

## Teil B

### **Textliche Festsetzungen zur Satzung über die 1. Änderung der Ergänzungssatzung der Gemeinde Feldberger Seenlandschaft für den Ortsteil Weitendorf nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB**

#### ° (Für die 1. Änderung gültige Festsetzung)

#### **I. Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M/V**

---

1. °Zulässig für die Hauptbaukörper (Ausnahme Stallanlagen) sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 38° - 60°.
2. °Die Dachfarbe für die Hauptbaukörper wird festgesetzt : klassischrot, ziegelrot, braun, dunkelbraun, granit, anthrazit. Reetdächer sind zulässig.
3. °Als Fassadenmaterial sind Putz sowie rote bzw. braune Klinker und Holz zulässig.
4. °Oberkante Decke Keller über Oberkante Gelände der zugeordneten Erschließungsstraße ist < 50 cm zulässig.

#### **II. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB sowie § 8 a BNatSchG**

---

1. °Die festgesetzte Höchstgrenze der Geschosszahl ist ein Vollgeschoss.
2. Der Gutspark, Flurstück 26/6, darf nicht bebaut werden.
3. Es wird generell eine einreihige Bebauung beidseitig der Straßen: Alter Postweg und An der Hauptstraße festgesetzt.  
Für die Flurstücke 1; 2; 5/1; 6, 7 im Nordwesten und die Flurstücke 32; 33/2; 52/1; 53/4; 54; 55/1, 56 im Südosten wird eine Bebauungstiefe von 30 m von der Straße festgesetzt.
4. Es werden folgende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen festgesetzt:

Die im folgenden beschriebenen Maßnahmen sind im Plan Nr. W 1/98 dargestellt. Die Darstellung ist aufgrund des Maßstabes (1:1000) als symbolisch aufzufassen. Die Anlage des Biotoptyps (BT) "Strukturreicher Hausgarten" auf den Eingriffsflächen ist im Erläuterungsbericht unter Kapitel 5. 1 definiert.

#### **FLÄCHE 1:**

Größe: 1800 qm BT: Fettwiese

Maßnahmen: M1

- Anlage eines strukturreichen Gartens
- Pflanzung einer Kopfweidenreihe am dorzugewandten Ufer des Solls als Viehdrift
- Anlage einer 4-reihigen Hecke von ca. 150m Länge als Puffer um das Soll; Reihenabstand 1m, Pflanzabstand 1m; Pflanzstandorte zwischen den Reihen auf Versatz; Pflanzung in Gruppen von 4-7 Stück einer Art; als Arten:  
Viburnum opulus, Prunus spinosa, Sambucus nigra, Rosa canina, Euonymus europaeus, Salix caprea, Salix purpurea;

- Überhälter: *Pyrus communis*, *Quercus robur*, *Prunus padus* alle 12-15 einstreuen;  
Pflanzung als Heister
- lockere Obstbaumreihe vom Ortseingang bis zur vorhandenen Gehölzvegetation am Wegrand
  - Pflanzung von Einzelbäumen: 2 Eichen Ortseingang

## **FLÄCHE 2**

Größe: 4600 qm BT: Fettwiese

Maßnahmen: M2

- Aufgrund der Ortsrandlage sind mit Neubauten an dieser Stelle Obst einzugrünen. Der Obstgürtel sollte auch die bereits bestehenden Häuser mit eingrünen.
- Fortführung der vorhandenen Vogelbeerbaumreihe mit dereißbaren Vogelbeere (*Sorbus aucuparia edulis*)
- 13 x Eichen (schwere Heister); 2x Dreiergruppe im Grünland vor Obstreihe und 7 Stück vor ehemaliger LPG im Osten der Ortslage zur landschaftlichen Einbindung
- Anlage einer Streuobstreihe von 255 lfd. m mit mindestens 36 Bäumen als Ortsrandgestaltung und Biotopvernetzung mit M1 und M3; die Bäume sind einreihig im Abstand von 8-10m zu pflanzen, wobei die Reihe eine Zickzacklinie (Schwankungsbreite 6m) zur Auflockerung beschreiben sollte; in Winkelbereichen kleine Gruppen
- Anlage einer Hecke wie für M1 beschrieben entlang der Viehdrift, jedoch auf 140 m Länge; zur Hälfte 3- und zur Hälfte 4-reihig um den Randlinienseffekt zu erhöhen; der Wechsel erfolgt alle 20-30m zur wegabgewandten Seite

## **-FLÄCHE 3:**

Größe: 1 400 qm

BT: Fettwiese

Maßnahmen: M3

- Pflanzung von 21 Obstbäumen in kleinen Gruppen entlang ortsparallelen Feldweges im Westen
  - Pflanzung von 1 Eiche und 2 Kastanien (Baumtor, Ortseingang)
  - Anlage einer 3-reihigen Hecke von 122 Meter Länge; Kulisse für ehemalige LPG; Reihenabstand 1m, Pflanzabstand 1m; Pflanzstandorte zwischen den Reihen auf Versatz; Pflanzung in Gruppen von 4-7 Stück einer Art; als Arten: *Viburnum opulus*, *Prunus spinosa*, *Sambucus nigra*, *Rosa canina*, *Euonymus europaeus*, *Salix caprea*, *Salix purpurea*, *Crataegus monogyna*
- Überhälter: *Pyrus communis*, *Populus tremula*, *Quercus robur*, *Acer campestre* alle 12-15m einstreuen; Pflanzung als Heister.

## **-FLÄCHE 4**

Größe: 1 600 qm BT: Fettwiese

Maßnahmen: M4

- Anlage eines strukturreichen Gartens - Anlage einer 3-reihigen für Hecke von 140 Meter Länge Kulisse ehemalige LPG, Reihenabstand 1m; Pflanzabstand 1m; Pflanzstandorte zwischen den Reihen auf Versatz; Pflanzung in Gruppen von 4-7 Stück einer Art; als Arten: *Viburnum opulus*, *Prunus spinosa*, *Sambucus nigra*, *Rosa canina*, *Euonymus europaeus*, *Salix caprea*, *Salix purpurea*,  
Überhälter: *Pyrus communis*, *Quercus robur*, *Acer campestre* alle 12-15 m einstreuen; Pflanzung als Heister.
- Pflanzung von Einzelbäumen: 22 Linden (*Tilia cordata*) in Lücken an Dorfstraße; Einbindung Guttscheunen ins Ortsbild, 2 Kastanien (*Aesculus hippocastaneum*) zur Markierung des Ortseingangs.

Die Pflanzliste ist dem Erläuterungsbericht zu entnehmen.

### III. Hinweise (nachrichtliche Übernahme)

---

1. ° Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation der mit der Farbe BLAU gekennzeichneten Bodendenkmale sichergestellt werden. Die Kosten für diese Maßnahmen trägt der Verursacher des Eingriffs (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V; GVBl. M-V Nr. 1 vom 14.01.1998, S. 12 ff) Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals ist das Landesamt für Bodendenkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Eine Beratung zur Bergung und Dokumentation erhält man bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde bzw. beim Landesamt.
2. ° Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, doch kann die Frist für eine fachgerechte Untersuchung im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V).
3. ° Unbelastetes Niederschlagswasser von den Dachflächen soll entsprechend § 39 LWaG M/V von demjenigen, bei dem es anfällt, aufgefangen und als Brauchwasser genutzt, darüber hinaus in geeigneten Fällen am Standort versickert werden. Soweit die gemeindliche Abwassersatzung eine genehmigungsfreie Versickerung gestattet, ist dafür gemäß § 32 (4) LWaG M/V keine wasserbehördliche Genehmigung erforderlich.
4. ° Es befinden sich im Geltungsbereich der Satzung keine Altablagerungen/Altstandorte bzw. Altlastverdachtsflächen nach Abfallwirtschaftsgesetz für Mecklenburg-Vorpommern (Abfallwirtschaftsgesetz – AbfWG M-V), in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Januar 1997, GVOBl. M-V 1997, S 43, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.Juni 2012 (GVOBl. M-V S. 186,187). Regelungen zum Altlastenkataster enthält § 7 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG M-V), Gesetz zum Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern vom 4. Juli 2011, GVOBl. M-V 2011, S. 759, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 759, 764). Sollten gegenteilige Tatsachen bekannt werden im Rahmen der Bautätigkeit, ist im Hinblick auf die Forderungen des § 1 (5) BauGB und des § 23 AbfWG M/V unverzüglich die untere Abfallbehörde des Landkreises Mecklenburg-Strelitz, Umweltamt, zu benachrichtigen, damit ggf. erforderliche Maßnahmen eingeleitet werden können.
5. ° Im Vollzug des Artenschutzrechtes wird hiermit auf § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 421 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) hingewiesen.
6. Im Ort sind Gewässer zweiter Ordnung vorhanden.  
Bauliche und sonstige Anlagen, die nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind, sind im Uferbereich von Gewässern, als Uferbereich gilt die an Gewässer angrenzende Fläche in einer Breite von sieben Metern jeweils landseits der Böschungsoberkante (vgl. § 81 LwaG) unzulässig, dieses gilt auch für Nebengebäude und Einfriedungen jeglicher Art.

7. ° Außerhalb der öffentlichen Belange wird darauf hingewiesen, dass in M/V Munitionsfunde nicht auszuschließen sind.  
 Gemäß § 52 Landesbauordnung M/V (LBauOM/V) ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich.  
 Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für die auf der Baustelle arbeitende Personen, so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen.  
 Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung der in Rede stehenden Flächen erhalten Sie gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V.  
 Ein entsprechendes Auskunftersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen."
8. ° Auf dem Flurstück 26/7 befinden sich Gehölze.  
 Handelt es sich hierbei um nach § 18 NatSchAG M-V geschützte Bäume, bedarf es für die Fällung einer Naturschutzgenehmigung.  
 Entsprechend § 18 Abs. 1 NatSchAG M-V sind Bäume mit einem Stammumfang von mind. 100 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m über dem Erdboden, gesetzlich geschützt. Dies gilt nicht für Bäume in Hausgärten, mit Ausnahme von Eichen, Ulmen, Platanen, Linden und Buchen, Obstbäume, mit Ausnahme von Walnuss und Esskastanie, Pappeln im Innenbereich, Bäume in Kleingartenanlagen im Sinne des § 1 Abs. 1 des Bundeskleingartengesetzes, Wald im Sinne des § 2 des Landeswaldgesetzes, Bäume in denkmalgeschützten Parkanlagen, sofern zwischen der unteren Naturschutzbehörde und der zuständigen Denkmalschutzbehörde einvernehmlich ein Konzept zur Pflege, Erhaltung und Entwicklung des Parkbaumbestandes erstellt wurde.
9. ° Über das Flurstück 26/7 verläuft eine Trinkwasseranschlussleitung (siehe Anlage, Plan) zur Versorgung des Flurstücks 26/6 (ehemals Gutshaus). Eine Überbauung der Trinkwasserleitung ist nicht statthaft, Der erforderliche Mindestabstand von 3 m zwischen der Trinkwasserleitung und der geplanten Bebauung ist einzuhalten. Weiterhin ist die Veränderung der Überdeckungshöhe im Bereich der Leitung durch Auf- bzw. Abtrag nicht statthaft. Eine evtl. erforderliche Umverlegung der Leitung ist kostenpflichtig.

*v. Brühlwaldt*



## Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 23.05.2019  
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 28.06.2019  
im Amtlichen Bekanntmachungsblatt „KIEK RIN“ sowie im Internet.

Gemeinde Feldberger Seenlandschaft, 07.05.2020

  
Bürgermeisterin

2. Die Gemeindevertretung hat am 12.09.2019 den Entwurf der 1. Änderung der Klarstellungs-  
und Ergänzungssatzung für den Ortsteil Weitendorf beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Gemeinde Feldberger Seenlandschaft, 07.05.2020

  
Bürgermeisterin

3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 18.10.2019 zur  
Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Gemeinde Feldberger Seenlandschaft, 07.05.2020

  
Bürgermeisterin

4. Der Entwurf der Satzung, einschließlich textlicher Festsetzungen und der Begründung, haben vom  
04.11.2019 bis 05.12.2019 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Gemeinde Feldberger Seenlandschaft, 07.05.2020

  
Bürgermeisterin

5. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die  
Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 12.12.2019 geprüft.  
Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Gemeinde Feldberger Seenlandschaft, 07.05.2020

  
Bürgermeisterin

6. Der katastermäßige Bestand wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen  
Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die  
Liegenschaftskarte durch Digitalisierung des analogen Bestandes entstanden ist. Regressansprüche  
können nicht abgeleitet werden.

Neubrandenburg, 23.04.2020

  
Amtsleiter Kataster- und Vermessungsamt

7. Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 12.12.2019 auf Grund des § 10 BauGB die  
1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Ortsteil Weitendorf beschlossen.

Gemeinde Feldberger Seenlandschaft, 07.05.2020

  
Bürgermeisterin

8. Die Satzung, bestehend aus der Planzeichnung und den Textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.

Gemeinde Feldberger Seenlandschaft, 07.05.2020



9. Die Satzung ist am 29.05.2020 ortsüblich im örtlichen Bekanntmachungsblatt „KIEK RIN“ sowie im Internet bekannt gemacht worden und wird mit Ablauf des 29.05.2020 wirksam.

*Augusta Spatz*

Gemeinde Feldberger Seenlandschaft, 29.05.2020

