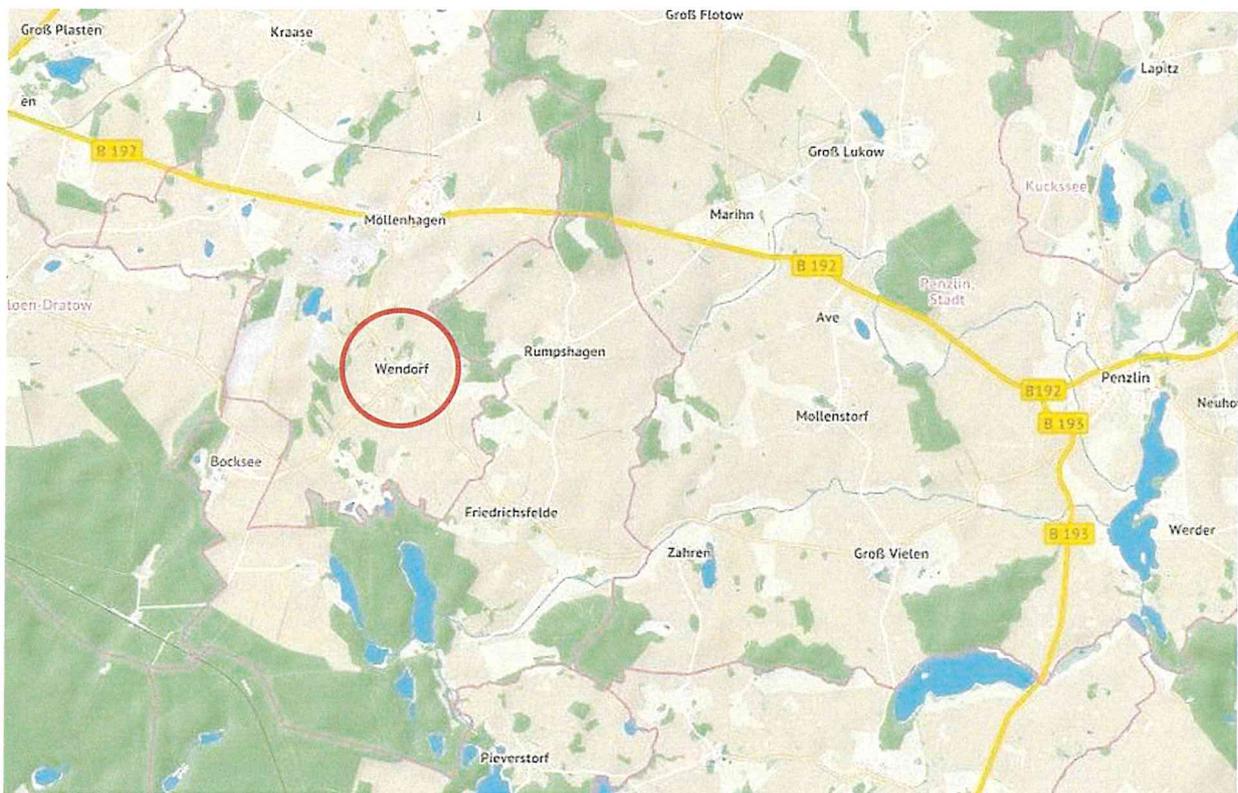


Gemeinde Möllenhagen, OT Wendorf
Amt Penzliner Land
Landkreis Mecklenburgische Seenplatte



1. Änderung der Satzung (als Textsatzung) über den Bebauungsplan Nr. 1 „Am Krähenberg“ des Ortsteils Wendorf der Gemeinde Möllenhagen



Quelle: GeoPortal Landkreis Mecklenburgische Seenplatte, 25.06.2018

Textsatzung

Stand: 22.07.2019





Gemeinde Möllenhagen, OT Wendorf
Amt Penzliner Land
Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

**1. Änderung der Satzung (als Textsatzung) über den Bebauungsplan
Nr. 1 „Am Krähenberg“ der Gemeinde Möllenhagen, OT Wendorf**

Träger des Planverfahrens: **Gemeinde Möllenhagen**
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
email: braun@stadtbauarchitekten-nb.de

Bearbeitung: Dipl. Ing. Architekt Lutz Braun
Dipl. Ing. Sebastian Müller

Datum: 22.07.2019

Stand: Satzung



Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Allgemeines	4
1.1 Aufstellungsbeschluss	4
1.2 Verfahren	4
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	7
2.1 Ziel und Zweck sowie Inhalt der 1. Änderung	7
2.2 Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung	7
2.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	7
3. Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Am Krähenberg“ der Gemeinde Möllenhagen, OT Wendorf als Textsatzung	8
3.1 Änderungen der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 (gesamter Geltungsbereich)	8
3.1.1 Änderung der Dachneigung	8
3.1.2 Aufhebung der Firstrichtung	8
3.1.3 Aufhebung der Dachform	8
3.2 Änderung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 (Teilfläche 4)	8
4. Hinweise	9
4.1 Brandschutz	9
4.2 Bodendenkmale	9
4.3 Medien der Erschließungsnetze	9
4.4 Landesforst	10
5. Anlagen	11



1. Allgemeines

1.1 Aufstellungsbeschluss

Rechtskraft der Satzung

Das Planverfahren zum Bebauungsplan Nr. 1 „Am Krähenberg“ wurde durch den Aufstellungsbeschluss der Gemeindevertretung der Gemeinde Möllenhagen vom 06.03.1992 eingeleitet.

Die Satzung hat mit Ablauf des 09. November 1994 Rechtskraft erlangt (Ursprungsplan).

Aufstellungsbeschluss über die 1. Änderung der Satzung

Diese Satzung soll erstmalig geändert werden. Das erfolgt als Textsatzung.

Im Jahr 1998 hat die Gemeindevertretung bereits eine erste Änderung angestrebt, die jedoch im Verfahren nicht weiter verfolgt wurde.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Möllenhagen hat in ihrer Sitzung am 13.09.2018 den Beschluss über die Aufstellung der 1. Änderung über die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Am Krähenberg“, in Penzlin gefasst.

Der Beschluss wird ortsüblich im amtlichen Bekanntmachungsblatt bekannt gemacht.

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 Ausgleichsmaßnahmen 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 Gemeinde 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.

Es wird an dieser Stelle darauf aufmerksam gemacht, dass ein 1998 begonnenes 1. Änderungsverfahren nicht weiter durchgeführt worden ist.

1.3 Rechtsgrundlagen

Grundlagen der 1. Änderung der Satzung über den Bebauungsplanes Nr. 1 „Am Krähenberg“ für den Ortsteil Wendorf der Gemeinde Möllenhagen 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 (GVObI. M-V S. 503), letzte berücksichtigte Änderung: §§ 2, 4 geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Mai 2016 (GVObI. M-V S. 258)
- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V)**, in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVObI. M-V S. 344, letzte berücksichtigte Änderung: §§ 6, 46, 85 geändert durch Gesetz vom 13. Dezember 2017 (GVObI. 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 (GVObI. M-V 2011, S. 777),
- **Hauptsatzung der Gemeinde Möllenhagen** vom 23. Juli 2014 in der Fassung der 1. Änderungssatzung vom 14. Juli 2016

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

Datum: 22.06.2018/ 31.07.2018

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. 01 wird nicht verändert. Er befindet sich in der Flur 1 der Gemarkung Wendorf und umfasst diverse Flurstücke.

Die Änderungsflächen umfassen den gesamten Geltungsbereich, alle Flurstücke gelegen in der Flur 1, Gemarkung Wendorf.



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, insbesondere der westlichen Flächen, ist weitestgehend abgeschlossen. Sie ist ortsbildprägend geworden. Das in den letzten Jahren entstandene „Bild“ des Wohngebietes soll in der begonnenen Art vervollständigt 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 zur Gestaltung des Wohnungsbaustandortes „Am Krähenberg“ zu lockern, um somit auf den unbebauten Parzellen eine Bungalowbebauung zu ermöglichen.

Hierfür ist es notwendig, die Festsetzungen der Dachform und der Firstrichtung für die unbebauten Parzellen außer Kraft zu setzen (Aufhebung). Die Dachneigungsfestsetzung muss entsprechend geändert werden, da Häuser im Bungalowstil geringe Dachneigungen besitzen.

Die 1. Änderung soll für die Bauwilligen und neuen Eigentümer der Grundstücke im Wohngebiet Rechtssicherheit schaffen.

In der Gemeinde Möllenhagen hat sich die Nachfrage nach Baugrundstücken erhöht.

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 vom 02.11.2018 vor. Danach entspricht diese Änderungsplanung den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung.

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 Nnutzung soll durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes nicht verändert werden. Die Gemeinde Möllenhagen 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. 1 „Am Krähenberg“ der Gemeinde Möllenhagen, OT Wendorf als Textsatzung

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

3.1 Änderungen der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 (gesamter Geltungsbereich)

Für die im Punkt 3.1 aufgeführten Flurstücke (gesamter Geltungsbereich) werden die Festsetzungen der zulässigen Dachform und der Firstrichtung aufgehoben. Die Dachneigung wird geändert.

3.1.1 Änderung der Dachneigung

Änderungsbefehl:

Für alle Flurstücke im räumlichen Geltungsbereich in der Flur 1, Gemarkung Wendorf wird die festgesetzte Dachneigung wie folgt geändert:

- bisher zulässige Dachneigung: 35-45°
- neue zulässige Dachneigung: 10-45°

3.1.2 Aufhebung der Firstrichtung

Aufhebungsbefehl:

Für alle Flurstücke im räumlichen Geltungsbereich in der Flur 1, Gemarkung Wendorf wird die festgesetzte zulässige Firstrichtung (Richtungspfeil) aufgehoben.

3.1.3 Aufhebung der Dachform

Aufhebungsbefehl:

Für alle Flurstücke im räumlichen Geltungsbereich in der Flur 1, Gemarkung Wendorf wird die festgesetzte zulässige Dachform Satteldach (SD) und Krüppelwalmdach (KWD) aufgehoben.

3.2 Änderung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 (Teilfläche 4)

Änderung der Bauweise:

Änderungsbefehl:

Für die Flurstücke 98/36, 98/46, 98/46 in der Flur 1, Gemarkung Wendorf wird die Bauweise wie folgt geändert:

- bisherige Bauweise: nur Hausgruppen zulässig
- neue Bauweise: nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Die Umsetzung der Festsetzung Hausgruppe ist im Bestand geprüft worden. Es gibt dort bereits mehrere Einzelhäuser. Es gibt dort freie Parzellen, die jedoch keine Hausgruppe mehr erwarten lassen. Deshalb wird die Festsetzung geändert in Bauweise zulässig: Einzel- und Doppelhaus. Damit wird eine Anpassung an die umgebenden Teilbereiche hergestellt.

Alle anderen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 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.

Zum Brandschutz/ Löschwasserversorgung teilt das Amt Penzliner Land, SG Hauptverwaltung und Bürgerdienste mit Schreiben vom 21.02.2019 folgendes mit:

Zur Löschwasserversorgung gibt es folgende Mitteilung des Amtes Penzliner Land:

- *„Die Gemeinde Möllenhagen verfügt über eine funktionierende Stützpunktfeuerwehr mit wasserführenden Fahrzeugen.*
- *Auf den Feuerwehrfahrzeugen kann derzeit ein Löschwasservolumen von ca. 3800 Litern transportiert werden.*
- *Auf dem Grundstück Flur1 Flurstück 9/1 der Gemarkung Wendorf, ca. 300 m vom Wohngebiet „Am Krähenberg“ entfernt, befindet sich Naturteich.*

4.2 Bodendenkmale

Bodendenkmale befinden sich im Planbereich nach Aussage der Unteren Denkmalschutzbehörde nicht. Jedoch gibt die Stellungnahme des Landkreises vom 19.11.2018 teilweise zum Umgang mit Funden bzw. Bodenverfärbungen Hinweise, die bei Bauarbeiten zu beachten sind.

4.3 Medien der Erschließungsnetze

Der Planbereich ist erschlossen.

Auf die während der Aufstellung der 1. Änderung abgegebenen Stellungnahmen von Versorgungsträgern wird hier hingewiesen. Die Inhalte der Stellungnahmen sind bei der nachfolgenden Bauausführung zu beachten:

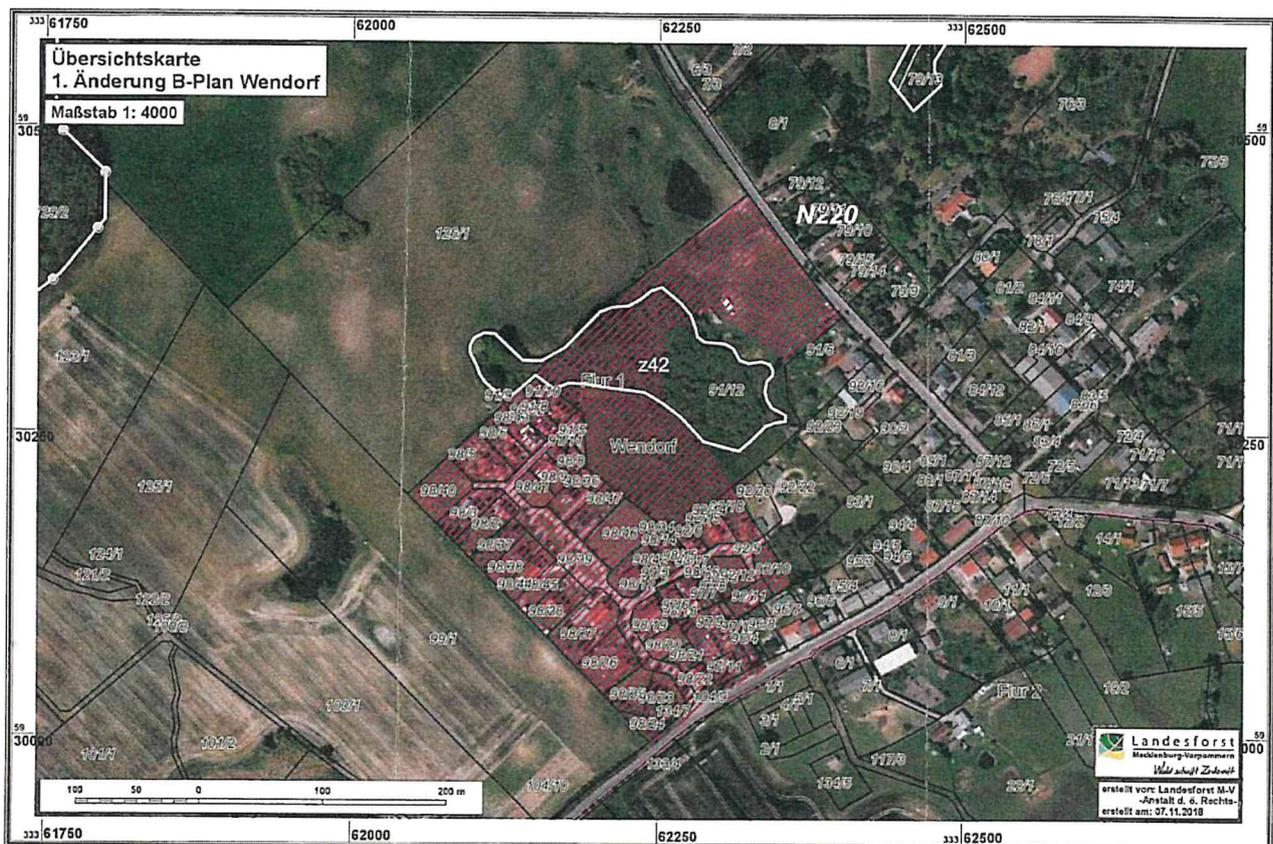
- Stellungnahme der Deutschen Telekom AG vom 18.10.2018
- Stellungnahme der E.DIS Netz GmbH vom 22.10.2018



4.4 Landesforst

In der Stellungnahme der Landesforst Mecklenburg-Vorpommern, Forstamt Stavenhagen, vom 12. November 2018 wird ein Hinweis mitgeteilt, dass sich auf dem Flurstück 91/12, Flur 1, der Gemarkung Wendorf eine Waldfläche nach §2 LWaldG M-V befindet. Diese ist in der nachfolgenden Abbildung weiß umrandet dargestellt. Die Anlage zur Stellungnahme kann auch im Amt Penzliner Land eingesehen werden.

Für die Errichtung weiterer baulicher Anlagen ist §20 LWaldG M-V zu beachten und einzuhalten. Die Waldfläche ist in dieser Ausprägung zu beachten.



Anlage der Stellungnahme Landesforst MV



5. Anlagen

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