

**SATZUNG DER GEMEINDE VOGELSANG-WARSIN ÜBER DEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 6/2023 "SONDERGEBIET ALTE BÄCKEREI"**

BEGRÜNDUNG

TEXTTEIL C

VORENTWURF

Planungsbüro G. Schulz Stadtplanung

Webseite: www.planungsbuero-schulz.de

BEARBEITER: Dipl.- Ing. Gunther Schulz

Dorf Mecklenburg, den 20.07.2023, zuletzt geändert 2.11.2023

Stadtplanung, Garten- und Landschaftsarchitektur

Landschaftsplanung

Inhaltsverzeichnis

I. BEGRÜNDUNG	2
1. Räumliche Einordnung und Zielsetzung	2
1.1 Geltungsbereich	2
1.2 Aufstellungsbeschluss	2
1.3 Planungsziel	3
2. Städtebauliche Bestandsaufnahme	3
2.1 Ausgangssituation	3
2.2 Rechtliche Situation	3
3. Übergeordnete Planungsvorgaben	3
3.1 Landesentwicklungsplan	3
3.3 Fazit	6
4. Planungsziele	6
4.1 Grundzüge der Planung	6
5. Städtebauliche Konzeption	6
5.1 Grundzüge der Planung	6
5.2 Maß der baulichen Nutzung	6
5.3 Örtliche Bauvorschriften	7
5.4 Verkehrliche Erschließung	8
5.5 Grünordnung	8

Anlagen:	
1 Bebauungsplan Vorentwurf	

I. BEGRÜNDUNG

1. Räumliche Einordnung und Zielsetzung

1.1 Geltungsbereich

Der etwa **1,0 ha** große Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6/2023 "Sondergebiet Alte Bäckerei" der Gemeinde Vogelsang-Warsin liegt westlich der Luckower Str., nördlich des Wohngebiets Ahornweg, östlich einer Ackerfläche und südlich der Wohnbebauung an der Dorfstraße.

1.2 Aufstellungsbeschluss

Die Sitzung der Gemeindevertretung Vogelsang-Warsin/des Ausschusses für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr, Sicherheit, Ordnung und Umweltschutz der Gemeindevertretung Vogelsang-Warsin hat am 18.04.2023 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 6/2023 "Sondergebiet Alte Bäckerei" beschlossen.

Abb. 1 Geltungsbereich ohne Maßstab



1.3 Planungsziel

Derzeit ist die Deckung der vorhandenen Nachfrage an Wohnraum, Wohnmobilstellflächen und Ferienhäusern weder durch den Bestand noch durch Nachverdichtungspotenziale im Innenbereich möglich. Daher ist diese Fläche für eine Wohnbebauung und einen Wohnmobil- und Caravanstellplatz und einer untergeordneten Fläche für ein Ferienhaus überplant worden.

Durch den Bebauungsplan Nr. 6/2023 "Sondergebiet Alte Bäckerei" wird die Erschließung und Bebauung mit flächensparendem Bauen planungsrechtlich vorbereitet.

Zusammenfassend sind folgende Ziele und Zwecke der Planung zu nennen:

- Vorbereitung neuer Bauflächen für Wohnmobil- und Caravanstellplätze und innovativer Strohballenhausbebauung.
- Bauliche Arrondierung der Ortslage Vogelsang durch Schließung der vorhandenen nördlichen und südlichen Ortsbebauung.

2. Städtebauliche Bestandsaufnahme

2.1 Ausgangssituation

Das Plangebiet besteht größtenteils aus intensiv genutzter Wiese und Hausgarten.

2.2 Rechtliche Situation

Es liegt zurzeit der Planaufstellung ein bestandskräftiger Flächennutzungsplan vor.

3. Übergeordnete Planungsvorgaben

3.1 Landesentwicklungsplan

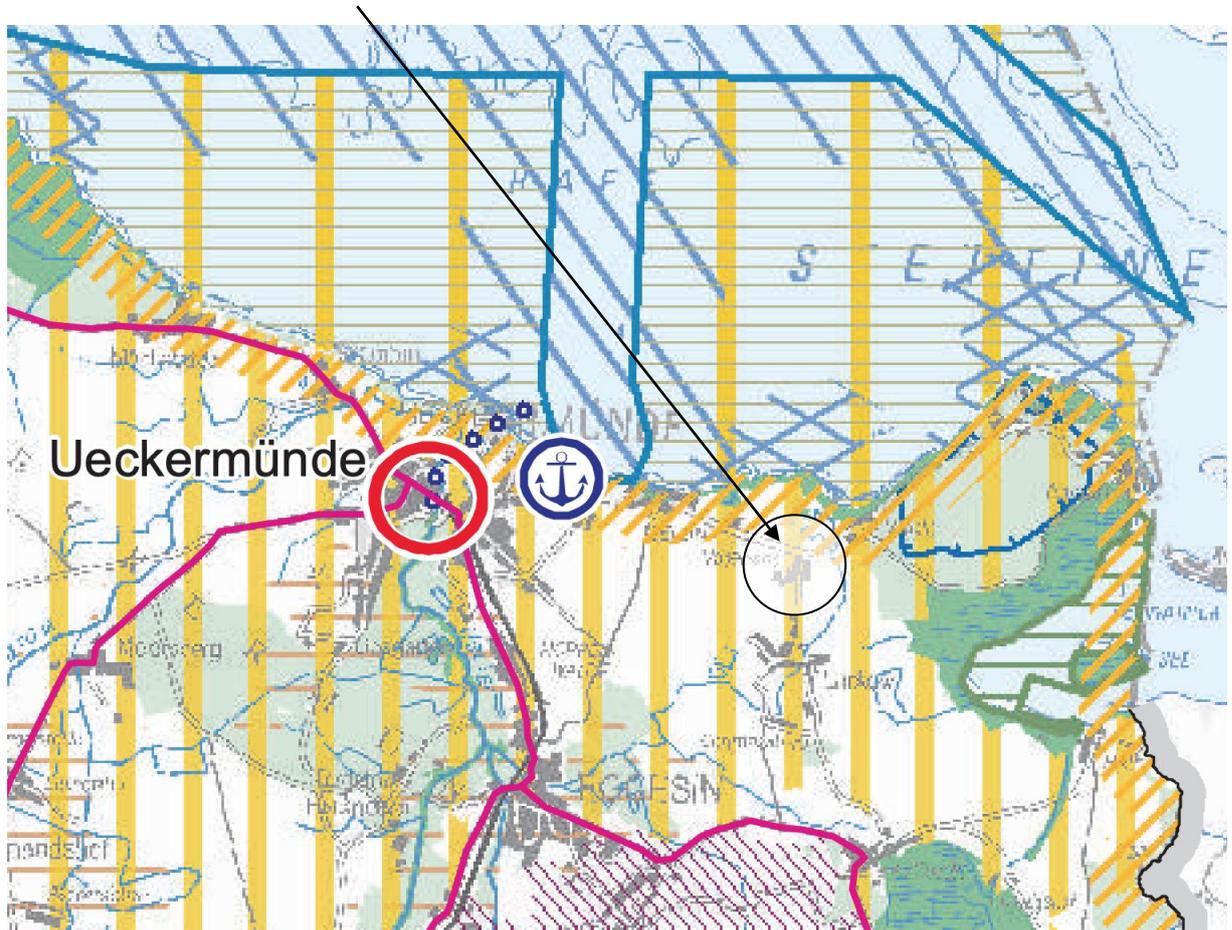
Im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern ist das Gebiet als Vorbehaltsgebiet Tourismus ausgewiesen.

Die Küstenregion als Grenzraum zwischen Land und Meer hat auf Grund ihrer Einmaligkeit durch die Buchten- und abwechslungsreichen Bodden- und Haffküsten eine besondere hohe Bedeutung für den Tourismus. Diese geht weit über den Wassersport hinaus, soll Erhalten, gestärkt und Weiterentwickelt werden.

Der Geltungsbereich des B-Planes liegt im Bereich „**Marines Vorbehaltsgebiet Tourismus**“.

Auszug Landesraumentwicklungsprogramm M-V ohne Maßstab

Abb. 2 Lage des Bebauungsplanes



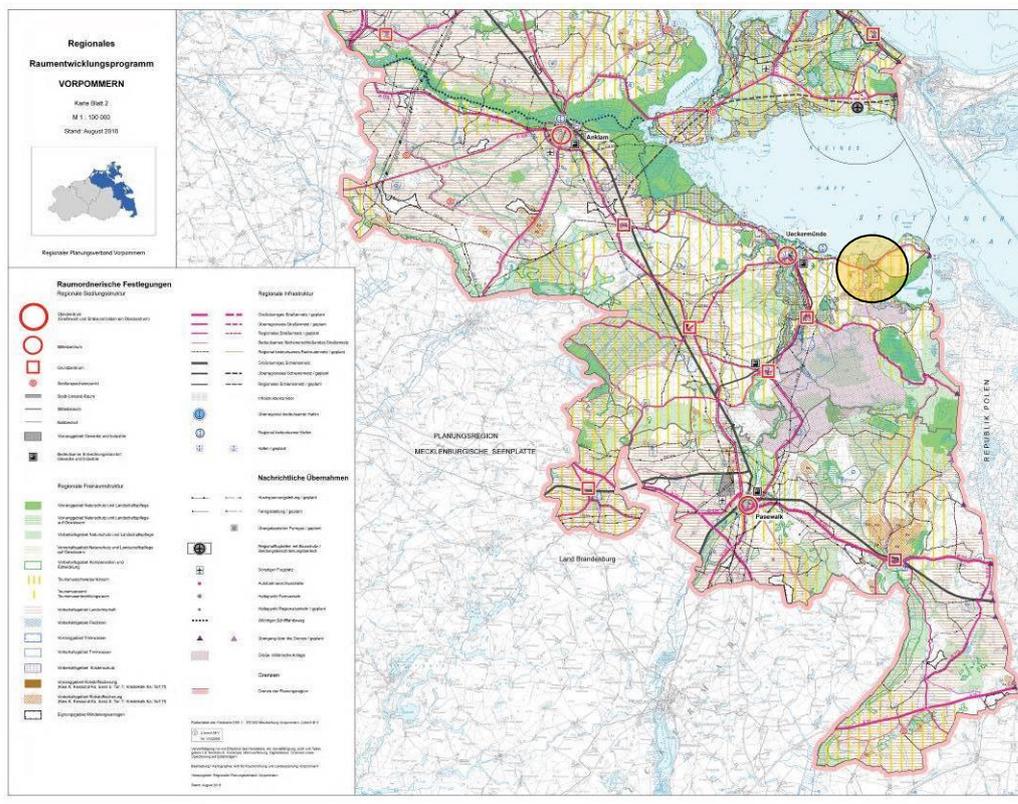
3.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern

Das erste Regionale Raumordnungsprogramm für die Planungsregion Vorpommern ist am 22.10.1998 rechtsverbindlich geworden. Seitdem haben sich sowohl die Rahmenbedingungen für die regionale Entwicklung geändert als auch vielfältige neue Entwicklungen vollzogen. Mit dem Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern vom 30.05.2005 gibt es eine neue Rechtsgrundlage, der mit dem neuen Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) entsprochen werden soll.

Im Leitbild für die Region wird das Selbstverständnis Vorpommerns folgendermaßen verdeutlicht: „Vorpommern nimmt als deutsches »Land am Meer« teil am europäischen Zukunftsraum Ostsee. Lage, Geschichte und kulturelle Tradition, verbunden mit Namen wie Caspar David Friedrich und Otto Lilienthal, bestimmen Vorpommern dazu, Brücke zwischen Mitteleuropa und den Anrainern der Ostsee zu sein.“

Der Geltungsbereich des B-Planes liegt im Bereich des „**Tourismusschwerpunktraum**“.

Abb. 3: Auszug Regionales Entwicklungsprogramm -Vorpommern ohne Maßstab



3.3 Fazit

Die mit der Aufstellung des Bebauungsplans verbundenen Ziele entsprechen in allen Punkten den Grundsätzen und Zielen der Landes- und Regionalplanung.

4. Planungsziele

4.1 Grundzüge der Planung

Das Plangebiet wurde in unterschiedliche Bereiche aufgeteilt. Dadurch ergibt sich im nördlichen Teil eine aufgelockerte Bebauung in eingeschossiger Bauweise. Im südlichen Bereich des Gebiets ist ein Wohnmobilstellplatz und im südwestlichen Bereich eine Bebauung mit einem Ferienhaus vorgesehen. Das Ferienhaus soll als Strohhallenhaus errichtet werden.

Für eine Durchgrünung sorgen neben der Gartengestaltung auf den Grundstücken die Neuanpflanzung von Bäumen und die Neuanlage/Ergänzung von Hecken im Süden, Südwesten und Südosten des Grundstücks.

Die Anbindung für den motorisierten Individualverkehr erfolgt über zwei Anbindungen an die Luckower Straße. Durch die Schaffung der Zufahrten ist jederzeit ein reibungsloser Abfluss des Verkehrs gewährleistet.

5. Städtebauliche Konzeption

5.1 Grundzüge der Planung

Gemäß den Planungszielen wird der nördliche Teil des Planungsgebietes als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Gem. § 1 Abs. 6 sind von den Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO wird das allgemein zulässige Bauvorhaben gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 wie folgt eingeschränkt: die Größe des Gebietes dienenden Läden wird auf maximal 100 qm beschränkt

Der südliche Teil wird als Sondergebiet Stellplatzanlage für Wohnmobile und Caravans sowie als Sondergebiet für Ferienhäuser ausgewiesen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Bei der Festlegung des Maßes der baulichen Nutzung waren die Vorgaben des § 1a des BauGB (sparsamer Umgang mit Grund und Boden) einerseits zu berücksichtigen sowie andererseits der dörflichen Lage am Rande des Siedlungskörpers Rechnung zu tragen. Im Ergebnis kam man auf Grundflächenzahlen für das Baugebiet WA 0,20, einer maximalen Firsthöhe von max. < 7,5 m. Für das SO 2-Gebiet wurde die maximale Firsthöhe von < 7,50 m und einer Grundflächenzahl von 0,20 festgelegt.

5.3 Örtliche Bauvorschriften

Dachform

Zulässig für das WA-Gebiet sind ausschließlich Sattel-, Walm- Krüppelwalm- und Zeltdächer. Die Dachneigung beträgt 15 – 55°. Ausgenommen hiervon sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Garagen und Stellplätze mit einem Schutzdach. Flachdächer für Nebenanlagen sind zulässig.

Dacheindeckung

WA- u. SO 2-Gebiet: Dächer sind nur aus nicht glänzenden Tonziegeln mit Reet bzw. mit Dachbegrünung herzustellen. Zulässig bei Ziegeln sind rote, graue und braune Farbtöne. Hiervon ausgenommen sind Anlagen, die der Solarnutzung dienen. Für Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Garagen und Stellplätze mit einem Schutzdach (Carports) gem. § 12 BauNVO sind ebenfalls begrünte Dächer zulässig. Solaranlagen mit terracottafarbenen sind in allen Allgemeinen Wohngebieten zulässig. Die Verwendung von Metaldachflächen ist unzulässig.

Fassadenmaterial

Für die Herstellung der Fassaden sind ausschließlich folgende Material und Farben zulässig:

- Verblendmauer in roten, Terracotta Farbtönen
- Außenputz in hellgrauen bis sandfarbenen Tönen
- Holz in Natur oder gestrichen in hellgrau, dunklen Rot oder Grün
- Eine Kombination von max. 2 verschiedenen Fassadenmaterialien ist nicht zulässig. Ausgenommen untergeordnete Bauteile wie Sockel bis 0.60 m Höhe, und Dachgauben.

Stellplätze und Zufahrten

Die Befestigung von Stellplätzen und deren Zufahrten soll nur in Form von Pflastersteinen oder wassergebundenen Decken (Rasengittersteine, Kies etc.) erfolgen. Geschlossene Asphalt- und Betondecken sind für private Auffahrten in Wohngebieten untypisch und sollen daher nicht ermöglicht werden. Die Art der Pflasterung kann frei gewählt werden

Einfriedigungen

Als Grundstückseinfriedigung sind nur heimische Laubholzhecken zulässig. Die Hecken dürfen eine Höhe von 1,40 m nicht überschreiten. Es sind in Ergänzung

der Hecke auch Feldsteinmauern oder Mauern im Fassadenmaterial des Hauses bis zu einer Höhe von 0,80m zulässig.

Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur im Erdgeschoss und an der Stätte der Leistung in einer Größe von max. 0,50 qm zulässig. Eine Befestigung der Werbung an der Einfriedung des zugehörigen Grundstücks oder ein Schild im Vorgarten, dessen Oberkante das Erdgeschoss nicht überragt, fällt ebenfalls unter dem Begriff „Stätte der Leistung“.

Die Anlagen selbst dürfen nicht selbst leuchten. Eine indirekte Beleuchtung ist jedoch möglich.

Abfall- und Wertstoffbehälter

Oberirdische Abfall- und Wertstoffbehälter sind dauerhaft in einer geschlossenen und blickdichten Umfassung aus Mauer oder Hecke unterzubringen.

Windenergieanlagen

Die Errichtung von Windenergieanlagen in jeder Form ist unzulässig.

Gestaltung der Vorgärten

Die flächige Gestaltung mit Kies oder Schotter ist unzulässig.

5.4 Verkehrliche Erschließung

Äußere Erschließung

An das geplante Wohn- und Sondergebiet grenzt östlich ein vorhandenes Baugebiet an. Eine Erschließung ist durch 2 geplante Privatstraßen zur östlich gelegenen Luckower Straße vorgesehen.

5.5 Grünordnung

Das Plangebiet wird derzeit durch 2 Naturhecken im Norden und Westen teilweise begrenzt. Eine Naturhecke verläuft mittig des Geländes von Westen nach Osten. Sie wird im Südosten durch eine ca. 5 m breiten Ackerdurchfahrt im Osten unterbrochen.

Im Bereich südwestlich, südlich und südöstlich des Plangebietes ist eine ca. 178 m lange Heckenneuanpflanzung geplant.

5.6 Flächenzusammenstellung

Nutzung	Gesamtgröße qm
Allgemeines Wohngebiet	3.800
Sondergebiet SO1 Stellplatzanlage für Wohnmobile und Caravan	4.683
Sondergebiet SO2 Strohballenhaus	704
Verkehrsflächen	264
Grünflächen -Hecke-	510
Gesamt	9.961