

# SATZUNG DER GEMEINDE OSTSEEBAD INSEL POEL über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 "Ortslage Wangern"

Teil A - Planzeichnung  
M 1:1000



## Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeicherverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

- 1. Festsetzung**  
**Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)  
**WA 1** Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18 - 20 BauNVO)  
GRZ Grundflächenzahl
- II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- FH** Firsthöhe als Höchstmaß
- DN** max. zulässige Anzahl der Wohneinheiten je Hauptgebäude
- 1 WE** zulässige Dachneigung
- Bauweise, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)  
o offene Bauweise  
△ nur Einzelhäuser zulässig
- Baugrenze**  
SD, WD, KWD Sattel-, Walmd- und Krüppelwalmdach
- Verkehrsfächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)  
Straßenverkehrsfläche  
Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung - Verkehrsberechtigter Bereich**
- Flächen für Versorgungsanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)  
Abwasser  
Standort für Wertstoffsammlung, am Tage der Abholung
- Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)  
Regenwasserleitung, unterirdisch  
Abwasserleitung, unterirdisch
- Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)  
Grünflächen  
Zäsurgrün, privat  
Straßenbegleitgrün, öffentlich  
Uferstrandrasen, privat  
Graben, privat  
Wiesweg, öffentlich  
Hausgarten, privat  
Hecke, privat

**TEILBEREICH 2 - vom Satzungsbeschluss nicht erfasst - der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29**

**TEILBEREICH 1 - vom Satzungsbeschluss erfasst - der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29**

- Wasserflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)
- Biotope**
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)  
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft  
Anpflanzen von Bäumen  
Erhaltung von Bäumen  
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzes
- Sonstige Planzeichen**  
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen - Stellplätze  
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zu Gunsten der Unterhaltung der Leitungsbestände (RW) sowie der Allgemeinheit (Wieserweg)  
Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind - Sichtdreiecke  
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung Bebauungsplanes Nr. 29 (§ 9 Abs. 7 BauGB)  
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
- 2. Darstellungen ohne Normcharakter**  
vorhandene bauliche Anlagen  
vorhandene bauliche Anlagen aus Luftbild  
vorhandene Flurstücksgrenzen  
Flurstücknummern  
Bemaßung in m  
Baum künftig fortfallend
- 3. Nachrichtliche Übernahmen**  
Umgrenzung von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen - Bodendenkmal BD 2

## Hinweise

Im Geltungsbereich der Satzung ist ein Bodendenkmal in dem nachrichtlich übernommenen Bereich bekannt. Alle Maßnahmen an Denkmälern sind genehmigungspflichtig gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 1 und 2 des DSchG M-V in der aktuell geltenden Fassung. Eine denkmalrechtliche Genehmigung bzw. andere Genehmigungen können nur auf Antrag und nach Anhörung bzw. im Einvernehmen gemäß § 7 Abs. 6 DSchG M-V mit der Landesfachbehörde (Landesamt für Kultur und Denkmalpflege -LAKD M-V Abt. Landschaftsarchäologie) erteilt werden.

Wer während der Baumaßnahmen Sachen, Sachgegenstände oder Teile von Sachen (Funde) entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gemäß § 2 Abs. 1 des DSchG 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 Denkmalbehörde zu erfolgen. Sie lautet die Anzeige unverzüglich an die Denkmalbehörde weiter.

Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflanzung erfolgt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalbehörde kann die Frist im Rahmen des Zurechtverhaltens verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert -vgl. § 11 Abs. 1, 2, 3 DSchG M-V.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind in dem Geltungsbereich der Satzung keine Altablagerungen oder Altlastenverursachungsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes (unmäßiger Geruch, anomale Färbung, Ausstritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Abtätigkeiten) angetroffen, ist der Grundstückbesitzer gem. § 4 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht bei der unteren Abfallbehörde des Landkreises wird hingewiesen.

Das Plangebiet ist als nicht kampfmittelbelastet bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten 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 Munitionsbereitschaft zu benachrichtigen. Nötigfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Zur Eindeutigkeit der in der textlichen Festsetzung unter Punkt 13 genannten „Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen“ werden diese erläutert: Erweiterungen von baulichen und sonstigen Anlagen sind solche Baumaßnahmen, die den vorhandenen Anlagen die Vorformen (OkokoVo M-V) geben. Die Nutzungsänderung ist die Änderung der Zweckbestimmung, auch ohne Änderung der Bauzustand, wobei die planrechtliche Relevanz dieses Vorgangs vorausgesetzt wird. Die Erneuerung ist die Beseitigung einer vorhandenen Anlage mit anschließender Neuerrichtung an gleicher Stelle.

Jedlicher Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hat auf der Grundlage des § 6 Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und § 20 Landeswasserrechtsgesetz (LWaG) so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers ausgeschlossen ist.

Werden bei der Durchsetzung der Planung Erdtauchkollatoren oder Erdwärmequellen für Wärmepumpen notwendig, sind deren unmittelbar bzw. mittelbar auf die Bewegung oder die Beschaffenheit des Grundwassers eingewirkt wird, sind diese gemäß § 49 Abs. 1 WHG einen Monat vor Baubeginn bei der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Dies trifft ebenso für notwendige Grundwasserabsenkungen während der Baumaßnahmen zu.

Eine Beseitigung nach § 18 NatSchVG M-V gesetzlich geschützter Bäume sowie alle Handlungen, die zu ihrer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung führen können, sind verboten. Zulässig bleiben fachgerechte Pflege- und Erhaltungmaßnahmen sowie Maßnahmen zur Abwehr einer gegenwärtigen Gefahr für Leib oder Leben oder Sachen von bedeutendem Wert.

Im Nutzerebereich (Kronenstärke + 1,5 m Abstand) der nach § 18 NatSchVG M-V geschützten Bäume ist das Befahren, Abstellen von Maschinen und Fahrzeugen, Baustelleneinrichtungen und Materialablagerungen sowie Aufschüttungen, Abgrabungen und Ablagerungen sowie Überbaungen nicht zulässig.

Das durch die Eingriffe in Natur und Landschaft verbundene Kompensationsdefizit von 696 KfA wird durch den Ankauf von Okokorten NWM-037 „Naturwald Eversdorf bei Grevesmühlen“ behoben. Die Sicherung erfolgt durch eine vertragliche Regelung zwischen der Flächenregulierung und den Okokortenbesitzern.

Die Gemeinde Ostseebad Insel Poel hat gegenüber der zuständigen unteren Naturschutzbehörde mit den Planunterlagen vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes die schriftliche Bestätigung des Maßnahmenträgers zur verbindlichen Reservierung der Okokortenmaßnahmen vorzulegen (siehe § 9 Abs. 3 OkokoVo M-V).

Gemäß der Bestimmung des Okokortenereignisses des Landes Mecklenburg-Vorpommern (OkokoVo M-V) ist für die Inanspruchnahme des Okokorten die untere Naturschutzbehörde (uNB) nach Satzungsbeschluss über das Abwägungsergebnis zu informieren (Höhe der festgesetzten Kompensationsäquivalente, genaue Benennung des Okokorten). Nach Satzungsbeschluss wird durch die uNB die Abbuchung der OkokoVo von dem jeweiligen Okokorten vorgenommen bzw. deren Abbuchung veranlasst (siehe § 9 Abs. 4 OkokoVo M-V).

Die in der Satzung genannten Gesetze, Erlasse und Verordnungen sowie technische Normen und Richtlinien können im Bauamt der Gemeinde Ostseebad Insel Poel, Gemeinde-Zentrum 13, 23999 Kirchdorf, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

## Unverbindliche Planerläuterung

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 soll im Wesentlichen die Art der baulichen Nutzung konkretisiert werden. Die im Süden sowie im Nordwesten des Geltungsbereiches festgesetzten Grünflächen, Hausgärten, Privat- sowie in Allgemeinen Wohngebiete umgewandelt werden. Darüber hinaus werden die festgesetzten Grundflächenzahlen des südlichen sowie nordwestlichen Allgemeinen Wohngebietes erhöht. Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, „Verkehrsberechtigter Bereich“ im südlichen sowie nordwestlichen Geltungsbereich werden angepasst.

Die textlichen Festsetzungen der 2. Änderung betreffen nur diese inhaltlichen Änderungen, alle übrigen textlichen Festsetzungen des Ursprungsplanes sowie der rechtskräftigen 1. Änderung gelten weiterhin unverändert fort.

## Präambel

Aufgrund des § 10 i. V. m. § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 28.07.2023 (BGBl. I Nr. 221) einschließlich aller zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung rechtskräftigen Änderungen wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Insel Poel von der ... folgende Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 „Ortslage Wangern“, umfassend im Wesentlichen den gesamten Bereich der Ortslage Wangern, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie folgende Satzung über die örtlichen Bauvorschriften erlassen.

## Teil B - Text

Es gilt die Bauzuteilungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1902).

- Art und Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1, 11, 13a, 15 und 19 BauNVO)  
1.1 Für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 werden die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungswesens, mit Ausnahme von Ferienwohnungen nach § 13a BauNVO (s. 1.2), Anlagen für Verwaltungen, Gartenbau und Tanztalstellen nach § 1 Abs. 6 BauNVO für nicht zulässig erklärt. Die sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind innerhalb der WA 1 und WA 2 ausnahmsweise zulässig.  
1.2 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 sind Ferienwohnungen nach § 13a BauNVO als ein Fremdenzimmer oder als eine in der Geschossfläche untergeordnete (s. 2.) Ferienwohnung je Wohngebäude gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO ausnahmsweise zulässig.  
1.3 Für das Allgemeine Wohngebiet WA 3 werden die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungswesens, sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tanztalstellen nach § 1 Abs. 6 BauNVO für nicht zulässig erklärt. Die Errichtung von Ferienwohnungen sind innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 3 nach § 13a BauNVO nicht zulässig.
- Erweiterungen, Änderungen und Nutzungsänderungen der Ferienwohnungen auf den Flurstücken 2, 6, 8/1, 8/2, 16, 28/1, 33/2 und 35/2 der Flur 3, Gemarkung Wellerdorf sowie der Gewerbebetriebe auf den Flurstücken 3, 5/2, 6, 16, 27/1, 35/2 und 36/1 der Flur 3, Gemarkung Wellerdorf sind zulässig; Erneuerungen können ausnahmsweise zugelassen werden (§ 1 Abs. 10 BauNVO).**
- Nebenhaltungen** i. S. d. § 16 Abs. 3 des Mietgesetzes für das Land Mecklenburg-Vorpommern (LMG) sind gemäß § 1 Abs. 9 i. V. m. Abs. 3 BauNVO in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 zulässig. Eine Nebenwohnung i. S. d. § 16 LMG ist „jede weitere Wohnung“ neben der Hauptwohnung. Die Hauptwohnung ist die vorwiegend benutzte Wohnung des Einwohners.  
Für die festgesetzten Höher als unterer Bezugspunkt die mittels Bestandsbelegungen der anfallenden Erschließungsstraße im Bereich des jeweiligen Gebäudes. Die Firsthöhe ist gleich die Höhe der oberen Dachbegrenzungslinie.
- Ermittlung der Geschossfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 20 BauGB)  
Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind gemäß § 20 Abs. 3 Satz 2 BauGB die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen.
- Flächen für Nebenanlagen und Garagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §§ 12 und 14 BauNVO)  
3.1 Kleinwägenflächen sind in allen Stellplätzen des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes WA 3 zulässig.  
3.2 Die Errichtung der erforderlichen Stellplätze des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes WA 3 sind ausschließlich in den dafür gekennzeichneten Flächen zulässig.
- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)  
4.1 In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 ist je Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte maximal eine Dauerwohnung zulässig.  
4.2 In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet WA 3 sind je Einzelhaus max. 5 Dauerwohnungen zulässig.
- Ableitung von Niederschlagswasser** (§ 9 Abs. 1 Nr. 14, 16 und 20 BauGB)  
Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Grundstücksfächern zur Versickerung zu bringen. Die Veranlagung von beschrifteten Flächen ist unzulässig.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)  
6.1 Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Straßenbegleitgrün“ sind mit Landschaftsfrasen zu gestalten. Der Landschaftsfrasen ist mindestens 2- mal jährlich zu mähen. Pro Grundstück ist jeweils eine Zufahrt in wasserundurchlässiger Bauweise (Schotterrasen, Rasengitter, Fugensplatt, versickerungsfähiges Pflaster oder wasserbedurchlässige Decke) mit einer max. Breite von 4 m zulässig. Ebenso sind Bepflanzungen mit Bodendeckern bis zu einer max. Höhe von 60 cm zulässig.  
6.2 Die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Zugangsräume“ sind Landschaftsfrasen mit Kauterant zu gestalten. Die Fläche ist mind. 2- mal jährlich zu mähen. Innerhalb der Grünfläche sind mind. 3 heimische, standortgerechte Laub- oder Obstgehölze der Pflanzliste 1 mit einer Mindestqualität Hochstamm (SRU) 12/14 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.  
6.3 Die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Uferstrandgrün“ sind als Landschaftsfrasen mit Kräutergarten zu gestalten. Die Flächen sind mindestens 2- mal jährlich zu mähen. Koniferen sind im Bereich der Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Zugangsräume“ und sonstigen Grünflächen mit Kauterant Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind mindestens 3 Gehölzgruppen heimischer Laubgehölze zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind Gehölze der beseitigten Pflanzliste 1 mit einer Mindestqualität Einzelbäume STU 10/12 cm, Heister 150/175 cm, Sträucher 80/100 cm zu verwenden.  
6.4 Die festgesetzten privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Hausgärten“ sind gleichmäßig zu gestalten und zu pflegen. Für die Gestaltung sind heimische Obst- und Laubgehölze zu verwenden. Die Neuerrichtung von Stellplätzen, Garagen und sonstigen Nebenanlagen im Sinne der §§ 12 u. 14 BauNVO ist unzulässig.  
6.5 Innerhalb der Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Hecke, privat“ sind mehrreihige Hecken mit einer Breite von 5 m anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzung ist in einem versetzten Verband mit einem Pflanz- und Reihenabstand von 1,25 m durchzuführen. Es sind Sträucher der Pflanzliste 1 in der Mindestqualität 80/100 cm zu verwenden.  
6.6 Auf bisher unbesetzten Grundstücken sind je neu errichteten Hauptgebäude 2 einheimische Laubbäume oder Obstbäume gemäß Pflanzliste 2 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.  
6.7 Innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Straßenbegleitgrün“ sind einheimische Laubbäume oder Obstbäume gemäß Pflanzliste 1 anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind Gehölze der Pflanzliste 2 zu verwenden.  
6.8 Das Pflanzgebiet der Einzelbäume in der Mindestqualität Hochstamm, 2x verpflanzt, STU 10/12 cm bei Obstbäumen, 12/14 cm bei Laubbäumen zu erfüllen. Es sind offene Baumstämme für Baumstämme in einer Mindestgröße von 12 m auszubilden. Die Baumstämme können entsprechend den örtlichen Erfordernissen verschoben werden. Für die Pflanzungen im öffentlichen Bereich gilt eine 5-jährige Entwicklungsphase.
- Pflanzliste 1:**  
Vogelkirsche (Prunus avium), Feld-Ahorn (Acer campestre), Gewöhnliche Felsenbirne (Amelanchier ovalis), Holzapfel (Malus sylvestris), Rotele Schwarze Johannisbeere (Ribes rubrum/rubrum), Korkelkirsche (Cornus mas), Gemeine Hasel (Corylus avellana), Hundstee (Rosa canina), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Eingriffeliger Zweigflügler Weißdorn (Crataegus monogyna/lesvigata), Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Schilke (Prunus spondia).
- Pflanzliste 2:**  
Apfel (Malus spec.), Birne (Prunus spec.), Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus), Feld-Ahorn (Acer campestre), Hain-Buche (Fagus sylvatica), Kirsche (Prunus spec.), Platan (Prunus spec.), Vogelbeere (Sorbus aucuparia), Vogelkirsche (Prunus avium).
- Pflanzliste 3:**  
Stieleiche (Quercus robur), Hainbuche (Carpinus betulus), Hängebirke (Betula pendula), Winterlinde (Tilia cordata), Feld-Ahorn (Acer campestre).
- Bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Bodenaushub ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und an Ort und Stelle wieder zu verwenden oder einer Wiederverwertung zuzuführen. Die Baustelleneinrichtungen sind auf das notwendigste Maß zu beschränken. Grünflächen sind während der Hochbaumaßnahmen und Herstellung von Flächenbegrünungen durch ortsfesten Bauzaun vor Verschmutzung und Verschmutzung zu schützen. Baubeginn anderer Arbeiten ist erst nach Fertigstellung des Bauzauns zulässig. Nach Beendigung der Bauarbeiten sind baudeingetragene Beeinträchtigungen (wie Bodenverschichtungen, Fahrschpuren, Fremdstoffe) zurückzunehmen. Bauschutt und Müllabfälle sind ordnungsgemäß zu entsorgen bzw. einer Wiederverwertung zuzuführen.**  
Es ist zu verhindern, dass über einen längeren Zeitraum höftraumähnliche Ablagerungen entstehen, die von Anwohnern und Reglern als Quartiere aufgeführt werden.
- Örtliche Bauvorschriften** (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 LBauM-V)  
7.1 Im gesamten Plangebiet sind nur rote, robraune oder rötlichschwarze Sichtmauerwerkfassaden aus Voll- und Spalplankern sowie glatte Putzfassaden und Hoffassaden in Weiß und in hellen Tönen der Farben Rot, Rotbraun, Braun, Gelb und Grau zulässig. Der Bioblockbau ist unzulässig.  
7.2 In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten beträgt die zulässige Dachneigung von Hauptdächflächen 25°-50°. Die Dächer sind als Sattel-, Walmd- oder Krüppelwalmdächer auszubilden. Als Dachdeckung sind nur rote, robraune, anthrazitfarbene oder schwarze Ziegel- oder Pfannendachungen zulässig. Bei Nebendächflächen sowie bei Nebengebäuden und -anlagen sind auch abweichende Dachformen und Dachungen zulässig. Bei Dachneigungen unter 25° sind auch Dachdeckungen mit Blumenbahnen oder Dachfolien sowie beschichteten Blechdeckungen zulässig.  
7.3 Die Verwendung von reflektierenden Dach- oder Fassadenmaterialien ist mit Ausnahme von Glasflächen und von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie unzulässig. Die Verwendung von Dach- oder Fassadenmaterialien, die andere Baustoffe vortäuschen, ist unzulässig.  
7.4 Die Sichthöhe (Abstand zwischen Gesimshöhe und der Oberkante Erdgeschossfußboden) darf 0,3 m nicht überschreiten.  
7.5 Einfeldigungen sind zu den Straßenseiten hin als Laubholzhecken oder Feldsteinmauern auszuführen. Hinter oder in der Hecke angeordnete Drahtzäune sind bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.  
7.6 Oberirdische Gas- oder Abwasserleitungen sind unzulässig. Stellplätze von Müllbehältern sind mit einer blickdichten, dauerhaften Bepflanzung, begrünter Umkleidung oder Rankgittern zu versehen.  
7.7 Werbeanlagen mit wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig.  
7.8 Es wird auf § 84 der LBauM-V verwiesen, wonach ordnungsgemäß her, vorortsichtig oder fahrlässig dieser nach § 86 LBauM-V erlassenen Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Der Verstoß kann mit Bußgeld geahndet werden.

Die digitale topographische Karte Maßstab 1:10 000, Landesamt für innere Verwaltung M-V; rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 29 sowie die digitale 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29, Lagerplan, Vermessungsbüro Bauer, Wismar, Stand 06.03.2015; Flächennutzungsplan i. d. F. der 5. Änderung sowie eigene Erhebungen.

Plangrundlagen:  
Digitale topographische Karte Maßstab 1:10 000, Landesamt für innere Verwaltung M-V; rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 29 sowie die digitale 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29, Lagerplan, Vermessungsbüro Bauer, Wismar, Stand 06.03.2015; Flächennutzungsplan i. d. F. der 5. Änderung sowie eigene Erhebungen.

## Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 05.09.2022 Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Veröffentlichung im „Poeler Inselblatt“ am 01.10.2022.  
Kirchdorf, den (Siegel) Gabriele Richter, Bürgermeisterin
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz (LPlG) mit Schreiben vom 20.12.2022 beteiligt worden.  
Upahl, den (Siegel) Der Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat am 12.12.2022 den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.  
Kirchdorf, den (Siegel) Gabriele Richter, Bürgermeisterin
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 20.12.2022 über die öffentliche Auslegung unterrichtet und gemäß § 13a i. V. m. § 11 und § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.  
Kirchdorf, den (Siegel) Gabriele Richter, Bürgermeisterin
- Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 sowie die Begründung dazu haben in der Zeit vom 10.01.2023 bis zum 14.02.2023 während der Dienstzeiten im Bauamt der Gemeinde Ostseebad Insel Poel nach § 13a i. V. m. § 13 und § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jeder Person schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, am 01.01.2023 durch Veröffentlichung im „Poeler Inselblatt“ bekannt gemacht worden.  
Kirchdorf, den (Siegel) Gabriele Richter, Bürgermeisterin
- Die Gemeindevertretung hat nach der öffentlichen Auslegung am 06.11.2023 die Umsetzung auf ein Reglementverfahren gemäß § 2 BauGB beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung der Verfahrensmitteilung erfolgte durch Veröffentlichung im „Poeler Inselblatt“ am 01.12.2023.  
Kirchdorf, den (Siegel) Gabriele Richter, Bürgermeisterin
- Die Gemeindevertretung hat am 22.01.2024 den geänderten Entwurf zur erneuten öffentlichen Auslegung und Behördenbeteiligung bestimmt. Zum erneuten Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 wurde Begründung dazu, wurden gemäß § 4 Abs. 3 i. V. m. § 4 Abs. 3 BauGB die erneuten Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 31.01.2024 eingeholt. Die erneute Bekanntmachung im 01.02.2024 durch Veröffentlichung im „Poeler Inselblatt“ erfolgt. Der erneute Entwurf lag gemäß § 4 Abs. 3 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB vom 05.02.2024 bis zum 15.03.2024 auf der Internetseite der Gemeinde Ostseebad Insel Poel unter www.ostseebad-insel-poel.de öffentlich aus. Zusätzlich wurden die Planunterlagen durch eine öffentliche Auslegung während der Dienstzeiten im Sachgebiet Bau der Gemeinde Ostseebad Insel Poel zur Verfügung gestellt.  
Kirchdorf, den (Siegel) Gabriele Richter, Bürgermeisterin
- Der katastrale Bestand am ..... wird als richtig dargestellt bezeichnet; hinsichtlich der lagerrechtlichen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur groß erfolgt, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1: ..... vorliegt; Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.  
..... den (Siegel) Öffentl. best. Vermesser
- Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ..... durch Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.  
Kirchdorf, den (Siegel) Gabriele Richter, Bürgermeisterin
- Der Teilbereich 1 der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 wurde am ..... von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom ..... gebilligt. Der Teilbereich 2 der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 wurde vom Satzungsbeschluss der Gemeindevertretung ausgenommen.  
Kirchdorf, den (Siegel) Gabriele Richter, Bürgermeisterin
- Die am ..... beschlossene Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 (Teilbereich 1), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) werden hiermit ausgefertigt.  
Kirchdorf, den (Siegel) Gabriele Richter, Bürgermeisterin
- Der Beschluss der Satzung der Gemeinde Ostseebad Insel Poel über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 (Teilbereich 1) sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jeder Person eingesehen werden kann und über ihn laut Auskunft zu erhalten ist, ist am Veröffentlichung im „Poeler Inselblatt“ bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geldentwertung der Verteilung von Verlebens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 BauGB, § 8 Abs. 5 der Kommunalverfassung M-V) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen werden. Die Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 (Teilbereich 1) ist am Tag der Bekanntmachung in Kraft getreten.  
Kirchdorf, den (Siegel) Gabriele Richter, Bürgermeisterin

## Übersichtsplang



# SATZUNG DER GEMEINDE OSTSEEBAD INSEL POEL

über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr.29 "Ortslage Wangern"

umfassend im Wesentlichen den gesamten Bereich der Ortslage Wangern

## SATZUNGSBESCHLUSS

STARPLANUNG FÜR DEN NORDEN

**PLANUNGSBÜRO HUFMANN**  
Dipl. Ing. Martin Hufmann  
Alter Holzhaufen 8 • 23964 Wismar  
Tel. 03841 47044-0 • info@p2h-wismar.de

Bearbeitungsstand 19.09.2024