

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

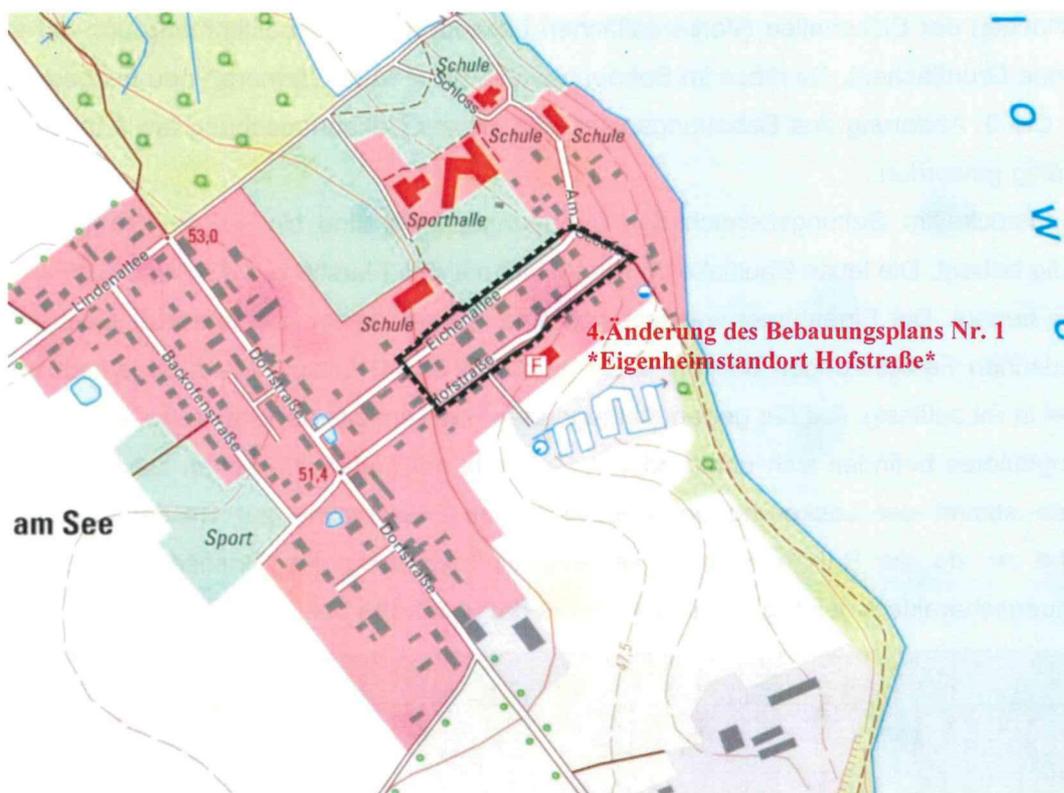


Waren (Müritz), den 04.05.2020

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 Ursprungplanes 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 unteranderen 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 Erscheinungsbildes 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, 12.02.2021


Bürgermeister

