

# SATZUNG DER GEMEINDE FERDINANDSHOF ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 08/2021 "Wohnen in Louisenhof"

## PLANZEICHNUNG (TEIL A) M 1 : 1.000



Kartengrundlage digitale ALK  
Stand 01.02.2022

## ZEICHENERKLÄRUNG

### I. Festsetzungen

#### 1. Art und Maß der baulichen Nutzung

|     |  |
|-----|--|
| WA  | Allgemeine Wohngebiete i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 1 |
| 0,3 | Grundflächenzahl   |
| 1   | Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß                         |

#### 2. Bauweise, Baugrenzen

o offene Bauweise  
— Baugrenze

#### 3. Sonstige Planzeichen

— Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans § 9 Abs. 7 BauGB

### II. Hinweise

— Trinkwasserleitung des Wasser- und Abwasser-Verbandes Uekermünde

### III. Darstellungen ohne Normcharakter

17/1 Flurstücksnummer  
— Flurstücksgrenze  
— Gemarkung Louisenhof  
Flur 2 Flurbezeichnung  
— Flurgrenze

Es gilt die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017, die am 14. Juni 2021 geändert worden ist.

Es gilt die PlanzV vom 18.12.1990 zuletzt geändert am 14. Juni 2021.

## TEXT (TEIL B)

### I. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 Abs. 1 BauGB

#### 1. Art der baulichen Nutzung

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

Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

#### 2. Verkehrsfläche

##### § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die nördliche Geltungsbereichsgrenze ist zugleich Straßenbegrenzungslinie zur Kreisstraße VG74.

#### 3. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

##### § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB

Auf den nicht überbaubaren Grundstückflächen sind pro angefangener 150 m<sup>2</sup> versiegelter Fläche 1 hochstämmiger Obstbaum 2x verpflanzt, Stammumfang 12 – 14 cm mit Ballen; Apfelbäume z.B. Pommerscher Krummstiel, Danziger Klarapfel, Gravensteiner, Gelber Richard, Clivia, Carola, Roter Winterstettiner, Apfel aus Grünheide, Cox Orange, Kaiser Wilhelm, Königlicher Kurzstiel; Birnen z.B. Konferenz, Clapps Liebling, Gute Graue, Bunte Julibirne, Pastorenbirne, Kleine Landbirne, Alexander Luc., Gute Luise, Tangem; Quitten z.B. Apfelquitte, Birnenquitte, Konstantinopeler Apfelquitte) und 20 m<sup>2</sup> Strauchfläche heimischer Arten (z.B. Corylus avellana (Hasel), Viburnum opulus (Schneeball), Cornus mas (Kornelkirsche), Rosa canina (Hundsrose), Sambucus nigra (Holunder), Beerenträucher)) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

### II. Hinweise

#### 1. Bodendenkmale

Wenn während der Erdarbeiten Bodenfunde (Urnenscherben, Steinsetzungen, Mauern, Mauerreste, Hölzer, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Skelettreste, Münzen u. a.) oder auffällige Bodenverfärbungen, insbesondere Brandstellen, entdeckt werden, sind diese gem. § 11 Abs. 1 u. 2 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V, v. 6.1.1998, GVOBl. M-V Nr. 1 1998, S. 12 ff., zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 392) unverzüglich der unteren Denkmal-schutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gem. § 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 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

#### 2. Artenschutz

V1 Zur Vermeidung von Tötungen oder Verletzungen von Reptilien ist die Beseitigung der Schutthaufen vom 15.04 bis zum 01.06. in der Hauptaktionszeit der Zauneidechsen vorzunehmen.

V3 Zur Gewährleistung einer ökologisch sachgerechten Entfernung des Schutthaufens (potentielles Quartier für die Zauneidechse), insbesondere zur Berücksichtigung des vorsorgenden Artenschutzes, ist eine ökologische Baubegleitung von einer fachkundigen Person, die der zuständigen Aufsichtsbehörde 2 Wochen vor Entfernung des Schutthaufens schriftlich zu benennen ist, durchzuführen zu lassen. Der Einsatz der ökologischen Baubegleitung ist durch eine naturschutzfachlich ausgebildete Fachkraft durchzuführen. Im Falle des Vorhandenseins von Zauneidechsen sind entsprechende Maßnahmen durch die ökologische Baubegleitung zu formulieren und mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Falls Vorkommen wildlebender Tierarten der besonders oder streng geschützten Arten oder der europäischen Vogelarten bekannt werden, sind die Baumaßnahmen zu unterbrechen und die untere Naturschutzbehörde ist umgehend zu informieren. Ggf. ist eine Ausnahmegenehmigung von den Vorschriften für besonders oder streng geschützte Tierarten oder für europäische Vogelarten bei der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern - Greifswald zu beantragen. Die mit der ökologischen Baubegleitung betreute Person hat nach Abschluss der Arbeiten einen Tätigkeitsbericht in Wort und Bild zu verfassen, an uNB, Bauherrn, Stadt/Gemeinde weiterzuleiten. Die Person übernimmt sämtliche Kommunikation zwischen uNB, Bauherrn und anderen Beteiligten.

### Verfahrensvermerke

- Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ferdinandshof hat in ihrer Sitzung am 14.10.2021 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 08/2021 „Wohnen in Louisenhof“ im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses ist durch Abdruck im „Amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Torgelow-Ferdinandshof“ Nr. 03/2022 am 18.03.2022 sowie im Internet erfolgt.
- Die Planungsabsicht wurde mit Schreiben vom 02.03.2022 beim Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern zur Anzeige gebracht. Die landesplanerischen Stellungnahmen liegen mit Schreiben vom 06.04.2022 vor.
- Die Öffentlichkeit konnte sich vom 21.03.2022 bis 01.04.2022 über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten.
- Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ferdinandshof hat in ihrer Sitzung am 11.08.2022 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 08/2021 „Wohnen in Louisenhof“ mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 28.08.2022.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 08/2021 „Wohnen in Louisenhof“ und die Begründung haben in der Zeit vom 26.09.2022 bis zum 26.10.2022 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessenten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 16.09.2022 im „Amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Torgelow-Ferdinandshof“ Nr. 09/2022 ortsüblich bekannt gemacht. Die öffentliche Bekanntmachung und die auszulegenden Unterlagen waren auch auf der Internetseite des Amtes eingestellt und über das Bau- und Planungsportal des Landes Mecklenburg-Vorpommern zugänglich.
- Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ferdinandshof hat in ihrer Sitzung am 07.11.2022 die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die vorgebrachten Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

## Satzung der Gemeinde Ferdinandshof über den Bebauungsplan Nr. 08/2021 „Wohnen in Louisenhof“ (Gemarkung Louisenhof Flur 2 Flurstücke 17/1 und 17/2)

Aufgrund des § 10 i. V. m. § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726) geändert worden ist, wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 07.11.2022 folgende Satzung des Bebauungsplanes Nr. 08/2021 „Wohnen in Louisenhof“ erlassen:

- Der Bebauungsplan Nr. 08/2021 „Wohnen in Louisenhof“ wurde am 07.11.2022 von der Gemeindevertretung der Gemeinde Ferdinandshof als Satzung beschlossen. Die Begründung des Bebauungsplanes Nr. 08/2021 „Wohnen in Louisenhof“ wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 07.11.2022 gebilligt.

Ferdinandshof, den 28.11.2022



*J. Sch...*  
Bürgermeister

- Der katastermäßige Bestand am 17.11.2022 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Liegenschaftskarte durch Digitalisierung der Flurkarte im Maßstab 1 : 10000 entstand. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

J. Sch... den 17.11.2022



Schwerkopf  
SS

- Der Bebauungsplan Nr. 08/2021 „Wohnen in Louisenhof“ als Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Ferdinandshof, den 28.11.2022



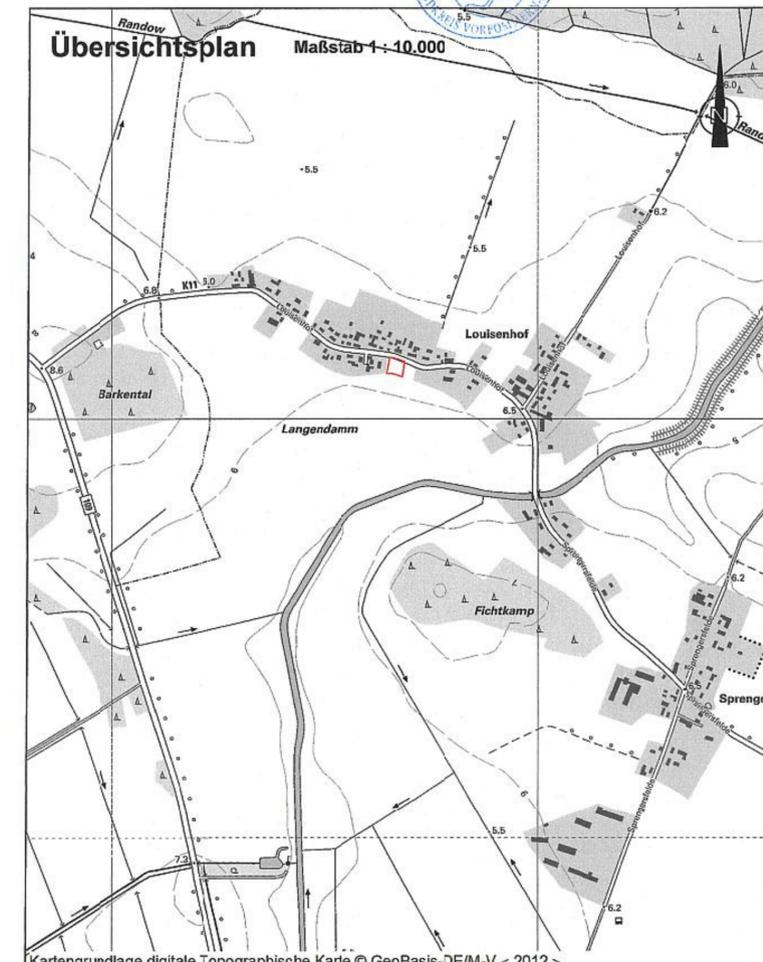
*J. Sch...*  
Bürgermeister

- Der Beschluss der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 08/2021 „Wohnen in Louisenhof“ und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessenten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 16.11.2022 im „Amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Torgelow-Ferdinandshof“ Nr. 11/2022 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 (§§ 214 und 215 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 17.12.2022 in Kraft getreten.

Ferdinandshof, den 19.12.2022



*J. Sch...*  
Bürgermeister



Kartengrundlage digitale Topographische Karte © GeoBasis-DE/M-V < 2012 >

## Bebauungsplan Nr. 08/2021 "Wohnen in Louisenhof" der Gemeinde Ferdinandshof

Stand: Oktober 2022

Planverfasser: Planungsbüro Trautmann