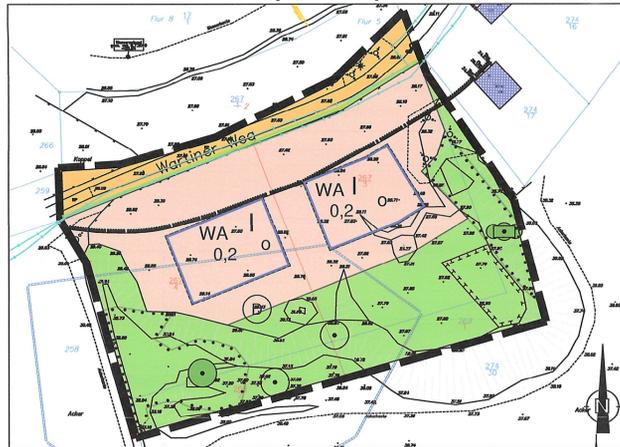


# SATZUNG DER STADT PENKUN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 8

## "Wohnen am Wartiner Weg"

Satzung der Stadt Penkun über den Bebauungsplan Nr. 8 „Wohnen am Wartiner Weg“ für das Gebiet südlich des Wartiner Weges (Gemarkung Penkun, Flur 5 Flurstücke 267/2 [teilweise], 267/3, 267/4, 269/1 und 269/2)  
 Aufgrund des § 10 i. V. m. § 13b des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist, wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 08.07.2020 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 8 „Wohnen am Wartiner Weg“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

### PLANZEICHNUNG (TEIL A) M 1 : 1.000



Kartengrundlage digitale ALK ergänzt mit Lage- und Höhenplan vom Vermessungsbüro Dipl. Ing. (FH) Petra Zeise Stand 28.11.2019

### ZEICHENERKLÄRUNG

#### I. Festsetzungen

##### 1. Art und Maß der baulichen Nutzung

**WA** Allgemeine Wohngebiete i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 1  
 0,2 Grundflächenzahl  
 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB  
 § 4 BauNVO  
 § 16 Abs. 2 BauNVO  
 § 16 Abs. 2 BauNVO

##### 2. Bauweise, Baugrenzen

**O** offene Bauweise  
 Baugrenze

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB  
 § 22 BauNVO  
 § 23 BauNVO

##### 3. Verkehrsflächen

**Straßenverkehrsfläche**  
**Straßenbegrenzungslinie**

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

##### 4. Grünflächen

**private Grünflächen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

##### 5. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

**Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 2.1**  
**Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern**  
 Erhaltung: Bäume  
 sonstige Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB  
 § 9 Abs. 20 BauGB  
 § 9 Abs. 25 b) BauGB

##### 6. Sonstige Planzeichen

**Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans**

§ 9 Abs. 7 BauGB

### II. Nachrichtliche Übernahmen

**Schutzgebiet für Oberflächengewässer, hier 50 m Gewässerschutzstreifen**

§ 9 Abs. 6 BauGB  
 § 29 NatSchAG M-V

**Bodendenkmal Fundplatz 21**

### III. Hinweise

**geschützte Bäume**  
**Niederspannungsstromkabel der E.DIS Netz GmbH**

### IV. Darstellungen ohne Normcharakter

**Flurstücksgrenze**  
**Flurstücksnummer**  
**Böschung mit Höhenpunkten**

### TEXT (TEIL B)

#### I. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 Abs. 1 BauGB

##### 1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 und 4 BauNVO  
 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)  
 Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

##### 2. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

###### § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

2.1 (entspricht CEF1 im AFB) Die zwei künstlichen Zauneidechsenbiotope sind in der festgesetzten Maßnahmenfläche in Nähe der späteren Trockenmauer anzulegen. Ein Merkblatt mit Hinweisen zum Anlegen des Biotops muss dabei von einer fachkundigen Person übergeben werden. Diese hat die Zauneidechsenbiotope nach ihrer Fertigstellung abzunehmen, mit Fotos zu dokumentieren und einen Fertigstellungsbericht dazu bei der UNB einzureichen.  
 2.2 (entspricht CEF 2 im AFB) Der Verlust von Brutmöglichkeiten für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter ist zu ersetzen. Die Ersatzquartiere sind vor Beginn der Baumfällungen an Bäumen zu installieren. Dabei kann das Anbringen dieser Nistkästen auf dem Gelände beider Grundstücke des Vorhabens wahlweise vorgenommen werden. Die Umsetzung der Maßnahme 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 Penkun weiterzuleiten sowie eine Abnahme mit der UNB und anderen Beteiligten zu organisieren. Die Person übernimmt sämtliche Kommunikation zwischen UNB, Bauherrn und anderen Beteiligten.  
 2 Nistkästen Blaumeise, Sumpf- und Weidenmeise ø 26-28 mm  
 2 Nistkästen Kohlmeise, Feldsperling ø 32 mm  
 2 Nistkästen Gartenrotschwanz, Bachstelze, Garten- und Waldbaumläufer oval 48mm hoch, 32 mm breit  
 - mit ungehobelten Brettern und leicht beweglicher Reinigungs- und Kontrollklappe entsprechend Montageanleitung nach Abbildung 4 des AFB bzw. für Halbhöhlenbrüter auch entsprechend Montageanleitung nach Abbildung 5 des AFB  
 - Erzeugnis z.B.: Hersteller Jens Krüger/Papendorf, Gemeinnützige Werk- und Wohnstätten GmbH (www.gww-pasewalk.de) alternativ Fa. Schwegler.

#### II. Nachrichtliche Übernahmen

##### 1. Bodendenkmale

Der Plangeltungsbereich befindet sich anteilig im blau gekennzeichneten Bodendenkmal Gemarkung Penkun Fundplatz 21.  
 Der Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde bedarf gemäß § 7 Abs. 1 DSchG M-V, wer Denkmale beseitigen, verändern, an einen anderen Ort verbringen will, wenn hierdurch das Erscheinungsbild oder die Substanz des Denkmals erheblich beeinträchtigt wird. Somit ist vor Ausführung der Maßnahme bei der unteren Denkmalschutzbehörde schriftlich die Genehmigung hierfür einzuholen.  
 Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale sichergestellt werden. Die Kosten für diese Maßnahme trägt der Verursacher des Eingriffs.

##### III. Hinweise

###### 1. Bodendenkmale

Für die Bereiche außerhalb des Bodendenkmals gilt:  
 Werden bei den 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 oder auffällige Bodenverfärbungen, ist gemäß § 11 DSchG M-V die untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen.  
 Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer und den 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. Artenschutz

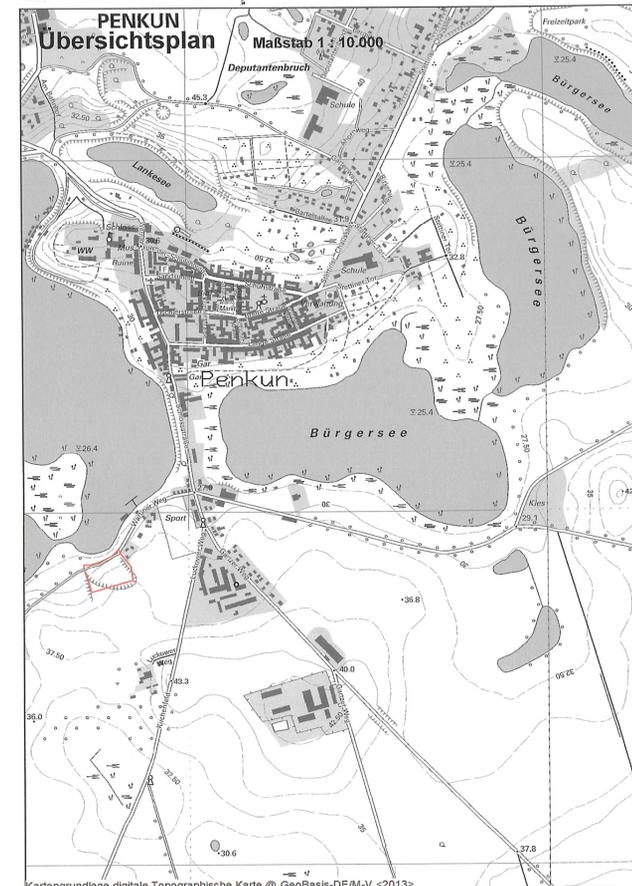
V1 Abgrenzung der Wohnbaufläche auf dem Flurstück 267/3 mit einem zum Vorkommen der Zauneidechse längsverlaufenden Reptilienschutzzaun.  
 Dieser Reptilienschutzzaun sollte von dem Bereich in Höhe des geplanten Wohnhauses beginnen (mit einer Kehrtwende in den Fliederbusch hineinzuziehen) und bis zum Hang im südlichen Bereich der Vorhabenfläche verlaufen, diesen dabei auch möglichst größtenteils erfassen sowie gleichzeitig möglichst viel Offenlandfläche abgrenzen. Dieser muss bis zu Abschluss aller Bauarbeiten stehen bleiben. Materialablagerungen während der Bauzeit sind hier nicht zulässig.  
 Der errichtete Reptilienschutzzaun ist durch eine fachkundige Person abzunehmen und mit Fotos zu dokumentieren. Der Abbau muss durch diese fachkundige Person ebenfalls nach Rücksprache mit der UNB genehmigt werden.  
 die Bauaufreimung ist nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen  
 V2 die Fällung von Bäumen ist nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen  
 V3 die Fällung von Bäumen ist nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen  
 V4 Kontrolle der zu fällenden Bäume auf Vorhandensein von Höhlen- und Halbhöhlen. Sollten Spechthöhlen oder weitere festgestellte Höhlen- und Halbhöhlen gefunden werden, sind diese zusätzlich entsprechend der o.g. CEF-Maßnahme (CEF 2) mit ausreichender Anzahl an künstlichen Nisthilfen (lt. mdl. Mitteilung, Hr. Krämer, UNB) auszugleichen.

###### 3. Kompensation für Baumfällungen

Die untere Naturschutzbehörde hat die Fällung von drei Weiden, der Maulbeergruppe aus 45 Bäumen und 5 Eschen innerhalb der zur Erhaltung festgesetzten Baumgruppe im Südwesten des Plangeltungsbereichs genehmigt. Als Kompensation für die vorgeschädigten Bäume werden 3 Maulbeeren auf dem östlichen Grundstück und 4 Maulbeeren auf dem westlichen Grundstück sowie 24 Maulbeeren außerhalb des Plangeltungsbereichs am Wartiner Weg gepflanzt. Die Bäume sind als große Heister (Einzelstamm StU 10 cm) zu pflanzen. Sie sind mit Doppelpfahl und Gurt zu sichern und mit Fegeschutz (z. B. mechanischem Schutz oder Trico Streich- oder Sprühmittel). Die Gewährleistungszeit beträgt drei Jahre. Um die Bäume ist ein Gießmulde mit 10 cm Rindenmulch oder Holzschnitzel anzulegen. Die Pflanzungen sind als Herbstpflanzung bis Ende November 2021 zu realisieren.

#### Verfahrensvermerke

- Die Stadtvertretung der Stadt Penkun hat in ihrer Sitzung am 03.04.2019 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Wohnen am Wartiner Weg“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB i. V. m. § 13b BauGB gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses ist durch Aushang erfolgt.
  - Der Aufstellungsbeschluss wurde mit Schreiben vom 14.05.2019 beim Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern zur Anzeige gebracht. Die landesplanerische Stellungnahme liegt mit Schreiben vom 17.06.2019 vor.
  - Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 wurde nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 abgesehen. Der Öffentlichkeit wurde gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 vom 11.07.2019 bis 31.07.2019 Gelegenheit gegeben, sich über die Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu informieren und sich dazu zu äußern. Die ortsübliche Bekanntmachung ist durch Aushang erfolgt.
  - Die Stadtvertretung der Stadt Penkun hat in ihrer Sitzung am 06.11.2019 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 8 „Wohnen am Wartiner Weg“ mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
  - Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 29.11.2019.
  - Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 17.12.2019 bis zum 17.01.2020 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessenten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, durch Aushang vom 08.12.2019 bis 23.01.2020 ortsüblich bekannt gemacht.
  - Die Stadtvertretung hat in ihrer Sitzung am 03.06.2020 die Wiederholung der Öffentlichkeitsbeteiligung bestimmt. Bei der erforderlichen Wiederholung der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb einer Frist von zwei Wochen gegeben. Die Beteiligung erfolgte mit Schreiben vom 04.06.2020.
  - Die Stadtvertretung der Stadt Penkun hat in ihrer Sitzung am 08.07.2020 die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die die vorgebrachten Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
  - Der Bebauungsplan Nr. 8 „Wohnen am Wartiner Weg“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 08.07.2020 von der Stadtvertretung der Stadt Penkun als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 08.07.2020 gebilligt.
- Penkun, den 10.07.2020
-  Bürgermeisterin
- Penkun, den 22.06.2020
-  Bürgermeisterin
- Penkun, den 22.07.2020
-  Bürgermeisterin
- Penkun, den 20.08.2020
-  Bürgermeisterin



**Bebauungsplan Nr. 8 "Wohnen am Wartiner Weg"**  
**der Stadt Penkun**  
 Stand: Juni 2020  
 Planverfasser: Gudrun Trautmann

Es gilt die PlanzV vom 18.12.1990, die zuletzt am 4.05.2017 geändert worden ist.  
 Es gilt die BauNVO in Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017