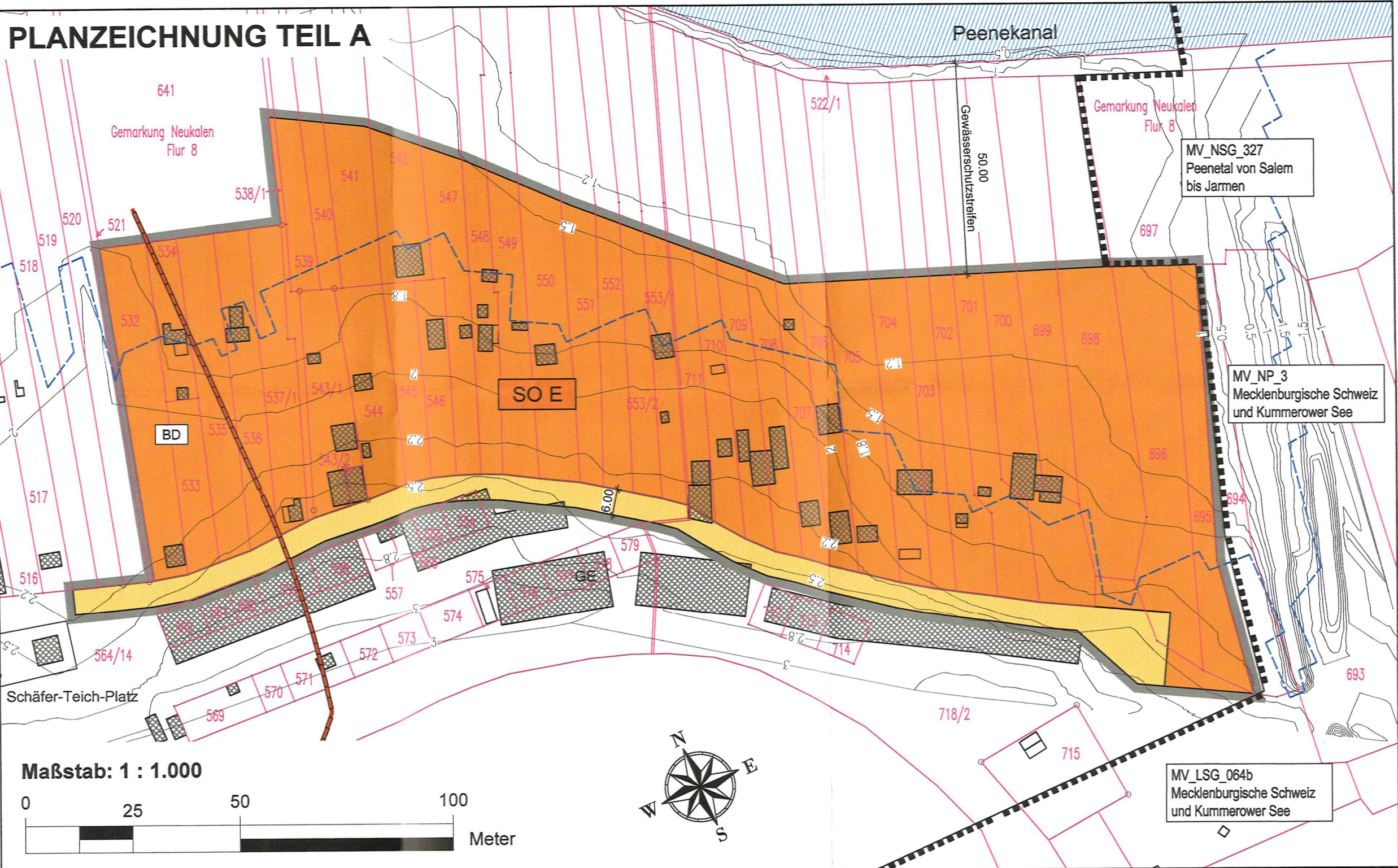


SATZUNG DER PEENESTADT NEUKALEN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 11 "WOCHENEND- UND FERIENHAUSGEBIET AN DER PEENE"

PLANZEICHNUNG TEIL A



Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90)** i. d. F. vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVObI. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVObI. M-V S. 1033)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 114 des Gesetzes vom 10. August 2021 (BGBl. I S. 3436)
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Februar 2010 (GVObI. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVObI. M-V S. 221, 228)
- Hauptsatzung** der Peenestadt Neukalen in der aktuellen Fassung

Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Maßstab 1 : 1.000 dargestellt und beläuft sich auf eine Fläche von etwa 2 ha. Er erstreckt sich auf die Flurstücke 532 – 536, 537/1, 538-552, 543/1, 543/2, 553/1, 553/2, 554, 556, 564/14 der Flur 2 sowie 695 - 711 der Flur 8, Gemarkung Neukalen vollständig oder in Teilflächen.

Plangrundlage

Katasterauszug sowie Geodaten des Landesamtes für innere Verwaltung M-V, Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen, Lübecker Str. 289 - 19059 Schwerin

- Fachbereich 330 - Geobasisdaten des Liegenschaftskatasters vom 03.03.2020
- Fachbereich Geodatenbereitstellung DGM5 (© GeoBasis-DE/M-V < 02/2018 >

Lagebezug: ETRS89_33 EPSG 25833; Höhenbezugssystem: DHHN2016, EPSG 7837

Planzeichenerklärung

I. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802))

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

SO E Sondergebiet Erholung § 10 Abs. 3 u. 4 BauNVO
Zweckbestimmung: Wochenend- und Ferienhäuser

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

1,2 vorh. Höhen in Meter über NHN im amtlichen Höhenbezugssystem DHHN 2016 als unterer Höhenbezugspunkt

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

öffentliche Straßenverkehrsfläche

4. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereich § 9 Abs. 7 BauGB

II. Darstellung ohne Normcharakter

Bemaßung in Meter

Flurgrenze

Kataster

vorhandene bauliche Anlage

III. Nachrichtliche Übernahme

Grenze des Überschwemmungsgebietes Peene (ÜSGPeeneVO M-V, festgesetzt am 10. April 2019)

BD Bodendenkmal § 9 Abs. 6 BauGB

Präambel

Aufgrund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 21.10.2021 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 11 "Wochenend- und Ferienhausgebiet an der Peene" der Peenestadt Neukalen, bestehend aus der Planzeichnung (TEIL A) und dem Text (TEIL B) erlassen:

Verfahrensvermerke

- 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.

Demmin, den 09.12.2021

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 06.02.2020. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte entsprechend der Hauptsatzung der Stadt Neukalen durch Abdruck im „Malchiner Generalanzeiger“ Nr. 06/2020 am 28.03.2020.

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 des Gesetzes über die Raumordnung und Landesplanung des Landes M/V (LPIG) am 28.05.2020 informiert worden.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB ist durch Bekanntmachung am 23.05.2020 und öffentlicher Auslegung vom 02.06.2020 bis 10.07.2020 erfolgt.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 28.05.2020 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Die Stadtvertretung hat am 25.02.2021 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 19.04.2021 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, hat in der Zeit vom 19.04.2021 bis 20.05.2021 während der Dienststunden im Amt Malchin am Kummerower See, Am Markt 1, 17139 Malchin sowie auf der Homepage unter <http://www.malchin.de> über den Link „Bekanntmachungen“, nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 10.04.2021 im „Malchiner Generalanzeiger“ bekannt gemacht worden.

Stadt Neukalen, den 02.02.2022

- Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden am 21.10.2021 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 21.10.2021 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 21.10.2021 gebilligt.

Stadt Neukalen, den 02.02.2022

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

Stadt Neukalen, den 02.02.2022

- Die Satzung über den Bebauungsplans und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessenten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 12.02.2022 der Hauptsatzung der Stadt Neukalen durch Abdruck im „Malchiner Generalanzeiger“ des Amtes Malchin am Kummerower See 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, Entschädigungsansprüchen geltend machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 13.02.2022 in Kraft getreten.

Stadt Neukalen, den 14.02.2022

TEXT - TEIL B

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

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

- Das Sondergebiet Erholung (SO E) dient gemäß § 10 Abs. 3 und 4 BauNVO der Unterbringung von Wochenendhäusern sowie Ferienhäusern. Zulässig sind eingeschossige Wochenendhäuser und Ferienhäuser mit einer Grundfläche von bis zu 60 m² zusätzlich eines überdachten Freisitzes von bis zu 20 m². Die Firsthöhe wird auf 6,0 m beschränkt. Als unterer Höhenbezugspunkt gilt das festgesetzte anstehende Gelände in Meter über NHN im amtlichen Höhenbezugssystem DHHN2016.

- Die Fußbodenhöhe des Erdgeschosses für geplante bauliche Anlagen innerhalb der festgesetzten Sondergebiete ist mit einer Höhe von mindestens 1,80 m über NHN im amtlichen Höhenbezugssystem DHHN2016 herzustellen. Eine Unterkellerung ist unzulässig.

- Die maximale Grundflächenzahl ist für das Sondergebiet Erholung auf 0,1 begrenzt. Abweichend von § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO darf die zulässige Grundflächenzahl nicht überschritten werden.

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

- Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes Erholung ist auf dem Eingriffsgrundstück pro angefangene 25 m² Neuversieglung ein heimischer und standorttypischer Obstbaum mit der Pflanzqualität 2mal verpflanzt, Hochstamm SU 10 - 12, zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig und mit gleicher Pflanzqualität zu ersetzen.

1.3 Örtliche Bauvorschriften § 86 LBauO M-V

- Dächer für Wochenend- und Ferienhäuser sind als Pult- oder Satteldach ausschließlich mit harte Bedachung in brauner, rötlicher oder anthrazitfarbiger Farbgebung zulässig.

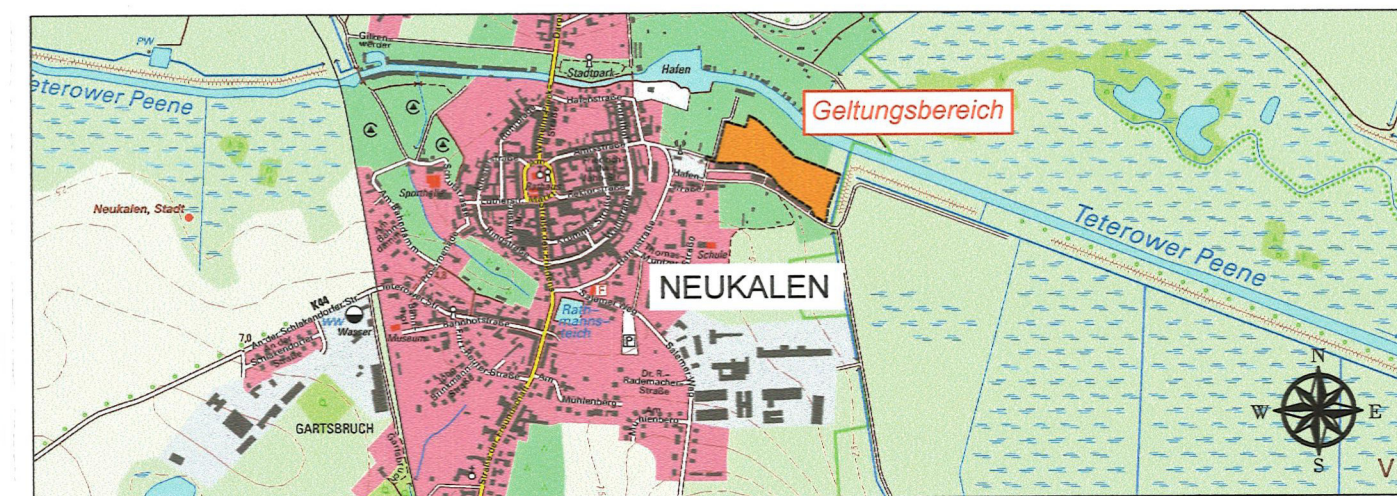
Hinweise

Bodendenkmale: Der Geltungsbereich berührt im westlichen Bereich Bodendenkmale und ihre Umgebung (Fundstelle 100 „Stadt, Spätmittelalter“ sowie Fundstelle 101 „Schloss, Spätmittelalter“). Für den Fall, dass durch die Bauarbeiten/ Erd- u. Tiefbauarbeiten in die o.g. Bodendenkmale und deren Umgebung eingegriffen werden muss, hat der Bauherr oder ein bevollmächtigter Vertreter zuvor gemeinsam mit dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V, Archäologie und Denkmalpflege, Domhof 4-5, 19055 Schwerin im Detail abzuklären, ob dabei die bekannten Bodendenkmale verändert werden. Werden Bodendenkmale verändert, beseitigt oder an einen anderen Ort verbracht und/ oder werden Maßnahmen in der Umgebung eines Denkmals durchgeführt und dabei die Substanz oder das Erscheinungsbild des Denkmals beeinträchtigt, bedarf es dafür vor Beginn der Maßnahmen gemäß § 7 Abs. 1 DSchG M-V einer denkmalrechtlichen Genehmigung (förmliches Verfahren) von der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises. Ist jedoch für die vorgesehenen Maßnahmen nach anderen gesetzlichen Bestimmungen eine Genehmigung/ Erlaubnis/ Zulassung/ Zustimmung oder Planfeststellung erforderlich, so ersetzt gemäß § 7 Abs. 6 DSchG M-V die Entscheidung der zuständigen Behörde/ Stelle mit dem Einvernehmen des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege M-V die denkmalrechtliche Genehmigung nach Abs. 1. In diesen Fällen ist der Antrag bei der (anderen) zuständigen Behörde/ Stelle einzureichen. Diese Behörde/ Stelle beteiligt in ihrem Verfahren die Denkmalschutzbehörden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 11 „Wochenend- und Ferienhausgebiet an der Peene“ liegt teilweise im Überschwemmungsgebiet Peene (ÜSGPeeneVO M-V, festgesetzt am 10. April 2019). Gemäß § 78 Abs. 4 Satz 1 WHG ist u.a. die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen im Überschwemmungsgebiet unzulässig. In § 78 Abs. 5 WHG ist festgelegt, dass die zuständige Behörde abweichend vom grundsätzlichen Verbot nach § 78 Abs. 4 Satz 1 WHG die Errichtung baulicher Anlagen in Überschwemmungsgebieten im Einzelfall unter Auflagen genehmigen kann. Eine Entscheidung über die Zulässigkeit kann erst nach Vorlage eines geeigneten Gutachtens erfolgen. Die Genehmigungsvoraussetzungen ergeben sich dabei aus § 78 Abs. 5 i. V. m. Abs. 8 WHG: Bei der Errichtung von baulichen Anlagen in Überschwemmungsgebieten darf die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und muss der Verlust an Retentionsraum zeitgleich ausgeglichen werden, darf der Wasserstand und Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert, darf bestehender Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt und müssen bauliche Anlagen hochwasserangepasst ausgeführt werden. Die Genehmigungsvoraussetzungen sind auf nachgeordneter Planungsebene vom Antragsteller darzustellen und durch geeignete Gutachten zu belegen. Sofern das Bauvorhaben die Voraussetzungen nicht erfüllen sollte, ist eine Genehmigung nicht möglich.

Grundwasser: Der Planungsraum ist durch oberflächennahe Grundwasserstände gekennzeichnet. Arbeiten, die so tief in den Boden eindringen, dass sie sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können, sind der unteren Wasserbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte einen Monat vor Beginn der Arbeiten formlos anzuzeigen. Das Bauvorhaben darf Dritte nicht beeinträchtigen. Werden bei diesen Arbeiten Stoffe in das Grundwasser eingebracht, ist abweichend von § 8 Absatz 1 in Verbindung mit § 9 Absatz 1 Nummer 4 WHG anstelle der Anzeige eine Erlaubnis nur erforderlich, wenn sich das Einbringen nachteilig auf die Grundwasserbeschaffenheit auswirken kann. Die untere Wasserbehörde kann für bestimmte Gebiete die Tiefe nach Satz 1 näher bestimmen.

Übersichtskarte DTK 25 aus dem Digitalen Basis-Landschaftsmodell des Amtlichen Topographisch-Kartographischen Informationssystems (ATKIS-Basis-DLM), Landesvermessungsamt Mecklenburg-Vorpommern 2020



Bebauungsplan Nr. 11 der Peenestadt Neukalen "Wochenend- und Ferienhausgebiet an der Peene"

	BAUKONZEPT architekten + ingenieure	BAUKONZEPT NEUBRANDENBURG GmbH Gerstenstraße 9 17034 Neubrandenburg	Vorhabennummer: 30675
Fon (0395) 42 55 910 Fax (0395) 42 55 920 info@baukonzept-nb.de www.baukonzept-nb.de			Satzung August 2021