

**Aufstellungsverfahren Bebauungsplan Nr. 5/2022  
"Wohngebiet südlich des Ahornweges" der Gemeinde  
Vogelsang-Warsin  
hier: Aufstellungsbeschluss**

<i>Fachamt:</i> Fachbereich Bau- und Immobilienmanagement <i>Bearbeitung:</i> Manja Witt	<i>Datum</i> 27.10.2022
---	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr, Sicherheit, Ordnung und Umweltschutz der Gemeindevertretung Vogelsang-Warsin (Vorberatung)	10.11.2022	Ö
Gemeindevertretung Vogelsang-Warsin (Entscheidung)	10.11.2022	Ö

**Sachverhalt**

Mit dem Aufstellungsverfahren möchte die Gemeinde Vogelsang-Warsin die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Wohnbauflächen auf gemeindeeigenen Grundstücken schaffen.

Durch Frau Trautmann wurden 2 Varianten erarbeitet.

Bitte halten Sie zusätzlich im Protokoll fest für welche Variante sich die Gemeinde Vogelsang-Warsin entscheidet.

**Beschlussvorschlag**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Vogelsang-Warsin beschließt:

1. Für das Flurstück 76/59 teilw. der Flur 6 der Gemarkung Vogelsang, südlich an die Ergänzungssatzung „Ahornweg“ angrenzend, südlich des Ahornweges gelegen, soll der Bebauungsplan Nr. 5/2022 „Wohngebiet südlich des Ahornweges“ aufgestellt werden. Das Plangebiet ist in dem anliegenden Übersichtsplan gekennzeichnet.
2. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbaunutzung geschaffen werden.
3. Der Bebauungsplan soll Gemäß § 13 b BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.
4. Die Größe der Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO wird weniger als 10.000 qm betragen. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs.

1

und § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen. Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2 a, von der Angabe der Gründe nach § 3 Abs. 3 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind

sowie von der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen.

### Anlage/n

1	Geltungsbereich Ahornweg öffentlich
2	Vogelsang-WarsinB5Variante1 öffentlich
3	Vogelsang-WarsinB5Variante2 öffentlich
4	Begründung B5 Konzept öffentlich

### Finanzielle Auswirkungen

	ja	nein			
fin. Auswirkungen	x				
im Haushalt berücksichtigt	x		Deckung durch:	Produkt	Sachkonto
				51.10.10.00	02310000
Liegt eine Investition vor?		x	Folgekosten		

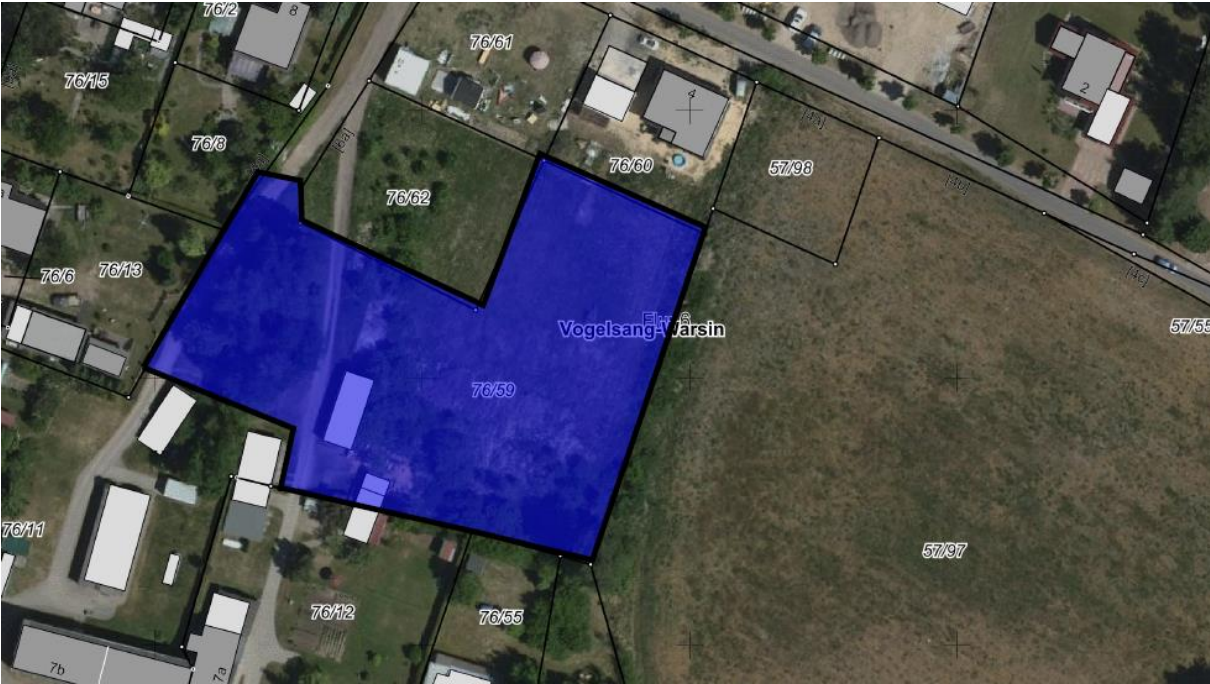
<b>Abstimmungsergebnis</b>			
JA	NEIN	ENTHALTEN	BEFANGEN

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister/in

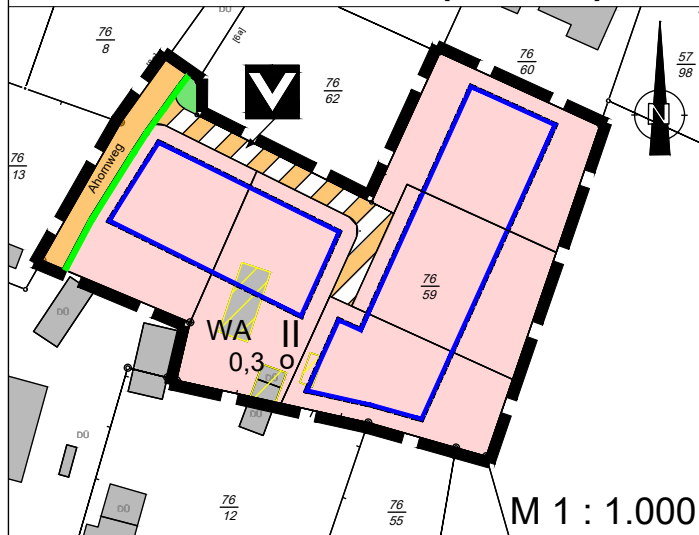
Siegel

\_\_\_\_\_  
stellv. Bürgermeister/in

Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 5/2022 „Wohngebiet südlich des Ahornweges“



# PLANZEICHNUNG (TEIL A)



Kartengrundlage digitale ALK, Stand 06.09.2022

## ZEICHENERKLÄRUNG

### I. Festsetzungen

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

WA	Allgemeine Wohngebiete i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 1
0,3	Grundflächenzahl
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

#### 2. Bauweise, Baugrenzen

o	offene Bauweise
	Baugrenze

#### 3. Verkehrsflächen

	Straßenverkehrsfläche
	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmungen
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

#### 4. Grünflächen

	öffentliche Grünfläche
--	------------------------

#### 5. Sonstige Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
--	---

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB  
§ 4 BauNVO

§ 16 Abs. 2 BauNVO  
§ 16 Abs. 2 BauNVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB  
§ 22 BauNVO  
§ 23 BauNVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

§ 9 Abs. 7 BauGB

# TEXT (TEIL B)

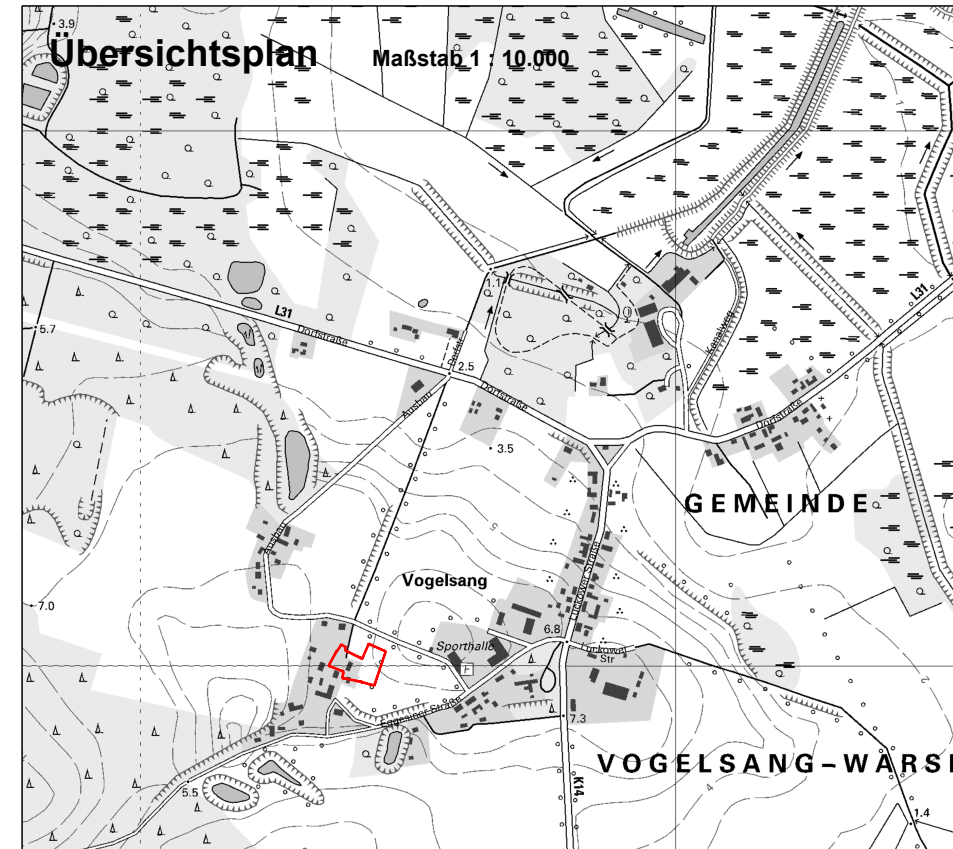
## I. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 Abs. 1 BauGB

### 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)

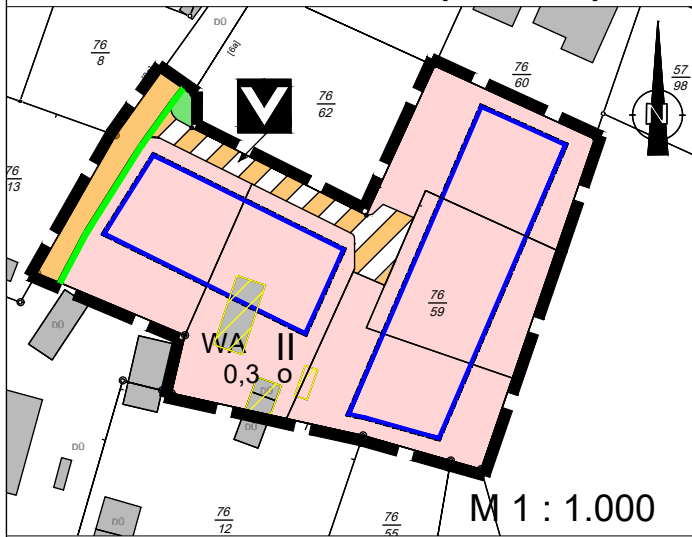


Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5/22  
"Wohngebiet südlich des Ahornweges" der Gemeinde  
Vogelsang-Warsin  
Variante 1

Stand: Konzept Oktober 2022

Planverfasser: Planungsbüro Trautmann

# PLANZEICHNUNG (TEIL A)



Kartengrundlage digitale ALK, Stand 06.09.2022

## ZEICHENERKLÄRUNG

### I. Festsetzungen

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

WA	Allgemeine Wohngebiete i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 1
0,3	Grundflächenzahl
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

#### 2. Bauweise, Baugrenzen

O	offene Bauweise
—	Baugrenze

#### 3. Verkehrsflächen

■	Straßenverkehrsfläche
—	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmungen
■	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

#### 4. Grünflächen

■	öffentliche Grünfläche
---	------------------------

#### 5. Sonstige Planzeichen

■	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
---	---

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB  
§ 4 BauNVO

§ 16 Abs. 2 BauNVO  
§ 16 Abs. 2 BauNVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB  
§ 22 BauNVO  
§ 23 BauNVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

§ 9 Abs. 7 BauGB

# TEXT (TEILB)

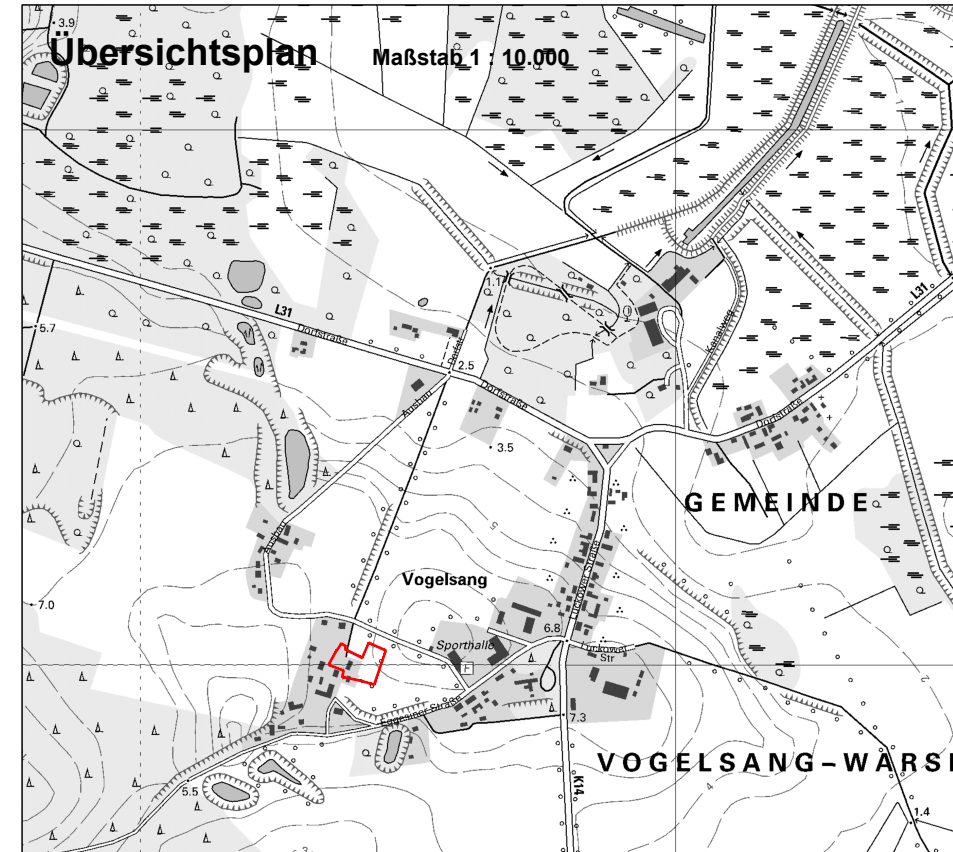
## I. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 Abs. 1 BauGB

### 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)



Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5/22  
"Wohngebiet südlich des Ahornweges" der Gemeinde  
Vogelsang-Warsin  
Variante 2

Stand: Konzept Oktober 2022

Planverfasser: Planungsbüro Trautmann

# **Gemeinde Vogelsang-Warsin**

## **Bebauungsplan Nr. 5/22 „Wohngebiet südlich des Ahornweges“**

### **Begründung**

Auftraggeber:

Gemeinde Vogelsang-Warsin  
Der Bürgermeister  
über Amt Am Stettiner Haff  
Stettiner Straße 1  
17367 Eggesin

Planverfasser:  
Planungsbüro Trautmann  
Walwanusstraße 26, 17033 Neubrandenburg  
Telefon: 0395 / 5824051  
Fax: 0395 / 36945948  
E-Mail: [info@planungsbuero-trautmann.de](mailto:info@planungsbuero-trautmann.de)

## Inhaltsverzeichnis

<b>I.</b>	<b>BEGRÜNDUNG</b>	<b>4</b>
1.	RECHTSGRUNDLAGE	4
2.	EINFÜHRUNG	4
2.1	Lage und Umfang des Plangebietes	4
2.2	Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung	5
2.3	Planverfahren	5
3.	AUSGANGSSITUATION	6
3.1	Stadträumliche Einbindung	6
3.2	Bebauung und Nutzung	6
3.3	Erschließung	6
3.4	Natur und Umwelt	7
3.5	Eigentumsverhältnisse	7
4.	PLANUNGSBINDUNGEN	7
4.1	Planungsrechtliche Ausgangssituation	7
4.2	Landes- und Regionalplanung	7
4.2.1	Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016	7
4.2.2	Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern 2010	7
4.2	Flächennutzungsplan	8
5.	PLANKONZEPT	8
5.1	Ziele und Zwecke der Planung	8
5.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	9
6.	PLANINHALT	9
6.1	Nutzung der Baugrundstücke	9
6.1.1	Art der Nutzung	9
6.1.2	Maß der Nutzung	9
6.1.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	9



## I. BEGRÜNDUNG

### 1. Rechtsgrundlage

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 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726) 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 durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) 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).

## 2. Einführung

### 2.1 Lage und Umfang des Plangebietes

Das ca. 0,4 ha große Gebiet umfasst das Flurstück 76/59 (teilweise) der Flur 6 Gemarkung Vogelsang. Die südliche, westliche und nördliche Grenze des Geltungsbereiches bilden Wohngrundstücke. Im Osten grenzt der Geltungsbereich an Grünland.

Der Geltungsbereich wird wie folgt umgrenzt:

- Im Norden: durch Wohnbebauung (Ahornweg 4a und 6a) (Flurstücke 76/60 und 76/62) und einer Abzweigung vom Ahornweg (Flurstück 76/59),  
im Osten: durch Grünland (Flurstück 57/97),  
im Süden: durch Wohnbebauung (Eggesiner Straße 7a) (Flurstücke 76/11, 76/12, 76/55 und 76/56) und  
im Westen: durch Wohnbebauung (Eggesiner Straße 10a) (Flurstück 76/13) und (Ahornweg 8) (Flurstück 76/8).

## 2.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Anlass der Planaufstellung ist die Absicht der Gemeinde Vogelsang-Warsin Baurecht für Eigenheime zu schaffen.

Die Gemeinde kann derzeit dem Bedarf an Eigenheimstandorten nicht gerecht werden. Die Gemeinde ist Eigentümerin der Flächen und hat die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.

Die zu überplanende unbebaute Fläche grenzt im Süden, Westen und Norden an den Siedlungsbereich Vogelsangs an. Im Innenbereich von Vogelsang stehen der Gemeinde nicht genügend Flächen zur Verfügung.

Der Bebauungsplan soll langfristig eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung sicherstellen.

## 2.3 Planverfahren

Der Bebauungsplan kann nach § 13b BauGB im vereinfachten Verfahren aufgestellt werden. Der Geltungsbereich grenzt an den Innenbereich nach § 34 BauGB. Der Planbereich ist durch den Ahornweg erschlossen.

Das Plangebiet hat eine Größe von 0,4 ha. Im Bebauungsplangebiet kann eine Grundfläche von  $3.995 \text{ m}^2 \times 0,3 = 1.198 \text{ m}^2$  (Variante 1) bzw.  $3.978 \text{ m}^2 \times 0,3 = 1.019 \text{ m}^2$  (Variante 2) überbaut werden. Es gibt keine Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, so dass § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB angewendet wird.

Im allgemeinen Wohngebiet sind keine Vorhaben zulässig, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Das nächstgelegene Special protection area (SPA), speziell nach Vogelschutzrichtlinie (DE 2250-471 „Kleines Haff, Neuwarper See und Riether Werder“ liegt ca. 1,6 km vom Planbereich entfernt.

Das nächstgelegene FFH-Gebiet (DE 2049-302 „Peeneunterlauf, Peenestrom, Achterwasser und Kleines Haff“) ist vom Standort auch ca. 1,6 km entfernt. Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung des Natura 2000-Netzes bestehen aufgrund der Entfernung nicht.

Der Gemeinde sind keine Anhaltspunkte bekannt, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Störfallbetriebe) zu beachten sind.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB wird nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.

Nach § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig. Ein Ausgleich im Sinne der Eingriffsregelung ist somit nicht erforderlich.

Für den Bebauungsplan wird ein Artenschutzfachbeitrag erstellt.

### Aufstellungsbeschluss

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am ..... den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5/22 „Wohngebiet südlich des Ahornweges“ im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB gefasst.

### 3. Ausgangssituation

#### 3.1 Stadträumliche Einbindung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5/22 „Wohngebiet südlich des Ahornweges“ befindet sich im Südosten des Ortsteils Vogelsang. Er bindet im Osten und Süden an die Siedlungsfläche an.

#### 3.2 Bebauung und Nutzung

Der Geltungsbereich ist bis auf Garagen und Schuppen unbebaut. Der Planbereich ist der ehemalige Sportplatz der Gemeinde, der seit Jahren ungenutzt ist.

Abbildung 1: Luftbild



Quelle: <https://www.gaia-mv.de/gaia/gaia.php>. Abruf am 05.09.2022

#### 3.3 Erschließung

Der Geltungsbereich wird durch den Ahornweg, eine örtliche Straße, im Norden erschlossen. Von dort führt ein Weg am westlichen Rand nach Süden.

### **3.4 Natur und Umwelt**

Der Plangeltungsbereich liegt im Naturpark NP 6 „Am Stettiner Haff“.

Der Plangeltungsbereich besteht größtenteils aus ruderaler Staudenflur. Es sind Gehölze aufgewachsen.

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Das Plangebiet liegt nicht in einem Trinkwasserschutzgebiet, die Bauflächen sind nicht extrem überflutungsgefährdet.

### **3.5 Eigentumsverhältnisse**

Der gesamte Plangeltungsbereich liegt im Eigentum der Gemeinde.

## **4. Planungsbindungen**

### **4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5/22 „Wohngebiet südlich des Ahornweges“ liegt im Außenbereich des Ortsteils Vogelsang. Die rechtliche Grundlage für die Beurteilung von Bauanträgen ist dementsprechend § 35 BauGB. Eine Nutzbarmachung der derzeit unbebauten Fläche für Wohnungsbau ist auf dieser Grundlage nicht möglich.

### **4.2 Landes- und Regionalplanung**

#### **4.2.1 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016**

Im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern wurde der Gemeinde Vogelsang-Warsin keine zentralörtliche Funktion zugeordnet. Die Gemeinde liegt im ländlichen Gestaltungsraum Ueckermünde und in einem Vorbehaltsgebiet Tourismus.

Im Programmsatz 4.1 (5) heißt es: *„In den Gemeinden sind die Innenentwicklungspotenziale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig zu nutzen. Sofern dies nachweislich nicht umsetzbar ist, hat die Ausweisung neuer Siedlungsflächen in Anbindung an die Ortslage zu erfolgen.“* und 4.2 (2): *„In den Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion ist die Ausweisung neuer Wohnbauflächen auf den Eigenbedarf zu beschränken.“*

#### **4.2.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern 2010**

Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern ist für die Gemeinde Vogelsang-Warsin keine zentralörtliche Funktion ausgewiesen. Teile der Gemeinde liegen in einem Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege. Die Gemeinde liegt in einem Tourismusentwicklungsraum. Teile der Gemeinde gehören zum Vorbehaltsgebiet Küstenschutz. Die Gemeinde ist über das regionale und über das bedeutsame flächenerschließende Straßennetz erschlossen und die an das regionalbedeutsame Radroutennetz angeschlossen.

Nach dem Programmsatz 4.1 (1) soll die historisch gewachsene dezentrale Siedlungsstruktur der Region in ihren Grundzügen erhalten werden. *Sie soll entsprechend den wirtschaftlichen und sozialen Bedürfnissen der Bevölkerung weiterentwickelt und den Erfordernissen des demographischen Wandels angepasst werden.* (3) In Gemeinden, die keine

zentralörtliche Funktion haben, ist die Wohnbauflächenentwicklung am Eigenbedarf, der sich aus Größe, Struktur und Ausstattung der Orte ergibt, zu orientieren. *Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen hat in Anbindung an bebaute Ortslagen zu erfolgen (4).*

## 4.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Vogelsang-Warsin ist mit Ablauf des 18.07.2006 wirksam geworden.

In diesem ist der westliche Teil des Plangeltungsbereichs des Bebauungsplans als Wohnbaufläche dargestellt, während der östliche Teil auf dem Sportplatz liegt.

Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan



## 5. Plankonzept

### 5.1 Ziele und Zwecke der Planung

Planungsziel ist die Errichtung von Wohngebäuden (5 Eigenheime).

Der Plangeltungsbereich ist durch den Ahornweg und den örtlichen Weg im Westen, erschlossen.

Im Gebiet soll eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleistet werden. Es ist ein allgemeines Wohngebiet festzusetzen, das sich am dörflichen Charakter orientiert (lockere Bebauung mit nur ein-zwei Vollgeschossen).

## **5.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Aus der Wohnbaufläche kann ein allgemeines Wohngebiet entwickelt werden; jedoch nicht aus dem Sportplatz.

Der Flächennutzungsplan ist auf dem Wege der Berichtigung anzupassen.

## **6. Planinhalt**

### **6.1 Nutzung der Baugrundstücke**

#### **6.1.1 Art der Nutzung**

Es wird ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Anlagen für Verwaltungen sind mit dem angestrebten Gebietscharakter nicht vereinbar, was zum Ausschluss im Geltungsbereich führt.

Freigeräumte Bauflächen durch flächenintensive Gartenbaubetriebe widersprechen dem städtebaulichen Ziel. Daher werden Gartenbaubetriebe ausgeschlossen.

Da die Errichtung einer Tankstelle mit der Bebauungs- und Nutzungsstruktur des Gebietes nicht vereinbar ist, sind diese im Geltungsbereich unzulässig.

#### **6.1.2 Maß der Nutzung**

Nach § 16 Abs. 3 BauNVO wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

Die Grundflächenzahl liegt mit 0,3 deutlich unter der Orientierungswerte des § 17 BauNVO.

Es wurde eine geringe bauliche Dichte festgesetzt. Mit der Begrenzung der Bodenversiegelung wird die Bodenschutzklausel (§ 1 a Abs. 1 BauGB) berücksichtigt.

Es werden nur ein-zwei Vollgeschosse zugelassen, um dem dörflichen Charakter der Bebauung gerecht zu werden.

#### **6.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

Bei der angrenzenden Bebauung ist offene Bauweise vorherrschend. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird ebenfalls offene Bauweise festgesetzt. Der § 22 der Baunutzungsverordnung regelt, dass in der offenen Bauweise die Gebäude der Hauptnutzung mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden.

Durch die Baugrenzen wird die überbaubare Grundstücksfläche bestimmt.