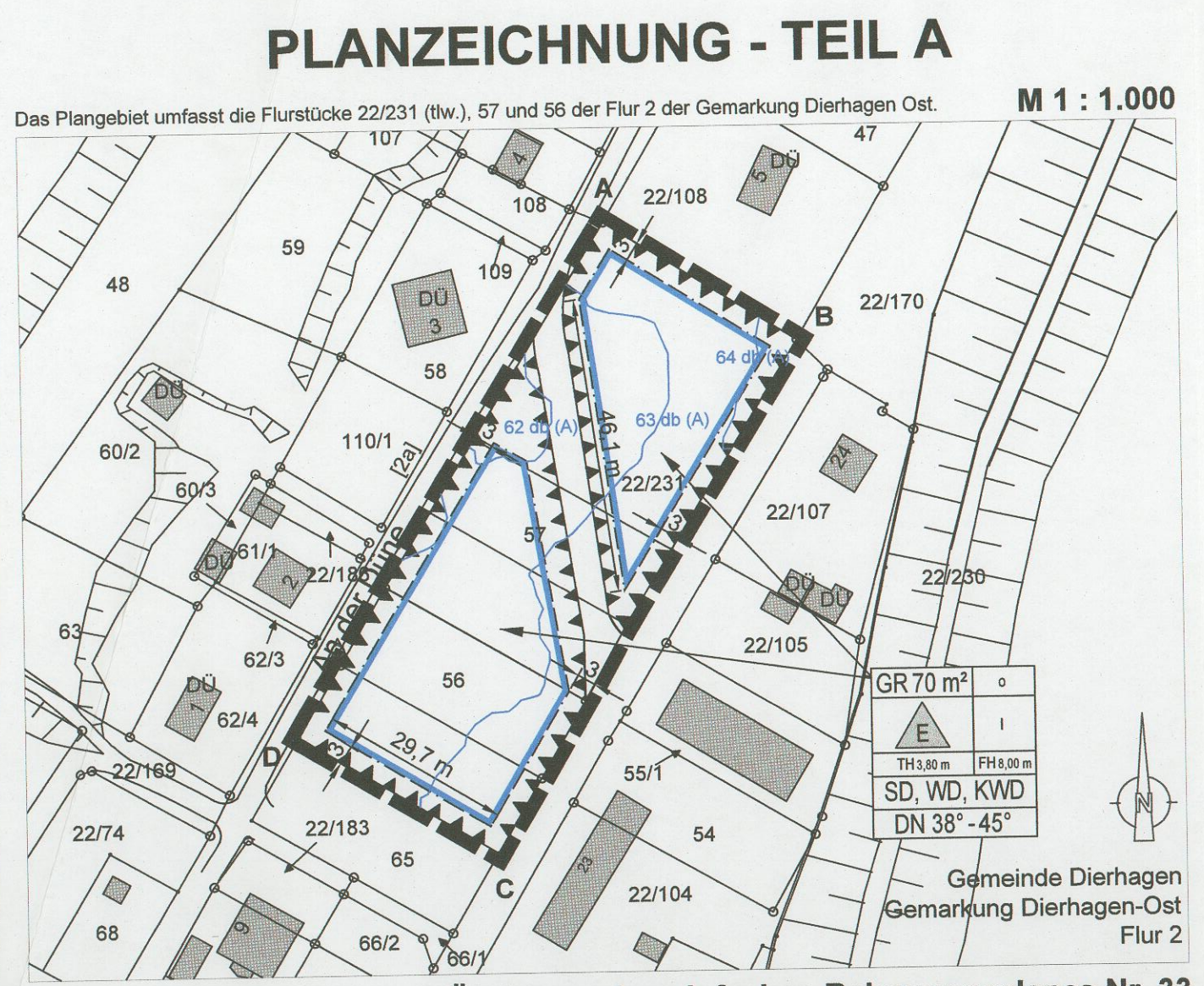
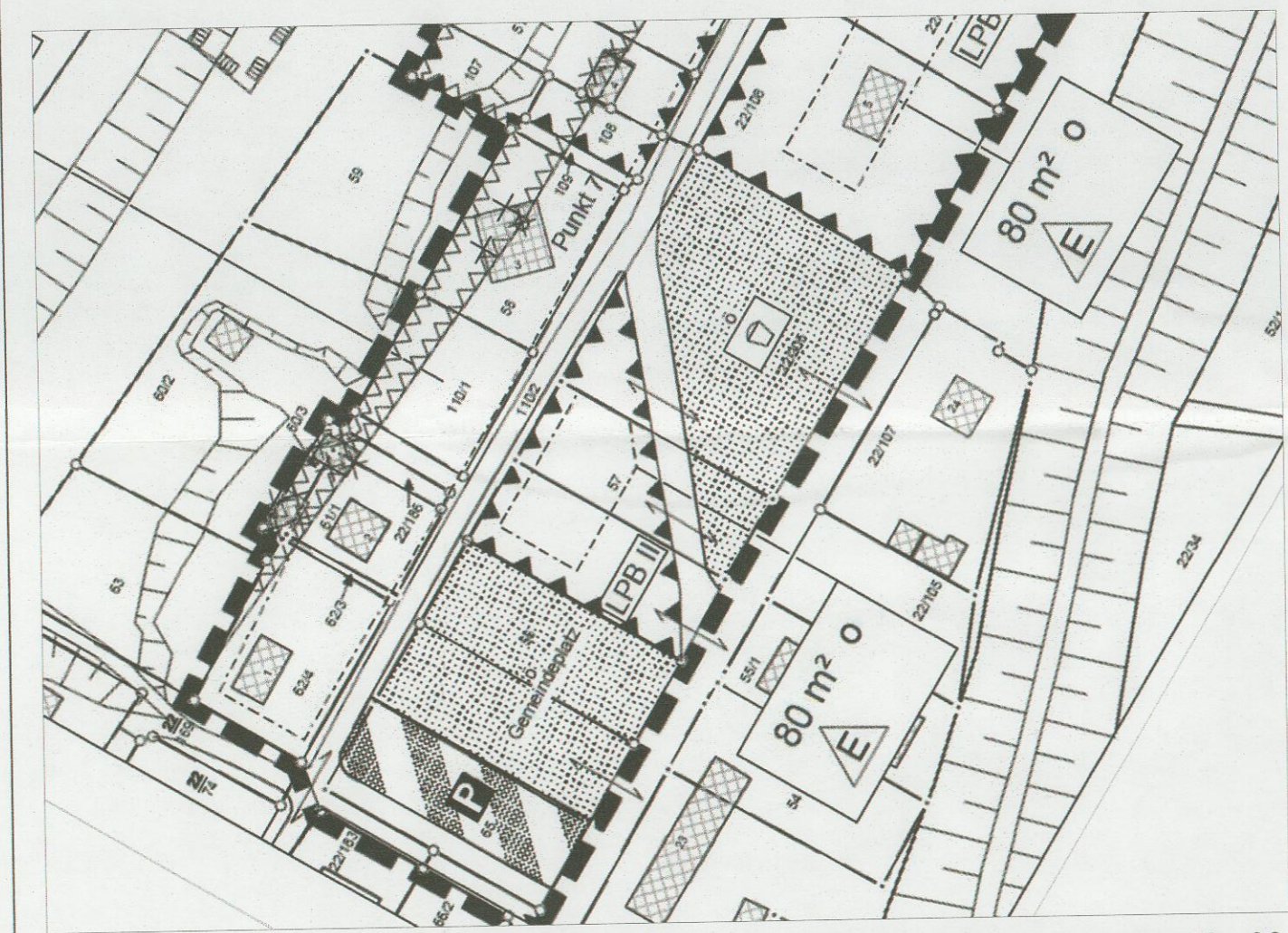


I. Änderung des einfachen Bebauungsplanes Nr. 33 "An der Düne" der Gemeinde Ostseebad Dierhagen

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) sowie des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern 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 Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Dierhagen vom 13.12.2023 folgende Satzung über die I. Änderung des einfachen Bebauungsplanes Nr. 33 „An der Düne“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften (Teil B), erlassen.



I. Änderung des einfachen Bebauungsplanes Nr. 33



Auszug aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 33 "An der Düne" der Gemeinde Ostseebad Dierhagen

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Gemeindliche Satzungen**
Für den Geltungsbereich der I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 gelten ergänzend folgende gemeindliche Satzungen in der jeweils aktuellen Fassung:
 - Satzung zum Schutz des Gehölzbestandes in der Gemeinde Ostseebad Dierhagen (Gehölzschutzsatzung)
- Küstenschutzstreifen**
Das Plangebiet liegt innerhalb des Küstenschutzstreifens von 150 m landeinwärts der Mittelwasserlinie nach § 29 NatSchAG M-V.
- Küstenschutzgebiet "Fischland"**
Das Plangebiet befindet sich im Küstenschutzgebiet „Fischland - Heim Lebensfreude Dierhagen bis Rehberge/Vordarß“ gemäß des Beschlusses Nr. 121-20/76 vom 09.09.1976 des Rates des Bezirkes Rostock über die Festlegung von Küstenschutzgebieten für die Gewährleistung des weiteren Ausbaues des Küstenschutzsystems und der Durchführung von erforderlichen Verteidigungsmaßnahmen bei Sturmhochwasser. Das Küstenschutzgebiet ist im Wasserbuch des Landes Mecklenburg-Vorpommern, Wasserbuchblatt Nr. 70023, eingetragen.
- Baumfällungen und Gehölzrodungen**
Gemäß § 39 BNatSchG sind Baumfällungen und Gehölzrodungen in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September unzulässig. Über Ausnahmen entscheidet die Untere Naturschutzbehörde.
- Festpunkte des amtlichen geodätischen Grundlagentznetzes M-V**
Vermessungsmarken sind nach § 26 des Gesetzes über das amtliche Geoinformations- und Vermessungswesen (Geoinformations- und Vermessungsgesetz - GeoVermG M-V) gesetzlich geschützt. Vermessungsmarken dürfen nicht unbefugt eingebracht, in ihrer Lage verändert oder entfernt werden. Zur Sicherung der mit dem Boden verbundenen Vermessungsmarken des Lage-, Höhen- und Schwerfestpunktfeldes darf eine kreisförmige Schutzfläche von zwei Metern Durchmesser weder überbaut noch abgetragen oder auf sonstige Weise verändert werden.

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		
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)		
GR 70 m²	2.6. Grundfläche	
I	2.7. Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	
TH 3,00 m	2.8. Traufhöhe als Höchstmaß	
FH 3,00 m	2.8. Firsthöhe als Höchstmaß	
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)		
0	3. Offene Bauweise	
E	3.1. Nur Einzelhäuser zulässig	
—	3.5. Baugrenze	
15. Sonstige Planzeichen		
15.6.	Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)	
15.13.	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)	

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN - TEIL B

- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 und 18 BauNVO)**
Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen ist die Mitte der befestigten Verkehrsfläche (Fahrbahn), gemessen orthogonal zur Mitte des jeweiligen Gebäudes.
- Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
 - Schallschutz von Wohn- und Aufenthaltsräumen**
Bei der Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden sind nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109-2:2018-01 zum Schutz vor einwirkenden Lärm so auszuführen, dass sie die Anforderungen an das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ gemäß DIN 4109-2:2018-01 erfüllen.
Die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Wände, Dächer und Fenster) für neue Gebäude sind im Abs. 7.1 der Norm DIN 4109-1:2018 unter Berücksichtigung unterschiedlicher Raumarten oder Nutzungen festgelegt. In Abhängigkeit der Maßgeblichen Außenlärmpegel ergeben sich nach der darin genannten Gleichung (6) Anforderungen an das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile.
Der maßgebliche Außenlärmpegel L_a ist in der Planzeichnung (Teil A) durch Linien mit beigefügten Angaben in dB dargestellt.
 - Schallschutz von Schlafräumen**
Für besonders ruhebedürftige Schlafräume, Ruhezimmer und Kinderzimmer, die ausschließlich Fenster auf Gebäuseseiten mit Beurteilungspegeln nachts $L_{N} > 45$ dB(A) aufweisen, sind zusätzlich schalldämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, die auch bei geschlossenen Fenstern die Raumlüftung gewährleisten und die Gesamtschalldämmung der Außenfassaden nicht verschlechtern. Bei der Berechnung des resultierenden Schalldämm-Maßes der Außenbauteile ist die Schalldämmung der Belüftungseinrichtungen im Betriebszustand zu berücksichtigen.
- Ausnahmen**
Von den Festsetzungen kann im Einzelfall abgewichen werden, wenn sich aus den für das konkrete Objekt nachgewiesenen Lärmimmissionen geringere Anforderungen an den baulichen Schallschutz ergeben und/oder aufgrund der Bauweise der Gebäude die erforderliche Raumbelüftung durch Lüftungsanlagen (z.B. bei Passivhausbauweise) hergestellt werden.
- Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)**
 - Dachgestaltung**
Gebäude sind mit symmetrisch geneigten Dächern mit einer Dachneigung von 38° - 45° als Sattel-, Walml- oder Krüppelwalmdach auszuführen.
Gauben sind nur an den Dachflächen zulässig, welche Nordosten (in Richtung der Punkte AB) oder Südwesten (in Richtung der Punkte CD) ausgerichtet sind. Gauben müssen zum First einen Abstand von 0,8 m, zur Traufe einen Abstand von 0,5 m sowie zum Ortsgang einen Abstand von mindestens 1,5 m einhalten, jeweils gemessen in der Projektion in die Lotrechte. Die Breite von Dachaufbauten darf je Dachseite maximal 30 % der Firstlänge betragen.
Die Dacheindeckung ist nur roten bis braunen oder anthrazitfarbenen Farbtönen zulässig. Hochglänzende und weiche Dacheindeckungen sind unzulässig.
Garagen, Carports und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Solaranlagen sind von den Vorschriften zur Dachgestaltung ausgenommen.
 - Einfriedungen**
Zur Begrenzung der Grundstücke an den öffentlichen Verkehrsflächen sind nur Einfriedungen einschließlich Hecken bis 1,40 m Höhe zulässig. Die Höhe der Einfriedung darf jedoch an Straßenmündungen im Sichtdreieck auf einer Länge von 10 m, gerechnet vom Schnittpunkt der Straßengrenze, nicht höher als 0,80 m sein. Baumreihen sind als Einfriedung unzulässig.
 - Ordnungswidrigkeiten**
Ordnungswidrig im Sinne von § 84 Abs. 1 Nr. 1 der Landesbauordnung M-V handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die festgesetzten örtlichen Bauvorschriften Nr. 3.1 und 3.2 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

- Hochwasserschutz**
Im Geltungsbereich bestehen Gefahren durch Hochwasser sowie Seegang. Gemäß Regelwerk Küstenschutz Mecklenburg-Vorpommern beträgt das Bemessungshochwasser (BHW) 2,80 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 Mecklenburg-Vorpommern 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.
- Artenschutz**
Auf die Anwendung der unmittelbar geltenden artenschutzrechtlichen Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), insbesondere auf die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten nach § 44 ff. BNatSchG und der Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) wird hingewiesen.
- 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 Werktage nach Zugang der Anzeige.
- Externer Ausgleich**
Das verbleibende Kompensationsdefizit von 3.057 Flächenäquivalenten wird durch Abbuchung von dem Ökoko-Konto VR-057 „Brachfläche mit Nutzungsoption als Mahwiese bei Althagen“ erbracht.
- Plangrundlage**
Zeichnerische Grundlage ist ein Auszug aus der amtlichen Liegenschaftskarte (ALKIS) vom Mai 2021. Hinsichtlich möglicher Lageungenauigkeiten können keine Regressansprüche geltend gemacht werden.
- DIN-Vorschriften**
Mit der Festsetzung der Maßnahmen zum Immissionsschutz verweist der Bebauungsplan auf DIN-Vorschriften. Die DIN-Vorschriften werden bei der Verwaltungsstelle, bei der der Bebauungsplan eingesehen werden kann, zur Einsicht bereitgehalten.

VERFAHRENSVERMERKE

- Die Gemeindevertretung hat am 03.03.2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 "An der Düne" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde durch Aushang an den amtlichen Bekanntmachungstafeln der Gemeinde in der Zeit vom 05.03.2021 bis 26.03.2021 ortsüblich bekannt gemacht. Ergänzend erfolgte am 05.03.2021 die Bekanntmachung im Internet.
- 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 13.09.2021 beteiligt worden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist durch Auslegung der Planunterlagen in der Zeit vom 22.09.2021 bis zum 22.10.2021 durchgeführt worden. Die Bekanntmachung hierzu erfolgte durch Aushang an den amtlichen Bekanntmachungstafeln der Gemeinde in der Zeit vom 06.09.2021 bis 21.09.2021. Ergänzend erfolgte am 06.09.2021 die Bekanntmachung im Internet.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 13.09.2021 nach § 4 Abs. 1 BauGB unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert worden.
- Der Entwurf der I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „An der Düne“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften (Teil B) sowie der Begründung, hat in der Zeit vom 21.09.2022 bis 21.10.2022 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. 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 05.09.2022 bis 20.09.2022 ortsüblich bekannt gemacht worden. Ergänzend erfolgte am 05.09.2022 die Bekanntmachung im Internet.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 30.08.2022 nach § 4 Abs. 2 und § 2 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Gemeindevertretung hat die fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden am 13.12.2023 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Die I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 "An der Düne", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) sowie den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften (Teil B), wurde am 13.12.2023 von der Gemeindevertretung als Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Dierhagen, den 12.01.2024

 Bürgermeisterin

9. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich der I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 "An der Düne" am 13.12.2023 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigten 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.

Straßsund, den 21.12.2023

 ObVI oder Landkreis Vorpommern-Rügen
FD Kataster und Vermessung

10. Die I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 "An der Düne", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) sowie den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Dierhagen, den 12.01.2024

L. S.  Bürgermeisterin

11. Der Satzungsbeschluss der I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 "An der Düne" 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 25.01.2024 bis 05.02.2024 ortsüblich bekannt gemacht worden. Ergänzend erfolgte am 25.01.2024 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 Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Die I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 "An der Düne" ist mit Ablauf des 08.02.2024 in Kraft getreten.

Dierhagen, den 12.02.2024

L. S.  Bürgermeisterin



Gemeinde Ostseebad Dierhagen

I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 "An der Düne"

Einfacher Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB mit örtlichen Bauvorschriften

Satzungsfassung (§ 10 Abs. 1 BauGB)

Planung Dillmann
Büro für Stadt- und Landschaftsplanung