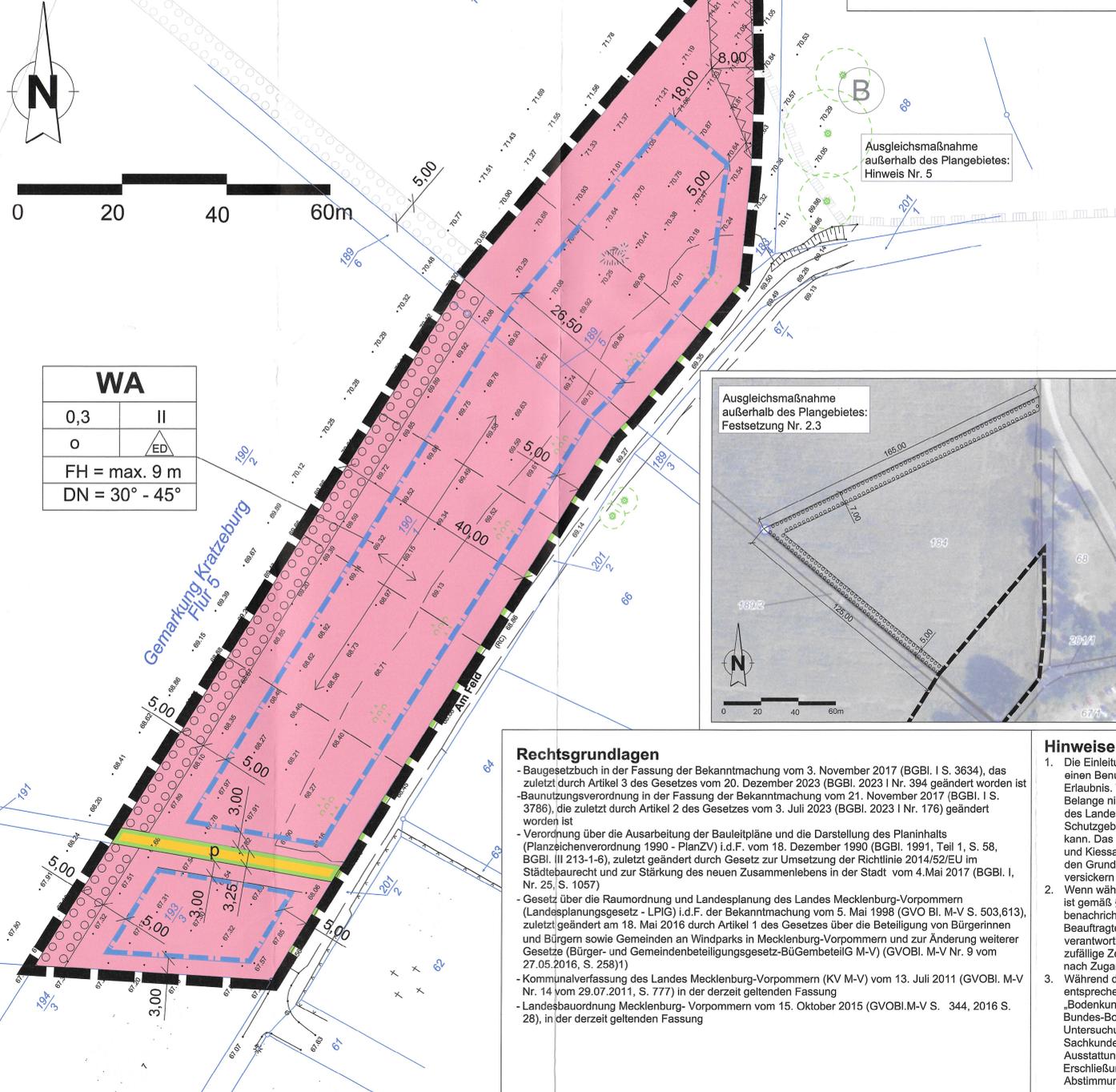


# GEMEINDE KRATZBURG Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

Satzung über den Bebauungsplan "Erweiterung B-Plan 01/2014 Daimsdorf-West" (Vorzeitiger Bebauungsplan nach § 8 Abs. 4 BauGB)

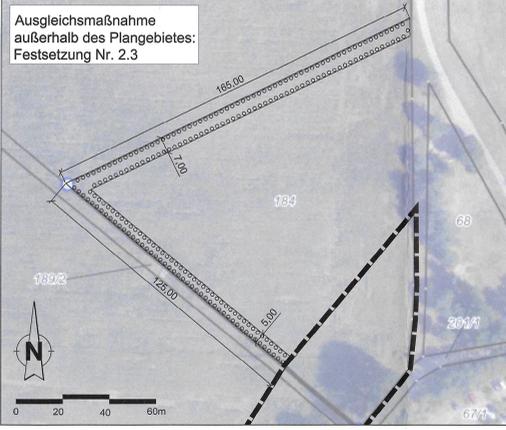
Aufgrund des § 10 Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist und § 86 Landesbauordnung (LBauO M-V) in der Fassung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), wird nach Beschlussfassung ..... durch die Gemeindevertretung Kratzburg am ..... 2024 folgende Satzung über den Bebauungsplan "Erweiterung B-Plan Nr. 01/2014 Daimsdorf-West" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie den örtlichen Bauvorschriften erlassen:

## Planzeichnung (Teil A)



**Kartengrundlage:**  
Vermessungsbüro R. Lessner, öffentlich bestellter Vermessungsingenieur  
Schwedestraße 21, 17033 Neubrandenburg  
Tel. Nr.: 0395/7077003, Fax: 03212777822,  
E-Mail: email@vermessung-lessner.de  
Lagebezug: ETRS 89-UTM33, Höhenbezug NHN im DHHN 16 der Flur 5 der Gemarkung Kratzburg

**Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Plangebietes:**  
Hinweis Nr. 5



**Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Plangebietes:**  
Festsetzung Nr. 2.3

## Planzeichenklärung gem. PlanZV

### Planfestsetzungen

- 1. Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB**
  - WA Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
  - GRZ 0,3 Grundflächenzahl § 16 Abs. 2 Nr.1 BauNVO
  - II Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß) § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
  - FH= 9,00m ü B Höhe der baulichen Anlagen in Meter über dem Bezugspunkt (Festsetzung 1.3) § 16 Abs. 2 Nr.4 BauNVO

DN = 30° - 45° minimale und maximale Dachneigung

### 2. Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO

- Baugrenze § 23 Abs. 3 BauNVO
- offene Bauweise § 22 Abs. 2 BauNVO
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Stellung baulicher Anlagen

### 3. Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

- Straßenbegrenzungslinie
- Private Verkehrsfläche

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

- Anpflanzen einer Siedlungshecke

### 5. Nachrichtliche Übernahmen § 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB

- Fläche die von Bebauung freizuhalten ist (Abstand baulicher Anlagen zum angrenzenden Biotop)
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts

### 6. Sonstige Planzeichen

- Geltungsbereich § 9 Abs. 7 BauGB

### 7. Darstellungen ohne Normcharakter

- Flurstücksgrenze 50 Flurstücknummer
- geplante Grundstücksgrenzen 10,00 Bemaßung in Meter

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl	max. Zahl der Vollgeschosse
Bauweise	zulässiger Haustyp
	maximale Firsthöhe
	Dachneigung

## Textliche Festsetzungen (Teil B)

### 1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, 2, 6 BauGB)

- 1.1 Das Allgemeine Wohngebiet WA dient vorwiegend dem Wohnen.  
Zulässig sind:
  - Wohngebäude
  - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- 1.2 Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO werden im WA alle ausnahmsweise zulässigen Arten von Nutzungen nach § 4 Abs.3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 1.3 Die Höhe der baulichen Anlagen ist als Höchstgrenze die Firsthöhe anzugeben. Gemäß § 18 Abs.1 BauNVO ist der Bezugspunkt der jeweilige Höhenbezug des zugrunde liegenden Lage- und Höhenplans.
- 1.4 Die höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten je Hauptgebäude oder Doppelhaushälfte wird auf max. 2 Wohnungen festgesetzt.
- 1.5 Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl ist unzulässig.

### 2. Ausgleichsflächen und Maßnahmen zum Ausgleich und Flächen für Maßnahme zum Schutz, zur Pflege u. Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 1a Abs. 3 und 5 und § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

- 2.1 Innerhalb der gekennzeichneten Flächen mit Anpflanzgebot ist eine 2-reihige, 5 m breite, frei wachsende Hecke standortheimischer Arten zu pflanzen. Eine Pflanzliste ist der Begründung Punkt 3.3.3 zu entnehmen.
- 2.2 Im Plangebiet sind je 400 m² Grundstücksfläche 1 standortgerechter Laub- bzw. Obstbaum anzupflanzen.
- 2.3 Außerhalb des Geltungsbereiches ist entlang der nördlichen und westlichen Flurstücksgrenzen des Flurstückes 184 eine 5 m bzw. 7 m breite Hecke aus standortgerechten Gehölzen zu pflanzen und zu erhalten. Die Pflanzliste ist der Begründung unter Punkt 3.3.3 zu entnehmen. Zusätzlich werden 20 Bäume innerhalb des Park Pleversdorf auf dem Flurstück 81/2, Flur 3, Gemarkung Pleversdorf gepflanzt. Diese Maßnahmen müssen vor Umsetzung der Bauausführung erfolgen mit Ausnahme der Heckenpflanzung auf den privaten Grundstücken, diese sind nach Errichtung der Hauptgebäude umzusetzen.
- 2.3 Vermeidungsmaßnahmen  
2.3.1 Die Beseitigung von Gehölzen sowie die Baufeldfreimachung ist nur in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar des Folgejahres zulässig. Diese Ausführungen sind in den Tageszeitraum einzuordnen.  
2.3.2 Tritt nach der Baufeldfreimachung eine Arbeitspause ein, so sind ab dem 5. Tag mit der unteren Naturschutzbehörde Maßnahmen zum Schutz vor Besiedelung durch Bodenbrüter abzustimmen.  
2.3.3 Im Vorfeld der Baufeldfreimachung ist die Vegetationsdecke zwischen 15.03. und 30.04. (bei normaler Witterung oder entsprechend angepasst) durch wöchentliche Mahd kurz zu halten. Die Maßnahme ist zu dokumentieren und der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.

### 3. Zuordnungsfestsetzung § 9 Abs. 1a BauGB

Die Durchführung des Ersatzes gemäß Festsetzung 2 sowie die Maßnahmen zum Ausgleich außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (Hinweis 4, 5 und 6) werden den innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes festgesetzten Bauflächen als Sammelausgleichsmaßnahme gemäß § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet.

## ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 86 Abs. 3 LBauO M-V)

### Gestalterische Festsetzungen

- 1.0 Fassade Hauptgebäude  
1.1 Zulässig sind Fassaden aus Putz, Holz und Glas sowie Mischformen dieser, sowie Fachwerkfassaden.  
1.2 Zulässig sind Backstein- und Klinkerfassaden in den Farben Gelb, Rot und Rotbraun.  
1.3 Nicht zulässig sind Blockbohlenhäuser mit Wänden aus übereinander liegenden unbehaueuten Stämmen.
- 2.0 Dächer Hauptgebäude  
Zulässig sind nur geneigte Dächer mit einer Neigung von 30° - 45° in harter Bedachung mit nicht glasierten Dachsteinen/ Dachziegeln in den Farben Braun, Rot, Rotbraun und Anthrazit.
- 3.0 Stellung der Hauptgebäude  
Die Hauptgebäude sind trauf- oder giebelständig parallel zur Erschließungsstraße anzuordnen.
- 4.0 Einfriedung / Vorgärten  
Einfriedungen an öffentlichen Straßen sind nur bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Betonmauern sind unzulässig. Hecken sind aus standortgerechten Pflanzenarten anzulegen und dürfen eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten. In den Vorgärten sind Kies- oder Schottergärten unzulässig.

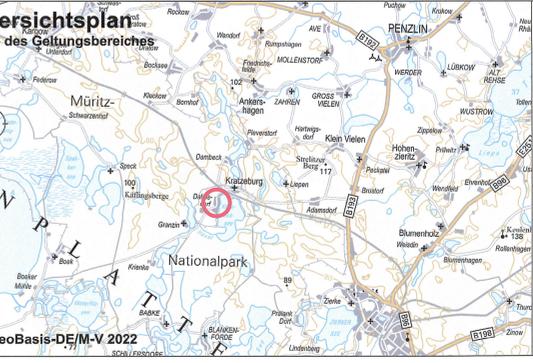
- 4. Außenbeleuchtung baulicher Anlagen und Grundstücke sind technisch und konstruktiv so anzubringen, mit Leuchtmitteln zu versehen und so zu betreiben, dass Tiere und Pflanzen wild lebender Arten vor nachteiligen Auswirkungen durch Lichtmissionen geschützt sind.
- 5. CEF-Maßnahmen  
Vor Baufeldfreimachung ist 1 Ersatzquartier für die Art Zaunedeichse in Form von Lesestein- und Totholzhaufen außerhalb, nördlich des Geltungsbereiches, anzulegen. Dieses ist 1 mal jährlich durch Mahd, im Zeitraum zwischen dem 01.10. und dem 28./29.02. vor Verbuchung zu schützen. Diese sind zu dokumentieren und der zuständigen Naturschutzbehörde vorzulegen.
- 6. Trotz der festgesetzten Kompensationsmaßnahmen bleibt ein Kompensationsdefizit von 2.394 KfA (m²). Dieses Defizit wird ausgeglichen durch den Kauf von Ökopunkten, Maßnahme LUP 081 "Naturwald Muchelwitz bei Pinnow". Für das in Anspruch zu nehmende Ökokonto liegt die verbindliche Reservierungsbestätigung vom 26.04.2024 bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte vor.
- 7. Bei Einbau einer Wärmepumpe: Gemäß § 33 des Wassergesetzes des Landes M-V (LLWaG) sind Erdaufschlüsse dem Landrat des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte als Untere Wasserbehörde unverzüglich anzuzeigen. Mit der Anzeige ist das Medium (Wasser, Erdwärme) zu benennen. Für Bohrungen, für das Errichten und den Betrieb von Grundwasserwärmepumpen (Grundwasseranschnitt), Erdwärmesonden und -kollektoren ist ein separates wasserrechtliches Verfahren erforderlich, das mit Prüfung und Bearbeitung mind. 2 Monate in Anspruch nimmt. Entsprechende Anträge sind vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde einzureichen. Beim Einbau von Ölheizungen ist die Anlage zur Lagerung wassergefährdender Stoffe (Heizöl) entsprechend § 40 AwSV der unteren Wasserbehörde förmlich anzuzeigen.

## VERFAHRENSVERMERKE

- 1. Die Gemeindevertretung Kratzburg hat am 30.07.2020 den Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes "Erweiterung B-Plan Nr. 01/2014 Daimsdorf-West" gefasst. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte ortsüblich an den Bekanntmachungstafeln und im Internet. Die Änderung des Geltungsbereiches erfolgte durch Beschluss am 31.01.2022.  
Kratzburg, den 29.05.24 (Siegel) Der Bürgermeister
- 2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 3 Raumordnungsgesetz (ROG) beteiligt worden.  
Kratzburg, den 29.05.24 (Siegel) Der Bürgermeister
- 3. Die Gemeindevertretung Kratzburg hat am 20.09.2023 den Entwurf des Bebauungsplanes beschlossen, die Begründung gebilligt und gem. § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung bestimmt.  
Kratzburg, den 29.05.24 (Siegel) Der Bürgermeister
- 4. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung und den örtlichen Bauvorschriften, haben in der Zeit vom 20.04.2023 bis zum 22.05.2023 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, ortsüblich und im Internet bekanntgemacht worden. Die Bekanntmachung zur Auslegung und die Aufforderung zur Stellungnahme erfolgten mit Hinweis auf § 3 Abs.2 Satz 2 Halbsatz 2 BauGB.  
Kratzburg, den 29.05.24 (Siegel) Der Bürgermeister
- 5. Die Gemeindevertretung Kratzburg hat am 28.08.2023 beschlossen das Verfahren des Bebauungsplanes „Erweiterung B-Plan Nr. 01/14 Daimsdorf-West“ von §13b BauGB in das zweistufige Regelverfahren nach § 8 Abs. 4 BauGB zu ändern. Zusätzlich wurde ein Umweltbericht erarbeitet. Die Bezeichnungen der Planunterlagen werden im Entwurf und 2. Entwurf erfolgen.  
Kratzburg, den 29.05.24 (Siegel) Der Bürgermeister
- 6. Die Gemeindevertretung hat am 07.12.2023 den 2. Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung zum Bauleitplan gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.  
Kratzburg, den 29.05.24 (Siegel) Der Bürgermeister
- 7. Der 2. 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 15.02.2024 bis einschließlich 15.03.2024 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich und im Internet ausgelegt. 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.  
Kratzburg, den 29.05.24 (Siegel) Der Bürgermeister
- 8. 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 08.02.2024 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.  
Kratzburg, den 29.05.24 (Siegel) Der Bürgermeister

- 9. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit, sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 29.04.2024 abschließend geprüft. Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften wurde am 29.04.2024 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 29.04.2024 gebilligt.  
Kratzburg, den 29.05.24 (Siegel) Der Bürgermeister
- 10. Der katastermäßige Bestand wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur groß erfolgte, da die Liegenschaftskarte durch Digitalisierung des analogen Bestandes entstanden ist. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.  
Neubrandenburg, den ..... (Siegel) Amtsleiter  
Kataster- und Vermessungsamt
- 11. Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 12.07.2024 Az.: 2091/2024-502 mit einer Maßgabe, erneute öffentliche Auslegung, 3 Auflagen und einem Hinweis erteilt.  
Kratzburg, den 29.05.24 (Siegel) Der Bürgermeister
- 12. Die erneute öffentliche Auslegung wurde durch die Gemeinde am 02.09.2024 beschlossen und erfolgte im Zeitraum vom 23.09.2024 bis 22.10.2024
- 13. Die Gemeinde ist der Maßgabe durch Beitrittsbeschluss am 19.12.2024 beigetreten. Die Auflagen wurden erfüllt und der Hinweis zur Kenntnis genommen.
- 14. Der Antrag auf Bestätigung der Erfüllung der Maßgabe wurde an die höhere Verwaltungsbehörde versendet. Die Bestätigung erfolgte durch die höhere Verwaltungsbehörde am 27.03.2025
- 15. Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und aus dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften, wird hiermit ausfertigt.  
Kratzburg, den 15.04.25 (Siegel) Der Bürgermeister
- 16. Die Stelle, bei der die Genehmigung und der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 15.04.2025 an den Bekanntmachungstafeln und im Internet ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln in der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§§ 214 und 215 BauGB sowie § 5 der Kommunalverfassung Mecklenburg-Vorpommern) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des 15.04.2025 rechts wirksam.  
Kratzburg, den 15.04.25 (Siegel) Der Bürgermeister

## GEMEINDE KRATZBURG Landkreis Mecklenburgische Seenplatte



Bebauungsplan "Erweiterung Daimsdorf-West"	
AUFTRAGGEBER: Gemeinde Kratzburg vertreten durch das Amt Neustrelitz Land Marienstraße 5, 17235 Neustrelitz	AUFTRAGNEHMER: A & S GmbH Neubrandenburg architekten · stadtplaner · ingenieure August-Milarek-Straße 1 17033 Neubrandenburg Tel.: (0395) 581020 Fax: (0395) 5810215
Maßstab:	1 : 500
Bearbeiter:	B.Sc. Ina Crepon M.Sc. Judith Schäbitz
Datum:	April 2024
Projekt:	Satzung

## Hinweise

- 1. Die Einleitung von Niederschlagswasser stellt gemäß § 9 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) einen Benutzungszustand dar und bedarf gemäß § 8 WHG einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Wenn eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist und sonstige Belange nicht entgegenstehen, können die Gemeinden gemäß § 32 Abs.4 Wassergesetz des Landes M-V (LLWaG) durch Satzung regeln, das Niederschlagswasser außerhalb von Schutzgebieten auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, erlaubnisfrei versickert werden kann. Das Plangebiet liegt außerhalb von Schutzgebieten und in einem Gebiet, in dem Sand und Kiessand der Sander vorkommen. Die Gemeinde regelt durch Satzung, dass das auf den Grundstücken anfallende unverschmutzte Grundwasser auf den Grundstücken zu versickern ist.
- 2. 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 die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Hierfür verantwortlich ist der Entdecker, der Leiter, der Arbeiter, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.
- 3. Während der Erschließungsmaßnahmen ist eine Bodenkundliche Baubegleitung (BBB) entsprechend der DIN 19639 (09/2019) und den Maßgaben des BVB-Merkblatts Band 2 „Bodenkundliche Baubegleitung BBB“ zu beauftragen. Die BBB muss nach § 18 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) durch Sachverständige oder Untersuchungsstellen durchgeführt werden, die die für diese Aufgaben erforderliche Sachkunde und Zuverlässigkeit besitzen sowie über die erforderliche gerätetechnische Ausstattung verfügen. Die Unterlagen zur Durchführung dieser BBB sind vor Beginn der Erschließungsarbeiten der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises MSE zur Abstimmung vorzulegen.

## 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
- Bauutzungsverordnung 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 (Planzeichnungsverordnung 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. Mai 1998 (GVO Bl. M-V S. 503,613), zuletzt geändert am 18. Mai 2016 durch Artikel 1 des Gesetzes über die Beteiligung von Bürgerinnen und Bürgern sowie Gemeinden an Windparks in Mecklenburg-Vorpommern und zur Änderung weiterer Gesetze (Bürger- und Gemeindebeteiligungsgesetz-BüG/GemeinbteilG M-V) (GVOBl. M-V Nr. 9 vom 27.05.2016, S. 258)1)
- 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