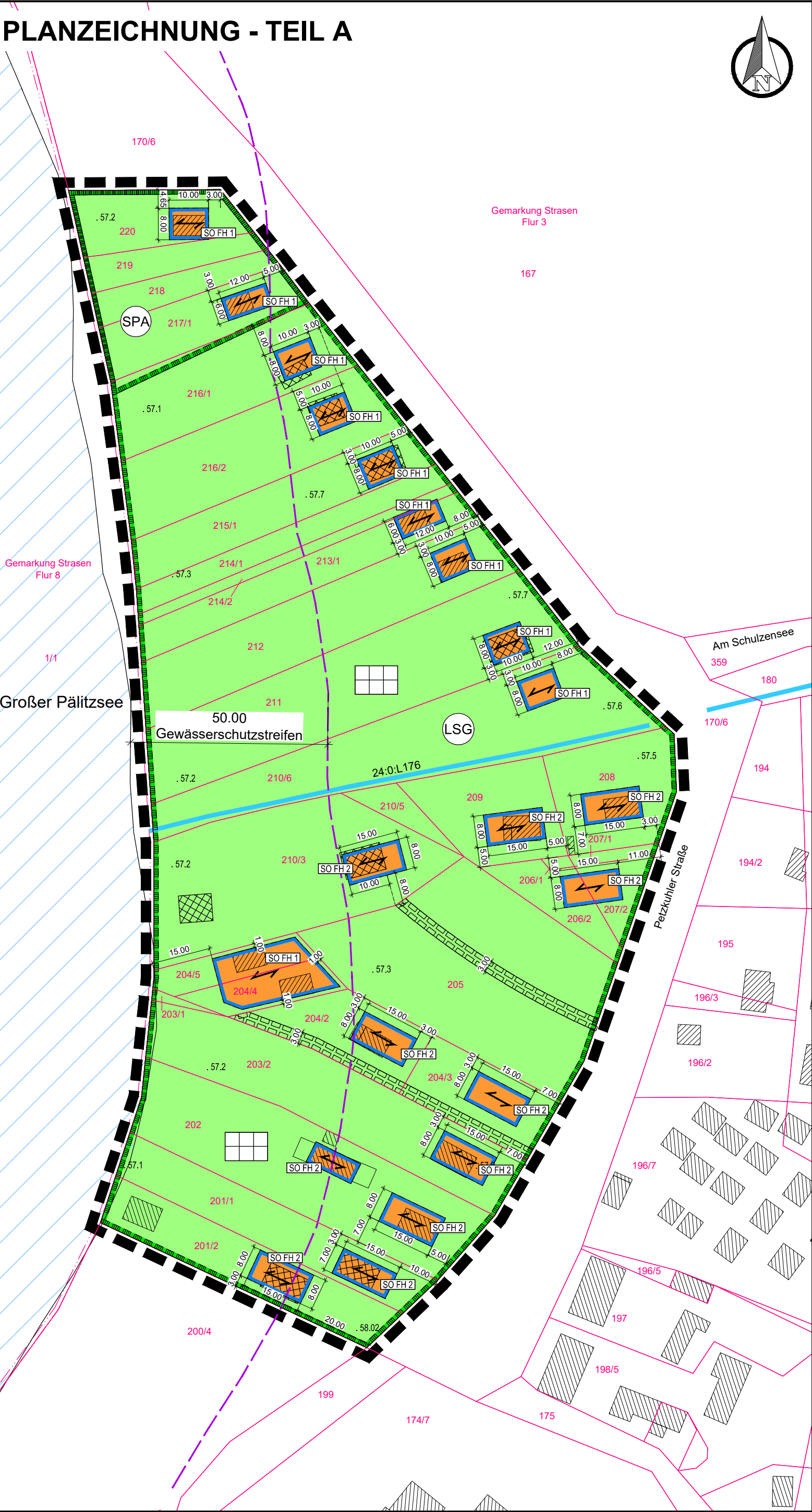


SATZUNG DER STADT WESENBERG ÜBER DIE 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 02/2003 "FERIENHAUSGEBIET PELZKUHL"



- Rechtsgrundlagen**
- **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I. S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)
 - **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
 - **Planzeichenverordnung** (PlanZV 90) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
 - **Kommunalverfassung** für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Kommunalverfassung - KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. Mai 2024, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GVOBl. M-V S. 130, 136)
 - **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
 - **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 1 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GVOBl. M-V S. 546)
 - **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern** (LBauO M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), mehrfach geändert sowie §§ 65a bis 65d und Anlage neu eingefügt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GVOBl. M-V S. 130)
 - **Hauptsatzung der Stadt Wesenberg** in der aktuellen Fassung

Prämbel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung über die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 02/2003 "Ferienhausgebiet Pelzkuhl" der Stadt Wesenberg, bestehend aus der Planzeichnung (TEIL A) und dem Text (TEIL B), erlassen:

Piangrundlage

Katasterdaten sowie Geodaten des Landesamtes für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern vom August 2025, Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen Lübecker Str. 289, 19059 Schwerin,

Lagebezugssystem: ETRS89.UTM-33N, Höhenbezugssystem: DHHN2016

Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans ist in der Planzeichnung im Maßstab 1: 1.000 dargestellt und beläuft sich auf eine Fläche von ca. 2,7 ha. Er erstreckt sich auf die Flurstücke 201/1, 201/2, 202, 203/1, 203/2, 204/2, 204/3, 204/3, 204/4, 204/5, 205, 206/1, 206/2, 207/1, 207/2, 208, 209, 210/3, 210/5, 210/6, 211, 212, 213/1, 214/1, 214/2, 215/1, 216/1, 216/2, 217/1, 218, 219 und 220 der Flur 3 der Gemarkung Straßen.

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.

Planzeichenerklärung

I. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189))

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

 Sonstiges Sondergebiet § 10 BauNVO
hier: SO FH 1/2 - Ferienhausgebiet

2. Baugrenzen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

 Baugrenze

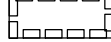
3. Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

 Private Grünflächen

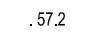
Zweckbestimmung:  private Erholungsgärten

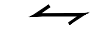
4. Sonstige Planzeichen

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans § 9 Abs. 7 BauGB

 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

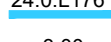
II. Darstellung ohne Normcharakter

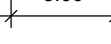
 vorhandene Höhen in Meter über NHN im Bezugssystem DHHN2016 als vorhandenes Gelände

 Firstrichtung (Gestaltungsregeln gemäß § 86 LBauO M-V)

 eingemessene bauliche Anlagen

 nicht eingemessene bauliche Anlagen

 vorhandener Graben (Gewässer 2. Ordnung)

 Bemaßung in Meter

 202

 202

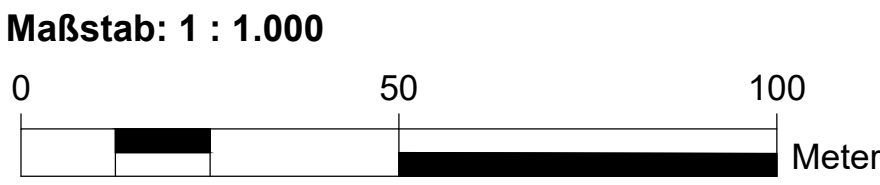
III. Nachrichtliche Übernahme

 Gewässerschutzstreifen

 Umgrenzung von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts § 9 Abs. 6 BauGB

 Europäisches Vogelschutzgebiet DE_2642-401
"Müritz-Seenland und Neustrelitzer Kleinseeplatte"

 Landschaftsschutzgebiet LSG_038
"Neustrelitzer Kleinseenplatte"



Katastervermerk

Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplans mit Stand vom wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass die Prüfung auf Grundlage der Flurkarte nur grob erfolgte. Rechtsansprüche können hieraus nicht abgeleitet werden.

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

....., den Siegel

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte entsprechend der Hauptsatzung der Stadt Wesenberg durch Abdruck im Bekanntmachungsblatt „Kleinseenlotsen“, ergänzend ist die Bekanntmachung im Internet über die Homepage des Amtes Mecklenburgische Kleinseenplatte unter <https://amt-mecklenburgische-kleinseenplatte.de/> unter dem Link "Bekanntmachungen" einzusehen.

Der Bürgermeister

Wesenberg, den Siegel

2. Anpassung an die Ziele der Raumordnung

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

Der Bürgermeister

Wesenberg, den Siegel

3. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) und der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in Form einer öffentlichen Auslegung vom bis

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.

Der Bürgermeister

Wesenberg, den Siegel

4. Entwurfsbeschluss (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Die Stadtvertretung hat am den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Der Entwurf der Begründung wurde gebilligt und ebenfalls zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Der Bürgermeister

Wesenberg, den Siegel

5. Beteiligungen der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) und der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) einschließlich der Begründung und des Umweltberichts mit Anhängen sowie die bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen, wurden in der Zeit vom bis einschließlich im Internet über die Homepage des Amtes Mecklenburgische Kleinseenplatte unter <https://amt-mecklenburgische-kleinseenplatte.de/> unter dem Link "Bekanntmachungen" veröffentlicht. Zusätzlich können die Planunterlagen des Entwurfs im Rathaus der Stadtvertretung, Markt 3 in Wesenberg während der Öffnungszeiten eingesehen werden. Die Bekanntmachung dazu erfolgte ortsüblich durch Abdruck im Bekanntmachungsblatt „Kleinseenlotsen“ Nr. ... vom sowie zusätzlich unter der o. g. Internetadresse.

In der Bekanntmachung erfolgten Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind. Es wurde darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen während der Dauer der Veröffentlichungsfrist abgegeben werden können, dass Stellungnahmen elektronisch übermittelt werden sollen, bei Bedarf aber auch auf anderem Weg abgegeben werden können, und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.

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 Bürgermeister

Wesenberg, den Siegel

6. Abwägungs- und Satzungsbeschluss

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

Die 2. Änderung des Bebauungsplans bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 2. Änderung Bebauungsplans wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom gebilligt.

Der Bürgermeister

Wesenberg, den Siegel

7. Ausfertigung

Die 2. Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausfertigt.

Der Bürgermeister

Wesenberg, den Siegel

8. Bekanntmachung des Bebauungsplans

Die Satzung der 2. Änderung des 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 (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am in Kraft getreten.

Der Bürgermeister

Wesenberg, den Siegel

- TEXT - TEIL B**
- 1. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB**
- 1. Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 und 2 BauGB**
- 1.1 Innerhalb des Sondergebietes „Ferienhausgebiet“ (SO F) gemäß § 10 Abs. 4 BauNVO sind Ferienhäuser zulässig, die aufgrund ihrer Lage, Größe, Ausstattung, Erschließung und Versorgung für den Erholungsaufenthalt geeignet und dazu bestimmt sind, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen.
- 1.2 Die maximal zulässige Grundfläche innerhalb des SO Ferienhaus 1 beträgt 40 m² Grundfläche innerhalb der einzelnen Baugrenzen.
- 1.3 Die maximal zulässige Grundfläche innerhalb des SO Ferienhaus 2 beträgt 60 m² Grundfläche innerhalb der einzelnen Baugrenzen.
- 1.4 Die maximal zulässige Traufhöhe beträgt 2,80 m, die maximal zulässige Firsthöhe 4,50 m.
- 1.5 Für die Flurstücke 211 und 210/6 beträgt die maximal zulässige Traufhöhe 2,40 m und die maximal zulässige Firsthöhe 4,10 m.
- 1.6 Bezugspunkt für die Trauf- und Firsthöhe ist die Oberkante des jeweiligen Straßenabschnitts im Bereich des jeweiligen Flurstücks.
- 1.7 Je Ferienhaus ist ein nicht überdeckter Stellplatz zulässig. Carports und Garagen sind unzulässig.
- 1.8 Die nicht überbauten oder für Nebenanlagen genutzten Flächen werden als Grünfläche, Zweckbestimmung „Erholungsgarten“ festgesetzt.
- 1.9 Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck dienen und die der Eigenart des Baugebiets nicht widersprechen, sind nur zulässig als Gebäudebestandteil des Ferienhauses und nur zu Lasten der maximalen Grundfläche.
- 1.10 Zulässig sind eigenständige Anlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck dienen und mit dem Gebäude aufgrund der Eigenart der Einrichtung nicht verbunden werden sollten.
- 1.11 Jedes Ferienhaus ist an eine abflusslose Abwassergrube anzuschließen. Die jederzeitige Erreichbarkeit durch Entsorgungsfahrzeuge ist zu gewährleisten. Bestehende Abwassergruben müssen den geltenden Anforderungen entsprechen.
- 1.12 Trinkwasserbrunnen und abflusslose Sammelgruben sollen mit größtmöglichem Abstand voneinander errichtet werden. Nicht zulässig sind eigenständige ober- und unterirdische Tankbehälter, überdachte Lagerplätze, die der Energieversorgung dienen, z.B. Öl-, Gastanks, überdachte Holzlagerplätze, eigenständige Solaranlagen u.ä.
- 1.13 Zulässig sind Stellplätze und untergeordnete Nebenanlagen innerhalb der Baugrenzen und von der straßenseitigen Grundstücksgrenze an gerechnet auf einer Fläche von 25 m Tiefe bei den Flurstücken 210/6 bis 216/2.
- 2. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**
- 2.1 Uferstreifen von mind. 7 m Breite sind von jeglicher Bebauung, allen Anlagen und Einrichtungen, auch Zäunen, freizuhalten.
- 2.2 Vorhandene heimische Gehölze, z.B. Bäume, Großgehölze, freiwachsende Hecken sind zu schützen. Ausnahmen sind für Bebauung, Stellplätze und Nebenanlagen zulässig. Bei der Anordnung sollen die Gehölze soweit wie möglich geschont werden. Zur Begründung sind heimische Gehölzarten zulässig. Anfallendes Regenwasser ist auf den Grundstücken zu versickern.
- 3. Örtliche Bauvorschriften § 86 Abs. 3 LBauO M-V**
- 3.1 Die Gebäude sind giebelständig gemäß dargestellter Firstrichtung zur Straße zu orientieren. Das Seitenverhältnis beträgt zwischen 1 (Giebelseite) und 2 zu 3.
- 3.2 Satteldächer mit 25° bis 35° Dachneigung sind zulässig, Gauben sind nicht zulässig.
- 3.3 Rote bis braunrote Dacheindeckungen sind zulässig, Bahndeckungen und glänzende oder reflektierende Oberflächen sind nicht zulässig. Ausnahme: Anlagen und Einrichtungen für erneuerbare Energien sind zulässig.
- 3.4 Die Fassaden müssen jeweils zu mind. 50% aus Holz bestehen. Zulässig sind außerdem Holzwerkstoffe, Putz, im Sockelbereich auch Naturstein. Glänzende oder reflektierende Oberflächen sind nicht zulässig. Ausnahme: Anlagen und Einrichtungen für erneuerbare Energien sind zulässig.
- 3.5 Zäune dürfen eine Höhe von 1,30 m nicht überschreiten. Freiwachsende Hecken und Schnitthecken sind zulässig, immergrüne Hecken sind unzulässig.
- 3.6 Befestigungen für Zufahrten, Stellplätze, Terrassen u.ä. sind nur wasser-luftdurchlässig zulässig.
- 3.7 Nicht für Gebäude und Nebenanlagen beanspruchte Flächen sind zu begrünen.
- 3.8 Im Sondergebiet „Ferienhausgebiet“ sind baulich untergeordnete Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie (Photovoltaikanlagen) in, an oder auf Dach- und Außenwandflächen von Gebäuden zulässig. Die Anlagen müssen sich in die Dachfläche einfügen und dürfen nicht über die Dachfläche hinausragen. Eine Blendwirkung ist zu vermeiden. Eigenständige Photovoltaikanlagen außerhalb der Gebäude sind unzulässig.

