

Planunterlagen zu den allgemeinen Zielen und Zwecken sowie den wesentlichen Auswirkungen der Planung (gemäß § 13 a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB)

Betreff: Bebauungsplan der Stadt Penzlin „Wohngebiet An der Kälberkoppel“ Im Verfahren nach § 13 b BauGB

hier: Aufstellungsbeschluss

Beschlusstext:

1. Für den in der Anlage 1 dargestellten Geltungsbereich mit einer Größe von etwa 1,64 ha soll der Bebauungsplan Nr. 18 der Stadt Penzlin „Wohngebiet An der Kälberkoppel“ im Verfahren gemäß § 13b BauGB (*Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren*) aufgestellt werden.

Der Geltungsbereich umfasst eine Teilfläche des Flurstücks 196/1 der Flur 6 in der Gemarkung Penzlin. Die Lage des Plangebietes ergibt sich aus dem als Anlage 1 beigelegten Kartenausschnitt.

Planungsziel ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO für ca. 15 Wohngrundstücke im Süden der Ortslage von Penzlin.

2. Der Beschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekanntzumachen. Es ist eine vereinfachte Form der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung im Sinne von § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB durchzuführen.

Sachdarstellung:

Im Zuge der BauGB-Novelle 2017 hat der Gesetzgeber den Anwendungsbereich von § 13a BauGB und des sog. beschleunigten Verfahrens zur Aufstellung von Bebauungsplänen ausgedehnt. Nach § 13b BauGB gelten nunmehr insbesondere die Verfahrenserleichterungen des § 13a Abs. 2 BauGB – vor allem der Wegfall einer förmlichen Umweltprüfung und die Einschränkung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung – auch für Bebauungsplanverfahren, „durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen“. Ziel der Regelung ist es, den Kommunen das Ausweisen von Wohnbauflächen im Außenbereich zu erleichtern und die Schaffung neuen Wohnraumes zu beschleunigen. Allerdings ist die Vorschrift befristet. Insofern ist ein Aufstellungsbeschluss unter Anwendung des § 13b BauGB bis zum 31.12.2019 zu fassen.

Die Stadt Penzlin besitzt durch ihre Lage sowie das reizvolle naturnahe Umfeld eine besondere Qualität als Wohnstandort. Aufgrund dieser Ausstattung beschränkt sich die Neuansiedlung von Wohnnutzungen vor allem auf wenige im Stadtgebiet verbliebene Baulücken. Die stetige Nachfrage an Wohngrundstücken im Penzliner Raum bleibt damit ungebrochen.

Um diesem Bedarf Rechnung zu tragen, zielen die Investitionsabsichten für den in der Anlage dargestellten Planungsraum darauf ab, im Süden der Stadt Penzlin die Erschließung von ca. 15 Wohnbauplätzen umzusetzen.

Die Planung für das in der Anlage 1 dargestellte Plangebiet erfordert die Einleitung und Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens.

Vorliegend soll das Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt werden. Dieser Vorschrift entsprechend gilt bis zum 31. Dezember 2019 § 13a für Bebauungspläne mit einer

Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10.000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach Satz 1 kann nur bis zum 31. Dezember 2019 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 ist bis zum 31. Dezember 2021 zu fassen.

Die Stadt Penzlin ist im System der Zentralen Orte als Grundzentrum festgelegt. Insofern erfüllt das Vorhaben die Forderung des Programmsatzes 4.1(4) RREP MS nach Konzentration der Wohnbauflächenentwicklung auf die Zentralen Orte. Im Gemeindehauptort Penzlin stehen entsprechende Potenzialflächen für den Wohnungsbau derzeit nicht zur Verfügung.

Die Stadt Penzlin verfügt über keinen wirksamen Flächennutzungsplan. Im Rahmen der künftigen Aufstellung eines Flächennutzungsplans wird sich die Stadt Penzlin daher mit diesem Thema vertiefend auseinandersetzen.

Nach § 8 Absatz 4 Satz 1 BauGB kann ein Bebauungsplan aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan aufgestellt ist, wenn dringende Gründe es erfordern und wenn der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets nicht entgegenstehen wird.

Vordergründiges Ziel und gleichzeitig auch besonderes öffentliches Interesse der Stadt Penzlin ist es, der ständigen Nachfrage an stadtnahen Wohnbaugrundstücken gerecht zu werden und damit der drohenden Abwanderung von jungen Familien entgegen zu wirken.

Darüber hinaus ist die Vorschrift des § 13b BauGB zeitlich befristet.

Der grundsätzliche Wille der Stadt zur Aufstellung eines Flächennutzungsplans besteht unabhängig von dem vordergründigen Ziel der Schaffung von Baulandreserven im Hoheitsgebiet der Stadt Penzlin. Die Erarbeitung eines gesamtgemeindlichen Flächennutzungsplankonzeptes kann jedoch diesen Fristen nicht untergeordnet werden.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und der Hauptausschuss haben sich in ihren Sitzungen am 29.05.2018 und am 05.06.2018 bereits positiv zum Aufstellungsbeschluss beratend geäußert. Bedenken gab es in der Einwohnerfragestunde in der Sitzung der Stadtvertretung am 26.06.2018. Der Aufstellungsbeschluss wurde vertagt. Das wurde zum Anlass genommen, sich mit der Wohnbaulandentwicklung in der Stadt Penzlin auseinanderzusetzen.

Ein Workshop wurde am 13.11.2018 durchgeführt. Anwesend waren Mitglieder des Ausschusses für Stadtentwicklung, Stadtvertreter, Vertreter der WEG und Vertreter der Verwaltung. Ziel war es, geeignete Standorte für die Ausweisung weiterer Wohnbaulandflächen herauszuarbeiten. Der herausgearbeiteten Ergebnisliste, als Ergebnis des Workshops und als zukünftige Arbeitsgrundlage, haben die Stadtvertreter in ihrer Sitzung am 19.03.2019 zugestimmt.

U.a. aufgrund des großflächigen Stadeigentums der Flurstücke 196/1 und 200 und die Möglichkeit, den Bebauungsplan im Verfahren nach § 13 b BauGB aufzustellen, ist die „Kälberkoppel“ in der Ergebnisliste für eine mittelfristige Umsetzung (3-5 Jahre) benannt.

Rechtliche Grundlage:

§ 2 Absatz 1 BauGB – Aufstellungsbeschluss
§ 13 BauGB

Anlagen:

1.Übersichtskarte mit Ausgrenzung des Geltungsbereiches