SATZUNG DER GEMEINDE OSTSEEBAD INSEL POEL
über den Bebauungsplan Nr. 38 "Ortslage Niendorf"

Teil A – Planzeichnung
M 1:1000

Nutzungsschablonen

SO I Wohnanlage für ältere oder betreuungsbedürftige Menschen und deren Angehörige	
GRZ 0,4	II o
DN 25°- 45°	FH 10,0
SD, WD, KWD	E

SO II Wissenschaftliche Naturbeobachtungs- und Forschungsstation	
GRZ 0,15	I o
DN 25°- 45°	FH 8,5
SD, WD, KWD	E

WA II	I o
GRZ 0,25	FH 8,5
DN 25°- 45°	E
SD, WD, KWD	

WA III	II o
GRZ 0,35	FH 9,0
DN 15°- 35°	E
SD, WD, KWD, ZD	

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

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 4 und 11 BauNVO)

- WA I – Allgemeines Wohngebiet, mit lfd. Nummerierung (§ 4 BauNVO)
- SO I – Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung: Wohnanlage für ältere oder betreuungsbedürftige Menschen und deren Angehörige (§ 11 BauNVO)
- SO II – Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung: Wissenschaftliche Naturbeobachtungs- und Forschungsstation (§ 11 BauNVO)

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

- GRZ – Grundflächenzahl
- II – 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
- E – nur Einzelhäuser zulässig
- Baugrenze
- DN – zulässige Dachneigung
- SD, WD, KWD, ZD – Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- und Zeltdach

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

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- V – geschwindigkeitsreduzierter Bereich
- Fuß- und Radweg
- Quartiersplatz, fußläufig
- PW – Privatweg
- Einfahrt

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

- Standort für Abfallentsorgung, am Tag der Abholung

Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Grünfläche
- Park, privat
- Hausgarten, privat
- Ausgleichsfläche, privat
- Wildblumenwiese mit baulicher Anlage, die dem Artenschutz dient

Wasserfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

- Wasserfläche

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

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

- St – Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen, Zweckbestimmung: Stellplätze, privat
- ① – Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Anwohner (Flurstück 21, Flur 2, Gemarkung Niendorf) sowie der Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Fläche
- ② – Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Anwohner (Flurstück 6/5, Flur 1, Gemarkung Niendorf) sowie der Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Fläche
- ③ – Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Anwohner der beiden nördlichen Baufelder des WA II (Flurstück 6, Flur 2, Gemarkung Niendorf) sowie der Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Fläche
- ④ – Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Anwohner (Flurstück 22/2, Flur 2, Gemarkung Niendorf) sowie der Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Fläche
- ⑤ – Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Gemeinde Ostseebad Insel Poel zu belastende Fläche
- Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- LPB III / LPB IV – Grenze zwischen den Lärmpegelbereichen (LPB) LPB III und LPB IV
- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind - Sichtdreieck
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches - Teilbereich "Qualifizierter Bebauungsplan" gemäß § 30 Abs. 1BauGB (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches - Teilbereich "Einfacher Bebauungsplan" gemäß § 30 Abs. 3 BauGB (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

2. Darstellungen ohne Normcharakter

- vorhandene bauliche Anlagen
- vorhandene Flurstücksgrenzen
- 5 – Flurstücksnummern
- 8.00 – vorhandene Geländehöhen in m ü. DHHN
- 5,0 – Bemaßung in m
- Gewässerschutzstreifen 150 m
- künftig fortfallend
- Baum gemäß § 18 NatSchAG M-V, künftig fortfallend
- Baum gemäß Poeler Baumschutzsatzung, künftig fortfallend
- in Aussicht genommene Grundstücksteilung
- Wurzelschutzbereich (Kronentraufe + 1,5 m)
- Zugehörigkeitshaken

3. Nachrichtliche Übernahme

- D1 – Umgrenzung von Flächen mit Kenntnis/Vermutung von Bodendenkmalen, Kategorie 1 gemäß § 1 Abs. 3 DSchG MV
- Bäume, geschützt gemäß § 18 NatSchAG M-V
- Bäume, geschützt gemäß Poeler Baumschutzsatzung
- Bäume (Baumreihe/Allee) geschützt gemäß § 19 NatSchAG M-V

Hinweise

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme keine Baudenkmale betroffen. Von der geplanten Maßnahme sind Bodendenkmale betroffen. Das Bodendenkmal "Niendorf, Fundplatz 2" befindet sich auf dem Flurstück 20/1 der Flur 1, Gemarkung Niendorf und den Flurstücken 8, 9, 13, 14, 15 der Flur 2, Gemarkung Niendorf. Das Bodendenkmal "Niendorf, Fundplatz 3" befindet sich auf dem Flurstück 20/1 der Flur 1, Gemarkung Niendorf. Alle Maßnahmen an Denkmalen sind genehmigungspflichtig gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 1 und 2 des Denkmalschutzgesetztes (DSchG M-V) in der aktuell geltenden Fassung. Eine denkmalrechtliche Genehmigung bzw. andere Genehmigungen können nur auf Antrag und nach Anhörung bzw. im Einvernehmen gemäß § 7 Abs. 6 DSchG M-V mit der Landesfachbehörde (Landesamt für Kultur und Denkmalpflege - LAKD M-V Abtlg. Landesarchäologie) erteilt werden. Wenn während der Erdarbeiten unvermutet archäologische Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 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, Altlastenverdachtsflächen oder schädlichen Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundesbodenschutzgesetztes (BBodSchG) bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Abs. 3 und 6 BBodSchG genannten Personen zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Grundstückseigentümer und alle am Bau Beteiligten sind bei konkreten Anhaltspunkten dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt verpflichtet, 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 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.

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 (AwSV) so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers ausgeschlossen ist.

Werden bei der Durchsetzung der Planung Erdaufschlüsse (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.

Die Beseitigung von Gehölzen gemäß § 39 Abs. 5 Satz 2 des Bundesnaturschutzgesetzes darf nur im Zeitraum zwischen dem 1. Oktober und dem 1. März eines jeden Jahres 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.

Eine Beseitigung nach § 18 bzw. § 19 NatSchAG M-V gesetzlich geschützter Bäume sowie alle Handlungen, die zu ihrer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung führen können, sind verboten. Zulässig bleiben fachgerechte Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen sowie Maßnahmen zur Abwehr einer gegenwärtigen Gefahr für Leib oder Leben oder Sachen von bedeutsamem Wert. Eine Fällung von nach § 18 NatSchAG M-V geschützten Bäumen bedarf grundsätzlich einer Ausnahmegenehmigung der UNB.

Die Gemeinde Ostseebad Insel Poel verfügt über einen 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 neben dem Baumschutzkompensationserlass M-V zu beachten.

Innerhalb der Wurzelschutzbereiche (Kronentraufbereich zzgl. 1,5 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. Innerhalb der festgesetzten Wurzelschutzbereiche sind die Errichtung von baulichen Anlagen sowie Aufschüttungen und Abgrabungen unzulässig.

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.

Gemäß § 29 Abs. 1 NatSchAG M-V dürfen bauliche Anlagen an Küstengewässern in einem Abstand von 150 m landwärts von der Mittelwasserlinie nicht errichtet oder wesentlich geändert werden. Ausnahmeanträge sind an den Landkreis Nordwestmecklenburg, Untere Naturschutzbehörde, zu stellen.

Externe Kompensationsmaßnahme (KME 1): Innerhalb des Flurstückes 9/21, Flur 2, Gemarkung Weitendorf soll die aktuell als Acker genutzte Fläche mit einer Größe von 13 000 m^2 durch spontane Begrünung oder Initialeinsaat mit regionaltypischem Saatgut in Grünland mit einer dauerhaften naturschutzgerechten Nutzung als Mähwiese umgewandelt werden (siehe unten stehende Abb.). Die betriebseigene und mehr als 5 Jahre landwirtschaftlich bewirtschaftete Fläche der NPZ mit einer Bodenwertzahl von 51 entspricht demnach den Anforderungen für die Anerkennung der Maßnahme 2.31. Ein Umbruch und eine Nachsaat auf der Fläche ist unzulässig. Walzen und Schleppen sind innerhalb des Zeitraumes 1. März bis 15. September sowie generell der Einsatz von Düngermittel und PSM untersagt. Die Ersteinrichtung hat durch Selbstbegrünung oder Einsaat von bis zu 50 % der Maßnahmenfläche mit regional- und standorttypischem Saatgut („Regiosaatgut") zu erfolgen. Die Mindestbreite der Kompensationsmaßnahme beträgt 10 m und die Mindestflächengröße 2 000 m^2. Zur Unterhaltungspflege ist zu beachten, dass die Mahd bzw. die Abfuhr des Mähgutes nicht vor dem 1. Juli stattfinden darf. Außerdem ist die Fläche, je nach Standort, einmal jährlich aber mind. alle 3 Jahre zu mähen. Bei vermehrtem Auftreten des Jakobs-Kreuzkrautes oder anderer Problempflanzen sollen mit der uNB frühere Mahdtermine vereinbart und durchgeführt werden. Die Entwicklungspflege erfolgt durch Aushagerungsmahd auf nährstoffreichen und stark gedüngten Flächen im 1. und 5. Jahr zweimal jährlich zwischen dem 1. Juli und 30. Oktober inklusive Abfuhr des Mähgutes. Die Mahdhöhe sollte 10 cm über der Geländekante liegen sowie mithilfe eines Messerbalkens erfolgen. Ebenso wird ein auf den Standort abgestimmter Pflegeplan erstellt, der auf die HZE vorgegebenen Anforderungen für die Anerkennung der Maßnahme basiert. Die Fertigstellung der Anpflanzung ist spätestens 1 Jahr nach Beginn des Eingriffs umzusetzen und der unteren Naturschutzbehörde schriftlich anzuzeigen.

Die Anforderungen der HZE 2018 werden durch entsprechende vertragliche Regelungen zwischen der Gemeinde Ostseebad Insel Poel und der NPZ (städtebaulicher Vertrag) vereinbart. Nach Abschluss des städtebaulichen Vertrages kann dieser der uNB zur Verfügung gestellt werden.

Die öffentliche Außenbeleuchtung sollte innerhalb von 2 Stunden nach Sonnenuntergang ausgeschaltet werden (bürgerliche Dämmerung). Insbesondere während der Fortpflanzungs- und Migrationszeit der Fledermäuse sowie im Aktionsraum von Wochenstuben. Des Weiteren sollte die Beleuchtungsstärke der Außenbeleuchtung so niedrig wie möglich sein, also nicht über die nach EU-Standards erforderliche Mindestbeleuchtungsstärke hinaus gehen.

Die dem Bebauungsplan Nr. 38 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.

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 Niendorf; Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Apolony, Stand 02.07.2020; Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Insel Poel i.d.F. der 5. Änderung; eigene Erhebungen

Piktogramm der Teilbereiche "Einfacher Bebauungsplan" (violett transparente Darstellung) und "Qualifizierter Bebauungsplan" (orange transparente Darstellung); © GeoBasis DE/M-V 2020

Externe Kompensationsmaßnahme KME-1 „Umwandlung von Acker in extensive Mähwiesen" in der Gemarkung Vorwerk, Ostseebad Insel Poel (Quelle: Luftbild © GeoBasis DE/M-V 2020)

Teil B - Text

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

Teil B - Text für den Teilbereich "Einfacher Bebauungsplan" gemäß § 30 Abs. 3 BauGB

1. Inhalt des Teilbereiches "Einfacher Bebauungsplan" (§§ 9, 30, 34 und 35 BauGB)
Inhalt des Teilbereiches "Einfacher Bebauungsplan" ist die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung gemäß BauNVO. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich im Übrigen gemäß § 30 Abs. 3 BauGB nach § 34 bzw. § 35 BauGB.

2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 22 Abs. 1 Nr. 5 BauGB sowie §§ 1 und 4 BauNVO)

2.1 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind in dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet WA I die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2.2 Zur Sicherung der Zweckbestimmung des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes wird gemäß § 22 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festgesetzt, dass die Nutzung von Räumen in Wohngebäuden oder Beherbergungsbetrieben der Genehmigung obliegt, sofern die Räume insgesamt an mehr als der Hälfte der Tage eines Jahres unbewohnt sind.

2.3 Bestandssichernd wird gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO festgesetzt, dass innerhalb des Baugebietes auf den Flurstücken 10, 11, 13, 23 und 39 der Flur 2, Gemarkung Niendorf neben dem Dauerwohnen jeweils eine Ferienwohnung zulässig ist. Die zulässige Anzahl von maximal 5 Betten inklusive Aufbettung je Ferienwohnung darf nicht überschritten werden.

2.4 Bestandssichernd wird gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO festgesetzt, dass innerhalb des Baugebietes auf dem Flurstück 22/2 der Flur 2, Gemarkung Niendorf neben dem Dauerwohnen maximal drei Ferienwohnungen zulässig sind. Die zulässige Gesamtzahl von maximal 16 Betten inklusive Aufbettung darf nicht überschritten werden.

2.5 Bestandssichernd wird gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO festgesetzt, dass innerhalb des Baugebietes auf dem Flurstück 34 der Flur 2, Gemarkung Niendorf neben dem Dauerwohnen maximal drei Ferienwohnungen zulässig sind. Die zulässige Gesamtzahl von maximal 15 Betten inklusive Aufbettung darf nicht überschritten werden.

2.6 Bestandssichernd wird gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO festgesetzt, dass innerhalb des Baugebietes auf dem Flurstück 20 der Flur 2, Gemarkung Niendorf neben dem Dauerwohnen die Errichtung eines Betriebes des Beherbergungsgewerbes mit maximal 10 Betten zulässig ist.

Teil B - Text für den Teilbereich "Qualifizierter Bebauungsplan" gemäß § 30 Abs. 1 BauGB

3. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 22 Abs. 1 Nr. 5BauGB und §§ 1, 4 und 11 BauNVO)

3.1 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind in den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten WA II und WA III die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

3.2 Zur Sicherung der Zweckbestimmung der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete wird gemäß § 22 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festgesetzt, dass die Nutzung von Räumen in Wohngebäuden oder Beherbergungsbetrieben der Genehmigung obliegt, sofern die Räume insgesamt an mehr als der Hälfte der Tage eines Jahres unbewohnt sind.

3.3 In dem festgesetzten Sonstigen Sondergebiet SO I gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Wohnanlage für ältere oder betreuungsbedürftige Menschen und deren Angehörige" ist die Errichtung von insgesamt maximal 12 barrierefreien Wohneinheiten zum wohngemeinschaftlichen Dauerwohnen für ältere oder betreuungsbedürftige Menschen und deren Angehörige sowie die Errichtung von Anlagen und Einrichtungen, die in funktionaler Einheit mit dem Zweck der Sonstigen Sondergebiete stehen, zulässig.

3.4 In dem festgesetzten Sonstigen Sondergebiet SO II gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Wissenschaftliche Naturbeobachtungs- und Forschungsstation" ist die Errichtung eines Gebäudes, das der oben genannten Zweckbestimmung dient, zulässig. Innerhalb des Gebäudes sind Lehr- und Gemeinschaftsräumen, Büro und Verwaltungsräumen sowie Übernachtungsmöglichkeiten für maximal zwei Personen zulässig. Dauerwohnen sowie die Errichtung von Ferienwohnungen sind unzulässig.

3.5 Für die festgesetzte First- und Sockelhöhe gilt als Bezugspunkt die hergestellte Höhenlage des Mittelpunktes der von dem Gebäude überdeckten Geländeoberfläche. Die Firsthöhe ist gleich die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante. Für das Erdgeschoss (OK Fertigfußboden) gilt eine maximale Sockelhöhe von 0,50 m.

4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 12 und 23b BauGB und §§ 12, 14 und 23 BauNVO)

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

4.2 Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA III sowie innerhalb des Sonstigen Sondergebietes SO I "Wohnanlage für ältere oder betreuungsbedürftige Menschen und deren Angehörige" Stellplätze ausschließlich in den ausgewiesenen Flächen für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung "Stellplätze" zulässig sind.

4.3 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA II ist auf den privaten Baugrundstücken mindestens ein PKW-Stellplatz und sind maximal zwei PKW-Stellplätze je Wohneinheit herzustellen.

4.4 Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die Stellplätze für das Sonstige Sondergebiet SO II "Wissenschaftliche Naturbeobachtung- und Forschungsstation" ausschließlich in der ausgewiesenen Fläche für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung "Stellplätze" auf dem Flurstück 41 der Flur 2, Gemarkung Niendorf zulässig sind. Zwei der vier Stellplätze müssen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB für Elektromobilität, mit entsprechenden Ladestationen für Elektrofahrzeuge, ausgestattet werden.
In dem festgesetzten Sonstigen Sondergebiet SO II ist die Errichtung von Stellplätzen gemäß § 23 BauNVO unzulässig.

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

5.1 In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet WA II ist je Einzelhaus maximal eine Wohneinheit zulässig.

5.2 In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet WA III sind je Einzelhaus maximal vier Wohneinheiten zulässig.

6. Ableitung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14, 15, 16 und 20 BauGB)
Das auf den privaten Grundstücken anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Nachweislich nicht versickerbares unbelastetes Niederschlagswasser ist der öffentlichen Vorflut zuzuführen.

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

7.1 Für die mit "GFL 1" bezeichnete Fläche wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht mit einer Breite von 6,0 m zugunsten der Anwohner des Flurstücks 21, Flur 2, Gemarkung Niendorf sowie der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt.

7.2 Für die mit "GFL 2" bezeichnete Fläche wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht mit einer Breite von 2,5 m zugunsten der Anwohner des Flurstücks 6/5, Flur 1, Gemarkung Niendorf sowie der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt.

7.3 Für die mit "GFL 3" bezeichnete Fläche wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht mit einer Breite von 4,5 m zugunsten der Anwohner der beiden nördlichen Baufelder (WA II) des Flurstücks 6, Flur 2, Gemarkung Niendorf sowie der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt.

7.4 Für die mit "GFL 4" bezeichnete Fläche wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht mit einer Breite von 4,0 m zugunsten der Anwohner des Flurstücks 22/2, Flur 2, Gemarkung Niendorf sowie der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt.

8. Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

8.1 Die Zufahrt zu den Flurstücken 7 und 8 der Flur 2, Gemarkung Niendorf ist ausschließlich an der endsprechend gekennzeichneten Stelle zulässig.

8.2 Die Zufahrt zu dem südlichen Baugrundstück auf dem Flurstück 24 der Flur 2, Gemarkung Niendorf ist ausschließlich an der endsprechend gekennzeichneten Stelle an der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung zulässig.

9. Umfang der zulässigen Abgrabungen und Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)
Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA II und WA III sowie innerhalb der Sonstigen Sondergebiete SO I "Wohnanlage für ältere oder betreuungsbedürftige Menschen und deren Angehörige" und SO II "Wissenschaftliche Naturbeobachtung und Forschungsstation" sind zur Herstellung einer überbaubaren Grundstücksfläche Aufschüttungen oder Abgrabungen der Bestandshöhenlage bis zu einem Maß von jeweils 0,75 m dann zulässig, wenn sich diese auf für die Statik des Gebäudes und dessen Erschließung sowie zulässige Nebenanlagen erforderliche Flächen beschränken. Für die festgesetzten Höhen gilt als Bezugspunkt die Bestandshöhenlage des Mittelpunktes der von dem Gebäude überdeckten Geländeoberfläche. Darüber hinaus sind Aufschüttungen oder Abgrabungen von mehr als 0,20 m unzulässig.

10. Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

10.1 Fenster von schutzbedürftigen Räumen, an denen die Grenzwerte der 16. BImSchV erreicht oder überschritten werden, sind mit aktiven Schallschutzmaßnahmen am Gebäude (z. B. Prallschutzfenster) auszustatten. Am maßgeblichen Immissionsort (außen an der Fassade) ist der Beurteilungspegel unter die Grenze der 16. BImSchV zu senken.

10.2 Innerhalb der festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche LPB III und LPB IV (Lärmpegelbereiche III und IV) sind Aufenthaltsräume so anzuordnen, dass mindestens ein Fenster zur lärmabgewandten Gebäudeseite ausgerichtet ist. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn die Außenbauteile einschließlich der Fenster so ausgeführt werden, dass die Schallpegeldifferenzen in den Räumen einen Beurteilungspegel von 30 dB(A) gewährleisten. Die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R'w,ges betragen gemäß DIN 4109-1:2018-01 im Lärmpegelbereich III mindestens 35 dB und im Lärmpegelbereich IV mindestens 40 dB (s. Tabelle 1). Für Schlafräume und Kinderzimmer muss im Nachtzeitraum eine ausreichende Belüftung mit Sicherung des Außenbezuges gewährleistet werden. Dies kann durch besondere Fensterkonstruktionen oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung (z.B. schallgedämmte Lüftungseinrichtungen) erreicht werden.

Tabelle 1

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel (dB (A))	Erforderliches resultierendes Bau-Schalldämm-Maß des Außenbauteils $R'_{W,ges}$ (dB)	
		Aufenthalts- und Wohnräume	Büroräume und Ähnliches
III	61 - 65	35	30
IV	66 - 70	40	35

Für lärmabgewandte Gebäudeseiten darf der maßgebliche Außenlärmpegel entsprechend Punkt 4.4.5.1 der DIN 4109-2 ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB vermindert werden.

10.3 Innerhalb der festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche LPB II (Lärmpegelbereich II) sind Außenwohnbereiche zulässig. Sollten Außenwohnbereiche im LPB III errichtet werden, dann sind schallmindernde Maßnahmen im Nahbereich der Außenwohnbereiche (z. B. Verglasungen) vorzusehen, die eine Pegelminderung auf den Tages-Grenzwert der 16. BImSchV der jeweiligen Nutzung (z. B. allgemeines Wohngebiet WA) bewirken.

10.4 Wird durch ergänzende Schalluntersuchungen für konkrete Planvorhaben nachgewiesen, dass sich der Beurteilungspegel für die Fassaden oder Außenwohnbereiche infolge der Eigenabschirmung oder von Abschirmungen durch vorgelagerte Baukörper, des Fortfalls maßgeblicher Schallquellen bzw. durch schallmindernde Maßnahmen an den Schallquellen soweit vermindert, dass sich ein geringerer Lärmpegelbereich ergibt, dann finden die Maßnahmen des geringeren Lärmpegelbereiches entsprechende Anwendung.

10.4 Anlagen, Baustellenbeleuchtungen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig. Von der Wasserstraße aus sollen ferner weder rote, gelbe, grüne, blaue, noch mit Natriumdampf-Niederdrucklampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein.

11. 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 und § 1a BauGB)

11.1 Die festgesetzte private Grünfläche „Park" ist parkartig zu gestalten. In der Grünfläche „Park" ist die Herstellung von Wegen und Aufenthaltsplätzen mit einem Flächenanteil von max. 10% der Gesamtfläche zulässig. Wege und Platzflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Schotterrasen, Rasengitter, Fugenpflaster, versickerungsfähiges Pflaster oder wassergebundene Decke) herzustellen. Der Wurzelschutzbereich der Bestandsbäume ist zu beachten (siehe Hinweise zu gesetzlich geschütztem Baumbestand).

11.2 In den Allgemeinen Wohngebieten WA II und WA III sind Vorgartenflächen, mit Ausnahme einer Zuwegung zu den Gebäuden, Stellplätze, Carports und Garagen unversiegelt zu belassen und gärtnerisch anzulegen, zu erhalten und zu pflegen. Die Ausgestaltung von Vorgartenflächen durch die Anlage von Kiesflächen (Schottergärten) ist unzulässig. Der Vorgartenbereich ist der Bereich zwischen der öffentlichen Straße und der straßenseitigen Hauptgebäudeflucht bzw. deren Verlängerung bis zur seitlichen Grundstücksgrenze.

11.3 Innerhalb der Ortslage Niendorf ist die Gestaltung der Gartenbereiche, d.h. der innerhalb des Bebauungsplanes als Hausgarten ausgewiesenen Bereiche bzw. der Freiflächen innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete und Sondergebietsflächen, als sogenannte Schottergärten unzulässig.

11.4 Innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgarten" ist die Errichtung von hochbaulichen Anlagen jeder Art und Lagerflächen unzulässig. Davon ausgenommen sind Spielgeräte und je Grundstück ein Gerätehaus zur ausschließlichen Unterbringung von Geräten für die Gartenbewirtschaftung mit einer maximalen Grundfläche von 10 m². Die Herstellung von teilversiegelten Terrassen in wasserdurchlässiger Bauweise, (Schotterrasen, Rasengitter, Fugenpflaster, versickerungsfähiges Pflaster oder wassergebundene Decke) ist bis zu einer maximalen Größe von 30 m² zulässig.

11.5 Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Wildblumenwiese mit Artenschutzturm" ist als Landschaftsrasen mit Blühaspekt zu gestalten und dauerhaft zu erhalten. Die Herstellung hat mittels einer Einsaat mit regional- und standorttypischen Saatgut („Regiosaatgut") zu erfolgen. Es ist mindestens einmal jährlich zu mähen, aber nicht von dem 1. Juli. Das Mähgut ist abzutransportieren. Eine befestigte Zuwegung zur Wartung der baulichen Anlage innerhalb der Grünfläche (Artenschutzturm) ist zulässig.

11.6 Als Maßnahme zum Schutz von Natur und Landschaft erfolgt innerhalb der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Ausgleich" die Anpflanzung und der dauerhafte Erhalt von 17 Einzelbäumen gemäß der Maßgaben der Hinweise der Eingriffsregelung (Neufassung von 2018) Anlage 6 Maßnahme 2.11. Dabei sind standortgerechte, heimische Gehölze in Form von dreimal verpflanzten Hochstämmen mit einem Kronenansatz von zwei Metern und einen Stammumfang von mind. 16 bis 18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume sind mit Dreibockanbindungen zu sichern und vor Wildverbiss zu schützen. Alle Gehölzpflanzungen sind 5 Jahre in der Entwicklungspflege zu pflegen. Eine Ackernutzung im Abstand von 2,5 m zum Stammfuß des Baumes ist untersagt sowie eine wirksame Ausgrenzung des Weideviehs in Weideflächen ist vorzunehmen. Des Weiteren ist ein freie Kronenentwicklung zu gewährleisten, Schnittmaßnahmen sind unzulässig. Für die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege ist zu beachten, dass Ersatzpflanzungen zu erfolgen haben, wenn ein Baum abgängig ist. Bei Bedarf sind die Bäume zu bewässern, die Verankerung und die Schutzeinrichtung sind, wenn notwendig, in Stand zu setzen. Die Fertigstellung der Anpflanzung ist spätestens 1 Jahr nach Beginn des Eingriffs umzusetzen und der unteren Naturschutzbehörde schriftlich anzuzeigen, damit eine rechtliche Sicherung erfolgen kann.

11.7 Als Maßnahme zum Schutz von Natur und Landschaft erfolgt innerhalb der Sondergebietsfläche (SO I) mit der Zweckbestimmung „Wohnanlage für ältere oder betreuungsbedürftige Menschen und deren Angehörige" oder innerhalb des WA III die Anpflanzung und der dauerhafte Erhalt von drei standortgerechten, heimischen Laubbäumen gemäß der Maßgaben der Hinweise der Eingriffsregelung (Neufassung von 2018) Anlage 6 Maßnahme 2.11. Dabei sind standortgerechte, heimische Gehölze in Form von dreimal verpflanzten Hochstämmen mit einem Kronenansatz von zwei Metern und einen Stammumfang von mind. 16 bis 18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume sind mit Dreibockanbindungen zu sichern und vor Wildverbiss zu schützen. Alle Gehölzpflanzungen sind 5 Jahre in der Entwicklungspflege zu pflegen. Eine Ackernutzung im Abstand von 2,5 m zum Stammfuß des Baumes ist untersagt sowie eine wirksame Ausgrenzung des Weideviehs in Weideflächen ist vorzunehmen. Des Weiteren ist ein freie Kronenentwicklung zu gewährleisten. Schnittmaßnahmen sind unzulässig. Für die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege ist zu beachten, dass Ersatzpflanzungen zu erfolgen haben, wenn ein Baum abgängig ist. Bei Bedarf sind die Bäume zu bewässern, die Verankerung und die Schutzeinrichtung sind, wenn notwendig, in Stand zu setzen. Die Fertigstellung der Anpflanzung ist spätestens 1 Jahr nach Beginn des Eingriffs umzusetzen und der unteren Naturschutzbehörde schriftlich anzuzeigen, damit eine rechtliche Sicherung erfolgen kann.

11.8 Als Maßnahme zum Schutz von Natur und Landschaft erfolgt innerhalb der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Ausgleich" die Anpflanzung von zwei Feldhecken gemäß der Maßgaben der Hinweise der Eingriffsregelung (Neufassung von 2018) Anlage 6 Maßnahme 2.21. Es ist eine mindestens dreireihige Hecke im Pflanzverband für die Sträucher von 1,0 m x 1,5 m und Überhälter in einem Abstand von 15,0 m bis 20,0 m anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Mindestbreite von Hecke 1 beträgt 7,0 m, die Länge der Hecke beträgt 50 m, Hecke 2 ist mindestens 7,0 m breit und 60 m lang. Dabei ist beidseitig ein Saum von 2 m Breite anzulegen. Für die Hecken sind standortheimische Gehölze aus möglichst gebietseigenen Herkünften in den Pflanzqualitäten Sträucher 60/100 cm, 3-triebig, Bäume Stammumfang 12/14 cm und Zweibocksicherung zu verwenden (siehe Pflanzliste). Es sind dabei mindestens 5 verschiedene Straucharten und 2 verschiedene Baumarten zu verwenden. Eine Sicherung der Pflanzung durch Schutzeinrichtungen gegen Wildverbiss ist vorzunehmen.
Bei der Fertigstellung und Entwicklungspflege ist darauf zu achten, dass Maßnahmen (Pflege der Gehölze, durch 1-2 malige Mahd, Verankerung der Bäume, Abbau der Schutzeinrichtungen bei gesicherter Kultur) über einen Zeitraum von 5 Jahren zu gewährleisten sind. Das Nachpflanzen bei jedem ausgefallenen Baum und bei Sträuchern bei einem Ausfall von mehr als 10 % sowie eine Bewässerung und Instandsetzung der Schutzeinrichtungen sind zu gewährleisten. Die Fertigstellung der Anpflanzung ist spätestens 1 Jahr nach Beginn des Eingriffs umzusetzen und der unteren Naturschutzbehörde schriftlich anzuzeigen, damit eine rechtliche Sicherung erfolgen kann.

11.9 Für Anpflanzungen innerhalb der festgesetzten Grünfläche „Ausgleich" sind, soweit nicht anders festgesetzt, folgende Arten zu verwenden:
Pflanzliste: Sträucher: Besenginster (*Cytisus scoparius*), Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*), Hundsrose (*Rosa canina*), Gewöhnlicher Faulbaum (*Frangula alnus*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Eingriffliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Hasel (*Corylus avellana*); Hochstämme: Flatter-Ulme (*Ulmus laevis*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*)

11.10 Als Maßnahme zum Schutz von Natur und Landschaft erfolgt innerhalb der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Ausgleich" die Renaturierung eines Fließgewässerabschnittes gemäß den Maßgaben der Hinweise der Eingriffsregelung (Neufassung von 2018) Anlage 6 Maßnahme 4.11. Es befinden sich im Südosten der Fläche ein kleines Gewässer, welches zurzeit mit einem Rohrsystem > 10 m mit dem Ablauf /Graben Richtung Kirchsee verbunden ist. Es ist darauf zu achten, dass bei Entrohrungen keine negativen Wirkungen auf den Wasserhaushalt angrenzender wertvoller Biotope (insbesondere Feuchtgebiete) auftreten. Es ist zudem eine Schaffung naturnäherer Strukturen der Sohle und im Uferbereich (Strömungslenker, Steinpackungen, Totholz, strukturreiche Böschung mit wechselnden Böschungsneigungen bei Prall- und Gleithang) vorzunehmen. Eine durch bisherige Gewässerunterhaltung verursachten Aufhöhungen der Uferbereiche sind zu beseitigen. Bei der Böschungsgestaltung wird die Böschungsvariante 10 m (einseitig, nördlich des Ablaufes) gewählt. Es erfolgt eine Bepflanzung entlang des Ablaufes mit Einzelbäumen und evtl. teilweiser Feldhecke, der dauerhaft nutzungsfrei bleibt. Insbesondere ist die ökologische Durchgängigkeit wiederherzustellen. Die vorhandene Verrohrung ist von derzeitig 10-12 m auf 3-4 m zu verkürzen. Ebenso ist die dauerhafte Funktionalität der Maßnahme durch Anpassung oder Einstellung einer routine- und regelmäßigen Gewässerunterhaltung (Dokumentation und Festsetzung im Gewässerunterhaltungsplan bzw. in der wasserrechtlichen Genehmigung des Vorhabens) zu gewährleisten. Ein Renaturierungsplan einschließlich eines Pflege- und Entwicklungsplan ist vorzulegen.

11.11 Als Maßnahme zum Schutz von Natur und Landschaft erfolgt als Ausgleichserfordernis für die 11 nach der Baumschutzsatzung der Ostseebad Insel Poel geschützten Bäume eine Ausgleichszahlung für 37 Bäume. Die Regelung der Ausgleichszahlung ist der Poeler Baumsschutzsatzung gemäß § 8 Abs. 4 sowie der Anlage 1 der Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Gemeinde Ostseebad Insel Poel 2020 zu entnehmen.

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

11.13 Die Baustelleneinrichtungen sind auf das notwendigste Maß zu beschränken. Nach Beendigung der Bauarbeiten sind baubedingte Beeinträchtigungen (wie Bodenverdichtungen, Fahrspuren, Fremdstoffreste) zurückzunehmen. Der Gebäudeabbruch, Bauschutt und Müllablagerungen sind ordnungsgemäß zu entsorgen bzw. einer Wiederverwertung zuzuführen.

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

11.15 Alle Baumaßnahmen sind so auszuführen, dass jegliche Beeinträchtigungen bzw. Beschädigungen im Wurzelschutzbereich, unter Beachtung der aktuell geltenden Fachstandards, unterbleiben (u.a. Such- und Handschachtung, Wurzelschutzbrücken und Kiespackungen). Die verkehrlichen Anlagen sind so zu errichten, dass von keiner Wurzelschädigung auszugehen ist.

12. Artenschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

12.1 Der Abriss bzw. Umbauten von Gebäuden, die eine potentielle Bedeutung als Habitat der Tier- und Pflanzenarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie sowie der europäischen Vogelarten gemäß Artikel 1 der EU-Vogelschutzrichtlinie innerhalb der Ortslage Niendorf aufweisen, ist bauökologisch zu begleiten und ggf. notwendige Maßnahmen mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

12.2 Um den Verlust der Ruhe- und Fortpflanzungsstätten (§ 44 Abs. 1 Nr.3 BNatSchG) der Artengruppe Fledermäuse auszugleichen, sind Ersatzquartiere zu schaffen. Dazu sind als CEF-Maßnahme vorzugsweise am verbleibenden Baumbestand bzw. am Artenschutzturm oder vorhandenen Gebäudebestand innerhalb der Ortslage 8 Fledermauskästen (2 Fledermausgroßraumhöhlen, 6 Fledermausflachkästen) durch eine fachlich geschulte Person unter Berücksichtigung der Kriterien Aufhängehöhe, Himmelsrichtung, Störung durch Licht und Zugänglichkeit für Prädatoren anzubringen. Die Maßnahme ist als vorgezogene Maßnahme durchzuführen, mindestens aber vor der Aktivitätsphase der Fledermäuse im anschließenden Frühjahr, d.h. vor März eines jeden Jahres.

12.3 Um den Verlust der Ruhe- und Fortpflanzungsstätten (§ 44 Abs. 1 Nr.3 BNatSchG) der Artengruppe Brutvögel auszugleichen, sind Ersatzquartiere zu schaffen. Dazu sind als CEF-Maßnahme 6 Nistkästen (2 Starenhöhlen, 2 Nischenbrüterhöhlen, 2 Nisthöhlen) vorzugsweise am verbleibenden Baumbestand bzw. am Artenschutzturm oder vorhandenen Gebäudebestand innerhalb der Ortslage durch eine fachlich geschulte Person unter Berücksichtigung der Kriterien Aufhängehöhe, Himmelsrichtung, Störung durch Personen und Zugänglichkeit für Prädatoren anzubringen. Die Maßnahme muss vorgezogen durchgeführt werden, mindestens aber vor der Brutphase der Brutvögel im anschließenden Frühjahr d.h. vor März eines jeden Jahres.

12.4 Um Tötungstatbestände (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) der Artengruppen Fledermäuse und Brutvögel zu vermeiden sind Fällungen von Gehölzen sowie die Entfernung weiterer vegetativer Strukturen wie Bereiche mit hochstehendem Gras und Brombeergebüschen nur im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar zulässig (vgl. § 39 BNatSchG). Anderenfalls ist eine Ausnahmegenehmigung bei der zuständigen unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

12.5 Sollten Baumaßnahmen innerhalb der Brutzeit stattfinden, sind diese Flächen zuvor durchgängig frei von höherer Vegetation zu halten, um ein Ansiedeln von Bodenbrütern zu vermeiden. Nach der Baufeldfreimachung im Winter hat eine regelmäßige Mahd im Zyklus von ca. je drei Wochen stattzufinden.

12.6 Bäume ab einem Stammumfang von 50 cm und damit potentiellen Höhlungen sind vor der Fällung durch geeignetes Fachpersonal auf Besatz mit Fledermäusen zu überprüfen. Liegt eine Besiedlung vor, müssen die Bäume bis zur Aufgabe des Quartieres stehen bleiben oder die Tiere in adäquate Ersatzquartiere umgesetzt werden. Hierzu sind der innerhalb der Ortslage Niendorf vorhandene Baumbestand oder der Artenschutzturm zu nutzen.

12.7 Vorsorglich ist bei Erdarbeiten darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gräben und Gruben schnellstmöglich zu verschließen sind. Vorher sind eventuell hereingefallene Tiere aus den Gräben zu entfernen.

12.8 Innerhalb der privaten Baugrundstücke sind im Außenbereich Lampen mit Wellenlängen unter 540 nm (Blau- und UV-Bereich) und mit einer korrelierten Farbtemperatur > 2 700 K nicht zulässig.

12.9 Innerhalb der privaten Baugrundstücke sind des Weiteren im Außenbereich ausschließlich voll abgeschirmte LED-Leuchten mit horizontaler und nach unten gerichteter Lichtabstrahlung zulässig. An der Seite der Lampe austretende Blendeffekte sind unzulässig. Durch Abschattungseinrichtungen bzw. Reflektoren ist sicherzustellen, dass kein Licht in die benachbarten Schutzgebiete gelangt.

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

13.1 Als Dacheindeckungen sind nur nicht glänzende einfarbige rote, rotbraune oder anthrazitfarbene Ziegel oder Betonpfannen zulässig. In dem festgesetzten Sonstigen Sondergebiet SO I "Wohnanlage für ältere oder betreuungsbedürftige Menschen und deren Angehörige" ist zusätzlich die Dacheindeckung mit Reet zulässig. Bei der Ausbildung von Reetdächern ist eine Dachneigung bis zu 55° zulässig.

13.2 In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten WA II und WA III sowie innerhalb der Sonstigen Sondergebiete SO I und SO II 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 Farbtönen zulässig. Auf untergeordneten Fassadenflächen (kleiner als 1/3 der jeweiligen Fassadenseite) ist auch die Verwendung von Holz mit gebrochenen Weiß-, Gelb- und Rottönen sowie der natürlichen Farbgebung des Holzes zulässig.

13.3 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA III ist die Errichtung freistehender Treppenanlagen zur Erschließung des 1. Obergeschosses unzulässig. Treppen zum Obergeschoss sind nur innerhalb eines geschlossenen Treppenhauses zulässig.

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

13.5 In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten WA II und WA III sind Einfriedungen der Grundstücke auf der zur Erschließungsstraße gewandten Grundstücksseite bzw. auf der zur durch Geh-, Fahr- und Leitungsrecht definierten privaten Verkehrsfläche gewandten Grundstücksseite nur als Laubholzhecke, Holzzaun mit senkrechter Lattung oder Feldsteinmauer mit bepflanzter Krone bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig. Drahtzäune sind nur innerhalb von Hecken bis zur Höhe der Hecke zulässig.

13.6 Werbeanlagen sind nur an der Stätte 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 Warenautomaten ist unzulässig.

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

13.8 Von Verkehrsflächen einsehbare Abstellplätze für Abfallbehälter sind mit einem Sichtschutz zu versehen.

13.9 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.

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 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) sowie § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V S. 334), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.11.2019 (GVOBl. M-V S. 682), wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Insel Poel vom 25.01.2021 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 38 "Ortslage Niendorf", für die Ortslage Niendorf, begrenzt im Norden, Süden und Westen durch Ackerflächen sowie im Osten durch die Landesstraße L121 und Ackerflächen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie folgende Satzung über die Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen erlassen:

Verfahrensvermerke

(1) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 13.05.2019. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Veröffentlichung im Poeler Inselblatt am 01.06.2019 sowie auf der Internetseite der Gemeinde.

Ostseebad Insel Poel, den 01.02.2021 (Siegel) Die Bürgermeisterin

(2) Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist in der Zeit vom 20.01.2020 bis zum 22.02.2020 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 16.01.2020 zur Abgabe einer Stellungnahme auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert worden.

Ostseebad Insel Poel, den 01.02.2021 (Siegel) Die Bürgermeisterin

(3) Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz (LPlG) mit Schreiben vom 16.01.2020 beteiligt worden.

Ostseebad Insel Poel, den 01.02.2021 (Siegel) Die Bürgermeisterin

(4) Die Gemeindevertretung hat am 21.09.2020 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 38 mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Ostseebad Insel Poel, den 01.02.2021 (Siegel) Die Bürgermeisterin

(5) Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 13.10.2020 über die öffentliche Auslegung unterrichtet und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Ostseebad Insel Poel, den 01.02.2021 (Siegel) Die Bürgermeisterin

(6) Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 38 sowie die Begründung dazu haben in der Zeit vom 12.10.2020 bis zum 13.11.2020 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 01.10.2020 durch Veröffentlichung im Poeler Inselblatt sowie auf der Internetseite der Gemeinde bekannt gemacht worden.

Ostseebad Insel Poel, den 01.02.2021 (Siegel) Die Bürgermeisterin

(7) Der katastermäßige Bestand am 14.10.20 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: 1000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Rehna, den 23.04.21 (Siegel) Öffentl. bestellter Vermesser

(8) Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegeben Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 25.01.2021 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Ostseebad Insel Poel, den 01.02.2021 (Siegel) Die Bürgermeisterin

(9) Der Bebauungsplan Nr. 38 wurde am 25.01.2021 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 38 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 25.01.2021 gebilligt.

Ostseebad Insel Poel, den 01.02.2021 (Siegel) Die Bürgermeisterin

(10) Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 38, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Satzung über die Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen werden hiermit am .... ausgefertigt.

Ostseebad Insel Poel, den 01.02.2021 (Siegel) Die Bürgermeisterin

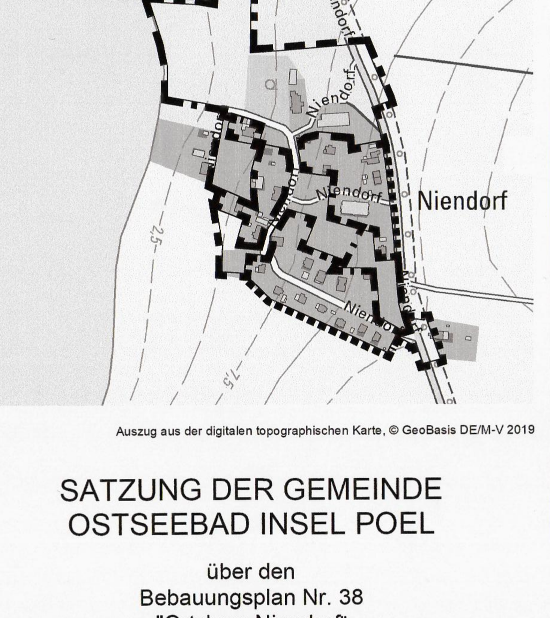
(11) Der Beschluss der Satzung der Gemeinde Ostseebad Insel Poel über den Bebauungsplan Nr. 38 sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am 01.02.2021 durch Veröffentlichung im Poeler Inselblatt 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. 38 ist am 01.02.2021 in Kraft getreten.

Ostseebad Insel Poel, den 01.02.2021 (Siegel) Die Bürgermeisterin

(12) Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Insel Poel hat am 15.03.2021 nach Durchführung des ergänzenden Verfahrens nach § 214 Abs. 4 BauGB zur Behebung von Fehlern die Abwägung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 38 erneut beschlossen. Der erneute Satzungsbeschluss wurde am 15.03.2021 von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Durchführung des ergänzenden Verfahrens sowie die rückwirkende Inkraftsetzung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 38 zum 01.02.2021 wurden durch Veröffentlichung im Poeler Inselblatt sowie auf der Internetseite der Gemeinde am .... bekannt gemacht.

Ostseebad Insel Poel, den 01.02.2021 (Siegel) Die Bürgermeisterin

Übersichtsplan



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

SATZUNG DER GEMEINDE OSTSEEBAD INSEL POEL

über den Bebauungsplan Nr. 38 "Ortslage Niendorf"

für die Ortslage Niendorf, begrenzt im Norden, Süden und Westen durch Ackerflächen sowie im Osten durch die Landesstraße L121 und Ackerflächen

ERNEUTER SATZUNGSBESCHLUSS
gemäß § 214 BauGB

15.03.2021

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