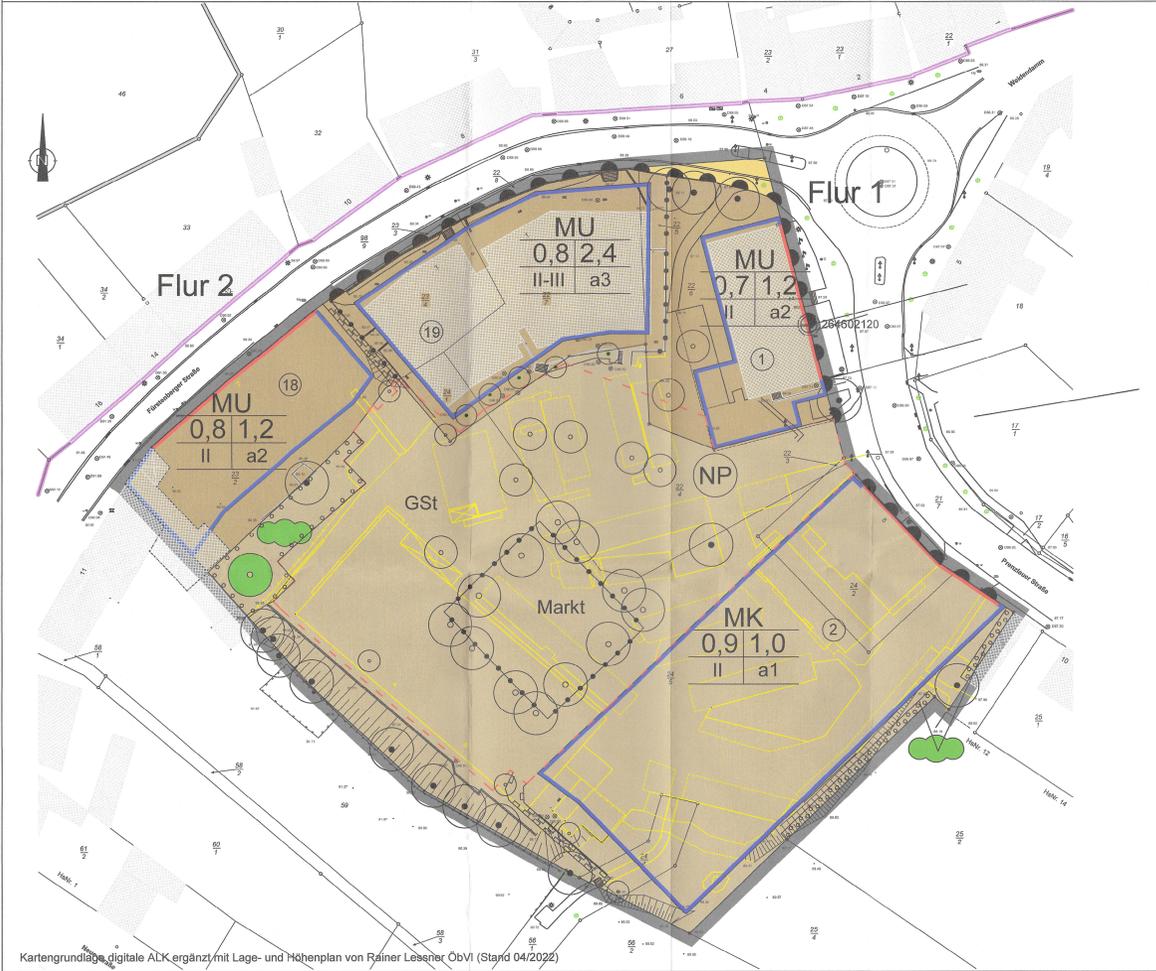


Satzung der Gemeinde Feldberger Seenlandschaft über die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 "Rathausquartier"

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	§ 6a BauNVO
MK	Kerngebiete i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 2.2	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB	§ 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	abweichende Bauweise i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 4.1 (in Nutzungsschablone unten rechts)	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB	§ 22 Abs. 2 BauNVO
	Baulinie	§ 23 BauNVO	
	Baugrenze	§ 23 BauNVO	

3. Verkehrsflächen

	öffentliche Straßenverkehrsfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Ein- und Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an Verkehrsflächen 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

	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB
	Anpflanzen: Bäume	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Sträucher	
	Einzelbaum pflanzen, Art: Platane	
	Art: Amberbaum	
	Art: Blutpflaume	
	Einzelbaum erhalten	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

5 Sonstige Planzeichen

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

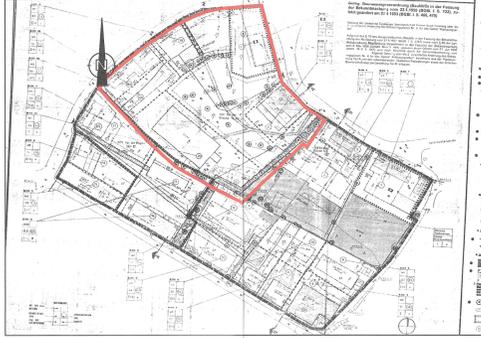
II. Nachrichtliche Übernahmen

	Naturpark "Feldberger Seenlandschaft"	§ 9 Abs. 6 BauGB
	Höhenfestpunkt	

III. Darstellungen ohne Normcharakter

	Flurstücksgrenze
	Flurstücksnummer
	Gebäudebestand
	Baublock mit Nummer
	abzubrechender Bestand
	Böschung

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 22/3, 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 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 Nr. 394) geändert worden ist, des § 13a BauGB (Aufstellung im beschleunigten Verfahren), und der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAU M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. April 2024 (GVBl. M-V S. 110), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom der Bebauungsplan Nr. 4 „Rathausquartier“, der am in Kraft getreten ist, wie folgt geändert:

Die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Rathausquartier“ ersetzt in seinem Geltungsbereich mit Rechtskraft die Festsetzungen des Bebauungsplans vollständig.

I. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 Abs. 1 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1, 6a und 7 BauNVO

- 1.1 Urbane Gebiete (§ 6a BauNVO)
Die nach § 6a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans. (§ 1 Abs. 6 BauNVO)
- 1.2 Kerngebiete (§ 7 BauNVO)
Die nach § 7 Abs. 2 Nr. 2 zulässigen Vergnügungstätten sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans. (§ 1 Abs. 5 BauNVO)
Die nach § 7 Abs. 2 Nr. 5 zulässigen Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großparken sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans. (§ 1 Abs. 5 BauNVO) Der Ausschluss gilt nicht für Elektroladesäulen.
Die nach § 7 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans. (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

3. Stellplätze und Gargen (§ 12 Abs. 6 BauNVO)
Stellplätze und oberirdische Stellplätze sind in den Blöcken 1, 2 und 19 nur auf den dafür vorgesehenen Flächen zulässig.
Außerhalb der überbaubaren Flächen des Baugebietes sind Nebenanlagen unzulässig. Die Errichtung von Nebenanlagen, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Wasser, Gas, Fernwärme sowie der Ableitung von Abwasser dienen (§ 14 Abs. 2 BauNVO), bleiben hiervon unberührt.
Die Gemeinschaftsstellplätze für die Baublöcke 1, 2 und 19 sind mit Laubbäumen oder Sträuchern zu durchgrünen.

4. Bauweise (§ 20 BauNVO)
4.1 Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
Abweichend zur offenen Bauweise sind in der Bauweise a1 Gebäudelängen bis 90 m zulässig.
Abweichend von der offenen Bauweise sind in der abweichenden Bauweise a2 in den Blöcken 1 und 18 Gebäude innerhalb der überbaubaren Flächen ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten.
Abweichend zur offenen Bauweise sind in der Bauweise a3 Gebäudelängen bis 60 m zulässig.

6. Erhaltungsgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
Die im Plan festgesetzten „zu erhaltenden Bäume“ sind zu unterhalten und im Falle ihres Abganges durch gleichartige Bäume zu ersetzen.
Die eingezeichneten Böschungen dürfen in ihrer Höhenlage nicht verändert werden.

7. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Zwischen den Baublöcken Nr. 19 und 18 ist ein 1,5 m breites Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgelegt. Dieses Gehrecht erhält Anschluss an die Gemeinschaftsstellplätze. Im Baublock Nr. 2 ist ein Gehrecht zwischen der öffentlichen Grünfläche im Süden und den Gemeinschaftsstellplätzen festgesetzt.

8. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Lieferzeiten für Waren des Marktes im Block 2 werden auf Tageszeiten von 6:00 Uhr bis 22:00 Uhr. Die Anlieferung des Marktes ist einzuhalten. Es werden lärmgeminderte technische Anlagen wie Klimageräte verwendet und so platziert, dass am Rand zur Wohnbebauung 55 dB tags und 45 dB nachts eingehalten werden.

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 für Bäume und Sträucher sind heimische Gehölze zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Empfohlen werden folgende Heister und Sträucher: Traubeneiche, Vogelkirsche, Holzbirne, Holzapfel, Eberesche, Hundsrose, Schneeball, Hartriegel, Strauchhasel. Ein Rückschnitt der Pflanzung außerhalb der Brutzeit, nach vorheriger Benachrichtigung und Genehmigung durch die untere Naturschutzbehörde ist zulässig, wenn die Nutzung der angrenzenden Grundstücke durch die Gehölze beeinträchtigt wird.
entspricht Vermeidungsmaßnahme V8 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 Sedum, Gräsern und Wildkräutern zu bepflanzen und so zu unterhalten.
- 9.2 CEF-Maßnahme
Installation von 2 Spaltquartieren an den Gebäuden im unmittelbaren Umfeld Fledermausflederkästen z. B. Typ 1FF der Firma Schwegler oder Jens Krüger/Papendorf ist der Verlust von Quartiersmöglichkeiten für Fledermäuse vor Baubeginn zu ersetzen. Die Ersatzquartiere sind vor Beginn von Abrissmaßnahmen 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 dem Eigentümer 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, 8 Bäume der Art Amberbaum und 8 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. Diese müssen folgende Qualität aufweisen: Hochstamm 3 x verpflanzt, mit Drahtballen und Stammumfang 16-18 cm.
- 9.5 In den schmalen 1,5 m breiten Anpflanzflächen im Süden hinter dem Baublock 2 sind schlank aufreichtende Großsträucher im Abstand von 1,5 m zu pflanzen u.a. Feudorn, Spiere, Weißdorn, Liguster

II. Anforderungen an die äußere Gestaltung § 9 Abs. 4 BauGB und § 86 LBAU M-V

1. Geltungsbereich
Die Gestaltungssetzung gilt nur für Anlagen oder Anlagenteile, die von öffentlichen Verkehrsflächen aus sichtbar sind.
2. Baufucht
2.1 Die Baufucht ist die Linie, die sich zwischen zwei oder mehreren an derselben Straßenseite aneinanderschlängelnden Gebäuden ergibt, wenn diese geradlinig in Höhe der Oberfläche der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche verbunden werden oder wenn die Fucht des einen Gebäudes in Richtung des anderen Gebäudes verlängert wird.
2.2 Die Baufucht ist über die gesamte Fassadenbreite und -höhe einzuhalten, sofern nicht zur Gliederung entsprechend § 4 Fassadenvor- bzw. -rücksprünge, Erker oder Abwinkelungen vorgesehen werden.
3. Höhe der Hauptbaukörper
Für die Traufhöhen und Firsthöhen sind innerhalb des Geltungsbereiches unterschiedliche Obergrenzen über der Geländeoberfläche für Hauptbaukörper einzuhalten:
Bereich Prenzlauer Straße: Traufhöhe 4,5 m, Firsthöhe 10,5 m
Bereich Fürstenberger Straße: Traufhöhe 6,5 m, Firsthöhe 12,5 m

4. Fassadengliederung
4.1 Angrenzende Gebäude sind gestalterisch durch oder Fassadengliederungselemente voneinander abzuheben.
4.2 Balkone und Loggien sind im Geltungsbereich der Satzung unzulässig.
4.3 Die Breite von Fassaden und Fassadenabschnitten soll höchstens 15 m betragen. Neubauten, die diese Baubreiten überschreiten, müssen durch
1. gestalterische Unterbrechung von mindestens 0,4 m Breite,
2. Fassadenvor- bzw. -rücksprünge über alle Geschosse von mindestens 0,3 m Breite,
3. Erker über mindestens ein Obergeschoss und das Dachgeschoss oder
4. Abwinkelung in der Baufucht von mindestens fünf Grad im Fassadenabschnitt unter 15 m vertikal gegliedert werden.
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, soweit die fehlende Seite nicht die Straßenfassade betrifft.

5. Oberfläche und Farbe der Fassaden
5.1 Die Oberflächen der Fassaden sind in Putz, Ziegelsicht- oder Feldsteinmauerwerk einheitlich zu gestalten.
5.2 Bei Mauerwerk- und Putzfassaden sind nur gedämpfte Farbtonne zulässig. Der Fassadengrundtonn muss heller als die Fassadengliederungselemente sein. Dies gilt insbesondere für Sockel, Gesimse und Ornamente.
Die Farben des Fassadengrundtones erstrecken sich von weiß bis hellgrau (vergleichbar mit RAL 9002, Grauweiß), über hellgelb bis beige (vergleichbar mit RAL 9001, Cremeweiß), mittleres grau (vergleichbar mit RAL 9018, Papyrusweiß), hellgrün (vergleichbar mit RAL 6019, Weißgrün), hellrot (vergleichbar mit RAL 2012, Lachsorange) bis mittleres gelbbraun (vergleichbar mit RAL 1004, Goldgelb) und den natürlichen Steinfarben entsprechend Anwendung dieser Farben.

6. Fassadenöffnungen
6.1 Fassadenöffnungen außer Schaufenster von mehr als 0,5 m² müssen stehende Proportionen aufweisen. Fensteröffnungen von mehr als 1 m² müssen mindestens einmal vertikal und mindestens einmal horizontal symmetrisch gestellt werden. Scheinsprossen zwischen den Scheiben dürfen nicht zur Anwendung kommen.
6.2 Schaufenster mit liegendem Format und ohne symmetrische Teilung sind entgegen Absatz 1 zulässig. Schaufenster sind nur im Erdgeschoss zulässig. Zwischen aneinandergrenzenden Schaufenstern müssen Wandflächen von mindestens 3 m Breite vorhanden sein.

7. Gestaltung der Dächer der Hauptbaukörper
7.1 Dächer mit einer Traufhöhe bis 4,3 m müssen eine Dachneigung von 38° bis 52°, Dächer mit einer Traufhöhe über 4,3 m bis 6,5 m müssen eine Dachneigung von 38° bis 48° haben und Dächer mit einer Traufhöhe über 6,5 m bis 9,5 m müssen eine Dachneigung von 18° bis 38° haben.
Abweichend können Dächer von Gebäudeteilen, die von öffentlichen Verkehrsflächen aus sichtbar sind, flacher geneigt oder als Flachdach ausgebildet werden, wenn diese gegenüber dem Hauptbaukörper von untergeordneter Größe sind.
7.2 Dachoberstände an der Traufseite sind nur bis zu 0,5 m und am Giebel nur bis zu 0,3 m zulässig.
7.3 Dachaufbauten und Dachneinschnitte sind nur bis zu einem Drittel der Traufhöhe zulässig. Sie müssen mindestens 1,5 m Abstand vom Giebel oder Walzgrat einhalten.
7.4 Für die geneigten Dachflächen sind Dachpfannen oder Biberschwanz in den Farben von rot über braun bis anthrazit zulässig.
7.5 Dachflächenfenster sind nur bis zu einer Größe von 1,2 m x 0,9 m = 1,08 m² zulässig. Die Farbgebung des Dachflächenfensterrahmens muss der Dachfarbe entsprechen.
7.6 Antennen sollen unter Dach montiert werden. Bei Anbringung auf dem Dach sind sie bei traufständigen Gebäuden nur im hinteren Drittel der von der öffentlichen Verkehrsfäche abgewendeten Dachseite zulässig.
7.7 Dachoberstände an der Traufseite sind nur bis zu einer Größenordnung von 10 m² auf der Dachseite zulässig, die dem öffentlichen Verkehrsaum zugewandt ist, wenn die Farbgebung der Rahmen der Anlage der Dachfarbe entspricht.

8. Sonstige bauliche Anlagen
8.1 Vordächer sind im Geltungsbereich der Satzung unzulässig.
8.2 Markisenoberflächen sind nur in matter Ausführung zulässig. Die Fassadengliederungselemente dürfen nicht durch Markisen unterbrochen oder überdeckt werden. Auf Markisen dürfen nur Beschriftungen in Form einzelner Buchstaben aufgebracht werden, wenn die Buchstaben eine Höhe von 0,3 m nicht überschreiten.
8.3 Feststehende Markisen dürfen nicht mehr als 1 m vor die Fassadenoberfläche hervorragen.
8.4 Jalousien und Rollläden sind nur zulässig, wenn ihre Kästen auf der Fassadenoberfläche nicht sichtbar sind.

9. Werbeanlagen, Schaukästen und Warenautomaten
9.1 Werbeanlagen, Schaukästen und Warenautomaten sind nur an Gebäuden und dort nur im Erdgeschoss sowie im Brustbereich des ersten Obergeschosses anzubringen. Ausgenommen von Satz 1 sind Werbeanlagen wie Liftaußenläufe, Tafeln, Vitrinen und Schaukästen.
9.2 Werbeanlagen, Schaukästen und Warenautomaten dürfen Fassadengliederungselemente nicht überdecken. Dies gilt insbesondere für Erker, Ornamente, Inschriften, Pfeiler oder Gebäudeteile, wie zum Beispiel Traufe, Türen und Fenster.
9.3 Auskragende Werbeanlagen („Ausleger“) dürfen nur 0,5 m dicke sein. Die Auskragung vor die Fassadenoberfläche darf höchstens 0,9 m betragen. Die Auskragung muss einen Abstand von mindestens 0,9 m zur Grenze des Fassadenabschnittes oder zur Gebäudekante einhalten.
9.4 Bei den parallel zur Fassade angebrachten Werbeanlagen darf die Summe der Breite der Werbeanlagen 5 m je Fassadenabschnitt nicht überschreiten. Der Abstand der Werbeanlagen zur Grenze des Fassadenabschnittes oder Gebäudekante muss mindestens 0,5 m betragen.
9.5 Werbeanlagen, Schaukästen oder Warenautomaten mit wechselndem oder beweglichem Inhalt dürfen nicht zur Anwendung kommen.
9.6 Der Anteil der Flächen aller Warenautomaten an einer Fassadenfläche darf zwei Prozent dieser Fassadenfläche nicht überschreiten.
9.7 Auf Jalousien oder Rollläden dürfen Werbeanlagen nicht aufgebracht werden.

III. Hinweise

1. Bodendenkmale
Wenn während der Erdarbeiten (Grabungen, Ausschachtungen, Kellererweiterungen, Abbrüche usw.) Befunde wie Mauern, Mauerreste, Fundamente, verschüttete Gewölbe, Verfüllungen von Gräben, Brunnenröhren, verfüllte Latrinen- und Abfallgruben, gemauerte Fluchtgänge und Erdverbürgungen (Hinweise auf verfallene Gruben, Pfostenlöcher, Brandstellen oder Gräber) oder auch Funde wie Keramik, Glas, Münzen, Urnenscherben, Steinsetzungen, Holzer, Holzkonstruktionen, Knochen, Skelettreste, Schmuck, Gerätschaften aller Art (Spielsteine, Kämme, Fibeln, Schlüssel, Besteck) zum Vorschein kommen, sind diese gemäß § 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 unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung besteht 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 Verhütung 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 Ausnahmegenehmigung einzuholen oder ein Baustopp 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. Dies zeichnet sich insbesondere durch geringe Lichtmissionen, 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 Oberflächenschutz an zur Erhaltung festgesetzten Bäumen innerhalb des Baustellenbereiches umzusetzen. Nach Bauende sind die von der Baustellenaktivität betroffenen Bereiche wiederherzustellen.
- V6 Große zusammenhängende Fensterfronten sollten vermieden oder mit sichtbaren Möblierungen versehen werden.
- V7 Gesetzlich geschützte Bäume sind bei Fällung gemäß Baumschutzkompensations- erlass zu ersetzen und dauerhaft zu erhalten.

Verfahrensvermerke

1. 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.
2. 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.
3. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Feldberg hat in ihrer Sitzung am 14.12.2023 den Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Rathausquartier“ mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
4. Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Rathausquartier“ und die Begründung, der Artenschutzfachbeitrag, die Vorprüfung des Einzelfalles gemäß Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung, die verkehrstechnische Untersuchung und der geotechnische Bericht waren in der Zeit vom 05.02.2024 bis zum 06.03.2024 nach § 3 Abs. 2 BauGB im Internet veröffentlicht. Die Entwurfsunterlagen waren im Rathaus in der Zeit vom 05.02.2024 bis zum 06.03.2024 öffentlich ausgelegt. Die zu veröffentlichten Unterlagen waren in der Zeit vom 05.02.2024 bis zum 06.03.2024 über das Bau- und Planungportal M-V zugänglich. Die Öffentlichkeitsbeteiligung wurde im Amtlichen Bekanntmachungsblatt und Bürgerzeitung „Kiek rin“ Ausgabe 01/2024 vom 26.01.2024 ortsüblich bekannt gemacht. Diese Bekanntmachung war vom 05.02.2024 bis zum 06.03.2024 auf der Internetseite der Gemeinde eingestellt. Die Bekanntmachung war vom 05.02.2024 bis zum 06.03.2024 über das Bau- und Planungportal M-V zugänglich.
5. Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 10.01.2024. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 10.01.2024 über die Öffentlichkeitsbeteiligung informiert und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
6. Mit dem geänderten Entwurf Stand 04/2024 erfolgte mit E-Mail vom 04.04.2024 eine Betroffenenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB und § 4 Abs. 2 I. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB.

7. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Feldberger Seenlandschaft hat in ihrer Sitzung am 20.05.2024 die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
8. Die Satzung der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Rathausquartier“ wurde am 20.05.2024 von der Gemeindevertretung der Gemeinde Feldberger Seenlandschaft beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Feldberger Seenlandschaft, den 20.05.2024

 Bürgermeisterin

Neubrandenburg, den 04.05.2024

 Amtsleiter Kataster- und Vermessungsamt

Feldberger Seenlandschaft, den 26.06.2024

 Bürgermeisterin

Feldberger Seenlandschaft, den 01.07.2024

 Bürgermeisterin

Feldberger Seenlandschaft, den 01.07.2024

 Bürgermeisterin