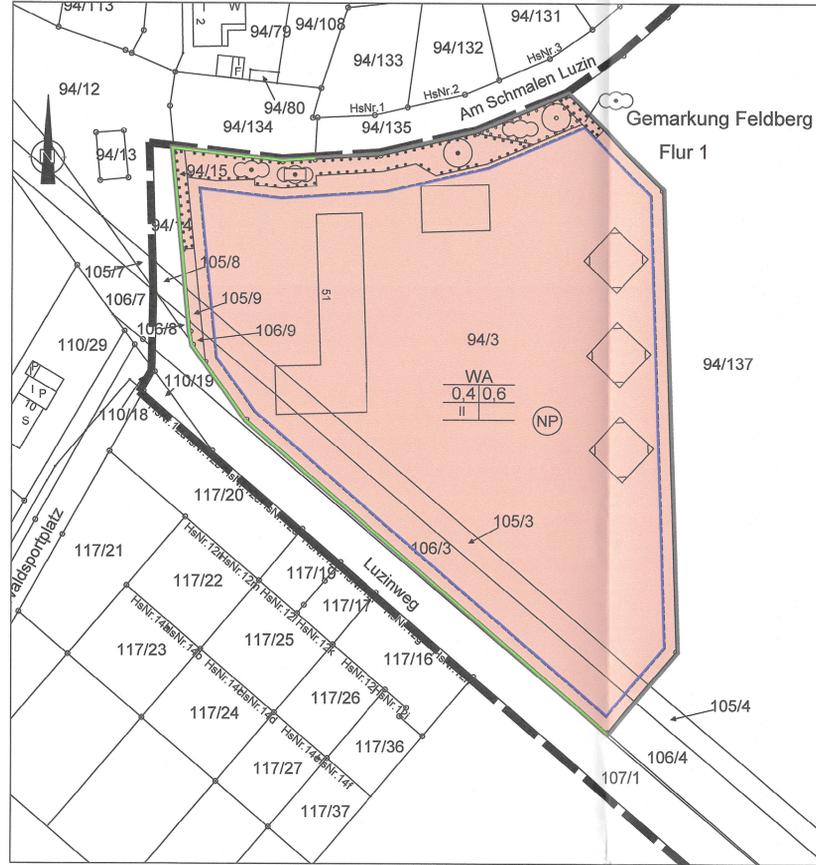
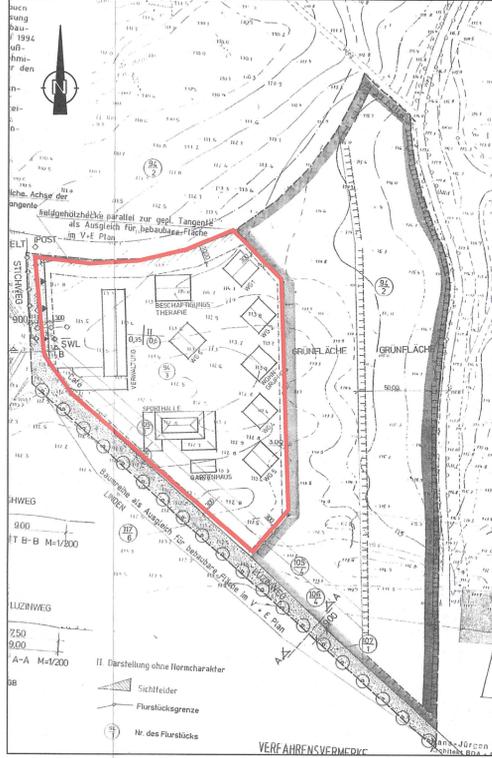


# Satzung der Gemeinde Feldberger Seenlandschaft über die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 2 "Wohn- und Pflegezentrum" OT Feldberg

Planzeichnung (Teil A) M 1 : 1.000



Lage des Änderungsbereichs Maßstab 1 : 2.000



Kartengrundlage digitale ALK Stand 07.05.2024

## Satzung der Gemeinde Feldberger Seenlandschaft über die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 2 „Wohn- und Pflegezentrum Luzinweg“ OT Feldberg (Gemarkung Feldberg Flur 1 Flurstücke 94/3, 94/15, 105/3, 105/9, 106/3 und 106/9)

Aufgrund der §§ 10 und 12 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 I Nr. 394) geändert worden ist, des § 13a BauGB (Aufstellung im beschleunigten Verfahren) 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 Artikel 2 des Gesetzes vom 9. April 2024 (GVOBl. M-V S. 110), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ..... der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 2 „Fachklinik für Suchtkranke“, der am 27.11.1996 in Kraft getreten ist, wie folgt geändert:

### Die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 2 „Wohn- und Pflegezentrum Luzinweg“ ersetzt in ihrem 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 und Abs. 2 i. V. m. § 12 Abs. 3a BauGB und § 4 BauNVO

Es wird ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Es sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in der Durchführungsvertrag verpflichtet.

##### 2. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

##### § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

In der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine freiwachsende Hecke zu pflanzen. Hier bleibt die Festsetzung aus dem Ursprungsplan bestehen.

##### Sträucher:

- Corylus avellana
- Cornus mas
- Crataegus monogyna
- Ligustrum vulgare
- Lonicera xylosteum
- Prunus spinosa
- Prunus padus
- Rosa canina
- Sambucus nigra
- Viburnum opulus

- Haselnuss
- Kornelkirsche
- Weißdorn
- Liguster
- Heckenkirsche
- Schlehe
- Trauben-Kirsche
- Hundsrose
- Schwarzer Holunder
- Schneeball

##### Pflanzqualität:

Sträucher, 2 x verpflanzt, ohne Ballen, 40-60 cm.  
Pflanzschema: unregelmäßige Pflanzung, Dichte je nach Art mindestens 2, höchstens 1 Pflanze pro Quadratmeter

##### Bäume in Einzelstellung:

- Acer campestre
- Carpinus betulus
- Quercus robur
- Sorbus aucuparia
- Tilia cordata

- Feld-Ahorn
- Hainbuche
- Stiel-Eiche
- Eberesche
- Winter-Linde

Hochstämme, 3 x verpflanzt, mit durchgehendem Leittrieb mit Ballen, StU 12-14 cm

Der Bebauungsplan basiert u. a. auf nachfolgenden Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (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 I Nr. 394) geändert worden ist,
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung – BauNVO) in 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 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

#### II. Nachrichtliche Übernahme

##### 1. Naturpark

Der Plangeltungsbereich liegt im Naturpark „Feldberger Seenlandschaft“.

#### III. Hinweise

##### 1. Bodendenkmale

Wenn während der Erdarbeiten (Grabungen, Ausschachtungen, Kellererweiterungen, Abbrüche usw.) Befunde wie Mauern, Mauerreste, Fundamente, verschüttete Gewölbe, Verfüllungen von Gräben, Brunnenschächte, verfüllte Latrinen- und Abfallgruben, gemauerte Fluchtgänge und Erdverfärbungen (Hinweise auf verfüllte Gruben, Gräben, Pfostenlöcher, Brandstellen oder Gräber) oder auch Funde wie Keramik, Glas, Münzen, Urnenscherben, Steinsetzungen, Hölzer, Holzkonstruktionen, Knochen, Skelettreste, Schmuck, Gerätschaften aller Art (Spielsteine, Kämme, Fibeln, Schlüssel, Besteck) zum Vorschein kommen, sind diese gem. § 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 in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt 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 Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert.

Aufgefundene Gegenstände sind dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege zu übergeben.

#### ZEICHENERKLÄRUNG

##### I. Festsetzungen

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

WA	Allgemeine Wohngebiete (in Nutzungsschablone oben)	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
0,6	Geschossflächenzahl (in Nutzungsschablone zweite Zeile rechts)	§ 4 BauNVO
0,4	Grundflächenzahl (in Nutzungsschablone zweite Zeile links)	§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (in Nutzungsschablone unten links)	§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
		§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO

##### 2. Baugrenzen

Baugrenze

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

§ 23 BauNVO

##### 3. Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

##### 4. Planungen, Nutzungsregelungen, 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

Anpflanzen: Bäume

Sträucher

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Erhaltung: Bäume

Sträucher

sonstige Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

##### 5. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 2

§ 9 Abs. 7 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 2

#### II. Nachrichtliche Übernahmen

Naturpark "Feldberger Seenlandschaft"

§ 9 Abs. 6 BauGB

#### III. Darstellungen ohne Normcharakter

Flurstücksgrenze

Flurstücksnummer

Gebäudebestand

#### Verfahrensvermerke

- Die Gemeindevertretung der Gemeinde Feldberger Seenlandschaft hat in ihrer Sitzung am 06.07.2023 den Beschluss zur Aufstellung der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 2 „Wohn- und Pflegezentrum Luzinweg“ OT Feldberg gefasst. Der Beschluss ist durch Abdruck im Amtlichen Bekanntmachungsblatt und Bürgerzeitung „Kiek rin“ Ausgabe 12/2024 vom 13.12.2024 ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Die Gemeindevertretung der Gemeinde Feldberg hat in ihrer Sitzung am 10.10.2024 den Entwurf der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 2 „Wohn- und Pflegezentrum Luzinweg“ OT Feldberg mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 2 „Wohn- und Pflegezentrum Luzinweg“ OT Feldberg und die Begründung waren in der Zeit vom 06.01.2025 bis zum 07.02.2025 nach § 3 Abs. 2 BauGB im Internet veröffentlicht. Die Entwurfsunterlagen waren im Rathaus in der Zeit vom 06.01.2025 bis zum 07.02.2025 öffentlich ausgelegt. Die zu veröffentlichenden Unterlagen waren in der Zeit vom 06.01.2025 bis zum 07.02.2025 über das Bau- und Planungsportal M-V zugänglich. Die Öffentlichkeitsbeteiligung wurde im Amtlichen Bekanntmachungsblatt und Bürgerzeitung „Kiek rin“ Ausgabe 12/2024 vom 13.12.2024 ortsüblich bekannt gemacht. Diese Bekanntmachung war vom 06.01.2025 bis zum 07.02.2025 auf der Internetseite der Gemeinde eingestellt. Die Bekanntmachung war vom 06.01.2025 bis zum 07.02.2025 über das Bau- und Planungsportal M-V zugänglich.
- Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 15.11.2024. Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 15.11.2024 über die Öffentlichkeitsbeteiligung informiert und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Gemeindevertretung der Gemeinde Feldberger Seenlandschaft hat in ihrer Sitzung am 22.04.2025, die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Die Satzung der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 2 „Wohn- und Pflegezentrum OT Feldberg“ wurde am 22.04.2025 von der Gemeindevertretung der Gemeinde Feldberger Seenlandschaft beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Feldberger Seenlandschaft, den 22.04.2025



v. Buchwaldt  
Bürgermeisterin

- Der katastermäßige Bestand wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lage-richtigen 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, den 22.04.2025



A. ...  
Amtsleiter Kataster- und Vermessungsamt

- Die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 2 „Wohn- und Pflegezentrum Luzinweg“ OT Feldberg wird hiermit ausgefertigt.

Feldberger Seenlandschaft, den 22.04.2025



v. Buchwaldt  
Bürgermeisterin

- 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 01/2025 vom 25.04.2025 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 22.04.2025 in Kraft getreten.

Feldberger Seenlandschaft, den 22.04.2025



v. Buchwaldt  
Bürgermeisterin