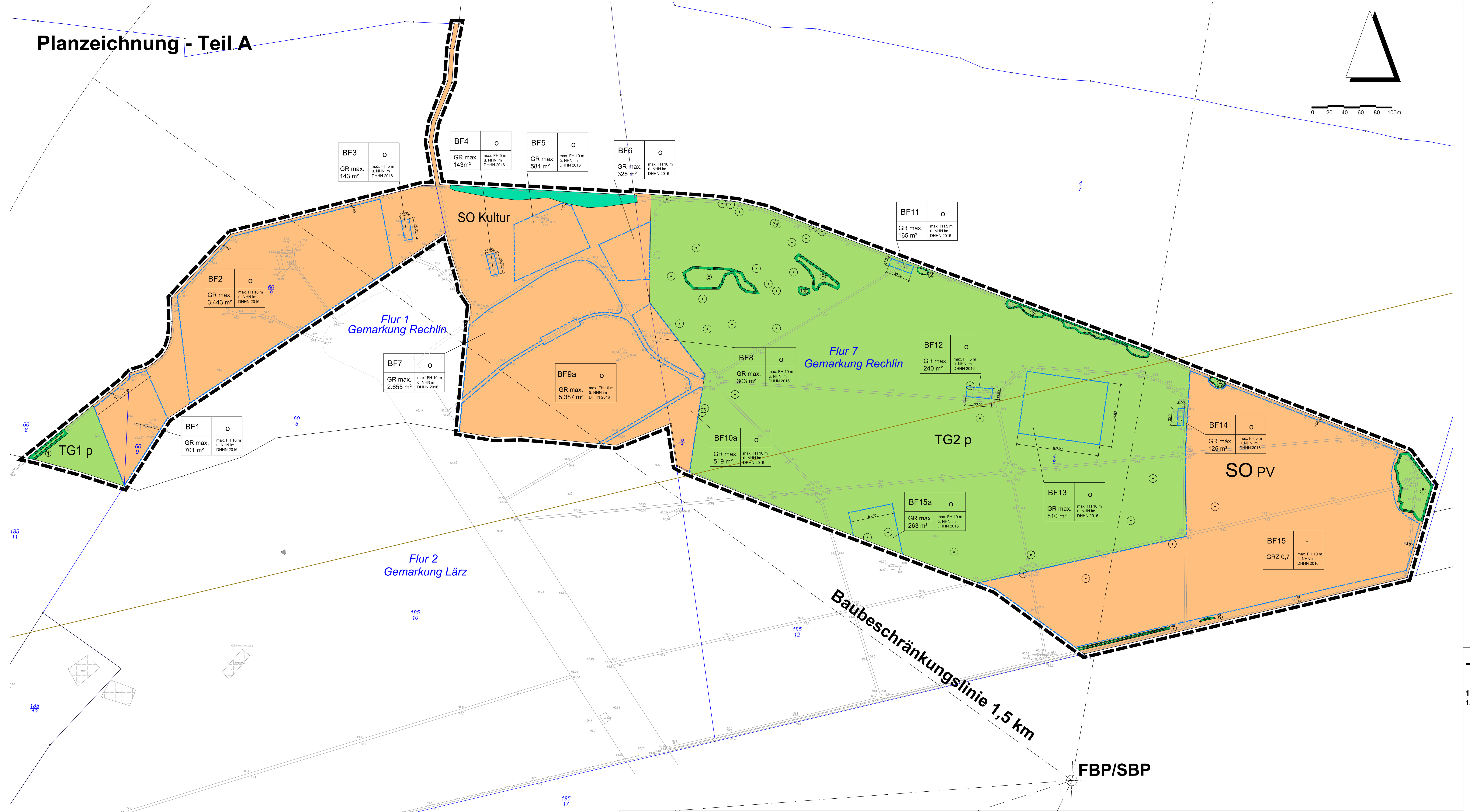
GEMEINDE RECHLIN Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

Bebauungsplan Nr. 21a "Freizeitgelände Kulturkosmos"

Aufgrund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394 geändert worden ist und § 86 Landesbauordnung (LBauO M-V) in der Fassung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Rechlin vom __.__.202_ folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 11a "Freizeitgelände Kulturkosmos", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften erlassen:

Planzeichnung - Teil A



Kartengrundlage:

Lage- und Höhenplan vom 15.11.2022, erstellt vom Vermessungsbüro Seehase, Wiesenstraße 15, 17036 Neubrandenburg. Tel.: 0395 / 7071361
Lagesystem: ETRS 89 UTM 33
Höhensystem: DHHN 2016 vom 15.11.2022, Flur 1 der Gemarkung Vietzen und Flur 7 der Gemarkung Retzow
In Verbindung mit einem Auszug aus der Liegenschaftskarte vom 16.09.2022 vom Kataster- und Vermessungsamt des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte, Regionalstandort NB, Platanenstraße 43, 17033 Neubrandenburg.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394 geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV) i.d.F. vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991, Teil 1, S. 58, BGBl. III 213-1-6), zuletzt geändert durch Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 4.Mai 2017 (BGBl. I, Nr. 25, S. 1057)
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesplanungsgesetz – LPlG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 5.Mai1998 (GVO Bl. M-V S. 503,613), mehrfach geändert sowie § 9a eingefügt durch Gesetz vom 13. Mai 2024 (GVOBl. M-V S. 149)
- Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V Nr. 14 vom 29.07.2011, S. 777) in der derzeit geltenden Fassung
- Landesbauordnung Mecklenburg- Vorpommern vom 15. Oktober 2015 (GVOBl.M-V S. 344, 2016 S. 28), in der derzeit geltenden Fassung

Hinweise

1. Im Baugenehmigungsverfahren muss die, für die Baugenehmigung zuständige Behörde die Zustimmung der zuständigen Luftverkehrsbehörde einholen. Dafür sind die geplanten maximalen Bauwerkshöhen in m über Grund und i m über NHN, sowie die Entfernung zur Mittellinie der Start- und Landebahn anzugeben.
2. Zur Wahrung der Sicherheit des am Flugplatz Lärz-Rechlin stattfindenden Flugbetriebes sind im B-Plan gebiet die Anforderungen an die Hindermisfreiheit gemäß Richtlinie des Bundes für die Anlage und den Betrieb von Flugplätzen im Sichtflugbetrieb vom 02.11.2001 zu beachten. Dies gilt auch für Bauvorhaben die nach Landesrecht baugenhmigungsfrei sind. Deshalb ist für Bauvorhaben, die gemäß Landesbauordnung genehmigungsfrei sind, eine Genehmigung durch den jeweiligen Vorhabenträger bei der zuständigen Luftverkehrsbehörde einzuholen.
3. Der Anlagenbestand des regionalen Stromversorgers ist bei der Planung zu berücksichtigen. Gegebenfalls erforderliche Umverlegungen sind rechtzeitig zu beantragen.
4. Das Plangebiet gilt als Verdachtsfläche für Kampfmittelbelastung. Deshalb sind alle Baumaßnahmen rechtzeitig dem Munitionsbergungsdienst im Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz anzuzeigen und abzustimmen. Gegebenfalls erforderliche Maßnahmen zur Gefahrenabwehr sind entsprechend den Vorgaben des Munitionsbergungsdienstes vorzusehen.
5. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und dieFundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.
6. Sollten sich im Falle von Baumaßnahmen Hinweise auf Altlastenverdacht oder sonstige schädliche Bodenveränderung ergeben, ist entsprechend § 23 AbfAIG M-V die Untere Abfallbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte zubenachrichtigen, damit gegebenenfalls erforderliche Maßnahmen eingeleitet werden können.
7. Bei Baumaßnahmen imBereich der im Plan ausgewiesenen Altlastenverdachtsfläche ist das Staatliche Amt für Landwirtschaft, Umwelt und Natur zu beteiligen.
8. Im Baugenehmigungsverfahren sind, unter Bezug auf § 1 Abs. 4 BauVorlVO M-V, zusätzlich zu den in § 7 Abs. 3 BauVorlVO M-V geforderten Angaben auf Lageplänen, die Abstände der geplanten baulichen Anlagen zu vorhandenen Wegen und geschützten Landschaftsbestandteilen einzutragen.

Planzeichenerklärung

Planfestsetzungen gemäß PlanZV

1.1 Art der baulichen Nutzung — **§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**

SO Kultur	Sonstiges Sondergebiet "Kultur"	§ 11 BauNVO
SO PV	Sonstiges Sondergebiet "Photovoltaikanlage"	§ 11 BauNVO

1.2 Maß der baulichen Nutzung — **§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**

max. 200 m²	maximale Grundfläche (GR)	§ 19 BauNVO
max. 10 m	maximale Höhe baulicher Anlagen über Bezugspunkt NHN im DHHN 16	§ 18 BauNVO

1.3 Bauweise / Baugrenzen — **§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**

o	offene Bauweise	§ 22 Abs. 2 BauNVO
	Baugrenze	§ 23 Abs. 3 BauNVO

2. Grünflächen — **§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB**

TG1p Teilgebiet private Grünflächen

3. Narichtliche Übernahmen — **§ 9 Abs. 6 BauGB**

Baubeschränkungslinie

Einflugschneise

FBP/SBP Startbahnbezugspunkt

Flächen für Wald

Umgrenzung von Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes B - geschütztes Biotop mit Nummer

nach § 18 NatSchAG M-V geschützte Bäume

5. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches **§ 9 Abs. 7 BauGB**

21.00 Bemaßung in Meter

Darstellungen ohne Normcharakter

Gebäude - Bestand — Böschungen

Flurstücksgrenze — Zaun

99/2 Flurstücksnummer — 36.80 Höhen

Nutzungsschablone

Nummer Baufeld	Bauweise
maximale Grundfläche in Quadratmeter	max. Höhe in Meter

Textliche Festsetzungen - Teil B

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

1.1 **Sonstiges Sondergebiet Zweckbestimmung "Kultur"** (§ 11 BauNVO)
Die westliche Sondergebietsfläche wird als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Kultur" (SO Kultur) gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Innerhalb des Sonstigen Sondergiebietes "Kultur" sind zulässig:
- das Zelten
- Anlagen für kulturelle, soziale und sportliche Zwecke sowie die dazugehörigen Veranstaltungen
- Schank- und Speisewirtschaften im Zusammenhang mit den kulturellen und sozialen Nutzungen
- Lagerhäuser und Lagerplätze
- Errichten von Anlagen die der Ver- und Entsorgung des Gebietes mit Elektrizität, Trink- und Abwasser dienen
- Errichten von aktiven Schallschutzmaßnahmen
- Trockentoiletten und die dazugehörigen Anlagen
- Aufstellen von Tinyhäusern zu Ferienzwecken bis zu einer maximalen Anzahl von 10 WE - Wohneinheiten
- Aufstellen von Containern
- Aufstellen einzelner Masten mit einer Höhe bis max. 20 m

Zu den kulturellen, sozialen und sportlichen Veranstaltungen zählen:
- Theateraufführungen und Theaterproben
- Schulungen und Seminare der Jugend- und Erwachsenenbildung
- Produktion von Filmen und Musik
- Sportliche Veranstaltungen

1.2 In den Baufeldern 3 und 4 des SOKultur sind ausschließlich Trockentoiletten und die dazugehörigen Anlagen zulässig.

1.3 **Sonstiges Sondergebiet Zweckbestimmung "Photovoltaikanlage"**
Zulässig im Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Photovoltaik" (SOPV) gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO sind:
- Anlagen, die der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung erneuerbarer Energien, hier Sonnenenergie dienen,
- Photovoltaikanlagen als freistehende Module
- die für die Photovoltaikanlagen notwendigen Nebenanlagen, wie z.B Speicher, Trafostationen, Übergabestationen, Umzäunungen, bauliche Anlagen für den Brandschutz sowie Stellplätze für Wartungspersonal und für die Feuerwehr

Bis zur Umsetzung dieser Nutzung, gelten die Festsetzungen der privaten Grünfläche (Festsetzung Nr. 4)

1.4 Unzulässig in **beiden Sonstigen Sondergebieten** sind:
- Tankstellen
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 Bau NVO
- der Betrieb von Chemietoiletten

1.5 Nutzungsinseln (Baufelder) innerhalb der privaten Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB Art der baulichen Nutzung

1.5.1 Zulässig im **Baufeld 11** sind:
- Trockentoiletten und die dazugehörigen Anlagen

1.5.2 Zulässig im **Baufeld 12** sind:
- Trockentoiletten und die dazugehörigen Anlagen

1.5.3 Zulässig im **Baufeld 13** "Bachstelzen" sind:
- Anlagen für kulturelle, soziale und sportliche Zwecke
- Aufstellen von Containern

1.5.4 Zulässig im **Baufeld 14** sind:
- Trockentoiletten und die dazugehörigen Anlagen

1.5.5 Zulässig im **Baufeld 15a** "Oase" sind:
- Trockentoiletten und die dazugehörigen Anlagen
- Errichten von baulichen Anlagen, die der Ver- und Entsorgung des Gebietes mit Elektrizität, Trink- und Abwasser dienen
- Aufstellen von Container

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Der Bezugspunkt gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO sind die Höhen des zugrunde gelegten Lage- und Höhenplanes.

2.2 Eine Überschreitung der in der Planzeichnung festgesetzten zulässigen Grundflächen ist unzulässig.

2.3 Die maximale Höhe baulicher Anlagen darf 10 m nicht überschreiten. Ausnahmen sind freistehende Masten bis zu einer Höhe von max. 20 m.

3. Bauweise überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1 In der offenen Bauweise sind Gebäudelängen von über 50 m nicht zulässig.

3.2 Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes Zweckbestimmung "Kultur" sind Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen nach §§12 und 14 BauNVO außerhalb der Baufelder, in ihrer Gesamtheit, bis zu einer Grundfläche von max. 2.000 m² (ca. 5%) zulässig.

3.3 Nicht überdachte Stellplätze sind wasserdurchlässig zu gestalten.

4. Private Grünflächen (Teilgebiete 1 und 2) § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

4.1 Die gesamten privaten Grünflächen sind 1 bis 2 mal jährlich zu mähen um einer Verbuschung entgegenzuwirken.

4.2 Das Zelten auf diesen Flächen ist nur im Zusammenhang mit den kulturellen, sozialen und sportlichen Veranstaltungen zulässig.

5. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Ab. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)

5.1 Die Oberfläche von Fassaden und Dächer dürfen weder rein weiß sein, noch aus stark reflektierenden Materialien bestehen.
Diese Festsetzung gilt nicht für Anlagen zur Solarenergiegewinnung, ihre Tragkonstruktion und textile Bespannungen.

5.2 Einfriedungen: Entlang der Geltungsbereichsgrenze sind Zäune und Hecken mit einer Höhe von max. 3,50 m zulässig inkl. der dazugehörigen Schutzeinrichtungen.

6. Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich, zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft §§ 1a Abs. 3 und 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB

6.1 Vermeidungsmaßnahmen

V1 Bei Baumfällungen oder Rodungen ist im Vorraus eine Kontrolle der zu fällenden Bäume bzw. der zu rodenden Gehölzbestände durch eine fachkundige Person vorzunehmen.

V2 Die Bauarbeiten sind dem Tageszeitraum zuzuordnen.

V4 Die Baufeldfreimachung hat nur außerhalb der Vogelbrut- und Aufzuchtzeit vom 01. Oktober bis zum 28. Februar des Folgejahres zu erfolgen.

V5 Vor der Umsetzung jeglicher Baumaßnahmen ist eine fachkundige Person beratend zur Planung der Baumaßnahme heranzuziehen.

6.2 Ausgleichsmaßnahmen

A1 Innerhalb der nördlichen Geltungsbereichsgrenze ist ein Ersatz von 4 Fledermausersatzquartieren an den älteren Einzelbäumen zu erbringen. Art und Lage sind mit einer fachkundige Person abzustimmen.

A2 Innerhalb der nördlichen Geltungsbereichsgrenze ist ein Ersatz von 4 für Höhlenbrüter geeigneten Nistkästen an den älteren Einzelbäumen zu erbringen. Art und Lage sind mit einer fachkundige Person abzustimmen.

6.3 Kompensation
Die Kompensation der Flächen von 20.899 EFÄ (m²) erfolgt durch ... -wird nachgereicht-

7. Zuordnungsfestsetzung § 9 Abs. 1a BauGB

Die Durchführung der Maßnahmen zum Ausgleich außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gemäß Festsetzung 6.3 werden den innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes festgesetzten Bauflächen als Sammelausgleichsmaßnahme zusammen mit dem Ausgleich des B-Planes 11a der Gemeinde Lärz den gemäß § 9 abs. 1a BauGB zugeordnet.

Verfahrensvermerke

1. Die Gemeindevertretung hat am 05.05.2022 den Aufstellungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 21a "Freizeitgelände Kulturkosmos" in der Gemeinde Rechlin gefasst.
Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekant gemacht worden.
2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 3 Raumordnungsgesetz (ROG) beteiligt worden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1Satz 1 BauGB ist in der Zeit vom __.__.____ bis einschließlich __.__.____ durchgeführt worden.
4. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom __.__.____ zur Abgabe einer Stellungnahme und einer Äußerung zu dem erforderlichen Umfang und Detailierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert worden. Die Nachbargemeinden wurden beteiligt.
5. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit und der sonstigen Träger öffentlicher Balnge und Nachbargemeinden am __.__.____ öffentlich abgewogen. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Rechlin, ... Bürgermeister

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften, sowie der Begründung einschließlich des Umweltberichtes und der vorliegenden umweltbezogenen Informationen, haben in der Zeit vom __.__.____ bis zum __.__.____ nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich und im Internet ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, ortsüblich bekanntgemacht worden. Die Bekanntmachung zur Auslegung und die Aufforderung zur Stellungnahme erfolgten mit Hinweis auf § 3 Abs. 2 Satz 2 Halbsatz 2 BauGB.

Rechlin, ... Bürgermeister

7. Die von der Planung berührten Behörden, die sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden sind gemäß § 4 Abs. 2 und § 2 Abs. 2 BauGB über die öffentliche Auslegung in Kenntnis gesetzt und am __.__.____ zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Rechlin, ... Bürgermeister

8. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit, sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am __.__.____ abschließend geprüft. Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften wurde am __.__.____ von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen.
Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom __.__.____ gebilligt.

Rechlin, ... Bürgermeister

9. Der katastermäßige Bestand an Flurstücken am __.__.____ wird als richtig dargestellt bescheinigt. Die lagerichtige Darstellung der Grenzpunkte wurde nur grob geprüft. Die vollständige und lagerichtige Darstellung des Gebäudebestandes konnte nicht überprüft werden. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Neubrandenburg, ... Siegel öffentlich bestellter Vermesser

10. Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom __.__.____ , AZ: .... erteilt.

Rechlin, ... Bürgermeister

11. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 21a "Freizeitgelände Kulturkosmos" wird hiermit ausgefertigt.

Rechlin, ... Bürgermeister

12. Die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft erhält, ist am __.__.____ im Amtsblatt ortüblich und im Internet bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften (§ 214 BauGB) und von den Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) hingewiesen worden.
Der Bebauungsplan Nr. 21a "Freizeitgelände Kulturkosmos" ist mit Ablauf des __.__.____ in Kraft getreten.

Rechlin, ... Bürgermeister

Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

Gemeinde Rechlin

Bebauungsplan Nr. 21a "Freizeitgelände Kulturkosmos"

AUFTRAGGEBER:
Kulturkosmos Müritz e.V.
Am Flugplatz, 17248 Lärz
über einen städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB

AUFTRAGNEHMER:
A & S GmbH Neubrandenburg
architekten · stadtplaner · ingenieure
August-Milarch-Straße 1 · 17033 Neubrandenburg
Tel.: (0395) 581020 Fax: (0395) 5810215

Maßstab:	1 : 2000
Bearbeiter:	B.Sc. Ina Crepon
Datum:	Februar 2025
Projekt:	Vorentwurf

N:\2022B040_KuKo_Rechlin\10-Vorentwurf\dwg\Vorentwurf_Rechlin_2025 02 20