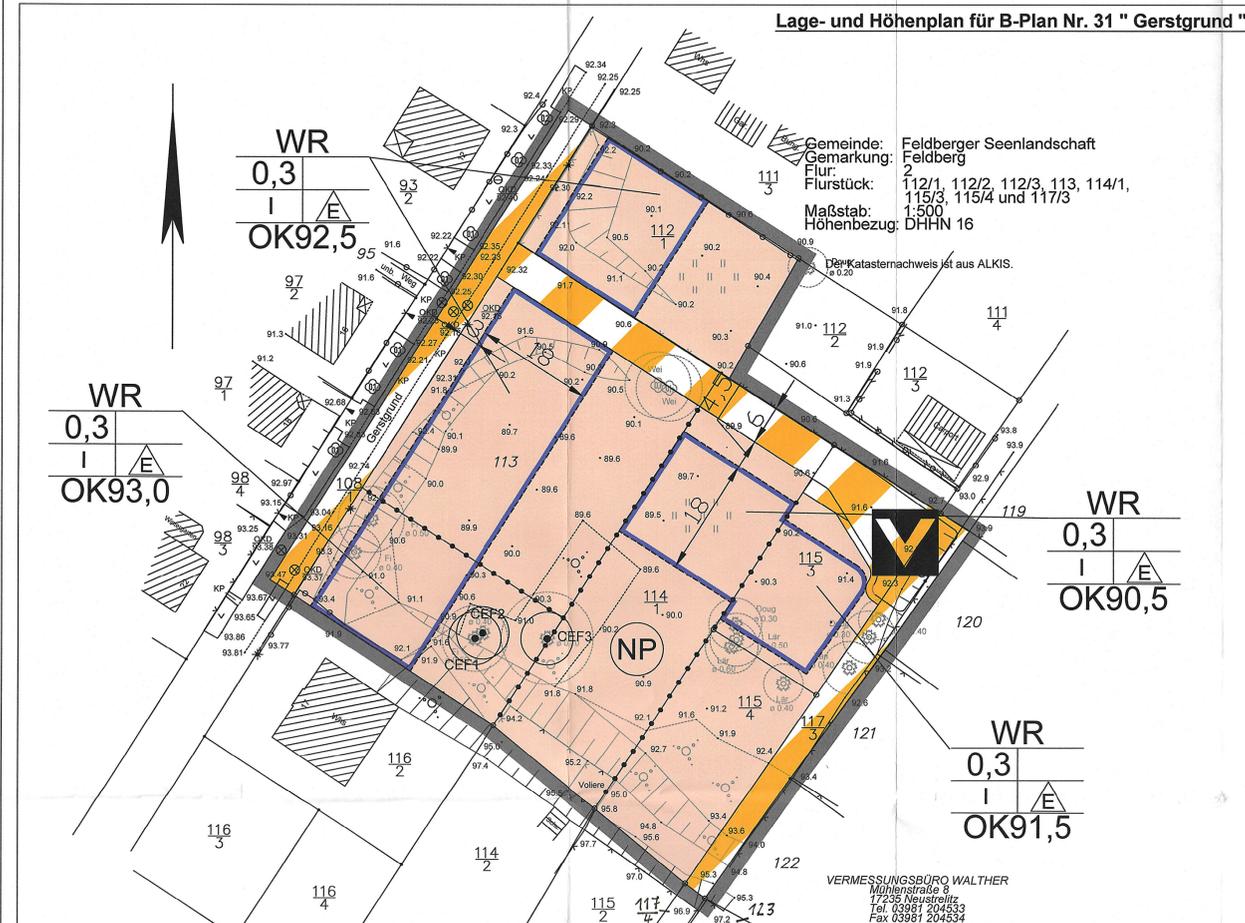


# SATZUNG DER GEMEINDE FELDBERGER SEENLANDSCHAFT ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 31 "Gerstgrund" für das Gebiet östlich der Straße Gerstgrund in dem Ortsteil Feldberg

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

M 1 : 500

Lage- und Höhenplan für B-Plan Nr. 31 "Gerstgrund"



Kartengrundlage Lageplan vom Vermessungsbüro Walther Stand 02.07.2020

## ZEICHENERKLÄRUNG

- I. Festsetzungen**  
**1. Art und Maß der baulichen Nutzung**  
 WR 0,3 I E OK92,5  
 Reine Wohngebiete i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 1 (Nutzungsschablone oben)  
 Grundflächenzahl (Nutzungsschablone 2. Zeile links)  
 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (Nutzungsschablone 3. Zeile links)
- 2. Bauweise, Baugrenzen**  
 I E  
 nur Einzelhäuser zulässig (Nutzungsschablone 3. Zeile rechts)  
 Baugrenze
- 3. Verkehrsflächen**  
 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  
 Zweckbestimmung:  
 Verkehrsberuhigter Bereich
- 4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**  
 CEF  
 Erhaltung von Bäumen i. V. m. CEF-Maßnahmen
- 5. Sonstige Planzeichen**  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans  
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen der Verkehrsflächen und des Maßes der Nutzung innerhalb des Baugebiets  
 Höhenlage der Oberkante des Erdgeschossfußbodens als Höchstmaß i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 5.1 (Nutzungsschablone unten)
- II. Nachrichtliche Übernahmen**  
 NP  
 Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts; hier Naturpark
- III. Darstellungen ohne Normcharakter**  
 Flurstücksgrenze  
 Flurstücksnummer  
 Böschung  
 eingemessener Höhenpunkt

Es gilt die PlanzV vom 18.12.1990, die zuletzt am 4.05.2017 geändert worden ist.  
 Es gilt die BauNVO in Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017

## TEXT (TEIL B)

- I. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 Abs. 1 BauGB**  
**1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 und 3 BauNVO**  
 Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)  
 Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen, sind nur ausnahmsweise zulässig. (§ 1 Abs. 5 BauNVO). Die nach § 3 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. (§ 1 Abs. 6 BauNVO)  
 Im reinen Wohngebiet können Wohngebäude, die ganz oder teilweise der Pflege und Betreuung ihrer Bewohner dienen, nur ausnahmsweise zugelassen werden.
- 2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 18 BauNVO**  
 Das zulässige Vollgeschoss darf durch ein Vollgeschoss ausnahmsweise überschritten werden, wenn es sich dabei um ein Kellergeschoss handelt und die Firsthöhe maximal 8,5 m über der jeweils festgesetzten Oberkante des Erdgeschossfußbodens liegt.
- 3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB sowie § 12 Abs. 6, 14 Abs. 1 BauNVO und § 23 Abs. 5 BauNVO**  
 3.1 Garagen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den straßenseitigen Grundstücksgrenzen an der Straße Gerstgrund und den straßenseitigen Baugrenzen unzulässig.  
 3.2 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den straßenseitigen Grundstücksgrenzen an der Straße Gerstgrund und den straßenseitigen Baugrenzen können Nebenanlagen nur im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO nur ausnahmsweise zugelassen werden.  
 3.3 Garagen und überdachte Stellplätze sind innerhalb der Baugrenzen zu errichten. Garagen in Kellergeschossen sind unzulässig. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO bis zu einer Grundfläche von 12 m² zulässig.

## 4. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

- 4.1 Kompensationsmaßnahmen**  
 M1 Auf den Grundstücken sind pro 100 m² versiegelter Fläche auf dem jeweiligen Grundstück, auf dem der Eingriff erfolgt, ein Hochstamm heimischer Arten (z.B. Eiche, Walnuss, Weide) oder 2 Obsthochstämme (z.B. Apfel wie Pommerscher Krummstiel, Danziger Klarapfel, Gravensteiner, Gelber Richard, Clivia, Carola, Roter Winterstettiner, Apfel aus Grünheide, Cox Orange, Kaiser Wilhelm, Königlicher Kurzstiel; Birnen wie Konferenz, Clapps Liebling, Gute Graue, Bunte Julibirne, Pastorenbirne, Kleine Landbirne, Alexander Luc, Gute Luise, Tangern; Quitten wie Apfelquitte, Birnenquitte, Konstantinopeler Apfelquitte) 2 mal verpflanzt mit einem Stammumfang von mindestens 12 bis 14 cm sowie 20 m² Strauchflächen heimischer Arten (Schwarze Johannisbeere, Hartriegel, Hasel) anzulegen und dauerhaft zu erhalten.
- 4.2 CEF-Maßnahmen**  
 CEF 1 Der mögliche Verlust von Brutmöglichkeiten für Höhlenbrüter ist vorsorglich zu ersetzen. Die Ersatzquartiere sind vor Baubeginn an zur Erhaltung festgesetzten Bäumen im Plangebiet zu installieren. Die Umsetzung der Maßnahme ist durch eine fachkundige Person zu planen und zu begleiten. Diese 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. Lieferung und Anbringung an zur Erhaltung festgesetzten Bäumen von:  
 1 Nistkasten ø 26 mm-28 mm mit ungehobelten Brettern und leicht beweglicher Reinigungs- und Kontrollklappe entsprechend Montageanleitung Abbildung 7 des AFB  
 CEF 2 Der Verlust von Brutmöglichkeiten für Nischenbrüter (Zaunkönig) ist zu ersetzen. Die Ersatzquartiere sind vor Baubeginn an zur Erhaltung festgesetzten Bäumen zu installieren. Die Umsetzung der Maßnahme ist durch eine fachkundige Person zu planen und zu begleiten. Diese 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. Lieferung und Anbringung an zur Erhaltung festgesetzten Bäumen von:  
 1 Nistkasten für Zaunkönig mit ungehobelten Brettern und leicht beweglicher Reinigungs- und Kontrollklappe entsprechend Montageanleitung AFB Abbildung 8.  
 CEF 3 Vorsorglich ist ein Fledermausquartier anzubringen. Bis vor Baubeginn ist 1 Fledermaus-Ersatzquartier zu produzieren. Fledermausflachkasten z.B. Typ 1FF der Firma Schwegler oder Jens Krüger/Papendorf an zur Erhaltung festgesetzten Bäumen zu installieren. Die Umsetzung der Maßnahme ist durch eine fachkundige Person zu planen und zu begleiten. Diese 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.

## 5. Höhenlage § 9 Abs. 3 BauGB

- 5.1** Gemäß § 9 Abs. 3 BauGB wird für die Höhenlage der Oberkante des Erdgeschossfußbodens in m (Höhenbezug DHHN 16) als Höchstmaß festgesetzt. Die Oberkante als Höhenbezug gilt auch für Garagen und Carports.
- 5.2** Veränderungen des natürlichen Geländeverlaufs außerhalb der Baufenster sind ausnahmsweise zulässig bis maximal 1,0 m. Sie sind gleichmäßig verlaufend über das gesamte Grundstück niveaugleich an die Grundstücksgrenze anzuschließen. Es ist darauf zu achten, dass keine unnatürlichen ebenen Flächen und größere Höhengänge als 0,5 m entstehen.

## II. Festsetzungen auf Grundlage der Landesbauordnung M-V (LBauO M-V) (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 LBauO M-V)

- 1.** Die Dachneigung bei den Hauptgebäuden muss mindestens 25° betragen. Die Firsthöhe darf maximal 8,5 m über der jeweils festgesetzten Oberkante des Erdgeschossfußbodens liegen. Für die Dachflächen ist eine Dachdeckung mit Betondachsteinen oder Tonziegeln nur in roten bis braunen Farbtönen oder anthrazit zulässig. Mehrfarbige Dachziegel oder Dachsteine sind unzulässig. Nicht zulässig sind großflächige oder metallene oder glasierte Eindeckungsmaterialien. Garagen, Carports und Nebenanlagen sind mit flachgeneigte Dächern (bis 10°) zulässig. Als Eindeckungsmaterial sind auch Pappdeckungen und Gründächer zulässig.
- 2.** Einfriedungen der Grundstücke zur Straßenseite sind in Form von Hecken aus Gehölzen, Zäunen (Drahtzäune, Gitter- oder Holzäune) bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig. Dabei sind Drahtzäune und Gitter straßenseitig mit Kletterpflanzen oder Sträuchern einzugrünen.

## III. Hinweise

- 1. Artenschutz**  
 V1 Fällungen, Abrisse und Baufeldfreimachungen sind außerhalb der Brutzeit, im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen.  
 V2 Fällungen der beiden Weiden bzw. Abrisse sind durch eine anerkannte sachverständige Person für Fledermaus- und baumbewohnende Käfer ökologisch zu begleiten. Die Person hat die Bäume und Baulichkeiten vor und während der Bauarbeiten auf vorkommende Individuen höhlen- und gebäudebewohnender Arten zu kontrollieren, diese ggf. zu bergen und umzusiedeln und die Bauarbeiten anzuleiten. Ggf. ist durch sie eine Ausnahmegenehmigung einzuholen oder ein Baustopp auszusprechen. Die Person hat weiterhin 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 Um die Tötung und Verletzung von Reptilien bei der Bauvorbereitung zu verhindern, sind die Bauflächen in der Vegetationsperiode vor Baubeginn zu mähen und zu umzäunen. Der ca. 40 cm hohe Schutzzaun ist mit halbgelbten Eimern mit Fluchtrampen zu bestücken. Die in die Eimer gelangten Tiere können so das Plangebiet verlassen. Die Individuen innerhalb der umzäunten Fläche sind abzusammeln. Die aufgefundenen Exemplare sind in die neu geschaffene Ersatzfläche zum B-Plan Nr. 3a „Am Schmalen Luzin“ zu verbringen. Mit der Planung und Durchführung der Maßnahme ist eine fachkundige Person zu betreiben. Diese legt fest, ob aufgrund der Anzahl der Funde zusätzliche Ersatzquartiere auf der Ersatzfläche einzurichten sind. Ggf. ist durch die Person eine Ausnahmegenehmigung einzuholen oder ein Baustopp auszusprechen. 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. Die Person übernimmt sämtliche Kommunikation zwischen uNB, Bauherrn und anderen Beteiligten.

V4 Nicht zu fällende Gehölze sind zu erhalten und während der Bauphase vor Beschädigungen zu schützen.

M2 Als Ersatz für den Verlust von 9 geschützten Einzelbäumen werden 13 Obstbäume der Maßnahme M1 „Pflanzungen auf Grundstücken“ angerechnet.

## 2. Bodendenkmalchutz

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalverwaltungsbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes 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.

Satzung der Gemeinde Feldberger Seenlandschaft über den Bebauungsplan Nr. 31 „Gerstgrund“ für das Gebiet östlich der Straße Gerstgrund in dem Ortsteil Feldberg (Gemarkung Feldberg, Flur 2 Flurstücke 108/1 (teilweise), 112/1 (teilweise), 113, 114/1, 115/3, 115/4 und 117/3 (teilweise))  
 Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist, und der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 06.12.2021 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 31 „Gerstgrund“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

9. Der Bebauungsplan Nr. 31 „Gerstgrund“ wird hiermit ausgefertigt.

Feldberger Seenlandschaft, den 22.01.2022



Budwaldt  
 Bürgermeisterin

10. Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessenten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind im Amtlichen Bekanntmachungsblatt und Bürgerzeitung „Kiek rin“ Ausgabe 01/2022... vom 22.01.2022... ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB, § 5 Abs. 5 KV M-V) sowie die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 29.01.2022... in Kraft getreten.

Feldberger Seenlandschaft, den 29.01.2022



Budwaldt  
 Bürgermeisterin

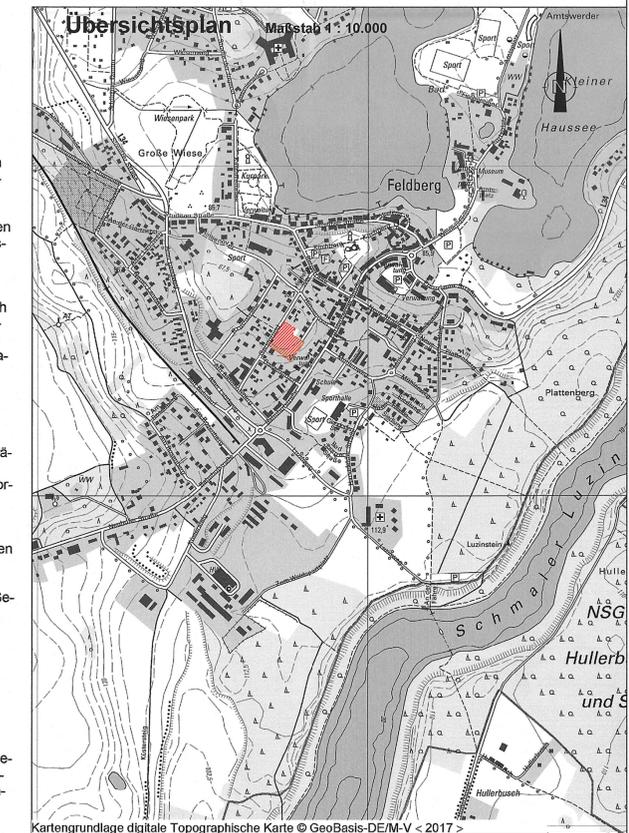
## Verfahrensvermerke

- 1.** Die Gemeindevertretung der Gemeinde Feldberger Seenlandschaft hat in ihrer Sitzung am 18.06.2020 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 31 „Gerstgrund“ gefasst. Der Beschluss ist durch Abruck im Amtlichen Bekanntmachungsblatt und Bürgerzeitung „Kiek rin“ Ausgabe 07/2020 vom 24.07.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden.
- 2.** Die Öffentlichkeit konnte sich nach § 13 a Abs. 3 Nr. 2 BauGB vom 03.08.2020 bis zum 14.08.2020 über die Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen unterrichten und innerhalb der Frist zur Planung äußern.
- 3.** Die Gemeindevertretung der Gemeinde Feldberg hat in ihrer Sitzung am 18.03.2021 den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 31 „Gerstgrund“ mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
- 4.** Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 31 „Gerstgrund“ und die Begründung haben im Rathaus in der Zeit vom 10.05.2021 bis zum 14.06.2021 während der Dienstzeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. 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 04/2021 vom 23.04.2021 ortsüblich bekannt gemacht. Die Bekanntmachung und die auszuliegenden Unterlagen waren zusätzlich auf der Internetseite der Gemeinde eingestellt.
- 5.** Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 04.05.2021. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 04.05.2021 über die Auslegung informiert und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- 6.** Die Gemeindevertretung der Gemeinde Feldberger Seenlandschaft hat in ihrer Sitzung am 06.12.2021 die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- 7.** Die Satzung des Bebauungsplans Nr. 31 „Gerstgrund“ wurde am 06.12.2021 von der Gemeindevertretung der Gemeinde Feldberger Seenlandschaft beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.



Budwaldt  
 Bürgermeisterin

Nachbesprechung, den 22.01.2022  
 Anwesenheit: Budwaldt, Kahlert, und  
 Wenzel, am 22.01.2022



**Bebauungsplan Nr. 31 "Gerstgrund" der Gemeinde Feldberger Seenlandschaft**  
 Stand: Satzung Oktober 2021  
 Planverfasser: Planungsbüro Trautmann