermeisterin
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen und Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am . . . 2023 geprüft und die privaten und öffentlichen Belange untereinander und gegeneinander abgewogen. Das Ergebnis ist mit Schreiben vom . . . 2023 mitgeteilt worden.  
Wieck a. Darß, . . . 2023 Die Bürgermeisterin
- Die Satzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde von der Gemeindevertretung am . . . 2023 beschlossen. Die Begründung mit Umweltbericht wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom . . . 2023 gebilligt.  
Wieck a. Darß, . . . 2023 Die Bürgermeisterin
- Die Satzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am . . . 2023 ausgefertigt.  
Wieck a. Darß, . . . 2023 Die Bürgermeisterin
- Nach der ortsüblichen Bekanntmachung vom . . . 2023 bis zum . . . 2023 in den amtlichen Bekanntmachungskästen und ab dem . . . 2023 im Internet unter [www.wieck.darss-fischland.de](http://www.wieck.darss-fischland.de) (Bauleitplanung Wieck a. Darß) tritt die Satzung bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) mit Ablauf des . . . 2023 in Kraft. In der Bekanntmachung ist die Stelle, bei der der Bebauungsplan mit der Begründung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist bekannt gemacht worden und auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolge (§215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§44 BauGB) und auf die Bestimmung des §5 Abs. 5 KV M-V hingewiesen worden.  
Wieck a. Darß, . . . 2023 Die Bürgermeisterin

## Übersichtskarte

M 1 : 7.500



[Quelle: www.gaia-mv.de]

## ENTWURF zur Satzung nach §34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB „Müggenberg Süd“ der Gemeinde Wieck a. Darß