

**ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 19 „WOHNGEBIET AM KOLLOFSKAMP“ DER STADT PENZLIN**Chronologie des Verfahrens

Aufstellungsbeschluss	11.12.2018
Entwurfsbeschluss	19.03.2019
Öffentliche Auslegung (gemäß § 3 Abs. 2 BauGB)	01.10.2019 bis 08.11.2019
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (gemäß § 4 Abs. 2 BauGB)	02.10.2019 bis 04.11.2019
Abwägungsbeschluss (gemäß § 4 Abs. 2 BauGB)	12.05.2020
Satzungsbeschluss	12.05.2020

Anlass der Planaufstellung

Die Stadt Penzlin besitzt durch ihre Lage sowie das reizvolle naturnahe Umfeld eine besondere Qualität als Wohnstandort. Aufgrund dieser Ausstattung beschränkt sich die Neuansiedlung von Wohnnutzungen vor allem auf wenige im Stadtgebiet verbliebene Baulücken. Die stetige Nachfrage an Wohngrundstücken im Penzliner Raum bleibt damit ungebrochen.

Um diesem Bedarf Rechnung zu tragen, zielen die bereits konkreten Investitionsabsichten für den Planungsraum darauf ab, im Norden der Ortslage Penzlin an der Straße „Am Kollofskamp“ zwei weitere Wohnbauplätze planungsrechtlich abzusichern.

Nach Einschätzung der dazu angefragten Baugenehmigungsbehörde ist das betreffende Grundstück dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen. Ein Planerfordernis ergibt sich also aus der fehlenden planungsrechtlichen Zulässigkeit des beantragten Vorhabens.

Bezugnehmend auf einen entsprechenden Antrag des Vorhabenträgers und Eigentümers der in Rede stehenden Fläche vom 31.07.2018 hat die Stadt Penzlin in ihrer öffentlichen Sitzung am 10.12.2018 den Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 19 „Wohngebiet Am Kollofskamp“ beschlossen.

### Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange:

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. b) BauGB genannten Schutzgüter und Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung ist durch die beabsichtigten Festsetzungen ist nicht zu befürchten. Hier ist auf die bereits bestehenden Nutzungen zu verweisen. Die Zulassung eines Vorhabens mit der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht wird mit der Festsetzung eines reinen Wohngebietes im Sinne von § 3 BauNVO nicht möglich sein.

### Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten und Begründung der gewählten Planvariante

Alle übergeordneten Planungsziele und die Entwicklungsziele der Stadt Penzlin wurden innerhalb des Bauleitplanverfahrens berücksichtigt.

Das Siedlungsgebiet Am Kollofskamp ist durch einen fast dörflichen Charakter geprägt. Weitläufige Grundstücke, eingeschossige Gebäude und gut strukturierte Gehölzflächen kennzeichnen das unmittelbare Umfeld.

Das städtebauliche Konzept der Stadt ist entsprechend darauf ausgerichtet, dass die vorhandene städtebauliche Struktur auch durch die Verdichtung mit zwei Wohngebäuden erhalten bleibt.

Insofern beinhaltet der unverbindliche Parzellierungsvorschlag neben der Verbreiterung des bestehenden Wegegrundstücks großzügige Grundstücksgrößen.

Die festgesetzten Baugrenzen wurden so angeordnet, dass insbesondere der östliche Geltungsbereich in Richtung der freien Landschaft nicht mit Wohngebäuden überfrachtet wird.

### Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Der Gesetzgeber hat dazu im Rahmen der BauGB-Novelle im Mai 2017 mit § 13b BauGB eine befristete Vorschrift geschaffen, die für den vorliegenden Fall die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens ermöglicht.

Bis zum 31. Dezember 2019 gilt § 13a BauGB für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 2 von weniger als 10.000 m<sup>2</sup>, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Der Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 ist bis zum 31. Dezember 2021 zu fassen.

Die Voraussetzungen für ein Verfahren gemäß § 13b BauGB liegen vor. Die Grundfläche, durch die die Zulässigkeit von Einfamilien-Wohnhäusern begründet wird, beträgt für das vorliegende Bauleitplanverfahren 1.321 m<sup>2</sup>.

Es handelt sich um Flächen, die sich an den im Zusammenhang bebauten Teil der Stadt Penzlin unmittelbar anschließen.

Die Stadtvertretung der Stadt Penzlin hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 19 „Wohngebiet am Kollofskamp“ der Stadt Penzlin mit Stand Februar 2020 am 12.05.2020 als Satzung beschlossen. Die Genehmigung wurde am 02.10.2020 erteilt.