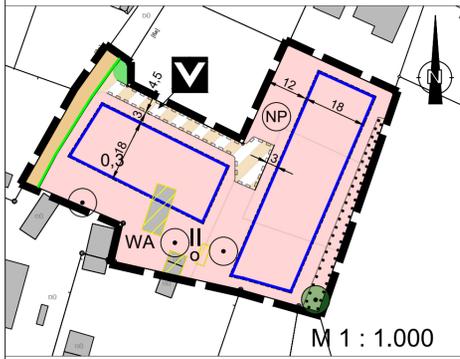


# SATZUNG DER GEMEINDE VOGELSANG-WARSIN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 5/22 "Wohnggebiet südlich des Ahornweges"

## PLANZEICHNUNG (TEIL A)

M 1 : 1.000



Kartengrundlage digitale ALK, Stand 06.09.2022

## ZEICHENERKLÄRUNG

### I. Festsetzungen

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

<b>WA</b>	Allgemeine Wohngebiete i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 1 Grundflächenzahl Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 4 BauNVO § 16 Abs. 2 BauNVO § 16 Abs. 2 BauNVO
-----------	--	--

#### 2. Bauweise, Baugrenzen

<b>O</b>	offene Bauweise Baugrenze	§ 22 BauNVO § 23 BauNVO
----------	---------------------------	----------------------------

#### 3. Verkehrsflächen

	Straßenverkehrsfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmungen	
	Private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich	

#### 4. Grünflächen

	öffentliche Grünflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
--	-------------------------	-------------------------

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

	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern Erhaltung: Bäume	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	Erhaltung von Einzelbäumen	

#### 6. Sonstige Planzeichen

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

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 der 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,
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362, 1436) geändert worden ist,
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V 2010, S. 66) zuletzt § 12 geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228),
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 Fundstelle GVOBl. M-V 2015, S. 344, zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033).

## TEXT (TEILB)

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

##### § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB

- 2.1 Zisternen- und Versickerungspflicht  
Das Niederschlagswasser von Dachflächen, Terrassen, Garagen, Carports und Zufahrten/Zuwegungen ist in Zisternen zur Wiederverwendung zur Gartenbewässerung auf den Baugrundstücken vorzuhalten und überschüssiges Wasser ist auf dem Grundstück versickern.
- 2.2 Entspricht Vermeidungsmaßnahme V3  
Die zur Erhaltung festgesetzten Einzelbäume und Baumgruppen sind zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen.
- 2.3 Entspricht Kompensationsmaßnahme M1  
Auf den nicht überbaubaren Grundstückflächen sind pro angefangenen 150 m<sup>2</sup> versiegelter Fläche 1 hochstämmiger Obstbaum (gesamt 13 Stück) 2x verpflanzt, Stammumfang 12 – 14 cm mit Ballen; Apfelbäume z. B. Pommerscher Krummstiel, Danziger Klarapfel, Gravensteiner, Gelber Richard, Clivia, Carola, Roter Winterstettner, 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 (insgesamt 258 m<sup>2</sup>) heimischer Arten (z. B. Corylus avellana (Hasel), Viburnum opulus (Schneeball), Cornus mas (Kornelkirsche), Rosa canina (Hundsrose), Sambucus nigra (Holunder), Ribes alpinum (Alpen-Johannisbeere) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- 2.4 Dachbegrünung  
Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 7 Grad sind - ausgenommen Flächen für technische Dachaufbauten – extensiv zu begrünen. Entsprechendes gilt für Garagen, Carports und Nebenanlagen, wenn sie mit Flachdächern oder flachgeneigten Dächern bis 7 Grad ausgeführt werden.

#### 3. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen

##### § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Die gekennzeichnete Fläche mit einem Geh- und Fahrrecht der zugunsten der anliegenden Wohngrundstücke im Plangeltungsbereich und einem Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungsunternehmen zu belasten.

### II. Gestalterische Festsetzungen

§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V  
Unbeschichtete Kupfer-, Zink-, oder Titanzinkblechdächer sind generell nicht zulässig.

### III. Nachrichtliche Übernahmen

§ 44 BNatSchG i. V. m. § 15 BNatSchG

#### 1. Vermeidungsmaßnahmen Artenschutz

- V1 Gehölzbeseitigungen und Baufeldfreimachungen sind zur Vermeidung von Tötungsstatbeständen im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02 zu realisieren.
- V2 Die Abrissarbeiten sind durch eine im Fledermausschutz und Ornithologie fachkundige Person zu planen und zu begleiten. Diese erfasst vor Baubeginn besetzte Fledermausquartiere und Brutplätze. Im Ergebnis der ökologischen Baubegleitung wird ggf. zusätzlich 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.
- V4 Um die Tötung und Verletzung von Vögeln durch Kollision mit Glasscheiben zu unterbinden, sind Fenster mit einer Größe von mehr als 2,5 m<sup>2</sup> zu vermeiden oder entsprechend geprüfte Scheiben mit Mustern z.B. Bezeichnung: Safflex® FlySa-fe™ 3D SEEN shiny 9/90 ISO Typ; Punkttraste zu verwenden. Es ist reflexionsarmes Glas zu verwenden. Brüstungen sind undurchsichtig zu gestalten.
- V5 Um Auswirkungen der Beleuchtung auf die Fauna zu begrenzen ist die geplante Beleuchtung auf ein notwendiges Minimum und auf notwendige Bereiche zu beschränken. Es ist LED-Beleuchtung mit einer max. Farbtemperatur von 3000 Kelvin zu wählen, die idealerweise mit Vollabschirmung, Nachtabsenkung oder mit Bewegungsmelder ausgestattet ist.

### IV. Hinweise

#### 1. Bodendenkmale

Werden bei den Erdarbeiten Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gem. § 2 Abs. 1 DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, z. B. archäologische Funde oder auffällige Bodenverfärbungen, ist gemäß § 11 DSchG M-V die untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer und den zufälligen Zeugen, die den Wert, des Gegenstandes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann im Benehmen mit dem zuständigen Landesamt die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgemäße Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert.

#### 2. Externe Kompensationsmaßnahme

Zur Kompensation des Defizites von 23.765,90 KFÄ sind Ökopunkte eines geeigneten Ökokontos innerhalb der Landschaftszone Vorpommersches Flachland zu kaufen. Dafür wird die Verwendung des Kontos VG -048 „Naturwaldinsel Annenhof“ vorgeschlagen. Die Maßnahmenfläche ist etwa 17 km vom Plangebiet entfernt. Es handelt sich um die Anlage von Wald durch Sukzession mit Initialbepflanzung. Zur Verfügung stehen noch 78.620 KFÄ.

## Verfahrensvermerke

- Die Gemeindevertretung der Gemeinde Vogelsang-Warsin hat in ihrer Sitzung am 10.11.2022 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 5/22 „Wohnggebiet südlich des Ahornweges“ gefasst. Der Beschluss ist am 15.12.2022 durch Abdruck im amtlichen Mitteilungsblatt Nr.12/2022 ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Der Aufstellungsbeschluss wurde mit Schreiben vom 06.01.2023 beim Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern zur Anzeige gebracht. Die landesplanerische Stellungnahme liegt mit Schreiben vom 11.04.2023 vor.
- Die Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig vom 22.05.2024 bis 24.06.2024 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 13.05.2024.
- Die Gemeindevertretung der Gemeinde Vogelsang-Warsin hat in ihrer Sitzung am 24.09.2024 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 5/22 „Wohnggebiet südlich des Ahornweges“ beschlossen und zur Auslegung bestimmt und die Begründung gebilligt.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 5/22 „Wohnggebiet südlich des Ahornweges“, die Begründung einschließlich Umweltbericht und der artenschutzrechtliche Fachbeitrag sowie die wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen wurden nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis zum ..... im Internet eingestellt. Die zu veröffentlichen Unterlagen haben im Amt „Am Stettiner Haff“ in der Zeit vom ..... bis zum ..... öffentlich ausgelegen. Die Unterlagen wurden in der Zeit vom ..... bis zum ..... über das Bau- und Planungsportal M-V zugänglich gemacht. Die öffentliche Auslegung wurde ortsüblich am ..... im amtlichen Mitteilungsblatt des Amtes Am Stettiner Haff Nr. .... bekannt gemacht. Die Bekanntmachung wurde in der Zeit vom ..... bis zum ..... ins Internet eingestellt und war in der Zeit vom ..... bis zum ..... über das Bau- und Planungsportal Mecklenburg-Vorpommern zugänglich.
- Die Gemeindevertretung der Gemeinde Vogelsang-Warsin hat in ihrer Sitzung am ..... die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 5/22 „Wohnggebiet südlich des Ahornweges“ wurde am ..... von der Gemeindevertretung der Gemeinde Vogelsang-Warsin beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

, den .....

Siegel Bürgermeister

10. Der katastermäßige Bestand am ..... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Liegenschaftskarte durch Digitalisierung der Flurkarte im Maßstab 1 : ..... entstand. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

....., den .....

11. Der Bebauungsplan Nr. 5/22 „Wohnggebiet südlich des Ahornweges“ wird hiermit ausgefertigt.

Vogelsang-Warsin, den .....

Siegel Bürgermeister

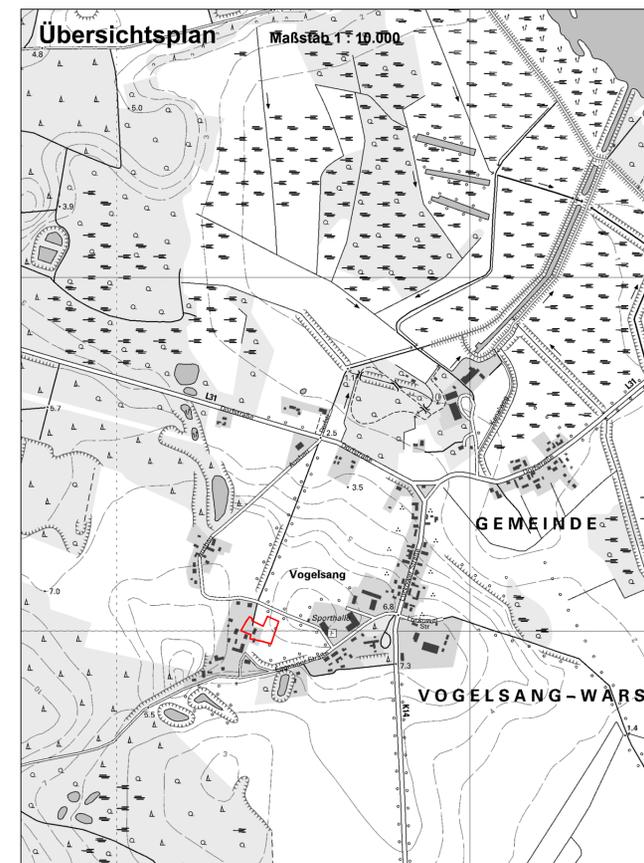
12. Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 5/22 „Wohnggebiet südlich des Ahornweges“ sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessenten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am ..... im amtlichen Mitteilungsblatt des Amtes Am Stettiner Haff Nr. .... 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 (§ 215 Abs. 2 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.

Vogelsang-Warsin, den .....

Siegel Bürgermeister

## Satzung der Gemeinde Vogelsang-Warsin über den Bebauungsplan Nr. 5/22 „Wohnggebiet südlich des Ahornweges“ (Gemarkung Vogelsang, Flur 6 Flurstück 76/59 [teilweise])

Aufgrund des § 10 i. V. m. § 13a 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. I Nr. 394) geändert worden ist, und der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5/22 „Wohnggebiet südlich des Ahornweges“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:



## Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5/22 „Wohnggebiet südlich des Ahornweges“ der Gemeinde Vogelsang-Warsin

Stand: Entwurf August 2024

Planverfasser: Planungsbüro Trautmann