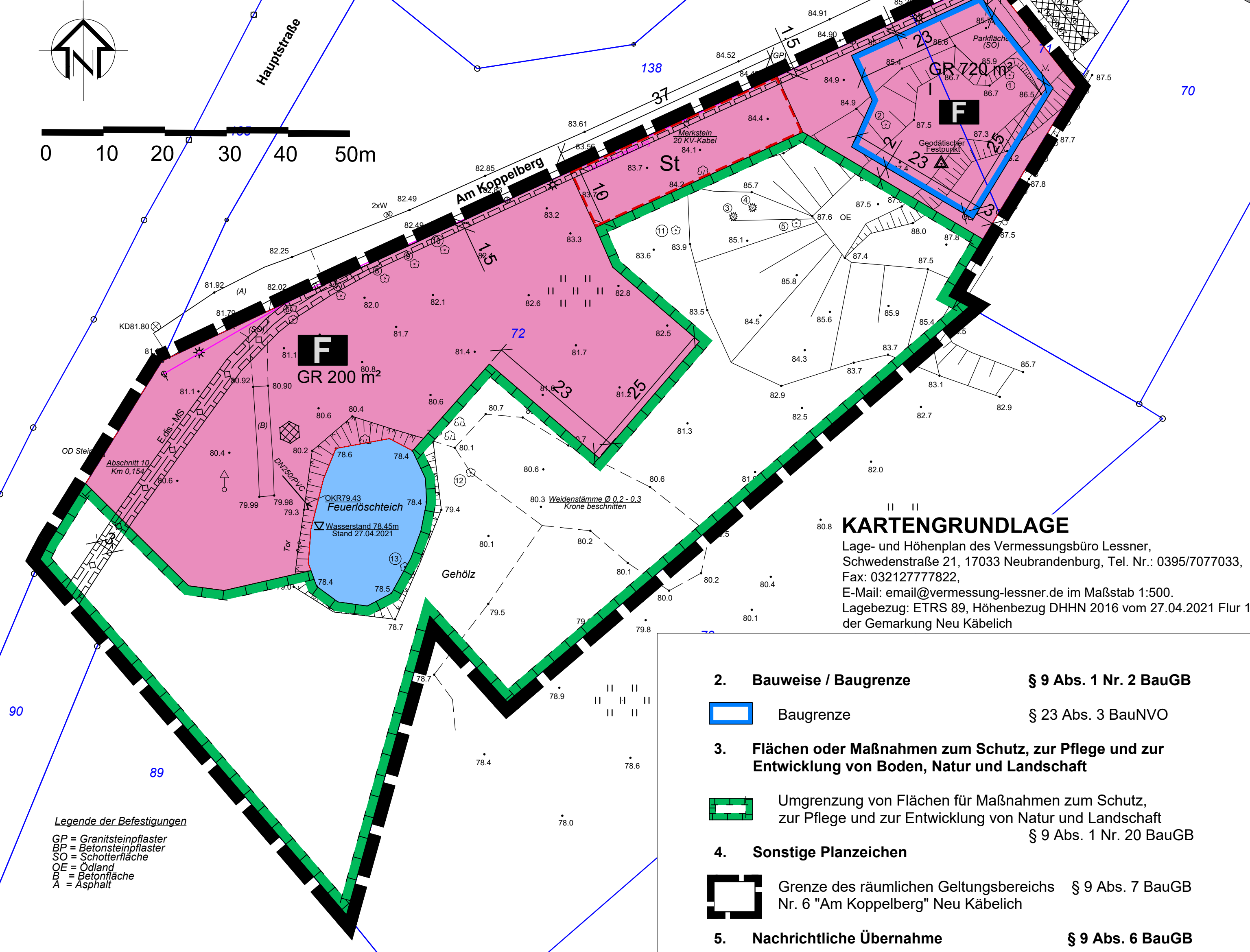


# GEMEINDE CÖLPIN Satzung über den Bebauungsplan Nr. 6 "Am Koppelberg" Neu Käbelich Fläche für Gemeinbedarf Feuerwehr - Entwurf

Aufgrund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) in der derzeit geltenden Fassung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Cölpin vom \_\_\_\_\_ folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 6 "Am Koppelberg", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen:

## PLANZEICHNUNG TEIL A



**KARTENGRUNDLAGE**  
Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüro Lessner, Schwedenstraße 21, 17033 Neubrandenburg, Tel. Nr.: 0395/7077033, Fax: 03212777822, E-Mail: email@vermessung-lessner.de im Maßstab 1:500. Lagebezug: ETRS 89, Höhenbezug DHHN 2016 vom 27.04.2021 Flur 1 der Gemarkung Neu Käbelich

- 2. Bauweise / Baugrenze § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**  
 Baugrenze § 23 Abs. 3 BauNVO
- 3. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**  
 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
- 4. Sonstige Planzeichen § 9 Abs. 7 BauGB**  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs Nr. 6 "Am Koppelberg" Neu Käbelich
- 5. Nachrichtliche Übernahme § 9 Abs. 6 BauGB**  
 geodätischer Festpunkt  
 unterirdische Hauptversorgungsleitung E.dis -MS Strom Mittelspannung  
 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB
- 6. Darstellungen ohne Normcharakter**  
 Flurstücksgrenzen **71** Flurstücksnummer  
 80.8 Höhenpunkte in Metern über NNH im DHHN 2016 Bemaßung in Metern

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß PlanZV

- 1.1 Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB**  
 Flächen für den Gemeinbedarf Feuerwehr  
 Wasserfläche mit der Zweckbestimmung Löschwasserteich § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**  
 GR Zulässige Grundfläche § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO  
 I max. Zahl der Vollgeschosse § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

### Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. der BauNutzungsverordnung (BauNVO)

- 1. Fläche für Gemeinbedarf und Zweckbestimmung § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB**  
 Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Feuerwehr sind Anlagen und Einrichtungen für die Feuerwehr, insbesondere  
 - Feuerwehrgerätehaus mit Sozialtrakt und Schulungsraum  
 - Aufstellflächen  
 - Übungsflächen  
 - Stellplätze zulässig.
- 2. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**  
 2.1 Innerhalb des Geltungsbereiches werden alle Flächen, die nicht für Nutzung durch die Feuerwehr als Fläche für Gemeinbedarf festgesetzt sind, als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Die Flächen werden ein- bis zweimal durch Mahd gepflegt und von jeglicher Nutzung und Bebauung freigehalten.  
 2.2 Innerhalb der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind 18 Laubbäume gemäß Pflanzliste als Hochstamm; 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, STU 18 - 20 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Verlust sind die Bäume gleichwertig zu ersetzen. Auf dem Flurstück 138, Flur 1 Gemarkung Cölpin sind außerhalb des Geltungsbereiches 12 Bäume gem. Punkt 3.1 zu pflanzen.  
 3.2 **Artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen § 9 Abs. 1a BauGB**  
 3.2.1 **V1 Bauzeitenregelung (Baufeldfreimachung)**  
 Die Gehölzentnahme hat bodenschonend oberflächennah bei Abwesenheit von Brutvögeln und Fledermäusen zwischen dem 01. November und dem 28./29. Februar des Folgejahres zu erfolgen. Die Bauzeitfreimachung sowie der Bauzeitraum schließen sich unmittelbar an die Vermeidungsmaßnahmen V3 und V4 an. Tritt im Anschluss an die Maßnahmen V3 und V4 eine Arbeitspause ab 5 Tagen ein, so sind mit der unteren Naturschutzbehörde Maßnahmen zur Vergrümpfung von Bodenbrütern abzustimmen.  
 V2 **Bauzeitenregelung (Tageszeitraum)**  
 Die Ausführung der Arbeiten sind in den Tageszeitraum einzuordnen, um Störungen durch künstliche Lichtquellen und Baufahrzeugen auf die nachtaktive Fauna (z.B. Fledermäuse, Amphibien) zu vermeiden.  
 V3 **Amphibienschutz**  
 Im Vorfeld der Bauzeitfreimachung ist ab 01. März bis zum Ende der Bautätigkeiten durch das Setzen eines Amphibienschutzzauns (reptilienkompatibel) mit einseitig geöffnetem Fangeimer alle 15 m ein Rückwandern in die Baufelder zu verhindern. Der Schutzzaun ist bis zum Ende der Baumaßnahmen funktionsfähig zu erhalten.  
 V4 **Reptilienschutz - Zaunaidechse**  
 Vor der Bauzeitfreimachung ist zwischen 01. März und 01. April die relevante Fläche in zwei Abschnitten im Abstand von ca. 5 Tagen früh morgens oder nach Sonnenuntergang kurzrasig zu mähen. Ab 01. März bis zum Ende der Bautätigkeiten ist durch das Setzen eines Schutzzauns (siehe Amphibien) mit einseitig geöffnetem Fangeimer alle 15 m ein Rückwandern in die Baufelder zu verhindern. Der Schutzzaun ist bis zum Ende der Baumaßnahmen funktionsfähig zu erhalten.  
 V5 **Ökologische Baubegleitung**  
 Die Maßnahmen V3, V4 und E1 sind durch ökologische Baubegleitung zu betreuen oder durchzuführen und zur Vorlage bei der unteren Naturschutzbehörde zu dokumentieren.  
 3.3 **E1 Zaunaidechse**  
 Vor der Bauzeitfreimachung und der Vergrümpfungsmahd sind im räumlichen Zusammenhang zwei Ersatzhabitate für Zaunaidechsen als Holz- und Steinhafen, Überwinterungs- und Eiablageplätzen herzustellen.
- 4. Nachrichtliche Übernahme § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB**  
 4.1 **Geodätischer Festpunkt**  
 Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich ein gesetzlich geschützter Festpunkt.  
 4.2 **E.dis-Stromleitung Mittelspannung**  
 Innerhalb des Geltungsbereiches verläuft eine Mittelspannungsleitung der E.dis Netz AG. Diesbezüglich ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt.

### GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 6 "Am Koppelberg" liegt südlich der Ortslage Neu Käbelich zum Gemeindegebiet Cölpin gehörig zwischen Wohngrundstücken im Nordosten, Norden und Nordwesten und Ackerflächen Osten, Süden und Westen. Westlich ist das Gebiet durch die Haupterschließungsstraße des Ortes „Am Koppelberg“ sowie der Kreisstraße 107 angebunden. Der Bebauungsplan umfasst eine Fläche von 10.381 m² (ca. 1,30 ha) und beinhaltet die Flurstücke 71 (teilweise) und 72 der Flur 1, Gemarkung Neu Käbelich.

### Hinweise:

**Geodätische Festpunkte**  
 Innerhalb des Baufensters befindet sich eine gesetzlich geschützte Vermessungsmarke. Falls die Realisierung von Vorhaben den Stand, die Erkennbarkeit und die Verwendbarkeit der Vermessungsmarken gefährden oder eine Versetzung der Marken notwendig wird ist ca. 4 Wochen vor Beginn der Baumaßnahme das Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen zu informieren und ein Antrag auf Verlegung des Festpunktes zu beantragen.  
**Telekommunikation/Glasfaser/Elektroenergie**  
 Innerhalb und angrenzend an des Geltungsbereich befinden sich Leitungen der neu-mediant GmbH sowie der E.dis Netz GmbH. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikations-/Stromnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet der Deutschen Telekom AG, der E.dis Netz AG sowie der neu-mediant GmbH so früh wie möglich, mindestens 2 Monate vor Baubeginn angezeigt werden.

### Pflanzliste

Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Feldahorn	Acer campestre
Gemeine Esche	Fraxinus excelsior
Bergulme	Ulmus glabra
Feldulme	Ulmus minor
Eingr. Weißdorn	Crataegus monogyna
Zweig. Weißdorn	Crataegus laevigata
Wildapfel	Malus sylvestris
Wildbirne	Pyrus pyramidalis
Eberesche	Sorbus aucuparia
Echte Mehlbeere	Sorbus aria

## VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung Cölpin vom 05.05.2021 gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 1 Abs. 3 BauGB. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist gemäß § 2 Abs. 1 S. 2 BauGB durch Abdruck im Amtlichen Bekanntmachungsblatt "Stargarder Zeitung" Nr. 5/2021 am 29.05.2021 und im Internet auf der Internetseite des Amtes <https://www.burg-stargard.de/2021/05/29/aufstellungsbeschluss-b-plan-nr-6-am-koppelberg-neu-kaebelich-fuer-die-gemeinde-coelpin/> erfolgt.  
 Cölpin, den \_\_\_\_\_ Bürgermeister
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB mit Schreiben vom 16.01.2023 beteiligt worden. In diesem Rahmen erfolgte gleichzeitig die Anzeige gemäß § 17 Abs. 1 Landesplanungsgesetz.  
 Cölpin, den \_\_\_\_\_ Bürgermeister
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB erfolgte vom 25.10.2022 bis 25.11.2022.  
 Cölpin, den \_\_\_\_\_ Bürgermeister
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden sind nach § 4 Abs. 1 S. 1 und Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 25.10.2022 zur Abgabe einer frühzeitigen Stellungnahme und zu einer Äußerung zu dem erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltschuldprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert worden. Die Nachbargemeinden wurden nach § 2 Abs. 2 BauGB beteiligt.  
 Cölpin, den \_\_\_\_\_ Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat gemäß § 3 Abs. 2 S. 1 BauGB am \_\_\_\_\_ den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 6 "Am Koppelberg" Neu Käbelich mit Begründung und Umweltbericht beschlossen und zur Auslegung bestimmt.  
 Cölpin, den \_\_\_\_\_ Bürgermeister
- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 6 "Am Koppelberg" Neu Käbelich, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, mit der Begründung einschließlich des Umweltberichtes und den vorliegenden umweltbezogenen Informationen, haben in der Zeit vom \_\_\_\_\_ nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich während der Dienst- und Öffnungszeiten des Amtes und im Internet unter <https://www.burg-stargard.de/wirtschaftsausschussunterlagen/> ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Abdruck in der "Stargarder Zeitung" und im Internet bekannt gemacht worden. Die Bekanntmachung zur Auslegung und die Aufforderung zur Stellungnahme erfolgten mit Hinweis auf § 3 Abs. 2 S. 2 Halbsatz 2 BauGB.  
 Cölpin, den \_\_\_\_\_ Bürgermeister
- Die durch die Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB über die öffentliche Auslegung in Kenntnis gesetzt und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom \_\_\_\_\_ zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.  
 Cölpin, den \_\_\_\_\_ Bürgermeister
- Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger gemäß § 3 Abs. 2 S. 4 BauGB sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 S. 1 BauGB und § 1 Abs. 7 BauGB am \_\_\_\_\_ abschließend geprüft. Die Bedenken und Anregungen wurden berücksichtigt. Das Ergebnis ist gemäß § 3 Abs. 2 S. 4 BauGB mitgeteilt worden.  
 Cölpin, den \_\_\_\_\_ Bürgermeister
- Der Bebauungsplan Nr. 6 "Am Koppelberg" Neu Käbelich, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen wurde am \_\_\_\_\_ von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung mit dem Umweltbericht wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom \_\_\_\_\_ gebilligt.  
 Cölpin, den \_\_\_\_\_ Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand wird als richtig dargestellt becheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die Liegenschaftskarte durch Digitalisierung des analogen Bestandes entstanden ist. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.  
 Cölpin, den \_\_\_\_\_ Siegel Landkreis Mecklenburgische Seenplatte  
 Kataster- und Vermessungsamt

- Die Genehmigung des Bebauungsplanes, einschließlich der örtlichen Bauvorschriften wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom \_\_\_\_\_, AZ: \_\_\_\_\_ erteilt.  
 Cölpin, den \_\_\_\_\_ Bürgermeister
- Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 6 "Am Koppelberg" wird hiermit ausgefertigt.  
 Cölpin, den \_\_\_\_\_ Bürgermeister
- Die Genehmigung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am \_\_\_\_\_ ortsüblich und im Internet bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften (§ 214 BauGB) und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 6 "Am Koppelberg" Neu Käbelich ist mit Ablauf des \_\_\_\_\_ in Kraft getreten.  
 Cölpin, den \_\_\_\_\_ Bürgermeister

## Landkreis Mecklenburgische Seenplatte Gemeinde Cölpin



## Bebauungsplan Nr. 6 "Am Koppelberg" Neu Käbelich Fläche für Gemeinbedarf Feuerwehr

<b>AUFTRAGGEBER:</b> Gemeinde Cölpin über das Amt Stargarder Land Mühlenstraße 30 17094 Burg Stargard	<b>AUFTRAGNEHMER:</b> <b>A &amp; S GmbH Neubrandenburg</b> architekten stadtplanner ingenieure August-Milarch-Straße 117033 Neubrandenburg Tel.: (0395) 581020 Fax: (0395) 5810215
--	--

<b>Maßstab:</b>	1 : 1000
<b>Bearbeiter:</b>	M.Sc. J. Schäbitz
<b>Datum:</b>	Stand Mai 2023
<b>Projektstand:</b>	Entwurf