

SATZUNG DER GEMEINDE OSTSEEBAD INSEL POEL über den Bebauungsplan Nr. 19 "Bernsteinweg"

Teil A – Planzeichnung
M 1:500



Nutzungsschablonen

Sonstiges Sondergebiet "Dauer- und Ferienwohnen"	
Bereich Dauerwohnen	I o
GRZ 0,4	FH _{min} 6,5 FH _{max} 8,5
SD, KWD	DN 30° - 45°

Sonstiges Sondergebiet "Dauer- und Ferienwohnen"	
Bereich Dauer- u. Ferienwohnen	I o
GRZ 0,4	FH _{min} 6,5 FH _{max} 8,5
SD, KWD	DN 30° - 45°

Planzeichnerklärung

Es gilt die Planzeichnerklärung 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, § 11 BauVO)

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

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

Verkehrsf lächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

F lächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

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

Sonstige Planzeichen

Planungsgrundlagen

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAu M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2019 (GVBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 19. November 2019 (GVBl. M-V S. 682), wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Insel Poel vom 24.08.2020 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 19 "Bernsteinweg", umfassend die Flurstücke 178/3, 178/5, 178/6, 178/7 und 178/8 (teilw.) der Flur 2, Gemarkung Kallenhof sowie die Flurstücke 22/129, 22/130 und 22/131 der Flur 1, Gemarkung Kallenhof im Norden und Westen durch landwirtschaftliche Nutzflächen sowie im Süden und Osten durch bestehende Ferienhausbaugebiet, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie folgende Satzung über die Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen erlassen:

Teil B - Text

Es gilt die Bauordnungsverordnung 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 und 6 BauGB, §§ 4, 10 Abs. 4, u. §§ 16 bis 19 BauVO)

1.1 In dem Sonstigen Sondergebiet „Dauer- und Ferienwohnen“ gemäß § 11 Abs. 2 BauVO sind dem Bereich „Dauer- und Ferienwohnen“ Gebäude zum Dauerwohnen sowie Ferienhäuser einschließlich zu einer Quartierung hinsichtlich der beiden zulässigen Arten der baulichen Nutzung ist nicht festgesetzt.

1.2 In dem Sonstigen Sondergebiet „Dauer- und Ferienwohnen“ gemäß § 11 Abs. 2 BauVO sind in dem Bereich „Dauerwohnen“ Wohngebäude zulässig. Erschließungswege sind zulässig. Ferienhäuser wie unter Punkt 1.1 definiert, sind in dem Bereich Dauerwohnen zulässig.

1.3 Für das Baugebiet wird eine maximale Sockelhöhe (OK Fertigfußboden) von 0,3 m über dem Bezugspunkt festgelegt. Die Sockelhöhe ist gleich der Schnittpunkt von Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss und aufstrebendem Mauerwerk.

1.4 In dem festgesetzten Sonstigen Sondergebiet beträgt die zulässige Firsthöhe mindestens 6,5 m und höchstens 8,5 m. Die Firsthöhe ist die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungsfläche.

1.5 Für die festgesetzten Sockel- und Firsthöhen gilt als Bezugspunkt die mittlere Höhe der vom Gebäude überdeckten, natürlich anstehenden Geländeoberfläche.

1.6 Zur Herstellung der überbaubaren Grundstücksfläche dürfen Höhenunterschiede auf dem jeweiligen Baugrundstück durch Abgrabungen und Aufschüttungen bis jeweils maximal 0,5 m ausgeglichen werden.

2. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 BauVO)
In den festgesetzten Baugebieten ist nur die offene Bauweise zulässig.

3. Mindestgröße von Baugrundstücken (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
In dem festgesetzten Sonstigen Sondergebiet beträgt die Mindestgröße der Baugrundstücke je Einzelhaus 500 m².

4. Höchstzulässige Anzahl der Wohneinheiten in den Gebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
In dem Plangebiet ist je Einzelhaus nur eine Wohnung oder eine Ferienwohnung zulässig.

5. Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB, §§ 12, 14 und 23 BauVO)

5.1 Auf den privaten Baugrundstücken ist mindestens ein überdacht/nicht überdacht PKW-Stellplatz herzustellen. In der Vorzone ist ein PKW-Stellplatz zu definieren. Zulässig ist auch der Anbau eines Gebäudes (z. B. Schuppen) an den Carport.

5.2 Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes ist die Errichtung von Kfz-Stellplätzen, Carports, Garagen, Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauVO und Stellplätzen für Müllbehälter in der Vorzone zulässig. In der Vorzone ist der Bereich zwischen der zugehörigen Erschließungsstraße und der straßenseitigen Hauptgebäudeflucht bzw. deren Verlängerung bis zur seitlichen Grundstücksgrenze. Nebenanlagen sind hier auch zulässig, wenn sie direkt an das Hauptgebäude angegliedert werden.

5.3 Auf den an den Bernsteinweg angrenzenden Baugrundstücken ist zwischen der nördlichen Baugrenze und der Grundstücksgrenze zum Bernsteinweg, mit Ausnahme der unter Punkt 7.3 festgesetzten unverfugten Feldsteinmauer, die Errichtung von Kfz-Stellplätzen, Carports, Garagen, Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauVO und Stellplätzen für Müllbehälter generell unzulässig.

5.4 Innerhalb des festgesetzten Sonstigen Sondergebietes darf die Summe aller hochbaulichen Nebenanlagen je Baugrundstück eine Grundfläche von 15 m² nicht überschreiten. Die Anbauten an die Carports gelten als Nebenanlage und sind daher bei der Berechnung der Gesamfläche aller hochbaulichen Nebenanlagen mitzuzurechnen. Flächen für unterirdische Gas- und Öltanks sowie Flächen für Carports/Stellplätze sind in die Berechnung dieser Grundfläche für Nebenanlagen nicht einbeziehen.

5.5 Gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauGB wird die Errichtung von Kleinwindkraftanlagen sowie die Errichtung von privaten Funkantennen im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans ausgeschlossen.

6. Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
Das auf den privaten Grundstücken anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Baugrundstücken zur Versickerung zu bringen. Nachweislich nicht versickerbares unbelastetes Regenwasser darf der im Bernsteinweg vorhandenen Sammelleitung zugeführt werden. Von dort aus erfolgt die Überleitung in die Ostsee.

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

7.1 Grundstückszufahrten, Wege bzw. Straßenflächen, Stellplätze und deren Zufahrten sowie private Hofflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Schotterrasen, Rasengräfler, versickerungsfähiges Pflaster oder wassergebundene Decks) herzustellen.

7.2 In dem Sonstigen Sondergebiet sind Vorgartenflächen, mit Ausnahme einer Zuwegung zu den Gebäuden, unversegelt zu belassen und gärtnerisch anzulegen, zu erhalten und zu pflegen. Die Ausgestaltung der Vorgartenflächen durch die Anlage von großflächigen Kiesgrün (Schottergrün) ist unzulässig. Für einen Flächenanteil von maximal 10 % der Vorgartenflächen ist die Gestaltung durch Kiesflächen zulässig. Der Vorgartenbereich ist der Bereich zwischen der zugehörigen Erschließungsstraße und der straßenseitigen Hauptgebäudeflucht bzw. deren Verlängerung bis zur seitlichen Grundstücksgrenze.

7.3 In dem festgesetzten Bereich „Feldsteinmauer“ ist eine unverfugte Feldsteinmauer mit einer Höhe von 0,5 m bis 0,6 m zu errichten. Die Mauerkronen der Feldsteinmauer sind mit Heckenrosten der unter Punkt 7.12 in der Planzliste 3 genannten Arten zu bepflanzen. Im Vorbereich sind mindestens zwei Heckenrosten anzupflanzen. Die Gesamthöhe aus Feldsteinmauer und Befpflanzung darf eine Höhe von 1,5 m nicht überschreiten. Für die festgesetzten Höhen gilt als Bezugspunkt die Höhenlage der zugehörigen Fahrbahnoberkante. Je Baugrundstück ist die Unterbrechung der Feldsteinmauer für Grundstückszufahrten und Zuwegungen mit einer maximalen Breite von 4,0 m zulässig.

7.4 Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Bezeichnung „Hecke 1, privat“ ist eine zweireihige Hecke in einer Breite von 2,0 m gemäß der Planzliste 2 anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Das Anpflanzen von Überhältern in dieser Hecke ist gemäß der Planzliste 2 zulässig. Die Pflanzung der „Hecke 1, privat“ ist im versetzten Verband mit einem Pflanz- sowie Reihenabstand von 1,0 m durchzuführen.

7.5 Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Bezeichnung „Hecke 2, privat“ ist eine einreihige Hecke in einer Breite von 1,0 m anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Hecke ist ausschließlich mit Pflanzen der Art Rotbuche (*Fagus sylvatica*) herzustellen.

7.6 An den in der Planzeichnung dargestellten Baumstandorten sind wegbegleitend fünf Bäume der gleichen Art der Planzliste 4 anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die in der Planzeichnung dargestellten Baumstandorte können entsprechend den örtlichen Erfordernissen der Erschließung und Grundstückszuwegung geringfügig verschoben werden. Es ist ein Mindestabstand der Bäume untereinander von 15,0 m einzuhalten. Für die Pflanzung der Einzelbäume sind Hochstämme zu verwenden. Die Baumstämme bzw. über 20%igen Bereiche der nicht befestigten Wegflächen sind mit Landschaftsrasen zu gestalten. Die Rasenflächen sind mindestens zwei Mal jährlich zu mähen. Pflegeschnitte sind zulässig und zur Einhaltung der Verkehrssicherungspflicht fachgerecht auszuführen. Die Ersatzpflanzungen sind bis ein Jahr nach Rechtskraft des Bebauungsplans zu pflanzen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten.

7.7 Alle Gehölzpflanzungen sind drei Jahre in der Entwicklungspflege zu pflegen. Für Gehölzpflanzungen ist ein entsprechender Schutz gegen Wildverbiss für die Dauer der Entwicklungspflege vorzusehen.

7.8 Die festgesetzte Grünfläche mit der Bezeichnung „Rasenfläche, privat“ ist als Landschaftsrasen zu gestalten.

7.9 Bei den Erarbeiten anfallender, unbelasteter Bodenaushub, insbesondere Mutterboden, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten, vor Vermischung oder Vergeugung zu schützen und an Ort und Stelle wieder zu verichten oder einer Wiederverwertung zuzuführen.

7.10 Die Baustelleneinrichtungen sind auf das notwendige Maß zu beschränken. Nach Beendigung der Bauarbeiten sind baubedingte Beeinträchtigungen (wie Bodenverdichtungen, Fahrspuren, Fremdstoffe) zurückzunehmen. Bauschutt und Müllablagerungen sind ordnungsgemäß zu entsorgen bzw. einer Wiederverwertung zuzuführen.

7.11 Für Anpflanzungen innerhalb der festgesetzten Grünflächen sind, soweit nicht anders festgelegt, für die Gehölzpflanzungen folgende Arten zu verwenden: Planzliste 1: Hochstamm (kleinkrönig), Mindestqualität 3 v verpflanzt, Stammumfang (SU) 16-18 cm: Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Spitzahorn (*Acer platanoides*), Feldahorn (*Acer campestre*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Schwedische Mehlbeere (*Sorbus intermedia*), Holzapfel (*Malus sylvestris*).

7.12 Bei der unter Punkt 7.3 festgesetzten Bepflanzung der Feldsteinmauer (Bepflanzungen der Mauerkronen) sind folgende Arten der Planzliste 3 zu verwenden: Kartoffelrose (*Rosa rugosa*), Hundrose (*Rosa canina*), Bibernellrose (*Rosa pimpinellifolia*), Wiesen-Rose (*Rosa carolina*), Buschrose (*Rosa multiflora*) oder Rotblatt-Rose (*Rosa glauca*).

2. Darstellungen ohne Normcharakter

vorhandene bauliche Anlagen

vorhandene Flurstücksgrenzen

Flurstücksnummern

Bepflanzung in m

Baum (gemäß § 18 NatSch AG M-V geschützt), künftig fortfallend

unverbundliche Parzellierung



Externer Ausgicht: Kompensationsmaßnahme in der Gemarkung Malchow (Anlage von Wald als Ökokontingentsmaßnahme)



Externer Ausgichtspflanzung in Form von hochstammigen Obstbäumen (blaue Punkte), in Verbindung mit der Ausgichtspflanzung (rote Punkte) für den Bebauungsplan Nr. 38 „Waldhof West“ der Gemeinde Ostseebad Insel Poel; Flurstück 48, Flur 1, Gemarkung Fährdorf. (Quelle: Luftbild © GeoBasis DE/M-V 2020)

8. Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen

8.1 Dächer der Hauptgebäude sind als symmetrische Satteldächer oder als Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 30° bis 45° auszubilden. Die Festsetzung der Dachneigung bezieht sich auf die jeweiligen Hauptdachflächen. Als Dachbedeckungen der Gebäude sind nur glänzende rote, rotbraune, anthrazitfarbene oder schwarze Tonziegel, Betonpfannen oder Doppelziegel zulässig.

8.2 Es ist auf einer Dachfläche jeweils nur eine Art von Dachgauben zulässig. Trapezgauben sind unzulässig. Die Dachbedeckung der Gauben muss in Art und Farbe dem Hauptdach angeglichen werden. Die Eriste aller Dachaufbauten darf ein Drittel der Traufhöhe des Gebäudes nicht überschreiten.

8.3 In dem festgesetzten Baugebiet ist bei der Gestaltung der Außenwände ausschließlich die Verwendung von Verblendenmaterialien in rotbrauner oder robuster Farbgebung zulässig.

8.4 Die Verwendung von Dach- oder Fassadenmaterialien, die andere Baustoffe vortäuschen, ist unzulässig. Die Verwendung von reflektierenden oder glänzenden Dach- oder Fassadenmaterialien ist mit Ausnahme von Glasflächen und von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie unzulässig. Sichtbare Rolllädenkästen sind unzulässig.

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

8.6 Von der öffentlichen Verkehrsfläche einsehbare Abstellplätze für Abfallbehälter sind mit einem Schutz zu versehen.

8.7 Werbeanlagen sind nur an der Straße der Lastkraft bis zu einer Größe von 0,25 m² im Bereich des Erdgeschosses zulässig. Werbeanlagen mit Leuchtfarben, wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig. Die Aufstellung von Warenautomaten ist unzulässig.

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

8.9 Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtskräftig im Sinne des § 84 LBAu M-V. Verstöße können mit Bußgeld geahndet werden.

Hinweise

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme keine Bodendankfälle betroffen. Um die Arbeiten nötigenfalls baubegleitend archäologisch betreten zu können, 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, sind gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz M-V (DSchG M-V) die Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Funde 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 Grundigentümer 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 Altlagungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anomale Farbe, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altlagungen) angetroffen, ist der Grundstückbesitzer gemäß § 4 Abs. 3 Bundesbodenschutzgesetz (BodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Bei konkreten Anhaltspunkten darf, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, ist dies unzulässig der Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständiger Bodenschutzbehörde (Sachgebiet Altlast, Bodenschutz) mitzuteilen (§ 2 BodSchG M-V). Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodenverfärbungen eine Verschmutzung, unzulässige Vermischung oder Veränderung des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden (§ 1 BodSchG 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 kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsdienst bzw. die Benachrichtigung. 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 Erdauflüsse (auch Flächenkollektoren oder Erdwärmesonden für Wärmepumpen) notwendig, mit denen unmittelbar bzw. mittelbar auf die Bewegung oder die Beschaffenheit des Grundwassers eingewirkt wird, sind gemäß 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.

Abfallbehälter sind an den gekennzeichneten Behälteremplätzen frühestens ab 18:00 Uhr am Vortag der Abholung bereitzustellen, spätestens jedoch bis 06:00 Uhr morgens des Abfuhrtages.

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

Innerhalb der Wurzelschutzbereiche (Krontraufbereich 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. Beschädigte oder abgegangene Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen. 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 Anfaßschäden, Verdichtung im Wurzelbereich, Beschädigung des Stammes und der Rinde durch Verengung, Baumstamm- und sonstigen Bauvorgängen erfolgt durch geeignete Stammeschutzmaßnahmen. Die stammnahen Wurzelbereiche sind außerhalb des Baufeldes nicht durch Bautechnik zu befahren bzw. durch Baustelleneinrichtungen und Ablagerungen zu belasten.

Das durch die Eingriffe in Natur und Landschaft verbleibende Kompensationsdefizit von 6 274 KfA wird durch die externe Kompensationsmaßnahme behoben. Die etwa 10 500 m² große Kompensationsfläche in der Gemarkung Malchow (Anlage von Wald als Ökokontingentsmaßnahme) (s. Abbildung: Externer Ausgleich) erreicht eine Ausgleichspunktzahl von 16 397 KfA. Die Erstaufforstungsfläche befindet sich in der Gemarkung Malchow, Ostseebad Insel Poel, Flur 1, Flurstück 20/23.

Verfahrensvermerke

(1) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 15.10.2018. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 01.11.2018 durch Veröffentlichung im Poeler Inselblatt sowie durch Veröffentlichung im Internet unter www.ostseebad-insei-poel.de erfolgt.

Ostseebad Insel Poel, den 01.09.2020 (Siegel) Die Bürgermeisterin

(2) Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist mit Schreiben vom 29.10.2019 beteiligt worden.

Ostseebad Insel Poel, den 01.09.2020 (Siegel) Die Bürgermeisterin

(3) Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist vom 12.11.2019 bis zum 15.12.2019 durch eine öffentliche Auslegung der Planung in der Gemeindeverwaltung, Bauamt, sowie durch Veröffentlichung im Internet unter www.ostseebad-insei-poel.de durchgeführt worden. Die ortsübliche Bekanntmachung ist am 01.11.2019 durch Veröffentlichung im Poeler Inselblatt sowie durch Veröffentlichung im Internet unter www.ostseebad-insei-poel.de 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 29.10.2019 zur Abgabe einer Stellungnahme auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert worden.

Ostseebad Insel Poel, den 01.09.2020 (Siegel) Die Bürgermeisterin

(4) Die Gemeindevertretung hat am 09.03.2020 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 19 mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Ostseebad Insel Poel, den 01.09.2020 (Siegel) Die Bürgermeisterin

(5) Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 19 und die Begründung dazu einschließlich Umweltbericht sowie der Entwurf der Satzung über die Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen haben in der Zeit vom 08.04.2020 bis zum 11.06.2020 während der Dienststunden in der Gemeindeverwaltung, Bauamt, nach § 2 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen, welche Arten umweltbezogener Stellungnahmen vorliegen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, am 01.04.2020 durch Veröffentlichung im Poeler Inselblatt sowie durch Veröffentlichung im Internet unter www.ostseebad-insei-poel.de bekannt gemacht worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind mit Schreiben vom 07.04.2020 über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Ostseebad Insel Poel, den 01.09.2020 (Siegel) Die Bürgermeisterin

(6) Der katastermäßige Bestand innerhalb des Geltungsbereichs am 10.07.2020 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerigen Gegendstücke der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:1000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Grevesmühlen, den 09.03.2020 (Siegel) Off. best. Vermesser

(7) Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 24.08.2020 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Ostseebad Insel Poel, den 01.09.2020 (Siegel) Die Bürgermeisterin

(8) Der Bebauungsplan Nr. 19, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Satzung über die Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen vom 24.08.2020 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 19 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 24.08.2020 gebilligt.

Ostseebad Insel Poel, den 01.09.2020 (Siegel) Die Bürgermeisterin

(9) Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 19, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Satzung über die Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen werden hiermit ausgesetzt.

Ostseebad Insel Poel, den 01.09.2020 (Siegel) Die Bürgermeisterin

(10) Der Satzungsbeschluss und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 01.09.2020 im Poeler Inselblatt sowie im Internet unter <http://www.ostseebad-insei-poel.de/bep-plan.html> 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 BauGB) und weiter auf Falligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 19 ist am 01.09.2020 in Kraft getreten.

Ostseebad Insel Poel, den 01.09.2020 (Siegel) Die Bürgermeisterin



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

SATZUNG DER GEMEINDE OST