

SATZUNG DER GEMEINDE OSTSEEBAD INSEL POEL über den Bebauungsplan Nr. 41 "Sportplatz Kaltenhöfer Weg"

Teil A – Planzeichnung
M 1:750



Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenverordnung 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

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

GR max. zulässige Grundfläche in m²

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

Baugrenze

Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Flächen für Sport- und Spielanlagen

Spielfeld

Funktionsanlagen

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

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Trinkwasserleitung, unterirdisch

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünflächen

Hecke, privat

Abschirmgrün, 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)

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen - Stellplätze

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Versorger zu belastende Flächen

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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

2. Darstellungen ohne Normcharakter

vorhandene bauliche Anlagen

vorhandene Flurstücksgrenzen

vorhandene Flugrenzen

Flurstücksnummern

vorhandene Geländehöhen in m über NHN

Bemaßung in m

Baum geschützt, gemäß Poeler Baumschutzsatzung, künftig fortfallend

3. Nachrichtliche Übernahme

Bäume, geschützt gemäß Poeler Baumschutzsatzung

Standorte Beleuchtungsmasten

Plangrundlagen:
Digitale topographische Karte im Maßstab 1:10 000, Landesamt für innere Verwaltung M-V, © GeoBasis DE/M-V 2021; Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Sohn, Wismar vom 08. Februar 2021; eigene Erhebungen.

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184) sowie § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V S. 334) zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVBl. M-V S. 1033) wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Insel Poel vom 18.12.2023 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 41 „Sportplatz Kaltenhöfer Weg“, umfassend das Flurstück 20, Flur 2, Gemarkung Oertzenhof sowie die Flurstücke 168/5 (teilw.) und 189/1 (teilw.), Flur 1, Gemarkung Oertzenhof, begrenzt im Norden, Osten und Westen durch landwirtschaftliche Nutzflächen und im Süden durch Dauerkleingärten, 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 Bauunterschiedsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

- Flächen für Sportanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
 - Innerhalb der Fläche für Sportanlagen mit der Zweckbestimmung „Spielfeld“ sind folgende Nutzungen zulässig:
 - Rasensportplatz
 - Funktionsbezogene Anlagen (z.B. Tore, Beleuchtungs- und Fahnenmasten, Ballfangnetze)
 - Innerhalb der festgesetzten Fläche für Sportanlagen mit der Zweckbestimmung „Funktionsanlagen“ sind folgende Nutzungen zulässig:
 - Funktionsbezogene Gebäude (z.B. Sanitär- oder Umkleieräume, Aufbewahrung von Spielgeräten)
 - Funktionsbezogene Anlagen (z.B. Beleuchtungs- und Fahnenmasten, Stellplätze von Müllbehältern)
- Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §§ 12 und 14 BauNVO)
 - Gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO ist die Errichtung von Kleinwindkraftanlagen und Funkantennen im gesamten Geltungsbereich unzulässig.
 - Innerhalb der festgesetzten Fläche für Sportanlagen mit der Zweckbestimmung „Spielfeld“ ist die Errichtung von Stellplätzen, Carports und Garagen unzulässig.
 - Innerhalb der festgesetzten Fläche für Sportanlagen mit der Zweckbestimmung „Funktionsanlagen“ ist die Errichtung von Carports und Garagen unzulässig. Stellplätze dürfen nur als nicht überdachte Stellplätze ausgeführt werden.
- Ableitung von Niederschlagswasser** (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern oder über vorhandene Drainageleitungen abzuleiten.
- 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. 20 und 25 BauGB)
 - Grundstückszufahrten, Wege, Stellplätze und deren Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. Rasengitter, Fugenraster, Schotterrasen) herzustellen.
 - Die Hecken am östlichen Rand des Geltungsbereiches sind zum Erhalt festgesetzt. Sie sind dauerhaft vor Beeinträchtigungen, die den Fortbestand gefährden, und während der Baumaßnahmen zu schützen.
 - Innerhalb der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Abschirmgrün“ ist eine zweireihige Hecke mit einer Mindestlänge von 60 m mit regional- und standorttypischen Gehölzen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die verbleibende Fläche ist als Rasenfläche zu gestalten und dauerhaft unversiegelt zu belassen.
 - Die Beleuchtung der im Plangebiet zulässigen Beleuchtungsmasten ist so herzustellen, dass die Leuchten ausschließlich das Spielfeld ausleuchten und eine Beeinträchtigung von Nachbargrundstücken durch Lichtemissionen ausgeschlossen werden kann.
 - Zur Vermeidung baubedingter Störungen von nachtaktiven, lärm- und störungsempfindlichen Tierarten (v. a. Fledermäuse) sind die Bautätigkeiten auf den Tagzeitraum (6 – 22 Uhr) zu beschränken.
- Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 3 und § 84 LBauO M-V)
 - Die Installation von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie ist auf den Dachflächen zulässig.
 - Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig. Ausgenommen hiervon sind Ballfangnetze, die für den Betrieb der Anlage notwendig sind, diese sind bis zu einer Höhe von 5,0 m zulässig.
 - Verbeanlagen mit Leuchtfarben, wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig. Die Aufstellung von Warenautomaten ist unzulässig.
 - Es wird auf § 84 der Landesbauordnung M-V verwiesen, wonach ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig diesen nach § 86 Landesbauordnung M-V erlassenen Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Zuwiderhandlungen können mit Bußgeld geahndet werden.

Hinweise

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Bau- und Bodendenkmale bekannt.
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 der Satzung keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten (unnatürlicher Geruch, anomale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer gemäß § 4 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht bei der Unteren Abfallbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg wird hingewiesen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich auch für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen.

Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderungen des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.

Gemäß der Gewerbeabfallverordnung (GewAbfV) besteht die Verpflichtung, bei Bau und Betrieb Abfälle getrennt zu erfassen und zu entsorgen. Bau- und Abbruchabfälle sind i.d.R. in die Fraktionen Glas, Kunststoff, Metalle, Holz, Dämmmaterial, Bitumengemische, Baustoffe auf Gipsbasis, Beton, Ziegel und Fliesen/Keramik einzuteilen. Betriebliche Abfälle sind, soweit sie anfallen, in den Fraktionen Papier, Pappe und Karton (mit Ausnahme von Hygienepapier), Glas, Kunststoffe, Metalle, Holz, Textilien, Bioabfälle zu erfassen und zu entsorgen. Weitere Fraktionen können bei Bedarf gebildet werden. Die Gefahrenstoffverordnung und weitere Spezialgesetze bleiben zu beachten. Für Sportanlagen von Vereinen gilt i.d.R. die GewAbfV mit Dokumentationspflichten nach § 3 Abs. 3 GewAbfV. Müllbehälter sind erforderlich.

Das Plangebiet ist nicht als kampfmittelbelastet bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Munitionsfunde auftreten können. Es wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) sind gebührendpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V zu erhalten. Ein entsprechendes Auskunftersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen.

Die Beseitigung von Gehölzen gemäß § 39 Abs. 5 Satz 2 des Bundesnaturschutzgesetzes darf nur im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 28. Februar 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.

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. Gemäß dieser Satzung sind innerhalb des Wurzelbereiches Abgraben, Ausschachtungen, Aufschüttungen oder Verdichtungen sowie das Lagern von Baumaterialien untersagt.

Das durch die Eingriffe in Natur und Landschaft verbleibende Kompensationsdefizit von 8 430 m² EFÄ wird durch den Ankauf von Ökopunkten bei dem Ökokonto LRO-083 „Naturwald Ostenholz bei Häschendorf“ behoben. Die Sicherung erfolgt durch eine vertragliche Regelung zwischen der Gemeinde Ostseebad Insel Poel 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 ÖkoToVO M-V). Gemäß der Bestimmung der Ökokontoverordnung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (ÖkoToVO 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 von dem jeweiligen Ökokonto vorgenommen bzw. deren Abbuchung veranlasst (siehe § 9 Abs. 4 ÖkoToVO M-V).

Es wird darauf hingewiesen, dass Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art gemäß § 34 Abs. 4 Bundeswasserstraßengesetz weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schiffsfahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern dürfen.
Von der Wasserstraße aus sollen ferner weder rote, gelbe, grüne und blaue noch mit Natriumdampf-Niederdrucklampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtende Flächen sichtbar sein.
Anträge zur Errichtung von Flutlichtanlagen sind aufgrund der Nähe zur Einfahrt in den Hafen Kirchdorf dem WSA Ostsee zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.

Die dem Bebauungsplan Nr. 41 zu Grunde liegenden Gesetze, Erlasse und Verordnungen sowie technische Normen und Richtlinien sind in der Gemeindeverwaltung der Gemeinde Ostseebad Insel Poel, Gemeindezentrum 13, 23999 Kirchdorf, während der Öffnungszeiten einsehbar.

Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 21.10.2019. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Veröffentlichung im Poeler Inselblatt am 01.11.2019 sowie auf der Internetseite der Gemeinde.
Kirchdorf, den 19.12.2023 (Siegel) Die Bürgermeisterin
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist in der Zeit vom 09.08.2021 bis zum 24.09.2021 durch eine öffentliche Auslegung der Planung im Bauamt 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 11.08.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert worden.
Kirchdorf, den 19.12.2023 (Siegel) Die Bürgermeisterin
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz (LPiG) mit Schreiben vom 11.08.2021 beteiligt worden.
Kirchdorf, den 19.12.2023 (Siegel) Die Bürgermeisterin
- Die Gemeindevertretung hat am 02.05.2022 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 41 mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
Kirchdorf, den 19.12.2023 (Siegel) Die Bürgermeisterin
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 13.06.2022 über die öffentliche Auslegung unterrichtet und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Kirchdorf, den 19.12.2023 (Siegel) Die Bürgermeisterin
- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 41 sowie die Begründung dazu haben in der Zeit vom 14.06.2022 bis zum 19.07.2022 während der Dienstzeiten im Bauamt der Gemeinde Ostseebad Insel Poel sowie auf der Internetseite der Gemeinde nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. 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 01.06.2022 durch Veröffentlichung im Poeler Inselblatt sowie auf der Internetseite der Gemeinde bekannt gemacht worden.
Kirchdorf, den 19.12.2023 (Siegel) Die Bürgermeisterin
- Der katastermäßige Bestand am 18.12.2023 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 1:10 000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
Wismar, den 19.12.2023 (Siegel) öffentl. bestellter Vermesser
- Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 18.12.2023 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Kirchdorf, den 19.12.2023 (Siegel) Die Bürgermeisterin
- Der Bebauungsplan Nr. 41 wurde am 18.12.2023 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 41 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 18.12.2023 gebilligt.
Kirchdorf, den 19.12.2023 (Siegel) Die Bürgermeisterin
- Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 41, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften werden hiermit am 18.12.2023 ausgefertigt.
Kirchdorf, den 19.12.2023 (Siegel) Die Bürgermeisterin
- Der Beschluss der Satzung der Gemeinde Ostseebad Insel Poel über den Bebauungsplan Nr. 41 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 18.12.2023 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 Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 41 ist am 18.12.2023 in Kraft getreten.
Kirchdorf, den 19.12.2023 (Siegel) Die Bürgermeisterin

Übersichtsplan



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

SATZUNG DER GEMEINDE OSTSEEBAD INSEL POEL

über den Bebauungsplan Nr. 41
„Sportplatz Kaltenhöfer Weg“

umfassend das Flurstück 20 (teilw.), Flur 2, Gemarkung Oertzenhof sowie die Flurstücke 168/5 (teilw.) und 189/1 (teilw.), Flur 1, Gemarkung Oertzenhof, begrenzt im Norden, Osten und Westen durch landwirtschaftliche Nutzflächen und im Süden durch Dauerkleingärten

SATZUNGSBESCHLUSS

18.12.2023

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