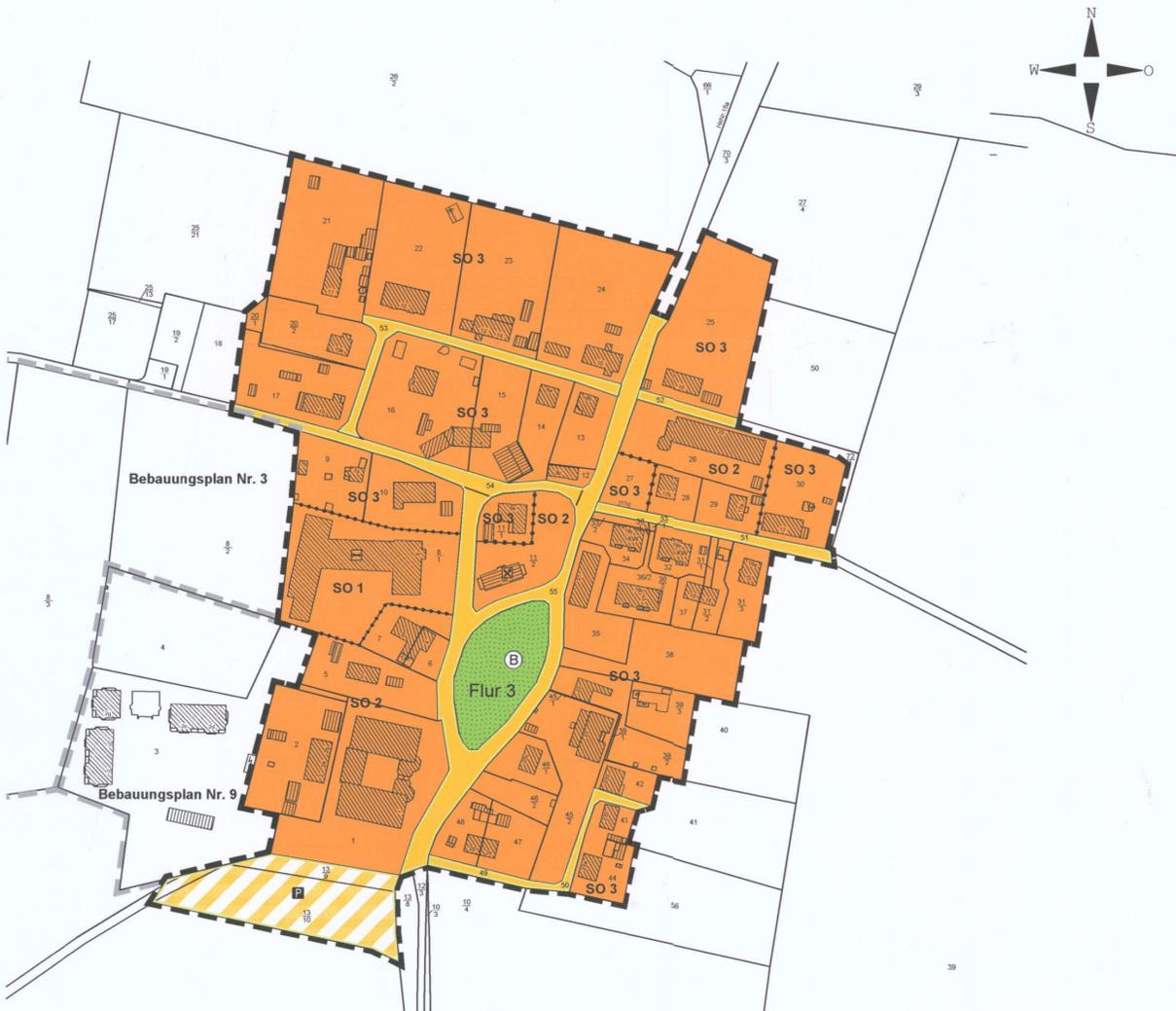


# SATZUNG DER GEMEINDE OSTSEEBAD INSEL POEL über den einfachen Bebauungsplan Nr. 44 "Ortslage Gollwitz"



## Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenerklärung 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, § 11 BauNVO)

- SO 1** Hotel  
Sonstiges Sondergebiet - Hotel (§ 11 BauNVO)
- SO 2** Fremdenverkehr  
Sonstiges Sondergebiet - Fremdenverkehr (§ 11 BauNVO)
- SO 3** Wohn- und Beherbergung  
Sonstiges Sondergebiet - Wohnen und Beherbergung (§ 11 BauNVO)

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

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Parkplatz mit sanitärischer Einrichtung, öffentlich

Sonstige Planzeichen

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

### 2. Darstellungen ohne Normcharakter

- vorhandene bauliche Anlagen
- vorhandene Flurstücksgrenzen
- Flurstücknummern
- gesetzlich geschütztes Bitop gemäß § 20 NatSchAG M-V

Plangrundlagen:  
Digitale topographische Karte Maßstab 1:10 000, digitale Flurkarte der Flur 1 und 3 in der Gemarkung Gollwitz, Landesamt für innere Verwaltung M-V, © GeoBasis DE/M-V 2022; eigene Erhebungen

## 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 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 8) sowie § 86 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 26.06.2021 (GVOBl. M-V S. 1033) wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Insel Poel vom 06.11.2023 folgende Satzung über den einfachen Bebauungsplan Nr. 44 „Ortslage Gollwitz“, umfassend die wesentlichen bebauten Bereiche der Ortslage Gollwitz, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

## Teil B - Text

Es gilt die Bauordnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert am 03.07.2023 (BGBl. I S. 176).

1. **Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, 11 und § 22 BauGB und §§ 1, 11 BauNVO)
  - 1.1 Das Sonstige Sondergebiet SO 1 „Hotel“ gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO dient der Fremdenbeherbergung in einem Hotel. Zulässig sind ein Hotel sowie damit in Verbindung stehende bauliche Nutzungen.
  - 1.2 Das Sonstige Sondergebiet SO 2 „Fremdenverkehr“ gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO dient der Fremdenbeherbergung und der touristischen Infrastruktur.  
In dem Sonstigen Sondergebiet SO 2 sind die folgenden Nutzungen allgemein zulässig:
    - Ferienapartments
    - Pensionen
    - Ferienwohnungen
    - Wohngebäude für Betreiber und Personal in der touristischen Infrastruktur
    - Läden sowie Anlagen und Einrichtungen der touristischen Infrastruktur
    - Gebäude und Räume für freie Berufe
    - Schank- und Speisewirtschaften
  - 1.3 Das Sonstige Sondergebiet SO 3 „Wohnen und Beherbergung“ gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO dient der Errichtung von Wohngebäuden sowie regionaltypischen Erwerbsmöglichkeiten durch eine touristische Vermietung von Ferienwohnungen. Das Ferienwohnen hat in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang mit dem Dauerwohnen zu stehen. Dazu sind die Nutzungsarten in einem Gebäude oder auf einem Baugrundstück zu kombinieren.  
In dem festgesetzten Sonstigen Sondergebiet SO 3 sind die folgenden Nutzungen allgemein zulässig:
    - Wohngebäude für das Dauerwohnen
    - Gebäude für das Dauer- und Ferienwohnen mit maximal einer in der Geschossfläche untergeordneten Ferienwohnung
    - Gebäude für ausschließlich Ferienwohnen mit maximal einer Ferienwohnung, sofern auf dem Baugrundstück ebenfalls ein Wohngebäude für das Dauerwohnen vorhanden ist und die Ferienwohnung der Dauerwohnung in der Geschossfläche untergeordnet ist
    - Gebäude und Räume für freie Berufe
    - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
    - Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
  - 1.4 In dem festgesetzten Sonstigen Sondergebiet SO 3 sind die folgenden Nutzungen ausnahmsweise zulässig:
    - Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
    - Kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes
    - Anlagen und Einrichtungen der touristischen Infrastruktur
  - 1.5 Die Nutzung von Räumen in Wohngebäuden oder Beherbergungsbetrieben als Nebenwohnung obliegt gemäß § 22 Abs. 1 Nr. 5 BauGB der Genehmigung, sofern die Räume insgesamt an mehr als der Hälfte der Tage eines Jahres unbewohnt sind.
  - 1.6 Innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Parkplatz mit sanitärer Einrichtung“ ist die Errichtung einer sanitären Einrichtung allgemein zulässig.
2. **Ermittlung der Geschossfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 20 BauNVO)  
Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind gemäß § 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen.

Abgesehen von den getroffenen Festsetzungen richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach den §§ 34 bzw. 35 BauGB.

## 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 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 Tiefbauarbeiten 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.

Zuständige Genehmigungsbehörde für eine Neben- bzw. Zweitwohnung ist die Baugenehmigungsbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg. Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig ohne Genehmigung nach § 22 Absatz 1 Satz 1 Nr. 5 BauGB (Festsetzung 1.4) einen dort genannten Raum als Nebenwohnung nutzt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu fünfzigtausend Euro geahndet werden.

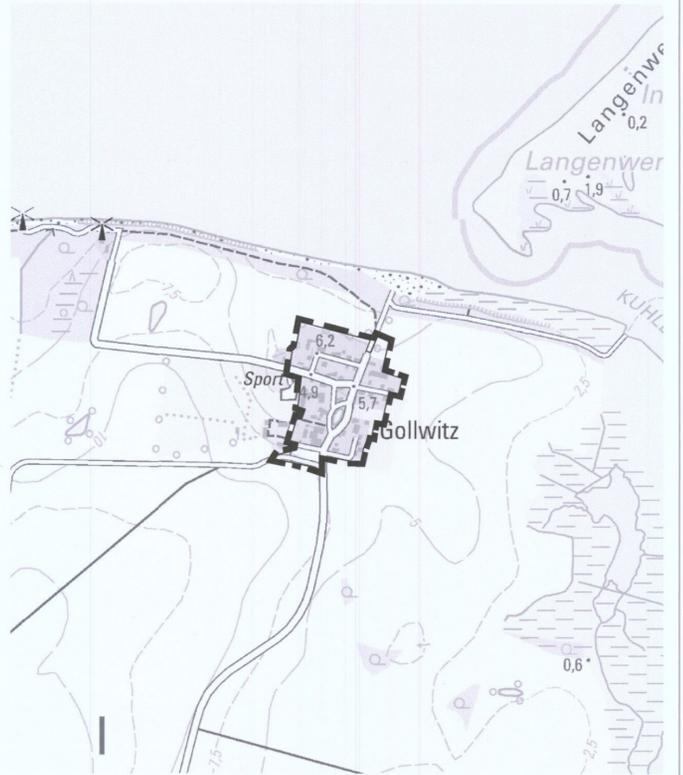
Die Gemeinde Ostseebad Insel Poel verfügt über eine gemeindliche Baumschutzsatzung „Satzung zum Schutz des Baumbestandes und zum Schutz freiwachsender Hecken im Gebiet der Gemeinde Ostseebad Insel Poel vom 15. Juni 2020“. Diese ist zu beachten.

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

## Verfahrensvermerke

- (1) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 14.03.2022. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Veröffentlichung im „Poeler Inselblatt“ am 01.04.2022.  
Kirchdorf, den 24.07.2024  
 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 09.03.2023 bis zum 14.04.2023 während der Dienstzeiten im Bauamt der Gemeinde Ostseebad Insel Poel durchgeführt worden. Die ortsübliche Bekanntmachung ist durch Veröffentlichung im „Poeler Inselblatt“ am 01.03.2023 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 24.02.2023 zur Abgabe einer Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert worden.  
Kirchdorf, den 24.07.2024  
 Gabriele Richter, Bürgermeisterin
- (3) Die Gemeindevertretung hat am 31.07.2023 den Entwurf des einfachen Bebauungsplanes Nr. 44 mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.  
Kirchdorf, den 24.07.2024  
 Gabriele Richter, Bürgermeisterin
- (4) Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 30.08.2023 über die öffentliche Auslegung unterrichtet und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.  
Kirchdorf, den 24.07.2024  
 Gabriele Richter, Bürgermeisterin
- (5) Der Entwurf des einfachen Bebauungsplanes Nr. 44 sowie die Begründung dazu haben in der Zeit vom 11.09.2023 bis zum 13.10.2023 während der Dienstzeiten im Bauamt der Gemeinde Ostseebad Insel Poel nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. 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 01.09.2023 durch Veröffentlichung im „Poeler Inselblatt“ bekannt gemacht worden.  
Kirchdorf, den 24.07.2024  
 Gabriele Richter, Bürgermeisterin
- (6) Der katastermäßige Bestand am 10.06.24 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der laienrechtlichen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:1000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.  
Wismar, den 18.06.2024  
 Öffentl. best. Vermesser
- (7) Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 06.11.2023 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.  
Kirchdorf, den 24.07.2024  
 Gabriele Richter, Bürgermeisterin
- (8) Der einfache Bebauungsplan Nr. 44 wurde am 06.11.2023 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum einfachen Bebauungsplan Nr. 44 wurde gebilligt.  
Kirchdorf, den 24.07.2024  
 Gabriele Richter, Bürgermeisterin
- (9) Die Genehmigung des einfachen Bebauungsplanes Nr. 44 wurde mit Bescheid des Landkreises Nordwestmecklenburg vom 30.08.2024 Az. 130/1033/2024 mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.  
Kirchdorf, den 03.09.2024  
 Gabriele Richter, Bürgermeisterin
- (10) Die Nebenbestimmungen wurden mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 03.09.2024 erfüllt. Die Hinweise wurden beachtet.  
Kirchdorf, den 03.09.2024  
 Gabriele Richter, Bürgermeisterin
- (11) Die am 06.11.2023 beschlossene Satzung über den einfachen Bebauungsplan Nr. 44, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.  
Kirchdorf, den 03.09.2024  
 Gabriele Richter, Bürgermeisterin
- (12) Der Beschluss der Satzung der Gemeinde Ostseebad Insel Poel über den einfachen Bebauungsplan Nr. 44 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 01.10.2024 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 einfachen Bebauungsplan Nr. 44 ist am Tag der Bekanntmachung in Kraft getreten.  
Kirchdorf, den 02.10.2024  
 Gabriele Richter, Bürgermeisterin

## Übersichtsplan



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

## SATZUNG DER GEMEINDE OSTSEEBAD INSEL POEL

über den einfachen Bebauungsplan Nr. 44  
„Ortslage Gollwitz“

Umfassend die wesentlichen bebauten Gebiete der Ortslage Gollwitz

## SATZUNGSBESCHLUSS

06.11.2023