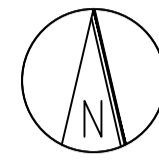
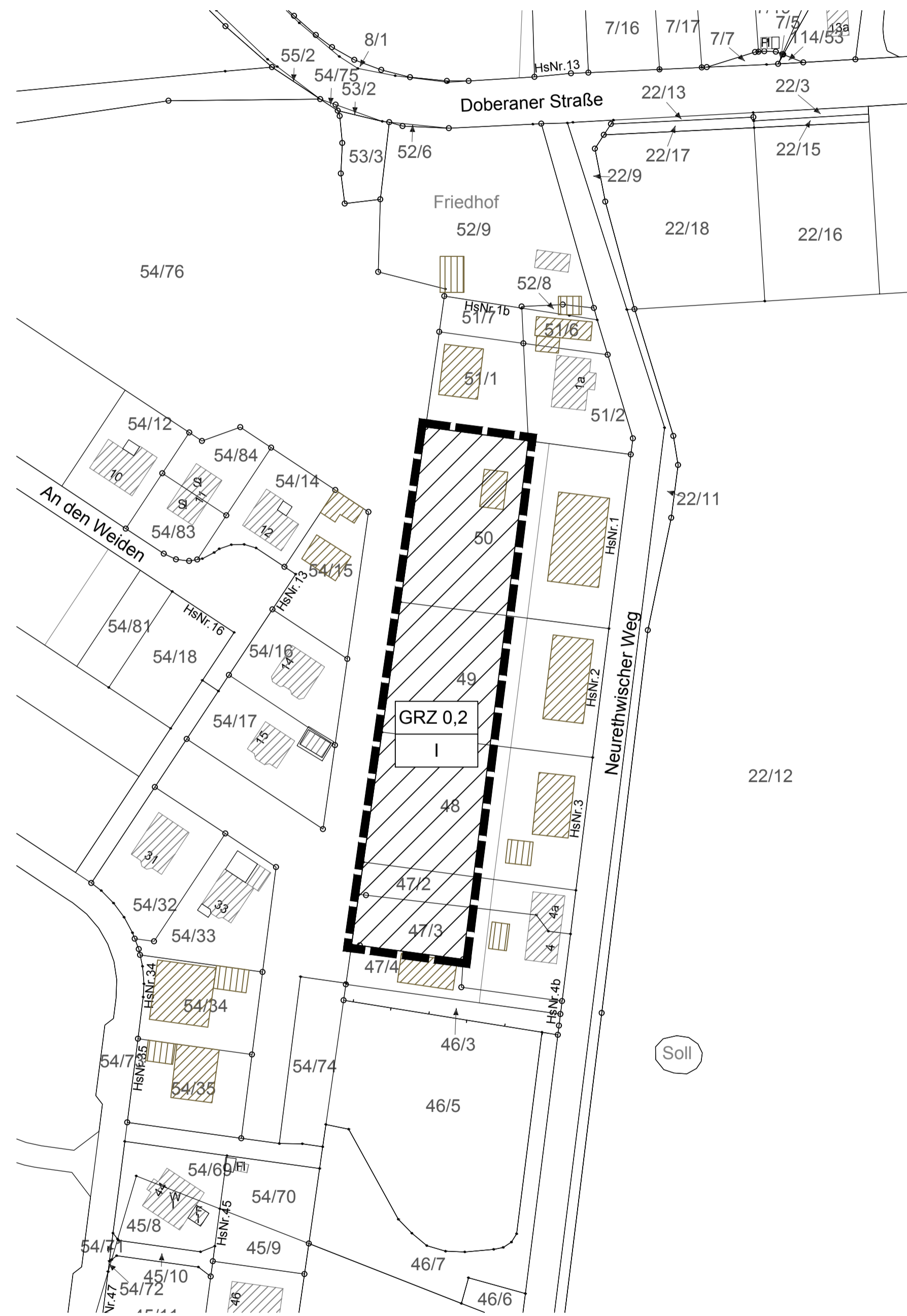


SATZUNG DER GEMEINDE OSTSEEBAD NIENHAGEN über die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Nienhagen für den Bereich am Neurethwischer Weg



Lageplan
Maßstab 1:1000



Zeichenerklärung

Es gilt 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).

Zeichnerische Festsetzungen

GRZ	Grundflächenzahl (§ 34 Abs. 5 Satz 2 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 34 Abs. 5 Satz 2 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 20 BauNVO)
	Ergänzungsflächen (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung (§ 34 Abs. 5 Satz 2 i.V.m. § 9 Abs. 7 BauGB)

Darstellungen ohne Normcharakter

	vorhandene Gebäude
	vorhandene Gebäude aus Luftbild (nicht Bestandteil des Katasters)
	Flurstücksgrenzen
49	Flurstücksnummern

Plangrundlagen:
Amtliche Liegenschaftskarte – Digital, Landkreis Rostock, 07/2023; digitale topographische Karte, Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern, © GeoBasis DE/M-V 2023; eigene Erhebungen

Planverfasser:



Stadt- und Regionalplanung
apl. Geogr. Lars Friese
Lübische Straße 93
23966 Lübeck
Tel. 03841 2240700
info@sp-urban.de www.sp-urban.de

Präambel

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033), wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Nienhagen vom folgende Satzung über die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Nienhagen für den Bereich am Neurethwischer Weg, bestehend aus dem Lageplan und den inhaltlichen Festsetzungen einschließlich der örtlichen Bauvorschriften, erlassen:

Inhaltliche Festsetzungen

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich / Bestandteile der Satzung

- Die Satzung über die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Nienhagen für den Bereich am Neurethwischer Weg umfasst das Gebiet, das innerhalb des im beigefügten Lageplan dargestellten Geltungsbereiches liegt.
- Der Lageplan mit der Zeichenerklärung sowie die inhaltlichen Festsetzungen einschließlich der örtlichen Bauvorschriften sind Bestandteile der Satzung.

§ 2 Art und Maß der baulichen Nutzung

(§ 34 Abs. 5 Satz 2 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- In den nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB einbezogenen Ergänzungsflächen wird gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO bestimmt, dass Ferienhäuser und Ferienwohnungen i.S.v. § 13a BauNVO unzulässig sind.
- In den nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB einbezogenen Ergänzungsflächen ist nur die Errichtung von eingeschossigen Gebäuden zulässig.

§ 3 Örtliche Bauvorschriften

(§ 34 Abs. 5 Satz 2 i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB sowie § 86 LBauO M-V)

- In den nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB einbezogenen Ergänzungsflächen sind Hauptgebäude nur mit symmetrischen Sattel- oder Krüppelwalmdächern mit einer Dachneigung von mindestens 42° zulässig.

Hinweise

Innerhalb des Satzungsgebietes richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben gemäß § 29 BauGB nach den Bestimmungen des § 34 Abs. 1 bis 4 BauGB.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) M-V unverzüglich die untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind 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 5 Werktagen nach Zugang der Anzeige.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich der Satzung keine Altlagerungen oder Altlastverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altlastlagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer gem. § 4 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht bei der unteren Abfallbehörde des Landkreises Rostock wird hingewiesen.

Ab einem Stammumfang von 1,0 m gemessen auf einer Höhe von 1,30 m unterliegen Bäume dem gesetzlichen Baumschutz nach § 18 Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern (NatSchAG M-V) und sind zu schützen sowie zu erhalten. Im Plangebiet befinden sich einige gesetzlich geschützte Bäume nach § 18 NatSchAG M-V. Über Ausnahmegenehmigungen ist im Rahmen von Bau- bzw. Fällanträgen von der Unteren Naturschutzbehörde zu entscheiden. Bei einer Beseitigung von Bäumen sind diese gleichwertig innerhalb der Grundstücksflächen zu ersetzen.

Notwendige Gehölzrodungen sind gemäß § 39 BNatSchG im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar (außerhalb der Vogelbrutzeiten) durchzuführen. Ausnahmen sind zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb der Gehölze keine Brutvögel brüten und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.

Während der Bautätigkeiten sind Schutzmaßnahmen für betroffene Bäume zu treffen: Insbesondere sind für die gesetzlich geschützten Bäume am äußeren Rand des Wurzelbereiches (Kronentraufe zzgl. 1,5 m) 2,0 m hohe Bauzäune zu stellen, so dass eine Befahrung des Wurzelbereiches sowie Ablagerungen von Baumaterial innerhalb des Wurzelbereiches ausgeschlossen werden können. In der Folge von notwendigen Rodungen von Einzelbäumen sind Ersatzbäume zu pflanzen. Für entfallende gesetzlich geschützte Bäume sowie für nicht geschützte Bäume gilt generell für Mecklenburg-Vorpommern der Baumschutzkompensationserlass (Stand Oktober 2007). Einzelbäume mit einem Stammumfang ab 50 cm, gemessen ab einer Höhe von 1,30 cm über dem Erdboden sind demnach 1:1 durch einheimische standortgerechte Bäume auszugleichen. Ab einem Stammumfang von 150 cm bis 250 cm gilt ein Ausgleich von 1:2 sowie über 250 cm Stammumfang ein Ausgleich von 1:3.

Die Baustelleneinrichtungen sind auf das notwendigste Maß zu beschränken. Nach Beendigung der Bauarbeiten sind baubedingte Beeinträchtigungen (wie Bodenverdichtungen, Fahrspuren, Fremdstoffreste) zurückzunehmen.

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

Um potentiell vorkommende Arten gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 bzw. Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) nicht direkt bei bau- und bauvorbereitenden Maßnahmen zu beeinträchtigen, ist die Bauaufbereitung auf den Zeitraum zwischen 01. Oktober und 01. März zu beschränken. Sollte eine Bauaufbereitung außerhalb dieses Zeitraumes stattfinden, muss im Vorfeld die Fläche kurzrasig gehalten werden oder es sind Vergrümmungsmaßnahmen vorzusehen. Bei durchgängigem Baubetrieb bzw. einer Bauflächenvorbereitung vor dem 01.03. kann auf die Bauzeitenregelung verzichtet werden.

Bis zum Satzungsbeschluss wird ein Ausgleichskonzept für den festgestellten Kompensationsbedarf von 3020 EFÄ m² festgeschrieben, dem folgende Maßnahmen einzeln oder in Kombination zugrunde liegen:

- Es ist ist eine insgesamt 600 m lange und 5 m breite Hecke anzulegen. Gebüsche und Hecken müssen eine Gesamtlänge von mind. 1000 m aufweisen. Die Gesamtlänge muss nicht im Verbund existieren (HzE Punkt 6.31).
- In der freien Landschaft ohne Störquellen (Straßen etc.) ist eine 100 m lange und inkl. Krautsaum 10 m breite Feldhecke zu pflanzen (HzE Punkte 2.21, 2.22).
- Eine Ökoko-Maßnahme in der Landschaftszone „Ostseeküstenland“ ist heranzuziehen.

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

Verfahrensvermerke

- Der Aufstellungsbeschluss der Gemeindevertretung über Satzung über die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Nienhagen wurde am gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln sowie auf der Internetseite des Amtes Bad Doberan-Land erfolgt.

Ostseebad Nienhagen, den
(Siegel) Der Bürgermeister

- Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf der Satzung über die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Nienhagen mit Begründung einschließlich der örtlichen Bauvorschriften gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Ostseebad Nienhagen, den
(Siegel) Der Bürgermeister

- Der Entwurf der Satzung über die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Nienhagen, bestehend aus dem Lageplan und den inhaltlichen Festsetzungen einschließlich der örtlichen Bauvorschriften, hat in der Zeit vom bis zum während der Dienstzeiten im Amt Bad Doberan-Land nach § 34 Abs. 6 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Gleichzeitig waren die Planunterlagen auf der Internetseite des Amtes Bad Doberan-Land und im zentralen Internetportal des Landes einsehbar. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Satzung unberücksichtigt bleiben können, durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln und im Internet 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 § 34 Abs. 6 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Ostseebad Nienhagen, den
(Siegel) Der Bürgermeister

- 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

- Die Satzung über die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Nienhagen mit Begründung einschließlich der örtlichen Bauvorschriften, wurde am von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Ostseebad Nienhagen, den
(Siegel) Der Bürgermeister

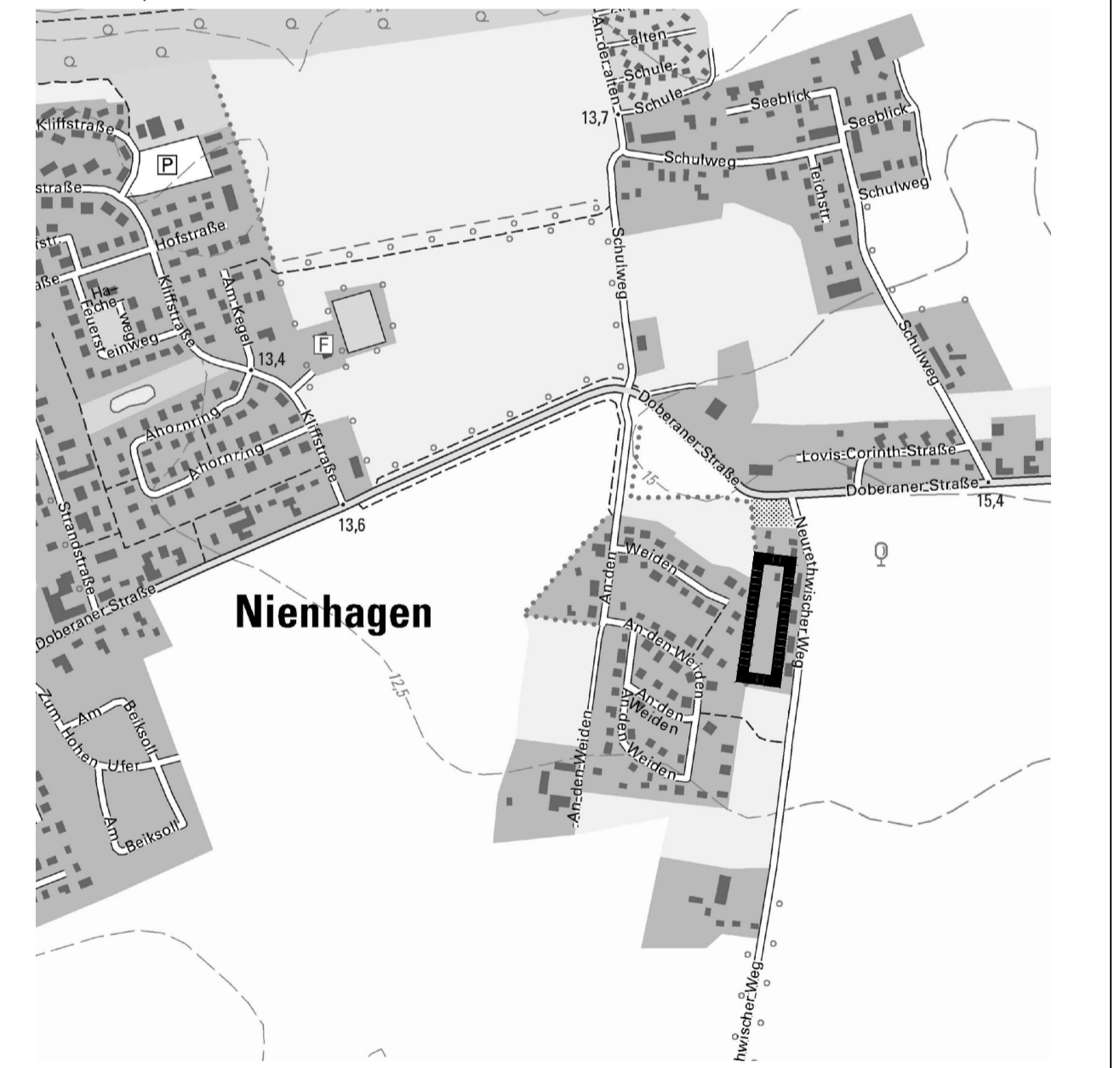
- Die Satzung über die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Nienhagen einschließlich der örtlichen Bauvorschriften wird hiermit ausgefertigt.

Ostseebad Nienhagen, den
(Siegel) Der Bürgermeister

- 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 Bekanntmachungstafeln 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 (§§ 214, 215 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am in Kraft getreten.

Ostseebad Nienhagen, den
(Siegel) Der Bürgermeister

Übersichtsplan



Auszug aus der digitalen topographischen Karte, © GeoBasis DE/M-V 2023

SATZUNG DER GEMEINDE OSTSEEBAD NIENHAGEN

über die
Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Nienhagen
für den Bereich am Neurethwischer Weg

Entwurf

Bearbeitungsstand 07.11.2023