

TEIL A - PLANZEICHNUNG

Es gilt die BauNutzungsverordnung (BauNVO 2017) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert am 03.07.2023 (BGBl. I Nr. 176 S. 1, 8).



Maßstab im Original 1:500

Alle Maße in Metern



ZEICHENERKLÄRUNG

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

SO Sondergebiet Ferienhausgebiet (§ 10 BauNVO)

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

GR Grundfläche je Grundstück
TH 17,3 Traufhöhe als Höchstmaß in Metern über Normalhöhennull (üNNH)
FH 22,0 Firsthöhe als Höchstmaß in Metern über Normalhöhennull (üNNH)
↔ Firstrichtung

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

— Baulinie
— Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

▨ Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
f Fuss- und Radbereich
v Verkehrsberuhigter Bereich

SCHUTZ, PFLEGE, ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

● Bäume - Erhaltung
○ Umgrenzung von Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
P1 / P2 Pflanzgebote gemäß I.8.1) und I.8.2)
M1 Umgrenzung der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft M1 s. Textliche Festsetzung (§9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

SONSTIGE PLANZEICHEN

N Müllsammelplatz / Energiezentrale
GFL1 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
GFL2 Mit Nutzungsrecht zugunsten der Fußgänger und Radfahrer, sowie Fahrrecht für Anlieger und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Flächen
L1 Mit Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Flächen
--- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
--- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
--- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der externen Ausgleichsmaßnahme im Rahmen der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 "Schlossbereich - Wiesenkamp" (§ 9 Abs. 7 BauGB)

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER / HINWEISE

▒ Vorhandene Gebäude
▒ Vorhandene Flurstücksgrenze
--- Neue Grundstücksgrenzen (unverbindlich)
z.B. 16/1 Flurstücksbezeichnung
-10.5 Bestehende Geländeoberfläche in Metern über Normalhöhennull (ü.NHN)
↑ Wald im Sinne des Forstrechts, außerhalb des Geltungsbereichs der 6. Änderung des Bebauungsplans mit Darstellung des 30 m Waldabstands
○ Kronendurchmesser mit Kronenschutzbereich (1,5 m) von zu erhaltenden Bäumen
D Baudenkmal 1075 Schlossallee, Gärtnerlei, außerhalb des Geltungsbereichs

TEIL B - TEXT

I) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1.1) Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
Ferienhausgebiet (SO FH) gemäß § 10 Abs. 4 BauNVO
 Das Ferienhausgebiet (SO FH) dient der Unterbringung von Ferienhäusern. Es sind nur Ferienhäuser zulässig, die auf Grund ihrer Lage, Größe, Ausstattung, Erschließung und Versorgung für den Erholungsaufenthalt geeignet und dazu bestimmt sind, überwiegend und auf Dauer einem ständig wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen. Zulässig sind Ferienhäuser mit einer Grundfläche von maximal 90 m² je Gebäude, bei der Ermittlung dieser Grundfläche bleiben Terrassen und Dachüberstände unberücksichtigt.
- 1.2) Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO)**
Zulässige Grundfläche (§ 16 Abs. 3 BauNVO)
 Die zulässige Grundfläche I (GR) gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO je Baugrundstück ergibt sich aus dem Planschrieb.
Zulässigkeit für Nebenanlagen (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)
 Über die nach I.2.1 festgesetzte Grundfläche von 150 m² je Baugrundstück hinaus ist für Nebenanlagen (wie insbesondere Gartenhäuser zur Abstellung von Fahrrädern, Gartenmöbeln, Gartengeräten, Saunen) eine Grundfläche von insgesamt 20 m² je Baugrundstück zulässig.
Stellplätze und Wegeflächen (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)
 Über die nach I.2.1 festgesetzte Grundfläche von 150 m² je Baugrundstück hinaus ist für die Bestimmung von Stellplätzen sowie Fußwege eine Fläche von insgesamt 60 m² je Baugrundstück zulässig.
Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 BauNVO)
Dachüberstände
 Dachüberstände dürfen die festgesetzten Baugrenzen bis zu einer Tiefe von 0,5 m überschreiten.
Terrassen
 Ebenerdige Terrassen dürfen die festgesetzten Baugrenzen bis zu einer Tiefe von 3,0 m überschreiten.
Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO)
Firsthöhe (FH)
 Die Firsthöhe bemisst sich am höchsten Punkt des gedeckten Daches. Die festgesetzte maximale Firsthöhe darf um untergeordnete, technisch bedingte bauliche Anlagen, wie z.B. Schornsteine, Entlüftungen um bis zu 1,0 m überschritten werden.
Traufhöhe (TH)
 Die Traufhöhe bemisst sich im Schnittpunkt der Vorderkante Außenfassade mit der Oberseite der Dachhaut des Hauptdaches.
Höhenbezug
 Die festgesetzten Höhen beziehen sich auf Meter über Normalhöhennull (üNNH).
Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 Abs. 6 BauNVO)
Stellplätze (§ 12 BauNVO)
 Im Ferienhausgebiet sind nur offene Stellplätze zulässig; überdachte Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen sind unzulässig.
Nebenanlagen (§ 14 BauNVO, § 23 Abs. 5 BauNVO)
 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (z.B. Gartenhäuser, Fahrradschuppen, Außensaunen) sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. In der mit „Müllsammelplatz / Energiezentrale“ bezeichneten Fläche ist eine Gemeinschaftsanlage zur Müll- und Wertstoffsammlung des Ferienhausgebiets sowie eine Energiezentrale zur Versorgung des Ferienhausgebiets mit Elektrizität und Wärme mit einer Grundfläche von max. 60 m² und einer Höhe von maximal 3,0 m zulässig.
- 1.6) Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**
1.6.1) Die mit „GFL 1“ bezeichneten Flächen sind mit einem Nutzungsrecht für Fußgänger und Radfahrer sowie mit einem Fahrrecht für die Anlieger und einem Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten. Das Leitungsrecht umfasst auch das Betretungs- und Befahrungsrecht der Flächen für Wartung und Pflege der Leitungen.
1.6.2) Die mit „GFL 2“ bezeichneten Flächen sind mit einem Nutzungsrecht für Fußgänger und Radfahrer sowie mit einem Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten. Das Leitungsrecht umfasst auch das Betretungs- und Befahrungsrecht der Flächen für Wartung und Pflege der Leitungen.
1.6.3) Die mit „L 1“ bezeichneten Flächen sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten. Das Leitungsrecht umfasst auch das Betretungs- und Befahrungsrecht der Flächen für Wartung und Pflege der Leitungen.
1.6.4) Geringfügige Abweichungen von der Lage und Breite der festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte können zugelassen werden.
1.7) Naturschutzfachliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
1.7.1) Wasser- und luftdurchlässiger Aufbau von Fußwegeflächen und Stellplätzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 Private Stellplätze sowie Fußwege sind mit wasser- und luftdurchlässigen Belägen herzustellen, z.B. Rasen- oder Dränpflaster. Hiervon ausgenommen ist die mit GFL 1 bezeichnete Fläche.
1.8) Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
1.8.1) Pflanzgebot P1
 Auf der mit P1 gekennzeichneten Fläche ist eine Hecke aus Weißdorn *Crataegus monogyna*, Hainbuche *Carpinus betulus* oder Feld-Ahorn *Acer campestre* zur Abgrenzung des Baugebietes gegenüber den südlichen angrenzenden Grundstücken zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Hecke ist durch regelmäßigen Schnitt auf eine Höhe von 1,80 m über Gelände zu halten.
1.8.2) Pflanzgebot P2
 Auf den mit P2 gekennzeichneten Flächen ist je Grundstück ein klein- oder mittelkroniger Laubbaum in der Pflanzqualität Ho, 3xv, DB, SIU 16/18 (Laubbäume) bzw. Ho, 3xv, DB, SIU 10/12 (Obstbäume) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch Neupflanzung zu ersetzen. Pro Baum sind 12,0 m² durchwurzelbarer Raum bei einer Mindesttiefe von 1,5 m vorzuzulassen. Die Mindesttiefe von ober- oder unterirdisch unbesetzten Pflanzstreifen beträgt 2,5 m, die Mindestgröße der unversiegelten Pflanzschale 12 m². Baumstandorte im Anschluss an Verkehrsflächen sind durch geeignete Maßnahmen gegen Anfahren, die Baumscheibe bzw. der Pflanzstreifen sind gegen Verdichtung zu schützen. Die Pflanzstandorte sind dauerhaft von ober- und unterirdischen Leitungen sowie sonstigen baulichen Anlagen freizuhalten. Gegebenenfalls ist ein langfristig wirkender Wurzelschutz einzubauen. Die Festsetzungen umfassen neben der Pflanzung jeweils eine Fertigstellungspflege von einem Jahr sowie eine Entwicklungspflege von 4 Jahren. Diese beinhaltet das bedarfsgerechte Wässern, das Instandsetzen der Schutzeinrichtung und Verankerung. Die Verankerung der Bäume ist nach 5 Stand Jahren zu entfernen. Schutzvorrichtungen sind nach 5 Jahren zurückzubauen. In den ersten 10 Stand Jahren sind zur Gewährleistung einer gleichmäßigen Kronenentwicklung 2-3 Kronen-Erziehungsschnitte durchzuführen.
Baumliste:
 - *Acer campestre* (Feld-Ahorn)
 - *Carpinus betulus* (Hainbuche)
 - *Cercidiphyllum japonicum* (Kuchenbaum)
 - *Crataegus monogyna* (Weißdorn)
 - *Crataegus laevigata* „Pauli's Scarlet“ (Echter Rotdorn)
 - *Prunus avium* (Vogelkirsche einschließliche Sorten)
 - *Prunus sargentii* (Scharlachkirsche)
 - *Pyrus communis* (Wild-Birne)
 - *Quercus robur* „Fastigiata“ (Säulen-Eiche)
 - *Sorbus aucuparia* (Vogelbeere)
 - *Sorbus intermedia* (Schwedische Mehlbeere)
 - *Tilia cordata* (Winter-Linde in Sorten)
 - *Tilia x euchlora* (Kirm-Linde)
 - Kulturobst in Arten und Sorten
- 1.9) Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**
1.9.1) Erhaltungsgebote
 Die mit Erhaltungsgebote festgesetzten Bäume sind durch geeignete Maßnahmen vor Beeinträchtigungen während der Durchführung von Bauarbeiten zu schützen. Abgrabungen und Aufschüttungen innerhalb einer durch die Kronenränge umschriebenen Fläche zzgl. 1,5 m sind nicht zulässig. Eine Ausnahme bilden die Bäume im Umfeld von Wegeflächen. Es sind Maßnahmen zum Wurzelschutz nach aktuellem Stand der Regelwerke vorzusehen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang standortnah im Verhältnis 1:1 durch Neupflanzung in der Pflanzqualität Ho, 3xv, Stammumfang 16-18 cm zu ersetzen.
1.10) Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
1.10.1) Maßnahmenfläche M1
 Innerhalb der mit M1 gekennzeichneten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind 4 Stück Totholzhaufen mit den Mindestmaßen 2 m x 1,5 m x 1,5 m (Länge x Breite x Höhe) aus einer Mischung einheimischer Hölzer (außer Weide) verschiedener Stärke innerhalb eines Pufferstreifens von 7,50m Breite auf Flurstück 146/1, Flur 4, Gemarkung Pöténitz anzulegen. Die Grundfläche ist als extensive Mahdfläche mit bis zu 2-maliger Mahd pro Jahr dauerhaft zu pflegen. Das Schluffmaß ist zu beräumen und abzufahren. Die äußere Kontur der Fläche ist gegenüber der Ackerfläche durch Eichen-Spaltlochfahle zu markieren. Diese sind im Abstand von 25 m zueinander zu setzen. Im Bereich der ausgewiesenen Maßnahme sind jegliche Veränderungen der Geländeoberfläche durch Aufschüttungen unzulässig. Zulässig ist die Anlage sowie der dauerhafte Unterhalt von erschließungsanlagen. Die Maßnahme ist vor Baubeginn auszuführen.

II) ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 86 LBAuO M-V i.V.m. § 9 (4) BauGB)

- II.1) Dachgestaltung (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBAuO M-V)**
 Ferienhäuser sind mit geneigten Dächern als Satteldach mit einer Dachneigung zwischen 45 und 50 Grad zu errichten.
- II.2) Einfriedungen (§ 86 Abs. 1 Nr. 5 LBAuO M-V)**
II.2.1) Hecken
 Zu öffentlichen Verkehrsflächen sowie den festgesetzten Wegen sind die Ferienhausgrundstücke mit Ausnahme der Zufahrten, mit geschrittenen oder frei wachsenden Laubholzhecken aus Weißdorn *Crataegus monogyna*, Hainbuche *Carpinus betulus* oder Feld-Ahorn *Acer campestre* mit einer Höhe von 1,2 - 1,5 m einzufrieden. Im Bereich von Grundstückszufahrten ist zur Gewährleistung der Einsehbarkeit der Verkehrsfläche abweichend eine Heckenhöhe von 0,8 m zulässig. Der Pflanzenmittelpunkt der Hecken muss jeweils einen Mindestabstand von 0,3 m zur Grundstücksgrenze aufweisen. Die Hecken sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
II.2.2) Unzulässigkeit von Zäunen und Mauern
 Zäune und Mauern sind als Einfriedungen unzulässig.
- III) HINWEISE**
III.1) Waldabstand nach WaldG M-V
 Zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand ist bei der Errichtung baulicher Anlagen ein Abstand von 30 Metern zum Wald einzuhalten. Gemäß der Verordnung zur Bestimmung von Ausnahmen bei der Einhaltung des Abstandes baulicher Anlagen zum Wald (Waldabstandsverordnung - WabstVO M-V) vom 20. April 2005 können Ausnahmen von der Einhaltung des Waldabstands zugelassen werden u.a. bei Stellplätzen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 der BauNutzungsverordnung.
III.2) Denkmalschutz nach DöSchG M-V
 Das Plangebiet befindet sich im Umgebungsschutzbereich von Bau- und Bodendenkmälern. Es ist der Umgebungsschutz des Baudenkmals (1075) Pöténitz, Schlossallee 1, Gutsanlage mit Gutshaus, Park, Backsteintor und Gärtnerie betroffen. Das v.g. Baudenkmal befindet sich auf den Flurstücken 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 29 der Flur 3 in der Gemarkung Pöténitz sowie auf den Flurstücken 35, 36 der Flur 4 in der Gemarkung Pöténitz. Alle Maßnahmen an Denkmälern oder in unmittelbarer Umgebung von Bau- oder Bodendenkmälern sind genehmigungspflichtig gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 1 und 2 des Denkmalschutzgesetzes - DöSchG M-V in der aktuell geltenden Fassung. Eine denkmalrechtliche Genehmigung bzw. andere Genehmigungen können nur auf Antrag und nach Anhörung der zuständigen Behörde gemäß § 7 Abs. 6 DöSchG M-V mit der Landesfachbehörde (Landesamt für Kultur und Denkmalpflege - LAKD M-V/Abtg. Landesarchäologie) erteilt werden. Gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 2 DöSchG M-V bedarf der Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde, wer in der Umgebung von Denkmälern Maßnahmen durchführen will, wenn hierdurch das Erscheinungsbild oder die Substanz des Denkmals erheblich beeinträchtigt wird. Wer während der Baumaßnahmen Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen (Funde) entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gemäß § 2 Abs. 1 des DöSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, hat dies unverzüglich anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer, zufälligen Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Die Anzeige hat gegenüber der unteren Denkmalschutzbehörde zu erfolgen. Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Der Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert - vgl. § 11 Abs. 1, 2, 3 DöSchG M-V. Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Denkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodenkulturpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DöSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden.
III.3) Bodenschutz
 Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und gegen Verwitterung und Verschlebung zu schützen. Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinträge, welche eine Verschmutzung, nützliche Vermischung oder Veränderungen des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorruft, vermieden werden. Nach dem derzeitigen Kenntnisstand sind innerhalb des Bebauungsplans weder Altlasten noch Altlastverdachtsfälle bekannt. Werden schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) im Rahmen der Durchführung der Bauarbeiten festgestellt, ist auf der Grundlage des § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz - LBodSchG M-V) der Unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg hierüber Mitteilung zu machen.
III.4) Munitionsfunde
 Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine Hinweise auf mögliche Kampfmittel vorhanden. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass Einzelfunde auftreten können. Sollten bei Bauarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder sonstige im Zusammenhang mit dem Munitionsbereinigungsverfahren stehende Unregelmäßigkeiten auftreten, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbereinigungsdienst zu benachrichtigen. Gemäß § 52 LBAuO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich. Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gesandungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen.
III.5) Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen
III.5.1) Einsetzen einer ökologischen Baubegleitung (ÖBB) zur Überwachung, Anleitung und Dokumentation der weiteren Artenschutzmaßnahmen, beginnend mit den ersten Arbeitsvorbereitungen und endend mit dem Abschluss aller artenschutzrelevanten Arbeiten.
III.5.2) Regelung der Bauzeiten durch Beginn der Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeiten der festgestellten Vogelarten (gemäß LÜNG 2016) im Zeitraum vom 01.10.-28.02., dazu zählen die Vorbereitung des Baufeldes und das Fällen von Bäumen, Hecken und Sträuchern auf der Bebauungsplanfläche und entlang des Strandwegs.
III.5.3) Kontrolle von Gehölzen (Bäume, Sträucher, Hecken) bzw. Freiflächen kurz vor Fällungen/ Rückschnitten bzw. der Mahd außerhalb der regulären Brutzeiten (01.02.-30.11.) hinsichtlich der Vorkommen von Nestern/ Brutpaaren durch qualifiziertes Fachpersonal (Ornithologie). Bei Vorkommen von Nestern ist das weitere Vorgehen mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde abzusprechen.
III.5.4) Kontinuierliches Baugeschehen ab dem 01.03. bis zum Ende der Bauzeit um eine gleichbleibende Störung hervorzurollen und ein bauteilisches Brutgeschehen in den Bäumen und Gehölzen sowie auf der Freifläche zu vermeiden.
III.5.5) Wiederholte Kontrollen des Baufeldes bei diskontinuierlichem Baugeschehen während der Brutzeit (01.02.-30.11.) unter Abstimmung mit der ÖBB im Abstand von ca. 4 Wochen ab Beginn der Unterbrechung der Bauarbeiten.
III.5.6) Installation von angepasster Beleuchtung (Vermeidung von Dauerbeleuchtung durch den Einsatz von Bewegungsmeldern im Bereich des Strandwegs; nach unten ausgerichtete Beleuchtung mit einer maximalen Lichtleistung von 0,1 W in die angrenzenden Gehölzbestände) unter Verwendung von überschirmten Leuchtmitteln (Lichtspektrum zwischen 540 - 590 nm; Farbtemperatur < 2.700 Kelvin) auf möglichst geringer Höhe.
III.5.7) Gestaltung der Außenanlagen mit einheimischen Stauden, Gehölzen und Bäumen (z.B. Wildapfel, Eberesche, Schlehe, Weißdorn und Hundrose) zur Schaffung von Nahrungsquellen.
III.5.8) Einbindung eines temporäre Amphibienzauens aus Wurzelstockfolie (mind. 40 cm hoch und 10 cm Einblendung ins Erdreich) mit nach außen gerichteter Überstülpsung und Kleintiernetzen sowie Wartung und Instandhaltung des Zauens während der earbeiten.
III.5.10) Im Wirkbereich der Planung liegen, geschützte Biotope sind vor Beeinträchtigungen zu schützen. Nach § 20 Abs. 1 NatSchG M-V sind Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung bzw. Veränderung des charakteristischen Zustands oder zu sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des geschützten Biotops führen können, unzulässig.
III.6) Ausgleichsmaßnahmen
 Der Eingriff in die Belange von Natur und Umwelt wurde gem. HZE 2018 rechnerisch ermittelt und wird über die Zahlung in das Ökopunktekonto NWM 033 „Moorwald Lenorenwald bei Klütz“ kompensiert. Das Ökopunktekonto umfasst derzeit 215.327 verfügbare Ökopunkte (Stand 15.12.2023). Der Bedarf im Umfang von ca. 25.020 m² EFA kann durch das Ökopunktekonto vollständig abgedeckt werden. Der Verlust des Brombeergebüschs (geschütztes Feilgehölz) gem. § 20 NatSchG M-V) wird durch Zahlung in das Ökopunktekonto NWM 007 „Umbruch im Pappelschilf mit Pappelbeständen zwischen dem Graben zum Mühlenteich Dassow auf dem Flurstück 427/6 der Flur 1 der Gemarkung Dassow“ kompensiert. Das Ökopunktekonto umfasst derzeit 6.732 verfügbare Ökopunkte (Stand 19.04.2024). Der Bedarf im Umfang von ca. 327m² EFA kann durch das Ökopunktekonto vollständig abgedeckt werden.

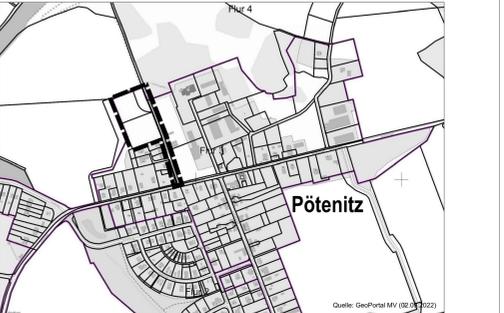
VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 01.11.2022.
 Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am XX.XX.XXXX durch die Veröffentlichung im Amtsblatt Schönberger Land erfolgt.
 Dassow, den Pahl Bürgermeisterin
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist im Schreiben vom 14.07.2023 beteiligt worden.
 Dassow, den Pahl Bürgermeisterin
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist durch die Offenlage in der Zeit vom 10.07.2023 bis 10.08.2023 durchgeführt worden. Zusätzlich wurden die Unterlagen im genannten Zeitraum gem. § 4a Abs. 4 BauGB unter <https://www.schoenberger-land.de/Amt-Schoenberger-Land/Bekanntmachungen/Auslegung/> veröffentlicht. Die ortsübliche Bekanntmachung ist durch Veröffentlichung im Amtsblatt des Amtes Schönberger Land am 30.06.2023 erfolgt. Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit einem Schreiben vom 14.07.2023 frühzeitig nach § 4 Abs. 1 BauGB unterrichtet und auch zur Äußerung über den Umfang der Umweltprüfung aufgefordert.
 Dassow, den Pahl Bürgermeisterin
- Die von Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 2 BauGB mit einem Schreiben vom XX.XX.XXXX zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
 Dassow, den Pahl Bürgermeisterin
- Die Stadtvertretung hat am XX.XX.XXXX den Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen, beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Die Begründung mit Umweltbericht wurde gebilligt. Gleichzeitig wurde die während der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB vorgebrachten Hinweise und Anregungen am XX.XX.XXXX geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
 Dassow, den Pahl Bürgermeisterin
- Der Entwurf des Bebauungsplanes sowie die Begründung mit Umweltbericht (und Stellungnahmen mit umweltrelevanten Hinweisen) haben in der Zeit vom XX.XX.XXXX bis XX.XX.XXXX während der Dienstzeiten im Amt Schönberger Land nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist am XX.XX.XXXX im Amtsblatt des Amtes Schönberger Land ortsüblich bekannt gemacht worden. Ergänzend wurden die Unterlagen im genannten Zeitraum gem. § 4a Abs. 4 BauGB unter <http://XXXXX> veröffentlicht.
 Dassow, den Pahl Bürgermeisterin
- Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Hinweise und Anregungen der Bürger:innen sowie die Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange am XX.XX.XXXX geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
 Dassow, den Pahl Bürgermeisterin
- Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wurde am XX.XX.XXXX von der Stadtvertretung beschlossen. Die Begründung mit dem Umweltbericht wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom XX.XX.XXXX gebilligt.
 Dassow, den Pahl Bürgermeisterin
- Der katastermäßige Bestand sowie die geometrischen Festlegungen entsprechen dem Liegenschaftskataster vom XX.XX.XXXX.
 den Vermesser
- Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.
 Dassow, den Pahl Bürgermeisterin
- Der Beschluss des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist im Amtsblatt des Amtes Schönberger Land 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 Erchehen von Entschädigungsansprüchen hingewiesen worden (§ 44 BauGB). Der Bebauungsplan ist am XX.XX.XXXX in Kraft getreten.
 Dassow, den Pahl Bürgermeisterin

SATZUNG DER STADT DASSOW

Über die 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 "Schlossbereich - Wiesenkamp / Strandweg" der Stadt Dassow für die Ortslage Pöténitz gemäß § 10 BauGB und § 86 Abs. 1 und 3 LBAuO M-V

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 28. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 221, S. 1), sowie nach der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAuO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVBl. M-V S. 1033), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Dassow vom XX.XX.XXXX folgende Satzung über die 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 "Schlossbereich - Wiesenkamp / Strandweg", bestehende aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen im Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften erlassen.



6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 der Stadt Dassow für die Ortslage Pöténitz "Schlossbereich - Wiesenkamp"

Fassung zur erneuten öffentlichen Auslegung und zur Behördenbeteiligung