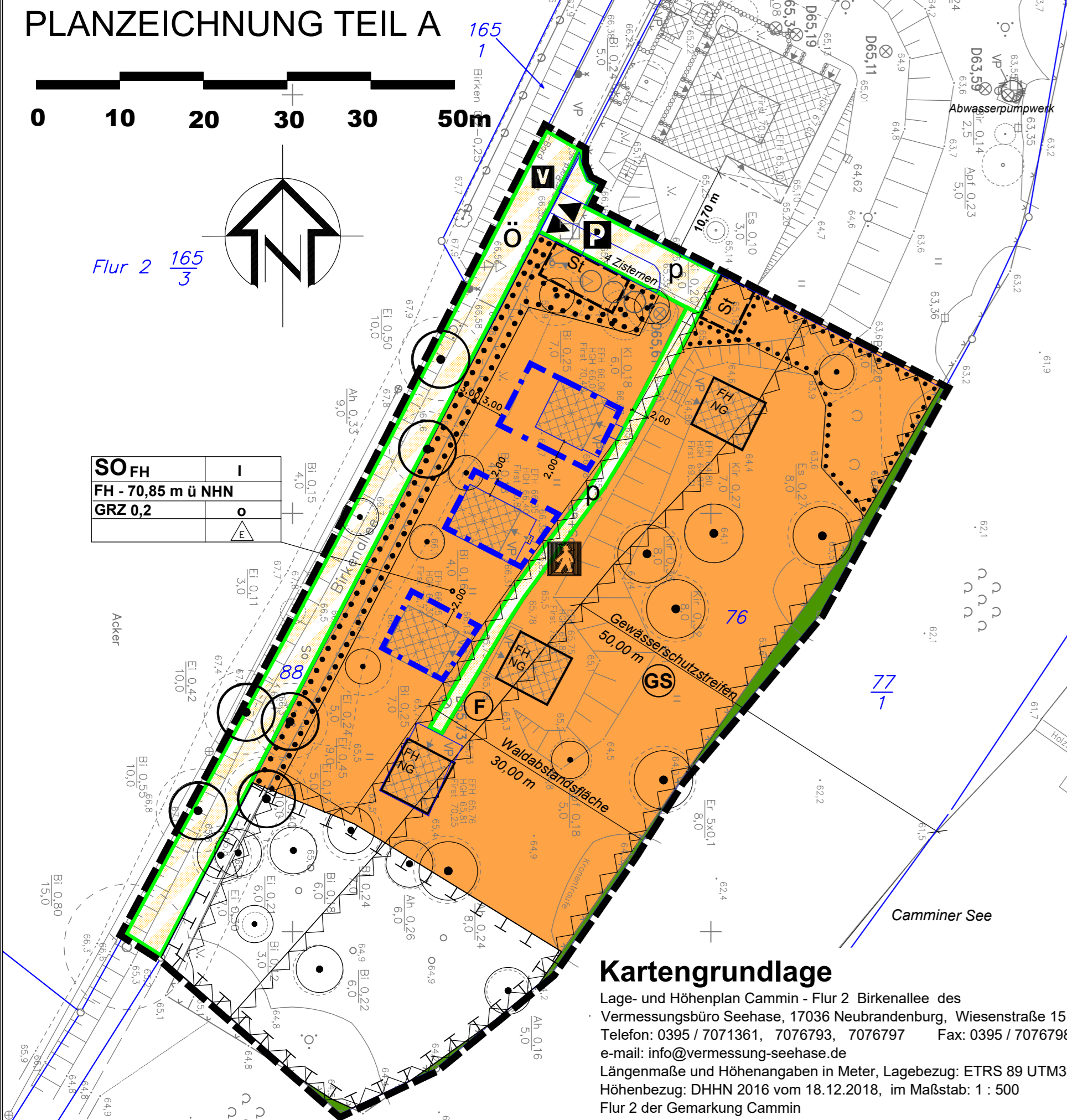


# STADT BURG STARGARD Satzung über den vorzeitigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 21 Sondergebiet Ferienhäuser "Birkenallee Cammin"

Aufgrund des § 10 i. V. m. § 12 des Baugesetzbuchs (BauGB) vom 3. November 2017 (BGBl. I Nr. 72 vom 10.11.2017 S. 3634), in der derzeit geltenden Fassung sowie der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344, 2016 S. 28) in der derzeit geltenden Fassung wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung Burg Stargard vom xx.xx.2020 folgende Satzung über den vorzeitigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 21 Sondergebiet Ferienhäuser "Birkenallee Cammin", bestehend aus der Planzeichnung - Teil A, dem Text -Teil B und den örtlichen Bauvorschriften, erlassen:



### RECHTSGRUNDLAGEN:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I Nr. 72 vom 10.11.2017 S. 3634) in der derzeit geltenden Fassung
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I Nr. 75 vom 29.11.2017 S. 3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung-PlanZV) i. d. F. vom 18.12.90 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.17 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15.10.15 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVOBl. M-V S. 682)
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V Nr. 14 vom 29.07.2011, S. 777), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. M-V Nr. 14 vom 31.07.2019, S. 467)

### Planzeichenerklärung

#### Planungsrechtliche Festsetzungen

<b>1.1 Art der baulichen Nutzung</b>	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
<b>SO FH</b> Sonstiges Sondergebiet Ferienhäuser	§ 10 BauNVO
Bestandsgebäude ohne Baufeld: Nutzung zulässig als FH- Ferienhaus/Unterkunftsgebäude NG- Nebengebäude/Sauna	§ 2 PlanZV, § 12 Abs. 3 BauGB
<b>1.2 Maß der baulichen Nutzung</b>	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
GRZ 0,2 Grundflächenzahl (GRZ)	§ 16 BauNVO
<b>I</b> Zahl der Vollgeschosse	
FH 70,85 m ü NHN maximale Höhe der baulichen Anlagen über dem Bezugspunkt NHN	§ 16 BauNVO
<b>2. Bauweise / Baugrenzen</b>	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
offene Bauweise	§ 22 BauNVO
nur Einzelhäuser zulässig	§ 22 Abs. 3 BauNVO
Baugrenze	§ 23 Abs. 3 BauNVO
Baufeld für Erweiterungen und Ersatzbauten	§ 23 BauNVO
<b>3. Verkehrsfläche</b>	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB
Straßenbegrenzungslinie	
Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung	
Parkplatz	
Fußweg	
Ein- und Ausfahrten	
Mischverkehrsflächen	
öffentlich	
privat	
<b>4. Flächen für Wald</b>	§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB
Flächen für Wald	
<b>5. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB</b>	
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
Erhaltung Bäume	
<b>6. Sonstige Planzeichen</b>	
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	§ 9 Abs. 7 BauGB
Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, zugeordnet zur Hauptnutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB
<b>7. Nachrichtliche Übernahme</b>	§ 9 Abs. 6 BauGB
Umgrenzung von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen bedingt durch den Waldabstand	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB
Gewässerschutzzone	
Waldabstandsfläche	
geschützte Bäume (Einzelbäume) nach § 18 NatSchAG	
<b>8. Darstellung ohne Normcharakter</b>	
Flurstücksgrenzen	
Flurstücksnummer	
vorhandene Wohn- und Funktionsgebäude	
Bemessung	62,2 Höhenpunkt
Zaun	Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Höhe der baulichen Anlagen (Firsthöhe)	Bauweise
Grundflächenzahl	nur Einzelhäuser zulässig

### TEXT (TEIL B)

#### Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

##### 1. Zweckbestimmung und Art und Maß der baulichen Nutzung gemäß §§ 9 Abs. 1 Nr. 1, § 12 Abs. 3 BauGB, § 10 BauNVO

Das Sondergebiet Ferienhäuser dient zum Zwecke der Erholung und dem touristischen freizeitgemäßen Wohnen. Zulässig sind folgende Nutzungen:

- Ferienhäuser
- Stellplätze, Nebengebäude, eine Sauna für den durch die zulässige Nutzung verursachte Bedarf

Gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO wird als Bezugspunkt für die Höhe der baulichen Anlagen die Normalhöhe Null im Deutschen Haupthöhennetz (DHHN 2016) bestimmt. § 18 Abs. 1 BauNVO

Nebenanlagen sind nur durch Umnutzung der Bestandsgebäude zulässig. Für die drei außerhalb der Baufelder liegenden Gebäude ist eine Nutzung als Ferienhaus/Unterkunftsgebäude und / oder als Nebengebäude /Sauna, die dem Ferienhausgebiet dient, zulässig.

1.4.1 Veränderungen, die die Identität dieser Gebäude berühren, wie z.B. Erweiterungen, ein Abriss mit Neubau, das Auswechseln tragender Wände, die Änderung der Statik der Dachkonstruktion sind nicht zulässig. (Eventuell als Hinweis und Verankerung im Durchführungsvertrag)

##### 2. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

2.1 Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind im Ferienhausgebiet außer innerhalb der dafür vorgesehenen Flächen Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports) nicht zulässig.

2.2 Innerhalb der nicht überbaubaren Fläche ist die Errichtung von nicht überdachten Terrassen mit einer maximalen Höhe von bis zu 1 m unter der Oberkante des Erdgeschosses des dazugehörigen Hauses zulässig.

##### 3. Beschränkte Anzahl der Ferienwohnungen im Ferienhausgebiet § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

3.1 Im Sondergebiet Ferienhäuser ist maximal 1 Wohnung je Ferienhaus zulässig.

##### 4.0 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft §§ 1 a Abs. 3 und 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB

##### 4.1 Ausgleichsmaßnahmen

Zum Ausgleich des Eingriffs sind innerhalb der umgrenzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft auf einer Fläche von mindestens 1025 m<sup>2</sup> eine Strauchpflanzung aus folgenden einheimischen fruchttragenden Sträuchern anzulegen und dauerhaft zu erhalten: (Pflanzqualität: mind. 80/100, im Verband 1 m x 1,5 m)

- Hundsrose *Rosa canina*
- Schneeball *Viburnum opulus*
- Schlehe *Prunus spinosa*
- Pfaffenhütchen *Euonymus europaeus*
- Hasel *Corylus avellana*

4.2 Zur Pflege der Natur und Landschaft sind innerhalb der Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen die vorhandenen Sträucher und Bäume dauerhaft zu erhalten. Bei Ausfall von Gehölzen sind die Sträucher und Bäume nachzupflanzen.

##### 5.0 Bedingte Festsetzung nach § 9 Abs.2 Nr. 2 BauGB

Zulässig sind nach § 12 BauNVO in Verbindung mit § 9 Abs. 2 BauGB nur solche Vorhaben, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag vom xx.xx.2020 mit der Stadt verpflichtet hat.

##### 6. Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m § 86 LBauO M-V

##### 6.1 Gestaltung von Fassaden

Zulässig sind nur Holz, Glas und anteilig 20% Putz und Mischformen dieser Materialien.

##### 6.2 Gestaltung von Dächern

Es sind nur steile Dächer von 55° und in der Farbe grau zulässig.

##### 6.3 Ordnungswidrigkeit (84 LBauO M-V)

Ordnungswidrig nach § 84 LBauO handelt, wer

6.3.1 Die Fassaden nicht wie in Punkt 7.1 in Putz, Holz, Glas und Mischformen diese ausbildet.

6.3.2 Die Dächer nicht gemäß Punkt 7.2 als steile Dächer mit 55° und in der Farbe grau ausbildet.

6.3.3 Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 84 Abs.3 LBauO M-V mit einer Geldbuße belegt werden.

### Hinweise

- Werden bei Erdarbeiten Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gem. § 2 Abs.1 DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, z.B. archäologische Funde und auffällige Bodenverfärbungen, ist gemäß § 11 DSchG die Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen. Anzeigepflichtig besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer und zufälligen Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die Untere Denkmalschutzbehörde kann im Benehmen mit dem zuständigen Landesamt die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgemäße Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert.
- Sollten im Falle von Baumaßnahmen Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlastenverdachtsflächen (veredete Müllkörper, Verunreinigungen des Bodes, Oberflächen- und Grundwassers, u.a.) auftreten, sind diese der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte sofort anzuzeigen. Die Arbeiten sind gegebenenfalls zu unterbrechen.
- Gebäudeabbrüche und Rodungen- sowie Rückschnitt von Gehölzen/Hecken ist nur außerhalb des Zeitraumes 30.09. bis 01.03. des Folgejahres zulässig.
- Vor Beginn von Umbaumaßnahmen ist das betreffende Gebäude auf Vorkommen von Brut-, Nist-, Wohn-, oder Zufluchtstätten geschützter Tierarten (z.B. Fledermäuse, Kleinvögel) zu untersuchen. Werden derartige Lebensstätten entdeckt, sind die Arbeiten einzustellen und unverzüglich die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte; Regionalstandort Waren (0395/57087-3235) zu informieren, damit die Tiere ggf. umgesetzt werden können. Gleiches trifft bei der Fällung von Bäumen mit erkennbaren Höhlungen im Stammbereich zu.
- Eine Baufeldfreimachung ist nur im Zeitraum 31.08. bis 01.03. des Folgejahres zulässig.
- Vor der Umsetzung des Planverfahrens sind im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte Maßnahme zur Vermeidung der Tötung und Verletzung der Zauneidechsen abzustimmen.
- Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 21 Sondergebiet Ferienhäuser "Birkenallee Cammin" überlagert den Geltungsbereich der noch rechtskräftigen Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 2 "Jugendfreizeitzentrum Cammin" der Gemeinde Cammin. Mit Satzungsbeschluss über den neuen Plan verdrängen dessen Festsetzungen das frühere Recht.

### Verfahrensvermerke

- Die Stadtvertretung der Stadt Burg Stargard hat am 17.10.2018 den Beschluss über die Aufstellung des vorzeitigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 21 gefasst. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte ortsüblich im Amtsblatt "Stargarder Zeitung" und in Internet.
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 3 Raumordnungsgesetz (ROG) beteiligt worden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist in der Zeit vom 03.02.2020 bis 06.03.2020 und vom 08.06.2020 bis 08.07.2020 durchgeführt worden.
- Die von der Planung berührten Behörden / sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden sind nach § 4 Abs.1 BauB mit Schreiben vom 11.12.2019 zur Abgabe einer Stellungnahme und zu einer Äußerung zu dem erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert worden. Die Nachbargemeinden wurden nach § 2 Abs.2 BauGB beteiligt.
- Die Stadtvertretung der Stadt Burg Stargard hat am 16.09.2020 den Entwurf des vorzeitigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 21 Sondergebiet Ferienhäuser "Birkenallee Cammin" mit Begründung und Umweltbericht beschlossen und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des vorzeitigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 21, sowie der Begründung einschließlich des Umweltberichtes und der vorliegenden umweltbezogenen Informationen, haben in der Zeit vom 09.11.2020 bis 10.12.2020 nach § 3 Abs 2 BauGB öffentlich während der Dienst- und Öffnungszeiten des Amtes und im Internet unter [www.burg-stargard.de/Wirtschaft/Auslegungsunterlagen](http://www.burg-stargard.de/Wirtschaft/Auslegungsunterlagen) ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Abdruck in der "Stargarder Zeitung" und im Internet bekannt gemacht worden. Die Bekanntmachung zur Auslegung und die Aufforderung zur Stellungnahme erfolgten mit Hinweis auf § 3 Abs.2 Satz 2 Halbsatz 2 BauGB.

7. Die von der Planung berührten Behörden und die Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB über öffentliche Auslegung in Kenntnis gesetzt und am xx.xx.2020 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Burg Stargard, den Bürgermeister

8. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentliche Belange am xx.xx.2020 geprüft. Die Bedenken und Anregungen wurden berücksichtigt. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Burg Stargard, den Bürgermeister

9. Der vorzeitige vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 21 wurde am xx.xx.2020 von der Stadtvertretung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss vom xx.xx.2020 gebilligt. Der Vorhaben- und Erschließungsplan und der Durchführungsvertrag lagen vor Satzungsbeschluss vor. Der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 2 "Jugendfreizeitzentrum Cammin" wird durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 21 ersetzt.

Burg Stargard, den Bürgermeister

10. Der katastermäßige Bestand wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die Liegenschaftskarte durch Digitalisierung des analogen Bestandes entstanden ist. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Neubrandenburg, den Siegel Landkreis Mecklenburgische Seenplatte Kataster- und Vermessungsamt

11. Die Genehmigung des vorzeitigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom xx.xx.2020, AZ: ..... erteilt.

Burg Stargard, den Bürgermeister

12. Die Satzung über den vorzeitigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 21 wird hiermit ausgefertigt.

Burg Stargard, den Bürgermeister

13. Die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, am xx.xx.2020 im Amtsblatt "Stargarder Zeitung" ortsüblich und im Internet bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften (§ 214 BauGB) und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) hingewiesen worden. Der vorzeitige vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 21 ist mit Ablauf des 2020 in Kraft getreten.

Burg Stargard, den Bürgermeister

**Landkreis Mecklenburgische Seenplatte**  
**Stadt Burg Stargard**

**Standort des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen B-Planes Nr. 21 Sondergebiet Ferienhäuser "Birkenallee Cammin"**

GeoBasis-DE/M-V 2019 Übersichtsskizze

**Vorzeitiger vorhabenbezogener Bebauungsplan**  
**Sondergebiet Ferienhäuser**  
**" Birkenallee Cammin"**  
**Entwurf**

**Datum: September 2020** **Maßstab im Original 1:500**