

# SATZUNG DER GEMEINDE FELDBERGER SEENLANDSCHAFT ÜBER DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 18 "GUTSHOF WITTENHAGEN"

Aufgrund der §§ 10 u. 12 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I. S. 3634) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ..... folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 18 "Gutshaus Wittenhagen" der Gemeinde Feldberger Seenlandschaft, bestehend aus der Planzeichnung (TEIL A) und dem Text (TEIL B) erlassen:

## TEXT - TEIL B

### Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

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

1.1.1 Das sonstige Sondergebiet Tourismus (SO Tour) dient gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO der Unterbringung von Fremdenbeherbergungsbetrieben und allen damit in Verbindung stehenden touristischen Infrastruktureinrichtungen.

Zulässig sind Beherbergungsbetriebe, gastronomische Einrichtungen, Anlagen und Verkaufseinrichtungen für die Versorgung des Gebietes, Wellnesseinrichtungen, Gebäude und bauliche Anlagen für sportliche Freizeitaktivitäten sowie für Fortbildungs-, Fest- und Veranstaltungseinrichtungen. Ausnahmsweise zulässig sind Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen, sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Beherbergungsbetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Baumasse und Grundfläche untergeordnet sind.

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

1.1.3 Die festgesetzten Nutzungen sind nur insoweit zulässig, soweit sie durch den Durchführungsvertrag gedeckt sind (§ 9 Abs. 2 und § 12 Abs. 3 a BauGB).

## 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.

## Planzeichenerklärung

### I. 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 | 1509)

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

**SO TOUR** Sonstiges Sondergebiet Tourismus § 11 Abs. 2 BauNVO

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

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

FH 9.50 Firsthöhe in Meter über dem anstehenden Gelände als unterer Höhenbezugspunkt

#### 3. Baugrenzen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Baugrenze

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

private Verkehrsflächen

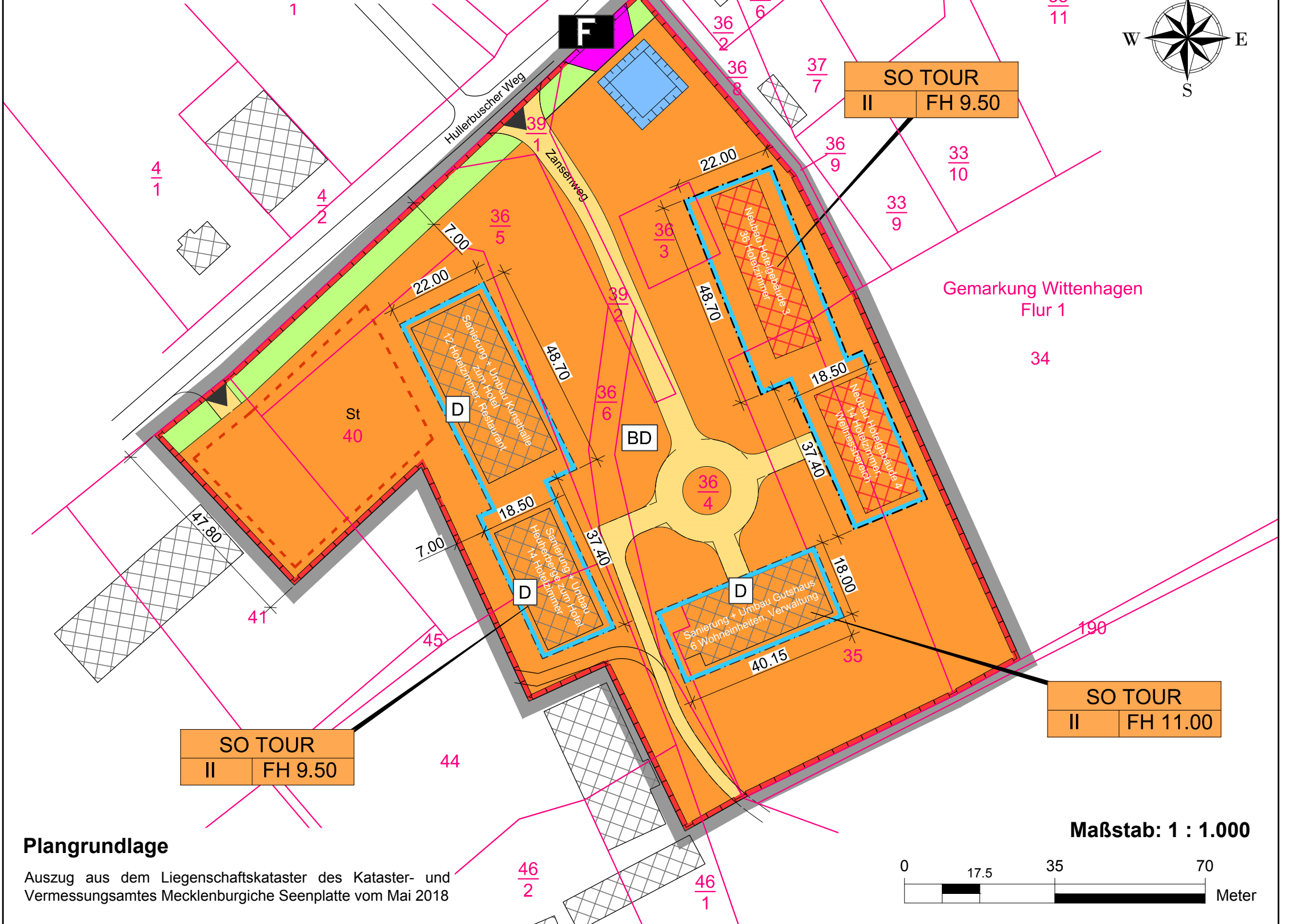
Ein- und Ausfahrt

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

private Grünfläche

Zweckbestimmung: Grünanlage

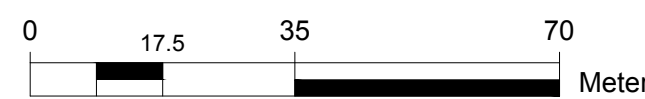
## PLANZEICHNUNG - TEIL A



### Plangrundlage

Auszug aus dem Liegenschaftskataster des Kataster- und Vermessungsamtes Mecklenburgische Seenplatte vom Mai 2018

Maßstab: 1 : 1.000



## 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 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 vorhabenbezogenen 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 Vermesser

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

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 des Gesetzes über die Raumordnung und Landesplanung des Landes MV (LPiG) am ..... informiert worden.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB ist durch Bekanntmachung am ..... und Einwohnerversammlung am ..... erfolgt.

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 vorhabenbezogenen 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 ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) einschließlich Begründung sowie die wesentlichen, umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom ..... bis ..... während der Dienststunden in der Gemeindeverwaltung Feldberger Seenlandschaft und im Internet auf der Homepage der Gemeinde, <http://gemeinde.feldberger.de>, 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 ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Gemeinde Feldberger Seenlandschaft, den ..... Siegel ..... Die Bürgermeisterin

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

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

Gemeinde Feldberger Seenlandschaft, den ..... Siegel ..... Die Bürgermeisterin

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

Gemeinde Feldberger Seenlandschaft, den ..... Siegel ..... Die Bürgermeisterin

5. Die Satzung des vorhabenbezogenen 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 ..... 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 ..... in Kraft getreten.

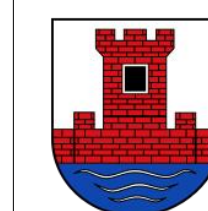
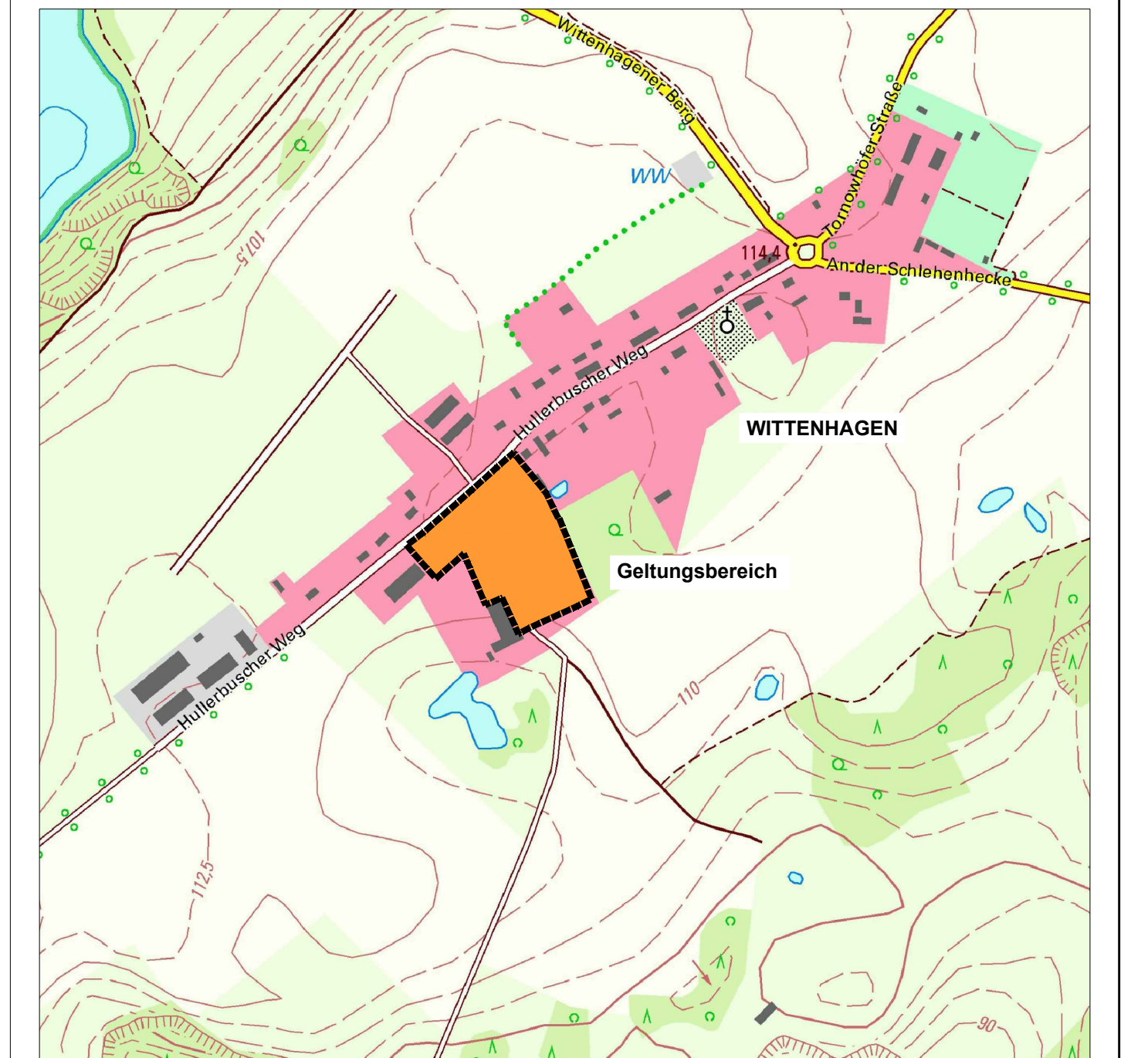
Gemeinde Feldberger Seenlandschaft, den ..... Siegel ..... Die Bürgermeisterin

## Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- **Planzeichenverordnung (PlanZV 90)** i. d. F. vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- **Landesplanungsgesetz (LPiG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 (GVOBl. M-V 1998, S. 503, 613), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Mai 2016 (GVOBl. M-V S. 258)
- **Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern** (Kommunalverfassung - KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009, BGBl. I S. 2542, zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)
- **Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes** (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23.02.2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 27. Mai 2016 (GVOBl. M-V S. 431, 436)
- **Hauptsatzung** der Gemeinde Feldberger Seenlandschaft in der aktuellen Fassung

## Übersichtskarte

DTK 25 aus dem Digitalen Basis-Landschaftsmodell des Amtlichen Topographisch-Kartographischen Informationssystems (ATKIS-Basis-DLM), Landesvermessungsamt Mecklenburg-Vorpommern 2018



## vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 18 der Gemeinde Feldberger Seenlandschaft "Gutshof Wittenhagen"

<b>BAUKONZEPT</b> architekten + ingenieure	BAUKONZEPT NEUBRANDENBURG GmbH Gerstenstraße 9 17034 Neubrandenburg	Vorhabennummer: 30412
	<b>Vorentwurf</b> Juni 2018	