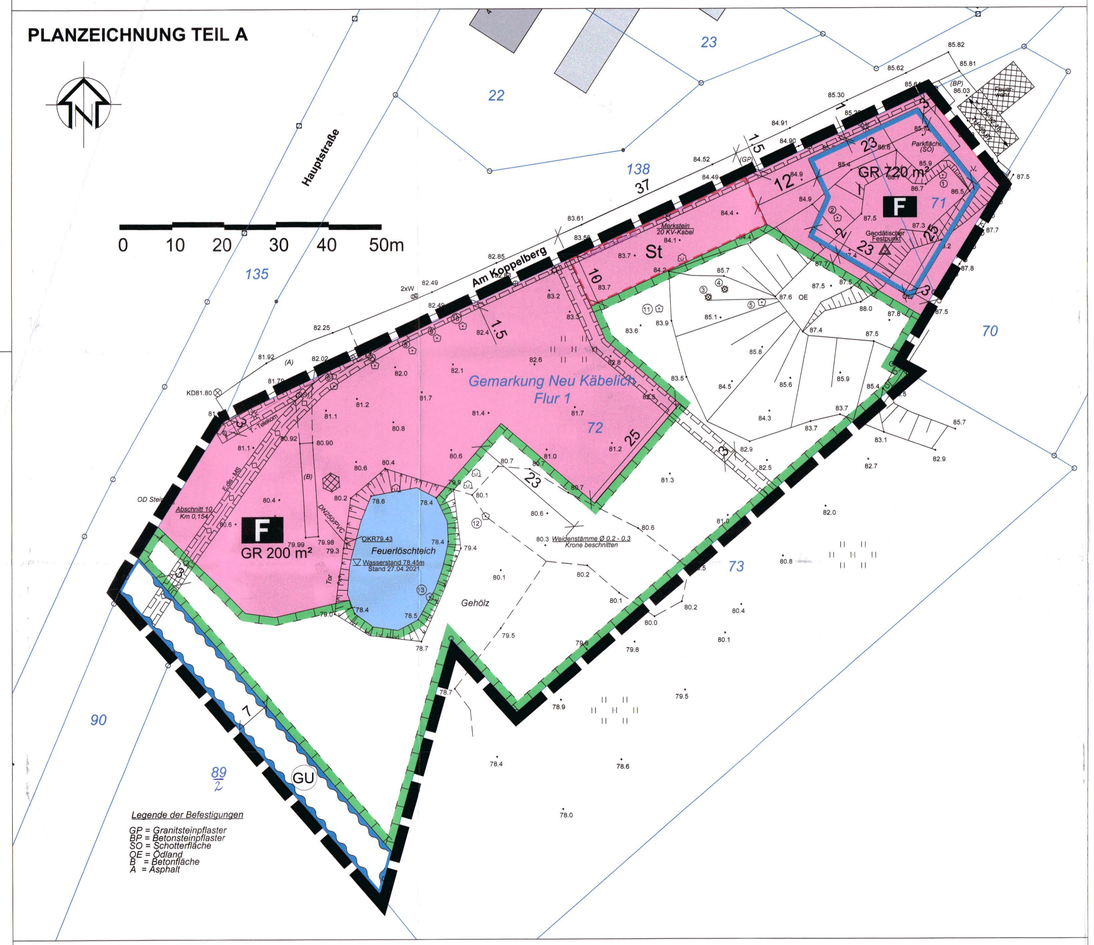
GEMEINDE CÖLPIN Satzung über den Bebauungsplan Nr. 6 "Am Koppelberg" Neu Käbelich Fläche für Gemeinbedarf Feuerwehr

Aufgrund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) in der derzeit geltenden Fassung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Cölpin vom 26.04.2024 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 6 "Am Koppelberg" Neu Käbelich, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen:

PLANZEICHNUNG TEIL A



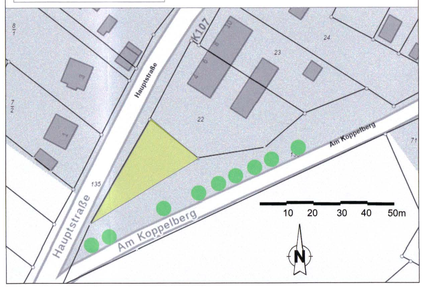
GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 6 "Am Koppelberg" liegt südlich der Ortslage Neu Käbelich zum Gemeindegebiet Cölpin gehörig zwischen Wohngrundstücken im Nordosten, Norden und Nordwesten und Ackerflächen Osten, Süden und Westen. Westlich ist das Gebiet durch die Haupterschließungsstraße des Ortes „Am Koppelberg" sowie der Kreisstraße 107 angebunden.
Der Bebauungsplan umfasst eine Fläche von 10.381 m² (ca. 1,03 ha) und beinhaltet die Flurstücke 71 (teilweise) und 72 der Flur 1, Gemarkung Neu Käbelich.

KARTENGRUNDLAGE

Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüro Lessner,
Schwedenstraße 21, 17033 Neubrandenburg, Tel. Nr.: 0395/7077033,
Fax: 032127777822,
E-Mail: email@vermessung-lessner.de im Maßstab 1:500.
Lagebezug: ETRS 89, Höhenbezug DHHN 2016 vom 27.04.2021 Flur 1
der Gemarkung Neu Käbelich

Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes:
Hinweis Nr. 3.1 und 3.2



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß PlanZV

1.1 Art der baulichen Nutzung — **§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB**

F — Flächen für den Gemeinbedarf Feuerwehr

Wasserfläche mit der Zweckbestimmung Löschwasserteich — § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

1.2 Maß der baulichen Nutzung — **§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**

GR — Zulässige Grundfläche — § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO

I — max. Zahl der Vollgeschosse — § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO

2. Bauweise / Baugrenze — **§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**

Baugrenze — § 23 Abs. 3 BauNVO

3. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft — § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

4. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs Nr. 6 "Am Koppelberg" Neu Käbelich — § 9 Abs. 7 BauGB

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze St - Stellplätze — § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB

5. Nachrichtliche Übernahme — **§ 9 Abs. 6 BauGB**

geodätischer Festpunkt - Bestand

unterirdische Hauptversorgungsleitung E.dis -MS Strom Mittelspannung

oberirdische Versorgungsleitung T - Telekom

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft — § 9 Abs. 1 Nr.16 und Abs. 6 BauGB
GU Graben/Unterhaltung

mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen zu Gunsten der E.dis, der Telekom sowie angrenzender Landwirtschaft — § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB

6. Darstellungen ohne Normcharakter

Flurstücksgrenzen — 71 Flurstücksnummer

88.8 Höhenpunkte in Metern über NHN im DHHN 2016 — Bemaßung in Metern

Hinweise:

1.Geodätischer Festpunkt - Aufgabe
Innrhalb des Baufensters befindet sich eine gesetzlich geschützte Vermessungsmarke, die bei Realsisierung des Vorhabens aufgegeben wird. Hierzu ist ca. 4 Wochen vor Beginn der Baumaßnahme das Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen zu informieren und ein Antrag auf Aufgabe des Festpunktes zu beantragen.

2.Telekommunikation/Glasfaser/Elektroenergie
Innerhalb und angrenzend an den Geltungsbereich befinden sich Leitungen der Deutschen Telekom GmbH, der neu-medianet GmbH sowie der E.dis Netz AG. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikations-/Stromnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet der Deutschen Telekom GmbH, der E.dis Netz AG sowie der neu-medianet GmbH so früh wie möglich, mindestens 2 Monate vor Baubeginn angezeigt werden. Baumpflanzungen müssen einen angemessenen Abstand zu ober- und unterirdischen Leitungen einhalten.

3.Kompensation außerhalb des Geltungsbereiches
3.1 Auf dem Flurstückes 138, Flur 1, Gemarkung Neu Käbelich parallel zur Gemeindestraße "Am Koppelberg" sind gem. Maßnahme 2.12 Hinweise zur Eingriffsregelung M-V 9 Bäume als einseitige Baumreihe zu pflanzen.

3.2 Auf einer Teilfläche des Flurstückes 138, Flur 1, Gemarkung Neu Käbelich sind gem. Maßnahme 2.11 Hinweise zur Eingriffsregelung M-V weitere 12 Bäume als Einzelbäume oder Baumgruppen anzupflanzen.

3.3 Trotz der festgesetzten Kompensationsmaßnahmen bleibt ein Kompensationsdefizit von 640 KFÄ (m²). Dieses Defizit wird ausgeglichen durch den Kauf von Ökopunkten, Maßnahme MSE-041 „Naturwald Rosenholz bei Hohenzieritz „. Für das in Anspruch zu nehmende Ökokonto liegt die verbindliche Reservierungsbestätigung vom 27.05.2024 bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte vor.

Pflanzliste

Spitzahorn	Acer platanoides	Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Feldahorn	Acer campestre	Gemeine Esche	Fraxinus excelsior
Bergulme	Ulmus glabra	Feldulme	Ulmus minor
Eingr. Weißdorn	Crataegus monogyna	Zweigr. Weißdorn	Crataegus laevigata
Wildapfel	Malus sylvestris	Wildbirne	Pyrus pyraster
Eberesche	Sorbus aucuparia	Echte Mehlbeere	Sorbus aria

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

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

1. **Fläche für Gemeinbedarf und Zweckbestimmung** — **§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB**
Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Feuerwehr sind Anlagen und Einrichtungen für die Feuerwehr, insbesondere
- Feuerwehrgerätehaus mit Sozialtrakt und Schulungsraum
- Aufstellflächen
- Übungsflächen
- Stellplätze zulässig.

2. **Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** — **§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**

2.1 Innerhalb des Geltungsbereiches werden alle Flächen, die nicht für Nutzung durch die Feuerwehr als Fläche für Gemeinbedarf festgesetzt sind und die nicht mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belegt sind, als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Die Flächen werden ein- bis zweimal durch Mahd gepflegt und von jeglicher Nutzung und Bebauung freigehalten.

3. **Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich/Ersatz von Beeinträchtigungen** — **§ 9 Abs. 1a BauGB**

3.1 Innerhalb der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind 18 Laubbäume gemäß Pflanzliste als Hochstamm; 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, STU 18 - 20 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Verlust sind die Bäume gleichwertig zu ersetzen.

3.2 Artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen
V1 Bauzeitenregelung (Baufeldfreimachung)
Die Gehölzentnahme hat bodenschonend oberflächennah bei Abwesenheit von Brutvögeln und Fledermäusen zwischen dem 01. November und dem 28./29. Februar des Folgejahres zu erfolgen. Die Baufeldfreimachung sowie der Bauzeitraum schließen sich unmittelbar an die Vermeidungsmaßnahen V3 und V4 an. Tritt im Anschluss an die Maßnahmen V3 und V4 eine Arbeitspause ab 5 Tagen ein, so sind mit der unteren Naturschutzbehörde Maßnahmen zur Vergrämung von Bodenbrütern abzustimmen.

V2 Bauzeitenregelung (Tageszeitraum)
Die Ausführung der Arbeiten sind in den Tageszeitraum einzuordnen, um Störungen durch künstliche Lichtquellen und Baufahrzeugen auf die nachtaktive Fauna (z.B. Fledermäuse, Amphibien) zu vermeiden.

V3 Amphibienschutz
Im Vorfeld der Baufeldfreimachung ist ab 01. März bis zum Ende der Bautätigkeiten durch das Setzen eines Amphibienschutzzauns (reptilienkompatibel) mit einseitig geöffnetem Fangeimer alle 15 m ein Rückwandern in die Baufelder zu verhindern. Der Schutzzaun ist bis zum Ende der Baumaßnahmen funktionsfähig zu erhalten.

V4 Reptilienschutz - Zauneidechse
Vor der Baufeldfreimachung ist zwischen 01.März und 01.April die relevante Fläche in zwei Abschnitten im Abstand von ca. 5 Tagen früh morgens oder nach Sonnenuntergang kurzrasig zu mähen.
Ab 01. März bis zum Ende der Bautätigkeiten ist durch das Setzen eines Schutzzauns (siehe Amphibien) mit einseitig geöffnetem Fangeimer alle 15 m ein Rückwandern in die Baufelder zu verhindern. Der S chutzzaun ist bis zum Ende der Baumaßnahmen funktionsfähig zu erhalten.

V5 Ökologische Baubegleitung
Die Maßnahmen V3, V4 und E1 sind durch ökologische Baubegleitung zu betreuen oder durchzuführen und zur Vorlage bei der unteren Naturschutzbehörde zu dokumentieren. Die Unterlagen sind der unteren Naturschutzbehörde unaufgefordert zu übergeben.

3.3 E1 Zauneidechse
Vor der Baufeldfreimachung und der Vergrämungsmahd sind im räumlichen Zusammenhang zwei Ersatzhabitate für Zauneidechsen als Holz- und Steinhaufen, Überwinterungs- und Eiablageplätzen herzustellen.

4. **Nachrichtliche Übernahme** — **§ 9 Abs. 6 BauGB**

4.1 Leitungsbestand
Innerhalb des Geltungsbereiches verlaufen unter- und oberirdische Leitungen der E.dis Netz AG und der Deutschen Telekom AG. Diesbezüglich ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der E.dis und der Telekom festgesetzt.

4.2 Graben
auf der südwestlichen Grenze des Geltungsbereiches verläuft ein Graben des Wasser- und Bodenverbandes "Obere Havel/Obere Tollense". Diesbezüglich wird eine 7 m breite Fläche parallel zum Graben 2. Ordnung L 58 für die Wasserwirtschaft/Grabenunterhaltung festgesetzt.

5. **Zuordnungsfestsetzung** — **§ 9 Abs. 1a BauGB**
Die Durchführung des Ersatzes gemäß Festsetzung 2 sowie die Maßnahmen zum Ausgleich außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (Hinweis 3) werden den innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes festgesetzten Bauflächen als Sammelausgleichsmaßnahme gemäß § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet. Auf dem Flurstück 138, Flur 1 Gemarkung Neu Käbelich sind außerhalb des Geltungsbereiches gem. Hinweis 3.1 bis 3.2 Bäume zu pflanzen.
Für den nicht zu erbringenden Ausgleich werden Punkte aus einem Ökokonto abgebucht (Hinweis 3.3).

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung Cölpin vom 05.05.2021 gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 1 Abs. 3 BauGB.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck im amtlichen Bekanntmachungsblatt "Stargarder Zeitung" Nr. 5/2021 am 29.05.2021 und im Internet auf der Homepage der Stadt Burg Stargard https://www.burg-stargard.de.

Cölpin, den 30.05.2024 Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB mit Schreiben vom 16.01.2023 beteiligt worden. In diesem Rahmen erfolgte gleichzeitig die Anzeige gemäß § 17 Abs. 1 Landesplanungsgesetz.

Cölpin, den 30.05.2024 Bürgermeister

3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB erfolgte vom 04.10.2022 bis 04.11.2022. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind nach § 4 Abs.1 S. 1 BauGB mit Schreiben vom 25.10.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

4. Die Gemeindevertretung hat am 12.09.2023 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 6 "Am Koppelberg" Neu Käbelich mit den textlichen Festsetzungen beschlossen und mit Begründung und Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 S. 1 BauGB zur Auslegung bestimmt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 6 "Am Koppelberg" Neu Käbelich, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der Begründung einschließlich des Umweltberichtes und der vorliegenden umweltbezogenen Informationen, haben in der Zeit vom 09.10.2023 bis 10.11.2023 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, ortsüblich durch Abdruck in der "Stargarder Zeitung" am 30.09.2023 (Nr. 09/2023) bekannt gemacht und der Inhalt der Bekanntmachung über die Auslegung des Planentwurfs und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter www.burg-stargard.de/wirtschaft/auslegungsunterlagen ins Internet eingestellt. Die Bekanntmachung zur Auslegung und die Aufforderung zur Stellungnahme erfolgten mit Hinweis auf § 3 Abs. 2 S. 2 Halbsatz 2 BauGB.

6. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein könnten, sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 27.11.2023 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Im Zuge der Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange musste der Entwurf angepasst werden. Gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erfolgte eine Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Stellungnahmen zur Änderung bzw. Ergänzung des Entwurfs geführt haben. Der neue Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 6 „Am Koppelberg" Neu Käbelich sowie die Begründung mit Umweltbericht, Artenschutzfachbeitrag und Natura 2000-Vorprüfung, einschließlich der umweltbezogenen Informationen wurden vom 29. April 2024 bis einschließlich 13. Mai 2024 ausgelegen.

7. Die Gemeindevertretung hat alle vorgebrachten Stellungnahmen und Anregungen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am **26.09.2024** abschließend geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Cölpin, den 02.10.2024 Bürgermeister

8. Der Bebauungsplan Nr. 6 "Am Koppelberg" Neu Käbelich, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) wurde am **26.09.2024** von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Gleichzeitig wurden Begründung und Umweltbericht gebilligt.

Cölpin, den 02.10.2024 Bürgermeister

9. 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.

Siegel — Neubrandenburg, A & S GmbH
Landkreis Mecklenburgische Seenplatte
Kataster- und Vermessungsamt

10. Die Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Am Koppelberg" Neu Käbelich wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 06.12.2024 - AZ: 710-2213.2024-302 erteilt.

Cölpin, den 23.01.2025 Bürgermeister

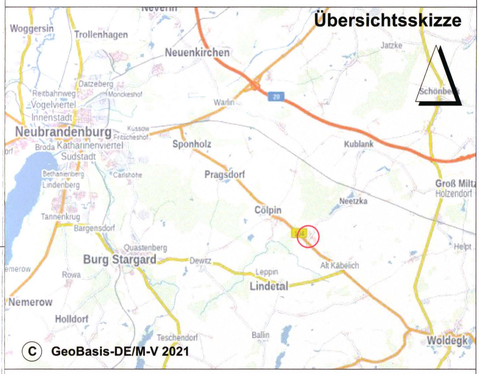
11. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 6 "Am Koppelberg" Neu Käbelich wird hiermit ausgefertigt.

Cölpin, den 23.01.2025 Bürgermeister

12. Die Genehmigung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 31.01.2025 ortsüblich und im Internet bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formschriften (§ 214 BauGB) und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 6 "Am Koppelberg" Neu Käbelich wird mit Ablauf des 31.01.2025 in Kraft treten.

Cölpin, den Bürgermeister

Landkreis Mecklenburgische Seenplatte
Gemeinde Cölpin



Bebauungsplan Nr. 6 "Am Koppelberg" Neu Käbelich Fläche für Gemeinbedarf Feuerwehr

AUFTRAGGEBER:
Gemeinde Cölpin über das
Amt Stargarder Land
Mühlenstraße 30
17094 Burg Stargard

AUFTRAGNEHMER:
A & S GmbH Neubrandenburg
architekten stadtplaner ingenieure
August-Milarch-Straße 117033 Neubrandenburg
Tel.: (0395) 581020 Fax: (0395) 5810215

Maßstab:	1 : 500
Bearbeiter:	M.Sc. J. Schäbitz
Datum:	September 2024
Projektstand:	Satzung

N:\2020\04940 Satzung\Berg\Am Koppelberg_Satzung_2024.09.dwg