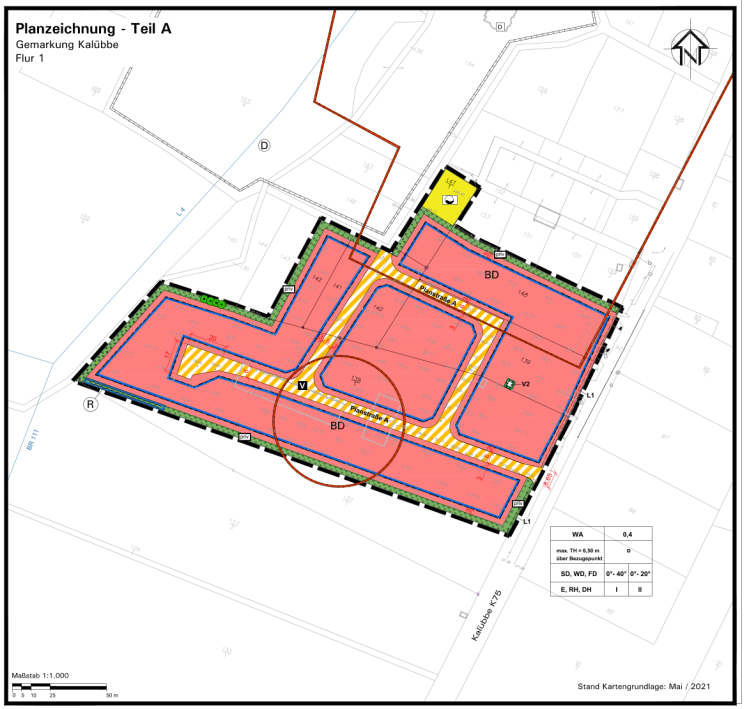
SATZUNG DER GEMEINDE BREESEN ORTSTEIL KALÜBBE
über den Bebauungsplan Nr. 3 "Wohngebiet am Park"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728, 1793) sowie des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344, 2016 S. 28), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVOBl. M-V S. 882), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom .....folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 "Wohngebiet am Park", bestehend aus der Planzeichnung-Teil A und dem Text-Teil B, erlassen:

Planzeichnung - Teil A

Gemarkung Kalübbe
Flur 1



Text - Teil B

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB) zum Bebauungsplan Nr. 3 "Wohngebiet im Park"

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 4 BauNVO)

1.1. Art der baulichen Nutzung
Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3, Nr. 4 und 5 BauNVO sind nicht zulässig.

1.2. Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO

1.2.1. Für alle Baufelder wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt.

1.2.2. Als Höchstmaß werden zwei Vollgeschosse festgesetzt.

1.2.3. Als Traufhöhe (TH) gilt das Maß zwischen der angrenzenden Erschließungsstraße (unterer Bezugspunkt) und den äußeren Schnittlinien von Außenwänden und Dachhaut (oberer Bezugspunkt) in Fassadenmitte gemessen. Bei Gebäuden, die nicht an eine Erschließungsstraße angrenzen, ist der untere Bezugspunkt die Oberkante der Erschließungsstraße gemessen in der Mitte der Zufahrt. (Höhenbezugssystem DHHN 2016).

1.2.4. Als maximale Traufhöhe werden 6,50 m festgesetzt.

1.2.5. Dächer auf Gebäuden mit einem Vollgeschoss dürfen eine Dachneigung von 40°nicht überschreiten.

1.2.6. Dächer auf Gebäuden mit zwei Vollgeschossen dürfen eine Dachneigung von 20° nicht überschreiten

2. Bauweise und Baugrenzen/Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

2.1. Bauweise
Es wird eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

2.2. Baugrenzen
Es werden Baugrenzen festgesetzt.

3. Verkehrsflächen § 9Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

3.1. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Es wird eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, mit der Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt.

4. Grünflächen

Es wird eine private Grünfläche festgesetzt.

5. Flächen für die Rückhaltung und die Versickerung von Niederschlagswasser (§9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

4.1.1 Die Entsorgung von unbelastetem Niederschlagswasser der Wohngrundstücke ist nur in Ausnahmefällen (bei nachgewiesener Unmöglichkeit einer Versickerung) in die Vorflut einzuleiten. Grundsätzlich ist im Sinne des Arbeitsblattes der DWA 102 ein Regenwasserrückhalt geboten. Daher ist auf den Privatflächen eine Retention der Niederschlagswässer in Zisternen, Rigolen oder sonstigen geeigneten Anlagen zur Nutzung vorzusehen. Überschüssiges Wasser ist mittels Notüberlauf in die Vorflut einzuleiten.

6. Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs.1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

5.1 Es wird eine Fläche für die Regelung des Wasserabflusses mit der Zweckbestimmung: Rückhaltebecken zur Gewährleistung von einer gedrosselten Einleitung festgesetzt.

6. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

Vermeidungsmaßnahmen

V1 Fällungen und Abrisamaßnahmen sind vom 01. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen.

V2 Das Trafo ist zu erhalten. (s. Planzeichnung)

V3 Vor Abriss/Umbau der Stallruine ist ein anerkannter Sachverständiger für Fledermausarten zur ökologischen Baubegleitung zu bestellen. Er hat potenzielle Quartiere während der Abrissarbeiten auf vorkommende Individuen zu kontrollieren, diese ggf. zu bergen und umzusiedeln und die Arbeiten anzuleiten. Er hat weiterhin Art, Anzahl, Anbringungsort ggf. zusätzlich notwendiger Ersatzhabitate zu bestimmen, Anbringungsort und Art mit den Eigentümern der zur Anbringung ausgewählten Bauwerke oder Bäume abzusprechen und die Installation dieser Ersatzhabitate zum nächstmöglichen Zeitpunkt zu begleiten. Er hat nach Abschluss der Arbeiten einen Tätigkeitsbericht zu verfassen und an die uNB, den Bauherrn und die Gemeinde weiterzuleiten.

V4 Der Zeitraum für die Baufeldfreimachung ist der 01. 09 bis 15. 03.

Kompensationsmaßnahmen

M1 Auf den Flächen zur Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern, sind die vorhandenen Gehölze, insbesondere die Bäume; zu erhalten und Anpflanzungen gemäß M2 vorzunehmen.

M2 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind pro angefangener 150 m² versiegelter Fläche 1 hochstämmiger Obstbaum 2x verpflanzt, Stammumfang 12 - 14 cm mit Ballen ; Apfelbäume z.B. Pommerscher Krummstiel, Danziger Kiraspfel, Gravensteiner, Gelber Richard, Clivia, Carola, Roter Winterstettiner, Apfel aus Grünheide, Cox Orange, Kaiser Wilhelm, Königlicher Kurzstiel; Birnen z.B. Konferenz, Clapps Liebling, Gute Graue, Bunte Julibirne, Pastorenbirne, Kleine Landbirne, Alexander Luc., Gute Luise, Tongern; Quitten z.B. Apfelquitte, Birnenquitte, Konstantinopeler Apfelquitte) und 20 m² Strauchfläche heimischer Arten (z.B. Corylus avellana (Hasel), Viburnum opulus (Schneeball), Cornus mas (Kornelkirsche), Rosa canina (Hundsrose), Sambucus nigra (Holunder),Beerensträucher) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

CEF - Vorgezogene artenschutzrechtliche Ersatzmaßnahmen

CEF 1 Möglicher Verlust von Sommerquartiersmöglichkeiten für Fledermäuse in der Schuppenruine ist zu ersetzen. Es ist 1 Fledermaus-Ersatzquartier Erneuginia: Fledermausflachkasten z.B. Typ 1FF der Firma Schwegler oder Jens Krüger-Papendorf vor Beginn der Abrissarbeiten am Trafo oder an einen der 4 Ahorn zu installieren. Die Umsetzung der Maßnahme ist durch eine fachkundige Person zu planen und zu begleiten. Diese hat nach Abschluss der Arbeiten einen Tätigkeitsbericht zu verfassen und an uNB, Bauherrn, Stadt/Gemeinde weiterzuleiten sowie eine Abnahme mit der uNB und anderen Beteiligten zu organisieren. Die Person übernimmt sämtliche Kommunikation zwischen uNB, Bauherrn und anderen Beteiligten.

CEF 2 Möglicher Verlust von Brutmöglichkeiten für Nischenbrüter im Schuppen ist zu ersetzen. Die Ersatzquartiere sind vor Beginn der Abrissarbeiten am Trafo oder an zwei der 4 Ahorne zu installieren. Die Umsetzung der Maßnahme ist durch eine fachkundige Person zu begleiten, abzunehmen und zu dokumentieren. Lieferung und Anbringung von insgesamt: 2 Nistkästen für Nischenbrüter mit ungehobelten Brettern und leicht bewaglicher Reinigungs- und Kontrollklappe entsprechend Montageanleitung AFB Abbildung 8. Erzeugnis z.B.: Hersteller Jens Krüger/Papendorf.

7. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs.1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

7.1 Auf der in der Planzeichnen durch Planzeichen bestimmten Fläche ein Leitungsrecht zu Gunsten der Leitungsbetreiber festgesetzt.

7.2 In der Fläche L1 wird ein Leitungsrecht zu Gunsten der Deutschen Telekom eingeräumt.

II. Örtliche Bauvorschriften über Anforderungen an die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen gemäß § 86 Abs. 1 Nr. 1 Abs. 3 Landesbauordnung Mecklenburg- Vorpommern (LBauO M-V) i.V.m. §9 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB)

1. Dächer

Als Dachform für Gebäude und bauliche Anlagen sind Satteldach, Walmdach sowie Flachdach zulässig.

2. Dacheckung

2.1 Als Dacheindeckung für geneigte Dächer von Gebäuden und baulichen Anlagen sind nur Dachziegel in den Farben braun, rot und anthrazit zulässig. Die Eindeckung soll eine nichtglänzende Oberfläche erhalten.

2.2 Als Dacheindeckung für Sattel- und Walmdächer sind nur Dachziegel in den Farben braun, rot und anthrazit zulässig. Bei Dachaufbauten ist die Eindeckung dem Hauptdach anzupassen.

III. Hinweise

1. Baudenkmalpflege (§9 Abs. 6 BauGB)

In der Peripherie des Plangebietes befinden sich gemäß der Denkmalliste des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte folgende Baudenkmale:

- DM_596_1 Gutshaus mit Kalübbe 29
- DM_596_2 Wirtschaftshaus, Kalübbe 30
- DM_596_3 Park, Kalübbe 29;31/32

Umgebungsschutz der Bau- und Einzeldenkmale

Maßnahmen in der Umgebung eines Denkmals, wenn dadurch das Erscheinungsbild des Denkmals beeinträchtigt ist, bedürfen gemäß § 7 Abs. 1 DSchG M-V einer denkmalrechtlichen Genehmigung von der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises. Bestarf das Vorhaben nach anderen gesetzlichen Bestimmungen einer Genehmigung, Erlaubnis, Zulassung usw., wird gemäß § 7 Abs. 6 DSchG M-V diese Entscheidung mit dem Einvernehmen des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege M-V die denkmalrechtliche Genehmigung nach Abs. 1 ersetzen.

2. Bodendenkmalpflege (§9 Abs. 6 BauGB)

Im Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanes sind Bodendenkmale bekannt, siehe nachfolgende Karte.

Es gilt: Die Farbe Blau (bzw. das Planzeichen „BD") kennzeichnet Bodendenkmale, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 (5) DSchG-M). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Genehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden.

Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V.: In diesem Fall ist die untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Tage nach Zugang der Anzeige.

Eine Beratung zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen erhalten Sie beim Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, Domhof 4/5, 19055 Schwerin

Bodendenkmale sind nach § 2 Abs. 1 DSchG M-V Sachen sowie Teile oder Mehrheiten von Sachen, an deren Erhaltung ein öffentliches Interesse besteht, da sie für die Geschichte des Menschen bedeutend sind. Sie zeugen u. a. vom menschlichen Leben in der Vergangenheit und gestatten Aufschlüsse über die Kultur-, Wirtschafts-, Sozial- und Geistesgeschichte sowie über Lebensverhältnisse und zeitgenössische Umweltbedingungen des Menschen in ur- und frühgeschichtlicher Zeit (§ 2 Abs. 5 DSchG M- V).

3. Hinweis der Unteren Bodenschutzbehörde

Falls bei Erdarbeiten Anzeichen von schädlichen Bodenveränderungen (2. B. abartiger, muffiger Geruch, anormale Färbung des Bodenmaterials, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Reste alter Ablagerungen) auftreten, ist die untere Bodenschutzbehörde im Umweltamt des Landkreises umgehend zu informieren. Es wird empfohlen, geeignete Untersuchungen im Rahmen einer Gefährdungsabschätzung (bpsw. Bodenprobungen) durchzuführen.

4. Fällungen von gesetzlich geschützten Bäumen

Die Fällung von gesetzlich geschützten Bäumen ist genehmigungspflichtig. Die Kompensation richtet sich grundsätzlich nach dem Baumschutzkompensationserlass vom 15. Oktober 2007. Gemäß Erlass sind u. a. Einzelbäume ab 50 cm Stammumfang geschützt, wenn diese im Rahmen von Bauvorhaben betroffen sind. Erforderliche Anträge auf Fällungen von gesetzlich geschützten Bäumen sind bei der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises zu stellen.

2. Abwasserentsorgung

Ort Kalübbe ist nicht an eine öffentliche Abwasserentsorgung angeschlossen.

Die Entsorgung des anfallenden häuslichen Abwassers hat über grundstückseigene Abwasseranlagen zu erfolgen (Kleinkläranlagen oder Sammelgruben).

Die Anlagen sind genehmigungspflichtig und vor Baubeginn bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen. Auskünfte dazu erteilt die Untere Wasserbehörde des Landkreises.

6. externe umweltrechtliche Kompensationsmaßnahmen

M3 Zur Deckung des ermittelten Kompensationsbedarfes von 20.361 Punkten sind Ökopunkte in der entsprechenden Landschaftszone „Rückland der Mecklenburgischen Seenplatte" zu erwerben. Hierfür steht folgendes Ökokonto zur Verfügung: VG.019 „Wiedervernässung des Gellner Bruches". Der Reservierungsbescheid wird vor Satzungsbeschluss bei der uNB vorgelegt.

7. Kartengrundlage

Als Kartengrundlage dient die Bestandsvermessung (Lage- und Höhenplan) des Vermessungsbüros Herbert Weinert, Ob/d, Lindenstraße 16, 17109 Demmin, vom 12.05.2021 mit Darstellung der aktuellen Liegenschaftskarte von Mai 2021.

Längenmaße und Höhenangaben sind in Meter angegeben, Höhenangaben des Bestandes beziehen sich auf DHHN 2016.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
1. Festsetzungen		
	Art der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
	Allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauNVO
	Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
0,4	Grundflächenzahl	§ 16, 17, 19 BauNVO
I - II	Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß	§ 20 Abs. 1 BauNVO
SD	Satteldach	
WD	Walmdach	
FD	Flachdach	
TH	Traufhöhe	
	40° - 45° Dachneigungswinkel	
	Bauweise, Baulinien, Baugrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
o	offene Bauweise	§ 22 BauNVO
	Baugrenze	§ 23 Abs. 3 BauNVO
	Verkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	
V	Zweckbestimmung: verkehrsberuhigter Bereich	
	Grünflächen	§ 9 Abs. 1, Nr. 15 BauGB
PRF	Private Grünfläche	§ 9 Abs. 1, Nr. 15 BauGB
	Flächen für Versorgungsanlagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB § 14 Abs. 2 BauNVO
	Fläche für Löschwasserversorgung	
	Feuerlöschteich	
	Flächen für die Regelung des Wasserabflusses	§ 9 Abs.1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)
R	Umgrenzung von Flächen für die Regelung des Wasserabflusses, Zweckbestimmung: Bauwerk zur Gewährleistung von einer gedrosselten Einleitung	
	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9 Abs.1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB
	Anpflanzungen von Bäumen, Strauchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB
	Erhaltungsgebot von Bäumen	
	Sonstige Planzeichen	
	Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	§ 9 Abs. 7 BauGB
L1	mit Leitungsrechten zu belastende Flächen	§ 9 Abs. 1, Nr. 21 und Abs. 6 BauGB
2.	**Darstellung ohne Normcharakter**	
	Ruine / Fundament alter Bestandsgebäude	
1.59	Bestandshöhe nach DHHN2016	
	Flurstücksgrenzen mit Nummer	
	Maßkette / Bemaßung	
	Gewässer 2. Ordnung	
3.	**Nachrichtliche Übernahme**	**§ 9 Abs. 6 BauGB**
D	Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen	§ 9 Abs. 6 BauGB
	Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen	§ 9 Abs. 6 BauGB
BD	Bodendenkmal	§ 9 Abs. 6 BauGB

Verfahrensvermerke

1. Die Gemeindevertretung Breesen hat am 13.07.2017 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Wohngebiet am Park" beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 21.08.2017 im Mitteilungsblatt des Amtes Treptower Tollensewinkel "Amtskurier" und im Internet unter www.stadt-altentreptow.de über den Link „Bekanntmachungen"ortsüblich bekannt gemacht.

Breesen, den .....
.....
Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 des LPlG M-V beteiligt worden.

Breesen, den .....
.....
Bürgermeister

3. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher sind am 27.02.2019 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Breesen, den .....
.....
Bürgermeister

4. Die Abstimmung mit den benachbarten Gemeinden wurde am 10.09.2020 gemäß § 2 Abs. 2 BauGB eingeleitet.
Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher sind am 10.09.2020 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 3 "Wohngebiet am Park", die Begründung und die Umweltinformationen sowie wesentliche bereits vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen wurden durch die Gemeindevertretung am 07.07.2020 gebilligt und haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.08.2020 bis einschließlich 25.09.2020 während der Öffnungszeiten oder nach Vereinbarung im Amt Treptower Tollensewinkel, Bauamt, Rathausstraße 1 in 17087 Altentreptow ausgelegen und auf der Internetseite des Amtes zur Verfügung gestanden.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Veröffentlichung am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Breesen, den .....
.....
Bürgermeister

5. Der erneute Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 3 "Wohngebiet am Park", die Begründung, der Umweltbericht und der AFB sowie wesentliche bereits vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen wurden durch die Gemeindevertretung am 06.07.2021 gebilligt und haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.09.2021 bis einschließlich 20.10.2021 während der Öffnungszeiten oder nach Vereinbarung im Amt Treptower Tollensewinkel, Bauamt, Rathausstraße 1 in 17087 Altentreptow ausgelegen und auf der Internetseite des Amtes zur Verfügung gestanden.
Die erneute öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Veröffentlichung am 10.09.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Die erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit gemäß §4a Abs. 3 BauGB und Abstimmung mit den Nachbargemeinden wurde am 16.09.2021 eingeleitet.
Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher sind am 16.09.2021 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erneut unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Breesen, den .....
.....
Bürgermeister

6. Der Bebauungsplan Nr. 3 "Wohngebiet am Park", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am ..... von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung mit dem Umweltbericht und dem AFB wurde mit Beschluss vom gleichem Datum gebilligt.

Breesen, den .....
.....
Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am ..... wird 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: ..... vorliegt.
Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Neubrandenburg, den .....
.....
Kataseteramt

8. Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ..... AZ: ..... mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt. Die Nebenbestimmungen wurden beachtet.

Der Bebauungsplan Nr. 3 "Wohngebiet am Park", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung (einschließlich Anlagen), wird hiermit ausgefertigt.

Breesen, den .....
.....
Bürgermeister

9. Die Genehmigung über die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Wohngebiet am Park"und der Begründung (einschließlich Anlagen) 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 ..... durch Veröffentlichung im Mitteilungsblatt des Amtes Treptower Tollensewinkel "Amtskurier" und im Internet unter www.stadt-altentreptow.de über den Link „Bekanntmachungen"ortsüblich bekannt gemacht.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§1214 und 215 BauGB) sowie weiter auf die Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) und auf die Bestimmungen des §5, Abs. 5 der Kommunalverfassung Mecklenburg-Vorpommern hingewiesen worden.

Die Satzung ist mit Ablauf des ..... in Kraft getreten.

Breesen, den .....
.....
Bürgermeister

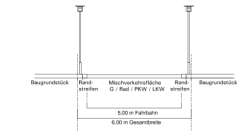
Rechtsgrundlagen:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147).
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- **Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Baugesetzbuches** (Baugesetzbuchausführungsgesetz - AG-BauGB M-V) vom 30. Januar 1998, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 28. Oktober 2010 (GVOBl.M-V S.615, 618)
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung PlanZV)** in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz-BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 4 G v. 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908)
- **Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz-NatSchAG M-V)** 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)
- **Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesplanungsgesetz - LPlG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 503), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V)**, in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344, 2016 S. 28), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V, S.1033)
- **Landeswaldgesetz (LWaldG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juli 2011 (GVOBl. M-V2011, S.870), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- **Verordnung zur Bestimmung von Ausnahmen bei der Einhaltung des Abstandes baulicher Anlagen zum Wald (Waldabstandsverordnung - WAbstVO M-V)** vom 20. April 2005
- **Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.01.98 (GVOBl. M-V S. 12, 247), geändert durch Gesetz vom 12.07.10 (GVOBl. M-V S. 383, 392)
- **Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG)** vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306) m.W.v. 04.03.2021
- **Gesetz über den Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz-LBodSchG M-V)** vom 4. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011 S. 759, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 05. Juli 2018, (GVOBl. M-V S. 219)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Mecklenburg-Vorpommern** (Landes-UVP-Gesetz - LUVPG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2018 (GVOBl. M-V S. 362)
- **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3901, 3902)
- **Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG M-V)** vom 30. November 1992 (GVOBl. M-V S. 669), zuletzt geändert durch Gesetz vom 8. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 866)
- **Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern** (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777), zuletzt mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. MV S. 467)
- **Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen** (RASt 06), Stand: 15. Dezember 2008

Hauptsatzung der Gemeinde Breesen
Die Gesetze und Verordnungen gelten jeweils in ihrer letztgültigen Fassung zum Zeitpunkt der Aufstellung des Planes.

Schnitt Planstraße A

Maßstab: 1:100



Geltungsbereichsgrenzen:

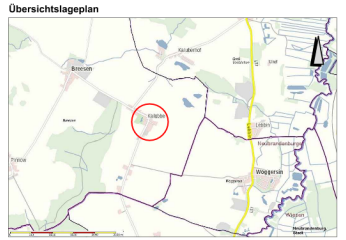
im Norden:	Bestandsbebauung (nicht gewerblich genutzte Halle) Ortslage Kalübbe
im Süden:	landwirtschaftliche Nutzfläche
im Osten:	Kreisstraße MSE 75
im Westen:	landwirtschaftliche Nutzfläche/ Parkanlage

Größe des B-Plan-Geltungsbereichs: ca. 2,7 ha

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	GRZ
max. Traufhöhe	Bauweise
Dachform	Dachneigung
Hausform	Anzahl der Vollgeschosse

Übersichtslageplan



Quelle gois—mv de, Stond: 20.08.2018

SATZUNG

Bebauungsplan Nr. 3 "Wohngebiet am Park"

Gemarkung Kalübbe, Flur 1
Flurstücke 138/1, 139, 140, 141, 142, 148 und 147/1

Auftraggeber:	Gemeinde Breesen der Bürgermeister über Amt Treptower Tollensewinkel Rathausstraße 1 17087 Altentreptow Tel. 039603 2530
städtebauliche Planung :	lutz braun architekt + stadtplaner **stadtbau**.architekten[18] Johannesstraße 1, 17034 Neubrandenburg Tel. 0395 363171-52

Planteil I: M 1:1.000 (DIN A0)	Datum: 15.02.2022