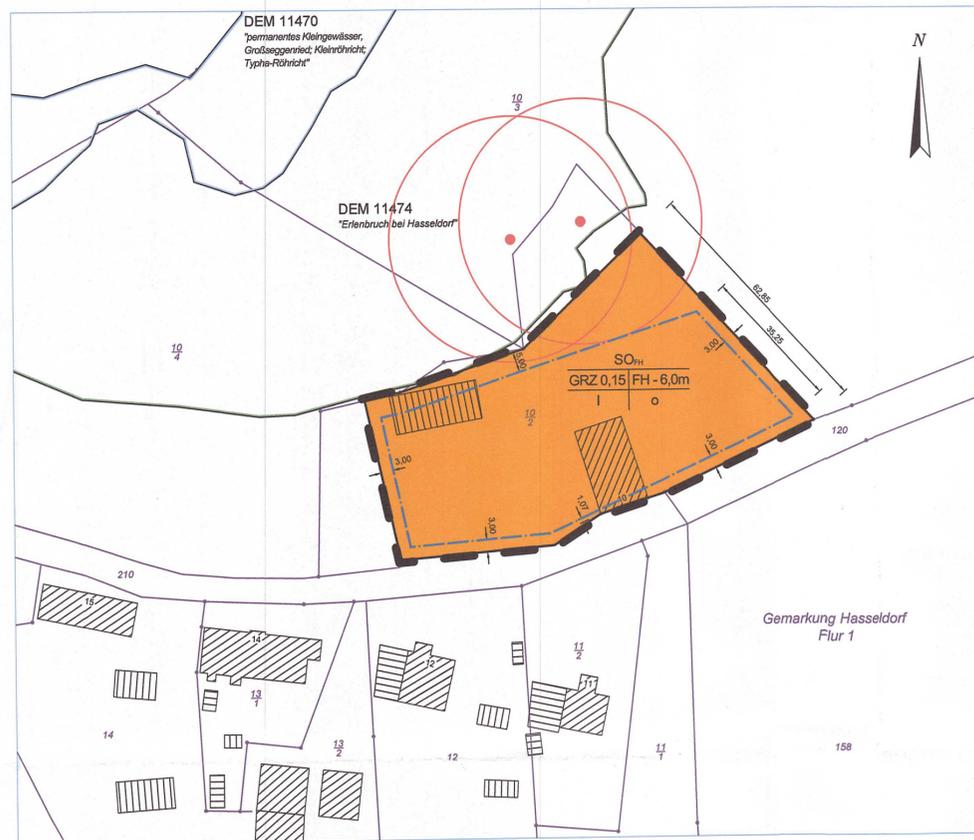


# Satzung der Gemeinde Lindenberg über den Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 3 "Ferienhaussiedlung Hasseldorf"

für das Gebiet am östlichen Teil von Hasseldorf, südlich von Lindenberg und östlich der Kreisstraße MSE 59, Flur 1, Flurstück 10/2 der Gemarkung Hasseldorf

Aufgrund des § 12 des Baugesetzbuches (BauGB), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Lindenberg vom 27.06.2023 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 "Ferienhaussiedlung Hasseldorf" für das Gebiet am östlichen Teil von Hasseldorf, südlich von Lindenberg und östlich der Kreisstraße MSE 59, Flur 1, Flurstück 10/2 der Gemarkung Hasseldorf, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

## Teil A - Planzeichnung Maßstab 1 : 1.000



## Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenerklärung in der Fassung vom 18.12.1990 veröffentlicht am 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

### I. Planzeichnerische Festsetzungen

#### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

**SO\_m** Sondergebiet das der Erholung dient, gem. § 10 Abs. 1 BauNVO mit der Zweckbestimmung: Ferienhausgebiet

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

**FH - 6,0 m** maximale Höhe baulicher Anlagen (Firsthöhe) in Meter über Gelände

**GRZ 0,15** maximal zulässige Grundflächenzahl

**I** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

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

**o** offene Bauweise

**---** Baugrenze

#### 4. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 7 BauGB

### II. Planzeichen ohne Normcharakter

#### 1. Katasterliche Grundlagen

Flurstück  
- Flurstücksgrenze  
10/2 - Flurstücksnummer  
- vermarkter Grenzpunkt  
- nicht vermarkter Grenzpunkt  
- Zuordnungspfeil  
Flur  
Flur 1 - Flurnummer  
- Flurgrenze  
Gemarkung Hasseldorf - Gemarkungsname

### III. Darstellungen außerhalb des Geltungsbereiches der Satzung - nachrichtliche Darstellung

vorhandene Wohnbebauung  
 vorhandene Nebengebäude  
DEM11474 Gehölzbiotop  
DEM11470 Gewässerbiotop  
 Waldabstand

### IV. Rechtsgrundlagen

Grundlage für die Ausarbeitung der Satzung des Bebauungsplanes sowie des Verfahrensablaufes bildete das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert.

Folgende weitere Gesetzestexte waren für die Erarbeitung des Bebauungsplanes maßgeblich:

- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist,
- die Landesbauordnung M-V (LBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVObI. M-V, S. 344), die zuletzt durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVObI. M-V S. 1033) geändert worden ist,
- die Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, S. 1991, S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist,
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Kommunalverfassung - KV M-V) vom 13. Juli 2011 (GVObI. M-V S. 777), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVObI. M-V S. 467) geändert worden ist.

### V. Hinweise

- Längenangaben erfolgen in Metern.
- Als Planungsgrundlage dienen derzeit gültige TOP-Karten und ein Flurkartenauszug des Kataster- und Vermessungsamtes des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte.

## Teil B - Textliche Festsetzungen

### I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

gem. § 9 BauGB, § 86 LBauO M-V

#### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- Gemäß § 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 10 Abs. 1 BauNVO wird das Baugebiet als Sondergebiet "Ferienhausgebiet" festgesetzt und dient zum Zwecke der Erholung dem touristisch genutzten freizeitmäßigen Wohnen. Zulässig sind folgende Nutzungen:  
- Ferienunterkünfte als Einzelgebäude  
- Stellplätze für den durch die zulässige Nutzung verursachten Bedarf.
- Gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO wird als Bezugspunkt für die Höhe der baulichen Anlage die vorhandene Straßenerkante/Zuwegung am Standort des jeweiligen Ferienhauses bestimmt.
- Gemäß § 9 Abs. 2 i.V.m. § 12 Abs. 3a BauGB sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

#### 2. Bauweise, Baugrenzen, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO

- Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind im Ferienhausgebiet Garagen und überdachte Stellplätze nicht zulässig.
- Die festgehaltenen Baugrenzen, insbesondere die Waldabstandsflächen dürfen durch untergeordnete Gebäudeteile abweichend von § 23 Abs. 3 BauNVO nicht überschritten werden. Ausnahmen nach § 23 Abs. 5 BauNVO sind unzulässig.
- Die Form und Beschaffenheit der Streuobstwiese ist durch geeignete Maßnahmen wiederherzustellen bzw. zu erhalten.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft** gem. § 1a Abs. 3. BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB
  - Der Abbruch der Gebäude ist nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln und außerhalb der Aktivzeit von Fledermäusen ab 1. Oktober bis 1. März durchzuführen. Ist dies nicht möglich, sind relevante Strukturen für Fledermäuse und Brutsubstrate für Vögel unattraktiv zu machen. Vor Abriss ist das Vorhandensein von Lebensspuren an und in den Gebäuden lebender besonders geschützter Arten zu überprüfen und ein Antrag auf Ausnahme/Befreiung gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG zu stellen.
  - Die auf dem Gelände befindliche Nisthilfe für den Weißstorch ist dauerhaft zu erhalten.
  - Das Baugebiet ist vor Beginn der Bauaufreimung auf vorhandene Amphibien abzusuchen. Vorgefundenen Tiere sind zu bergen und in entsprechende Lebensräume im Umfeld des Plangebietes zu verbringen.

### II. Textliche Hinweise

#### 1. Bodendenkmale

Im Plangebiet sind keine Bodendenkmale bekannt.

#### HINWEIS ZUM VERHALTEN BEI ZUFALLSFUNDEN

Wenn während der Erdarbeiten Befunde wie Mauern, Mauerreste, Fundamente, verschüttete Gewölbe, Verfüllungen von Gräben, Brunnenschächte, verfüllte Latrinen- und Abfallgruben, gemauerte Fluchtgänge und Erdverfärbungen oder auch Funde wie Keramik, Glas, Münzen, Urnenscherben, Steinsetzungen, Hölzer, Holzkonstruktionen, Knochen, Skelettreste, Schmuck, Gerätschaften aller Art zum Vorschein kommen, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 und 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.

#### 2. Wasserwirtschaft

Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist ortsnah (auf dem Grundstück) schadlos und ohne Beeinträchtigung Dritter über die belebte Bodenzone zu versickern, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentliche noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 WHG). Die ordnungsgemäße Niederschlagsentwässerung mittels Versickerung auf dem Grundstück ist entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik, hier DWA Regelwerk A 138, zu planen, zu bauen und zu betreiben.

## Verfahrensvermerke

- Die Planungsanzeige gemäß § 17 LPlG MV (BauGB) erfolgte am 10.05.2023.

Lindenberg, den 8.8.23



Bürgermeisterin

- Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 "Ferienhaussiedlung Hasseldorf", bestehend aus dem Teil A-Planzeichnung und dem Teil B-Text, sowie der Begründung haben in der Zeit vom 30.05.2022 bis zum 01.07.2022 während der Dienst- und Öffnungszeiten des Amtes Demmin Land, Goethestraße 43, 17109 Demmin 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, ist im Schaukasten der Gemeinde 14.05.2022 bis 08.06.2022 veröffentlicht worden. Zusätzlich erfolgt die Bekanntmachung auf der Homepage des Amtes Demmin Land unter der Internetadresse <http://www.amt-demmin-land.de>.

Lindenberg, den 8.8.23



Bürgermeisterin

- Die von der Planung berührten Behörden, die Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden sind gemäß § 2 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB über die Auslegung in Kenntnis gesetzt und am 16.05.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Eine erneute beschränkte Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 23.02.2023.

Lindenberg, den 8.8.23



Bürgermeisterin

- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange geprüft und abgewogen. Das Ergebnis ist am 10.07.2023 mitgeteilt worden.

Lindenberg, den 8.8.23



Bürgermeisterin

- Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 3 "Ferienhaussiedlung Hasseldorf", bestehend aus dem Teil A -Planzeichnung und dem Teil B-Text wurde am 25.05.2023 von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung am 25.05.2023 gebilligt.

Lindenberg, den 8.8.23



Bürgermeisterin

- Der katastermäßige Bestand wird am 22.07.2023 geprüft und als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:500 vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.

Demmin, den 20.07-07-2023



Dipl.-Ing. H. Weinert (ObV)

- Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 12.10.2023, AZ. 2907/2023 - S 02 mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt. Die Nebenbestimmungen wurden beachtet. Die Auflage wurde erfüllt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 3 "Ferienhaussiedlung Hasseldorf", bestehend aus dem Teil A -Planzeichnung und dem Teil B-Text wird hiermit ausgefertigt.

Lindenberg, den 25.10.2023



Bürgermeisterin

- Die Genehmigung über die Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 "Ferienhaussiedlung Hasseldorf" und der Begründung 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 in der Zeit vom 09.11.2023 bis 25.11.2023 durch Aushang an der Bekanntmachungstafel und zusätzlich im Internet ortsüblich unter [www.amt-demmin-land.de/bekanntmachungen](http://www.amt-demmin-land.de/bekanntmachungen) 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 (§§ 214 und 215 BauGB) sowie auf die Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 der Kommunalverfassung M-V hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des 23.11.2023 in Kraft getreten.

Lindenberg, den 30.11.2023



Bürgermeisterin

## Lage und Abgrenzung des Plangebietes auf dem Luftbild (unmaßstäblich, Quelle: geoportal-mv.de)



## Satzung der Gemeinde Lindenberg über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3 "Ferienhaussiedlung Hasseldorf"

Stand: 25. Mai 2023

Maßstab 1 : 1.000

BEARBEITET DURCH:

Ingenieurbüro Teetz, Mühlenteich 7, 17109 Demmin, Tel. 03998 / 22 20 47 info@ib-teetz.de