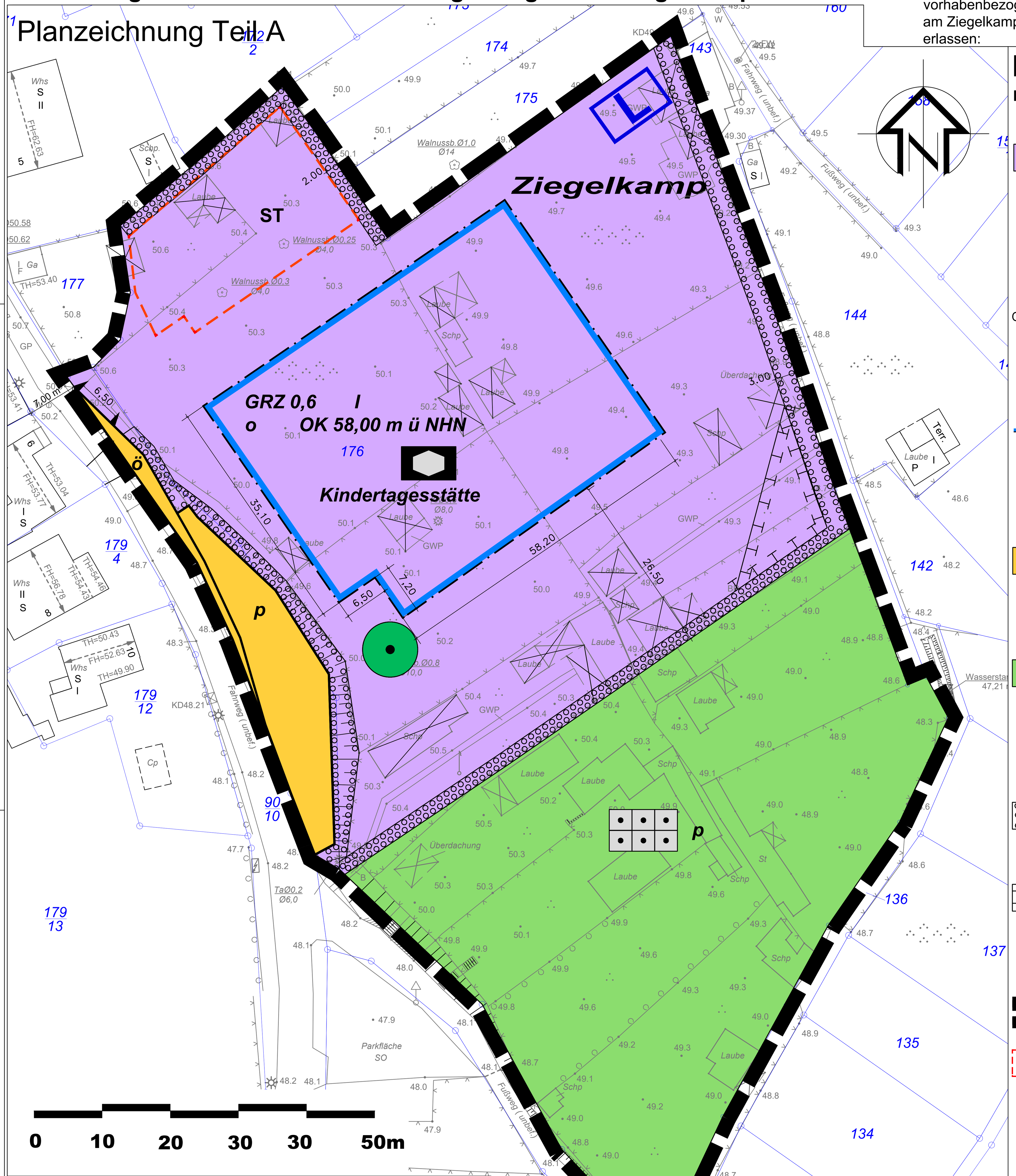
STADT PENZLIN Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

Satzung über den vorzeitigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 25 "Kindertagesstätte Simon unterm Regenbogen am Ziegelkamp"

Aufgrund des § 10 i. V. m. § 12 des Baugesetzbuchs (BauGB) vom 3. November 2017 (BGBl. I Nr. 72 vom 10.11.2017 S. 3634), in der derzeit geltenden Fassung sowie der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 15. Oktober 2015 (GVOBl.M-V S. 344, 2016 S. 28) in der derzeit geltenden Fassung wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung Penzlin vom xx.xx.2022 folgende Satzung über den vorzeitigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 25 "Kindertagesstätte Simon unterm Regenbogen am Ziegelkamp", bestehend aus der Planzeichnung - Teil A und dem Text - Teil B erlassen:

Planzeichnung Teil A



Kartengrundlage

Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Vermessungsbüro Rainer Lessner, Schwedenstraße 21, 17033 Neubrandenburg, Tel. 0395 7077003 Gemarkung Penzlin, Flur 6, Lagebezug ETR S 89, Höhenbezug DHHN 2016/NHN vom Mai 2021.

N:\2020B095\30\Entwurf Januar 2022\03-Penzlin-Kita-Entwurf-02-2022.dwg

Planzeichenerklärung

Planungsrechtliche Festsetzungen nach PlanZV

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

- Gemeinbedarfsfläche
- Kindertagesstätte

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

- GRZ 0,6 – Grundflächenzahl (GRZ) – § 16 BauNVO
- I – Anzahl der Vollgeschosse
- OK 58,00 m ü NHN – maximale Höhe der baulichen Anlagen über dem Bezugspunkt NHN /DHHN16 – § 16 BauNVO

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

- o – offene Bauweise – § 22 BauNVO
- Baugrenze – § 23 Abs. 3 BauNVO

4. Verkehrsfläche **§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB**

- Straßenbegrenzungslinie
- p – Straßenverkehrsfläche – p - privat ö- öffentlich
- Ein- und Ausfahrten

5. Grünfläche **§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB**

- Zweckbestimmung – Dauerkleingärten – p - privat

6. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft **§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 und Abs. 6 BauGB**

- Anpflanzen von Sträuchern
- Erhaltung: Baum geschützter Baum nach § 18 NatSchG M-V
- Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft hier: Entwicklung einer Blühwiese

7. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches – § 9 Abs. 7 BauGB
- Umgrenzung von Flächen für Nebengebäude, Stellplätze zugeordnet zur Hauptnutzung – § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB – ST- Stellplätze
- L – Löschteich – § 2 Abs. 2 PlanZV

8. Darstellung ohne Normcharakter

- Flurstücksgrenzen / 76 Flurstücksnummer
- 3,00 – Bemassung
- Zaun
- vorhandene Lauben Abbruch
- 50.2 – Höhenpunkt

Textliche Festsetzungen- Teil B

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

1. Flächen für den Gemeinbedarf und Zweckbestimmung § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

1.1 Die als Gemeinbedarf festgesetzte Fläche dient einer Kindertagesstätte sowie der Kindertagesstätte dienenden Nebenanlagen.

1.2 Ausnahmsweise zulässig sind Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke.

2. Flächen für Stellplätze, Garagen, Carports § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. m. § 12 BauNVO

Stellplätze, Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und der mit ST gekennzeichneten Fläche zulässig.

3. Nicht überbaubare Grundstücksfläche § 23 BauNVO

Auf der nicht überbaubaren Fläche sind alle der Kindertagesstätte dienende Nebenanlagen und Nebengebäude zulässig.

4. Vorhaben- und Erschließungsplan § 12 Abs. 3 a i.V. m. § 9 Abs. 2 BauGB

Im Plangebiet sind nur solche Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

5. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB

5.1 Innerhalb der Fläche mit Anpflanzgebot ist eine einreihige Hecke aus heimischen Gehölzen anzupflanzen. Abstand der Gehölze von der Grundstücksgrenze: 1,75 m, Abstand der Gehölze in der Reihe:1 m
Folgende Gehölzarten sind zu verwenden:
Pflanzliste (Pflanzqualität: Sträucher Höhe 60- 100 cm):

Cornus alba	Kornelkirsche	Sambucus	Holunder
Corylus avellana	Haselnuss	Salix purpurea	Purpurweide

Pflanzliste niedrige Gewächse:

Ribes in Sorten	Johannisbeere/Stachelbeere
Rosa rugosa	Kartoffelrose

5.2 **Vermeidungsmaßnahmen**
Bauzeitenregelung: Die Beseitigung von für eine einmalige oder mehrmalige Brut genutzten Nestern sowie die Quartiere der Fledermäuse kann ausgeschlossen werden, wenn die Baufeldfreimachung ausschließlich in der Zeit vom 01.10. bis 31.10. erfolgt. Außerhalb dieses Zeitfensters ist die Beseitigung von potenziellen Quartieren nur nach unmittelbar vor Baubeginn erfolgter fachgutachterlicher Kontrolle und Abstimmung mit der UNB möglich.

5.3 **Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**

5.3.1 **Fledermäuse:** Im Plangebiet sind zur Sicherung der kontinuierlichen, ökologischen Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten 6 Stück Fledermausersatzquartiere, z.B. der FA Schwegler o.ä. an den geplanten Gebäuden und an zu erhaltendem Gehölz zu installieren.

5.3.2 **Vögel**: Für den Verlust von Brutmöglichkeiten für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter (wie Meisen, Stare, Rotschwanz) sind 10 Stück Höhlen- und Halbhöhlenquartiere z.B. Fa Schwegler oder gleichwertig an den geplanten Gebäuden und Gehölzen im Geltungsbereich zu installieren.

5.3.3 **Reptilien:** Zum Schutz der Reptilien ist innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ein Lesestein- und ein Totholzhaufen (Grundfläche jeweils ca. 2 m² und Höhe ca. 1 m) zu errichten.

5.3.4 Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist als magere Blühwiese auf sandigem Substrat mit ca. 80% ruderalen, heimischen Stauden und ca. 20% Rohboden anzulegen und dauerhaft zu erhalten.
Pflegeregime: 1 bis 2-malige Mahd und händische Entnahme von Gehölzaufwuchs durch „auf den Stock setzen" zwischen Oktober und März. Mahdgut und Gehölzschnitt sind von der Fläche abzuräumen.

5.3.5 Die Umsetzung der Maßnahmen 5.1 bis 5.3.4 ist durch eine fachkundige Person zu planen und zu begleiten. Diese hat nach Abschluss der Arbeiten einen Tätigkeitsbericht zu verfassen und an uNB, Bauherrn, Stadt weiterzuleiten sowie eine Abnahme mit der uNB und anderen Beteiligten zu organisieren. Die Person übernimmt sämtliche Kommunikation zwischen uNB, Bauherrn und anderen Beteiligten.

Hinweise

1. Werden bei Erdarbeiten Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gem. § 2 Abs.1 DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, z. B. archäologische Funde und auffällige Bodenverfärbungen, ist gemäß § 11 DSchG die Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer und zufälligen Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die Untere Denkmalschutzbehörde kann im Benehmen mit dem zuständigen Landesamt die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgemäße Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert.

2. Sollten im Falle von Baumaßnahmen Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlastenverdachtsflächen (vererdete Müllkörper, Verunreinigungen des Bodes, Oberflächen- und Grundwassers, u.a.) auftreten, sind diese der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte sofort anzuzeigen. Die Arbeiten sind gegebenenfalls zu unterbrechen.

3. Der durch das Vorhaben verursachte zusätzliche Eingriff kann innerhalb des Plangebietes nicht ausgeglichen werden: Der vollständige Ausgleich erfolgt durch Abbuchung von 15.757,87 Kompensationsflächenäquivalenten von einem noch zu bestimmenden Ökokonto in der Landschaftszone Rückland der Mecklenburgischen Seenplatte.

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I Nr. 72 vom 10.11.2017 S. 3634) in der derzeit geltenden Fassung
- Baunutzungsverordnung vom 21. November 2017 (BGBl. I Nr. 75 vom 29.11.2017 S. 3786) in der derzeit geltenden Fassung
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung-PlanZV) i. d. F. vom 18.12.90 (BGBl. 1991 I S. 58) in der derzeit geltenden Fassung
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15.10.15 (GVOBl. M-V 2015, S. 344) in der derzeit geltenden Fassung
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V Nr. 14 vom 29.07.2011, S. 777) in der derzeit geltenden Fassung

Verfahrensvermerke

1. Die Stadtvertretung der Stadt Penzlin hat am **01.06.2021** den Beschluss über die Aufstellung des vorzeitigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 25 "Kindertagesstätte Simon unterm Regenbogen am Ziegelkamp" gefasst. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte ortsüblich im Amtlichen Mitteilungsblatt des Amtes Penzliner Land "Havel-Quelle" und im Internet.

   Penzlin, den Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 3 Raumordnungsgesetz (ROG) beteiligt worden.

   Penzlin, den Bürgermeister

3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist in der Zeit vom **20.07.2021 bis 23.08.2021** durchgeführt worden.

   Penzlin, den Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Behörden / sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden sind nach § 4 Abs.1 BauB mit Schreiben vom **18.06.2021** zur Abgabe einer Stellungnahme und zu einer Äußerung zu dem erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert worden. Die Nachbargemeinden wurden nach § 2 Abs.2 BauGB beteiligt.

   Penzlin, den Bürgermeister

5. Die Stadtvertretung der Stadt Penzlin hat am **05.04.2022** den Entwurf des vorzeitigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 25 "Kindertagesstätte Simon unterm Regenbogen am Ziegelkamp" mit Begründung und Umweltbericht beschlossen und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur Auslegung bestimmt.

   Penzlin, den Bürgermeister

6. Der Entwurf des vorzeitigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 25, sowie der Begründung einschließlich des Umweltberichtes und der vorliegenden umweltbezogenen Informationen, haben in der Zeit vom **21.06.2022 bis 23.07.2022** nach § 3 Abs 2 BauGB öffentlich während der Dienst- und Öffnungszeiten des Amtes und im Internet unter www.penzlin.de/Verwaltung/Amtliche Bekanntmachungen 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 "Penzliner Zeitung" und im Internet bekannt gemacht worden. Die Bekanntmachung zur Auslegung und die Aufforderung zur Stellungnahme erfolgten mit Hinweis auf § 3 Abs.2 Satz 2 Halbsatz 2 BauGB.

   Penzlin, den Bürgermeister

7. Die von der Planung berührten Behörden und die Träger öffentlicher Belage sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB über öffentliche Auslegung in Kenntnis gesetzt und am ....2022 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

   Penzlin, den Bürgermeister

8. Der vorzeitige vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 25 wurde am .... von der Stadtvertretung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss vom .... gebilligt. Der Vorhaben- und Erschließungsplan und der Durchführungsvertrag lagen vor Satzungsbeschluss vor.

   Penzlin, den Bürgermeister

9. Der katastermäßige Bestand wird als richtig dargestellt bescheinigt. 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.

   Neubrandenburg , den Siegel
   Landkreis Mecklenburgische Seenplatte
   Kataster- und Vermessungsamt

10. Die Genehmigung der Satzung über den vorzeitigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom .... , AZ: .... erteilt.

    Penzlin, den Bürgermeister

11. Die Satzung über den vorzeitigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 25 wird hiermit ausgefertigt.

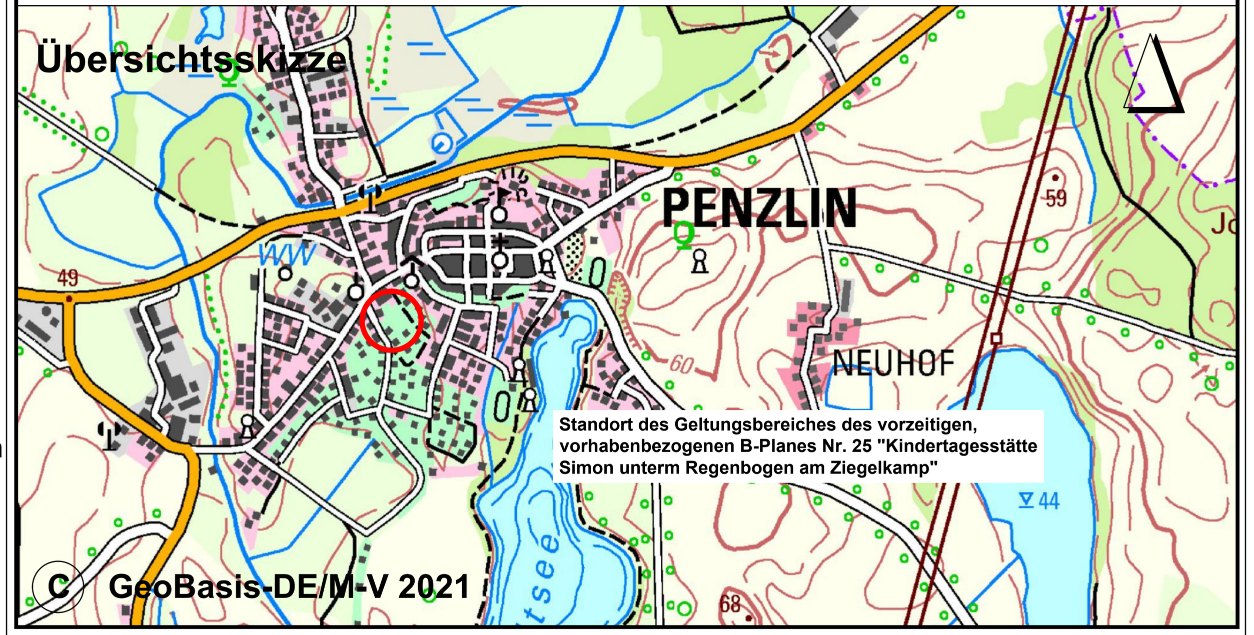
    Penzlin, den Bürgermeister

12. 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 am .... im Amtlichen Mitteilungsblatt des Amtes Penzliner Land "Havel-Quelle" ortsüblich und im Internet bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formschriften (§ 214 BauGB) und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) hingewiesen worden.
    Der vorzeitige vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 25 ist mit Ablauf des .... in Kraft getreten.

    Penzlin, den Bürgermeister

Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

Stadt Penzlin



Vorzeitiger vorhabenbezogener Bebauungsplan
"Kindertagesstätte Simon unterm Regenbogen am Ziegelkamp"
Entwurf

Datum Planstand : Februar 2022 **Maßstab im Original 1:500**