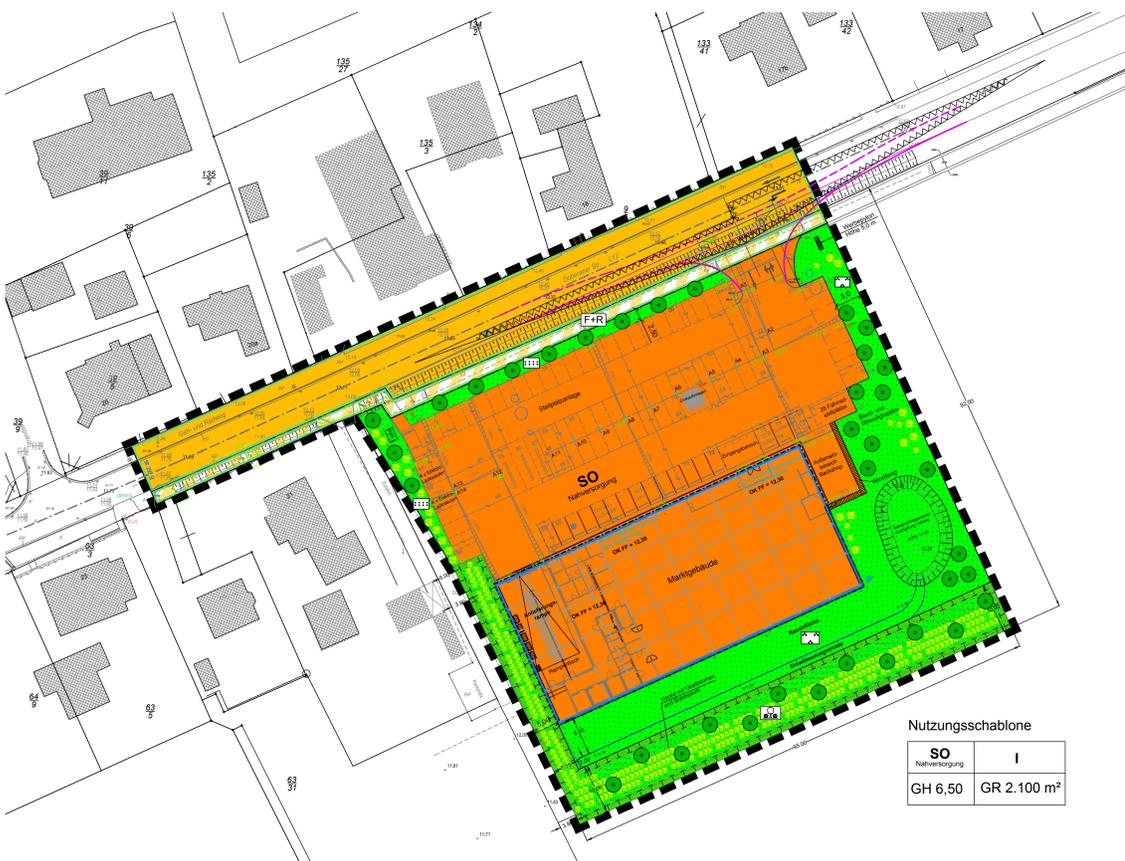
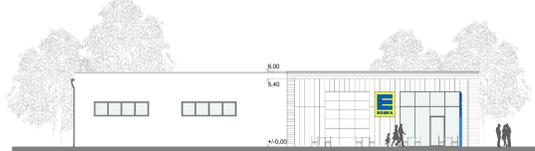


Satzung der Gemeinde Ostseebad Nienhagen über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7 „Nahversorgung an der Doberaner Straße“

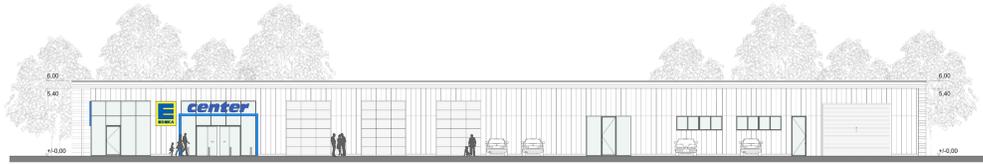
Teil A - Planzeichnung



Ansicht Ost
M 1:200



Ansicht Nord
M 1:200



Planzeichenerklärung

Es gilt die Bauutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802), sowie die Planzeichenverordnung (PlanZV) 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 Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO) "Nahversorgung"

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 19, 20 BauNVO)

GH Gebäudehöhe
GR Grundfläche mit Flächenangabe
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

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

Baugrenze

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

— Straßenbegrenzungslinie
— Flieder (Syringa sp. oder Buddleja davidii)
— Hänflinge (Carpinus betulus)
— Hartriegel (Cornus mas/alba)
— Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
— Johannisbeeren (Ribes sp.)
— Liguster (Ligustrum vulgare)
— Rosen (Rosa sp.)
— Ränkestrauch (Kerria japonica)
— Voller Schneeball (Viburnum lantana)
— Pfanzliste 2: Einheimische Heckensträucher, Mindestqualität 80-100 cm, 2cv:
— Weißdorn (Crataegus monogyna/laevigata) 65%
— Schlehe (Prunus spinosa) 10%
— Rhuszahn (Rhus typhina) 10%
— Hunds-Rose (Rosa canina) 5%
— Pfaffenhütchen (Euonymus europaea) 5%
— Feld-Ahorn (Acer campestre) 5%

F+R Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

■ Grünfläche, privat
■ Wegebegleitgrün
■ Gestaltungsgrün
■ Ausgleichsmaßnahme

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)

■ Umgrünung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
● Anpflanzen von Bäumen

2. Sonstige Planzeichen

■ Umgrünung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind - Sichtdreiecke (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
■ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
■ vorhandene bauliche Anlagen, aus Vermessung
■ Geländehöhe
■ vorhandene Flurstücksgrenzen
■ Flurstücknummern
■ Bemaßung in m
● Strauchanpflanzung
● Heckenanpflanzung (Verband 1 x 1,5 m)
■ Brachsraum

Präambel

Aufgrund des § 10 LV.m. § 12 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939), wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Nienhagen vom folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7 „Nahversorgung an der Doberaner Straße“, gelegen im südlichen Bereich der Ortsteile Nienhagen, südlich der Doberaner Straße, 12, angrenzend im Süden und Osten an Ackerflächen, im Norden an die Doberaner Straße und im Westen an bebauete Grundstücke, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Teil B - Text

Es gilt die Bauutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

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

In dem festgesetzten sonstigen Sondergebiet (SO) nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung“ sind ein Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfäche (VK) von insgesamt maximal 1.200 m² sowie alle Anlagen, die zum Betrieb von Lebensmittelmärkten erforderlich sind (z.B. Zufahrten, PKW-Stellplätze, Stellplätze für Einkaufswagen, Werbestandflächen), zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 20 BauNVO)

Für alle Höhenfestsetzungen gilt die Höhe von 12,30 m über NHN (DHHN16) als Bezugspunkt.

3. Grünfläche sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Maßnahmen zum Ausgleich (§ 18 und § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)

3.1 Innerhalb der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Wegebegleitgrün“ sind auf den ausgewiesenen Standorten abwechselnd Zier-Eiche (Quercus cerris), Winter-Linde (Tilia cordata) und Spitz-Ahorn (Acer platanoides) als Hochstämme in der Mindestqualität SU 18-20 cm und mit einem Kronensatz von 2,20 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ergänzend soll die Schmale Fyramiden-Eiche (Quercus robur 'Fastigiata Koster') in der Mindestqualität Solitär 3xv und Höhe 250-300 cm gepflanzt werden. Auf der westlichen Grundfläche sind entlang der Grundstücksgrenze zusätzlich Strauchgruppen aus Arten der Pfanzliste 1 in der Mindestqualität 3xv und Höhe 100-125 cm mit einem Pflanzabstand von 1,5 bis 2,0 m anzupflanzen. Die verbleibenden Freiflächen sind mit Gebrauchsrasen mit Kräutern (RSM 2.4) zu begrünen. Die Bäume sind mit einem Dreieck zu sichern.

3.2 Auf der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gestaltungsgrün“ sind auf den ausgewiesenen Standorten etwa zu gleichen Anteilen die Baumarten Feldahorn (Acer campestre), Hainbuche (Corylia carpiniolia) und Schwedische Melibäre (Sorbus intermedia) als Hochstämme in der Mindestqualität 18-20 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Außenbereich ist mit einer mindestens 1,0 m hohen Schnitthecke aus Hainbuchen (Carpinus betulus) einzugrünen. Verbleibende Freiflächen sind mit Strauchgruppen aus Arten der Pfanzliste 1 in der Mindestqualität 3xv und 100-125 cm sowie Landschaftsrasen Standard mit Kräutern (RSM 7.1.2) zu gestalten. Die Entwässerungsrinnen sind ebenfalls mit Rasen oder durch Selbstsaat zu begrünen. Die Bäume sind mit einem Dreieck zu sichern.

3.3 Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Ausgleichsmaßnahme“ ist an der südlichen Grundstücksgrenze eine dreireihige Hecke aus Straucharten der Pfanzliste 2 im Verband 1,0 x 1,5 m in den angegebenen Prozentanteilen anzupflanzen. Die Sträucher sind in artenreichen Gruppen, ca. je 6 einer Art, und im Verband 1,0 m x 1,5 m zu pflanzen. Alle 15,0 m ist ein Obstbaum einer regionaltypischen Kultursorte als Überhälter (Mindestqualität: Hochstamm, 3xv und SU 10-12) in der mittleren Reihe zu pflanzen. Versetzt dazu sind in einer vierten Reihe weitere Obstbäume in der gleichen Mindestqualität zu pflanzen. Die Bäume sind mit einem Zweieck zu sichern. An der westlichen Grundstücksgrenze ist die Hecke als zweireihige Hecke ohne Bäume fortzuführen. Die verbleibenden Freiflächen sind als Brachsraum zu belassen, maximal einmal jährlich, aber mindestens alle drei Jahre, nach dem 1. September zu mähen ist. Die Anpflanzung ist vor Wildverbiss zu schützen.

3.4 Pfanzliste 1: Ziersträucher:
— Syringa sp. oder Buddleja davidii
— Hänflinge (Carpinus betulus)
— Hartriegel (Cornus mas/alba)
— Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
— Johannisbeeren (Ribes sp.)
— Liguster (Ligustrum vulgare)
— Rosen (Rosa sp.)
— Ränkestrauch (Kerria japonica)
— Voller Schneeball (Viburnum lantana)
Pfanzliste 2: Einheimische Heckensträucher, Mindestqualität 80-100 cm, 2cv:
— Weißdorn (Crataegus monogyna/laevigata) 65%
— Schlehe (Prunus spinosa) 10%
— Rhuszahn (Rhus typhina) 10%
— Hunds-Rose (Rosa canina) 5%
— Pfaffenhütchen (Euonymus europaea) 5%
— Feld-Ahorn (Acer campestre) 5%

4. Flächen für Vorkerkungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Wird zum Entwurf ergänzt:

5. Zulässigkeit von Vorhaben im Vorhabenbereich (§ 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB)

Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB wird für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans festgesetzt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabensträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

Hinweise

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Bodenkennwerte bekannt. Werden unvermutet Bodenkennwerte entdeckt, ist dies gem. § 11 Abs. 2 DSchG M-V unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Vertreters 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.

Das Plangebiet ist nicht als 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 Munitionsbereitschaft zu benachrichtigen. Nachgefragt ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen. Wer Kampfmittel entdeckt, in Besitz hat oder Kenntnis von Lagerstellen derartiger Mittel erhält, ist verpflichtet, dies unverzüglich der örtlichen Ordnungsbehörde anzuzeigen.

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 hervorzurufen können, vermieden werden.

Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anomale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Abtaugungen) angefallen, ist der Grundstückbesitzer gemäß § 4 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht bei der Unteren Bodenschutzbehörde des Landesamtes Rostock wird hingewiesen.

Um die Ansiedlung von Brutvögeln des Offenlandes zu vermeiden, sollte das Plangebiet bis zur Baufeldvorbereitung weiterhin intensiv landwirtschaftlich genutzt oder durchgehend mit einer zweijährigen Mahd kurzrasig gehalten werden. Die Baufeldvorbereitung sollte im Zeitraum Oktober bis Februar beginnen und kann bei durchgängigem Baubetrieb bzw. einer Baufeldvorbereitung auch außerhalb dieses Zeitraums fortgeführt werden. Andernfalls ist eine ökologische Baubegleitung zu beauftragen und ein Anzeigeverfahren bei der Unteren Naturschutzbehörde / Landesamt Rostock zu stellen. Die Genehmigung ist abzuwarten.

Die in der Satzung genannten Gesetze und Richtlinien können im Bauamt des Amtes Bad Doberan-Land, Kammerhof 3 in 18209 Bad Doberan, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Der vorliegende Vorentwurf ist nicht rechtsverbindlich. Alle Rechtsgeschäfte, die auf Grundlage dieses Vorentwurfes getätigt werden, geschehen auf eigene Verantwortung.

Plangrundlagen:
Digitale Topographische Karte, © Geo Basis - DE/M-V, 2021; Lage- und Höhenplan, Vermessungsbüro Lorenz; eigene Erhebungen; Vorhaben- und Erschließungsplan der Fa. teraplan GmbH & Co. Wohn- und Gewerbebau X KG, Am Goddardschweg 14, 39015 Seehausen; Ansichten F.-W. Grottel Planungs GmbH

Planverfasser:
Stadt- und Regionalplanung
Dipl. Geogr. Lars Fiedler
Lübische Straße 25
21074 Uthmanneby
Tel. 03843 924300
Tel. 03843 924301
info@st-und-regio-plan.de

Stabs- und Regionalplanung
Dipl. Geogr. Lars Fiedler
Lübische Straße 25
21074 Uthmanneby
Tel. 03843 924300
Tel. 03843 924301
info@st-und-regio-plan.de

Verfahrensvermerke

1. Der Aufstellungsbeschluss der Gemeindevertretung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7 wurde am 27.05.2021 gefasst. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungsfeldern sowie auf der Internetseite des Amtes Bad Doberan-Land erfolgt.

Ostseebad Nienhagen, den (Siegel) Der Bürgermeister

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

Ostseebad Nienhagen, den (Siegel) Der Bürgermeister

3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist in der Zeit vom bis zum durch eine öffentliche Auslegung der Planung durchgeführt worden. Zusätzlich standen die Planunterlagen auf der Internetseite des Amtes Bad Doberan-Land zur Verfügung. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltauswertung aufgefordert worden.

Ostseebad Nienhagen, den (Siegel) Der Bürgermeister

4. Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 7 mit Begründung einschließlich der örtlichen Bauvorschriften gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Ostseebad Nienhagen, den (Siegel) Der Bürgermeister

5. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 7, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung ist im Umweltbereich dazu haben in der Zeit vom bis zum während der Dienstzeiten im Amt Bad Doberan-Land nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Gleichzeitig waren die Planunterlagen auf der Internetseite des Amtes Bad Doberan-Land einsehbar. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, welche Umweltinformationen zur Verfügung stehen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, durch Aushang an den Bekanntmachungsfeldern bekannt gemacht worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind mit Schreiben vom über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Ostseebad Nienhagen, den (Siegel) Der Bürgermeister

6. Der katastermäßige Bestand innerhalb des Geltungsbereichs am wird als richtig dargestellt. Besondere innerhalb der lagemässigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:..... vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

..... den (Siegel) Öffentlich best. Vermesser

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

Ostseebad Nienhagen, den (Siegel) Der Bürgermeister

8. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 7, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 7 einschließlich Umweltbericht wurde gebilligt.

Ostseebad Nienhagen, den (Siegel) Der Bürgermeister

9. Die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgesetzt.

Ostseebad Nienhagen, den (Siegel) Der Bürgermeister

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 durch Aushang an den Bekanntmachungsfeldern und auf der Internetseite des Amtes Bad Doberan-Land 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 Fälligkeit und Erdschren von Einspruchsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am in Kraft getreten.

Ostseebad Nienhagen, den (Siegel) Der Bürgermeister

SATZUNG DER GEMEINDE OSTSEEBAD NIENHAGEN über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7 „Nahversorgung an der Doberaner Straße“

gelegen im südlichen Bereich der Ortsteile Nienhagen, südlich der Doberaner Straße, 12, angrenzend im Süden und Osten an Ackerflächen, im Norden an die Doberaner Straße und im Westen an bebauete Grundstücke

VORENTWURF
Bearbeitungsstand 12.10.2021