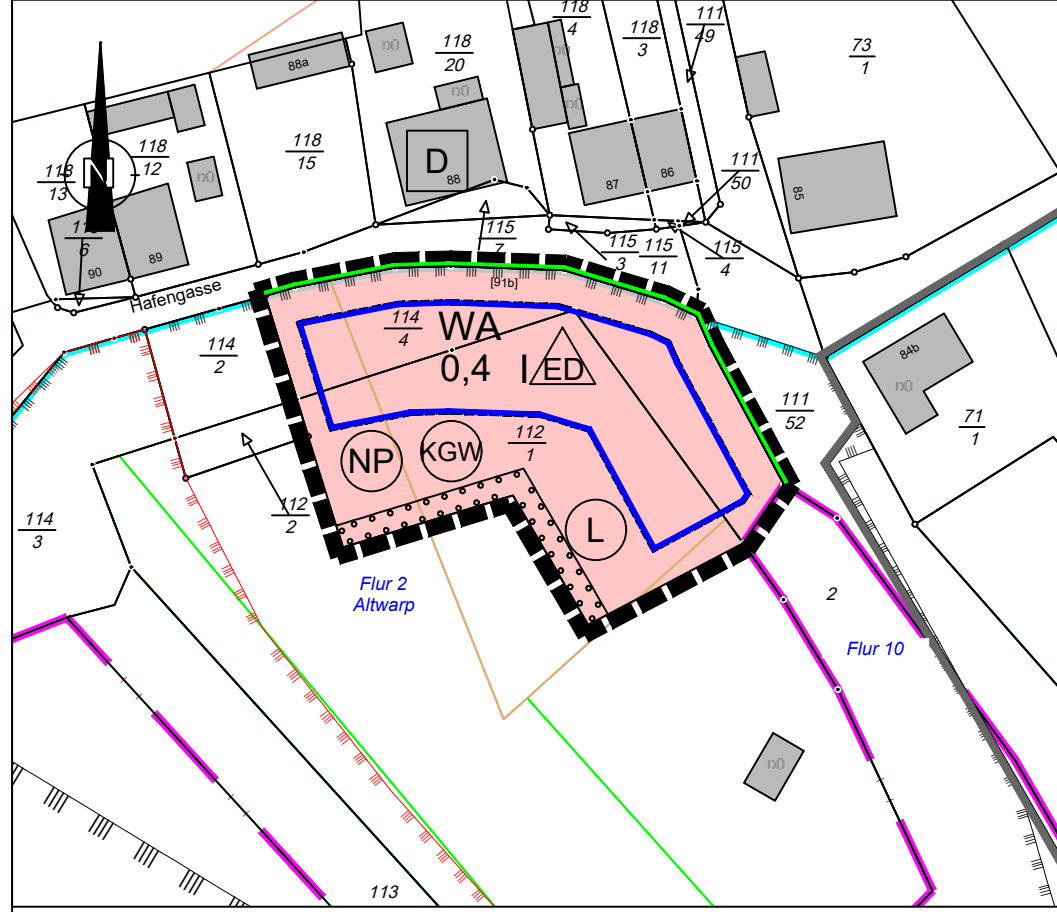


# SATZUNG DER GEMEINDE ALTWARP ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 7/2022 "Wohnen Hafengasse"

## PLANZEICHNUNG (TEIL A) M 1 : 1.000



Kartengrundlage: ALKIS Stand: 03.04.2023

### ZEICHENERKLÄRUNG

#### I. Festsetzungen

##### 1. Art und Maß der baulichen Nutzung

WA	Allgemeine Wohngebiete i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 1	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
0,4	Grundflächenzahl	§ 16 Abs. 2 BauNVO
1	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 16 Abs. 2 BauNVO

##### 2. Bauweise, Baugrenzen

ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
	Baugrenze	§ 22 Abs. 2 BauNVO

##### 3. Verkehrsflächen

	Straßenbegrenzungslinie	§ 23 Abs. 3 BauNVO
--	-------------------------	--------------------

##### 4. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
C	Anpflanzen: Sträucher	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB

##### 4. Sonstige Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB
--	---	--------------------------------

#### II. Nachrichtlichen Übernahmen

	Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts	§ 9 Abs. 6 BauGB
L	Schutzgebiete und Schutzobjekte: Landschaftsschutzgebiet	
NP	Naturpark	
KGW	Küsten- und Gewässerschutzstreifen	

#### III. Darstellungen ohne Normcharakter

	Flurgrenze	
112	Flurstücksnummer	
	Gebäudebestand laut Kataster	
	Geltungsbereichsgrenze der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Altwarf	

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 (Planzeichenverordnung 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  
Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)  
Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

### 2. Überbaubare Grundstücksfläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §§ 12 Abs. 6, 14 Abs. 1 BauNVO und 23 Abs. 5 BauNVO  
2.1 Garagen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den straßen- seitigen Grundstücksgrenzen und den straßenseitigen Baugrenzen unzulässig.  
2.2 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den straßen- seitigen Grundstücksgrenzen und den straßenseitigen Baugrenzen können Nebenanlagen nur im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO nur ausnahmsweise zugelassen werden.

### 3. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB  
3.1 entspricht Kompensationsmaßnahme M1  
Gemäß Anpflanzungsfestsetzung ist eine 3 m breite Hecke aus folgenden Arten: Hasel (Corylus avellana), Schneeball (Viburnum opulus), Kornelkirsche (Cornus mas), Hundsrose (Rosa canina), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Schlehe (Prunus spinosa), Brombeere (Rubus fruticosus), Gewöhnlicher Liguster (Ligustrum vulgare), Bibernell-Rose (Rosa pimpinellifolia), Gemeiner Wacholder (Juniperus communis) und Europäische Eibe (Taxus baccata) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die genannten Koniferen sind verpflichtend zu pflanzen.  
3.2 entspricht Kompensationsmaßnahme M2  
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind pro angefangene 150 m<sup>2</sup> versiegelte Fläche 1 hochstämmiger Obstbaum 2x verpflanzt, Stammumfang 12 – 14 cm mit Ballen; Apfelbäume z.B. Pommerscher Krummstiel, Danziger Klarapfel, Gravensteiner, Gelber Richard, Clivia, Carola, Roter Winterstettiner, Apfel aus Grünheide, Cox Orange, Kaiser Wilhelm, Königlicher Kurzstiel; Birnen z.B. Konferenz, Clapps Liebling, Gute Graue, Bunte Julibirne, Pastorenbirne, Kleine Landbirne, Alexander Luc., Gute Luise, Tangern, Quitten z.B. Apfelquitte, Birnenquitte, Konstantinopeler Apfelquitte) sowie 20 m<sup>2</sup> Strauchfläche heimischer Arten (auszuwählen aus folgenden Arten: Hasel (Corylus avellana), Schneeball (Viburnum opulus), Kornelkirsche (Cornus mas), Hundsrose (Rosa canina), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Schlehe (Prunus spinosa), Brombeere (Rubus fruticosus), Bibernell-Rose (Rosa pimpinellifolia) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Anpflanzungsfestsetzung, die anteilig auf dem jeweiligen Grundstück vorhanden ist, kann angerechnet werden.  
3.3 entspricht CEF-Maßnahme CEF 1  
Der Verlust von Brutmöglichkeiten für Höhlenbrüter ist zu ersetzen. Die Ersatzquartiere sind vor Beginn von Fäll- und Abrissmaßnahmen im Umfeld des Plangebietes zu installieren.  
2 Nistkästen Blau- bzw. Tannenmeise ø 26 mm-28 mm  
1 Nistkasten Gartenrotschwanz oval 48 mm hoch, 32 mm breit  
1 Nistkasten Kohlmeise ø 32 mm mit ungehobelten Brettern und leicht beweglicher Reinigungs- und Kontrollklappe entsprechend Montageanleitung Abbildung 8 des AFB.  
3.4 entspricht CEF-Maßnahme CEF 2  
Der Verlust von Brutmöglichkeiten für 2 Nischenbrüter (Hausrotschwanz, Zaunkönig) ist zu ersetzen. Die Ersatzquartiere sind vor Beginn von Fäll- 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 9 des AFB.

### II. Hinweise

**1. Bodendenkmale**  
Wenn während der Erdarbeiten (Grabungen, Ausschachtungen, Kellererweiterungen, Abbrüche usw.) Befunde wie Mauern, Mauerreste, Fundamente, verschüttete Gewölbe, Verfüllungen von Gräben, Brunnenschächte, verfüllte Latrinen- und Abfallgruben, gemauerte Fluchtgänge und Erdverfärbungen (Hinweise auf verfüllte Gruben, Gräben, Pfostenlöcher, Brandstellen oder Gräber) oder auch Funde wie Keramik, Glas, Münzen, Urnenscherben, Steinsetzungen, Hölzer, Holzkonstruktionen, Knochen, Skelettreste, Schmuck, Gerätschaften aller Art (Spielsteine, Kämme, Fibeln, Schlüssel, Besteck) zum Vorschein kommen, sind diese gem. § 11 Abs. 1 u. 2 DSchG M-V unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen.  
Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgemäße Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert.  
Aufgefundene Gegenstände sind dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege zu übergeben.

### 2. Artenschutz

V1 Gehölzbeseitigungen sind im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02 zu realisieren.  
V2 Fällungen sind durch eine im Fledermausschutz fachkundige Person zu planen und zu begleiten. Im Ergebnis der ökologischen Baubegleitung wird ggf. zusätzlicher notwendiger Ersatz für den Verlust von Fledermausquartieren und Nistplätzen festgelegt. Bei Bedarf ist durch die Person eine Befreiung von den Verboten des § 44 BNatSchG zu beantragen oder ein Baustopp auszusprechen. Die Person ist der uNB vor Baubeginn zu benennen und 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. Externe Kompensationsmaßnahmen bzw. Hinweise zur Kompensation

3.1 Entspricht Kompensationsmaßnahme M3  
Die Eingriffe durch das geplante Vorhaben sind durch geeignete Maßnahmen zu kompensieren, die einem Kompensationsflächenäquivalent von 3.543 m<sup>2</sup> entsprechen und sich in der Landschaftszone „Vorpommersches Flachland“ befinden. Möglich ist auch die Verwendung des Ökokontos VG-017 „Landschaftsverbesserung südlich der Peene“ mit Umwandlung naturferner Feldhecken, Windschutzpflanzungen und Feldgehölze zu naturnahen Landschaftselementen als Maßnahme. Die Kompensationsfläche ist circa 44 km vom Eingriffsort entfernt.  
3.2 Entspricht Kompensationsmaßnahme M4  
Fällungen von geschützten Bäumen sind gemäß Baumschutzkompensationserlass zu ersetzen.

## Verfahrensvermerke

- Die Gemeindevertretung der Gemeinde Altwarf hat in ihrer Sitzung am 08.11.2022 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7/2022 „Wohnen Hafengasse“ im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB gefasst. Die Bekanntmachung des Beschlusses erfolgte am 13.12.2022 im Amtlichen Mitteilungsblatt des Amtes Am Stettiner Haff Nr. 12/2022.
- Der Aufstellungsbeschluss wurde mit Schreiben vom 02.05.2023 beim Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern zur Anzeige gebracht. Die landesplanerische Stellungnahme liegt mit Schreiben vom 26.02.2024 vor.
- Die Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig vom ..... bis ..... durch eine Auslegung des Vorentwurfes von der Planung unterrichtet.
- 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 .....
- Die Gemeindevertretung der Gemeinde Altwarf hat in ihrer Sitzung am ..... den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 7/2022 „Wohnen Hafengasse“ mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der von der Planung betroffenen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erfolgte gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom .....
- Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom ..... bis zum ..... nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessenten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am ..... im Amtlichen Mitteilungsblatt des Amtes Am Stettiner Haff Nr. .... bekanntgemacht.
- Die Gemeindevertretung der Gemeinde Altwarf hat in ihrer Sitzung am ..... die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die die vorgebrachten Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.  
Altwarf, den .....  
Siegel Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgt, da die Liegenschaftskarte durch Digitalisierung des analogen Bestandes entstanden ist. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.  
....., den .....

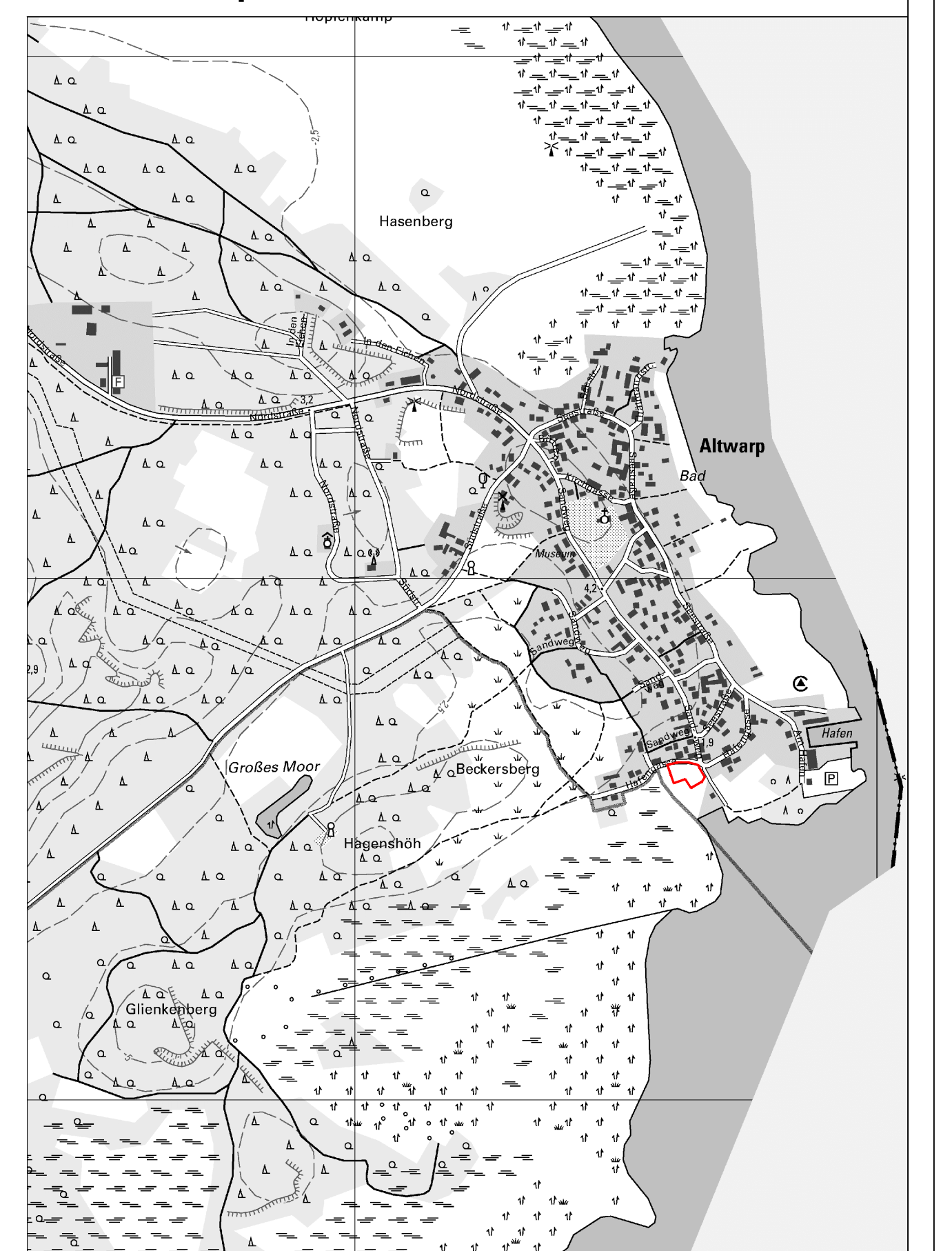
10. Der Bebauungsplan Nr. 7/2022 „Wohnen Hafengasse“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am ..... von der Gemeindevertretung der Gemeinde Altwarf als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom ..... gebilligt.  
11. Die Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 7/2022 „Wohnen Hafengasse“ durch die höhere Verwaltungsbehörde wurde am ..... mit Auflagen und Hinweisen erteilt.  
12. Der Bebauungsplan Nr. 7/2022 „Wohnen Hafengasse“ als Satzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausfertigt.  
Altwarf, den .....  
Siegel Bürgermeister

13. Die Genehmigung der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 7/2022 „Wohnen Hafengasse“ 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 ..... im Amtlichen Mitteilungsblatt des Amtes Am Stettiner Haff Nr. .... 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 ..... in Kraft getreten.  
Altwarf, den .....  
Siegel Bürgermeister

## Satzung der Gemeinde Altwarf über den Bebauungsplan Nr. 7/2022 „Wohnen Hafengasse“ (Gemarkung Altwarf Flur 2 Flurstücke 112/1 (teilweise) und 114/4)

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 von ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 7/2022 „Wohnen Hafengasse“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

## Übersichtsplan Maßstab 1 : 10.000



Kartengrundlage digitale Topographische Karte © GeoBasis-DE/M-V < 2023 >

## Vorzeitiger Bebauungsplan Nr. 7/2022 "Wohnen Hafengasse" der Gemeinde Altwarf

Stand: Vorentwurf März 2024  
Planverfasser: Planungsbüro Trautmann