



BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 10 "Schlossanlage Penkun"

Stadt Penkun, Amt Löcknitz-Penkun

Vorentwurf

Stand: 19.10.2021

Vorhaben:

Bebauungsplan Nr. 10 "Schlossanlage Penkun" in der Stadt Penkun, Amt Löcknitz-Penkun

Auftraggeber:

Stadt Penkun
über Amt Löcknitz-Penkun
Bauamt
Chausseestraße 30
17321 Löcknitz

Verfasser:

cubus plan gmbh
Kirchstraße 2
12555 Berlin

ifs. GmbH
Institut für Freiraum und
Siedlungsentwicklung GmbH
Großenhainer Straße 15
01097 Dresden

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. Sabine Bemmerer (ifs. GmbH)
Arq. Architektin Itziar León (cubus plan)

Inhaltsverzeichnis

Teil I Planungsbericht.....	4
0 Ausgangssituation.....	4
0.1 Rechtsgrundlagen.....	4
0.2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes.....	4
0.3 Anlass und Ziele der Planung.....	5
1 Städtebauliche Rahmenbedingungen.....	6
1.1 Übergeordnete Planungen.....	6
2 Begründung der planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen.....	8
2.1 Planungsrechtliche Festsetzungen.....	8
2.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	8
3 Flächenbilanzierung.....	9

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Übersicht.....	6
-----------------------------	---

Teil I Planungsbericht

0 Ausgangssituation

0.1 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert am 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert am 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert am 03. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2694)
- Satzung zum Schutz des Baumbestandes in den Gemeinden des Amtes Löcknitz-Penkun vom 13.04.2005
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 15. Oktober 2015, zuletzt geändert am 19. November 2019 (GVOBl. M-V S. 682)
- Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V) vom 6. Januar 1998 (GVOBl. M-V S. 12, 247), zuletzt geändert am 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383)
- Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert am 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221)

Diese Begründung hat nur in Verbindung mit der Planzeichnung Gültigkeit.

0.2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das Planungsgebiet befindet sich am westlichen Rand der Stadt Penkun auf der Schlossinsel zwischen dem Schlosssee im Südwesten, dem Lankesee im Nordosten und dem Stadtkern von Penkun im Südosten. Es umfasst die Schlossanlage des Schlosses Penkun, eines Spätrenaissancebaus aus dem 16. Jahrhundert, einschließlich der umliegenden Nebenanlagen sowie Schlossparkbereiche. Der ca. 2,6 ha große Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 74 (teilweise), 73, 72/1, 72/2, 71, 69/1 und 67 (teilweise) den Flur 10 sowie die Flurstücke 1/3 (teilweise) und 1/2 (teilweise) den Flur 9 in der Gemarkung Penkun. Der Planbereich ist von Wohnbauflächen und dem Schlosspark umgeben.

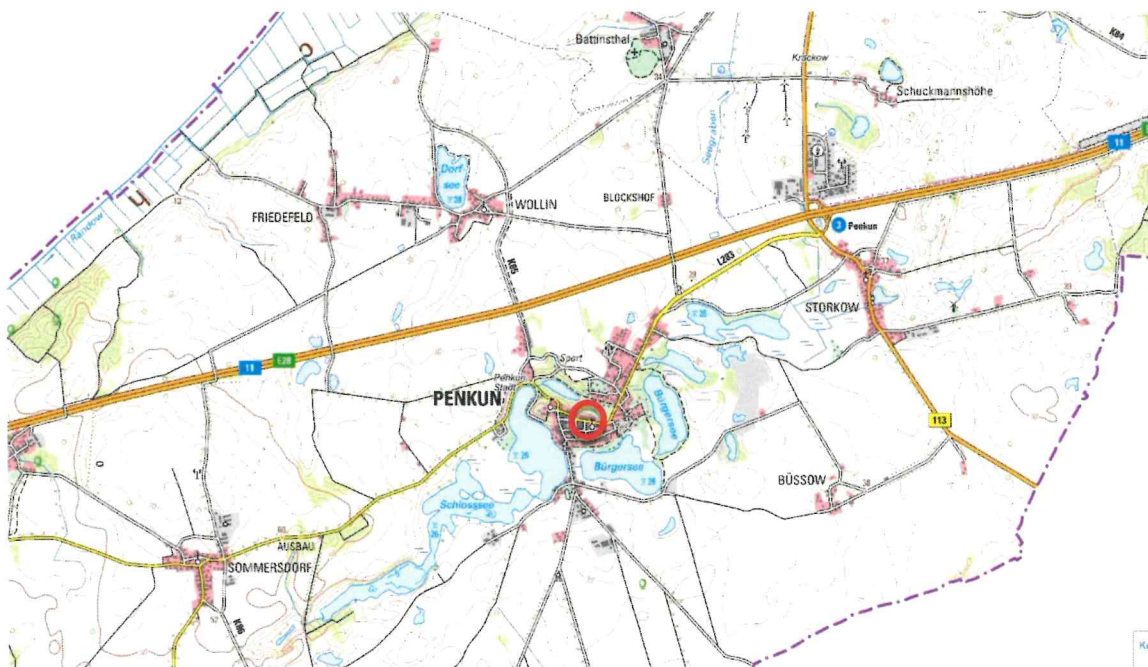


Abbildung 1: Übersicht

0.3 Anlass und Ziele der Planung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 "Schlossanlage Penkun" soll für den gesamten Geltungsbereich Baurecht zur Erweiterung, zur Umnutzung und zum Umbau der gesamten Schlossanlage geschaffen werden. Für die Schlossanlage wurde durch die cubus plan GmbH (2020) bereits im Vorfeld eine Konzeption zur Nutzung des Areals als Wohn- und Kulturschlosshof erarbeitet. In dieser Konzeption wird als Ziel die Sanierung der vorhandenen Bausubstanz zur Wiederbelebung des Ortes genannt. Gefördert werden soll das Zusammenkommen von altersübergreifendem Wohnen mit Bildung und verschiedenen Künsten und Freizeitaktivitäten. Da die geplanten Nutzungen überwiegend im baulichen Außenbereich liegen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Im Einzelnen sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nachnutzung der historischen Gebäudesubstanz bzw. deren Ergänzung für die Unterbringung von Kultur-, Bildungs- und Freizeiteinrichtungen, für die Unterbringung von Räumen für freie Berufe und das betriebserforderliche Personal, für die Unterbringung einer gastronomischen Einrichtung und eines Regionalladens sowie für unterschiedliche Formen der Wohnnutzung (u.a. betreutes Wohnen) geschaffen werden. Dies soll in enger Abstimmung mit den Denkmalbehörden erfolgen zur Gewährleistung der Wahrung des besonderen Charakters des denkmalgeschützten Schlossensembles. Zur Erschließung sollen untergeordnete Verkehrs- und Parkflächen festgesetzt werden. Die umliegenden Grünanlagen, welche ursprünglich als Weinberg angelegt worden waren und seitdem stark zugewachsen sind, sollen als öffentliche Grünflächen festgelegt werden.

1 Städtebauliche Rahmenbedingungen

1.1 Übergeordnete Planungen

LEP M-V - Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (2016):

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Aufgrund der wirtschaftlichen, sozialen und ökologischen Lage des Landes wird insbesondere der Sicherung und weiteren Schaffung von qualifizierten Arbeitsplätzen sowie in Verbindung damit der Deckung des zu erwartenden Fachkräftebedarfs bei allen Abwägungsentscheidungen und Ermessensspielräumen Priorität eingeräumt. Dies gilt sowohl für die Anwendung der Leitlinien als auch der Ziele und Grundsätze der Raumordnung.

Von den genannten Leitlinien sind insbesondere die folgenden hervorzuheben, welche mit dem geplanten Bebauungsplan gefördert werden:

- Entwicklung von Mecklenburg-Vorpommern zu einer weltoffenen europäischen Region im Ostseeraum (durch grenzüberschreitende Kooperationen im kulturellen Bereich, begünstigt durch die Lage im Nahbereich der Metropole Stettin sowie der grenzüberschreitenden Autobahnverbindung)
- Stärkung der Zukunftsfähigkeit der ländlichen Räume sowie Förderung von Tourismus sowie Freizeit- und Erholungsnutzung (durch Schaffung eines kulturellen, bildungs- und freizeitorientierten Anlaufpunktes innerhalb des ländlichen Raumes mit Sogwirkung)
- Erhaltung, Nutzung und Vermarktung der kulturellen und historischen Potenziale des Landes sowie Entwicklung der Kulturlandschaften (durch behutsame Nachnutzung des vorhandenen Denkmalensembles)

Für den aufzustellenden Bebauungsplan sind vor allem folgende Ziele und Grundsätze des LEP M-V relevant:

Ziel 4.1 (5) LEP M-V: In den Gemeinden sind die Innenentwicklungspotenziale⁸⁵ sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig zu nutzen. Sofern dies nachweislich nicht umsetzbar ist, hat die Ausweisung neuer Siedlungsflächen in Anbindung an die Ortslage zu erfolgen. (...)

Grundsatz 4.1 (7) LEP M-V: Städte und Dörfer sollen in ihrer Funktion, Struktur und Gestalt erhalten und behutsam weiterentwickelt werden. Dabei haben sich Städtebau und Architektur den landschaftstypischen Siedlungsformen, dem Ortsbild, der Landschaft, den historischen und regionalen Gegebenheiten anzupassen. Das Erscheinungsbild historisch wertvoller Gebäude und Ensembles soll erhalten bleiben.

Grundsatz 4.1 (8) LEP M-V: Denkmalgeschützte Stadt- und Dorfanlagen, Siedlungsbereiche, Ensembles und Gebäude sind nach Möglichkeit zu erhalten und aufzuwerten. Bauliche Entwicklungen im Umfeld von Denkmalen haben sich diesen anzupassen.

Karte Raumordnerische Festsetzungen: Festsetzung der Umgebung von Penkun als Vorbehaltsgebiete Landwirtschaft und Tourismus

Ziel des vorliegenden Bebauungsplans ist die sensible und denkmalgerechte Sanierung und behutsame Erweiterung der vorhandenen Bausubstanz des Schlossareals Penkun zur Wiederbelebung des Ortes. Die zu erweiternden Bereiche, welche in untergeordnetem Umfang neue Räume für Wohnnutzung sowie gewerbliche Nutzung (z.B. kleine gastronomische Einrichtung) bieten, befinden sich in direktem Anschluss an den Ortskern von Penkun. Durch topographische Gegebenheiten, vor allem die Lage inmitten mehrerer Seen wird die Siedlungsentwicklung von Penkun stark begrenzt, so dass für den Siedlungsbereich von Penkun so gut wie keine weitere Siedlungsentwicklung möglich ist. Daher bieten die zentral gelegenen Flächen im Bereich des Schlossareals ideale Voraussetzungen für die Schaffung von Siedlungsflächen für den Eigenbedarf sowie für die mit der kulturellen und touristischen Nutzung des Schlosses verbundenen Aktivitäten.

RREP Vorpommern - Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (2010):

Grundsatz 3.1.1 (5) RREP Vorpommern: In den strukturschwachen ländlichen Räumen sollen die vorhandenen Entwicklungspotenziale gestärkt werden. Mit der Entwicklung zusätzlicher wirtschaftlicher Funktionen für die Orte in diesen Räumen sollen die Räume so stabilisiert werden, dass sie einen attraktiven Lebensraum für die Bevölkerung bieten.

Grundsatz 3.1.1 (6) RREP Vorpommern: Als wirtschaftliche Grundlagen für die strukturschwachen ländlichen Räume sollen zum Beispiel die Bereiche Tourismus, Gesundheitswirtschaft, Land- und Forstwirtschaft, Lebensmittelwirtschaft, nachwachsende Rohstoffe und erneuerbare Energien unterstützt werden.

Gemäß der Grundsätze 3.1.3 (5), (6), (8) und (11) RREP Vorpommern gehört die Penkuner Seenlandschaft zu den Tourismusentwicklungsräumen, die unter Nutzung ihrer spezifischen Potenziale als Ergänzungsräume für die Tourismusschwerpunkträume entwickelt werden sollen. Dazu sind vielfältige, ausgewogene und sich ergänzende

Angebote zu entwickeln. Stärker als bisher sind Angebote aus anderen Wirtschaftszweigen wie Handwerk, (...) Kunst, Kultur und Kulturwirtschaft sowie andere Dienstleistungen als touristisches Potenzial zu nutzen. Geeignete Schlösser, Guts- und Herrenhäuser mit ihren Parkanlagen sowie archäologische Denkmale sollen für touristische Zwecke nutzbar gemacht werden. Dabei soll der kulturhistorische Wert der Gebäude, Parkanlagen und archäologischen Denkmale im Zusammenhang mit ihrer Einbindung in die Landschaft erhalten bleiben.

Grundsatz 3.1.4 (1) RREP Vorpommern: In den Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft soll dem Erhalt und der Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und -stätten, auch in den vor- und nachgelagerten Bereichen, ein besonderes Gewicht beigemessen werden.

Penkun ist gemäß Ziel 3.3 (4) als Siedlungsschwerpunkt festgelegt. Siedlungsschwerpunkte haben im Wesentlichen ergänzende ortsnahe Versorgungsaufgaben. Mit der Festlegung der Siedlungsschwerpunkte soll die Sicherung der ländlichen Räume als Wohn- und Wirtschaftsstandorte unterstützt werden.

Die genannten Grundsätze zielen u.a. auf die Entwicklung und Vermarktung touristischer Angebote wie historischer Schlossanlagen, wie dies durch den vorliegenden Bebauungsplan erfolgen soll.

Die Ausweisung neuer Wohn- und Mischgebietsflächen erfolgt im vorliegenden Bebauungsplan nur in untergeordnetem Maße zur Deckung des Eigenbedarfs und damit zur Sicherung der ländlichen Räume als Wohn- und Wirtschaftsstandorte.

Die Inanspruchnahme von im Umfeld von Penkun vorhandenen Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft wird durch die Nachnutzung der vorhandenen Gebäudesubstanz bzw. Ausweisung neuer Bauflächen zwischen Ortskern und Schlossanlage vermieden.

ILEK – Integriertes Ländliches Entwicklungskonzept für den Landkreis Vorpommern-Greifswald (2016):

Im ILEK sind vier Entwicklungsziele festgelegt, die im Abgleich zu dem Prinzip der Nachhaltigkeit eine ausgewogene ökologische, ökonomische und soziale Entwicklung der Region fördern.

1. Sicherung der Lebensqualität und nachhaltigen Siedlungsentwicklung im ländlichen Raum: Das Ziel bezieht sich auf einen attraktiven Lebensraum für Jung und Alt. Dies beinhaltet die Sicherung der sozialen Basisdienstleistungen, wie Betreuungs- und Bildungseinrichtungen für Kinder und Jugendliche sowie ältere Menschen, Nahversorgungsangebote sowie gesundheits- und pflegebezogene Einrichtungen. Aber auch die Pflege der Ortsbilder sowie attraktive Freizeit- und Kulturangebote spielen eine wichtige Rolle. Ergänzend kommt der Mobilität und verkehrlichen Infrastruktur besondere Bedeutung zu, denn die ländliche Verkehrs- und Wegeinfrastruktur bildet die Grundlage für eine wirtschaftliche Entwicklung sowie auch für die soziokulturelle Verbundenheit einer Region. Übergreifende Zielstellung ist es dabei ein Verbleiben der Bevölkerung aller Generationen im ländlichen Raum zu ermöglichen und zudem neue Menschen für den Landkreis zu gewinnen.
2. Stärkung des Landkreises als attraktiven Arbeits- und Wirtschaftsraum sowie der regionalen Wettbewerbsfähigkeit: Zur Entwicklung des ländlichen Raums ist eine attraktive Arbeits- und Wirtschaftssituation eine wichtige Grundlage. Von zentraler Bedeutung ist hierbei Berufseinsteiger in der Region zu halten und weitere Fachkräfte für die Region zu gewinnen. Zudem finden die Stärkung der regionalen Wertschöpfung und der Ausbau regionaler sowie kleinflächiger Wertschöpfungsketten besondere Berücksichtigung.
3. Sicherung und Weiterentwicklung des Tourismus im ländlichen Raum: Die touristische Attraktivität hat eine große Bedeutung in der künftigen Entwicklung des Landkreises, da der Tourismus einen wichtigen Wirtschaftsfaktor darstellt. Hier geht es insbesondere um die Weiterentwicklung der touristischen Infrastruktur (z.B. im Bereich Freizeitwegenetz, Wasser, Naturerleben, Landtourismus etc.). Weitere Zielstellungen sind die Qualifizierung, Angebotsvernetzung und Produktentwicklung. Eine Sicherung der Service- und Angebotsqualität ist bei allen Zielen unerlässlich.
4. Sicherung der natürlichen Grundlagen und Ressourceneffizienz: Landnutzungen, Natur- und Umweltschutz, Hochwasser- und Klimaschutz sowie Erneuerbare Energien hängen eng miteinander zusammen und bilden die Grundlage für alle Lebensbereiche. Die ressourcenschonende und nachhaltige Landnutzung unter Berücksichtigung von Belangen des Natur-, Umwelt- und Klimaschutzes wird als Voraussetzung für den langfristigen wirtschaftlichen Erfolg der Region gesehen.

Durch den vorliegenden Bebauungsplan werden vor allem die unter den Nummern 1 und 3 dargelegten Entwicklungsziele (v.a. die Gestaltung eines attraktiven Lebensraum für Jung und Alt sowie die Qualifizierung für den Tourismus) aufgegriffen. Insbesondere durch die Festsetzung eines Mischgebietes für die Ansiedlung eines Regionalladens sowie für die Unterbringung von Büroräumen erfolgt weiterhin eine Verbesserung der Arbeits- und Wirtschaftssituation (s. Nummer 2). Die behutsame Entwicklung der umgebenden Grünflächen unter Erhalt des Altbaumbestandes berücksichtigt die Belange des Natur-, Umwelt- und Klimaschutzes (s. Nummer 4).

2 Begründung der planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen

2.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten. Soziale, wirtschaftliche und umweltschützende Anforderungen sind miteinander in Einklang zu bringen und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende Bodennutzung sicherzustellen. Die Bauleitplanung soll somit dem Schutz und der Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlage, dem Klimaschutz und der Klimaanpassung sowie dem Erhalt und der Entwicklung des Orts- und Landschaftsbildes dienen.

Ziel des Bebauungsplans ist es, im Bereich des Schlosses selbst sowie der (süd-)westlich und östlich benachbarten Gebäude Bildungs-, Kultur- und Freizeitnutzungen anzusiedeln bzw. in ihrem Bestand zu sichern. Die Gebäude im südlichen Bereich sollen neben einem Regionalladen und einer gastronomischen Einrichtung vor allem dem Wohnen dienen. Zum Teil ist die historische Gebäudesubstanz schon zu verfallen, sodass diese denkmalgerecht wieder aufgebaut bzw. ergänzt werden soll, um wieder einen allseits gefassten Innenhof zu gestalten.

Um diese Nutzungen zu sichern, bietet sich die Festsetzung von Sondergebieten, Gemeinbedarfsflächen, einem Mischgebiet sowie einem Allgemeinen Wohngebiet an.

Die erforderliche Erschließung erfolgt in Form von öffentlichen Verkehrsflächen (Stellplätzen) im Nordosten des Geltungsbereiches anstelle eines gestalterisch nicht zu den historischen Bauten passenden DDR-Baus sowie zwei Zufahrten:

- 1) einer von Ost nach West durch ein enges Portal in der Stadtmauer führenden Zufahrt, die zum einen das Sondergebiet Bildung / Freizeit erschließt und zum anderen über den Schlossplatz eine Zufahrt zu den Stellplätzen im Norden darstellt
- 2) einer von Südosten hineinführenden Zufahrt, zum einen zur Schaffung eines verkehrlichen Zugangs für die Wohnnutzung, welcher ohne Tangierung der unmittelbaren Umgebung des Schlosses erfolgen soll, sowie zum anderen der Zufahrt von größeren Anliegerfahrzeugen (z.B. Kranfahrzeug) dient, welche nicht durch das o.g. Portal passen.

Der Schlossplatz selbst als zentraler Ort des Denkmalensembles dient neben der schon erwähnten Erschließung der nördlichen Stellplätze vor allem als multifunktionaler Raum für open air-Veranstaltungen, welche im Zusammenhang mit den angrenzenden Nutzungen stehen.

Die bestehenden Gebäude außer dem abzureißenden Gebäude im Nordosten werden mittels Baugrenzen als Bestand gesichert. Für den Gebäudebestand im Westen erfolgt innerhalb des Sondergebietes , Bildung / Freizeit' keine konkrete Ausweisung von Baugrenzen, da die Nutzungsansprüche noch nicht genauer bekannt sind. Lediglich die als Baumerhalt festgesetzten Altbäume sind einschließlich des jeweiligen Kronentraufbereichs von einer Bebauung ausgenommen. Für das Allgemeine Wohngebiet werden die wiederaufzubauenden historischen Gebäude mittels Baugrenzen gefasst sowie zwei neu zu errichtende Gebäude, welche den Wohnhof im Süden und Westen fassen sollen; hinsichtlich der neu zu errichtenden Gebäude orientieren sich die Baugrenzen an den Standorten von ehemals in diesen Bereichen vorhandenen Gebäuden.

2.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die getroffenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zu Dachform, Dacheindeckungen und zur Fassadengestaltung orientieren sich am vorhandenen denkmalgeschützten Bestand sowie der Gestaltungssatzung für den Stadtkern von Penkun.

3 Flächenbilanzierung

Allgemeines Wohngebiete	0,78 ha
Mischgebiete	0,18 ha
Flächen für den Gemeinbedarf	0,23 ha
Sondergebiete	0,53 ha
Öffentliche Verkehrsflächen	0,50 ha
Öffentliche Grünflächen	0,40 ha
gesamt	ca. 2,62 ha