SATZUNG DER STADT PENZLIN ÜBER DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 16 "SO TOURISMUS WERDER"

Aufgrund des § 10 und § 12 des Baugesetzbuches(BauGB)in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBL. I. S 2414, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 30.05.2017 folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 16 der Stadt Penzlin"SO Tourismus Werder", bestehend aus der Planzeichnung (TEIL A) und dem Text (TEIL B) erlassen:

TEXT - TEIL B

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung **§ 9 Abs. 1 BauGB**

1.1.1 Das Ferienhausgebiet (SO FH) dient gemäß § 10 Abs. 4 BauNVO vorwiegend der Unterbringung von Ferienhäusern, die dauerhaft zur Anmietung durch einen wechselnden Personenkreis von Erholungssuchenden zur Verfügung stehen.
Zulässig sind:
- Ferienhäuser und Ferienwohnungen
- Wohngebäude für den Betreiber oder Betriebsinhaber,
- Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes
- Räume für die Verwaltung und Vermietung der Ferienhäuser

1.1.2 Die maximale Grundflächenzahl ist für das Ferienhausgebiet SO FH gemäß § 17 Absatz 1 BauNVO auf 0,35 begrenzt. Abweichend von § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO darf die zulässige Grundflächenzahl nicht überschritten werden.

1.1.3 Das Sondergebiet „Campingplatzgebiet" (SO Camp) dient dem Betrieb von Camping- und Wochenendplätzen im Sinne der Verordnung über Camping und Wochenendplätze vom 09.01.1996 (GVOBl. M-V S. 84), zuletzt geändert durch Verordnung vom 07.12.2010 (GVOBl. M-V S. 771) mit Standplätzen für Wohnwagen, Wohnmobile, Zelte und Mobilheime.
Zulässig sind:
- Standplätze für Wohnwagen, Wohnmobile und Zelte,
- Mobilheime mit einer maximalen Grundfläche von 40 m²; zuzüglich eines bis zu 10 m² großen überdachten Freisitzes,
- Sanitärgebäude, Anlagen für den Betrieb und die Verwaltung von Campingplätzen,
- Wohnungen und Sozialräume für den Betriebsleiter sowie für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal,
- Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften, die der Versorgung des Campingplatzgebietes dienen,
- Minigolfanlagen, Wellness- und Saunaeinrichtungen

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- sonstige Anlagen für die sportliche Betätigung

1.1.4 Die festgesetzten Nutzungen sind insoweit zulässig, soweit sie durch den Durchführungsvertrag gedeckt sind (§ 9 Abs. 2 BauGB und § 12 Abs. 3a BauGB).

1.1.5 Zaunanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.2 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft **§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**

1.2.1 Die mit A gekennzeichneten Flächen zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind als parkartige Gehölzflächen aus heimischen und standortgerechten Bäumen zu entwickeln.

1.2.2 Die mit B gekennzeichneten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist als Gehölzfläche aus heimischen und standorttypischen Gehölzen zu entwickeln.

1.3 Örtliche Bauvorschriften **§ 86 LBauO M-V**

1.3.1 Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans sind Zaunanlagen als Stabgitterzaun oder Maschendrahtzaun bis zu einer Zaunhöhe von drei Metern zulässig.

Rechtsgrundlagen

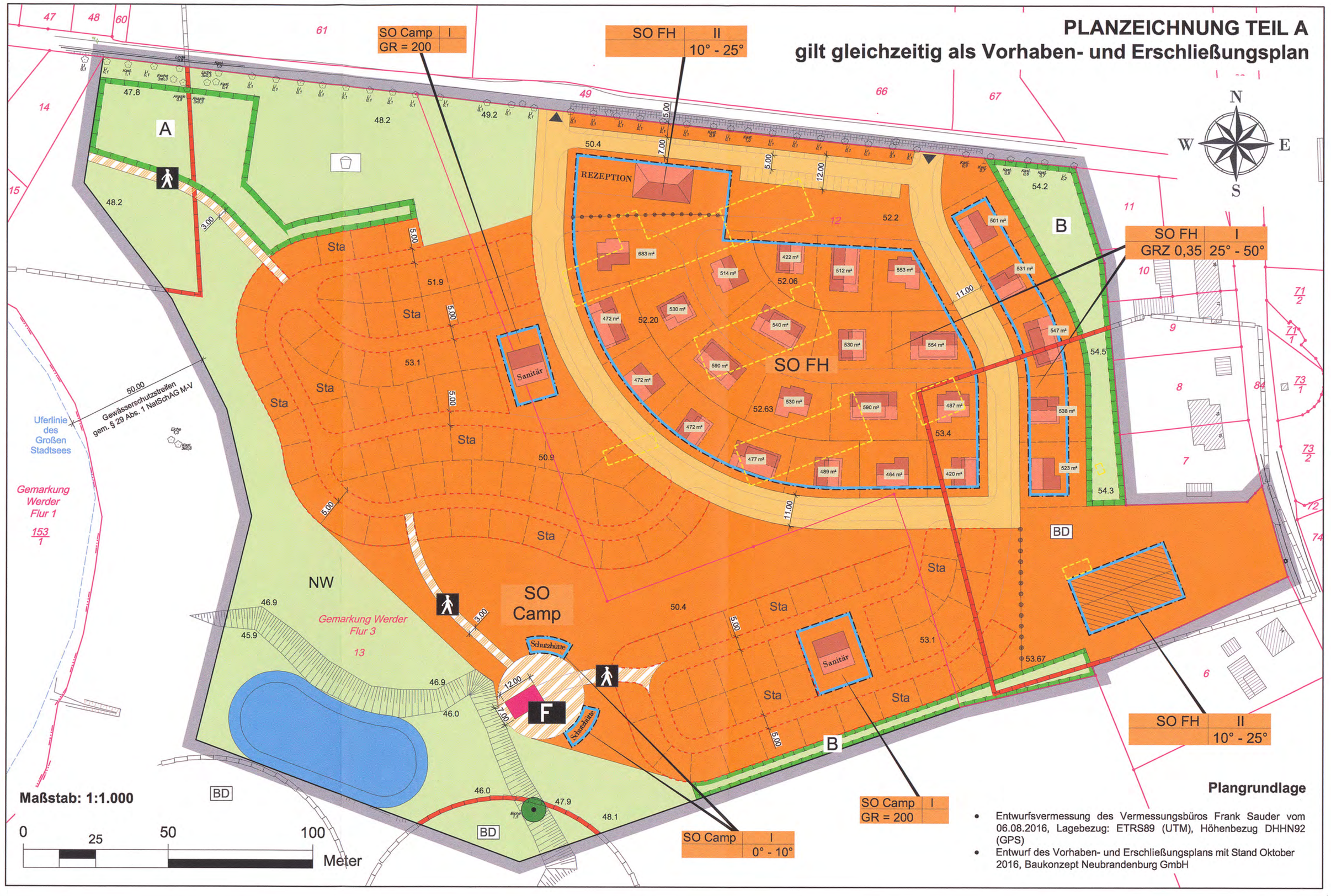
- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- **Planzeichenverordnung** (PlanzV 90) i. d. F. vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- **Landesbauordnung** (LBauO M-V) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 334)
- **Landesplanungsgesetz** (LPlG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 (GVOBl. M- V 1998, S. 503, 613), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Mai 2016 (GVOBl. M- V S. 258)
- **Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern** (Kommunalverfassung - KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009, BGBl. I S. 2542, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 4. August 2016 (BGBl. I S. 1972)
- **Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes** (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23.02.2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 27. Mai 2016 (GVOBl. M-V S. 431, 438)
- **Hauptsatzung** der Stadt Penzlin in der aktuellen Fassung

Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von etwa 7,5 ha und überlagert sich mit dem Betriebsgelände einer ehemaligen Rinder- und Schweinehaltungsanlage am nordwestlichen Ortsrand des bewohnten Ortsteils Werder.
Innerhalb des Planungsraumes liegen die Flurstücke 12 und 13 (teilweise) der Flur 3 in der Gemarkung Werder.
Die nördliche Grenze bildet ein asphaltierter Wirtschaftsweg auf dem Flurstück 49, Flur 3, Gemarkung Werder.
Im Osten grenzt die bewohnte Ortslage Werder mit den Flurstücken 6 bis 11 der Flur 3, Gemarkung Werder an den Geltungsbereich.
Südlich befinden sich vorwiegend landwirtschaftliche Nutzflächen als Teilflächen des Flurstücks 13, Flur 3, Gemarkung Werder. Die westliche Grenze wird durch die Uferzone des Großen Stadtsees ausgebildet.

Hinweise

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Bodendenkmale bekannt. Für den Fall, dass durch Bauarbeiten oder Erdarbeiten in diese Bodendenkmale eingegriffen werden muss, ist eine Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde gemäß § 7 Abs. 1 DSchG M-V erforderlich. Der Antrag auf denkmalrechtliche Genehmigung ist bei der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte einzureichen. Ist jedoch für die vorgesehenen Maßnahmen eine Genehmigung / Erlaubnis/Zulassung/ Zustimmung oder Planfeststellung nach anderen gesetzlichen Bestimmungen erforderlich, so wird dadurch die denkmalrechtliche Genehmigung ersetzt (s. § 7 Abs. 6 DSchG M-V). In diesen Fällen ist der Antrag ist bei der zuständigen Behörde einzureichen. Diese Behörde beteiligt dann die Denkmalbehörden.
Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation der gekennzeichneten Bodendenkmale sichergestellt werden. Die Kosten für diese Maßnahme trägt der Verursacher des Eingriffs gemäß § 6 (5) DSchG M-V. Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.



Plangrundlage

- Entwurfsvermessung des Vermessungsbüros Frank Sauder vom 06.08.2016, Lagebezug: ETRS89 (UTM), Höhenbezug DHHN92 (GPS)
- Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans mit Stand Oktober 2016, Baukonzept Neubrandenburg GmbH

Planzeichenerklärung

I. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Art. 2 G v 22.07.2011 I 1509)

1. Art der baulichen Nutzung **§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**

SO Camp — Sondergebiet Campingplatzgebiet — § 10 Abs. 5 BauNVO
SO FH — Sondergebiet Ferienhausgebiet — § 10 Abs. 4 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung **§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**

GRZ 0,35 — Grundflächenzahl
GR = 140 — Grundfläche in m²
I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
10° - 50° — Dachneigung
50.4 — anstehendes Gelände als unterer Höhenbezugspunkt in Meter über DHHN 92

3. Baugrenzen **§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**

Baugrenze

4. Wasserflächen **§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB**

Wasserflächen
Zweckbestimmung: naturnahes Kleingewässer

5. Flächen für Gemeinbedarf **§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB**

Flächen für Gemeinbedarf
Anlagen: F — Aufstellfläche Feuerwehr

6. Verkehrsflächen **§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**

private Straßenverkehrsfläche
private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung: Fußgängerbereich
Ein- bzw. Ausfahrt

7. Grünflächen **§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB**

private Grünflächen
Zweckbestimmung: Spielplatz
NW naturnahe Wiese

8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft **§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB**

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
A / B — Bezug zu textlichen Festsetzungen Nr. 1.2.1
Erhalt von Bäumen

9. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB
Zweckbestimmung: Sta - Standplatz für Wohnwagen Wohnmobile, Zelte und Mobilheime
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

II. Darstellung ohne Normcharakter

gepl. bauliche Anlagen
Abbruch vorh. baulicher Anlagen
10.00 — Bemaßung in Meter in Meter
5928057.25 — amtlicher Lagebezug
SO FH I GRZ 0,35 25° - 50° — Nutzungsschablone
vorh. bauliche Anlagen
vorh. Böschung
13 — Kataster
641 m² — Parzellierungsvorschlag

III. Nachrichtliche Übernahme

BD — Umgrenzung von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen (Bodendenkmale) — § 9 Abs. 6 BauGB i. V. m. DschG M-V
gesetzlich geschützte Allee — § 19 Abs. 1 NatSchAG M-V

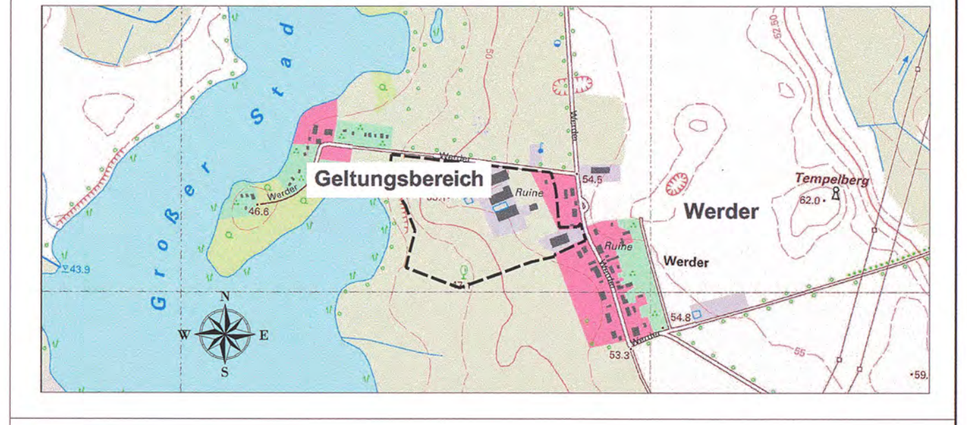
Verfahrensvermerke

1. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass die Prüfung auf Grundlage der Flurkarte nur grob erfolgte. Regressansprüche können hieraus nicht abgeleitet werden.
Hans-Georg Täger
Öffentlich bestellter Vermesser
Neustrelitz, den 22.06.2017 Siegel
2. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 27.09.2016. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte entsprechend der Hauptsatzung der Stadt Penzlin im amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Penzliner Land der "Hafenquelle" Nr. 307/2016 am 21.11.2016.
3. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 des Gesetzes über die Raumordnung und Landesplanung des Landes M/V (LPlG) am 01.11.2016 informiert worden.
4. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB ist durch Bekanntmachung am 21.11.2016 und Einwohnerversammlung am 01.12.2016 erfolgt.
5. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 01.11.2016 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
6. Die Stadtvertretung hat am 07.02.2017 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
7. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 20.02.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
8. Der Entwurf des Bebauungsplans bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) einschließlich Begründung sowie die wesentlichen, umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom 21.02.2017 bis 24.03.2017 während der Dienststunden im Amt Penzliner Land, nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, entsprechend der Hauptsatzung der Stadt Penzlin im amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Penzliner Land der "Hafenquelle" Nr. 310/2017 am 13.02.2017 bekannt gemacht worden.
Stadt Penzlin, den 22.06.2017 Siegel Der Bürgermeister
9. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden am 30.05.2017 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
10. Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 30.5.2017. von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 30.5.2017 gebilligt.
Stadt Penzlin, den 22.06.2017 Siegel 291 Der Bürgermeister
11. Die Genehmigung der Satzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 25.10.2017, AZ: 2664/2017-201 mit Auflagen, Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.
Stadt Penzlin, den 30.10.2017 Siegel Der Bürgermeister
12. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
Stadt Penzlin, den 30.10.2017 Siegel Der Bürgermeister
13. Die Satzung des Bebauungsplans und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessenten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft erteilt, sind im amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Penzliner Land der "Hafenquelle" Nr. 319/2017 am 06.11.2017 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB, § 5 Abs. 5 KV M-V) sowie die Möglichkeit, Entschädigungsansprüchen geltend machen und das erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.
Stadt Penzlin, den 07.11.2017 Siegel Der Bürgermeister

Übersichtskarte

Maßstab: ohne

DTK 25 aus dem Digitalen Basis-Landschaftsmodell des Amtlichen Topographisch-Kartographischen Informationssystems (ATKIS-Basis-DLM), Landesvermessungsamt Mecklenburg-Vorpommern 2016



vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 16 der Stadt Penzlin "SO Tourismus Werder"

Entwurfsbearbeitung:
BAUKONZEPT NEUBRANDENBURG GmbH
Gerstenstraße 9
17034 Neubrandenburg
info@baukonzept-nb.de
Fon (0395) 42 55 910
Fax (0395) 42 22 909
www.baukonzept-nb.de

Verfahrensstand: Satzung
April 2017