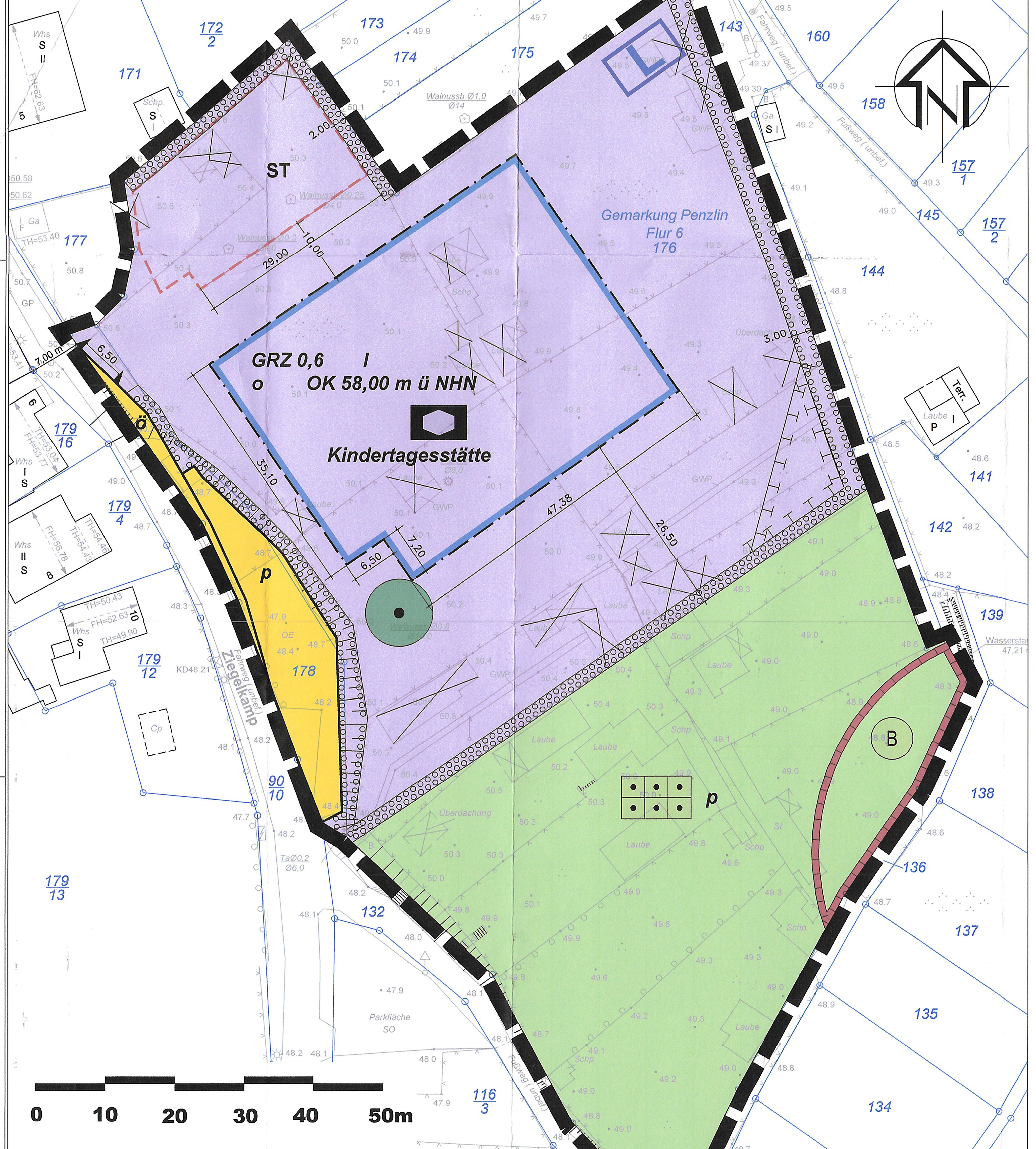
STADT PENZLIN Landkreis Mecklenburgische Seenplatte
Satzung über den vorzeitigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 25 "Kindertagesstätte Simon unterm Regenbogen am Ziegelkamp"

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 wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung Penzlin vom 13.12.2022 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



N:\2020B095\50\dwg\04-Penzlin-Kita-Satzung-13-12-2022.dwg

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.

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

Löschwasserentnahmestelle — § 2 Abs. 2 PlanZV

8. Nachrichtliche Übernahme **§ 9 Abs. 6 BauGB**

(B) — Bodendenkmal "Penzlin Fundplatz Nr. 9"

9. Darstellung ohne Normcharakter

76 — Flurstücksgrenzen, 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 hat.

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):

Acer campestre - Feldahorn	Amelanchier – Felsenbirne
Aronia – Apfelbeere	Carpinus betulus - Hainbuche
Chaenomeles – Scheinquitte, Zierquitte	Kerria – Kerrie
Malus – Apfel,	Potentilla Fingerkraut
Prunus-Arten – Steinobst,	
Pyrus – Birne	Ribes aureum - Goldjohannesbeere
Sorbaria – Fiederspiere	Sorbus aucuparia – Eberersche, Vogelbeere
Spiraea – Spierstrauch	Stephanandra – Kranzspiere

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 sind innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft Lesestein- und Totholzhaufen 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.

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

Hinweise

1. Im Geltungsbereiches liegt ein Teil des Bodendenkmals „Penzlin Fundstelle Nr.9". Erdeingriffe jeglicher Art im Bereich von Bodendenkmalen haben deren Veränderung zur Folge. Wenn bei Vorhaben der o. g. Art ein Denkmal verändert wird, bedarf es gemäß § 7 DSchG M-V einer Genehmigung durch die für die Bewilligung des Vorhabens zuständigen Behörde, die die se wiederum nur nach Anhörung gemäß § 7 Abs. 1 DSchG M-V bzw. im Einvernehmen gemäß § 7 Abs. 6 DSchG M-V mit dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege erteilen darf. Das Landesamt kann der Genehmigung nur dann zustimmen, wenn eine archäologische Untersuchung der betroffenen Teile des Bodendenkmals durch Fachkräfte gewährleistet ist. Alle durch die Untersuchung entstehenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffes zu tragen (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V). Gemäß § 1 Abs. 3 DSchG M-V sind daher bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu berücksichtigen.

Werden ansonsten 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 dem Ökokonto MSE-041 „Naturwald Rosenholz bei Hohenzieritz" in der Landschaftszone Rückland der Mecklenburgischen Seenplatte.

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.

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

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.

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.

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.

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 25.07.2022** 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. geändert am 28.03.2024

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 **24.05.2022** zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

8. Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am **13.12.2022** geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

9. Der vorzeitige vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 25 wurde am **13.12.2022** von der Stadtvertretung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss vom **13.12.2022** gebilligt. Der Vorhaben- und Erschließungsplan und der Durchführungsvertrag lagen vor Satzungsbeschluss vor.

10. 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 26.01.2023 — i.A. Amtsleiter Kataster- und Vermessungsamt

11. Die Genehmigung der Satzung über den vorzeitigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 26.04.2023, AZ: 457/2023-502 erteilt.

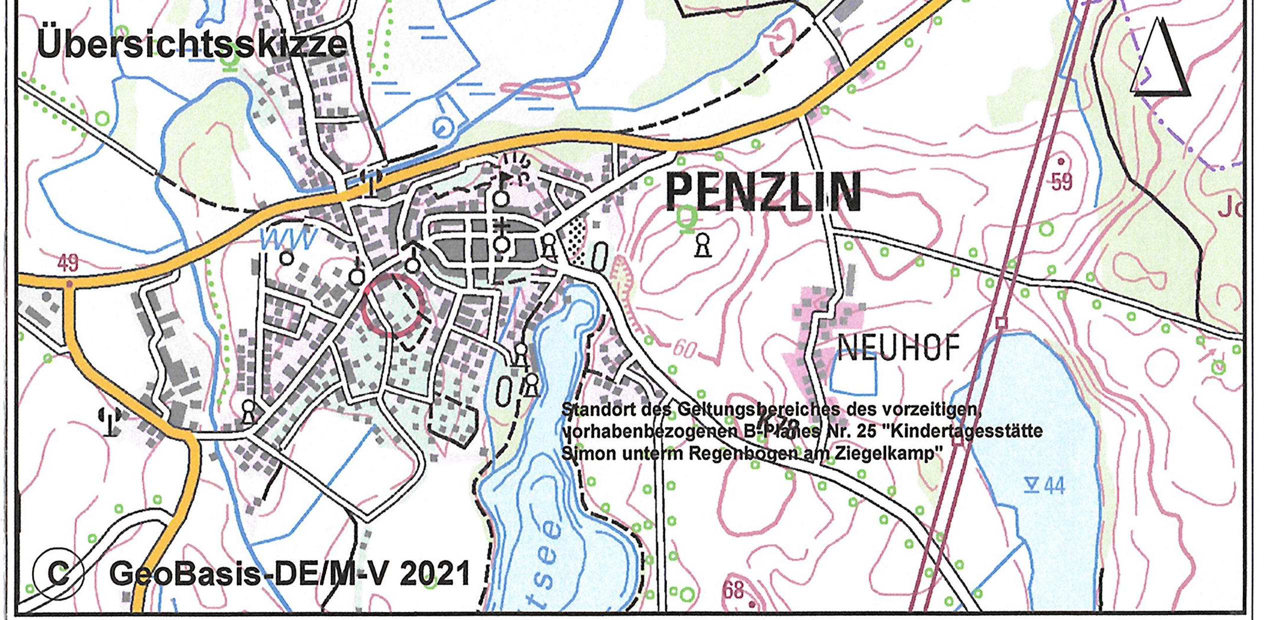
12. Die Satzung über den vorzeitigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 25 wird hiermit ausgefertigt.

Penzlin, den 28.03.2024 — Bürgermeister

13. Die Erteilung der Genehmigung des vorzeitigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 1 BauGB am 22.04.2024 durch Abdruck im amtlichen Mitteilungsblatt des Amtes Penzliner Land "Havel-Quelle" Nr. 04 / 2024 ortsüblich bekannt gemacht. Der vorzeitige vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Begründung und der zusammenfassenden Erklärung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Amt Penzliner Land zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln in der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§§ 214 und 215 BauGB sowie § 5 der Kommunalverfassung Mecklenburg-Vorpommern) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
Der Bebauungsplan ist mit Ablauf des 22.04.2024 rechtskräftig geworden.

Penzlin, den 23.04.2024 — i.V. Bürgermeister

Landkreis Mecklenburgische Seenplatte
Stadt Penzlin



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

Datum Planstand : Satzung 13.12.2022 **Maßstab im Original 1:500**