

# SATZUNG DER GEMEINDE OSTSEEBAD INSEL POEL über den Bebauungsplan Nr. 39 "Vorwerk West"

Teil A – Planzeichnung  
M 1:500



## Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenerverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

### 1. Festsetzungen

#### Art der baulichen Nutzung (§ 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO)

**WA** Allgemeines Wohngebiet

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

**GRZ** Grundflächenzahl

**I** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

**FH** Firsthöhe in m als Höchstmaß

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

**o** offene Bauweise

**△** nur Einzelhäuser zulässig

**---** Baugrenze

**DN** zulässige Dachneigung

**SD, WD, KWD, ZD** Sattel-, Walim-, Krüppelwalim- und Zeltdach

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

**■** Straßenverkehrsfläche

**---** Straßenbegrenzungslinie

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

**■** Fläche für Abwasserbeseitigung - Regenwasser

#### Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15)

**■** Grünfläche - Hausgarten, privat

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

**○** Erhaltung von Bäumen

#### Sonstige Planzeichen

**■** Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zu Gunsten der künftigen Anlieger in den Baufeldern 1 - 3 sowie der Ver- und Entsorgungsträger

**---** Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind - Sichtdreieck

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

### 2. Darstellungen ohne Normcharakter

**■** vorhandene bauliche Anlagen

**---** vorhandene Flurstücksgrenzen

**6** Flurstücksnummern

**→** Bemaßung in m

**---** Böschung

**---** Waldabstandslinie 30 m

**---** Waldgrenze

**×** künftig fortfallend

**○** Wurzelschutzbereich 1,50 m

**③** lfd. Nummerierung der Baufelder

## Hinweise

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 39 keine Bodendenkmale betroffen. Der Umgebungsschutz eines Baudenkmals (Flurstück 2, Flur 1, Gemarkung Vorwerk) ist betroffen. Um die Arbeiten nichtigfalls baueingetragenen archaischen Wert zu bewahren, ist es erforderlich, der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Nordwestmecklenburg den Beginn der Erdarbeiten rechtzeitig, mindestens zwei Wochen vorher schriftlich und verbindlich anzuzeigen. Wenn während der Erdarbeiten unvermutet archaische Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz M-V (DSchG M-V) die 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. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Tage nach Zugang der Anzeige bei der Unteren Denkmalschutzbehörde.

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, anomale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstückbesitzer gem. § 4 Abs. 3 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Bei konkreten Anhaltspunkten dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, ist dies unverzüglich der Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständiger Bodenschutzbehörde (Sachgebiet Abfall, Bodenschutz und Immissionsschutz) mitzuteilen (§ 2 LBodSchG M-V). Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderung des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden (§ 1 LBodSchG M-V).

Das Plangebiet ist als nicht kampfmittelbelastet bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbaumaßnahmen mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverträgliche 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.

LAU-Anlagen (Lagerung, Abfüllen und Umschlagen von wassergefährdenden Stoffen) haben auf der Grundlage des § 62 Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) i.V.m. der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AWStV) zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers ausgeschlossen ist.

Werden bei der Durchsetzung der Planung Erdauflagen (auch Flächenkollektoren oder Erdwärmesonden für Wärmepumpen) notwendig, mit denen unmittelbar bzw. mittelbar auf die Bewegung oder die Beschaffenheit des Grundwassers eingewirkt wird, sind diese gemäß § 49 Abs. 1 des WHG einen Monat vor Baubeginn bei der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Dies trifft ebenso für eventuell notwendige Grundwasserabsenkungen während der Baumaßnahmen zu.

Der natürliche Abfluss wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück darf nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstückes behindert werden bzw. zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstückes verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.

Gemäß § 20 des Landeswaldgesetzes (LWaldG M-V) ist zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand bei der Errichtung baulicher Anlagen ein Abstand von 30 m zum Wald einzuhalten.

Die gemäß § 18 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) geschützten Einzelbäume sind einschließlich des Wurzelschutzbereiches (=Kronentraufbereich + 1,50 m Abstand) dauerhaft zu erhalten und vor jeglichen Beeinträchtigungen (Zerschädigung, Beschädigung), die den Fortbestand gefährden, einschließlich während der Baumaßnahmen, fachgerecht zu schützen. Zulässig bleiben fachgerechte Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen sowie Maßnahmen zum Abwehr einer gegenwärtigen Gefahr für Leib oder Leben oder Sachen von bedeutsamen Wert. Beschädigte oder abgegangene Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen. Innerhalb der festgesetzten Wurzelschutzbereiche sind die Errichtung von baulichen Anlagen sowie Aufschüttungen und Abgrabungen unzulässig. Sofern Eingriffe in den Wurzelschutzbereich notwendig sind, ist eine Ausnahmebewilligung bei der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde zu erwirken.

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

Das durch die Eingriffe in Natur und Landschaft verbleibende Kompensationsdefizit von 3,056 KFA wird durch externe Ausgleichsmaßnahmen behoben. Die mit der Kompensationsfläche in der Gemarkung Malchow (Anlage von Wald als Ökotoptomaßnahme) erreichte Ausgleichspunktzahl führt zu einem vollständigen Ausgleich der durch den Bebauungsplan Nr. 39 herbeigeführten Eingriffe. Die Erstaufforstungsfläche befindet sich in der Gemarkung Malchow, Ostseebad Insel Poel, Flur 1, Flurstück 20/23. Die Unterlagen für die Anerkennung des Ökotoptomas inklusive Antrag auf schriftliche Zustimmung gemäß § 4 Abs. 1 Nr. 1 ÖkoKto VO M-V liegen der Unteren Naturschutzbehörde vor. Dabei verweisen die Unterlagen auf die Kompensation des Eingriffs zum Bebauungsplan Nr. 39.

Für die geplante Erstaufforstung fanden bereits Abstimmungen mit der zuständigen Forstbehörde und unteren Naturschutzbehörde statt. Ein entsprechender Erstaufforstungsantrag wurde der zuständigen Behörde vom Flächeneigentümer vorgelegt.

Eine verbindliche Anerkennung und Reservierung der Ökoptone liegt vor Satzungsbeschluss vor und wird der unteren Naturschutzbehörde zur Kenntnis gegeben.

Die dem Bebauungsplan Nr. 39 zu Grunde liegenden Gesetze, Erlasse und Verordnungen sowie technische Normen und Richtlinien sind in der Gemeindeverwaltung der Gemeinde Ostseebad Insel Poel, Gemeinde-Zentrum 13, 23999 Kirchdorf, während der Öffnungszeiten einsehbar.



Externer Ausgleich: Kompensationsmaßnahme in der Gemarkung Malchow (Anlage von Wald als Ökotoptomaßnahme)

Plangrundlagen:  
Topographische Karte Maßstab 1:10 000, Landesamt für innere Verwaltung M-V, © GeoBasis DE/M-V 2019, Flurkarte der Flur 2 sowie der Flur 1, Gemarkung Vorwerk; Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Sohn, Stand 01.03.2019; Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Insel Poel i.d.F. der 4. Änderung; eigene Erhebungen

## Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) sowie § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung vom 15.10.2015 (GVBl. M-V S. 344) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Insel Poel vom 09.03.2020 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 39 "Vorwerk West", umfassend die Flurstücke 4, 5, 6 und 7 der Flur 2, Gemarkung Vorwerk sowie Flurstück 1/5 (teilw.) der Flur 1, Gemarkung Vorwerk, begrenzt im Norden durch die Fläche des ehemaligen Gutshofes Vorwerk, im Osten durch einen Teich mit Gehölzen, im Süden durch Wald sowie im Westen durch Grünflächen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie folgende Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften erlassen:

## Teil B - Text

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

### 1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 und 4 BauNVO)

1.1 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind in dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.  
1.2 Für die festgesetzte First- und Sockelhöhe gilt als Bezugspunkt die mittlere Höhe der vom Gebäude überdeckten, natürlich anstehenden Geländeoberfläche. Die Firsthöhe ist gleich die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungsfläche. Für das Erdgeschoss (Oberkante Fertigfußboden) gilt eine maximale Sockelhöhe von 0,50 m. Die Sockelhöhe ist gleich der Schnittbreite von Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss und aufstrebendem Mauerwerk.

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

2.1 Gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO ist die Errichtung von Kleinwindkraftanlagen und Funkantennen unzulässig.  
2.2 In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet ist die Errichtung von Stellplätzen, Carports, Garagen, Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO und Stellflächen für Müllbehälter im Vorgartenbereich unzulässig. Der Vorgartenbereich ist der Bereich zwischen der öffentlichen Straße und der straßenseitigen Hauptgebäudeflucht.  
2.3 In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet ist die Errichtung von Stellplätzen, Carports, Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO innerhalb des gesetzlichen Waldabstandes von 30 m unzulässig.

### 3. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet ist je Einzeilhaus maximal eine Wohneinheit zulässig.

### 4. Ableitung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern oder über eine private Sammelleitung in die Zisterne zu leiten und von dort dem südlich angrenzenden Graben zuzuführen.

### 5. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Für die mit "GFL" bezeichnete Fläche wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht mit einer Breite von 4,0 m zugunsten der Anlieger der angrenzenden Grundstücke (Baufelder 1, 2 und 3) und der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt.

### 6. Umfang der zulässigen Abgrabungen und Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind zur Herstellung einer überbaubaren Grundstücksfläche Aufschüttungen oder Abgrabungen des natürlich anstehenden Bodens bis zu einem Maß von 0,20 m zulässig, wenn sich diese auf für die Statik des Gebäudes und dessen Erschließung erforderliche Flächen beschränken. Für die festgesetzten Höhen gilt als Bezugspunkt die Bestands-Höhenlage des Mittelpunktes der von dem Gebäude überdeckten Geländeoberfläche. Darüber hinaus sind Aufschüttungen oder Abgrabungen von mehr als 0,20 m unzulässig.

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

7.1 Grundstückszufahrten, Wege, Stellplätze und deren Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Schotterrasen, Rasengitter, Fugenpflaster, versickerungsfähiges Pflaster oder wassergebundene Decke) herzustellen.  
7.2 In dem Allgemeinen Wohngebiet sind Vorgartentflächen unversiegelt zu belassen und gärtnerisch anzulegen, zu erhalten und zu pflegen. Die Ausgestaltung von Vorgartentflächen durch die Anlage von Kiesflächen, die größer als 10% der Vorgartentfläche sind, ist unzulässig. Zulässige Kiesflächen im Vorgartenbereich sind im Rahmen der zulässigen GRZ zu berücksichtigen. Der Vorgartenbereich ist der Bereich zwischen der öffentlichen Straße und der straßenseitigen Hauptgebäudeflucht.

7.3 Die unbebauten Bereiche der einzelnen Grundstücke sind unversiegelt zu belassen und gärtnerisch anzulegen, zu erhalten und zu pflegen. Hierzu sind heimische Gehölze und Stauden sowie Rasen mit Blühanteil zu verwenden. Es ist zu beachten, dass sogenannte Schottergärten Teil der Versiegelung darstellen und im Rahmen der zulässigen Grundstücksfläche zu berücksichtigen sind.

7.4 Pro Grundstück ist ein Einzelbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind standortgerechte, heimische Gehölze bzw. heimische Obstbäume zu verwenden. Diese sind in Form von Hochstämmen mit einem Stammumfang von mind. 16/18 cm, Obstbäume 10/12 cm zu pflanzen. Die Bäume sind mit Zweibolzenbindungen zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Alle Gehölzpflanzungen sind 5 Jahre in der Erhaltungspflege zu pflegen.

7.5 Innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Hausgarten" ist die Errichtung von hochbaulichen Anlagen jeder Art und Lagerflächen unzulässig. Davon ausgenommen sind nicht überdeckte Spielgeräte und je Grundstück ein Gerätehaus zur ausschließlichen Unterbringung von Geräten für die Gartenbewirtschaftung mit einer maximalen Grundfläche von 10 m². Die vorhandenen Geländeformen dürfen innerhalb der privaten Hausgärten nicht verändert werden. Ausgenommen sind kleinflächige funktional erforderliche Anpassungen um maximal +/- 0,20 m.

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

7.7 Die Baustelleneinrichtungen sind auf das notwendige Maß zu beschränken. Nach Beendigung der Bauarbeiten sind baubedingte Beeinträchtigungen (wie Bodenverdrichtungen, Fahrspuren, Fremdstoffe) zu beseitigen.

7.8 Zur Vermeidung baubedingter Störungen von nachtaktiven, lärm- und störungsempfindlichen Tieren (v.a. Fledermäuse) sind die Baulätigkeiten auf die Tageszeit (6-22 Uhr) zu beschränken.

7.9 Der Gebäudeabwuchs, Fallschutt und Müllabfälle sind ordnungsgemäß zu entsorgen bzw. einer Wiederverwertung zuzuführen.

7.10 Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gräben und Gruben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hereingefallene Tiere aus den Gräben zu entfernen sind.

### 8. Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 3 und § 84 LBauO M-V)

8.1 Als Dacheindeckungen sind nur nicht glänzende einfarbige rote, rotbraune oder anthrazitfarbene Ziegel oder Betonplatten zulässig. Garagen und Carports sind in das Haupthaus zu integrieren oder mit gleicher Dacheindeckung wie die Hauptgebäude auszuführen.

8.2 In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet ist bei der Gestaltung der Außenwände ausschließlich die Verwendung von roten und rotbraunen Ziegeln sowie die Verwendung von geputzten Flächen mit roten, rotbraunen, gelbbraunen und weißen Farbblöcken zulässig. Auf untergeordneten Fassadenflächen (kleiner als 1/3 der jeweiligen Fassadenseite) ist auch die Verwendung von Holz mit gebrochenen Weiß-, Blau-, Gelb- und Rottönen zulässig. Ebenso zulässig ist die Kombination der genannten Gestaltungselemente mit echtem Fachwerk. Die Errichtung freistehender Treppenanlagen zur Erschließung des 1. Obergeschosses ist unzulässig. Treppen zum Obergeschoss sind nur innerhalb eines geschlossenen Treppenhauses zulässig.

8.3 Die Installation von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie ist auf den Dachflächen zulässig.

8.4 In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet sind Einfriednungen der Grundstücke auf der zur Erschließungsstraße gewandten Grundstückseite bzw. auf der zur Geh-, Fahr- und Leitungsrecht definierten privaten Verkehrsfläche gewandten Grundstückseite nur als Laubholzhecke, Holzzaun mit senkrechter Latung oder Feldsteinmauer mit bepflanztter Krone bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig. Drahtzäune sind nur innerhalb von Hecken bis zur Höhe der Hecke zulässig.

8.5 Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung bis zu einer Größe von 1,0 m² im Bereich des Erdgeschosses zulässig. Werbeanlagen mit Leuchtfarben, wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig. Die Aufstellung von Warneautomaten ist unzulässig.

8.6 Die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Ölbehälter auf den der zugehörigen Erschließungsstraße zugewandten Grundstückseite ist nicht zulässig.

8.7 Stellplätze von Müllbehältern sind mit einer blickdichten, dauerhaften Bepflanzung, begrünter Umkleidung oder Rankgittern zu versehen.

8.8 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 28.01.2019. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Veröffentlichung im Poeler Inselblatt am 01.03.2019 sowie auf der Internetseite der Gemeinde.

Ostseebad Insel Poel, den 02.04.20 Die Bürgermeisterin

(2) Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist in der Zeit vom 12.08.2019 bis zum 13.09.2019 durch eine öffentliche Auslegung der Planung im Baumarkt der Gemeinde Ostseebad Insel Poel sowie auf der Internetseite der Gemeinde durchgeführt worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 29.07.2019 zur Abgabe einer Stellungnahme auch im Hinblick auf den öffentlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert worden.

Ostseebad Insel Poel, den 02.04.20 Die Bürgermeisterin

(3) Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz (LPlG) mit Schreiben vom 29.07.2019 beteiligt worden.

Ostseebad Insel Poel, den 02.04.20 Die Bürgermeisterin

(4) Die Gemeindevertretung hat am 21.10.2019 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 39 mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung befristet.

Ostseebad Insel Poel, den 02.04.20 Die Bürgermeisterin

(5) Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 30.10.2019 über die öffentliche Auslegung unterrichtet und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Ostseebad Insel Poel, den 02.04.20 Die Bürgermeisterin

(6) Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 39 sowie die Begründung dazu haben in der Zeit vom 12.11.2019 bis zum 13.12.2019 während der Dienstzeiten im Baumarkt der Gemeinde Ostseebad Insel Poel sowie auf der Internetseite der Gemeinde nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, am 01.11.2019 durch Veröffentlichung im Poeler Inselblatt sowie auf der Internetseite der Gemeinde bekannt gemacht worden.

Ostseebad Insel Poel, den 02.04.20 Die Bürgermeisterin

(7) Der katastermäßige Bestand am 16.03.2020 wird als richtig dargestellt bezeichnet. Hinsichtlich der legerlichen Darstellung der Grenzlinie gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:2000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden. *Wissenswert am 16.03.2020* (Siegel) Öffentl. bestellter Vermesser

(8) Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 09.03.2020 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Ostseebad Insel Poel, den 02.04.20 Die Bürgermeisterin

(9) Der Bebauungsplan Nr. 39 wurde am 09.03.2020 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 39 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 09.03.2020 gebilligt.

Ostseebad Insel Poel, den 02.04.20 Die Bürgermeisterin

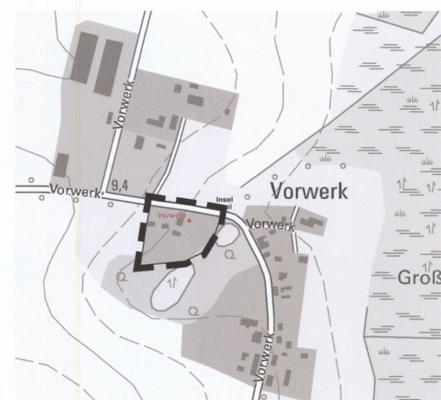
(10) Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 39, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften werden hiermit am 09.03.2020 ausgefertigt.

Ostseebad Insel Poel, den 02.04.20 Die Bürgermeisterin

(11) Der Beschluss der Satzung der Gemeinde Ostseebad Insel Poel über den Bebauungsplan Nr. 39 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, ist am 09.03.2020 durch Veröffentlichung im Poeler Inselblatt sowie auf der Internetseite der Gemeinde 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 Einspruchsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 39 ist am 09.03.2020 in Kraft getreten.

Ostseebad Insel Poel, den 02.04.20 Die Bürgermeisterin

## Übersichtsplan



Auszug aus der digitalen topographischen Karte, © GeoBasis DE/M-V 2019

## SATZUNG DER GEMEINDE OSTSEEBAD INSEL POEL

über den  
Bebauungsplan Nr. 39  
"Vorwerk West"

umfassend die Flurstücke 4, 5, 6 und 7 der Flur 2, Gemarkung Vorwerk sowie Flurstück 1/5 (teilw.) der Flur 1, Gemarkung Vorwerk, begrenzt im Norden durch die Fläche des ehemaligen Gutshofes Vorwerk, im Osten durch einen Teich mit Gehölzen, im Süden durch Wald sowie im Westen durch Grünflächen

## SATZUNGSBESCHLUSS

09.03.2020



Dipl. Ing. Martin Hufmann  
Alter Holzflächen 17b • 23966 Wismar  
Tel. 03841 470640-0 • info@gbh-wismar.de