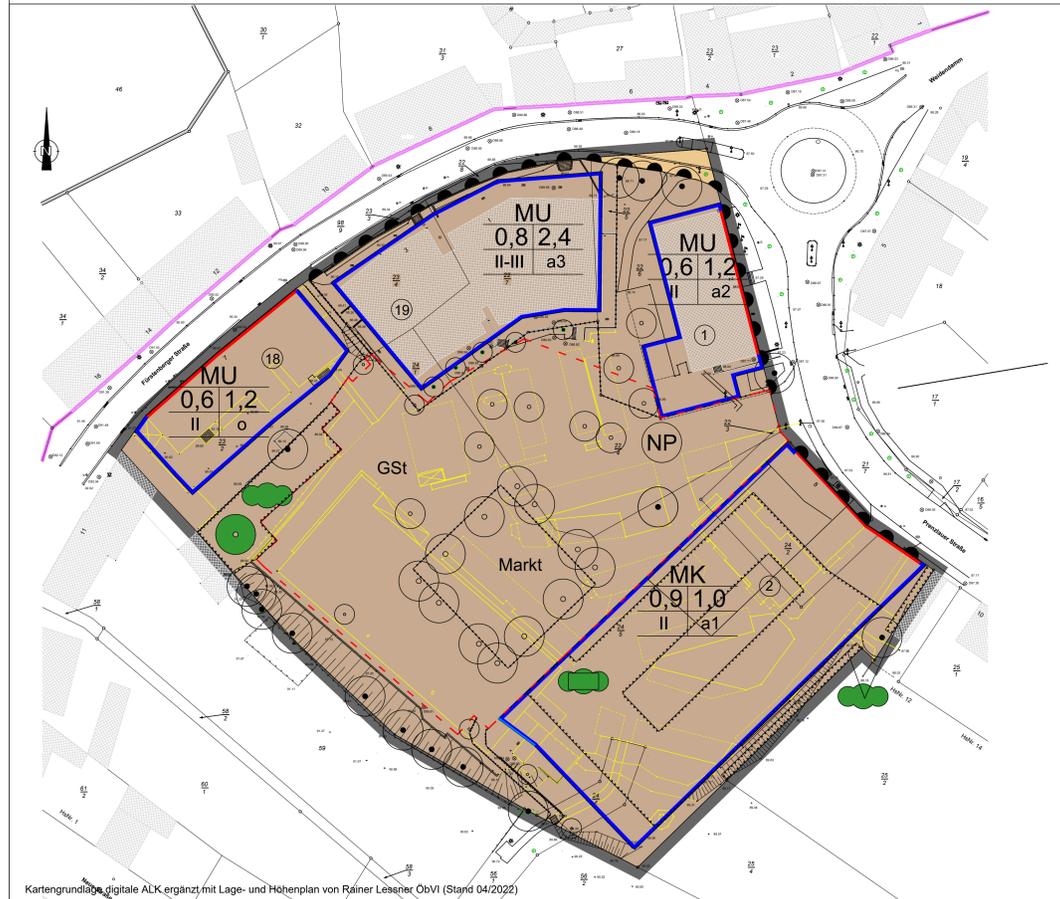


Satzung der Gemeinde Feldberger Seenlandschaft über die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 "Rathausquartier"

Planzeichnung (Teil A) M 1 : 1.000



ZEICHENERKLÄRUNG

I. Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

MU	Urbane Gebiete i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 2.1	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
MK	Kerngebiete i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 2.2	§ 8 BauNVO
1,2	Geschossflächenzahl (in Nutzungsschablone zweite Zeile rechts)	§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO
0,8	Grundflächenzahl (in Nutzungsschablone zweite Zeile links)	§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (in Nutzungsschablone unten links)	§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
II-III	Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß (in Nutzungsschablone unten links)	§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO

2. Bauweise, Baugrenzen

a	offene Bauweise (in Nutzungsschablone unten rechts)	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
a	abweichende Bauweise i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 4.1 (in Nutzungsschablone unten rechts)	§ 22 Abs. 2 BauNVO
o	Baulinie	§ 23 BauNVO
o	Baugrenze	§ 23 BauNVO

3. Verkehrsflächen

o	öffentliche Straßenverkehrsfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
o	Ein- und Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an Verkehrsflächen	
o	hier Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt	

4. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

o	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
o	Anpflanzen: Bäume	
o	Sträucher	
o	sonstige Bepflanzungen	
o	Einzelbaum pflanzen, Art: Platane	
o	Art: Amberbaum	
o	Art: Blutpflaume	
o	Einzelbaum erhalten	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

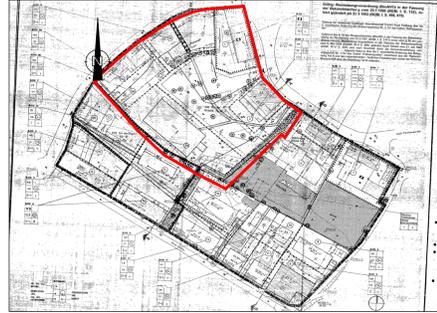
5. Sonstige Planzeichen

o	Umgrenzung von Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB
o	Zweckbestimmung: Gemeinschaftsstellplätze	
o	Teilbereich der Gemeinschaftsstellplätze, auf denen ein Markt stattfinden kann	
o	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 7	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
o	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	§ 9 Abs. 7 BauGB
o	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes	§ 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO

II. Nachrichtliche Übernahmen

NP	Naturpark "Feldberger Seenlandschaft"	§ 9 Abs. 6 BauGB
-----------	---------------------------------------	------------------

Lage des Änderungsbereichs Maßstab 1 : 2.000



Satzung der Gemeinde Feldberger Seenlandschaft über die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Rathausquartier“ (Gemarkung Feldberg Flur 1 Flurstücke 22/4, 22/5, 22/6, 22/7, 23/2, 23/4, 24/1, 24/2, 24/4 und 24/5)

Aufgrund des § 10 des (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist, des § 13a BauGB (Aufstellung im beschleunigten Verfahren), und der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVBl. M-V S. 1033), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom in Kraft getreten ist, wie folgt geändert:

- A. Zeichnerische Festsetzungen**
Die zeichnerischen Festsetzungen werden vollständig gestrichen und durch die zeichnerischen Festsetzungen des Änderungsbebauungsplans ersetzt.
- B. Textliche Festsetzungen**

Die planungsrechtlichen Festsetzungen werden durch folgende Festsetzungen ergänzt:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 Abs. 1 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 und 4 BauNVO

1.1 Urbane Gebiete (§ 6a BauNVO)

Die nach § 6a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

1.2 Kerngebiete (§ 7 BauNVO)

Die nach § 7 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

9. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

9.1

entspricht Vermeidungsmaßnahme V5 des Artenschutzfachbeitrages

Innerhalb der Anpflanzfestsetzungen sind heimische Gehölze zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Empfohlen werden folgende Heister und Sträucher: Traubeneiche, Vogelkirsche, Holzbirne, Holzahorn, Eberesche, Hundrose, Schneeball, Hartnagel, Strauchhasel. Ein Rückschnitt der Pflanzung außerhalb der Brutzeit, nach vorheriger Beantragung und Genehmigung durch die untere Naturschutzbehörde ist zulässig, wenn die Nutzung der angrenzenden Grundstücke durch die Gehölze beeinträchtigt wird.

9.2

entspricht Vermeidungsmaßnahme V6 des Artenschutzfachbeitrages

Die zukünftigen geplanten Flachdächer sind mindestens mit einem Anteil von 60% der Dachflächen - ausgenommen Flächen für technische Dachaufbauten - bei einer Substratschicht von mindestens 8 cm mit Gräsern, bodendeckenden Gehölzen und Wildkräutern zu bepflanzen und so zu unterhalten.

9.3

CEF-Maßnahme

Installation von 4 Spaltquartieren an den Gebäuden im unmittelbaren Umfeld Fledermauskästen z.B. Typ IFF der Firma Schwieger oder Jens Krüger/ Papendorf ist der Verlust von Quartiersmöglichkeiten für Fledermäuse vor Baubeginn zu ersetzen. Die Ersatzquartiere sind vor Beginn von

Abbrucharbeiten im Plangebiet oder im nahen Umfeld zu installieren. Die Umsetzung der CEF-Maßnahme ist durch eine fachkundige Person zu planen und zu begleiten. Diese hat den Anbringungsort ggf. zusätzlich notwendiger Ersatzhabitate zu bestimmen, Anbringungsort und Art mit den Eigentümern der zur Anbringung ausgewählten Bauwerke oder Bäume abzusprechen und die Installation dieser Ersatzhabitate zum nächstmöglichen Zeitpunkt zu begleiten. Die Person hat nach Abschluss der Arbeiten einen Tätigkeitsbericht zu verfassen und an uNB, Bauherrn, Stadt/Gemeinde weiterzuleiten sowie eine Abnahme mit der uNB und anderen Beteiligten zu organisieren. Die Person übernimmt sämtliche Kommunikation zwischen uNB, Bauherrn und anderen Beteiligten.

9.4

An den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten sind 12 Bäume der Art Platane am Markt, 9 Bäume der Art Amberbaum und 6 Bäume der Art Blutpflaume zu pflanzen. Weitere 4 Bäume der Art Blutpflaume sind am Rand der Anpflanzfestsetzung zwischen Baublock 18 und 2 zu den Gemeinschaftsstellplätzen zu pflanzen.

Folgende planungsrechtlichen Festsetzung werden im Plangebietbereich der 4. Änderung geändert:

2. letzter Satz

In den Blöcken Nr. 2, 5, 9, 11 und 13 (WB) sind die schalltechnischen Orientierungswerte von tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) einzuhalten.

3. Stellplätze und Garagen (§ 12 Abs. 6 BauNVO)

1. Satz

Stellplätze und überdachte Stellplätze sind in den Blöcken 1, 2 und 19 nur auf den dafür vorgesehenen Flächen zulässig.

4. und 5. Satz

Die Gemeinschaftsstellplätze für die Baublöcke 19, 20 1 und 2 sind mit Laubbäumen, Hecken oder Sträuchern zu durchgrünen. Dabei ist für je 6 angelegene Stellplätze ein großkroniger Laubbaum vom mind.-14/16 cm-Stammumfang zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

4. Bauweise (§ 20 BauNVO)

4.1 Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Abweichend von der offenen Bauweise §2 sind in den Blöcken 1, 11 und 16 Gebäude innerhalb der überbaubaren Flächen ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten. Abweichend zur offenen Bauweise sind in der Bauweise a3 Gebäudelängen bis 90 m zulässig.

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

1. Satz

Zwischen den Baublöcken Nr. 47 19 und 18a-amb ist ein 1,5 m breites Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgelegt. Dieses Gehrecht erhält Anschluss an die Gemeinschaftsstellplätze.

5. Satz

Im Baublock Nr. 20 2 ist zugunsten der Allgemeinheit ein Gehrecht zwischen den öffentlichen Grünflächen im Süden und den Gemeinschaftsstellplätzen festgesetzt.

8. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

2. Satz 3

Im Block Nr. 20 „Mischgebiet“ sind die schalltechnischen Orientierungswerte von tags 60 dB(A) und nachts 50 dB(A) einzuhalten.

Die gestalterischen Festsetzungen werden durch folgende Festsetzungen ergänzt:

4. Fassadengliederung

4.3 wird wie folgt ergänzt:
Abweichend soll die Breite von Fassaden und Fassadenabschnitten in der Prenzlauer Straße höchstens 30 m betragen.

4.4 Offene Gebäude und Gebäudeteile sind Gebäude bzw. Gebäudeteile, die nicht allseitig abgeschlossen sind. Offenen Gebäude bzw. Gebäudeteile sind in der Prenzlauer Straße zulässig, soweit die fehlende Seite nicht die Straßenseite betrifft.

C Hinweise

- Bodendenkmale**
Wenn während der Erdarbeiten (Grabungen, Ausschachtungen, Kellernerweiterungen, Abbrüche usw.) Befunde wie Mauern, Mauerreste, Fundamente, verschüttete Gewölbe, Verfüllungen von Gräben, Brunnenröhren, verfallene Laternen- und Abfallgruben, gemauerte Fluchtwege und Erdverfüllungen (Hinweise auf verfüllte Gruben, Gräben, Postenlöcher, Brandstellen oder Gräber) oder auch Funde wie Keramik, Glas, Münzen, Umenscherben, Steinsetzungen, Hölzer, Holzkonstruktionen, Knochen, Skeletreste, Schutt, Gerätschaften aller Art (Spielsteine, Kämme, Fibeln, Schlüssel, Besteck) zum Vorschein kommen, sind diese gem. § 11 Abs. 1 u. 2 DSchG M-V unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgemäße Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert. Aufgefundene Gegenstände sind dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege zu übergeben.

2. Artenschutz - Vermeidungsmaßnahmen

V1 Die Fall- und Abrissarbeiten sind ausschließlich in dem gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BnatSchG festgeschriebenen Zeitraum vom 01.11. bis zum 28.02. durchzuführen, um die Tötung von Individuen der Brutvögel und Fledermäuse zu vermeiden.

V2 Die Abrisse sind durch eine anerkannte sachverständige Person für Fledermausarten und Ornithologie ökologisch zu begleiten. Die Person hat die Gebäude vor und während der Abrissarbeiten auf vorkommende Individuen gebäudebewohnender Arten zu kontrollieren, diese ggf. zu bergen und umzusiedeln und die Abrissarbeiten anzuleiten. Gegebenenfalls ist durch sie eine Ausnahmegernehmigung einzuholen oder ein Bauslopp auszusprechen. Die Person hat weiterhin, in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde, Art, Anzahl, Anbringungsort ggf. zusätzlich notwendiger Ersatzhabitate zu bestimmen, Anbringungsort und Art mit den Eigentümern der zur Anbringung ausgewählten Bauwerke oder Bäume abzusprechen und die Installation dieser Ersatzhabitate zum nächstmöglichen Zeitpunkt zu begleiten. Die Person ist der uNB vor Baubeginn zu benennen und hat nach Abschluss der Arbeiten einen Tätigkeitsbericht zu verfassen, an uNB, Bauherrn, Stadt/Gemeinde weiterzuleiten sowie eine Abnahme mit der uNB und anderen Beteiligten zu organisieren. Sie übernimmt sämtliche Kommunikation zwischen uNB, Bauherrn und anderen Beteiligten.

V3 Beim Neubau von Gebäuden wird ein fledermausfreundliches Bauen empfohlen. Das zeichnet sich insbesondere durch geringe Lichtimmissionen, sowie Quartiersangeboten an den Gebäuden aus.

V4 Die in der Planzeichnung zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind zu erhalten und dauerhaft zu sichern. Ggf. sind Schutzmaßnahmen in Form von Stamm- und Überfahrerschutz an zur Erhaltung festgesetzten Bäumen innerhalb des Bauschuttbereichs umzusetzen. Nach Bauende sind die von der Bauschuttlage betroffenen Bereiche wiederherzustellen.

V6 Große zusammenhängende Fensterfronten sollten vermieden oder mit sichtbaren Moblierungen versehen werden.

V7 Gesetzlich geschützte Bäume sind bei Fällung gemäß Baumschutzkompensations- erlass zu ersetzen und dauerhaft zu erhalten.

Verfahrensvermerke

- Die Gemeindevertretung der Gemeinde Feldberger Seenlandschaft hat in ihrer Sitzung am 10.03.2022 den Beschluss zur Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Rathausquartier“ gefasst. Der Beschluss ist durch Abdruck im Amtlichen Bekanntmachungsblatt und Bürgerzeitung „Kiek rin“ Ausgabe 04/2022 vom 29.04.2022 ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Die Öffentlichkeit konnte sich nach § 13 a Abs. 3 Nr. 2 BauGB vom 09.05.2022 bis zum 20.05.2022 über die Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen unterrichten. Die Bekanntmachung und die ausliegenden Unterlagen waren zusätzlich auf der Internetseite der Gemeinde eingestellt.
- Die Gemeindevertretung der Gemeinde Feldberger hat in ihrer Sitzung am den Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Rathausquartier“ mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Rathausquartier“ und die Begründung haben im Rathaus in der Zeit vom bis zum während der Dienstzeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessenten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, durch im Amtlichen Bekanntmachungsblatt und Bürgerzeitung „Kiek rin“ Ausgabe vom ortsüblich bekannt gemacht. Die Bekanntmachung und die ausliegenden Unterlagen waren zusätzlich auf der Internetseite der Gemeinde eingestellt.
- Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom über die Auslegung informiert und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Gemeindevertretung der Gemeinde Feldberger Seenlandschaft hat in ihrer Sitzung am die vorgeschlagenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Die Satzung der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Rathausquartier“ wurde am von der Gemeindevertretung der Gemeinde Feldberger Seenlandschaft beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Feldberger Seenlandschaft, den

Siegel Bürgermeisterin

..... den

Feldberger Seenlandschaft, den

Siegel Bürgermeisterin

..... den

Feldberger Seenlandschaft, den

Siegel Bürgermeisterin

..... den

Feldberger Seenlandschaft, den

Siegel Bürgermeisterin

..... den

Feldberger Seenlandschaft, den

Siegel Bürgermeisterin

..... den

Feldberger Seenlandschaft, den

Siegel Bürgermeisterin

..... den

Feldberger Seenlandschaft, den

Siegel Bürgermeisterin

..... den

Feldberger Seenlandschaft, den

Siegel Bürgermeisterin

..... den

Feldberger Seenlandschaft, den

Siegel Bürgermeisterin

..... den

Feldberger Seenlandschaft, den

Siegel Bürgermeisterin

..... den

Feldberger Seenlandschaft, den

Siegel Bürgermeisterin

..... den

Feldberger Seenlandschaft, den

Siegel Bürgermeisterin

..... den

Feldberger Seenlandschaft, den

Siegel Bürgermeisterin

..... den

Feldberger Seenlandschaft, den

Siegel Bürgermeisterin

..... den

Feldberger Seenlandschaft, den

Siegel Bürgermeisterin

..... den

Feldberger Seenlandschaft, den

Siegel Bürgermeisterin

..... den

Feldberger Seenlandschaft, den

Siegel Bürgermeisterin

..... den

Feldberger Seenlandschaft, den

Siegel Bürgermeisterin

..... den

Feldberger Seenlandschaft, den

Siegel Bürgermeisterin

..... den

Feldberger Seenlandschaft, den

Siegel Bürgermeisterin

..... den

Feldberger Seenlandschaft, den