

# Satzung der Gemeinde Feldberger Seenlandschaft über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 19 "Cantritz - Am Seeberg"

## Teil A - Planzeichnung



## PRÄAMBEL

Gemäß § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Feldberger Seenlandschaft vom ..... folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 19 "Cantritz - Am Seeberg", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

## ZEICHENERKLÄRUNG

**Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)

**MI** Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

**Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

**GRZ 0,5** Grundflächenzahl  
**FH 121,0** max. Firsthöhe baulicher Anlagen über NHN (Normalhöhennull) im DHHN2016 (Deutsches Haupthöhennetz) (EH = vorhandene Eingangshöhe Gebäude)

**Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO)

**Baugrenze**

**Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

**Einfahrt, Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

**Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

**PG** Grünfläche: Zweckbestimmung Privatgarten (§ 9 Abs. 1 Nr. 15)

**Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

**Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

**Sonstige Planzeichen**

**Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des B-Plans** (§ 9 Abs. 7 BauGB)

**Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise**

**28/1** Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer

**EU** EU-Vogelschutzgebiet DE 2547-471 "Feldberger Seenlandschaft und Teile des Woldegker Hügellandes"

**LSG** Landschaftsschutzgebiet L 31 "Feldberger Seenlandschaft"

## TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### Planungsrechtliche Festsetzungen

**1. Art und Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-21a BauNVO)

1.1 Das Mischgebiet dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören (§ 6 Abs. 1 BauNVO). Zulässig sind gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und Gartenbaubetriebe. Tankstellen und Vergnügungstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind im Mischgebiet nicht zulässig. Nebenanlagen gemäß §§ 12 und 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sind im Mischgebiet auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

1.2 Gemäß § 9 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 12 Abs. 3a BauGB wird festgesetzt, dass im Mischgebiet nur solche Vorhaben zulässig sind, die durch den Durchführungsvertrag gedeckt sind, der zwischen der Gemeinde Feldberger Seenlandschaft und dem Vorhabenträger geschlossen wurde.

**2. Gebäudehöhe** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 4 u. §§ 18 BauNVO)

Die Firsthöhe entspricht der Oberkante der Dachhaut am höchsten Punkt des Daches.

**3. Naturschutzrechtliche Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

3.1 Die Baumaßnahmen (Umbauten/ Sanierungen) an den Gebäuden werden von einer ökologischen Bauüberwachung begleitet.

3.2 Die nicht zum Wohnen genutzten Gebäude bzw. Gebäudeteile werden für Rauchschwalben zugänglich gehalten (Einflugöffnung und Tageslichteinfall). An den Dachüberständen der Gebäude wird die Wiederansiedlung von Mehlschwalben geduldet.

3.3 Gemäß § 44 Abs. 1 Ziffer 1 BNatSchG ist es im Plangebiet verboten, geschützte Tiere zu töten und die Vermehrungsstätten geschützter Tierarten zu beseitigen.

3.4 Der bestehende Gehölzaufwuchs wird erhalten. Die unbefestigten, ruderalisierten Bereiche werden von weiterem Gehölzaufwuchs freigehalten und einmal oder maximal zweimal jährlich gemäht. Es wird eine schonende Mähtechnik eingesetzt, d. h. ohne Mähauflbereiter und ohne Mulchgerät. Das Mähgut wird von der Fläche entfernt. Die Mähd wird gestaffelt in Abständen von mindestens zwei Wochen durchgeführt. Es werden dabei Teilflächen (ca. 30 %) stehen gelassen. Die Schnitthöhe muss mehr als 8 cm und soll 10 - 12 cm betragen. Der Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln ist unzulässig.

3.5 Die Lichtemissionen werden auf das zwingend notwendige Maß begrenzt (Sicherheitsbeleuchtung). Es sind insekten-/fledermausfreundliche Lichtquellen zu verwenden.

### Rechtsgrundlagen

**Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

**Baunutzungsverordnung** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

**Planzeichenverordnung** vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

**Kommunalverfassung** für das Land Mecklenburg-Vorpommern vom 13.07.2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23.07.2019 (GVOBl. MV S. 467)

**Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern** (LBauO M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 05.07.2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)

**Hauptsatzung der Gemeinde Feldberger Seenlandschaft** vom 27.07.2012, zuletzt geändert am 16.01.2018

## VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen B-Plans Nr. 19 "Cantritz - Am Seeberg" wurde durch die Gemeindevertretung Feldberger Seenlandschaft am 13.12.2018 beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 14.12.2018 im amtlichen Mitteilungsblatt "Kiek Rin".

Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPiG M-V und Anzeigerlass mit Schreiben vom 02.04.2019 über die Aufstellung des vorhabenbezogenen B-Plans Nr. 19 "Cantritz - Am Seeberg" informiert worden.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung mit Schreiben vom 02.04.2019 über die Aufstellung des vorhabenbezogenen B-Plans Nr. 19 "Cantritz - Am Seeberg" unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert worden.

Feldberger Seenlandschaft, den 30.06.2020

(Bürgermeisterin)

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB ist durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfs des vorhabenbezogenen B-Plans Nr. 19 "Cantritz - Am Seeberg" und der Begründung vom 08.04. bis zum 09.05.2019 während der Dienstzeiten im Bauamt Feldberger Seenlandschaft durchgeführt worden. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, ortsüblich im amtlichen Mitteilungsblatt "Kiek Rin" am 29.03.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Feldberger Seenlandschaft, den 30.06.2020

(Bürgermeisterin)

3. Die Gemeindevertretung Feldberger Seenlandschaft hat am 12.09.2019 den Entwurf des vorhabenbezogenen B-Plans Nr. 19 "Cantritz - Am Seeberg" mit der Begründung und dem Umweltbericht gebilligt.

Feldberger Seenlandschaft, den 30.06.2020

(Bürgermeisterin)

4. Die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB ist durch öffentliche Auslegung des Entwurfs des vorhabenbezogenen B-Plans Nr. 19 "Cantritz - Am Seeberg" und der Begründung vom 04.11. bis zum 05.12.2019 während der Dienstzeiten im Bauamt Feldberger Seenlandschaft durchgeführt worden. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, im amtlichen Mitteilungsblatt "Kiek Rin" am 26.10.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Feldberger Seenlandschaft, den 30.06.2020

(Bürgermeisterin)

5. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 18.06.2019 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Feldberger Seenlandschaft, den 30.06.2020

(Bürgermeisterin)

6. Die Gemeindevertretung Feldberger Seenlandschaft hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 20.06.2020 geprüft. Das Ergebnis der Abwägung ist mit Schreiben vom 20.06.2020 mitgeteilt worden.

Feldberger Seenlandschaft, den 30.06.2020

(Bürgermeisterin)

7. 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.

M. B. den 30.06.2020

(Leiter Katasteramt)

8. Der vorhabenbezogene B-Plan Nr. 19 "Cantritz - Am Seeberg" wurde am 12.12.2019 von der Gemeindevertretung Feldberger Seenlandschaft beschlossen. Die Begründung mit dem Umweltbericht wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung Feldberger Seenlandschaft vom 12.12.2019 gebilligt. Der vorhabenbezogene B-Plan Nr. 19 "Cantritz - Am Seeberg", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Die Genehmigung des vorhabenbezogenen B-Plans Nr. 19 "Cantritz - Am Seeberg", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 18.12.2019 erteilt.

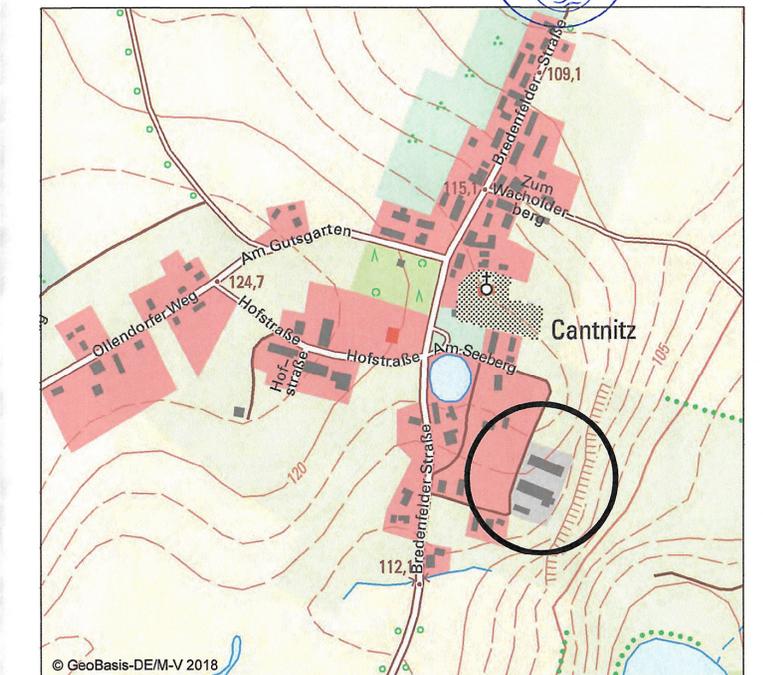
Feldberger Seenlandschaft, den 30.06.2020

(Bürgermeisterin)

9. Die Satzung des Bebauungsplans und die Stelle, bei der der vorhabenbezogene B-Plan Nr. 19 "Cantritz - Am Seeberg" auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 24.07.2020 im amtlichen Mitteilungsblatt "Kiek Rin" ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB, § 5 Abs. 5 KV M-V) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Der vorhabenbezogene B-Plan Nr. 19 "Cantritz - Am Seeberg" ist mit Ablauf des 24.07.2020 in Kraft getreten.

Feldberger Seenlandschaft, den 24.07.2020

(Bürgermeisterin)



GEMEINDE FELDBERGER SEENLANDSCHAFT  
**VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 19 "CANTNITZ - AM SEEBERG"**  
**SATZUNGSEXEMPLAR**

STEFAN PULKENAT LANDSCHAFTSARCHITEKT DIPL.-ING./BDLA  
 Fritz-Reuter-Straße 32 17139 Gielow Tel. 039957/ 2510 Fax 039957/ 25125  
 G:\Projekte\Bauleitplanung\B-Plan\Cantritz\B-Plan 19 Cantritz\_Satzung 2019\_12\_05\_03 Satzung

Plan-Nr.: 30184/003  
 05.12.2019  
 M. 1:1.000  
 Gez.: TS