SATZUNG DER GEMEINDE OSTSEEBAD INSEL POEL über den Bebauungsplan Nr. 42 "Oertzenhof - West"

Teil A - Planzeichnung
M 1:500

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) sowie § 86 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzte geändert durch das Gesetz vom 26.06.2021 (GVOBl. M-V S. 1033) einschließlich aller zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung rechtskräftigen Änderungen wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Insel Poel vom ……. folgende Satzung über den Bebauungsplanes Nr. 42 „Oertzenhof - West“, umfassend die Flurstücke 140/1 und 182 (teilw.) der Flur 1, Gemarkung Oertzenhof, gelegen im Westen der Ortslage Oertzenhof, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie den örtlichen Bauvorschriften erlassen:

Teil B - Text

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2021 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB sowie §§ 1, 4 und 18 BauNVO)

1.1 Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen werden entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO für unzulässig erklärt.

1.2 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 ist die Errichtung von Ferienwohnungen nach § 13a BauNVO entsprechend § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

1.3 Es ist eine Mindestfirsthöhe von 7,00 m zulässig. Die maximale Firsthöhe beträgt 9,00 m. Die Firsthöhe ist gleich die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante. Für die festgesetzte Firsthöhe gilt als Bezugspunkt die mittlere hergestellte Höhenlage der vom Gebäude überdeckten Geländeoberfläche.

1.4 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind zur Herstellung einer überbaubaren Grundstücksfläche Aufschüttungen oder Abgrabungen des natürlich anstehenden Bodens bis zu einem Maß von jeweils 1,0 m dann zulässig, wenn sich diese auf für die Statik des Gebäudes und dessen Erschließung erforderliche Flächen beschränken. Für die festgesetzte Höhenlage gilt als Bezugspunkt die Bestandshöhenlage des Mittelpunktes der von dem Gebäude überdeckten Geländeoberfläche. Darüber hinaus sind Aufschüttungen oder Abgrabungen von mehr als 0,2 m unzulässig (§ 9 Abs. 3 i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).

2. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)
In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 ist nur die offene Bauweise zulässig.

3. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §§ 12 und 14 BauNVO)

3.1 Gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO ist die Errichtung von Kleinwindkraftanlagen und Funkantennen unzulässig.

3.2 Stellplätze sind ausschließlich in den dafür gekennzeichneten Flächen zulässig.

4. Flächen, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)
In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 2 ist die Förderung von 50 % der zu errichtenden Wohnungen mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung zulässig.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen für das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 sowie §§ 1a und 202 BauGB)

5.1 Bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Bodenaushub, insbesondere Mutterboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und an Ort und Stelle wieder zu verwerten oder einer Wiederverwertung zuzuführen.

5.2 Die Baustelleneinrichtungen sind auf das notwendigste Maß zu beschränken. Grünflächen sind während der Hochbaumaßnahmen und Herstellung von Flächenbefestigungen durch einen ortsfesten Bauzaun vor Verdichtung und Verschmutzung zu schützen. Baubeginn anderer Arbeiten ist erst nach Fertigstellung dieses Bauzauns zulässig. Nach Beendigung der Bauarbeiten sind baubedingte Beeinträchtigungen (wie Bodenverdichtung, Fahrspuren, Fremdstoffreste) zurückzunehmen. Bauschutt und Müllablagerungen sind ordnungsgemäß zu entsorgen bzw. einer Wiederverwertung zuzuführen.

5.3 Grundstückszufahrten, Wege, Stellplätze und deren Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Schotterrasen, Rasengitter, Fugenpflaster, versickerungsfähiges Pflaster oder wassergebundene Decke) herzustellen.

5.4 Die Freiflächen auf den Baugrundstücken, mit Ausnahme einer Zuwegung zu den Gebäuden, Stellplätzen, Carports und Garagen sind unversiegelt zu belassen und gärtnerisch anzulegen, zu erhalten und zu pflegen. Nicht zulässig ist die Ausgestaltung der Freiflächen durch die Anlage von großflächigen Kiesgärten (Schottergärten). Für einen Flächenanteil von maximal 20 m² ist die Gestaltung durch Kiesflächen zulässig.

5.5 Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ ist auf 20 % der Fläche parkartig mit standortheimischen Sträuchern und mindestens 6 Einzelbäumen aus möglichst gebietseigenen Herkünften zu bepflanzen. Für die Einzelbäume sind Hochstämme mit einem Stammumfang von mind. 16/18 cm zu verwenden. Die verbleibenden Flächen sind als Landschaftsrasen anzulegen und zu erhalten.

5.6 Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gemeinschaftsgrün“ ist als Landschaftsrasen anzulegen und zu erhalten. Auf der Fläche sind mindestens zwei standortheimische Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Versiegelte Flächen sind mit einer maximalen Fläche von 25 m² sind zulässig. Die Flächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Schotterrasen, Rasengitter, Fugenpflaster, versickerungsfähiges Pflaster oder wassergebundener Decke) herzustellen.
Das Anpflanzen der mindestens zwei Einzelbäume erfolgt nach den Maßgaben der Maßnahme 6.22 „Anpflanzen von Einzelbäumen und Baumgruppen“ der HzE (2018) Mecklenburg-Vorpommern.
- Pflanzqualität: Verwendung von Hochstämmen mit einem Stammumfang von mind. 16/18 cm
- Standortheimische Bäume, möglichst aus gebietseigenen Herkünften
- Sicherung mit Zweiböcken

5.7 Innerhalb der festgesetzten privaten Anpflanzfläche des Allgemeinen Wohngebietes WA 2 mit der Nummerierung „1“ sind zur Abschirmung der Stellplatzflächen diese jeweils mit mindestens drei standortheimischen Laubbäumen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die verbleibenden Flächen sind mit standortheimischen Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Das Anpflanzen der mindestens drei Einzelbäume erfolgt nach den Maßgaben der Maßnahme 6.22 „Anpflanzen von Einzelbäumen und Baumgruppen“ der HzE (2018) Mecklenburg-Vorpommern.
- Pflanzqualität: Verwendung von Hochstämmen mit einem Stammumfang von mind. 16/18 cm
- Standortheimische Bäume, möglichst aus gebietseigenen Herkünften
- Sicherung mit Zweiböcken

5.8 Innerhalb der festgesetzten privaten Anpflanzfläche des Allgemeinen Wohngebietes WA 2 mit der Nummerierung „2“ ist zur Abschirmung der Stellplatzflächen diese mit standortheimischen Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

5.9 Innerhalb der festgesetzten privaten Anpflanzfläche des Allgemeinen Wohngebietes WA 1 mit der Nummerierung „2“ ist zur Abschirmung der Stellplatzflächen diese mit standortheimischen Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

5.10 Vor Abriss des Gebäudes ist eine fachgutachterliche Prüfung auf den Besatz mit Fledermäusen und Gebäudebrütern durchzuführen. Beim Vorfinden von Individuen sind entsprechende Ausgleichsmaßnahmen mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen und durchzuführen.

6. Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktion (§ 22 BauGB)
In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 ist die Nutzung von Räumen in Wohngebäuden als Nebenwohnung, wenn die Räume insgesamt an mehr als der Hälfte der Tage eines Jahres unbewohnt sind, unzulässig.

7. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 3 und § 84 LBauO M-V)

7.1 In dem Allgemeinen Wohngebiet sind Dächer als Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer mit einem Neigungswinkel zwischen 10° und 30° zu errichten. Dächer als Pultdächer sind mit einem Neigungswinkel zwischen 10° und 18° zulässig. Die Festsetzung der Dachneigung bezieht sich auf die jeweiligen Hauptdachflächen der Gebäude. Die Dachneigungen von untergeordneten Dachflächen und von Nebenanlagen können abweichen.

7.2 Als Dacheindeckungen sind für Hauptgebäude nur nicht glänzende einfarbige rote, rotbraune oder anthrazitfarbene Ziegel oder Betonpfannen zulässig. Dachbegrünungen sind zulässig.

7.3 Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind in den Allgemeinen Wohngebieten generell zulässig, wenn sie in die Dachflächen des Gebäudes integriert oder flachaufliegend sind. Aufgeständerte oder überkragende Anlagen sind nicht zulässig. Es sind Solarmodule mit einer Antireflexionsbeschichtung zu verwenden.

7.4 Die Dachflächen von Garagen oder Carports können abweichend von der Dachgestaltung der Hauptgebäude ausgebildet werden.

7.5 Bei der Gestaltung der Außenwände ist die Verwendung von roten, rotbraunen und rotbunten Ziegeln, geputzten Flächen mit roten, rotbraunen, gelbbraunen und weißen Farbtönen oder Holz zulässig. Fassadenbegrünungen sind zulässig.

7.6 In dem festgesetzten Baugebiet sind Einfriedungen der Grundstücke auf der zur zugehörigen Erschließungsstraße gewandten Grundstücksseite nur bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig.

7.7 Von den öffentlichen Verkehrsflächen einsehbare Abstellplätze für Abfallbehälter sind mit einer begrünten Umkleidung mit Rankgittern oder Holzzäunen zu versehen.

7.8 Die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Ölbehälter ist nicht zulässig.

7.9 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von 0,75 m² im Bereich des Erdgeschosses zulässig. Werbeanlagen mit Leuchtfarben, wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig. Die Aufstellung von Warenautomaten ist unzulässig.

7.10 Beleuchtungen auf öffentlichen und privaten Außenflächen sind ausschließlich als LED-Lampen mit einer Farbtemperatur von maximal 3 000 Kelvin zulässig.

7.11 Es wird auf § 84 der Landesbauordnung M-V verwiesen, wonach ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig dieser nach § 86 Landesbauordnung M-V erlassenen Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Zuwiderhandlungen können mit Bußgeld geahndet werden.

Verfahrensvermerke

(1) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom ……. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Veröffentlichung im „Poeler Inselblatt“ am ……

Kirchdorf, den
(Siegel)
Gabriele Richter, Bürgermeisterin

(2) Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist durch eine öffentliche Auslegung der Planung in der Zeit vom ……. bis zum ……. während der Dienstzeiten im Bauamt der Gemeinde Ostseebad Insel Poel durchgeführt worden. Die ortsübliche Bekanntmachung ist durch Veröffentlichung im „Poeler Inselblatt“ am ……. erfolgt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom ……. zur Abgabe einer Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsrad der Umweltprüfung aufgefordert worden.

Kirchdorf, den
(Siegel)
Gabriele Richter, Bürgermeisterin

(3) Die Gemeindevertretung hat am ……. den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 42 mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Kirchdorf, den
(Siegel)
Gabriele Richter, Bürgermeisterin

(4) Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom ……. über die öffentliche Auslegung unterrichtet und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Kirchdorf, den
(Siegel)
Gabriele Richter, Bürgermeisterin

(5) Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 42 sowie die Begründung dazu haben in der Zeit vom ……. bis zum ……. während der Dienstzeiten im Bauamt der Gemeinde Ostseebad Insel Poel nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen, 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 ……. durch Veröffentlichung im „Poeler Inselblatt“ bekannt gemacht worden.

Kirchdorf, den
(Siegel)
Gabriele Richter, Bürgermeisterin

(6) Der katastermäßige Bestand am ……. wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1: ……. vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

……, den
(Siegel)
Öffentl. best. Vermesser

(7) Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegeben Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ……. geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Kirchdorf, den
(Siegel)
Gabriele Richter, Bürgermeisterin

(8) Der Bebauungsplan Nr. 42 wurde am ……. von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 42 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom ……. gebilligt.

Kirchdorf, den
(Siegel)
Gabriele Richter, Bürgermeisterin

(9) Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 42, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften werden hiermit ausgefertigt.

Kirchdorf, den
(Siegel)
Gabriele Richter, Bürgermeisterin

(10) Der Beschluss der Satzung der Gemeinde Ostseebad Insel Poel über den Bebauungsplan Nr. 42 sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jeder Person eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am …….. durch Veröffentlichung im „Poeler Inselblatt“ 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 Abs. 1 BauGB, § 5 Abs. 5 der Kommunalverfassung M-V) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 42 ist am Tag der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Kirchdorf, den
(Siegel)
Gabriele Richter, Bürgermeisterin

Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenverordnung 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. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

WA 1 — Allgemeine Wohngebiete, mit lfd. Nummerierung (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18 - 20 BauNVO)

GRZ — Grundflächenzahl

(II) — Zahl der Vollgeschosse zwingend

FHmin — Firsthöhe in m als Mindestmaß

FHmax — Firsthöhe in m als Höchstmaß

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

o — offene Bauweise

Baugrenze

DN — zulässige Dachneigung

SD, WD, KWD,PD — Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- und Pultdach

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

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Z — Zuwegung, privat

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und die Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)

Standort für Wertstoffsammlung, am Tag der Abholung

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünflächen

Parkanlage, privat

Gemeinschaftsgrün, privat

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

1 — Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, mit lfd. Nummerierung

Erhaltung von Bäumen

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

St — Stellplätze

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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

2. Darstellungen ohne Normcharakter

vorhandene bauliche Anlagen

vorhandene Flurstücksgrenzen

140/1 — Flurstücksnummern

15.56 — vorhandene Geländehöhen in m ü.NHN

5,0 — Bemaßung in m

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind - Wurzelschutzbereich (Kronentraufe + 1,5 m)

Fußweg

Baum, künftig fortfallend

Nutzungsschablonen

WA 1	(II) o
GRZ 0,3	FHmin 7,0
SD,WD,KWD: DN 10°- 30°	FHmax 9,0
PD: DN 10°- 18°	SD, WD, KWD, PD

WA 2	(II) o
GRZ 0,4	FHmin 7,0
SD,WD,KWD: DN 10°- 30°	FHmax 9,0
PD: DN 10°- 18°	SD, WD, KWD, PD

Hinweise

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme keine Bau- oder Bodendenkmale betroffen. Wer während der Baumaßnahmen Sachen, Sachgesamtheiten 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 Denkmalschutzbehörde zu erfolgen. Sie leitet die Anzeige unverzüglich an die Denkmalfachbehörde weiter. Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren 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 im Geltungsbereich sowie im Umfeld keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer gem. § 4 Abs. 3 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht beim Umweltamt des Landkreises, Sachgebiet Altlasten/Immissionsschutz 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 Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Die Beseitigung von Gehölzen gemäß § 39 Abs. 5 Satz 2 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) darf nur im Zeitraum zwischen dem 1. Oktober und 1. März durchgeführt werden. Ausnahmen sind zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb der Gehölzflächen keine Brutvögel brüten und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.

Im Zuge der Baudurchführung sind geeignete Baumschutzmaßnahmen durchzuführen. Der Schutz der Gehölzbestände gegen Anfahrschäden, Verdichtung im Wurzelbereich, Beschädigung des Stammes und der Rinde durch Fahrzeuge, Baumaschinen und sonstigen Bauvorgängen erfolgt durch geeignete Stammschutzmaßnahmen. Die stammnahen Wurzelbereiche sind außerhalb des Baufeldes nicht durch Bautechnik zu befahren bzw. durch Baustelleneinrichtungen und Ablagerungen zu belasten.
Die fachgerechten Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen der Bäume sind nach aktuellen Standards durchzuführen.

Die Gemeinde Ostseebad Insel Poel verfügt über eine gemeindliche Baumschutzsatzung „Satzung zum Schutz des Baumbestandes und zum Schutz freiwachsender Hecken im Gebiet der Gemeinde Ostseebad Insel Poel vom 15. Juni 2020“. Diese ist zu beachten.

Das durch die Eingriffe in Natur und Landschaft verbleibende Kompensationsdefizit von 8 334 KFÄ wird durch eine interne Ausgleichsmaßnahme (Anpflanzung von Einzelbäumen und Baumgruppen) und den Ankauf von Ökopunkten behoben. Die Sicherung erfolgt durch eine vertragliche Regelung zwischen dem Flächeneigentümer und den Ökokontobesitzern.

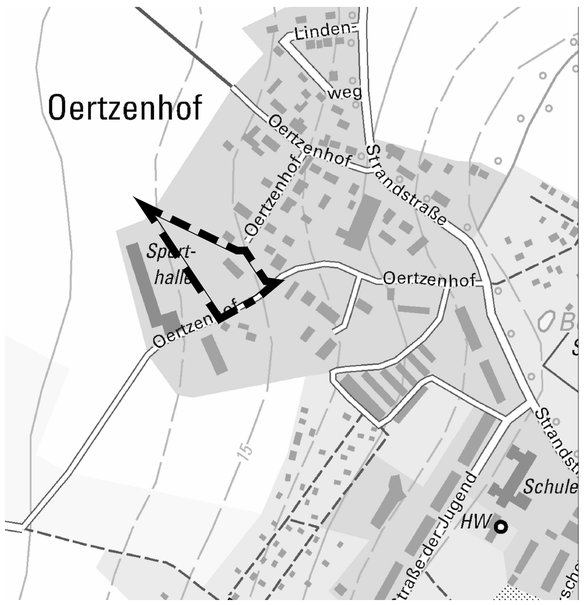
Die Gemeinde Ostseebad Insel Poel hat gegenüber der zuständigen unteren Naturschutzbehörde mit den Planunterlagen vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes die schriftliche Bestätigung des Maßnahmenträgers zur verbindlichen Reservierung der Ökokontomaßnahmen vorzulegen (siehe § 9 Abs. 3 ÖkoKtoVO M-V).
Gemäß der Bestimmung der Ökokontoverordnung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (ÖkoKtoVO M-V) ist für die Inanspruchnahme des Ökokontos die untere Naturschutzbehörde (uNB) nach Satzungsbeschluss über das Abwägungsergebnis zu informieren (Höhe der festgesetzten Kompensationsflächenäquivalente, genaue Benennung des Ökokontos). Nach Satzungsbeschluss wird durch die uNB die Abbuchung der Ökopunkte vom dem jeweiligen Ökokonto vorgenommen bzw. deren Abbuchung veranlasst. (siehe § 9 Abs. 4 ÖkoKtoVO M-V).

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

Der vorliegende Vorentwurf ist nicht rechtsverbindlich. Alle Rechtsgeschäfte, die auf Grundlage dieses Vorentwurfes getätigt werden, geschehen auf eigene Verantwortung.

Plangrundlagen:
Digitale topographische Karte Maßstab 1:10 000, Landesamt für innere Verwaltung M-V, © GeoBasis DE/M-V 2022; Flurkarte der Flur 1, Gemarkung Oertzenhof; Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Kerstin Siwek, Wismar, Stand 28.02.2022, eigene Erhebungen

Übersichtsplan



Auszug aus der digitalen topographischen Karte, © GeoBasis DE/M-V 2022

PLANUNGSBÜRO HUFMANN
STADTPLANUNG FÜR DEN NORDEN
Dipl. Ing. Martin Hufmann
Alter Holzhafen 8 • 23966 Wismar
Tel. 03841 470640-0 • info@pbh-wismar.de

SATZUNG DER GEMEINDE OSTSEEBAD INSEL POEL

über den Bebauungsplanes Nr. 42
„Oertzenhof - West“

gelegen im Westen der Ortslage Oertzenhof, umfassend die Flurstücke 140/1 und 182 (teilw.) der Flur 1, Gemarkung Oertzenhof

VORENTWURF

Bearbeitungsstand 05.04.2022