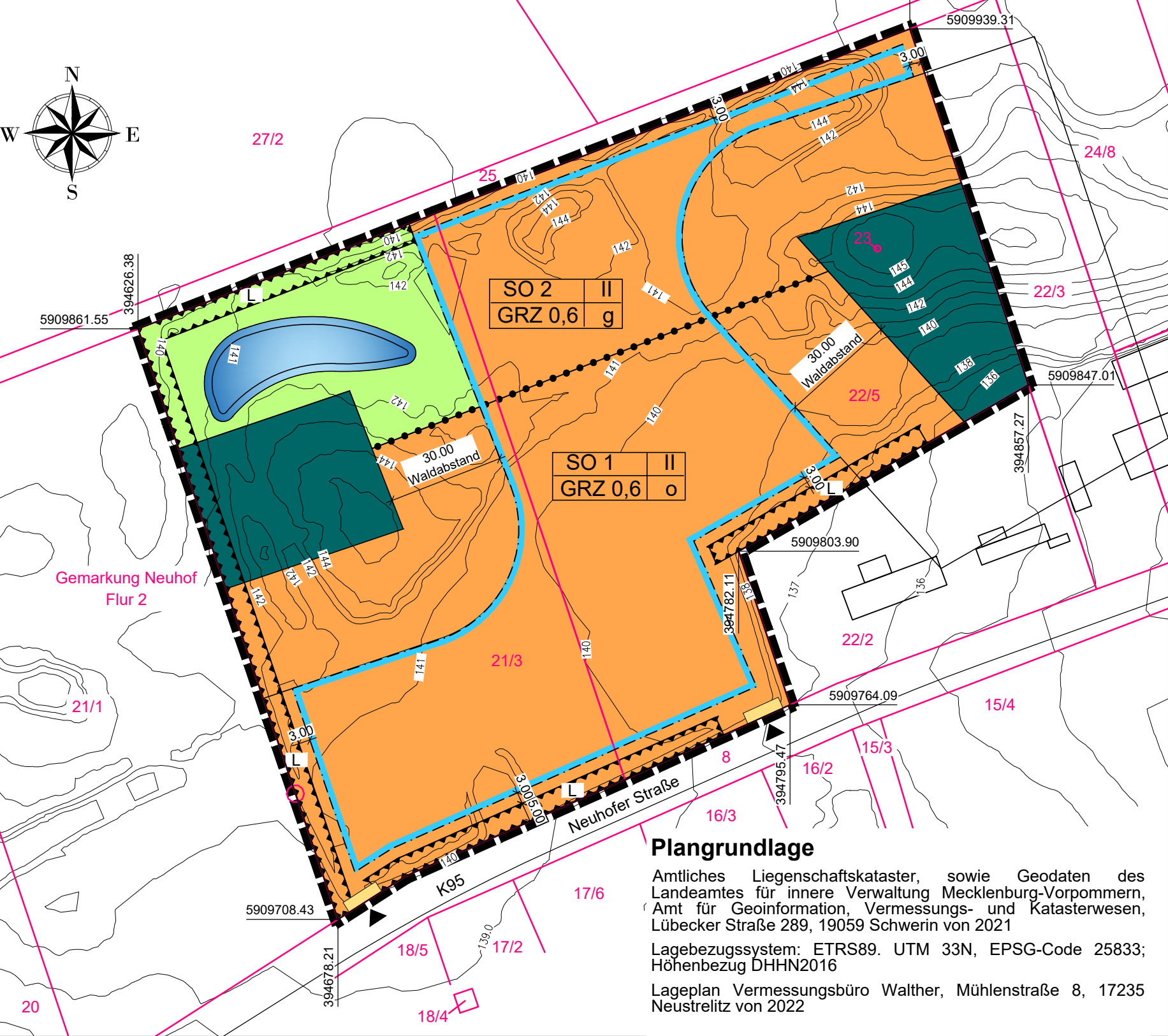


SATZUNG DER GEMEINDE FELDBERGER SEENLANDSCHAFT ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 32 "GESUNDHEITSPARK FELDBERG"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) in Verbindung mit 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 Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 32 "Gesundheitspark Feldberg" der Gemeinde Feldberger Seenlandschaft bestehend aus der Planzeichnung (TEIL A) und dem Text (TEIL B) erlassen:

PLANZEICHNUNG - TEIL A



Plangrundlage

Amtliches Liegenschaftskataster, sowie Geodaten des Landeamtes für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern, Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen, Lübecker Straße 289, 19059 Schwerin von 2021
Lagebezugssystem: ETRS89. UTM 33N, EPSG-Code 25833; Höhenbezug DHHN2016
Lageplan Vermessungsbüro Walther, Mühlenstraße 8, 17235 Neustrelitz von 2022

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 Sonstige Sondergebiete § 11 BauNVO
Zweckbestimmung: Gesundheitspark - altersgerechtes Wohnen und Pflege
- 2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
GRZ 0,60 Grundflächenzahl
- 3. Bauweise, Baugrenzen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
o offene Bauweise
g geschlossene Bauweise
Baugrenze
- 4. Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
öffentliche Straßenverkehrsfläche
Ein- und Ausfahrt
- 5. Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
private Grünflächen
- 6. Wasserflächen § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB
Wasserflächen
- 7. Sonstige Planzeichen § 9 Abs. 7 BauGB
Grenze des räumlichen Geltungsbereich
Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionschutzgesetz § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
Zweckbestimmung: L- Lärmschutzwall oder Lärmschutzwand
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

II. Darstellung ohne Normcharakter

- Bemaßung in Meter
vorh. Höhe in Meter über NHN im amt. Höhenbezugssystem DHHN2016
- Kataster
Nutzungsschablone
- II. Nachrichtliche Übernahme
Wald
- Maßstab 1 : 1.250
0 25 50 100 Meter

TEXT - TEIL B

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

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

1.1.1 Festgesetzt wird das sonstige Sondergebiet „Gesundheitspark - altersgerechtes Wohnen und Pflege“ gem. § 11 BauNVO.

Die Entwicklung des sonstigen Sondergebietes dient der Bereitstellung von Angeboten für altersgerechte Wohnformen, kurz- und langfristigen sowie intensivem Pflegebedarf, Betreuungsangeboten, Pflegedienstleistungen, ärztlicher Behandlungsleistungen, Therapieeinrichtungen sowie zur Unterbringung von Räumen für diesbezüglich notwendige freie Berufe (z.B. Arztpraxen, Physiotherapien etc.).

Zudem soll die Möglichkeit der Schaffung von Mitarbeiterwohnungen für Beschäftigte der zu entwickelnden Einrichtungen bestehen.

Anlagen zur Erzeugung von regenerativer Energie (BHKW und Solaranlagen) sind zulässig.

Stellplatzanlagen sowie Nebenanlagen bis 25 m² sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig.

Entsprechend den differenzierten Nutzungsabsichten hinsichtlich der geplanten Betreuungsintensität erfolgt die Unterteilung in die Baugebiete SO 1 und SO 2.

Für das Teilbaugebiet SO 1 sind zulässig:

- Wohngebäude für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf, hier: Altersgerechte Wohnformen, wie z. B. betreutes Wohnen und Kurzzeitpflege mit ambulanten Betreuungsangeboten sowie selbstbestimmtes Wohnen.

- Mitarbeiterwohnungen
- Schank- und Speisewirtschaften

Für das Teilbaugebiet SO 2 sind zulässig:

- Tagespflegeeinrichtungen, Wohnanlagen für Personengruppen mit dauerhaftem und intensivem Pflegebedarf, Pflegestationen, Hospiz- und Palliativeinrichtungen sowie diese Nutzungen ergänzende Betriebe, Anlagen und Einrichtungen für gesundheitliche und soziale Zwecke.

- Räume für ambulante Behandlungen und Nachsorgen sowie für die diesbezüglich notwendigen freiberuflich Tätigen mit Gesundheitsbezug (z.B. Arztpraxen) und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben (z.B. Physiotherapien).

- Schank- und Speisewirtschaften

1.1.2 Das Maß der baulichen Nutzung für beide Teilbaugebiete wird hinsichtlich der maximal überbaubaren Grundstücksfläche (GRZ) auf 0,60 begrenzt.

1.1.3 In beiden Teilbaugebieten (SO 1 & SO 2) sind Gebäude mit maximal zwei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss zulässig. Das Staffelgeschoss muss von der Fassadenaußenkante mindestens 1,5 m zurückspringen.

1.1.4 Über dem Staffelgeschoss darf keine weitere Nutzfläche entstehen. Es ist ein flach geneigtes Dach oder Flachdach auszubilden.

1.1.5 Im Teilbaugebiet SO 1 ist gemäß § 22 BauNVO nur eine offene Bauweise zulässig und im Teilbaugebiet SO 2 ist nur eine geschlossene Bauweise zulässig.

1.1.6 Die Höhe des Fußbodens des Erdgeschosses darf das unmittelbar anliegenden Gelände max. 0,50m überschreiten. Maßgebend sind die Höhenangaben im Höhenbezugssystem DHHN2016 gemäß Planzeichnung Planteil A).

1.3 Örtliche Bauvorschriften § 86 Abs. 3 LBauO M-V

1.3.1 Spiegelnde Oberflächen sind unzulässig. Glas als Material und Anlagen zur Nutzung von solarer Strahlungsenergie bleiben von der Festsetzung unberührt. Als Deckungsmaterial bzw. Dacheindeckung sind reflektierende, leuchtende Materialien unzulässig.

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.

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
....., den Siegel

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte im amtlichen Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Feldberger Seenlandschaft "Kiek RIN" am Nr.

Mit Schreiben vom wurde die zuständige Raumordnungsbehörde zur Anpassung an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB beteiligt.

Der Beschluss über die Billigung des Vorentwurfes erfolgte in der Gemeindevertretersitzung vom Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB ist durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfes in der Zeit vom bis während der Dienstzeiten in der Gemeindeverwaltung Feldberger Seenlandschaft und im Internet auf der Homepage der Gemeinde, http://gemeinde.feldberger-seenlandschaft.de erfolgt. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am im amtlichen Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Feldberger Seenlandschaft "Kiek RIN" am Nr.

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

Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf des Bebauungsplans beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Der Entwurf der Begründung und des Umweltberichtes wurde gebilligt und ebenfalls zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), der Begründung und des Umweltberichtes mit Anhängen sowie die gem. § 4 Abs. 1 BauGB und § 3 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen, hat in der Zeit vom bis während der Dienstzeiten in der Gemeindeverwaltung Feldberger Seenlandschaft, Prenzlauer Straße 2, 17258 Feldberger Seenlandschaft und im Internet auf der Homepage der Gemeinde, http://gemeinde.feldberger-seenlandschaft.de, nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am im amtlichen Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Feldberger Seenlandschaft "Kiek RIN" am Nr.

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

Die Bürgermeisterin
Gemeinde Feldberger Seenlandschaft, den Siegel

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

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

Die Bürgermeisterin
Gemeinde Feldberger Seenlandschaft, den Siegel

- Die Genehmigung der Satzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom AZ: erteilt.

Die Bürgermeisterin
Gemeinde Feldberger Seenlandschaft, den Siegel

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

Die Bürgermeisterin
Gemeinde Feldberger Seenlandschaft, den Siegel

- Die Genehmigung des Bebauungsplans und die Stelle, bei der dieser Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessenten eingesehen werden kann und Auskunft über den Inhalt zu erhalten ist, sind am ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung und 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) und weiter Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist amin Kraft getreten.

Die Bürgermeisterin
Gemeinde Feldberger Seenlandschaft, den Siegel

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I. S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- 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), zuletzt 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 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240)
- 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 3 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 Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033)
- Waldgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Landeswaldgesetz - LwaldG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 27. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 870), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Mai 2021 (GVOBl. M-V S. 790, 794)
- Hauptsatzung der Gemeinde Feldberger Seenlandschaft in der aktuellen Fassung

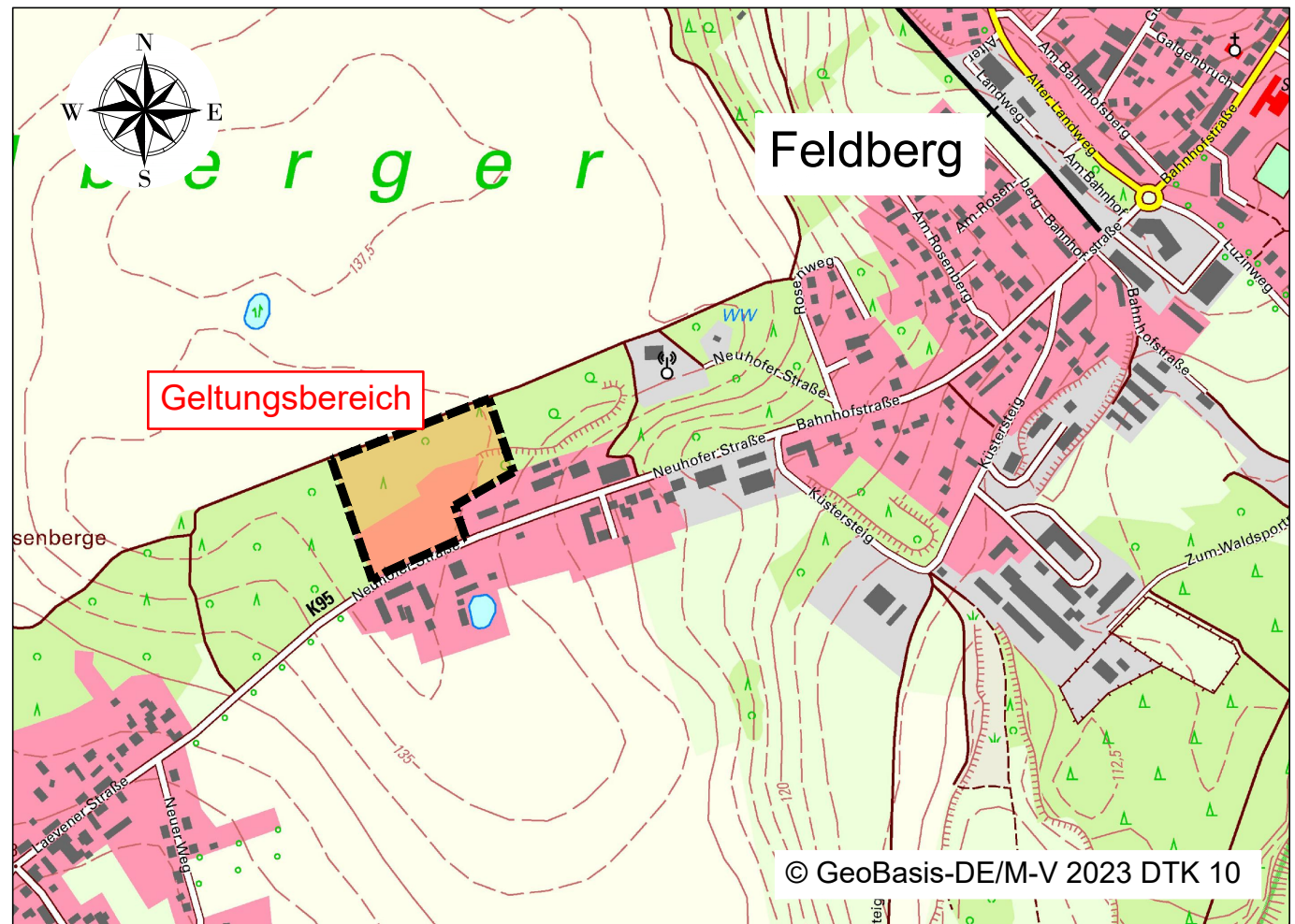
Hinweis

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DschG M - V (GVBl. M - V Nr. 1 vom 14.01.98, S. 12 ff) die untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Plan im Maßstab 1:750 dargestellt und beläuft sich auf eine Gesamtfläche von etwa 2,9 ha. Er erstreckt sich auf das Flurstücke 21/3, 22/5 und 23 der Flur 2 in der Gemarkung Neuhof.

Übersichtskarte



Bebauungsplan Nr. 32 "Gesundheitspark Feldberg" der Gemeinde Feldberger Seenlandschaft

BAUKONZEPT
architekten + ingenieure

BAUKONZEPT
NEUBRANDENBURG GmbH
Gerstenstraße 9
17034 Neubrandenburg

Vorhabennummer: 30960

Vorentwurf

April 2023

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