TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

I) Planungsrechtliche Festsetzungen

I.1 Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

WA: Allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO

Abweichend von § 4 Abs. 3 BauNVO sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen unzulässig.

I.2 überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Nebenanlagen gem. 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Zu den Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO gehören auch solche für die Kleintierhaltung.

I.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Stellplätze und Zufahrten zu den Stellplätzen sind in wasserdurchlässiger Bauweise oder bedingt wasserdurchlässiger Bauweise (Schotterrasen, wassergebundene Decke, Rasenpflaster) mit einem maximalen Abflusswert von 0,6 herzustellen. Eine 100%ige Versiegelung in Form von z.B Asphalt oder Beton ist unzulässig.

Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser ist auf dem Grundstück in Form von Versickerungsmulden oder Versickerungsschächten dem Grundwasser zuzuführen.

II Festsetzungen zum Artenschutz

Vermeidungsmaßnahme 1 Bauzeitenregelung Gebäudeabbruch

Der Gebäudeabbruch kann nur außerhalb der Vogelbrutzeit durchgeführt werden, d. h. im Zeitraum 1. Oktober bis 1. März, und nach einem Besiedlungsausschluss durch einen Sachverständigen. Kann eine Besiedlung während der Brutzeit durch einen Sachverständigen ausgeschlossen werden, kann der Abbruch auch in der Brutzeit erfolgen.

Vermeidungsmaßnahme 2 Bauzeitenregelung

Gehölzrodungen sind auf das absolut notwendige Maß zu begrenzen und nur außerhalb der Vogelbrutzeit durchzuführen, d. h. im Zeitraum 01. Oktober bis ß1. März, und nach einem Besiedlungsausschluss durch einen Sachverständigen. Kann eine Besiedlung während der Brutzeit durch einen Sachverständigen ausgeschlossen werden, kann die Rodung auch in der Brutzeit erfolgen.

Vermeidungsmaßnahme 3 Vermeidung von Kleintierfallen

Um die Entstehung von Kleintierfallen zu vermeiden, ist das Anlegen von offenen Schächten zu unterlassen oder die Schächte sind entsprechend zu sichern. Kanaldeckel, Regeneinläufe und Kellerschächte sind mit Rosten auszustatten, die einen maximalen Schlitzabstand von 16 mm aufweisen bzw. sind mit einem Amphibiensiphon oder einem Ausstiegsrohr auszustatten (siehe amphibtec.ch). Zudem sind keine oder nur Flachborde zu verwenden.

Vermeidungsmaßnahme 4 Vermeidung von Störungen durch Lichtemissionen

Die Emissionen der Straßen-/Wegebeleuchtung und Außenbeleuchtung der Gebäude sind auf das notwendige Maß zu reduzieren sowie insekten-/fledermausfreundliche Lichtquellen zu verwenden. Es sind geschlossene LED-Lampen (keine Insektenfallen und ohne signifikanten UV-Anteil) zu verwenden und nur die notwenigen Verkehrswege zu beleuchten (kleiner Grenzaustrittswinkel, Leuchten sorgfältig platzieren und ausrichten, Beleuchtung nach Bedarf durch z. B. Bewegungsmelder, ggf. Abschirmungen und Blendschutzvorrichtungen einrichten, möglichst niedrige Masthöhen, Grundausrichtung von oben nach unten). Es ist warmweißes Licht mit einer Farbtemperatur < 3.000 Kelvin zu verwenden.

Weitere Minimierungsmöglichkeiten des Einflusses von Lichtemissionen:

- Beleuchtung aufeinander abstimmen (keine unnötigen Mehrfachbeleuchtungen)
- Beleuchtungszeiten den saisonalen Gegebenheiten anpassen
- Beleuchtungsdauer und Lichtstärke auf das funktional notwendige reduzieren
- unterbrochene Beleuchtung, kein Dauerlicht, Lichtpulse so kurz wie möglich, Dunkelphasen dazwischen so lang wie möglich (ggf. Bewegungsmelder)
- zielgerichtetes Licht - Licht soll nur dorthin gelangen, wo es einen funktionalen Zweck erfüllt
- Streulicht vermeiden - Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche (z. B. kleiner Grenzaustrittswinkel, Leuchten sorgfältig platzieren und ausrichten, ggf. Abschirmungen und Blendschutzvorrichtungen einrichten, möglichst niedrige Masthöhen, Grundausrichtung von oben nach unten
- Insektenfallen vermeiden durch rundum geschlossene Leuchten

Vermeidungsmaßnahme 5 Vermeidung von Kollisionen von Vögeln mit Glasflächen

Individuenverluste durch Kollision von Vögeln mit Glasflächen sind zu vermeiden, indem bei Neubauten und Sanierungen reflexionsarmes Glas verwendet werden, d. h. entspiegelte Gläser mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15%. Bei Neubauten sind bei mittlerem und hohem Kollisionsrisiko (siehe Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten 2021: Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben - Bewertung des Vogelschlagrisikos an Glas) Gläser mit getesteten und als hoch wirksam bewerteten Kollisionsschutz zu verwenden (vgl. RÖSSLER et al. 2022: Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht. 3., überarbeitete Auflage. Schweizerische Vogelwarte Sempach). Bei Vorliegen der konkreten Ausführungsplanungen für einzelne Gebäude ist eine entsprechende Risikobewertung durchzuführen, um die Erforderlichkeit dieser Maßnahme zu spezifizieren.

III Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)

III.1 Dachform

Dächer von Hauptgebäuden sind mit einer Dachneigung im Bereich von 35-50 Grad auszuführen. Als Dachform sind zulässig: Satteldächer, Walm- bzw. Krüppelwalmdächer.

IV Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

IV.1 Bodendenkmäler gem. DSchG M-V

Für Bodendenkmale, die neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer und zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand ZU erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann im Benehmen mit dem zuständigen Landesamt die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgemäße Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V).

IV.2 Überflutungsgefahr

Im betreffenden Küstenabschnitt ist gemäß Richtlinie 2-5/2022 “Referenzhochwasserstand und Bemessungshochwasserstand” des Regelwerkes Küstenschutz M-V mit einem Bemessungshochwasserstand (BHW) von 3,20 m NHN zu rechnen. Dieser Wasserstand stellt einen Ruhewasserspiegel dar und berücksichtigt nicht den mit Hochwasser einhergehenden Seegang. Das Plangebiet befindet sich in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Abs. 1 WHG.

V Hinweise

V.1 Vogelfreundliche Außenfassaden und Vermeidung von KleintierfallenBei der Gestaltung der Außenfassaden soll auf eine vogelfreundliche Bauweise geachtet werden. Dies beinhaltet die Vermeidung von großen Glasflächen, die eine Durchsicht ermöglichen oder die angrenzende Landschaft spiegeln. Es wird auf weiterführende Informationen zum und zur Vermeidung von Vogelschlag hingewiesen, z.B. unter www.vogelsicherheit-an-glas.de oder die Broschüre des BfN und der Schweizer Vogelschutzwarte „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ sowie vor allem auf die Empfehlungen zur Risikoeinschätzung und Vermeidungsmaßnahmen der Vogelschutzwarten (LAG VSW21-01_Bewertungsverfahren Vogelschlag Glas.docx (lag-vsw.de)) Zur Vermeidung von Kleintierfallen wird hingewiesen auf
http://www.karch.ch/karch/Amphibien/Entwaesserung#Amphibienleiteroder auch unter
http://www.unine.ch/files/live/sites/karch/files/Doc_a_telecharger/Amphibien_div./Amphibienschutz%20vor%20Haust%c3%bcr_v2013. pdf).

V.2 AltlastenIm Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich nach derzeitigem Kenntnistand keine Altlastverdachtsflächen, die im Kataster des Landkreises Vorpommern-Greifswald erfasst sind. Sollten während der Bauarbeiten organoleptische Auffälligkeiten im Baugrund festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung hinweisen, so ist gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz die untere Bodenschutzbehörde zu verständigen. Während der Baumaßnahme auftretende Hinweise auf Altlastverdachtsflächen (vererdete Müllkörper, Verunreinigungen des Bodens, Oberflächen- und Grundwassers, u.a.) sind der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises anzuzeigen.

V.3 BodenschutzFlächenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Treten während der Baumaßnahme Überschussböden auf oder ist es notwendig, Fremdböden auf- oder einzubringen, so haben entsprechend § 7 BBodSchG die Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen.

V.4 Fällzeiten gem. § 39 BNatSchG

Baumfäll- und -pflegearbeiten sind nur im Zeitraum zwischen dem 01.Oktober und dem 01.März eines jeden Jahres zulässig.

V.5 Grundwasserabsenkung

Falls eine Grundwasserabsenkung erfolgen soll, ist dafür rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahme bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Angaben zu Entnahmemenge, Beginn der Absenkung, Zeitraum, geplante Absenktiefe, Einleitstelle des geförderten Grundwassers sowie ein Lageplan sind anzugeben bzw. vorzulegen (Ansprechpartner: Herr Meyer, 03834 / 8760 3258).

V.6 Erdwärmesondenanlage (Wärmepumpen)

Falls der Einbau von Erdwärmesondenanlagen (Wärmepumpen) vorgesehen ist, ist dafür vor Beginn der Arbeiten zur Errichtung dieser Anlage gesondert eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald zu beantragen (Ansprechpartner: Frau Fränkel 3 038 34 / 8760 3273).

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 16.12.2024. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist ortsüblich durch Abdruck im Mitteilungsblatt des Amtes Landhagen in der Ausgabe 04/2025 am 17. 04 2025 sowie auf der Homepage der Gemeinde im Internet unter www.landhagen.de erfolgt.

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.

3. Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 01.08.2025 über die Veröffentlichung informiert und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

4. Die Gemeindevertretung hat am 23.06.2025 und ein weiteres Mal am 09.03.2026 den Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) mit den textlichen Festsetzungen (Teil B) beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Die Begründung wurde gebilligt.

5. Der Entwurf des B-Planes sowie der Entwurf der Begründung wurden in der Zeit vom 18.08.2025 bis 19.09.2025 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie ein weiteres Mal in der Zeit vom 20.04.2026 bis 04.05.2026 gemäß §§ 3 Abs. 2 / 4a Abs.3 BauGB unter www.bplan.geodaten-mv.de/Bauleitpläne und auf der Internetseite des Amtes Landhagen: www.landhagen.de unter dem Menüpunkt "Bekanntmachungen und Ortsrecht" veröffentlicht. Zusätzlich wurden die Unterlagen während folgender Zeiten

montags:	8.00 Uhr bis 12.00 Uhr und 13.00 Uhr bis 15.30 Uhr
dienstags:	8.00 Uhr bis 12.00 Uhr und 13.00 Uhr bis 18.00 Uhr
mittwochs:	8.00 Uhr bis 12.00 Uhr
donnerstags:	8.00 Uhr bis 12.00 Uhr und 13.00 Uhr bis 17.00 Uhr

nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie gem. gemäß §§ 3 Abs. 2 / 4a Abs.3 im Amt Landhagen im gleichen Zeitraum öffentlich ausgelegt. Die Veröffentlichung im Internet und die öffentliche Auslegung im Amt sind mit dem Hinweis, dass Hinweise und Anregungen während der Auslegungsfrist auf elektronischem Weg abzugeben sind oder von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, in der Zeit vom 18.08.2025 bis 19.09.2025 sowie ein weiteres Mal in der Zeit vom 20.04.2026 bis 04.05.2026 ortsüblich auf der Homepage des Amtes Landhagen und im Bau- und Planungsportal MV (bplan.geodaten-mv.de) bekannt gemacht worden.

6. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Hinweise und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange am …… geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

7. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wurde am …… von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom …… gebilligt.

Mesekenhagen, den Siegel G.-C. Seidlein
Bürgermeister

8. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des B-Planes am…….. wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Liegenschaftskarte (ALKIS-grunddatenbestand) im Maßstab 1:1000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

……., den Unterschrift/Siegel Vermesser

9. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Mesekenhagen, den Siegel G.-C. Seidlein
Bürgermeister

10. Der Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist in der Zeit vom …… bis …… ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von den Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB, § 5 Abs. 5 KV M-V) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen hingewiesen worden (§ 44 BauGB). Der Bebauungsplan ist mit Ablauf des …… in Kraft getreten. Die in Kraft getretene Satzung mit der Begründung wird im Internet unter www.landhagen.de veröffentlicht.

Mesekenhagen, den Siegel G.-C. Seidlein
Bürgermeister

PLANZEICHNUNG (TEIL A) Maßstab 1:1000

0m 10m 20m 30m 50m

PLANZEICHENERKLÄRUNG

gemäß PlanZV

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB ; §§ 1-11 BauNVO)

1.1 WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

2.5 GRZ 0,4 — Grundflächenzahl

2.7 I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

2.8 GH= 12,0 m — maximale Gebäudehöhe über NHN

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
(§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1 O — Offene Bauweise

3.5 Baugrenze

3.1 E — nur Einzelhäuser zulässig

6. VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauNVO)

6.1 öffentliche Straßenverkehrsfläche

6.2 Straßenbegrenzungslinie

15. SONSTIGE PLANZEICHEN

15.05 GFL-R — Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen, hier: zu Gunsten Hinterlieger (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

15.13 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

ggfls. entfallende Bäume, für die bei Wegfalf eine Ausnahmegenehmigung zu beantragen ist

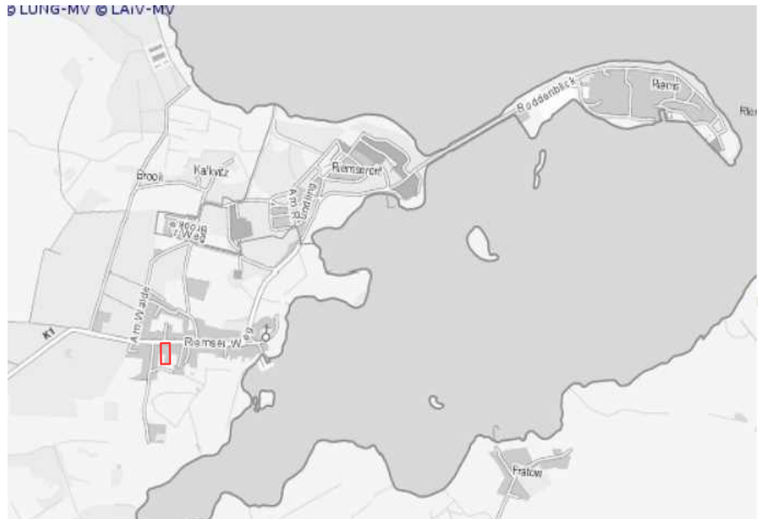
Darstellung ohne Festsetzungscharakter

Grundstücksgrenze

SATZUNG DER GEMEINDE MESEKENHAGEN

über den Bebauungsplan Nr. 16 "Wohnbebauung westlich vom Grünen Weg - OT Gristow" mit örtlichen Bauvorschriften als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Umweltbericht.

Aufgrund §§ 10, 13a BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257) geändert worden ist sowie § 86 LBauO MV in der Fassung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, 344, GVOBl. M-V 2016), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GVOBl. M-V S. 130), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 16 "Wohnbebauung westlich vom Grünen Weg - OT Gristow" mit örtlichen Bauvorschriften, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B), als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Umweltbericht erlassen.



Übersichtsplan ohne Maßstab (Quelle: www.umweltkarten.mv-regierung.de)

lars hertelt | stadtplanung und architektur
Freier Stadtplaner und Architekt

Frankendamm 5 18439 Stralsund
Wilhelmstraße 58 76137 Karlsruhe

Gemeinde Mesekenhagen

Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften

Nr. 16 "Wohnbebauung westlich vom Grünen Weg - OT Gristow"

als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB ohne Umweltbericht

Offenlagefassung-II
(§ 3 Abs.2 / § 4 Abs.2 / § 4a Abs.3 BauGB)

Fassung vom 02.05.2025, Stand vom 26.01.2026 Maßstab 1:1.000