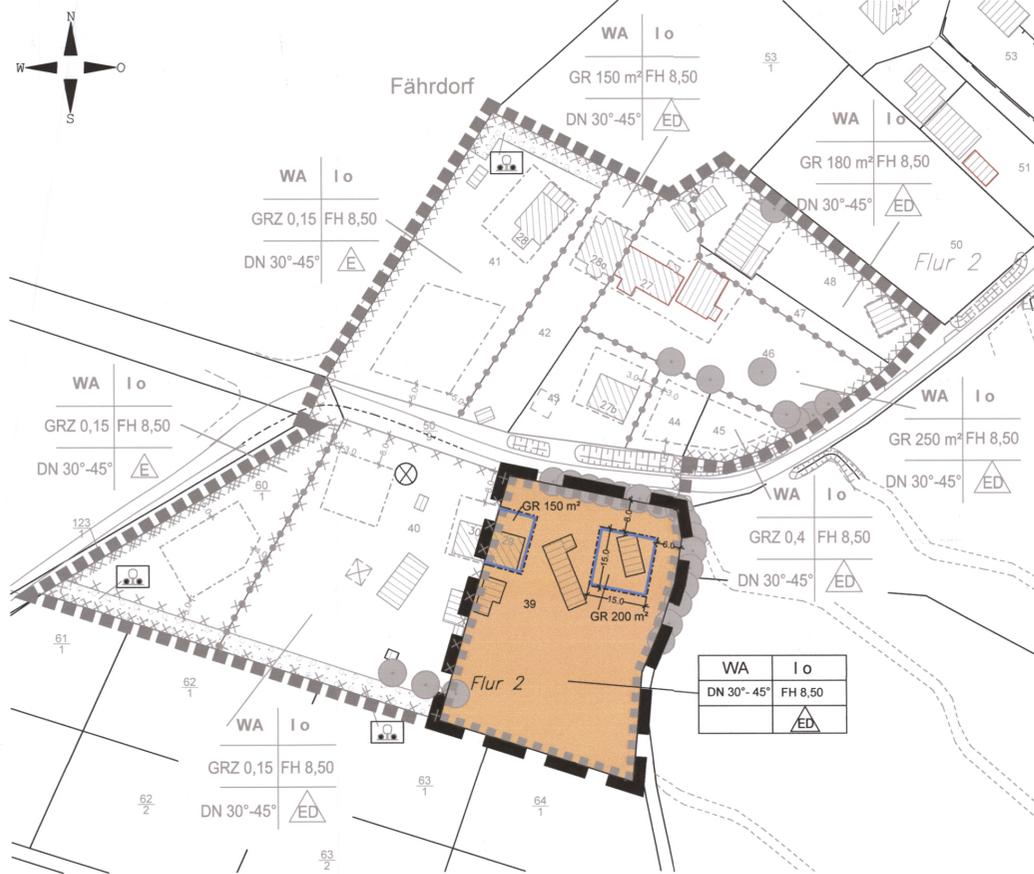


# Satzung der Gemeinde Ostseebad Insel Poel über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 "Fährdorf - Süd und Fährdorf - Ausbau"

Teil A - Planzeichnung  
M 1:1000



## Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenerklärung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. 1 S. 1057).

### 1. Festsetzungen

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

**WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 19 BauNVO)

GR Grundfläche  
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
FH Firsthöhe in m als Höchstmaß

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

o offene Bauweise  
ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig  
Baugrenze  
DN Dachneigung

### Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 23 (§ 9 Abs. 7 BauGB)  
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 (§ 9 Abs. 7 BauGB)  
Umgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei deren besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 und Abs. 6 BauGB)

### 2. Darstellungen ohne Normcharakter

vorhandene bauliche Anlagen  
vorhandene Flurstücksgrenzen  
Flurstücksnummern  
Bemaßung in m  
Bäume, außerhalb des Geltungsbereiches

Plangrundlagen:  
Digitale topographische Karte Maßstab 1:10 000, Landesamt für innere Verwaltung  
M-V, rechtskräftige 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23, Flurkarte der Flur 2, Gemarkung Fährdorf, Flächennutzungsplan i. d. F. der 5. Änderung sowie eigene Erhebungen

## Unverbindliche Planerläuterung

Die Gemeinde Ostseebad Insel Poel schafft mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bauliche Nachverdichtung. Dafür wird ein zusätzliches Baufenster ausgewiesen.

## Präambel

Aufgrund des § 10 i. V. m. § 13 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) einschließlich aller zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung rechtskräftigen Änderungen wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Insel Poel vom 28.06.2021 folgende Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Fährdorf - Süd und Fährdorf - Ausbau“, umfassend das Flurstück 39 der Flur 2, Gemarkung Fährdorf, begrenzt im Norden durch die Straße „Fährdorf Dorf“, im Osten und im Süden durch Grünland und im Westen durch Wohnbebauung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

## Teil B – Text

Es gilt die Bauunterschiedsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 Investitions- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

- Inhalt des Bebauungsplanes** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 4 BauGB sowie § 86 LBAu M-V)
  - Die Überschreitung der festgesetzten zulässigen Grundflächen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche ist bis zu einem Maß von 30% zulässig.
  - Alle sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 23 gelten unverändert weiter fort.
  - Die Festsetzungen zu den örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes Nr. 23 gelten unverändert weiter fort.
- Artenschutz** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
  - Vorsorglich sind die Abrissarbeiten von Gebäuden außerhalb der Brutzeit von Vögeln vom 01. Oktober bis zum 29. Februar durchzuführen (vgl. § 39 BNatSchG).
  - Vor Abriss des Stallgebäudes ist eine fachgutachterliche Prüfung auf den Besatz mit Fledermäusen durchzuführen. Beim Vorfinden von Individuen sind entsprechende Ausgleichsmaßnahmen mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen und durchzuführen.

## 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 unbekannt Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstückbesitzer gem. § 4 Abs. 3 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenausbaus verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht beim Umweltamt des Landkreises, Sachgebiet Altlasten/Immissionsschutz wird hingewiesen. Weitere Hinweise werden in der Begründung gegeben.

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.

Das Plangebiet grenzt gemäß § 74 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) östlich an eine Fläche mit hoher Wahrscheinlichkeit eines Extremhochwassers (HQ hoch) und liegt in der Fläche mittlerer Wahrscheinlichkeit eines Extremhochwassers (HQ mittel) durch Küstengewässer. Statistisch ist für Küstengewässer bei HQ hoch einmal in 20 Jahren und bei HQ mittel einmal in 200 Jahren mit Hochwasser zu rechnen. Als Bemessungshochwasserstand berechnet bis 2070 wird durch das Regelwerk Küstenschutz Mecklenburg - Vorpommern eine Höhe von 3,20 m über NHN angegeben. Er basiert auf dem höchsten Wasserstand, der bisher bei einer Sturmflut verlässlich gemessen wurde, ist damit eine ortsabhängige Größe und repräsentiert das Sicherheitsniveau, welches zum Schutz der gefährdeten Bürger und Sachwerte im Küstenraum für erforderlich und realisierbar erachtet wird. Sollte es zu Beeinträchtigungen durch Hochwasser kommen, weist die Gemeinde darauf hin, dass sie keine Haftung übernimmt. Das Risiko ist durch die Bauherren selbst zu tragen.

Das durch die Eingriffe in Natur und Landschaft vorhandene Kompensationsdefizit wird durch den Ankauf von Ökopunkten beglichen. Dazu wird das Ökotopteil Naturnahe Wiese in Holkendorf (NWM 016) genutzt. Es handelt sich um ein privates Ökotopteil. Die Sicherung erfolgt durch eine vertragliche Regelung zwischen dem Flächeneigentümer und den Ökotopteilbesitzern.

Die Gemeinde Ostseebad Insel Poel hat gegenüber der zuständigen unteren Naturschutzbehörde mit den Planunterlagen die schriftliche Bestätigung des Maßnahmenträgers zur verbindlichen Reservierung der Ökotopteilmaßnahmen vorzulegen (siehe § 9 Abs. 3 ÖkoKtoV M-V).

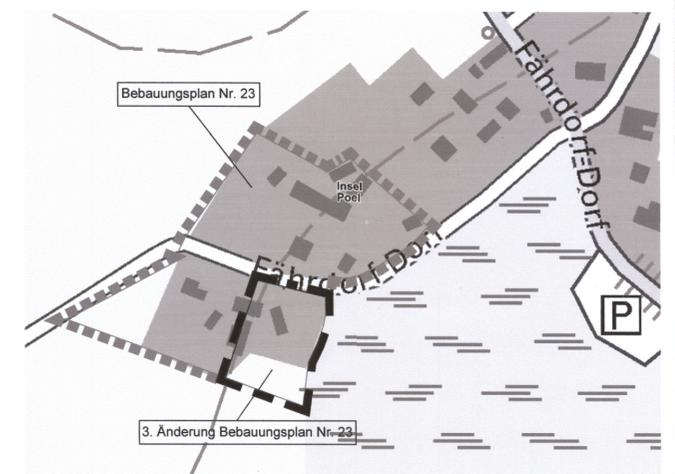
Innerhalb der Wurzelschutzbereiche (Kronentraufbereich zzgl. 1,50 m) sind alle Handlungen untersagt, die zu ihrer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung führen können. Pflegeschnitte sind zulässig und zur Einhaltung der Verkehrssicherungspflicht fachgerecht auszuführen. Beschädigte oder abgegangene Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen. Innerhalb der festgesetzten Wurzelschutzbereiche sind die Errichtung von baulichen Anlagen sowie Aufschüttungen und Abgrabungen unzulässig.

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

## Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 25.01.2021. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Veröffentlichung im „Poeler Inselblatt“ am 01.02.2021.  
Kirchdorf, den 28.06.2021  
Gabriele Richter, Bürgermeisterin
- Die Gemeindevertretung hat am 15.03.2021 den Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.  
Kirchdorf, den 28.06.2021  
Gabriele Richter, Bürgermeisterin
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 06.04.2021 über die öffentliche Auslegung unterrichtet und gemäß § 13 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.  
Kirchdorf, den 28.06.2021  
Gabriele Richter, Bürgermeisterin
- Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 sowie die Begründung dazu haben in der Zeit vom 12.04.2021 bis zum 17.05.2021 während der Dienstzeiten im Baumarkt der Gemeinde Ostseebad Insel Poel nach § 13 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, 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 01.04.2021 durch Veröffentlichung im „Poeler Inselblatt“ bekannt gemacht worden.  
Kirchdorf, den 28.06.2021  
Gabriele Richter, Bürgermeisterin
- Der katastermäßige Bestand am 20.07.2021 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagenrichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:25000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.  
Wismar, den 20.07.2021  
Öffentl. best. Vermesser
- Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 28.06.2021 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.  
Kirchdorf, den 28.06.2021  
Gabriele Richter, Bürgermeisterin
- Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 wurde am 28.06.2021 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 28.06.2021 gebilligt.  
Kirchdorf, den 28.06.2021  
Gabriele Richter, Bürgermeisterin
- Die Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) werden hiermit am ausgefertigt.  
Kirchdorf, den 28.06.2021  
Gabriele Richter, Bürgermeisterin
- Der Beschluss der Satzung der Gemeinde Ostseebad Insel Poel über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 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 04.08.2021 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 die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 ist am Tag der Bekanntmachung in Kraft getreten.  
Kirchdorf, den 04.08.2021  
Gabriele Richter, Bürgermeisterin

## Übersichtsplan



Auszug aus der digitalen topographischen Karte, © GeoBasis DE/M-V 2021

## SATZUNG DER GEMEINDE OSTSEEBAD INSEL POEL

über die 3. Änderung des  
Bebauungsplanes Nr. 23  
„Fährdorf - Süd und Fährdorf - Ausbau“

gelegene südlich der Straße „Fährdorf-Dorf“ am südlichen Rand der  
Ortslage Fährdorf, umfassend das Flurstück 39 der Flur 2, Gemarkung  
Fährdorf

SATZUNGSESCHLUSS

28.06.2021