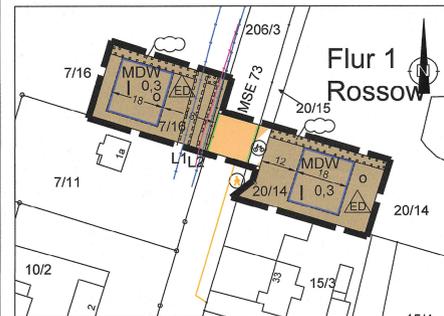


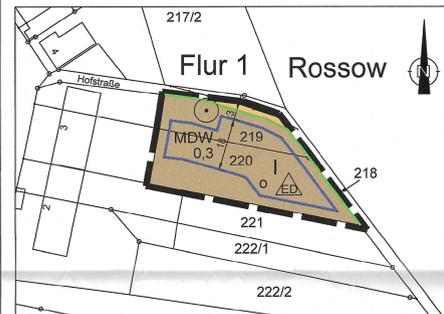
SATZUNG DER GEMEINDE STAVEN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 5 "Wohnen in Rossow"

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

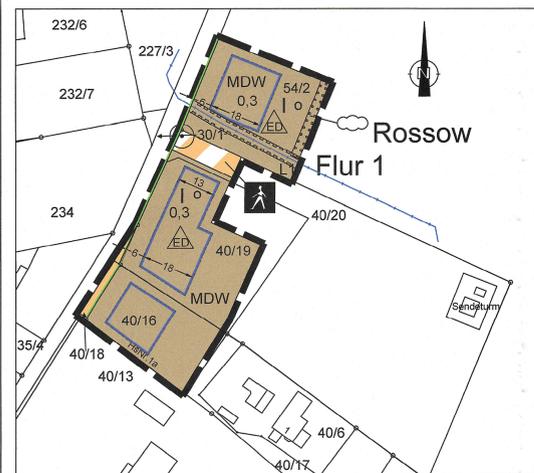
M 1 : 1.000



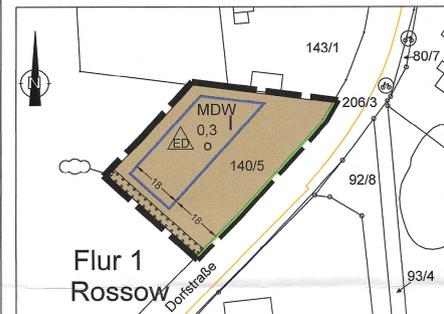
Teil Nord



Teil Hofstraße



Teil Stavener Straße



Teil Süd

Kartengrundlage: ALKIS Daten Stand: 13.06.2022

Planzeichenerklärung

I. Festsetzungen

- 1. Art und Maß der baulichen Nutzung**

MDW	Dörfliche Wohngebiete i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 1	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
0,3	Grundflächenzahl	§ 5a BauNVO
1	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
		§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
- 2. Bauweise, Baugrenzen**

offene Bauweise	offene Bauweise nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
ED	Baugrenze	§ 22 BauNVO
		§ 23 BauNVO
- 3. Verkehrsflächen**

	Straßenverkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmungen	
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
	Zweckbestimmung: Fußweg	
	Radweg	
- 4. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen**

	unterirdische Leitung hier Stromkabel	§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB
	unterirdische Leitung hier Telekommunikationslinie	
	unterirdische Leitung hier Trinkwasser	
- 5. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur Landschaft**

	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen i. V. m. textlicher Festsetzung 2.1	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Anpflanzen: Sträucher	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	Erhaltung Einzelbaum	
- 6. Sonstige Planzeichen**

	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 5	§ 9 Abs. 7 BauGB

II. Darstellungen ohne Normcharakter

- | | |
|-------|--------------------------------|
| 40/15 | Flurstück mit Flurstücksnummer |
| | Gebäudebestand |
| 19a | Flur |
| | Gemarkung |

Der Bebauungsplan basiert u. a. auf nachfolgenden Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist,
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung – BauNVO) in Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist,
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenvorordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

TEXT (TEIL B)

I. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 Abs. 1 BauGB

- 1. Art der baulichen Nutzung**

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 und 4 BauNVO
Dörfliche Wohngebiete (§ 5a BauNVO)
Die nach § 5a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO).
Ferienwohnungen, die nach § 5a Abs. 2 Nr. 7 BauNVO bzw. als untergeordneter Bestandteil nach § 5a Abs. 2 Nr. 6 BauNVO allgemein zulässige Nutzungen sind, sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 Abs. 5 BauNVO).
- 2. Zisternenpflicht**

§ 9 Abs. 1 Nr. 16b BauGB
Das Niederschlagswasser von Dachflächen, Terrassen, Garagen, Carports und Zufahrten und Zuwegungen ist in Zisternen zur Wiederverwendung zur Gartenbewässerung auf den Baugrundstücken vorzuhalten und über Notüberläufe einer dezentralen Entsorgung zu zuführen.
- 3. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB

 - 3.1 entspricht Vermeidungsmaßnahme V4**
Die in der Planzeichnung zur Erhaltung festgesetzten Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und zu sichern. Bei Ausfall ist in gleicher Art und gleichem Umfang zu ersetzen.
3.2 entspricht Vermeidungsmaßnahme V5
Pro 200 m² neu versiegelter Grundstücksfläche sind 1 hochstämmiger Obstbaum heimischer Produktion Stammumfang 10 bis 12 cm, 2 x verpflanzt mit Ballen (Apfelbäume z. B. Pommerscher Krummstiel, Danziger Klarapfel, Gravensteiner, Gelber Richard, Clivia, Carola, Roter Winterstettiner, Apfel aus Grünheide, Cox Orange, Kaiser Wilhelm, Königliche Kurstiele, Birnen z. B. Konferenz, Clapps Liebling, Gute Graue, Pastorenbirne, kleine Landbirne, Alexander Luc, Gute Luise, Tangem; Quitten z. B. Apfelquitte, Birnenquitte, Konstantinopeler Apfelquitte) sowie 5 m² Schmetterlingsweidepflanzen (z. B. Lavendel, Sommerflieder) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Ausfall ist in gleicher Art und gleichem Umfang zu ersetzen.
3.3 entspricht Vermeidungsmaßnahme V6
Im Bereich der Anpflanzfestsetzung ist eine Hecke zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind folgende Pflanzen zu verwenden: Heister und Sträucher der Arten Traubeneiche, Vogelkirsche, Holzbirne, Holzapfel, Eberesche, Schlehe, Pfaffenhütchen, Schneeball, Weißdorn, Strauchhasel.
3.4 entspricht CEF 1 des Artenschutzfachbeitrages
Durch 2 Fledermaus-Ersatzquartiere im Bereich Hofstraße Montageanleitung gemäß Abbildung 13 des AFB oder Erzeugnis: Fledermausfachkasten z. B. Typ 1FF der Firma Schwegler ist ein möglicher Verlust von Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse zu ersetzen.
3.5 entspricht CEF 2 des Artenschutzfachbeitrages
Der Verlust von Brutmöglichkeiten für 6 Höhlenbrüter ist im Bereich Hofstraße zu ersetzen. Die Ersatzquartiere sind vor Beginn von Fall- und Abrissmaßnahmen im Umfeld des Plangebietes zu installieren.
1 Nistkasten Blaumeise ø 26 mm-28 mm
1 Nistkasten Gartenrotschwanz oval 46 mm hoch, 32 mm breit
1 Nistkasten Feldsperling ø 32 mm
1 Nistkasten Haussperling ø 32 mm-34 mm
1 Nistkasten Kohlmeise ø 32 mm
1 Nistkasten Star ø 45 mm mit ungehobelten Brettern und leicht beweglicher Reinigungs- und Kontrollklappe entsprechend Montageanleitung Abbildung 14 des AFB.
3.6 entspricht CEF 3 des Artenschutzfachbeitrages
Der Verlust von Brutmöglichkeiten für 2 Nischenbrüter (Hausrotschwanz, Zaunkönig) ist im Bereich Hofstraße zu ersetzen. Die Ersatzquartiere sind vor Beginn von Fall- und Abrissmaßnahmen im Umfeld des Plangebietes zu installieren. Lieferung und Anbringung an den zur Erhaltung festgesetzten Bäumen von insgesamt: 2 Nistkästen mit ungehobelten Brettern und leicht beweglicher Reinigungs- und Kontrollklappe entsprechend Montageanleitung Abbildung 15 des AFB.
3.7 entspricht CEF 4 des Artenschutzfachbeitrages
Für den Verlust von Reptilienhabitaten sind auf der Pferdekoppel im Bereich Stavener Straße zwei Winterquartiere von 3 m Breite und 5 m Länge einen Meter tief auszugraben. Anschließend wird die Grube mit einer Mischung aus im Plangebiet vorhandene Abbruchmaterial, Steinen, toten Ästen und Wurzel im Verhältnis 1:0,5 bis 1 m über Geländekante verfüllt. 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.
3.8 entspricht CEF 5 des Artenschutzfachbeitrages
Für den Verlust von Reptilienhabitaten ist auf der Pferdekoppel im Bereich Stavener Straße ein Sommerquartier zu errichten. Dafür ist aus dem anstehenden sandigen Boden je eine Schüttung mit einer Grundfläche von ca. 15 m² (3 m breit, 5 m lang) und einer Höhe von 1 m herzustellen. Diese sind im Wechsel mit den Winterquartieren anzulegen. 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.
3.9 Dachbegrenzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
In den Baugruben sind Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 7° mindestens extensiv zu begrünen. Entsprechendes gilt für Garagen, Carports und Nebenanlagen, wenn sie mit Flachdächern oder flach geneigten Dächern bis 7° ausgeführt werden.
- 4. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
Die festgesetzte Fläche L1 ist mit einem Leitungsrecht zugunsten des für die Trinkwasserversorgung zuständigen Leitungsträgers zu belasten.
Die festgesetzte Fläche L2 ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Versorgungsträger (Trinkwasser, Strom, Telekommunikation) zu belasten.
- 5. Solardachpflicht**

§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB
Im gesamten Plangebiet sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung solarer Strahlenergie auszustatten (Solarmindestfläche).
Werden auf dem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

II. Hinweise

- 1. Bodendenkmale**
Bei jeglichen Erdarbeiten können jederzeit zufällig Bodendenkmale neu entdeckt werden. Werden während der Erarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen und/oder Einlagerungen in die Bodenstruktur, die von nicht selbstständig erkennbaren Bodendenkmalen hervorgehen sind oder sein können, entdeckt, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind, bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten der Denkmalpflege, für die fachgerechte Untersuchung, in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige, doch kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V).
- 2. Artenschutz - Vermeidungsmaßnahmen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB

 - V1 Da nicht auszuschließen ist, dass von dem geplanten Vorhaben Vogelarten als Offenland- und Gehölzbrüter betroffen sind, sind der Beginn der Baufeldfreimachung sowie notwendige Gehölzrückschnitte und Rodungen (Obstbäume, Fichten etc.) ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 01. März zulässig. Zur Baufeldfreimachung gehört die Herrichtung der Zuwegungen, Montage-, Fundament- und BE-Flächen. Ein vorzeitiger Baubeginn ist nur dann möglich, wenn durch eine sachverständige Person nachgewiesen wird, dass zum Zeitpunkt der Vorhabenrealisierung keine Beeinträchtigung des Brutgeschehens erfolgt, ggf. sind vor Baubeginn Vergrämnungsmaßnahmen (Umbruch oder Grubbern der Fläche Pfähle mit Flatterbändern, Kurzmähren der Flächen etc.) umzusetzen.
 - V2 Die zum Rückbau vorgesehenen Gebäude stellen potentielle Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse und hausbewohnende Vogelarten dar. Daher ist Folgendes zu beachten: Um nicht gegen die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG beim Rückbau zu verstoßen, sind die Gebäude vor Beginn der Maßnahme auf das Vorhandensein von Lebensspuren an und in den Gebäuden lebender besonders geschützter Arten zu überprüfen. Diese Untersuchung ist durch ein in den Bereichen Fledermaus- und Vogelschutz erfahrenes Fachbüro vorzunehmen. Die Untersuchung hat durch Sicht- ggf. endoskopische Prüfung von Gebäudefugen und des Dachraumes auf das Vorhandensein von Fledermäusen zu erfolgen. Ferner ist zu prüfen, ob Niststätten gebäudebrütender Vogelarten vorhanden sind. Sind Lebensstätten besonders geschützter Arten betroffen, ist bei der unteren Naturschutzbehörde (uNB) des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte ein Antrag auf Ausnahme/ Befreiung von den Verboten des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu stellen.
 - V3 Amphibien- und Reptilienschutz Um die Tötung und Verletzung von Reptilien und Amphibien im Zuge der Bauarbeiten zu verhindern, sind die Pferdekoppel im Bereich Stavener Straße (Grünland Anlage 2 des AFB) sowie die angrenzenden Staudenflächen vor Beginn der Fall und Abrissarbeiten mit einem Amphibienzäun zu umzäunen und zu mähen. Die Planung und Durchführung der Maßnahme ist durch eine fachkundige Person durchzuführen.
 - V7 Ökologische Baubegleitung, um Konflikte zwischen Projektrealisierung und Artenschutz jeweils in der aktuellen Ausführungsphase erkennen zu können und die erforderlichen und fachlich geeigneten Maßnahmen zu einer erfolgreichen Konfliktlösung zu gewährleisten, ist eine ökologische Baubegleitung erforderlich. Diese Baubegleitung ist durch einen Gutachter auf den Gebieten der Herpetologie und Ornithologie zu realisieren. Die Baubegleitung umfasst, dass vor Baubeginn das entsprechende Bau- und anwesende Bodenbrüter, Lurche und Reptilien zu untersuchen ist. Ggf. vorgefundene Lurche/ Reptilien sind zu bergen, zu versorgen und in geeignete Lebensräume im Umfeld des Objektes zu verbringen.

- 3. Externe Kompensationsmaßnahme**
Der Kompensationsbedarf von 19.785 KfA ist durch die Anlage von Streuobstwiesen gemäß Punkt 2.51 der Hinweise zur Eingriffsregelung (2018) zu kompensieren (s. Abb. 18 des Umweltberichtes). Die Flächen sind dinglich zu sichern. Die Umsetzung erfolgt im Herbst nach Genehmigung des Vorhabens.

Satzung der Gemeinde Staven über den Bebauungsplan Nr. 5 „Wohnen in Rossow“ (Gemarkung Rossow Flur 1 Flurstücke 7/16, 20/14, 20/15, 40/16, 40/18, 40/19, 40/20, 54/2, 140/5, 206/3, 219 und 220 (alle teilweise)) Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist, wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 18.02.2025 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5 „Wohnen in Rossow“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

Verfahrensvermerke

- Die Gemeindevertretung der Gemeinde Staven hat in ihrer Sitzung am 20.09.2022 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Wohnen in Rossow“ nach § 13b BauGB gefasst. Der Aufstellungsbeschluss ist am 26. 11. 2022 in der Heimat- und Bürgerzeitung Neverin INFO Nr. 11/2022 bekanntgemacht worden.
- Die Gemeindevertretung hat am 23.01.2024 den Plangeltungsbereich geändert, die Umstellung in das Regelverfahren beschlossen und den Vorentwurf zur frühzeitigen Beteiligung bestimmt.
- Der Vorentwurf des Bebauungsplans sowie die Begründung mit Umweltbericht und Artenschutzfachbeitrag waren gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 29.01.2024 bis einschließlich 05.04.2024 auf der Internetseite des Amtes Neverin veröffentlicht. Ergänzend wurde die Planung in der Zeit vom 04.03.2024 bis 05.04.2024 im Amt öffentlich ausgestellt. Der Vorentwurf war in der Zeit vom 15.02.2024 bis 05.04.2024 im Bau- und Planungsportal M-V zugänglich. Die Bekanntmachung erfolgte am 24.02.2024 in der Heimat- und Bürgerzeitung Neverin INFO Nr. 02/2024. Diese Bekanntmachung war vom 29.01.2024 bis zum 05.04.2024 auf der Internetseite des Amtes Neverin eingestellt und über das Bau- und Planungsportal M-V zugänglich.
- Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der von der Planung betroffenen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 24.01.2024.
- Der Bebauungsplanteilwurf des Bebauungsplanes Nr. 5 „Wohnen in Rossow“ wurde am 04.06.2024 von der Gemeindevertretung der Gemeinde Staven als Grundlage für die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB gebilligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 5 „Wohnen in Rossow“, die Begründung und der Artenschutzfachbeitrag wurden in der Zeit vom 25.06.2024 bis 28.08.2024 nach § 3 Abs. 2 BauGB im Internet eingestellt. Die zu veröffentlichen Unterlagen haben in der Zeit vom 08.07.2024 bis 09.08.2024 im Amt Neverin ausliegen. Die Entwurfsunterlagen waren in der Zeit vom 06.06.2024 bis 28.08.2024 über das Bau- und Planungsportal M-V zugänglich. Die Veröffentlichung der Planunterlagen wurde am 29.06.2024 in der Heimat- und Bürgerzeitung Neverin INFO Nr. 06/2024 ortsüblich bekannt gemacht. Diese Bekanntmachung wurde in der Zeit vom 25.06.2024 bis 28.08.2024 im Internet eingestellt. Die Bekanntmachung wurde in der Zeit vom 06.06.2024 bis 28.08.2024 über das Bau- und Planungsportal M-V zugänglich gemacht.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden mit Schreiben vom 05.06.2024 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Wegen der geänderten externen Kompensationsmaßnahmen erfolgte zur Abstimmung eine Betroffenenbeteiligung gegenüber LK MSE mit den Schreiben vom 04.09.24 und 31.10.24.
- Die Gemeindevertretung der Gemeinde Staven hat in ihrer Sitzung am 18.02.2025 die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Wohnen in Rossow“ wurde am 18.02.2025 von der Gemeindevertretung der Gemeinde Staven beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.
Staven, den 24. MRZ 2025
Siegels
Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lage-richtigen 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 18.02.2025
Siegels
Arbeitsleiter Kataster- und Vermessungsamt
- Der Bebauungsplan Nr. 5 „Wohnen in Rossow“ wird hiermit ausgefertigt.
Staven, den 24. MRZ 2025
Siegels
Bürgermeister
- Der Beschluss der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Wohnen in Rossow“ und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessenten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 31. MAI 2025 in der Heimat- und Bürgerzeitung Neverin INFO Nr. 05/25 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§§ 214 und 215 BauGB, § 5 Abs. 5 KV M-V) sowie die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 01. JUNI 2025 in Kraft getreten.
Staven, den 02. JUNI 2025
Siegels
Bürgermeister



Bebauungsplan Nr. 5 "Wohnen in Rossow" der Gemeinde Staven
Stand: Satzung Februar 2025
Planverfasser: Planungsbüro Trautmann