

Satzung der Gemeinde Ostseebad Dierhagen über den Bebauungsplan Nr.47, für den Bereich "Deliga GmbH", Ortsteil Körkwitz Hof mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung gemäß § 86 LBauO M-V

Verfahrensvermerke:
1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretersitzung vom 29.05.2024. Die ortsliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 01.07.2024 bis zum 16.07.2024 erfolgt.
Ostseebad Dierhagen, _____ Die Bürgermeisterin

2. Gemäß § 1 Absatz 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist mit Anzeigeschreiben vom 01.04.2025 beteiligt worden.

Ostseebad Dierhagen, _____ Die Bürgermeisterin

3. Die fruhestmögliche Bekanntmachung der öffentlichen Ausstellung in der Zeit vom 01.07.2024 bis zum 16.07.2024 erfolgt unter www.dierhagen.de sowie im Bau- und Planungswesenportal M-V unter <https://plan.geodaten-mv.de/bauleitplaene>. Die ortsliche Bekanntmachung hierzu erfolgte in ortsüblicher Weise durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 01.07.2024 bis zum 16.07.2024.

Ostseebad Dierhagen, _____ Die Bürgermeisterin

4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB aufgefordert.

Ostseebad Dierhagen, _____ Die Bürgermeisterin

5. Die Gemeindevertretung hat am 29.05.2024 die vorgebrachten Anregungen und Bedenken sowie die Änderungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft und den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen.

Ostseebad Dierhagen, _____ Die Bürgermeisterin

6. Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den technischen Festsetzungen (Teil B) mit örtlichen Bauvorschriften sowie der Bekanntmachung haben in der Zeit vom 01.07.2024 bis zum 16.07.2024 nach § 3 Absatz 2 BauGB öffentlich ausgelagert und waren durch Veröffentlichung im Internet (Gemeinde Ostseebad Dierhagen unter <https://plan.geodaten-mv.de/bauleitplaene>) einsehbar. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen zu dem Planentwurf bis zur Dienstzeit zur Niederschrift vorgetragen werden können, am 16.07.2024 durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 01.07.2024 bis zum 16.07.2024 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Ostseebad Dierhagen, _____ Die Bürgermeisterin

7. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom _____ gemäß § 4 Absatz 2 BauGB zur Stellungnahme aufgefordert worden.

Ostseebad Dierhagen, _____ Die Bürgermeisterin

8. Die überarbeiteten Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den technischen Festsetzungen (Teil B) mit örtlichen Bauvorschriften sowie der Bekanntmachung haben in der Zeit vom _____ bis zum _____ nach § 4a Absatz 2 BauGB öffentlich ausgelagert und waren durch Veröffentlichung im Internet (Gemeinde Ostseebad Dierhagen unter <https://plan.geodaten-mv.de/bauleitplaene>) einsehbar. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen zu dem Planentwurf bis zur Dienstzeit zur Niederschrift vorgetragen werden können, am _____ durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom _____ bis zum _____ ortsüblich bekanntgemacht worden.

Ostseebad Dierhagen, _____ Die Bürgermeisterin

9. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom _____ gemäß § 4a Absatz 3 BauGB zur erneuten Stellungnahme aufgefordert worden.

Ostseebad Dierhagen, _____ Die Bürgermeisterin

10. Der katastatische Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes am _____ wird als richtig dargestellt, basierend auf der laufenden Darstellung der Grenzkennziffern gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur groß erfolgte, da die rechtsverbindliche Liegenschaftskarte (AKLIS-Grunddatenbestand) im Maßstab 1:1000, aus dem ursprünglichen Maßstab 1:2000 abgeleitet, vorliegt. Regressansprüche können nicht abgelehnt werden.

Sanitz, _____ Die Bürgermeisterin

Dipl.-Ing. Stefan Reiche
OBV
Friedrich-v.-Flotow-R. 18
18199 Sanitz

11. Die Gemeindevertretersitzung hat die aufgrund der Auslegung vorgebrachten Stellungnahmen zu dem Planentwurf und dem Entwurf der Begründung sowie Stellungnahmen zu dem Planentwurf und den Entwurf der Begründung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am _____ genehmigt. Die Ergebnisse sind mitgeteilt worden.

Ostseebad Dierhagen, _____ Die Bürgermeisterin

12. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den technischen Festsetzungen (Teil B) mit örtlichen Bauvorschriften, wurde von der Gemeindevertretersitzung am _____ als Satzung beschlossen. Die Begründung des Bebauungsplanes wurde mit Beschluss der Gemeindevertretersitzung vom _____ genehmigt.

Ostseebad Dierhagen, _____ Die Bürgermeisterin

13. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den technischen Festsetzungen (Teil B) mit örtlichen Bauvorschriften, wird hiermit ausgerufen.

Ostseebad Dierhagen, _____ Die Bürgermeisterin

14. Die Satzung des Bebauungsplanes Nr.47 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, sind durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 01.07.2024 bis zum 16.07.2024 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Bauvorschriften sowie auf die Abweichen von Entwicklungsansprüchen (§ 215 II BauGB) und weiter auf Falligkeit und Erlöschen von Entwicklungsansprüchen (§ 39, 44 BauGB) hingewiesen worden.

Die in Kraft getretene Satzung wurde im Bau- und Planungswesenportal M-V unter <https://plan.geodaten-mv.de/bauleitplaene> veröffentlicht.

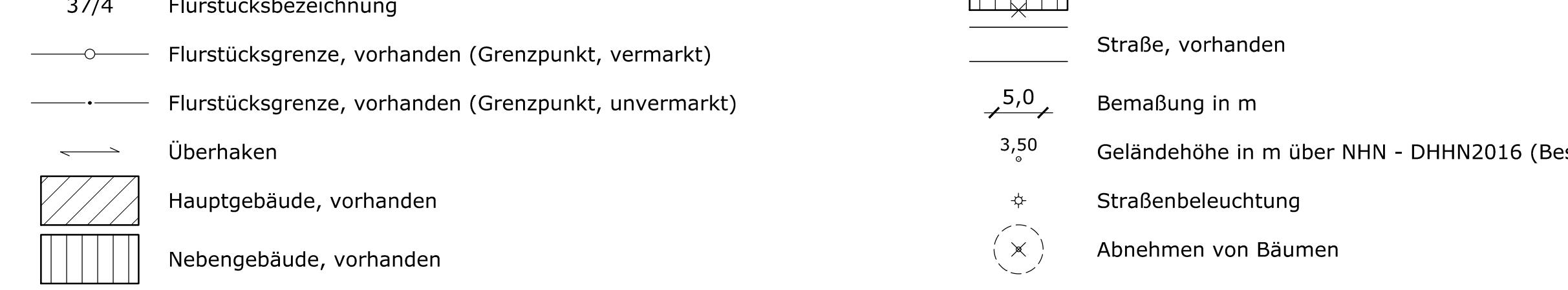
Ostseebad Dierhagen, _____ Die Bürgermeisterin

für das folgend eingegrenzte Gebiet:
im Norden durch die Kreisstraße NVP 1
im Osten durch landwirtschaftlich genutzte Flächen
im Süden durch landwirtschaftlich genutzte Flächen und die Landesstraße L21
im Westen durch die Landesstraße L21 und vorhandene Bebauung an der Kreisstraße NVP 1

Teil A: Planzeichnung - M 1:500



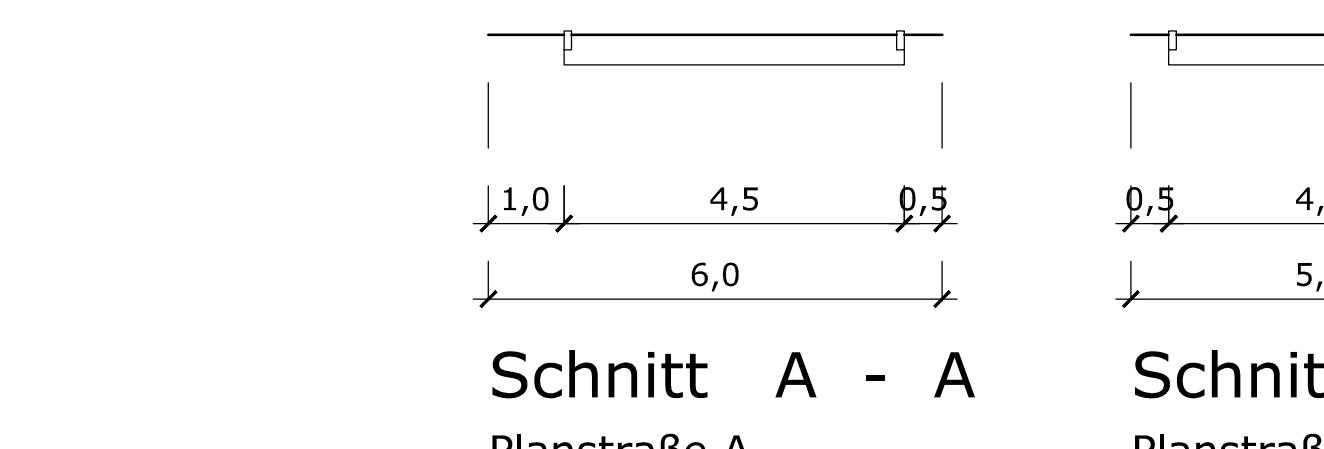
Regelprofil - M 1:100



Schnitt A - A



Schnitt B - B



Teil B: Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
Mischgebiet § 6 BauNVO

Zulässig nach § 6 Absatz 2 BauNVO sind:
• Wohngebäude
• Gewerbe- und Bürgelände
• Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
• sozialwirtschaftliche Betriebe
• Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Nicht zulässig sind § 1 Absatz 6 Nr. 1 BauNVO:
• Gartenbaubetrieb
• Tierehaltung
• Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 in Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind

8. Baumschutz § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
Die zu erhaltenen Gehölze müssen gegen negative Auswirkungen durch die Baumaßnahmen geschützt werden. Die einzelnen Schutzmaßnahmen sind gemäß DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ durchzuführen. Die DIN-Vorschriften kann bei der Verwaltungsstelle des Amtes Darß / Fischland eingesehen werden.

9. Örtliche Bauvorschriften § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO M-V
9.1 Gestaltung der Gebäude § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO M-V

8.1 Dächer : gilt für Baugebiete 1 und 2
- ausschließlich Flach-, Pult- oder Satteldach,
0 - 10° Dachneigung - Hauptdach
auschließlich Dachbahnen, Dachplatten, Sandwichpaneel
gilt für Baugebiete 3 und 4
- ausschließlich Krüppelwalm-, oder Krüppelwalmdech,
25 - 50° Dachneigung - Hauptdach
auschließlich Dachziegelpflock,

Farbe: weiß (weiß) / rot (rotbraun oder farblich entsprechend)
RAL 7015, 7016, 7024, 7026
(anthrazit oder farblich entsprechend)

Eine Dachbegrenzung ist zulässig.
Die Festsetzungen zum Dach gelten für alle Gebäude, außer für Nebenanlagen.

9.1.1 Dächer : gilt für Baugebiete 1 und 2
- ausschließlich Flach-, Pult- oder Satteldach,
0 - 10° Dachneigung - Hauptdach
auschließlich Dachbahnen, Dachplatten, Sandwichpaneel
gilt für Baugebiete 3 und 4
- ausschließlich Krüppelwalm-, oder Krüppelwalmdech,
25 - 50° Dachneigung - Hauptdach
auschließlich Dachziegelpflock,
Farbe: weiß (weiß) / rot (rotbraun oder farblich entsprechend)

9.1.2 Fassadengestaltung : gilt für Baugebiete 1 und 2
auschließlich Putz-, Verbundmauerwerk- oder Holzoptik
Kombinationen sind zulässig
- ausschließlich Putz-, Verbundmauerwerk- oder Holzoptik,
Kombinationen sind zulässig
Farbe: Signal- und Volltonfarben (außer weiß) sind nicht zulässig.
Die Festsetzungen zur Fassade gelten für alle Gebäude.

9.2 Ordnungswidrigkeit nach § 8 Absatz 1 BauO M-V handelt, wenn vorstörende oder fahrlässige, ohne eine Ausnahmegenehmigung zu besetzen, von den örtlichen Bauvorschriften nach § 86 BauO M-V abweicht. Die Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 84 Absatz 3 L BauO M-V mit einer Geldbuße geahndet werden.

4. Baugrenzen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauVO
Die festgesetzten Baugrenzen dürfen mit Terrassen sowie Hausgangs- und Terrassenüberdachungen überschritten werden.

5. Garagen, Nebenanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO
Überdachte Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 BauNVO sind nur rückwärtig der zur erschließenden Straßenverkehrsfäche gewandten Baugrenze und deren Flucht zulässig, mindestens aber 5,0 m hinter der Grundstücksgrenze, die an die jeweilige Verkehrsfläche grenzt.

6. Niederschlagswasser § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB
Das anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück, auf dem dieses anfällt, zu versickern, ohne dass benachbarte Grundstücke beeinträchtigt werden.

7. Maßnahmen für den Artenschutz § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Folgende Maßnahmen zur Abwendung der Einschlägigkeit artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind vorgesehen und werden bei der weitergehenden Konfliktsituation entsprechend berücksichtigt:

Verminderungsmaßnahme VM1 - Ökologische Ausgleichsmaßnahmen
Um Baumaßnahmen zu ermöglichen, umwandeln oder verhindern zu können, werden die Baumaßnahmen von einem Sachverständigen begleitet, laufend Beobachtungsstationen durchgeführt und Maßnahmen zur Vermeidung von Tierschäden ergriffen. Umweltbedingungen, die einen Sachverständigen benötigen, z.B. bestehende Nistplätze oder besetzter Quartiere und Aussiedlerstellen im Bereich belegter Nistplätze oder besetzter Quartiere und Aussiedlerstellen zur Vermeidung von Neubebauungen.

Verminderungsmaßnahme VM2 / Gefahrenvermeidung
Gehördrahtzaun auf das absolute Maß begrenzt und nur aufgrund der Vogelbestandsgefährdung, d.h. im Zeitraum 01. Oktober bis 01. März, und nach einem Besiedlungsschluss durch einen Sachverständigen. Sind Bäume betroffen an der Nord- oder Friedenseckmauer montiert sind diese abgeschnitten. Dies ist jedoch nur dann erlaubt, wenn es keinen Brutplatz von Fledermausen besetzt sind.

Um Baumaßnahmen zu ermöglichen, umwandeln oder verhindern zu können, werden die Baumaßnahmen von einem Sachverständigen begleitet, laufend Beobachtungsstationen durchgeführt und Maßnahmen zur Vermeidung von Tierschäden ergriffen. Umweltbedingungen, die einen Sachverständigen benötigen, z.B. bestehende Nistplätze oder besetzter Quartiere und Aussiedlerstellen im Bereich belegter Nistplätze oder besetzter Quartiere und Aussiedlerstellen zur Vermeidung von Neubebauungen.

Verminderungsmaßnahme VM3 / Artenschutzmaßnahmen
Das Maßgebende ist durch entsprechende Maßnahmen zu verhindern. Am Ende der Maßnahmen ist der Befund zu erstellen und abzurufen.

Sind Bäume betroffen an der Nord- oder Friedenseckmauer montiert sind diese abgeschnitten. Dies ist jedoch nur dann erlaubt, wenn es keinen Brutplatz von Fledermausen besetzt sind.

Verminderungsmaßnahme VM4 / Freiflächenpflege
Die Mähnen der Grünflächen erfolgt mit kleintierfreundlicher Technik. Um den Einfluss auf die Fauna durch den Mähnen zu verhindern wird eine Schonzone eingerichtet und die Ränder abgeschnitten. Die Schnitt Höhe muss mehr als 8,0 cm (10,0 bis 12,0 cm) betragen. Damit werden bodennah lebende Insekten und Spinnen, aber auch Virenschafe und Regenwürmer geschützt.

Verminderungsmaßnahme VM5 / Kleintierfreundliche Freiflächenpflege
Die Mähnen der Grünflächen erfolgt mit kleintierfreundlicher Technik. Um den Einfluss auf die Fauna durch den Mähnen zu verhindern wird eine Schonzone eingerichtet und die Ränder abgeschnitten. Die Schnitt Höhe muss mehr als 8,0 cm (10,0 bis 12,0 cm) betragen. Damit werden bodennah lebende Insekten und Spinnen, aber auch Virenschafe und Regenwürmer geschützt.

Verminderungsmaßnahme VM6 / Vermeidung von Kleintieren
Um die Entstehung von Kleintieren zu verhindern, werden keine offenen Schächte angelegt oder diese werden entsprechend gestaltet. Kanaldeckel, Regenwasserabläufe, Röhren, Abwasserrohre ausgestattet, die einen maximalen Schlitzabstand von 16 mm aufweisen bzw. sind mit einem Amphibienhöhlraum oder einem Aussteigcorridor ausgestattet.

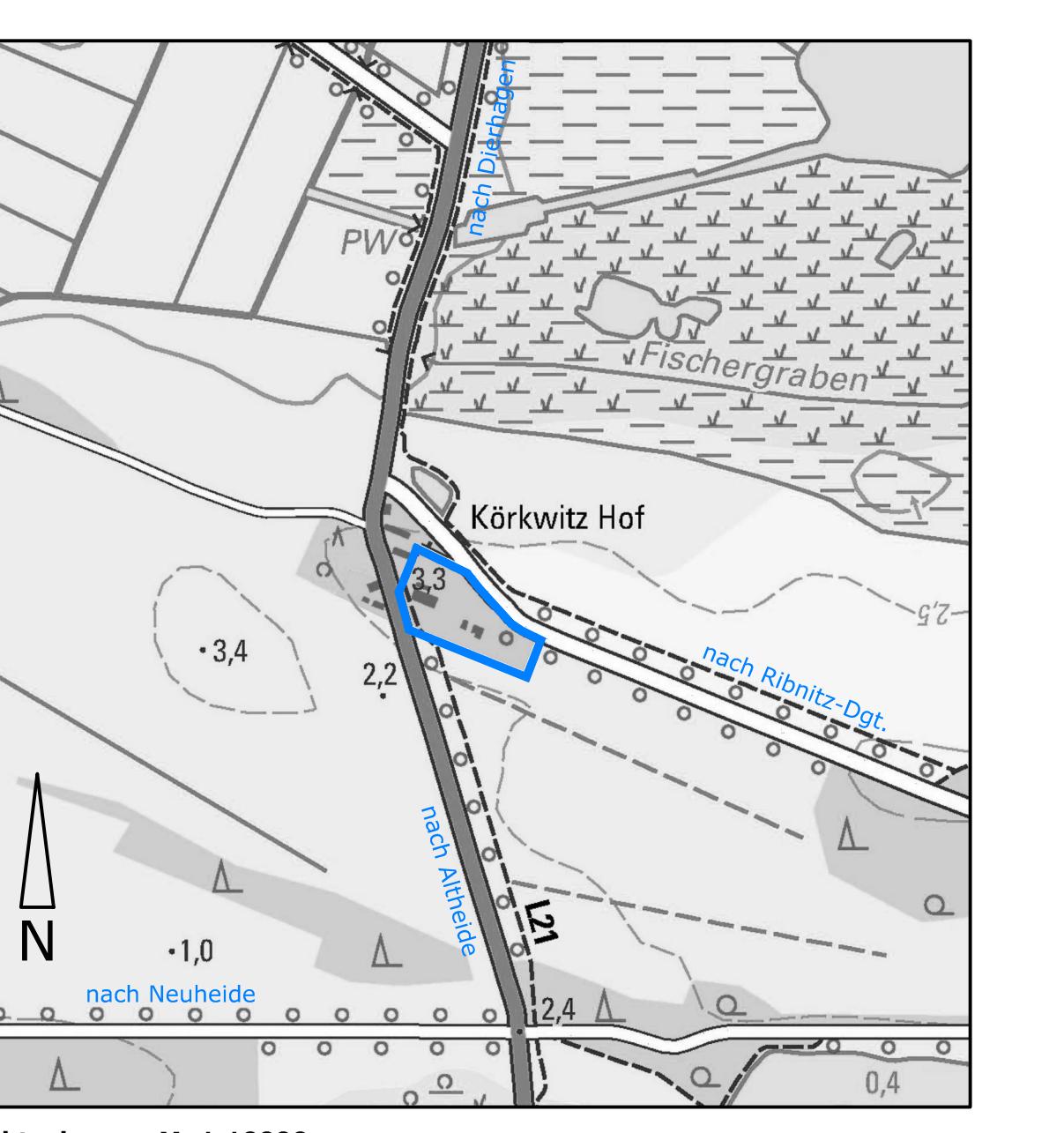
Zudem darf kein oder nur Flachdekor verwendet werden, um Barriere- und Leitfekte zu vermeiden.

V. VM7 / Vermeidung von Störungen durch Lichtemissionen der Außenbeleuchtung
Die Emissionen der Straßen-/Wegebeleuchtung und Außenbeleuchtung der Gebäude werden auf das notwendige Maß reduziert und es werden insekten-/fledermausfreundliche Lampen eingesetzt. LED-Lampen (keine Insektenfallen und ohne signifikanten UV-Anteil) verwendet und nur die notwendigen Verkehrswege beleuchtet. Kleiner Grasauflaufwinkel, Leuchten sorgfältig positionieren, kein Betrieb während der Dunkelheit (z.B. Bewegungsmelder, ggf. Abschirmungen und Blendschutzvorrichtungen einrichten, möglichst niedrige Masthöhen, Grundauflauf von oben nach unten). Es wird warmwelles Licht mit einer Temperatur < 3.000 Kelvin genutzt.

Y. VM8 / Vermeidung von Kollisionen von Vögeln mit Verkehrsinfrastruktur
Individuen, die durch Kollision mit Vogel- und Gleitflügen verhindert werden, indem bei Neubauten und Sanierungen reflexionsarmes Glas verwendet wird, d.h. entspiegelte Gläser mit einem Außereflektionsgrad von maximal 15%. Bei Neubauten und Sanierungen ist die Verwendung von reflektionsarmem Glas zu bevorzugen und als hoch wirksame Kollisionskontrolle zu verwenden. Bei Vorliegen der konkreten Ausführungspläne für einzelne Gebäude ist eine entsprechende Risikobewertung durchzuführen, um die Erforderlichkeit dieser Maßnahme zu spezifizieren.

Hinweis zu Bodendenkmälern
Werden Bodendenkmäler in einem Baugruben- oder auf einer Baugrubenwand entdeckt, werden sie s11 BauNVO als zusätzliche Untere Denkmalschutzbereiche zu benachbarten Funden und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unveränderter Zustand zu erhalten. Der Sachverständige ist darüber informiert, dass der Fund des Denkmals erkannt werden muss. Der Sachverständige ist verpflichtet, 5 Werktagen nach Zugang der Anzeige, die Verpflichtung erlischt.

Satzung der Gemeinde Ostseebad Dierhagen
Über den Bebauungsplan Nr.47 für den Bereich „Deliga GmbH“, Ortsteil Körkwitz Hof
Bearbeitungsstand: 21. Oktober 2025
geändert:



Gemeinde Ostseebad Dierhagen, Gemarkung Körkwitz Hof, Flur 1
Flurstück: 35/10, 35/11, 35/12, 36/3, 36/4, 37/4, 55/14, 56/9, 74/7 thw., 74/8