

Gemeinde Peenehagen

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr: 30/2020/29	
Federführend: Bau- und Ordnungsamt	Datum: 25.06.2020	
	Verfasser: Frau Richter	
Beteiligung als Nachbargemeinde gemäß § 2 Absatz 2 BauGB; 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 01 "Eigenheimstandort Hofstraße" der Gemeinde Torgelow am See		
Beratungsfolge:		
Status	Datum	Gremium
Ö		Gemeindevertretung Peenehagen

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung äußert zum Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01 „Eigenheimstandort Hofstraße“ der Gemeinde Torgelow am See keine Anregungen und Hinweise. Wahrzunehmende öffentliche Belange der Gemeinde werden durch die vorliegende Planung nicht berührt.

Sachverhalt:

Die Gemeindevertretung Torgelow am See hat in ihrer Sitzung am 02.06.2020 die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 01 „Eigenheimstandort Hofstraße“ beschlossen sowie den Entwurf gebilligt.

Der Bebauungsplan Nr. 1 *Eigenheimstandort Hofstraße* ist seit dem 18.04.1995 rechtskräftig.

Im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 *Eigenheimstandort Hofstraße* soll die textliche Festsetzung II. Gestalterische Festsetzungen Nr. 2 Satz 2 zur Farbe der Dachziegel geändert werden. Die Änderungen sind für den gesamten Geltungsbereich des Ursprungsplanes gültig.

Die weiteren Planungsunterlagen mit Begründung liegen dem Bürgermeister bzw. dem Ausschussvorsitzenden vor.

Anlagen:

Textsatzung
Begründung

Frau Richter

Abweichender Beschluss:

GemV.-Soll:	anwesend:	Ja-Stimmen:	Nein-Stimmen:	Enthaltungen:
10				

Aufgrund von § 24 Abs. 1 KV M-V waren _____ Mitglieder von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen.

Bürgermeisterin



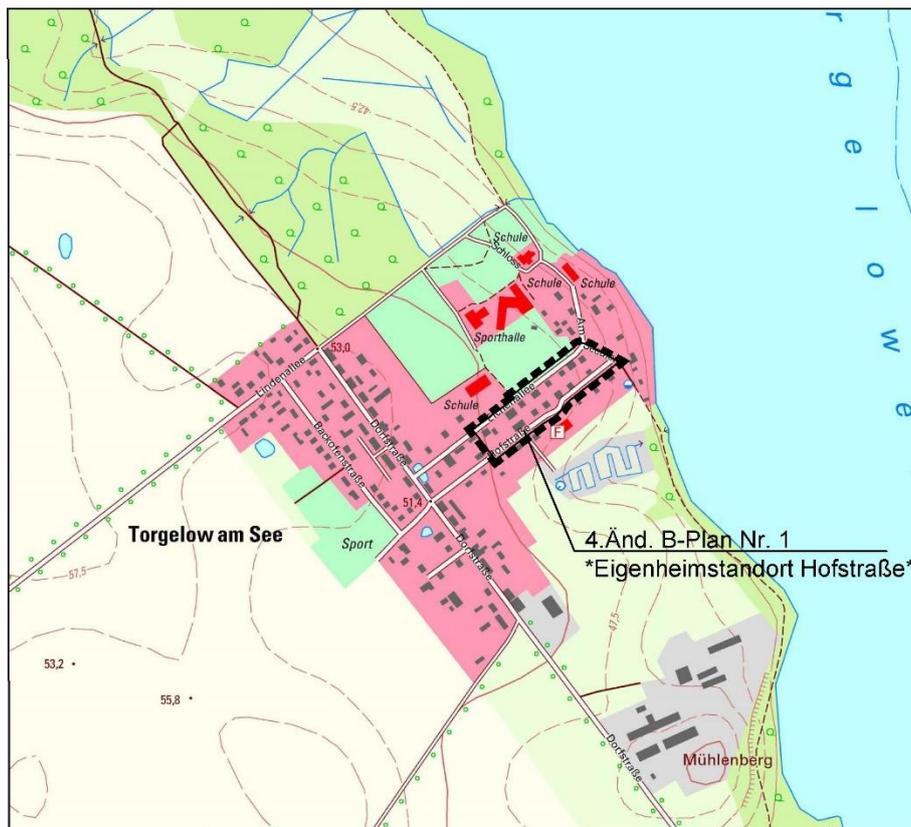
SATZUNG
DER
Gemeinde TORGELOW
Landkreis Mecklenburgische Seenplatte
über die



4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1
Eigenheimstandort Hofstraße
Teil B: textliche Festsetzungen

für den Eigenheimstandort zwischen der Eichenallee und der Hofstraße

Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S.3634), sowie nach § 86 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V 2015, S 344), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 05.07.2018 (GVOBl. M-V S. 221/228) wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung vom ... folgende Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 *Eigenheimstandort Hofstraße*, bestehend aus dem Text (Teil B) erlassen: Es gilt die BauNVO 1990 / 2017.



Übersichtskarte; (Quelle: Gaia-MV.de 07.04.2020); bearbeitet ign waren GbR

II. Gestalterische Festsetzungen gemäß § 86 (4) LBauO MV

Nr. 2 Satz 2 erhält folgende Fassung:

Als Dacheindeckung sind nur Tonziegel in rot und anthrazit und zulässig.

Verfahrensvermerke

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung der Gemeinde Torgelow am See vom ... als Bebauungsplanänderung nach § 13 BauGB.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im "Landkurier des Amtes Seenlandschaft Waren" am und im Internet unter www.amt-slw.de erfolgt. In der Bekanntmachung ist darauf hingewiesen worden, dass der Bebauungsplan Nr. 1 im beschleunigten Verfahren nach § 13 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB geändert werden soll.

Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gem. § 1 Abs. 4 BauGB beteiligt worden.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Torgelow am See hat am den Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1, bestehend aus dem Text (Teil B) sowie der Begründung, haben in der Zeit vom bis zum während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am im "Landkurier des Amtes Seenlandschaft Waren" und im Internet unter www.amt-slw.de ortsüblich bekannt gemacht worden.

Torgelow am See,

Kucklick
Bürgermeister

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Torgelow am See hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1, bestehend aus dem Text (Teil B), wurde am von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom gebilligt.

Torgelow am See,

Kucklick
Bürgermeister

Die Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1, bestehend aus dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Torgelow am See,

Kucklick
Bürgermeister

Der Beschluss über die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am im "Landkurier des Amtes Seenlandschaft Waren" und im Internet unter www.amt-slw.de ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf Rechtswirkungen des § 5 Kommunalverfassung Mecklenburg-Vorpommern wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Torgelow am See,

Kucklick
Bürgermeister

Bearbeitet:

ign waren GbR
Lloydstraße 3 - 17192 Waren (Müritz)
Tel. +49 3991 6409-0 · Fax +49 3991 6409-10



Waren (Müritz), den 04.05.2020

BEGRÜNDUNG

nach § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017
(BGBL. I. S. 3634), einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen
zur Satzung der



GEMEINDE TORGELOW AM SEE Landkreis Mecklenburgische Seenplatte



über die

4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 *Eigenheimstandort Hofstraße* Teil B: textliche Festsetzungen

für den Eigenheimstandort zwischen der Eichenallee und der Hofstraße

Bearbeitet:

ign waren GbR
Lloydstraße 3 · 17192 Waren (Müritz)
Tel. +49 3991 6409-0 · Fax +49 3991 6409-10

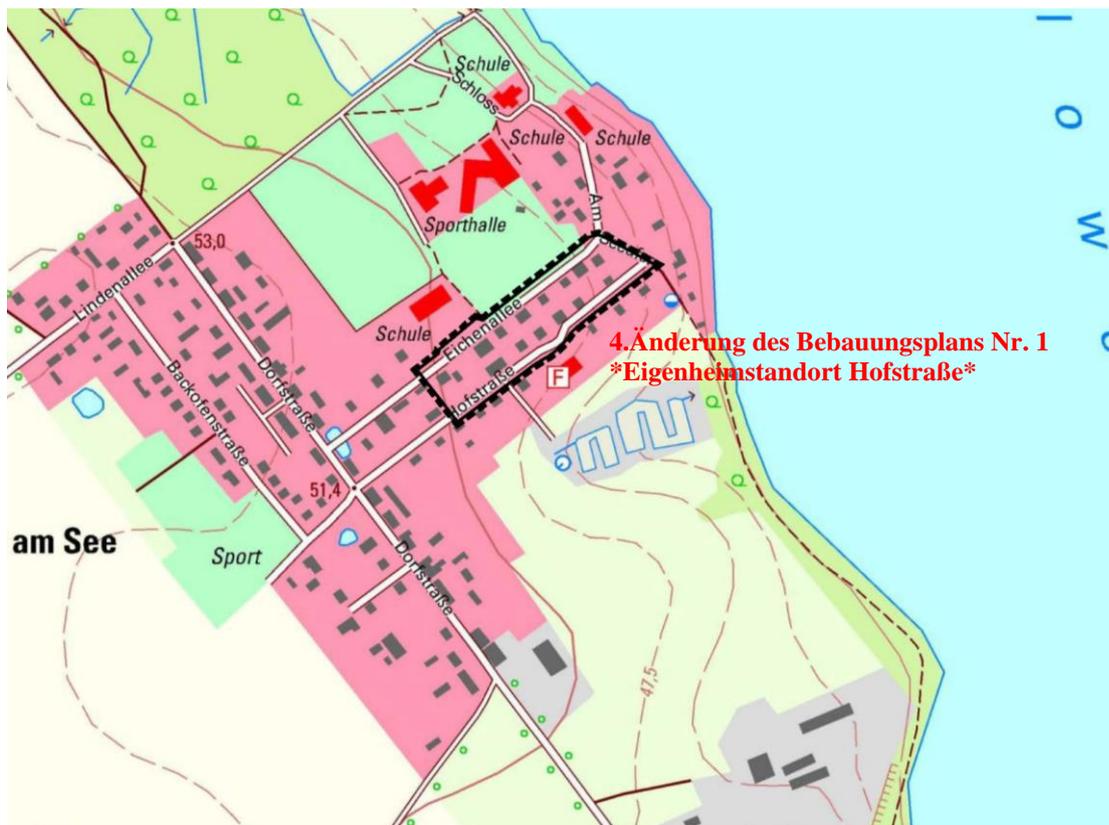


Waren (Müritz), den 04.05.2020

Inhaltsverzeichnis

1.	Geltungsbereich	3
2.	Inhalt, Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung	3
3.	Gesetzliche Grundlagen des Bebauungsplanes	5
4.	Umweltbelange.....	5

1. Geltungsbereich



Übersichtskarte; (Quelle: Gaia-MV.de 08.04.2020); bearbeitet ign waren GbR

Im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 *Eigenheimstandort Hofstraße* soll die textliche Festsetzung II. Gestalterische Festsetzungen Nr. 2 Satz 2 zur Farbe der Dachziegel geändert werden. Die Änderungen sind für den gesamten Geltungsbereich des Ursprungsplanes gültig.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke z.T. 35/1; 35/2 – 35/4; 35/6; 35/8 – 35/10; 35/12 – 35/14; 39/25; 39/26; z.T. 39/30 – 39/32; 40/5; 40/8; 40/10 – 40/13; 41/6 – 41/9; 41/11 – 41/13; 41/17 – 41/19; 42/3 – 42/9; 43/3 – 43/5; 43/7; 43/9 – 43/11; z.T. 46/2; 46/8 – 46/10; z.T. 46/12; 46/13; 51; z.T. 53/2; z.T. 54; z.T. 57/2; z.T. 57/4; 57/5; z.T. 58; z.T. 59/1; z.T. 59/2; z.T. 60/2; 61/17 – 61/18 der Flur 1 Gemarkung Torgelow.

2. Inhalt, Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung

Der Bebauungsplan Nr. 1 *Eigenheimstandort Hofstraße* ist seit dem 18.04.1995 rechtskräftig. Seit dem 07.08.1996 ist die 2. Änderung des Bebauungsplanes rechtskräftig. Wesentliche Inhalte der 2. Änderung ist der Entfall einer Mischverkehrsfläche der Zweckbestimmung eines Dorfplatzes zugunsten weiter Wohnbauflächen und die Änderung der Dachformen. Neben Krüppelwalmdächern sind mit der 2. Änderung auch Satteldächer und

Walmdächer zulässig. Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes erfolgte die Herausnahme von Teilflächen der Eichenallee (Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und deren begleitende Grünflächen). Da diese im Bebauungsplan Nr. 2 *Alte Gärtnerei* neu festgesetzt wurden. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes ist mit der Bekanntmachung am 9.06.2000 rechtskräftig geworden.

Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind bis auf ein Grundstück vollständig bebaut. Die letzte Baulücke im Plangebiet mit den Flurstücken 43/7 und 43/5 wird nun auch bebaut. Der Eigentümer wünscht sich eine Dacheindeckung in anthrazit. Laut den Gestalterischen Festsetzungen des B-Planes gemäß § 86 (4) LBauO MV sind jedoch nur Tonziegel in rot zulässig. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Hofstraße, außerhalb des Plangebietes befinden sich unter anderen Gebäude mit anthrazitfarbenen Dächern. Die Gemeinde stimmt der Lockerung der gestalterischen Festsetzung zur Bestimmung der Dachfarbe zu, da die B-Planänderung keine Beeinträchtigung des Ortsbildes bzw. des Erscheinungsscharakters des Eigenheimstandortes der Hofstraße beinhaltet.



Luftbild; (Quelle: Gaia-MV.de 08.04.2020); bearbeitet ign waren GbR

II. Gestalterische Festsetzungen gemäß § 86 (4) LBauO MV Nr. 2 Satz 2 erhält folgende Fassung:
Als Dacheindeckung sind nur Tonziegel in rot, anthrazit und Erdtönen zulässig.

Die Planzeichnung wird durch die 4. Änderung nicht tangiert. Alle bisherigen zeichnerischen Festlegungen, entsprechen nach wie vor den städtebaulichen Vorstellungen für das Plangebiet und sind daher weiterhin Bestandteil der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1.

Die 4. Änderung betrifft lediglich die textliche Festsetzung Nr. 2 zur Gestaltung der Dacheindeckung gemäß LBauO MV.

3. Gesetzliche Grundlagen des Bebauungsplanes

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 des Baugesetzbuches – BauGB – durchgeführt, da durch die Änderung:

- a) die Grundzüge der Planung nicht berührt werden,
- b) das zulässige Vorhaben eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach den gesetzlichen Vorschriften nicht begründet,
- c) keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 1 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung) bestehen. Da die Änderungen im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden, wird gemäß § 13 Abs. 3 Satz 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen. Gleiches gilt für die Erstellung eines Umweltberichtes und die Durchführung eines Monitorings. Bei der Öffentlichkeitsbeteiligung wird hierauf hingewiesen.

4. Umweltbelange

Da es sich bei dem Änderungsverfahren um ein vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 Abs. 1 BauGB handelt, sind, wie unter der Ziffer 1 dargelegt, kein Umweltbericht und kein Ausgleich erforderlich. Bei der Öffentlichkeitsbeteiligung wird hierauf hingewiesen.

Im vereinfachten Verfahren nach § 13 Abs. 1 BauGB ist kein Umweltbericht gesetzlich vorgeschrieben, jedoch sind im Rahmen der Bauleitplanung grundsätzlich die Belange des Umweltschutzes – vor allem unter dem Gesichtspunkt der Umweltvorsorge – von hoher Bedeutung. Umweltschäden und Umweltbeeinträchtigungen sollen vermieden bzw. vermindert oder - sofern sie nicht zu vermeiden sind - ausgeglichen werden. Eine Verbesserung der Umwelt- und Lebensqualität soll durch vorbeugenden Umweltschutz erreicht werden. Die zulässige Art und das Maß der baulichen Nutzung werden in die 4. Änderung unverändert übernommen. Mit der geänderten Zulässigkeit der Dachfarbe, wird die gestalterische Freiheit der Eigenheimbesitzer, in Bezug auf die Dachfarbe, verbessert. Eine weitere Flächenbeanspruchung erfolgt durch diese Festsetzung nicht, da die bisher im Bebauungsplan festgesetzten Grundflächenzahlen erhalten bleiben.

Torgelow am See,

Bürgermeister