

# SATZUNG DER GEMEINDE FELDBERGER SEENLANDSCHAFT ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 30 "GUTSHOF WITTENHAGEN"

Aufgrund der § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 18.06.2020 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 30 "Gutshaus Wittenhagen" der Gemeinde Feldberger Seenlandschaft, bestehend aus der Planzeichnung (TEIL A) und dem Text (TEIL B) erlassen:

## Hinweise

### Baudenkmale:

Der Gutshof Wittenhagen ist einschließlich der Wirtschaftsgebäude als Baudenkmal im Sinne des Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern eingetragen und als Zeitzeugen der Geschichte zu erhalten.

### Bodendenkmale:

Darüber hinaus ist der gesamte Gutshof Wittenhagen als Bodendenkmal anzusehen. Für den Fall, dass durch Bauarbeiten oder Erdarbeiten in diese Bodendenkmale eingegriffen werden muss, ist eine Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde gemäß § 7 Abs. 1 DSchG M-V erforderlich. Der Antrag auf denkmalrechtliche Genehmigung ist bei der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte einzureichen. Ist jedoch für die vorgesehenen Maßnahmen eine Genehmigung/Erlaubnis/Zulassung/Zustimmung oder Planfeststellung nach anderen gesetzlichen Bestimmungen erforderlich, so wird dadurch die denkmalrechtliche Genehmigung ersetzt (s. § 7 Abs. 6 DSchG M-V). In diesen Fällen ist der Antrag ist bei der zuständigen Behörde einzureichen. Diese Behörde beteiligt dann die Denkmalbehörden.

Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation der gekennzeichneten Bodendenkmale sichergestellt werden. Die Kosten für diese Maßnahme trägt der Verursacher des Eingriffs gemäß § 6 (5) DSchG M-V. Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.

### gesetzlicher Gehölzschutz:

Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 Zentimetern, gemessen in einer Höhe von 1,30 Metern über dem Erdboden, sind gesetzlich geschützt. Die Beseitigung geschützter Bäume sowie alle Handlungen, die zu ihrer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung führen können, sind verboten. Die Naturschutzbehörde hat von diesem Verbot Ausnahmen zuzulassen, wenn ein nach sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften zulässiges Vorhaben sonst nicht oder nur unter unzumutbaren Beschränkungen verwirklicht werden kann oder von dem Baum Gefahren oder unzumutbare Nachteile ausgehen, die nicht auf andere Weise mit zumutbarem Aufwand beseitigt werden können.

### Besonderer Artenschutz:

Grundsätzlich muss die Baufeldfreimachung durch eine ökologische Baubetreuung begleitet werden. Das dazu geeignete fachkundige Personal ist der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte vorab anzuzeigen.

Die Beseitigung der vorhandenen Löschwasseranlage hat möglichst in den Herbst- und Wintermonaten außerhalb des Aktivitätszeitraumes von Amphibien zu erfolgen.

Vor der Fällung von Großbäumen ist durch die ökologische Baubetreuung eine Kontrolle zur Betroffenheit geschützte Tierarten (z.B. Brutvögel, Fledermäuse, Bälche, Hornissen) durchzuführen. Sollten Tiere entdeckt werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die untere Naturschutzbehörde zu informieren.

Für Gebäudebrüter ist unmittelbar vor den Abrissarbeiten zu prüfen, ob sich am Abbruchgebäude Brutaktivitäten eingestellt haben. In diesem Falle sind die Abrissarbeiten nach Beendigung der Brutperiode durchzuführen und entsprechende Ersatzhabitate in Form von Nistkästen herzustellen.

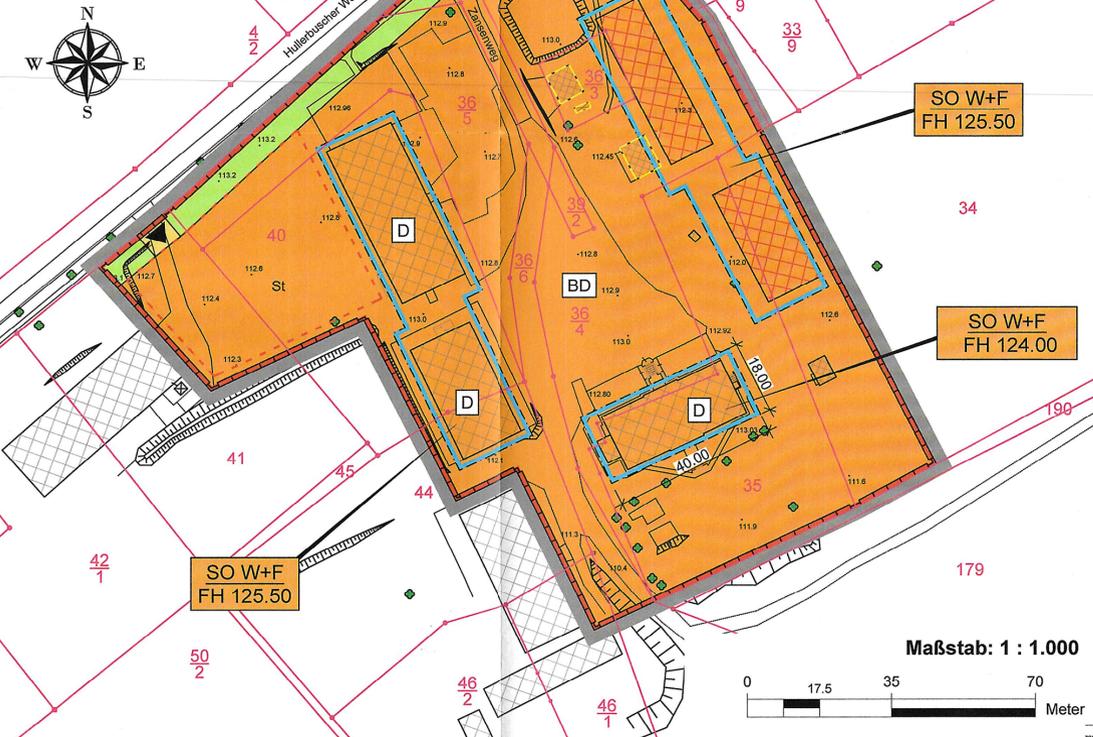
Darüber hinaus sind die Abbruchgebäude aufgrund potenziell vorhandener Tagesquartiereigenschaften für Fledermäuse unmittelbar vor den Abrissarbeiten durch einen anerkannten Fachgutachter hinsichtlich einer Beseitigung zu kontrollieren, wenn Gebäudeabbrüche zwischen März und Oktober erfolgen sollen. Die Ergebnisse sind der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte unmittelbar mitzuteilen.

Sofern Besiedlungen der Gebäude als Schlafplatz festgestellt werden, sind vor den Abrissarbeiten Fledermauskästen bzw. -bretter als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen an geeigneten Bäumen oder Gebäuden innerhalb des Plangebietes zu installieren. Auf diese Weise werden entsprechende Ersatzhabitate für Fledermäuse in einem räumlichen Zusammenhang geschaffen. Unter Einhaltung dieser Maßnahmen lassen sich keine negativen Auswirkungen auf die lokale Population ableiten.

## PLANZEICHNUNG - TEIL A

### Plangrundlage

Lage- und Höhenplan des öffentlich bestellten Vermessungsingenieur RAINER LESSNER 17033 Neubrandenburg vom März 2019 (Lagebezug: ETRS89/UTM, Höhenbezug DHHN 92)



## Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Plan im Maßstab 1:1.000 dargestellt und beläuft sich auf eine Fläche von ca. 1,9 ha. Er erstreckt sich auf die Flurstücke 34 (tlw.); 35; 36/3; 36/4; 36/5; 36/6 (tlw.); 36/8; 39/1; 39/2; 40 (tlw.); 41 (tlw.); 44 (tlw.); 46/1 (tlw.) sowie 46/2 (tlw.) der Flur 1, Gemarkung Wittenhagen.

## Verfahrensvermerke

1. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass die Prüfung auf Grundlage der Flurkarte nur grob erfolgte. Regressansprüche können hieraus nicht abgeleitet werden.

Neuansetzung den 14.09.2020

Öffentlich bestellter Vermesser



2. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 15.03.2018. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 29.03.2018 im amtlichen Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Feldberger Seenlandschaft "Kiek RIN". Der Beschluss über die Änderung des Aufstellungsbeschlusses wurde am 14.03.2019 durch die Gemeindevertretung gefasst und am 29.03.2019 bekannt gemacht.

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 des Gesetzes über die Raumordnung und Landesplanung des Landes M/V (LPIG) am 03.08.2018 informiert worden.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 03.08.2018 bis zum 04.09.2018.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 03.08.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Die Gemeindevertretung hat am 12.09.2019 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 23.10.2019 bis 24.11.2019 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) einschließlich Begründung sowie die wesentlichen, umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom 04.11.2019 bis 05.12.2019 während der Dienststunden in der Gemeindeverwaltung Feldberger Seenlandschaft und im Internet auf der Homepage der Gemeinde, <http://gemeinde.feldberger-seenlandschaft.de>, nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 25.10.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden.



Die Bürgermeisterin

Gemeinde Feldberger Seenlandschaft, den 25.02.2021

3. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden am 18.06.2020 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 18.06.2020 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 18.06.2020 gebilligt.



Die Bürgermeisterin

Gemeinde Feldberger Seenlandschaft, den 25.02.2021

4. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.



Die Bürgermeisterin

Gemeinde Feldberger Seenlandschaft, den 25.02.2021

5. Die Satzung des Bebauungsplans, sowie die Stelle bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 26.06.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung und Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 214 f. BauGB) und weiter Fälligkeit und Erlöschen von Schadensersatzansprüchen (§ 44 BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 KV M-V hingewiesen worden. Die Satzung ist am 27.02.2021 in Kraft getreten.



Die Bürgermeisterin

Gemeinde Feldberger Seenlandschaft, den 27.02.2021

## Planzeichenerklärung

1. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Art. 2 G v 22.07.2011 I 1509)

1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

SO W+F Sonstiges Sondergebiet Wohnen und Fremdenbeherbergung § 11 Abs. 2 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

FH 125.50 max. zulässige Firsthöhe in Meter über DHHN 92

3. Baugrenzen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Baugrenze

4. Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

private Verkehrsflächen

Ein- und Ausfahrt

5. Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

private Grünfläche

Zweckbestimmung: Grünanlage

6. Flächen für den Gemeinbedarf § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

Flächen für Gemeinbedarf

Zweckbestimmung: F Aufstellfläche Feuerwehr und Löschwasserentnahme

7. Wasserflächen § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

Wasserflächen

hier: Löschwasserteich

8. Sonstige Planzeichen § 9 Abs. 7 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB

Zweckbestimmung: St - Stellplätze für Pkw

II. Nachrichtliche Übernahme § 9 Abs. 6 BauGB

Umgrenzung von Gesamtanlagen die dem Denkmalschutz unterliegen

BD Bodendenkmal

D Baudenkmal i.V.m. DSchG M-V

III. Darstellung ohne Normcharakter

vorh. bauliche Anlage

Abbruch vorh. baulicher Anlagen

gepl. bauliche Anlage

Bemaßung in Meter

vorh. Höhe in Meter über DHHN 92

vorh. Böschung

SO W+F FH 125.50

Nutzungsschablone

Kataster

wertgebender Einzelbaum

## TEXT - TEIL B

### Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 BauGB

1.1.1 In dem festgesetzten sonstigen Sondergebiet Wohnen und Fremdenbeherbergung (SO W+F) sind gleichberechtigt zulässig:

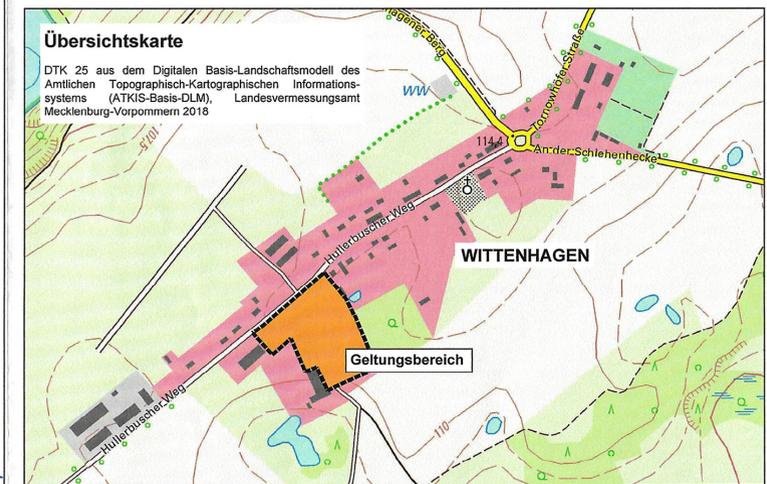
- Wohngebäude mit Fremdenbeherbergung
- Wohngebäude mit Ferienwohnungen
- Wohngebäude
- Ferienhäuser
- Gebäude und bauliche Anlagen für Büro/Verwaltung, Gastronomie und Wellnessangebote sowie Theater

und zugehörige, der Eigenart des Gebietes entsprechende Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes und für sportliche Zwecke. Wochenendhäuser sind unzulässig.

1.1.2 Die maximale Grundflächenzahl wird gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO auf 0,5 begrenzt.

## Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Kommunalverfassung - KV M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777), mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. MV S. 467)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542) zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706)
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- Hauptsatzung der Gemeinde Feldberger Seenlandschaft in der aktuellen Fassung



## Bebauungsplan Nr. 30 der Gemeinde Feldberger Seenlandschaft "Gutshof Wittenhagen"

Vorhabennummer: 30412

**BAUKONZEPT** NEUBRANDENBURG GmbH  
architekten + ingenieure  
Gerstenstraße 9  
17034 Neubrandenburg

**Satzung**  
April 2020

Fon (0395) 42 55 910 | Fax (0395) 42 55 920 | info@baukonzept-nb.de | www.baukonzept-nb.de