

Bebauungsplan Nr. 46 "Klaasweg" der Gemeinde Ostseebad Dierhagen

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 13b BauGB und § 215a BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) sowie des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVObI. M-V 2015, S. 344) zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. April 2024 (GVObI. M-V S. 110), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Dierhagen vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 46 „Klaasweg“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften (Teil B), erlassen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN - TEIL B

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1, 3 und 13 BauNVO)**
- 1.1 Im Reinen Wohngebiet sind gemäß § 3 Abs. 2 BauNVO zulässig:
- Wohngebäude,
 - Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen.
- Darüber hinaus sind gemäß § 13 BauNVO Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibenden, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, zulässig.
- 1.2 Unzulässig sind gemäß § 1 Abs. 6 i.V.m. § 3 Abs. 3 BauNVO:
- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 und 18 BauNVO)**
- Die Firsthöhe ist definiert durch die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante, also der äußere Schnittpunkt der Dachschenkel. Die Traufhöhe bezeichnet die Höhe des Schnittpunkts der Außenfläche des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachhaut.

- 3. Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 9 Abs. 3 BauGB)**
- Zum Aufenthalt von Menschen bestimmte Räume im Erdgeschoss müssen eine Höhenlage des Erdgeschossfußbodens von 2,50 m NHN ausweisen. Aufenthaltsräume in Untergeschossen (Höhenlage unterhalb von 2,50 m NHN) sind unzulässig.

- 4. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**
- Die mit „GFL“ bezeichneten Flächen sind mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Eigentümer, Benutzer und Besucher der anliegenden Grundstücke sowie mit einem Leitungsrecht zugunsten der Deutschen Telekom Technik GmbH, Wasser und Abwasser GmbH Boddenland, E.DIS AG, Hanse Gas GmbH, Abwasserzweckverband Körkwitz bzw. deren jeweiligen Rechtsnachfolger zu belasten. Das Recht umfasst die Befugnisse zur Befahrung, Begehung, Kontrolle, Wartung und gegebenenfalls der Erneuerung der Anlagen.

- 5. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)**
- 5.1 Die Dacheindeckung ist nur in roten bis rotbraunen (RAL 3002 bis 3005 sowie 3011) oder anthrazitfarbenen Farbtönen (RAL 7015, 7016, 7024 und 7026) zulässig. Hochglänzende Dacheindeckungen sind unzulässig. Garagen, Carports und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Solaranlagen sind von den Vorschriften zur Dachgestaltung ausgenommen.

- 5.2 Ordnungswidrig im Sinne von § 84 Abs. 1 Nr. 1 der Landesbauordnung M-V handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die festgesetzte örtliche Bauvorschriften Nr. 5.1 zuwiderhandelt. Nach § 84 Abs. 3 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern kann die Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße bis 500.000 Euro geahndet werden (§ 84 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 LBauO M-V).

HINWEISE

- 1. Artenschutz**
- Auf die Anwendung der unmittelbar geltenden artenschutzrechtlichen Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), und der Bundesartenschutzverordnung (BartSchV) wird hingewiesen. Es sind folgende Vermeidungsmaßnahmen einzuhalten:

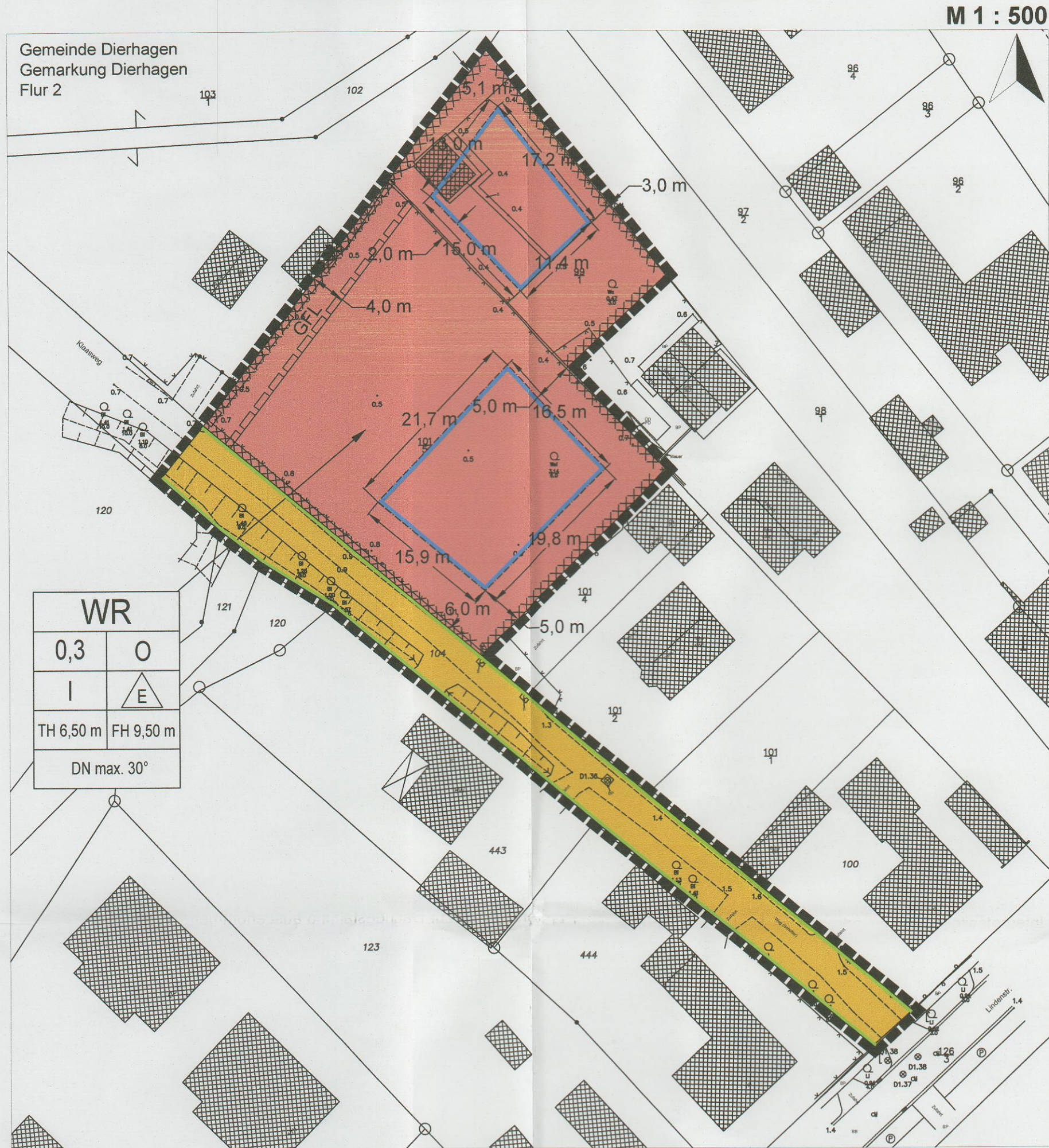
- VM 1 - Schutz wandernder Amphibien während der Bauphase und Baufeldfreimachung**
- Vor Baufeldfreimachung und Baubeginn ist entlang der nordwestlichen verlaufenden Gehölzstruktur bis zur Grundstücksgrenze das "Haus Fischland" und entlang der südlichen Gehölzstruktur an der Straße, beginnend Höhe Klaasweg 1 bis zur Brücke über dem Graben das Baufeld durch einen Amphibienschutzzaun vor Einwanderung der Tiere abzusichern. Ausgeführt werden sollte die Absperrung als mindestens 60 cm hohe Leitstruktur mit Übersteigenschutz. Die Installation bedarf einer fachkundigen Person. Der Abbau ist erst nach Abschluss der Bauphase vorzunehmen.
- VM 2 - Bauzeitenregelung**
- Die Beräumung der Fläche (flächige Beseitigung von Vegetation) ist außerhalb der Brutzeiten durchzuführen. Die Tötung von gebüsch- und/oder baumbrütenden Individuen durch evtl. notwendige Rodungsarbeiten ist durch die Festlegung auf den Zeitraum vom 01. Oktober bis 31. Januar auszuschließen.
- VM 3 - Kollisionsgefahr Fensterscheiben**
- Große Fensterfronten sind zur Vermeidung von Individuenverlusten durch Kollision von Vögeln mit Glasflächen durch reflexionsarme Glassorten (Außenreflexionsgrad von max. 15%), entsprechende Beschichtungen /Folien, Außenjalousien oder ähnlich wirksame Maßnahmen zu versehen. Eine für Vögel gefährliche Durchsicht, z. B. an Balkon- oder Terrassenbrüstungen aus Glas, ist durch die Verwendung von halbttransparenten Materialien wie z. B. Milchglas zu vermeiden.
- VM 4 - Schutz vor Kleintierfallen**
- Um anlagebedingte Tötungen auszuschließen, sind typische Kleintierfallen wie Gullys oder Kabelschächte mit Ausstiegshilfen (Drainagematten, Lochblendschienen, Ausstiegsrohre) zu versehen, die ein Herausklettern ermöglichen. Alternativ sind die Strukturen so zu verschließen, dass ein Hineinfallen verhindert wird. Hier ist die Verwendung von emgasmischen Siebeinsätzen oder Gitterrosten mit schmalen Schlitzten (max. 1,7 cm) oder Kastenrinnen (Schlitzbreite max. 5 mm) zu beachten.

- 2. Bodendenkmale**
- 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 und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktagen nach Zugang der Anzeige.

- 3. Hochwasserschutz**
- Im Geltungsbereich bestehen Gefahren durch Hochwasser und Seegang. Gemäß Regelwerk Küstenschutz M-V beträgt das Bemessungshochwasser 2,50 m über Normal Höhennull (NHN). Es sind ausreichende Schutzmaßnahmen für Mensch, Natur und Umwelt, Gebäude und sonstige Sachgüter zu treffen. Insbesondere wird hier auf die Sicherstellung der Standsicherheit und auf den Verzicht einer Unterkellerung von Gebäuden verwiesen. Das Land M-V übernimmt keine Haftung für Schäden, die bei Sturmfluten oder in deren Folge auftreten, unabhängig davon, ob das Gebiet durch eine Küstenschutzanlage gesichert war oder nicht.

- 4. Externer Ausgleich**
- Der externe Ausgleich für Eingriffe in das LSG "Boddenlandschaft" erfolgt durch Abbuchung von dem Ökokonto VR-057 "Brachfläche mit Nutzungsoption als Mähwiese bei Althagen".

PLANZEICHNUNG - TEIL A



Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 101/5, 99/1 (tlw.) und 104 (tlw.) der Flur 2 der Gemarkung Dierhagen.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gelten die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenvorordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) und die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 1 bis 11 BauNVO)

WR	1.1.2	Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)
----	-------	--------------------------------

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

0,3	2.5.	Grundflächenzahl
I	2.7.	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
TH 6,5 m	2.8.	Traufhöhe als Höchstmaß über NHN in Metern
FH 9,5 m	2.8.	Firsthöhe als Höchstmaß über NHN in Metern

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

o	3.1.	Offene Bauweise
△	3.1.1	Nur Einzelhäuser zulässig
—	3.5.	Baugrenze

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

	6.1.	Öffentliche Straßenverkehrsflächen
—		Straßenbegrenzungslinie

15. Sonstige Planzeichen

	15.5.	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
--	-------	--

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

DN max. 30°		maximale Dachneigung
-------------	--	----------------------

II KENNZEICHNUNGEN

Umgrenzung der 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) hier: Hochwasserrisikogebiet außerhalb eines Überschwemmungsgebietes (§ 78b Abs. 1 WHG)

III PLANGRUNDLAGE

Flurstücksgrenze mit Flurstücksbezeichnung

Grenzpunkt, vermarkt

Grenzpunkt, unvermarkt

Bestandsgebäude, vermessen mit Maßangaben

Laubbaum, vermessen mit Angabe von Art, Stammumfang und Kronendurchmesser in Metern

Höhenpunkt, Höhenangabe im Höhen Bezugssystem DHNN 2016 (NHN)

VERFAHRENSVERMERKE

Die Aufstellung erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB a.F. i.V.m. § 215a BauGB.

1. Die Gemeindevertretung hat am 24.11.2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 46 "Klaasweg" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde durch Aushang an den amtlichen Bekanntmachungstafeln der Gemeinde in der Zeit vom 13.04.2022 bis 28.04.2022 ortsüblich bekannt gemacht. Ergänzend erfolgte am 13.04.2022 die Bekanntmachung im Internet.

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 17 LPiG M-V und § 1 Abs. 4 BauGB im Rahmen der Plananzeige mit Schreiben vom 30.05.2022 beteiligt worden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist durch Auslegung der Planunterlagen in der Zeit vom 01.06.2022 bis zum 01.07.2022 durchgeführt worden. hat in der Zeit vom 30.06.2023 bis 01.08.2023 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Zusätzlich wurden die auszulegenden Unterlagen auf der Internetseite der Gemeinde und im Bau- und Planungsportal M-V eingestellt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann vorgebracht werden können, durch Aushang an den amtlichen Bekanntmachungstafeln der Gemeinde in der Zeit vom 15.06.2023 bis 30.06.2023 ortsüblich bekannt gemacht worden. Ergänzend erfolgte am 15.06.2023 die Bekanntmachung im Internet.

4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 20.05.2022 nach § 4 Abs. 1 BauGB unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert worden.

5. Die Gemeindevertretung hat am 05.04.2023 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 46 "Klaasweg" mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 46 „Klaasweg“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften (Teil B) sowie der Begründung, hat in der Zeit vom 30.06.2023 bis 01.08.2023 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Zusätzlich wurden die auszulegenden Unterlagen auf der Internetseite der Gemeinde und im Bau- und Planungsportal M-V eingestellt. Die erneute öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann vorgebracht werden können, durch Aushang an den amtlichen Bekanntmachungstafeln der Gemeinde in der Zeit vom 01.07.2024 bis 16.07.2024 ortsüblich bekannt gemacht worden. Ergänzend erfolgte am 01.07.2024 die Bekanntmachung im Internet.

7. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 11.06.2023 nach § 4 Abs. 2 und § 2 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und gleichzeitig über die öffentliche Auslegung informiert.

8. Der Ausschuss für Bau, Umwelt und Verkehr der Gemeinde Ostseebad Dierhagen hat am 18.06.2024 den geänderten 2. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 46 "Klaasweg" gebilligt.

9. Der geänderte 2. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 46 „Klaasweg“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften (Teil B) sowie der Begründung, hat in der Zeit vom 16.07.2024 bis 31.07.2024 nach § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegen. Zusätzlich wurden die auszulegenden Unterlagen auf der Internetseite der Gemeinde und im Bau- und Planungsportal M-V eingestellt. Die erneute öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann vorgebracht werden können, durch Aushang an den amtlichen Bekanntmachungstafeln der Gemeinde in der Zeit vom 01.07.2024 bis 16.07.2024 ortsüblich bekannt gemacht worden. Ergänzend erfolgte am 01.07.2024 die Bekanntmachung im Internet.

10. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 26.06.2024 nach § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und gleichzeitig über die erneute öffentliche Auslegung informiert.

11. Die Gemeindevertretung hat die fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden am 27.11.2024... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

12. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 46 "Klaasweg" am 29.04.2022... 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.

Rostock, den 02.12.2024
Landkreis Vorpommern-Rügen
FD Kataster und Vermessung

13. Der Bebauungsplan Nr. 46 "Klaasweg", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen mit örtlichen Bauvorschriften (Teil B), wurde in der vorliegenden Fassung am 27.11.2024... von der Gemeindevertretung als Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt. Hiermit wird bestätigt, dass der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes in der vorliegenden Fassung mit dem vom Normgeber als Satzung Beschlossenen übereinstimmt.

Dierhagen, den 29.11.2024
Bürgermeisterin

14. Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 46 "Klaasweg" 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 amtlichen Bekanntmachungstafeln der Gemeinde in der Zeit vom 20.12.2024... bis 04.01.2025... ortsüblich bekannt gemacht worden. Ergänzend erfolgte am 20.12.2024... die Bekanntmachung im Internet. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Schadensersatzansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Der Bebauungsplan Nr. 46 "Klaasweg" ist mit Ablauf des 03.01.2025 in Kraft getreten.

Dierhagen, den 07.01.2025
Bürgermeisterin

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- 1. Gemeindliche Satzungen**
- Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 46 gelten ergänzend folgende gemeindliche Satzungen in der jeweils aktuellen Fassung:
- Satzung zum Schutz des Gehölzbestandes in der Gemeinde Ostseebad Dierhagen (Gehölzschutzsatzung)
 - Satzung der Gemeinde Ostseebad Dierhagen lt. § 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO M-V über die Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

- 2. Gesetzlich geschützte Bäume**
- Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 Zentimetern, gemessen in einer Höhe von 1,30 Metern über dem Erdboden, sind nach § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt. Die Beseitigung geschützter Bäume sowie alle Handlungen, die zu ihrer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung führen können, sind verboten.

HINWEIS PLANGRUNDLAGE

Zeichnerische Grundlage ist ein Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Manthey & Schmidt unter Einarbeitung der amtlichen Liegenschaftskarte (ALKIS) vom April 2022. Hinsichtlich möglicher Lageungenauigkeiten können keine Regressansprüche geltend gemacht werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 101/5, 99/1 (tlw.) und 104 (tlw.) der Flur 2 der Gemarkung Dierhagen. Das Plangebiet wird begrenzt

- im Nordosten durch die Gärten der Wohnbebauung entlang der Lindenstraße,
- im Südosten durch die Grundstücke Lindenstraße 22a und Klaasweg 1,
- im Südwesten durch eine Baumreihe entlang des Klaaswegs und
- im Nordwesten durch ein bebauts Grundstück entlang des Grabens.



Gemeinde Ostseebad Dierhagen

Bebauungsplan Nr. 46 "Klaasweg"

Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB a. F. i.V.m. § 215a BauGB

Satzungsfassung (§ 10 Abs. 1 BauGB)

Planung Dillmann
Büro für Stadt- und Landschaftsplanung

Stand: Oktober 2024

Maßstab: 1:500