Satzung der Gemeinde Ostseebad Dierhagen

über den einfachen Bebauungsplan Nr. 41 "Wohnbebauung südlich des Boddenweges" gemäß §30 Abs. 3 BauGB und mit örtlichen Bauvorschriften nach § 86 LBauO M-V

für das folgend eingegrenzte Gebiet:

- im Norden durch die Straße „Boddenweg"
- im Osten durch die offene Feldmark
- im Süden durch die offene Feldmark
- im Westen durch die Gemeindestraße „Kirchstraße"

Kartengrundlage:

Auszug aus der Liegenschaftskarte im Maßstab 1:1000:

Landkreis Vorpommern-Rügen
FD Kataster und Vermessung
Tribseer Damm 1a
18437 Stralsund

Stand der Liegenschaftskarte: 18. Juni 2018

Präambel

Aufgrund des §10 i. V. m. §30 Abs. 3 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 3 Gesetz für die Wärmeplanung und zur Dekarbonisierung der Wärmenetze vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) und die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist sowie der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichen-verordnung – PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBL. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) des Weiteren nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V Seite 344) zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V Seite 1033) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr.41 der Gemeinde Ostseebad Dierhagen „Wohnbebauung südlich des Boddenweges" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B) mit örtlichen Bauvorschriften erlassen.

Verfahrensvermerke:

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretersitzung vom 27.01.2016. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln der Gemeinde und im Internet unter www.dierhagen.darss-fischland.de vom 05.02.016 bis zum 22.02.2016 erfolgt.
   Ostseebad Dierhagen, 01.07.25 Die Bürgermeisterin
2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 1 Abs.4 BauGB mit Anzeigeschreiben vom 09.02.2016 beteiligt worden.
   Ostseebad Dierhagen, 01.07.25 Die Bürgermeisterin
3. Die Gemeindevertretersitzung hat am 25.05.20216 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr.41 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
   Ostseebad Dierhagen, 01.07.25 Die Bürgermeisterin
4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 06.07.2016 zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 4 Abs.2 BauGB aufgefordert.
   Ostseebad Dierhagen, 01.07.25 Die Bürgermeisterin
5. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 1 Abs.4 BauGB mit Anzeigeschreiben vom 06.09.2016 erneut beteiligt worden.
   Ostseebad Dierhagen, 01.07.25 Die Bürgermeisterin
6. Die Entwürfe des Bebauungsplanes Nr.41, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der Begründung wurden im Zeitraumen vom 04.07.2016 bis 05.08.2016 nach §3 Abs. 2 BauGB ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen zu dem Planentwurf und dem Entwurf der Begründung schriftlich abgegeben oder während der Dienstzeit zur Niederschrift vorgetragen werden können am 17.06.2016 durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln und auf der Internetseite des Amt Darß-Fischland (www.dierhagen.darss-fischland.de) ortsüblich bekannt gemacht.
   Ostseebad Dierhagen, 01.07.25 Die Bürgermeisterin
7. Die Entwürfe des Bebauungsplanes Nr.41, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der Begründung wurden im Zeitraumen vom 11.03.2019 bis 18.04.2019 nach §4a Abs. 3 BauGB erneut ausgelegt. Die Auslegung erfolgte zusätzlich im Internet auf der Internetseite des Amt Darß-Fischland www.dierhagen.darss-fischland.de. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen zu dem Planentwurf und dem Entwurf der Begründung schriftlich abgegeben oder während der Dienstzeit zur Niederschrift vorgetragen werden können sowie die Webadresse wo die Unterlagen im Internet einsehbar sind, am 22.02.2019 bis 09.03.2019 durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln und auf der Internetseite www.dierhagen.darss-fischland.de ortsüblich bekannt gemacht.
   Ostseebad Dierhagen, 01.07.25 Die Bürgermeisterin
8. Die Gemeindevertretersitzung hat am 27.11.2019 den Beschluss gefasst das Verfahren nach den Vorschriften des §13b BauGB weiterzuführen.
   Ostseebad Dierhagen, 01.07.25 Die Bürgermeisterin
9. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 06.12.2021 erneut zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 4a Abs.3 BauGB aufgefordert.
   Ostseebad Dierhagen, 01.07.25 Die Bürgermeisterin
10. Die Gemeindevertretersitzung hat am 15.11.2023 den Beschluss gefasst das Verfahren nach den Vorschriften des §30 Abs. 3 BauGB weiterzuführen. Der Beschluss wurden im Zeitraum vom 01.02.2024 bis 16.02.2024 durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln und auf der Internetseite www.dierhagen.darss-fischland.de ortsüblich bekannt gemacht.
    Ostseebad Dierhagen, 01.07.25 Die Bürgermeisterin
11. Die Gemeindevertretersitzung hat am 15.11.2023 den angepassten Entwurfe des Bebauungsplanes Nr.41 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung gemäß §4a Abs. 3 BauGB bestimmt.
    Ostseebad Dierhagen, 01.07.25 Die Bürgermeisterin
12. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 4a Abs.3 BauGB mit Anzeigeschreiben vom 01.02.2024 erneut beteiligt worden.
    Ostseebad Dierhagen, 01.07.25 Die Bürgermeisterin
13. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 01.02.2024 erneut zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß §4a Abs. 3 BauGB aufgefordert.
    Ostseebad Dierhagen, 01.07.25 Die Bürgermeisterin
14. Die Entwürfe des Bebauungsplanes Nr.41, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) mit örtlichen Bauvorschriften sowie der Begründung wurden im Zeitraum vom 01.03.2024 bis 05.04.2024 nach §4a Abs. 3 i.V.m. §3 Abs. 2 BauGB ausgelegt. Die Auslegung erfolgte zusätzlich im Internet auf der Internetseite https://bplan.geodaten-mv.de/bauportal/Bauleitplaene. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen zu dem Planentwurf und dem Entwurf der Begründung schriftlich abgegeben oder während der Dienstzeit zur Niederschrift vorgetragen werden können sowie die Webadresse wo die Unterlagen im Internet einsehbar sind, am 13.02.2024 bis 28.02.2024 durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln und auf der Internetseite www.dierhagen.darss-fischland.de ortsüblich bekannt gemacht.
    Ostseebad Dierhagen, 01.07.25 Die Bürgermeisterin
15. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 01.07.2024 erneut zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß §4a Abs.3 BauGB aufgefordert.
    Ostseebad Dierhagen, 01.07.25 Die Bürgermeisterin
16. Die Entwürfe des Bebauungsplanes Nr.41, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) mit örtlichen Bauvorschriften sowie der Begründung wurden im Zeitraum vom 26.07.2024 bis 14.08.2024 nach §4a Abs. 3 i.V.m. §3 Abs. 2 BauGB ausgelegt. Die Auslegung erfolgte zusätzlich im Internet auf der Internetseite https://bplan.geodaten-mv.de/bauportal/Bauleitplaene. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen zu dem Planentwurf und dem Entwurf der Begründung schriftlich abgegeben oder während der Dienstzeit zur Niederschrift vorgetragen werden können sowie die Webadresse wo die Unterlagen im Internet einsehbar sind, am 11.07.2024 bis 26.07.2024 durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln und auf der Internetseite www.dierhagen.darss-fischland.de ortsüblich bekannt gemacht.
    Ostseebad Dierhagen, 01.07.25 Die Bürgermeisterin
17. Die Gemeindevertretersitzung hat die aufgrund der Auslegung vorgebrachten Stellungnahmen zu dem Planentwurf und dem Entwurf der Begründung sowie Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 27.05.25 geprüft. Die Ergebnisse sind mitgeteilt worden.
    Ostseebad Dierhagen, 01.07.25 Die Bürgermeisterin
18. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des B-Planes am 23.06.2025 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.
    Stralsund, 23.06.2025 öbvi Landkreis Vorpommern-Rügen, FD Kataster und Vermessung, Tribseer Damm 1a, 18437 Stralsund
19. Der Bebauungsplan Nr.41, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) mit örtlichen Bauvorschriften, wurde von der Gemeinde vertretersitzung in öffentlicher Sitzung am 27.05.25 als Satzung beschlossen. Die Begründung des Bebauungsplanes wurde mit Beschluss der Gemeindevertretersitzung vom 27.05.25 gebilligt.
    Ostseebad Dierhagen, 01.07.25 Die Bürgermeisterin
20. Der Bebauungsplan Nr.41, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) mit örtlichen Bauvorschriften, wird hiermit ausgefertigt.
    Ostseebad Dierhagen, 01.07.25 Die Bürgermeisterin
21. Die Satzung des Bebauungsplanes Nr.41 sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann um über den Inhalt Auskunft zu erhalten, sind mittels Veröffentlichung durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln sowie im Internet auf der Internetseite www.dierhagen.darss-fischland.de am 10.07.25 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 II BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 39, 44 BauGB) hingewiesen worden.
    Der Bebauungsplan Nr.41 ist mit Ablauf des 24.07.25 in Kraft getreten.
    Ostseebad Dierhagen, 25.07.25 Die Bürgermeisterin

Hinweis zur Baufeldberäumung

Für die Baufeldberäumung, die Erschließung und die weitere Umsetzung des Bebauungsplanes sind möglicherweise Festlegungen und Genehmigungen der unteren Naturschutzbehörde Vorpommern Rügen nach §44 Abs.1 in Verbindung mit §44 Abs.5 sowie §45 Abs.7 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) erforderlich. Da durch die Arbeiten artenschutzrechtliche Belange betroffen sein könnten. Möglicherweise sind z.B. vor Beginn der Arbeiten funktionsfähige Ersatzhabitate zu schaffen oder bestimmte Bauzeiten einzuhalten. Entsprechend frühzeitig sind notwendige Abstimmungen mit und Genehmigungen bei der unteren Naturschutzbehörde Vorpommern-Rügen durchzuführen bzw. zu beantragen. Hierzu ist ein höchstens 5 Jahre altes artenschutzrechtliches Fachgutachten von qualifizierten Fachkräften vorzulegen.

Sollte die Baufeldberäumung im Februar stattfinden, so ist aufgrund früh brütender Arten auf jeden Fall im Vorfeld eine entsprechende Kontrolle durch eine fachkundige Person durchzuführen. Diese ist für spätere Nachfragen auch zu dokumentieren.

Hinweis zum Vogelschutz

Hinsichtlich möglicher Vermeidungsmaßnahmen in Bezug auf das Kollisionsrisiko an Glasflächen sei auf die Empfehlungen zur Risikoeinschätzung und Vermeidungsmaßnahmen der staatlichen Vogelschutzwarten (LAG VSW 21-01 Bewertungsverfahren Vogelschlag Glas.docx (lag-vsw.de)) verwiesen.

Hinweis zur Vermeidung von Kleintierfallen

Hinweise zur Vermeidung/Entschärfung von Kleintierfallen wie Gullys oder Kabelschächte können nachgeschlagen werden unter:
http://www.karch.ch/karch/Amphibien/Entwaesserung#Amphibienleiter

Zeichenerklärung

1. Planzeichenerklärung nach der Planzeichenverordnung:

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 3 BauNVO)

WR 2 WO — Reines Wohngebiet mit Baufeldnummer nur 2 Wohnungen zulässig (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 3 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ 0.3 — Grundflächenzahl hier: 0.30 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

o — offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

E — nur Einzelhäuser zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

3. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

4. Planung, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Hier: Silberweidenreihe mit Grünsaum (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

5. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Bäume erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

Bäume anpflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

6. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses .
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses . (§9 Abs. 1 Nr. 16 c und §9 Abs. 6a BauGB)

7. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung. (§1 Abs. 4, §16 Abs. 5 BauNVO)

Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind. (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Umgrenzung von Flächen bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 und Abs. 6 BauGB)

2. ohne Normencharakter:

291/17 — Flurstücksbezeichnung

Flurstücksgrenze, vorhanden (Grenzpunkt, vermarkt)

Flurstücksgrenze, vorhanden (Grenzpunkt, unvermarkt)

Überhaken (gleiches Flurstück)

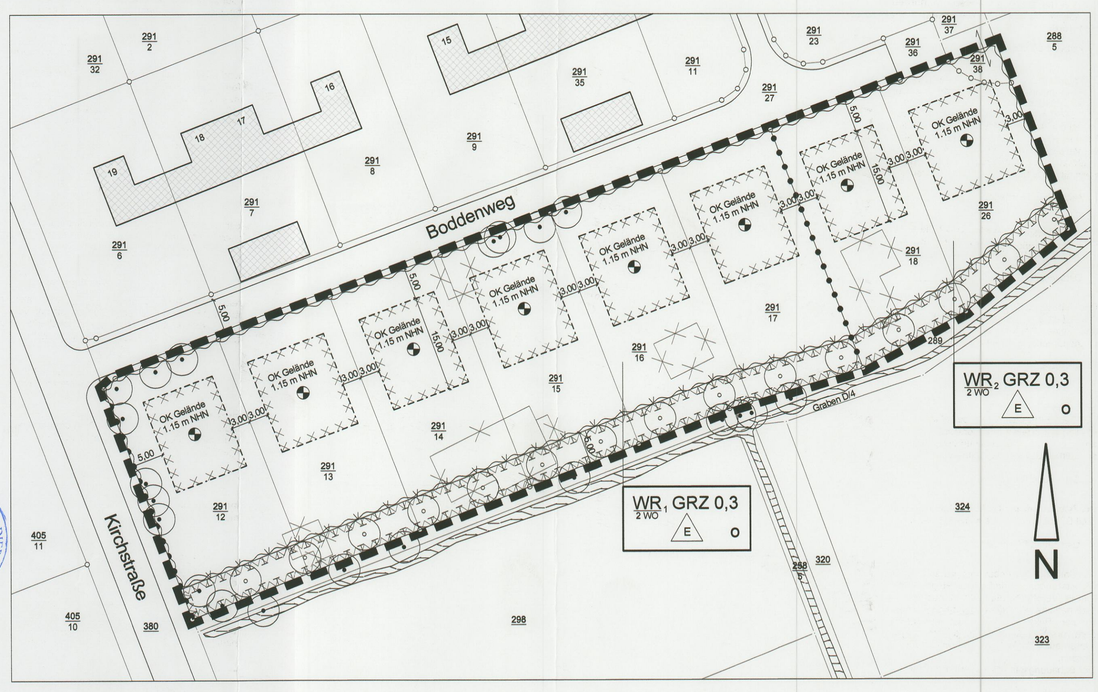
zukünftig wegfallendes Gebäude

1 — Gebäude, vorhanden mit Hausnummer

Zaun

Bezugspunkt (BP)

Teil A: Planzeichnung - M 1:500



Teil B: Textliche Festsetzungen

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

1.1 Reines Wohngebiet. — §3 BauNVO

Zulässig sind:
- Wohngebäude,
- Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen.

Ausnahmeweise zulässige Nutzungen nach §3 Abs.3 BauNVO, werden nicht zugelassen (§1 Abs.6 Nr.1 BauNVO).

1.2 Höchstzulässige Zahl d. Wohnungen: — § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Es sind nur Einzelhäuser zulässig.
Je Einzelhaus sind maximal zwei Wohnungen zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung — §9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, §16 BauNVO

2.1 Höhe der Gebäude: Gilt für Baufeld WR1:
- Traufhöhe: 3,70 m - Firsthöhe: 9,00 m

Gilt für Baufeld WR2:
- Traufhöhe: 5,00 m - Firsthöhe: 7,50 m

Höhen aller Baufelder als Höchstmaß.
Bezugspunkt für alle Baufelder:
NHN Höhenlage von 1.15 m NHN
(Die Straßenoberfläche des angrenzenden Boddenweges liegt bei etwa 1.15 m HN Westseite, entspricht ca. 1.30 m NHN und 0.80 m HN Ostseite, entspricht ca. 0.95 m NHN.)

2.2 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen: §9 Abs. 1 Nr.4 BauGB, §12 BauNVO

Gilt für Baufeld WR1:
Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen gemäß § 12 und § 14 BauNVO sind nur rückwärtig der zur Straßenverkehrsfläche „Boddenweg" und Gemeindestraße „Kirchstraße" gewandten Baugrenze und deren Flucht zulässig.

Gilt für Baufeld WR2:
Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen gemäß § 12 und § 14 BauNVO sind nur rückwärtig der zur Straßenverkehrsfläche „Boddenweg" gewandten Baugrenze und deren Flucht zulässig.

3. Einfriedungen — §9 Abs. 1 Nr.4 BauGB i.V.m. §86 LBauO M-V

Die Höhe der Einfriedungen darf zur angrenzenden Straßenverkehrsfläche maximal 1,20 m betragen.

4. Gestaltung der Gebäude — §9 Abs.4 BauGB i.V.m. §86 LBauO M-V

4.1 Dächer: Gilt für alle Baufelder:
ausschließlich Dachziegel, Dachsteine,
Farbe: in Anlehnung an RAL DESIGN
rot (RAL 040 50 70),
rotbraun (RAL 030 30 30),
anthrazit (RAL 000 20 00),

Gilt für Baufeld WR1:
ausschließlich Sattel- oder Krüppelwalmdach,
Dachneigung: 45° - 50°,

Gilt für Baufeld WR2:
ausschließlich Sattel- oder Walmdach,
Dachneigung: 25° - 30°.

Die Festsetzungen zum Dach gelten für alle Gebäude, außer für Nebenanlagen, Garagen und Carports.

4.2 Fassadengestaltung: Gilt für alle Baufelder:
ausschließlich Putz oder Verblendmauerwerk,
Kombinationen sind zulässig,
gilt auch für alle massiven Nebenanlagen.

5. Hochwasserschutz — §9 Abs. 1, Abs 3 Satz 1, Abs. 5 Satz 1 BauGB, §73 §78b WHG

Die zu bebauende Fläche ist großflächig auf 1,15 m NHN anzuhöhen. Zur Realisierung des Hochwasserschutzes bei den zu errichtenden Gebäuden muss die Oberkante Fertigfußboden 1,50 m NHN betragen.

Im Hinblick auf die Überflutungsgefährdung des Standortes ist innerhalb des Plangebietes auf eine Gebäudeunterkellerung zu verzichten. Alle baulichen Anlagen einschl. Nebengebäude sind gegenüber Wasserständen von 2,50 m NHN zur Vermeidung bzw. Verringerung von Hochwasserschäden standsicher zu gründen.

Darüber hinaus sind bei neu zu errichtenden Gebäuden weitergehende Hochwasserschutzmaßnahmen wie wasserdichtes Mauerwerk, Verschlusseinrichtungen an Gebäudeöffnungen sowie Sicherheit für elektrische Anlagen und sonstige Anlagen gegenüber Wasserständen bis 2,50 m NHN zu gewährleisten.

Im Zuge weiterführender Planungen ist ein Lage- und Höhenplan den Bauantragunterlagen beizufügen.

6. Planung, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. — § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB

Bei der Durchführung von Baumaßnahmen sind die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes nach §§ 44 ff BNatSchG zu beachten. Über Ausnahmen entscheidet die untere Naturschutzbehörde (UNB). Für die detaillierte Beschreibung der Artenschutzmaßnahmen wird auf den Artenschutzfachbeitrag zum B-Plan verwiesen, des Weiteren muss für jedes Bauvorhaben eine artenschutzrechtliche Genehmigung bei der UNB eingeholt werden.
Entsprechend den artenschutzrechtlichen Erfordernissen sind insbesondere die folgenden Maßnahmen zu beachten.

Maßnahmen zum Schutz von Brutvögeln:

- Abriss von baulichen Anlagen und Entfernung von Gehölzen außerhalb der Brutzeit gebäudebrütender Vogelarten, d. h. zwischen 01. Oktober und 28. Februar.
- Alternativ kann im Rahmen der ÖBB die Ansiedlung von Vogelarten überprüft werden. Wurden keine Brutansiedlungen am Gebäude bzw. im Gehölzbestand nachgewiesen, sind die Abriss- und Fällarbeiten ohne größere zeitliche Verzögerungen im Anschluss der bauökologischen Überprüfung durchzuführen.

Maßnahmen zum Schutz von Fledermäusen:

- Durchführung von Gebäudekontrollen vor Abriss von Gebäuden sowie vor Fällung von Bäumen durch einen Fledermausachverständigen
- Mitteilung der Ergebnisse der Quartierkontrolle an die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen und Abstimmung der weiteren Vorgehensweise mit der unteren Naturschutzbehörde, wie z.B.:
  - Schaffung von Ersatzquartieren vor der Beseitigung eventuell vorhandener Quartiere (optional, nur bei Nachweis und möglicher Betroffenheit)
  - Vor dem Abriss sind alle leicht demontierbaren Bauteile, wie Verkleidungen, Dachverschalungen (potenzielle Quartierbereiche) vorsichtig in Handarbeit zu entfernen. Spalten und Höhlungen in Gebäuden und Bäumen sind vor Abriss bzw. Fällung durch einen Fledermausachverständigen auf anwesende Tiere zu untersuchen und ggf. aufgefundene Tiere zu bergen und in geschaffene Ersatzquartier umzusetzen.

Maßnahmen zum Schutz von Amphibien:

- Entfernen von Gehölzen im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar
- Rodungen der Wurzeln im Mai
- Entfernen potenzieller Versteckplätze (z.B. Stein- und Holzhaufen) händisch ab Anfang März in Anwesenheit durch ökologisch geschultes Personal (öBB), ggf. Umsetzen aufgefundener Tiere in ungestörte Bereiche außerhalb des Baufeldes
- Baufeldfreimachung (Entfernung der Vegetation und des Oberbodens) nur im Zeitraum 01.03. bis 30.09.
- Kontrolle des Baufeldes auf das Vorkommen von Amphibien unmittelbar vor Beginn der Baufeldfreimachung und ggf. auch begleitend durch ökologisch geschultes Personal (öBB), ggf. aufgefundene Tiere sind in ungestörte Bereiche außerhalb des Baufeldes zu setzen
- ggf. erforderliche Ausnahmen sind mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern Rügen abzustimmen.

7. Kompensation — § 9 Abs.1a BauGB

Für die Kompensation ergibt sich gemäß Eingriffs- und Ausgleichbilanzierung ein Flächenäquivalent von 10.000 m².
Die Kompensation erfolgt in der Maßnahme VR 057 des Landkreises Vorpommern-Rügen

8. Weidenreihe mit Grünsaum

Entlang des Grabens D/4 ist ein 5 m breiter Grünsaum mit einer Silberweidenreihe anzulegen. Die Fläche ist gartenseitig einzuzäunen und nur zu Pflegearbeiten zu betreten. Abgrabungen und Aufschüttungen sind nicht zulässig.
Um eine Nutzungsintensivierung dieser Fläche zu verhindern, wird eine extensive Bewirtschaftung wie folgt festgelegt:
- Einmal jährliche Mahd nach dem 01. Juli mit Abfuhr des Mähgutes.
- Beginn der Pflegemaßnahmen spätestens ein Jahr nach Baubeginn.
- Abbau Wildschutzzaun nach spätestens sieben Jahren.
- Die Grundstücksgrenzen dürfen die Fläche nicht einschließen.

Die Pflegemaßnahmen sind kleintierfreundlich durchzuführen. Der Einsatz von Schlegel- oder Rotationsmähern mit „Sogeffekt" sind ungeeignet.

Hinweis zur Wasserwirtschaft

Das Einleiten von Niederschlagswasser in den Graben D/4 ist mit der unteren Wasserbehörde abzustimmen und bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Hinweis Immissionsschutz

In einer Entfernung von ca. 170 m, nördlich des Plangebietes, befindet sich das genehmigungsbedürftige Sportboothafen des Wasser- und Schifffahrtsamtes Stralsund. Bei Nutzung des Spülfeldes können Immissionen, z.B. in Form von Lärm, auf das Plangebiet einwirken.

Hinweis zum Baumschutz

Nachrichtliche Übernahme: § 18 Abs. 6 BauGB
Gesetzlich geschützte Bäume: nach § 18 NatSchAG M-V

"Die geschützten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Im Kronen- und Wurzelbereich (Kronentraufe + 1,50 m) dürfen keine Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen und andere schädigende bauliche Maßnahmen erfolgen. Die DIN 18920 ist beim Baumschutz sind einzuhalten. Die Fällung von geschützten Bäumen gemäß § 18 Abs. 1 und § 19 NatSchAG M-V ist verboten."
Entsprechend § 18 Abs. 3 NatSchAG M-V kann die Naturschutzbehörde auf Antrag Ausnahmen von den Verboten zulassen. Bei Erteilung einer Ausnahmegenehmigung ist eine Kompensationspflanzung entsprechend Baumschutzkompensationserlass zu leisten.

Pflanzliste innerhalb des Plangebietes

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Anzahl
Silber-Weiden	Salix alba	15 Stk

Zur Neupflanzung ist ausschließlich Baumschulware, 3 x verpflanzt, Hochstämme, STU 14 - 16 cm (in 1,0 m Höhe gemessen), inkl. 3-5 Jahren Anwuchs- und Entwicklungspflege und Verbissschutz zu verwenden.

Hinweis zu Bodendenkmalen

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 sowie die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verpflichtet ist hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung besteht 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Hinweis zu Kampfmittelbelastung

Es wird darauf hingewiesen, dass im Land Mecklenburg-Vorpommern Munitionsfunde nicht auszuschließen sind.
Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung der in Rede stehenden Fläche sind beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V erhältlich.

Hinweis zu Ordnungswidrigkeiten

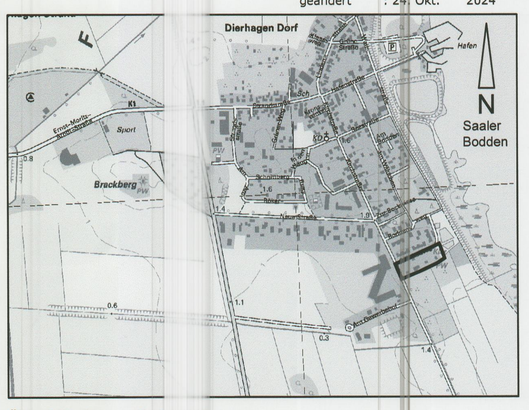
Der § 84 Abs.1 LBauO M-V ist zu beachten und einzuhalten.

Hinweise zu Grundwasserabsenkungen

Sollten im Zuge der Arbeiten Grundwasserabsenkungen notwendig werden, so sind dies Gewässerbenutzungen im Sinne §9 Abs. 1 Nr. 5 bzw. §9 Abs. 2 Nr. 2 WHG und bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Einfacher Bebauungsplan Nr. 41 der Gemeinde Ostseebad Dierhagen „Wohnbebauung südlich des Boddenweges" gemäß §30 Abs. 3 BauGB und mit örtlichen Bauvorschriften nach §86 LBauO M-V

erstellt am : 28. April 2016
geändert : 04. März 2019
geändert : 20. Nov. 2019
geändert : 19. Nov. 2021
geändert : 25. Sept. 2023
geändert : 03. Juni 2024
geändert : 24. Okt. 2024



Übersichtsplan - M: 1:10000

© Geobasisdaten (Karte) und Luftbilder):
Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern (LAiV-MV)

Gemarkung Dierhagen

Flur 2

Flurstück: 291/12, 291/13, 291/14, 291/15, 291/16, 291/17, 291/18, 291/19 tlw., 291/38 tlw.

Planverfasser:

Dipl.-Ing. Rolf Günther, Büro für Architektur und Stadtplanung
18311 Ribnitz-Damgarten, Neue Klosterstraße 16, Zul.Nr.0541-94-1-d