Gemeinde Vogelsang-Warsin

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

Begründung

Stand: Konzept Oktober 2022

Inhaltsverzeichnis

I. BEGRÜNDUNG 4

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

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 m² × 0,3 = 1.198 m² (Variante 1) bzw. 3.978 m² × 0,3 = 1.019 m² (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 m 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.

3.4 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

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.

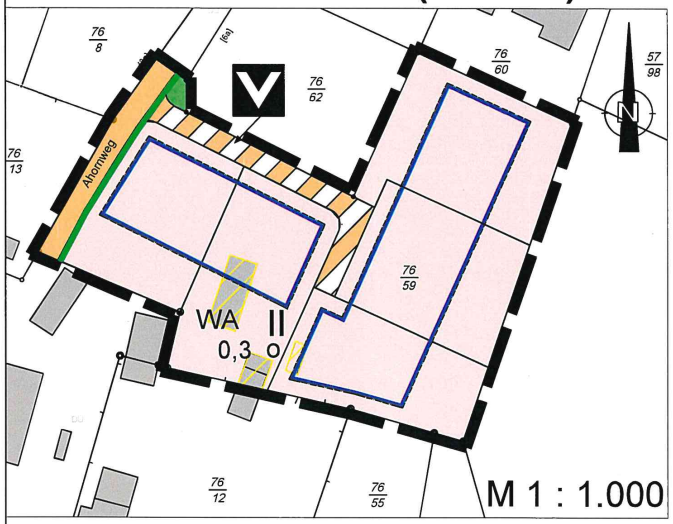
6.1.2 Maß der Nutzung

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.

PLANZEICHNUNG (TEIL A)



Kartengrundlage digitale ALK, Stand 06.09.2022

ZEICHENERKLÄRUNG

I. Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung — § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

WA	Allgemeine Wohngebiete i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 1	§ 4 BauNVO
0,3	Grundflächenzahl	§ 16 Abs. 2 BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 16 Abs. 2 BauNVO

2. Bauweise, Baugrenzen — § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

o	offene Bauweise	§ 22 BauNVO
	Baugrenze	§ 23 BauNVO

3. Verkehrsflächen — § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmungen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

4. Grünflächen — § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

öffentliche Grünfläche

5. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans — § 9 Abs. 7 BauGB

TEXT (TEILB)

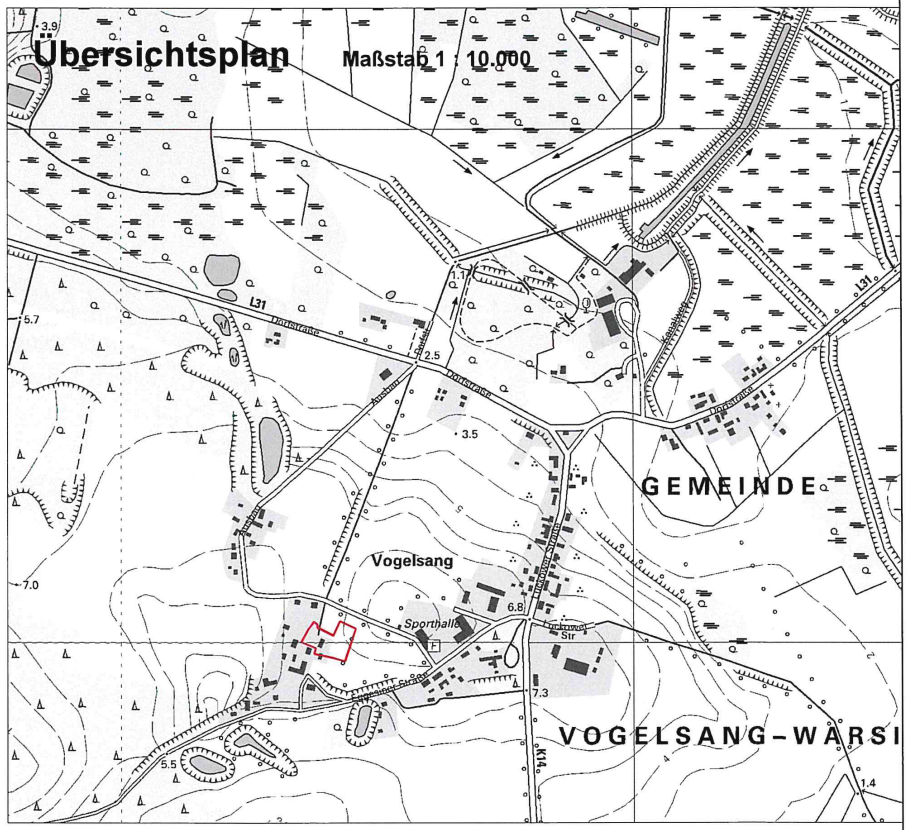
I. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 Abs. 1 BauGB

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)

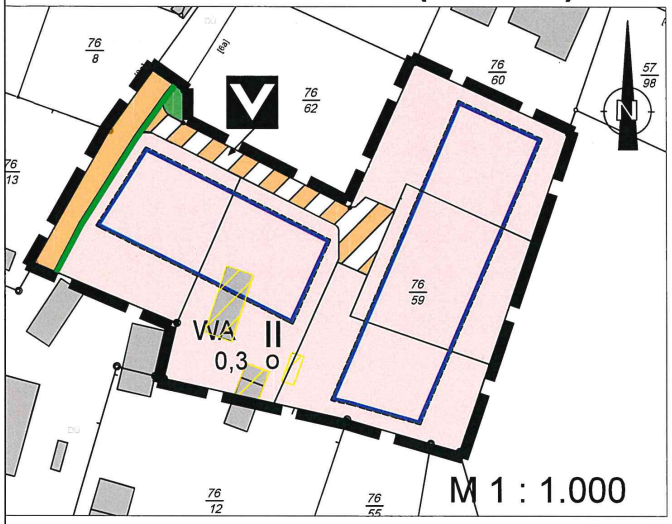


Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5/22
"Wohngebiet südlich des Ahornweges" der Gemeinde Vogelsang-Warsin
Variante 1

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 — § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

WA	Allgemeine Wohngebiete i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 1	§ 4 BauNVO
0,3	Grundflächenzahl	§ 16 Abs. 2 BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 16 Abs. 2 BauNVO

2. Bauweise, Baugrenzen — § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

o	offene Bauweise	§ 22 BauNVO
	Baugrenze	§ 23 BauNVO

3. Verkehrsflächen — § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmungen
- V — Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

4. Grünflächen — § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

- öffentliche Grünfläche

5. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans — § 9 Abs. 7 BauGB

TEXT (TEILB)

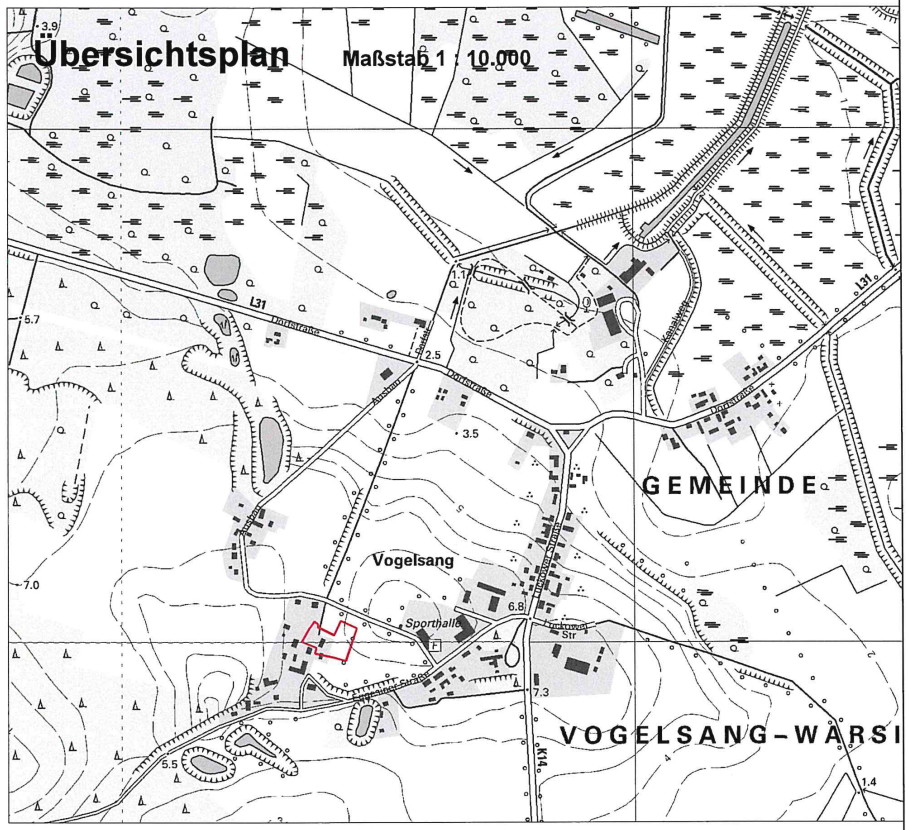
I. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 Abs. 1 BauGB

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