

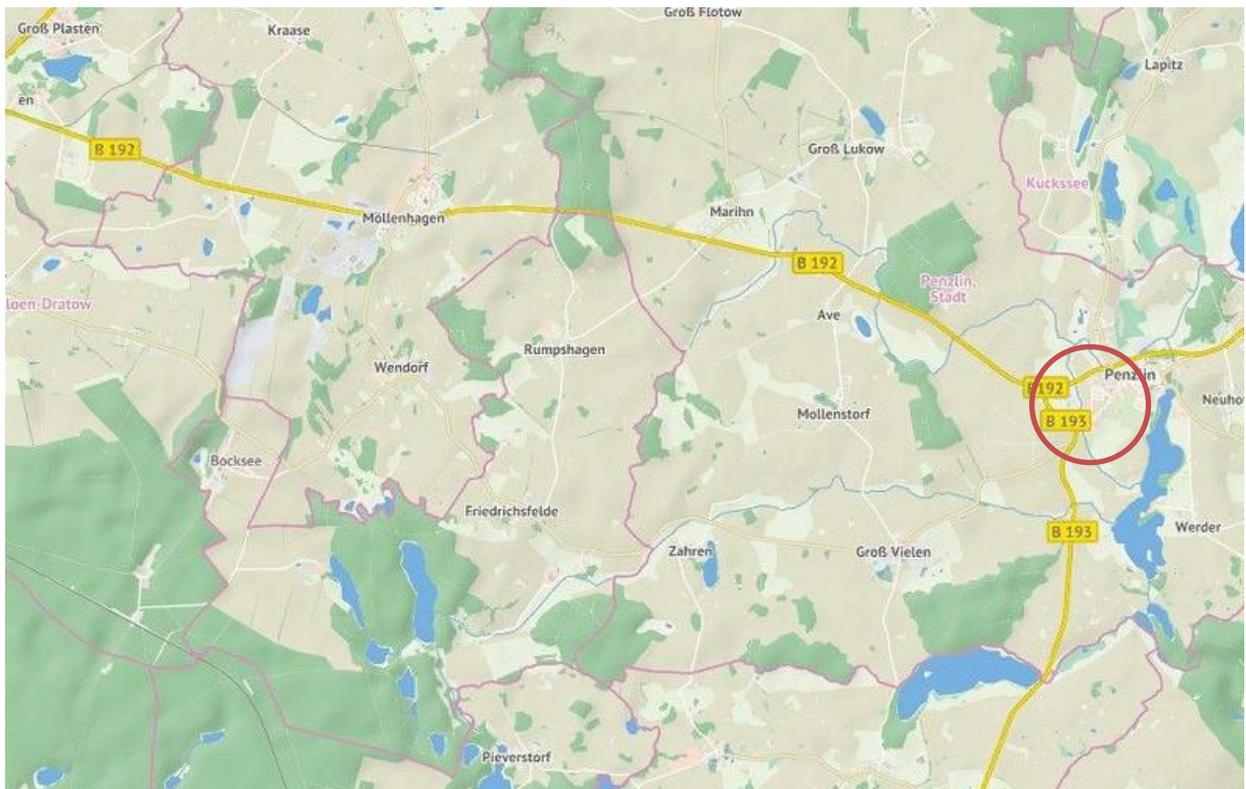
Stadt Penzlin

Amt Penzliner Land

Landkreis Mecklenburgische Seenplatte



1. Änderung der Satzung (als Textsatzung) über den Bebauungsplan Nr. 6 „Döring II“ der Stadt Penzlin



Quelle: GeoPortal Landkreis Mecklenburgische Seenplatte, 25.06.2018

Textsatzung

Stand: 06.10.2020



Stadt Penzlin

Amt Penzliner Land

Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

1. Änderung der Satzung (als Textsatzung) über den Bebauungsplan Nr. 6 „Döring II“ der Stadt Penzlin

Träger des Planverfahrens: Stadt Penzlin

über Amt Penzliner Land
Der Bürgermeister

Warener Chaussee 55a
17217 Penzlin

Tel: 03962 2551-71

Fax: 03962 2551-52

email: buergermeister@penzlin.de

Bearbeiterin Frau Lehmann

Städtebauliche Planung:

stadtbauarchitekten-nb, **Lutz Braun**
freier Architekt und Stadtplaner

Johannesstraße 1
17034 Neubrandenburg

Tel.: 0395 / 36 31 741 52

E-Mail: braun@stadtbauarchitekten-nb.de

Bearbeitung:

Dipl. Ing. Architekt Lutz Braun
Dipl. Ing. Sonja Kiskemper
Mc Alexander Rommel

Datum:

06.10.2020

Stand:

Entwurf

Inhaltsverzeichnis

| | Seite |
|--|-----------|
| 1. Allgemeines | 4 |
| 1.1 Aufstellungsbeschluss | 4 |
| 1.2 Verfahren | 5 |
| 1.3 Rechtsgrundlagen | 5 |
| 1.4 Kartengrundlage | 6 |
| 1.5 Bestandteile des Bebauungsplanes als Textsatzung | 6 |
| 1.6 Geltungsbereich und Änderungsflächen | 6 |
| 2. Planungserfordernis, Ziele und Zweck der 1. Änderung des Bebauungsplanes | 8 |
| 2.1 Ziel und Zweck sowie Inhalt der 1. Änderung | 8 |
| 2.2 Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung | 8 |
| 2.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan | 8 |
| 3. Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Döring II“ der Stadt Penzlin als Textsatzung | 9 |
| 3.1 Änderungen der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 6 (gesamter Geltungsbereich) | 9 |
| 3.1.1 Änderung der Dachfarbe | 9 |
| 3.1.2 Änderung der Bauweise: | 9 |
| 4. Hinweise | 10 |
| 4.1 Brandschutz | 10 |
| 4.2 Bodendenkmale | 10 |
| 4.3 Medien der Erschließungsnetze | 10 |
| 5. Anlagen | 10 |

1. Allgemeines

1.1 Aufstellungsbeschluss

Rechtskraft der Satzung

Das Planverfahren zum Bebauungsplan Nr. 6 „Döring II (Wohngebiet zwischen der Straße am Döring und dem Boitinbachtal)“ wurde durch den Aufstellungsbeschluss der Stadtvertretung der Stadt Penzlin 1994 eingeleitet.

Die Satzung hat am 24.02.1995 Rechtskraft erlangt (Ursprungsplan).

Aufstellungsbeschluss über die 1. Änderung der Satzung

Diese Satzung soll geändert werden. Das erfolgt als Textsatzung.

Die Stadtvertretung der Stadt Penzlin hat in ihrer Sitzung am 29.09.2020 den Beschluss über die Aufstellung der 1. Änderung über die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Döring II“, in Penzlin gefasst.

Der Beschluss wird ortsüblich im amtlichen Bekanntmachungsblatt bekannt gemacht.

Im Aufstellungsbeschluss heißt es:

„Der Bebauungsplan ist am 24.02.1995 in Kraft getreten. Die allgemeine Rechtsprechung geht davon aus, dass nach 7 Jahren ein Bebauungsplan hinsichtlich der Festsetzungen auf seine Aktualität überprüft werden sollte/ kann.

Herr Thomas Manske, als Antragsteller für die Einleitung und Durchführung des Planverfahrens, beabsichtigt das in der Anlage (Luftbild) markierte Grundstück von der Richard Rahn GmbH Bauunternehmung zu erwerben. Entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplans können in diesem Bereich nur geschlossene Bebauungen vorgenommen werden. Der Grundstückserwerber beabsichtigt die Errichtung von drei Einfamilienhäusern zu ermöglichen, somit eine offene Bebauung. Eine Änderung des Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren, als Textsatzung, ist erforderlich. Herr Thomas Manske hat schriftlich die Kostenübernahme erklärt. Ein Städtebaulicher Vertrag wird vorbereitet. Hier erklärt Herr Manske die Übernahme der Kosten für das Änderungsverfahren und die Stadt Penzlin das Verfahren ordnungsgemäß und zügig durchzuführen.

Im Änderungsverfahren soll weiterhin die bisherige Festsetzung der Dachfarbe von rot bis rotbraun auf rot bis rotbraun, braun, anthrazit und Farbmischungen der v. g. Farben erfolgen. Die Stadtvertretung hatte bereits in ihrer Sitzung am 16.10.2007 einer Änderung der Dacheindeckung (wie vor benannt) zugestimmt. Dieser Beschluss wurde öffentlich bekannt gemacht und der Unteren Bauaufsichtsbehörde als Arbeitsgrundlage überreicht. Da der Bebauungsplan nunmehr geändert wird, sollte auch die Farbe der Dacheindeckung das Planverfahren durchlaufen.“

1.2 Verfahren

Die Erstellung der 1. Änderung der Satzung kann im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden, da durch die 1. Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Weiterhin ist die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht nicht erforderlich, da die Eingriffe in Natur und Landschaft bereits bilanziert und entsprechende Ausgleichmaßnahmen im Ursprungsbebauungsplan festgesetzt wurden. Diese Maßnahmen behalten weiterhin ihre Gültigkeit.

Es bestehen weder Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter noch dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Gem. § 13 Abs. 2 BauGB kann im vereinfachten Verfahren von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 1 abgesehen werden und der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Auslegung nach § 3 Absatz 2 durchgeführt werden, sowie den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Beteiligung nach § 4 Absatz 2 durchgeführt werden.

Gem. § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden. Bei der Beteiligung nach Absatz 2 Nummer 2 ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Die Stadt wird für das Verfahren der 1. Änderung von diesen Regelungen Gebrauch machen und diese im weiteren Verfahrensablauf beachten.

Der Entwurf der 1. Änderung wird öffentlich ausgelegt; der betroffenen Öffentlichkeit wird dadurch Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb einer angemessenen Frist gegeben.

Die berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange werden zur Stellungnahme aufgefordert.

Die 1. Änderung tritt mit Bekanntmachung der Satzung in Kraft.

1.3 Rechtsgrundlagen

Grundlagen der 1. Änderung der Satzung über den Bebauungsplanes Nr. 6 „Döring II“ der Stadt Penzlin sind:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (**Planzeichenverordnung PlanZV**) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (**Landesplanungsgesetz – LPIG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 503), letzte berücksichtigte Änderung: §§ 2, 4 geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Mai 2016 (GVOBl. M-V S. 258)
- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V)**, in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344, letzte berücksichtigte Änderung: §§ 6, 46, 85 geändert durch Gesetz vom 13. Dezember 2017 (GVOBl. M-V S. 331)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten **Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)** vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert am 24.02.2012 (BGBl. I S. 212)
- Gesetz über den Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern **Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG M-V)** vom 04.07.2011 (GVBl. M-V S. 759, 764)
- **Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)** vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert am 24.02.2012 (BGBl. I S. 212)
- Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Beseitigung von Abfällen **Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG)** vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212)
- **Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777),
- **Hauptsatzung der Stadt Penzlin**

Die Gesetze und Verordnungen gelten jeweils in ihrer letztgültigen Fassung zum Zeitpunkt der Aufstellung der 1. Änderung.

1.4 Kartengrundlage

Planungsgrundlagen für die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans ist der Kartenauszug aus dem Geoportal des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte

Quelle: Geobasisdaten: GeoBasis DE/M-V 2013

Geofachdaten: Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

1.5 Bestandteile des Bebauungsplanes als Textsatzung

Die Textsatzung besteht aus dieser Begründung und dem Planteil der Satzung.

Die Begründung beinhaltet den Zweck und die Ziele der 1. Änderung sowie die Änderungs- bzw. Aufhebungsbefehle; der Planteil enthält die Darstellung des Geltungsbereiches, die Darstellung der Änderungsflächen mit den Änderungs- bzw. Aufhebungsbefehlen sowie die Verfahrensvermerke.

1.6 Geltungsbereich und Änderungsflächen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 06 wird nicht verändert. Er befindet sich in der Flur 7 der Gemarkung Penzlin und umfasst diverse Flurstücke.



Für einzelne Änderungen umfassen die Änderungsflächen den gesamten Geltungsbereich, alle Flurstücke gelegen in der Flur 7, Gemarkung Penzlin. (Festsetzung der Dachfarbe)

Für einzelne Änderungen umfassen die Änderungsflächen innerhalb des Geltungsbereiches, die Flurstücke 26/16 und 25/19 gelegen in der Flur 7, Gemarkung Penzlin. (Festsetzung der Bauweise)

Auf die Änderung der genannten Festsetzungen wird nachfolgend eingegangen.

2. Planungserfordernis, Ziele und Zweck der 1. Änderung des Bebauungsplanes

2.1 Ziel und Zweck sowie Inhalt der 1. Änderung

Der Bebauungsplan hat gemäß § 1 Baugesetzbuch die Aufgabe, die städtebauliche Ordnung durch rechtsverbindliche Festsetzungen zu gewährleisten, eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten und dazu beizutragen, dass eine menschenwürdige Umwelt gesichert und die natürlichen Lebensgrundlagen geschützt und entwickelt werden.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans wird entsprechend § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren aufgestellt, da sich durch die Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Die Voraussetzungen gem. § 13 Abs. 2 und 3 treffen für die 1. Änderung zu.

Die Bebauung im Geltungsbereich ist weitestgehend abgeschlossen. Sie ist ortsbildprägend geworden. Das in den letzten Jahren entstandene „Bild“ des Wohngebietes soll in der begonnenen Art im südlichen Teil vervollständigt werden. Baulandreserven sollen genutzt werden.

Die Entwicklung der Baugestaltung wurde im Bestand analysiert. Daraufhin werden die Festsetzungen mit dieser Textsatzung geändert.

Die Änderungen werden keine Veränderung des Ortsbildcharakters zur Folge haben. Der bauliche Bestand, der Freiraum und das vorhandene Großgrün bleiben prägend.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Regelung im gesamten Geltungsbereich zur Gestaltung des Wohnungsbaustandortes „Döring II“ geringfügig zu „lockern“, es soll das Spektrum der möglichen Farbgebung der Dächer durch weitere Optionen ergänzt werden.

Die 1. Änderung soll für Bauwillige und Eigentümer der Grundstücke im Wohngebiet Rechtssicherheit schaffen.

In der Stadt Penzlin hat sich die Nachfrage nach Baugrundstücken erhöht. Innerhalb des Geltungsbereiches wurde im Süden eine Wohnbaufläche zur Bebauung mit einer geschlossenen Bebauung festgesetzt. Diese Flächen wurden bisher nicht bebaut, eine Nachfrage in diesem Bebauungssegment (z.B. Reihenhäuser) gab es nicht. Die Potenzialfläche soll nun bebaut werden können. Die Festsetzung zur Bauweise der Bebauung wird geändert. Es soll eine offene Bebauung festgesetzt werden. Es sollen Einzelhäuser gebaut werden können. Die Frontlänge der Bebauung wird dadurch verkürzt, es entsteht eine lockere Bebauung, wie sie bereits in der Umgebung typisch ist.

2.2 Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung

Eine Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Mecklenburgische Seenplatte wurde über den Landkreis eingeholt. Sie liegt mit Datum vomvor. Der Inhalt der Stellungnahme wird ergänzt.

2.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Gemäß §8 Abs 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (Entwicklungsgebot). Von diesem Grundsatz kann bei Vorliegen bestimmter Voraussetzungen (§8 Abs. 2-4 BauGB) gegebenenfalls abgewichen werden.

Die Art der Nutzung soll durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes nicht verändert werden. Die Stadt Penzlin verfügt bisher nicht über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Die Änderungsplanung soll als vorzeitiger Bebauungsplan gemäß §8 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden.

3. Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Döring II“ der Stadt Penzlin als Textsatzung

Der Bebauungsplan wird als Satzung geändert. Das erfolgt als Textsatzung.

3.1 Änderungen der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 6 (gesamter Geltungsbereich)

Für die im Punkt 3.1 aufgeführten Flurstücke (gesamter Geltungsbereich) werden die Festsetzungen der zulässigen Dachfarbe geändert.

3.1.1 Änderung der Dachfarbe

Änderungsbefehl:

Für alle Flurstücke im räumlichen Geltungsbereich in der Flur 7, Gemarkung Penzlin wird die festgesetzte Dachfarbe wie folgt geändert:

- bisher zulässig: rot bis rotbraun
- neu zulässig: rot bis rotbraun, braun, anthrazit und Farbmischungen der v.g. Farben

3.1.2 Änderung der Bauweise:

Änderungsbefehl:

Für die Flurstücke 25/16 und 25/19 in der Flur 7, Gemarkung Penzlin wird die Bauweise wie folgt geändert:

- bisherige Bauweise: geschlossene Bauweise
- neue Bauweise: offene Bauweise

Alle anderen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 6 bleiben rechtswirksam gültig. Der Geltungsbereich wird nicht verändert.

4. Hinweise

Hier werden Hinweise aufgeführt, die sich aus den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange für das Verfahren als relevante Hinweise ergeben haben.

4.1 Brandschutz

Die Erschließung wird durch die 1. Änderung nicht verändert. Die Löschwasserversorgung ist gesichert.

Zur Löschwasserversorgung werden die Aussagen im Zuge der Beteiligung ergänzt.

4.2 Bodendenkmale

Bodendenkmale befinden sich im Planbereich nach jetziger Kenntnis nicht.

4.3 Medien der Erschließungsnetze

Der Planbereich ist erschlossen.

Auf die während der Aufstellung der 1. Änderung abgegebenen Stellungnahmen von Versorgungsträgern wird hier nach der Beteiligung hingewiesen.

Die Inhalte der Stellungnahmen sind bei der nachfolgenden Bauausführung zu beachten.

5. Anlagen

Diese Begründung bezieht sich auf den Planteil der Satzung (Planteil mit Darstellung des Geltungsbereiches, Änderungsbefehlen und Verfahrensvermerken).