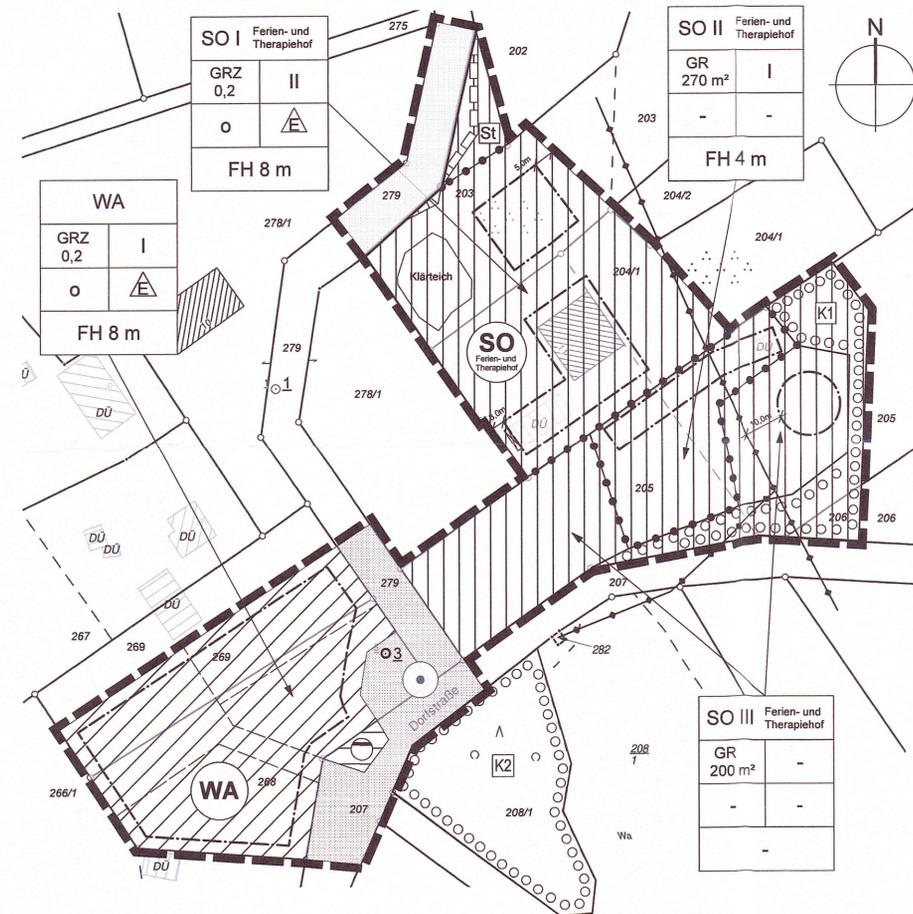


# Satzung der Gemeinde Weitenhagen über den selbstständigen Bebauungsplan Nr. 2 "Koitenhagen"

**Präambel:** Auf der Grundlage des § 10 des Baugesetzbuches gemäß Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102) geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 20.05.2011 (GVOBl. M-V S. 323), wird durch die Beschlussfassung der Gemeindevertretung vom ..... folgende Satzung der Gemeinde Weitenhagen über den Bebauungsplan Nr. 2 "Koitenhagen" für das Gebiet nordwestlich der Dorfstraße, umfassend das Flurstück 268 sowie teilweise die Flurstücke 203, 204/1, 205, 206, 207, 269 und 279 der Flur 1 in der Gemarkung Koitenhagen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

## Teil A - Planzeichnung

Maßstab 1: 1000



Auszug aus der Liegenschaftskarte  
Landkreis Vorpommern-Rügen  
Fachdienst Kataster und Vermessung  
22.05.2013

## Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (PlanV 90), geändert durch Art. 2 G zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.7.2011 (BGBl. I S. 1509).

### Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)

- SO** Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Ferien- und Therapiehof" (§ 11 BauNVO)
- WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

### Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- I** Anzahl der Vollgeschosse
- GRZ 0,2** Grundflächenzahl
- GR 270 m²** Maximal zulässige Grundfläche
- FH 8 m** Firsthöhe

### Bauweise, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- Baugrenze**
- Nur Einzelhäuser zulässig**
- Offene Bauweise**

### Schutz, Pflege, Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Bäume - Erhalt**

### Verkehrsfächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Verkehrsfächen

### Abwasserbeseitigung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

- Abwasser

### Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen, zugunsten des Wasser- und Bodenverbandes "BarthKüste"

### Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- St** Stellplätze

### Darstellung ohne Normcharakter

- Vermessungspunkt
- Flurstücksgrenzen vermarktet
- Flurstücksgrenzen unvermarktet
- Flurstücksnummer vorhandener Gebäudebestand
- 49** Kompensationsflächen
- Grundstücksgrenzen im WA
- Energiekabel Niederspannung
- Abzureißender Gebäudeteil

## Teil B - Textliche Festsetzungen

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.1.1990, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.06.2013 im (BGBl. I S. 1548).

### 1. Art der Nutzung

- (1) Im SO I Ferien- und Therapiehof sind die Betriebsleiterwohn-, Scheunen- und Betriebsgebäude für die Tierhaltung, sowie Beherbergungs-, Seminar-, Aufenthalts- und Therapieeinrichtungen zulässig.
- (2) Im SO II Ferien- und Therapiehof sind die Haltung von Pferden und/oder Lamas für die tiergestützte Therapie sowie die dafür benötigten Unterstände für Tiere zulässig.
- (3) Im SO III Ferien- und Therapiehof sind Reitplätze für die tiergestützte Therapie sowie ein überdachter Longierplatz zulässig.
- (4) Im Allgemeinen Wohngebiet sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störenden Handwerksbetriebe zulässig. Es sind außerdem gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Betriebe des Beherbergungsgewerbes allgemein zulässig.
- (5) Im Allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht zulässig. Es sind außerdem gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig.

### 2. Maß der baulichen Nutzung

- (1) Der untere Bezugspunkt für die Firsthöhe ist für das SO I und II der Vermessungspunkt Nr. 1 (26,92 m über NN) und für das WA der Vermessungspunkt Nr. 3 (26,83 m über NN), vermindert oder vermindert um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes bis zur Gebäudemitte.

### 3. Flächen für Garagen und Stellplätze und Nebenanlagen

- (1) Im WA und im SO I Ferien- und Therapiehof sind Flächenbefestigungen und Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO im Rahmen einer 50-prozentigen Überschreitung der GRZ auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- (2) Im SO II Ferien- und Therapiehof sind Flächenbefestigungen und Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO außerhalb der Baugrenzen nicht zulässig.
- (3) Im SO I Ferien- und Therapiehof gehören Anlagen zur Kleintierhaltung zu den zulässigen Nebenanlagen.
- (4) Zufahrten und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien auszuführen.

### 4. Grünflächen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und Flächen für das Anpflanzen bzw. Erhalten von Bäumen und Sträuchern

- (1) Kompensationsmaßnahme 1 (K1)  
Auf den Flurstücken 205 und 206 wird im Osten an der Grenze des Geltungsbereichs zum offenen Feld hin auf 1.050 m² ein Feldgehölz angelegt und dauerhaft erhalten. Folgende heimische Gehölze sind zu verwenden: Leichte Sträucher 2-3 Triebe 70-90; Haselnuss (*Corylus avellana*) 12%; Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*) 11%; Holunder (*Sambucus nigra*) 7%; Hundrose (*Rosa canina*) 12%; Kreuzdorn (*Rhamnus cathartica*) 12%; Pfaffenhütchen (*Euroyonimus europaeus*) 12%; Schlehe (*Prunus spinosa*) 12%; Schneeball (*Viburnum opulus*) 11%; Weißdorn (*Crataegus monogyna*) 11%. Der Pflanzabstand zwischen den Reihen beträgt 1,5 m und in den Reihen 1 m. Die Pflanzflächen werden mit einem Wildschutzzzaun eingezäunt. Es wird eine dreijährige Entwicklungsphase durchgeführt.
- (2) Kompensationsmaßnahme 2 (K2)  
Auf dem südlich angrenzenden Flurstück 208/1 werden auf 1.775 m² 69 Obstbäume, Apfel, Birne und Pflaume (Qualität: Hochstamm, 2xv, STU 10-12) gepflanzt und dauerhaft erhalten. Pro 25 m² wird ein Baum gepflanzt. Es wird eine dreijährige Entwicklungsphase durchgeführt.
- (3) Kompensationsmaßnahme 3 (K3)  
Im Ortsteil Behrenwalde wird um den Spielplatz Dorfanger auf dem Flurstück 23 der Flur 1 in der Gemarkung Behrenwalde auf 1.960 m² ein doppelreihiges Siedlungsgehölz angelegt. Folgende heimische Gehölze sind zu verwenden: Leichte Sträucher 2-3 Triebe 70-90; Haselnuss (*Corylus avellana*) 12%; Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*) 11%; Holunder (*Sambucus nigra*) 7%; Hundrose (*Rosa canina*) 12%; Kreuzdorn (*Rhamnus cathartica*) 12%; Pfaffenhütchen (*Euroyonimus europaeus*) 12%; Schlehe (*Prunus spinosa*) 12%; Schneeball (*Viburnum opulus*) 11%; Weißdorn (*Crataegus monogyna*) 11%. Der Pflanzabstand zwischen den Reihen beträgt 1,5 m und in den Reihen 1 m. Die Pflanzflächen werden mit einem Wildschutzzzaun eingezäunt. Es wird eine dreijährige Entwicklungsphase durchgeführt.
- (4) Kompensationsmaßnahme 4 (K4)  
Auf dem Flurstück 11 der Flur 5 in der Gemarkung Behrenwalde wird auf 1.585 m² ein Feldgehölz angelegt und dauerhaft erhalten. Vor der Pflanzung ist das Auftragen einer Bodenschicht von 0,50 m vorzunehmen. Folgende heimische Gehölze sind zu verwenden: Leichte Sträucher 2-3 Triebe 70-90; Haselnuss (*Corylus avellana*) 12%; Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*) 11%; Holunder (*Sambucus nigra*) 7%; Hundrose (*Rosa canina*) 12%; Kreuzdorn (*Rhamnus cathartica*) 12%; Pfaffenhütchen (*Euroyonimus europaeus*) 12%; Schlehe (*Prunus spinosa*) 12%; Schneeball (*Viburnum opulus*) 11%; Weißdorn (*Crataegus monogyna*) 11%. Der Pflanzabstand zwischen den Reihen beträgt 1,5 m und in den Reihen 1 m. Die Pflanzflächen werden mit einem Wildschutzzzaun eingezäunt. Es wird eine dreijährige Entwicklungsphase durchgeführt.
- (5) Kompensationsmaßnahme 5 (K5)  
Es sind 8 Bäume entlang der Straße nach Behrenwalde und 6 Bäume auf dem Flurstück 204/1 der Flur 1 in der Gemarkung Koitenhagen zu pflanzen. Es sind Hochstämme (Qualität: 3xv, STU 16-18) zu verwenden und eine dreijährige Entwicklungsphase ist sicherzustellen. Es werden 11 Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), 3 Vogelkirschen (*Prunus avium*) gepflanzt.

### 5. Örtliche Bauvorschriften

- (1) Im SO I Ferien- und Therapiehof sind Sattel- und Pultdächer zulässig.
- (2) Im WA sind Satteldächer, Walmdächer, Krüppelwalmdächer und Zeltedächer mit Dachneigungen von 20 - 45° zulässig.

## Hinweise

### Bodendenkmalschutz

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür 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.

### Artenschutz

Vor Beginn der Arbeiten am Gebäudebestand ist dieser auf ein Vorkommen von Fledermäusen zu überprüfen. Bei einem Fledermausvorkommen im Dachbereich sind die Arbeiten von Ende September bis Ende März durchzuführen. Um die potentiellen Ruheplätze und Wochenstuben für Fledermäuse an und im Gebäude zu erhalten, müssen bei den Arbeiten entsprechende Fledermauskästen zur Vermeidung möglicher Beeinträchtigungen eingebaut werden. Eine genaue Festlegung der erforderlichen Schutzmaßnahmen erfolgt vor Beginn der Baumaßnahmen in Absprache mit den örtlichen Fledermausbetreuern des Naturschutzbundes. Bei den hausbewohnenden Vögeln ist darauf zu achten, dass belegte Nester während der Arbeiten nicht zerstört werden. Für Mehlschwalben und Hausrotschwanz können gegebenenfalls Nisthilfen an der Gebädefassade angebracht werden. Sofern Brutstätten hausbewohnender Vögel betroffen sind, ist hinsichtlich der Anbringung von Nisthilfen eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde der Landkreises Vorpommern-Rügen erforderlich. Die erforderlichen Fällungen und Rodungen von Sträuchern sind zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von Singvögeln zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen.

## Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 01.07.2014. Die örtliche Bekanntmachung erfolgte durch Aushang vom 17.09.2014 bis zum 20.10.2014 im Amtsbereich Weitenhagen, den 18.07.2015

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 9 Abs. 2 Satz 1 BauGB wurde am 18.07.2015 durchgeführt vom 27.08.-11.09.2015

3. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, wurden gem. § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 18.07.2015 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

4. Die Gemeindevertretung hat am 13.09.2015 den Entwurf des B-Plans Nr. 2 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5. Der Entwurf des B-Plans Nr. 2 "Koitenhagen", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 17.09.2014 bis zum 20.10.2014 während der Dienststunden des Amtes Franzburg-Richtenberg nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist vorzulegen sind, schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, bis zum 17.09.2014 im Amtsbereich Weitenhagen, den 18.07.2015

6. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 18.07.2015 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

7. Der Entwurf des B-Plans wurde nach der öffentlichen Auslegung (Nr. 5) geändert. Der Entwurf des B-Plans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 17.09.2014 bis zum 20.10.2014 während der Dienststunden des Amtes Franzburg-Richtenberg (§ 3 Abs. 2 BauGB) öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist vorzulegen sind, schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, bis zum 17.09.2014 im Amtsbereich Weitenhagen, den 18.07.2015

8. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 2 am 17.09.2014 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Liegenschaftskarte (ALK) im Maßstab 1:1000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

9. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen und Bedenken der Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange am 18.07.2015 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

10. Die Genehmigung des selbstständigen Bebauungsplans Nr. 2 wurde mit Bescheid des Landrates des Landkreises Vorpommern-Rügen vom 18.09.15 Az.: 15/15/15 mit Nebenbestimmungen und Hinweisen - erteilt.

11. Der B-Plan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 18.09.15 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum B-Plan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung gebilligt.

12. Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

13. Der Beschluss des B-Planes durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind vom 17.09.2014 bis zum 20.10.2014 örtlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Einspruchsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen von dieser Ansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung tritt mit Ablauf des 18.09.2015 in Kraft.

Weitenhagen, den 05.11.2015

Ephraimstaps Amtsbereich - Weitenhagen

Gemeinde Weitenhagen Landkreis Vorpommern-Rügen

Übersichtsplan 1: 25.000

Behrenwalde

Koitenhagen

Behrenwalde Süd

außer Betrieb

Geltungsbereich des B-Plans Nr. 2 "Koitenhagen"

© GeoBasis-DE/M-V 2013

Selbstständiger Bebauungsplan Nr. 2 "Koitenhagen" (gemäß § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB)

Satzungsfassung

Regionale Entwicklung Kriepedamm 74  
Bauabteilung 18435 Stralsund  
Landschaftsplanung Tel.: 03831-280522  
Freiraumplanung Fax: 03831-280523

O L A F