

**Gemeinde Dobin am See**

**Begründung**

**zur**

**3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2  
„Ortslage Flessenow“**

Juni 2020

- *im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB* -

Architektur + Stadtplanung

Stadtplanungsbüro Beims

Schwerin

## Inhaltsverzeichnis

<b>I</b>	<b>ALLGEMEINES</b> .....	<b>3</b>
1.1	Bestehendes Planungsrecht .....	3
1.2	Rechtsgrundlagen.....	3
1.3	Planungsziel .....	3
1.4	Planungserfordernis / Gegenstand der Änderung.....	3
1.5	Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes .....	4
1.6	Verfahren.....	4
1.7	Bindung an den Flächennutzungsplan.....	6
<b>II.</b>	<b>INHALT DER ÄNDERUNGEN</b> .....	<b>6</b>
1.8	Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung (§ 9 Abs. 6 BauGB i. V. m. d. LBO M-V) .....	6
<b>III</b>	<b>HINWEISE</b> .....	<b>7</b>

## **I ALLGEMEINES**

### **1.1 Bestehendes Planungsrecht**

Für den Bereich der vorgesehenen Änderung existiert ein rechtsgültiger Bebauungsplan Nr. 2 mit der Bezeichnung „Ortslage Flessenow“, der in seiner ursprünglichen Fassung aus dem Jahr 2006 stammt.

Im Ursprungsbauplan von 2006 wurde bereits ein allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wurde mit 0,3 festgesetzt. Die überbaubaren Flächen sind mittels einer Baugrenze definiert.

Weiterhin wurde eine offene Bauweise festgesetzt. Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse wurde im Bebauungsplan mit I festgelegt.

Im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan wurden örtliche Bauvorschriften für das Plangebiet erlassen, um es gestalterisch im Gleichklang zu halten und harmonisch in die Umgebung einzufügen. Festsetzungen wurden getroffen hinsichtlich der Gestaltung der Dächer in Form und Farbe, der Außenwände der Gebäude und der Einfriedungen.

Im Laufe der Jahre war es jedoch erforderlich, die Festsetzungen des Bebauungsplanes z. T. an geänderten den Bedürfnisse anzupassen.

Mit Beschluss der Gemeindevertretung wurde am 24.10.1994 der Satzungsbeschluss über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 gefasst. Mit der 1. Änderung ist nur ein Teilgebiet des Bebauungsplanes Nr. 2 „Ortslage Flessenow“ geändert worden.

Mit Beschluss der Gemeindevertreter vom 18.12.2018 wurde der Satzungsbeschluss für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Ortslage Flessenow“ gefasst. Der Änderungsbereich der 2. Änderung ist identisch mit dem Änderungsbereich der 1. Änderung. Die 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 2 betrifft die verkehrliche Erschließung einzelnen Grundstücke im Änderungsbereich.

### **1.2 Rechtsgrundlagen**

Rechtsgrundlage für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) sowie § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVObI. M-V 2015, S. 344) zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 07. Juni 2017 (GVObI. M-V S. 106, 107) und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

### **1.3 Planungsziel**

Ziel der Änderung ist es die bisher eng gefassten Festsetzungen zur Fassadengestaltung und der Dachneigung zu erweitern und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein erweitertes Spektrum möglicher Gestaltungsformen zu schaffen.

### **1.4 Planungserfordernis / Gegenstand der Änderung**

Die textlichen Festsetzungen / örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung hinsichtlich der Fassaden- und Dachgestaltung entsprechen nicht mehr aktuell nachgefragten Gestaltungsformen hinsichtlich der Dachneigung (hier: flachgeneigtere Dächer) und der Fassadengestaltung (hier: Verwendung von Holz zur Fassadengestaltung). Das Plangebiet lässt auf-

grund seiner Lage, eingebettet in unterschiedliche, nachbarschaftliche Strukturen, eine vielfältigere, dem Ort angemessene Gestaltung zu.

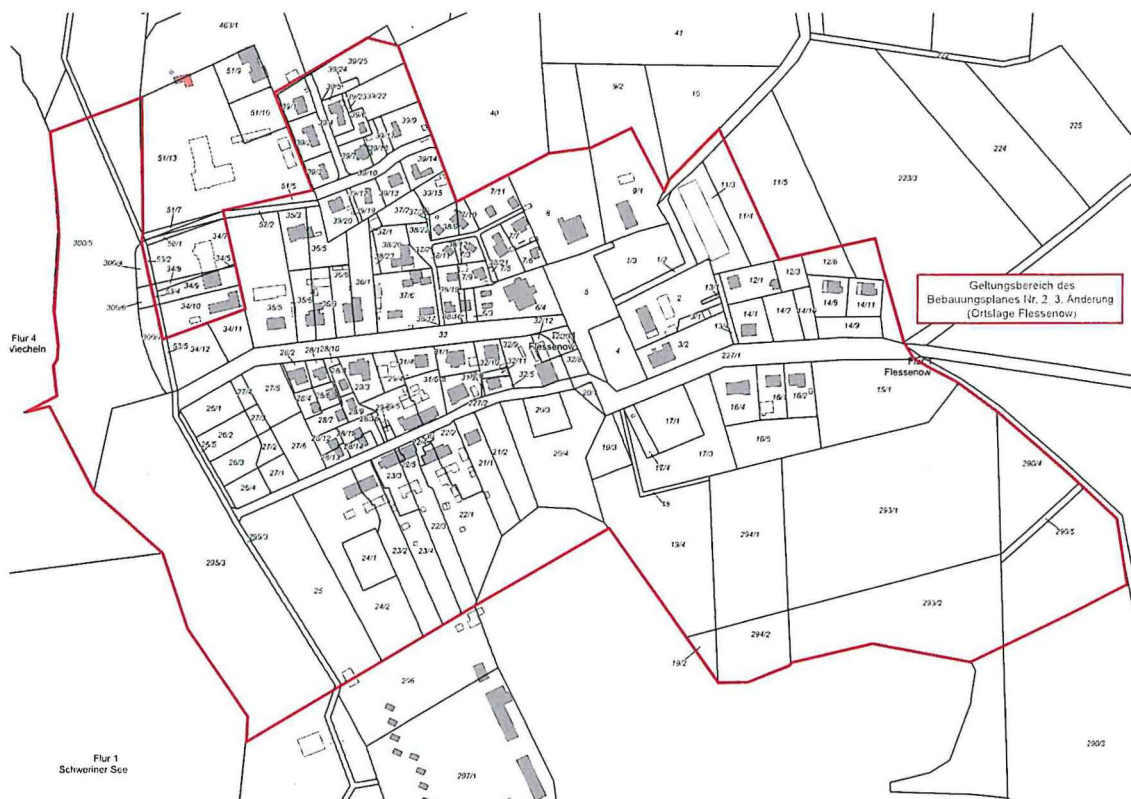
Die beabsichtigte Änderung bezieht sich ausschließlich auf die ergänzende Festsetzung, alle übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes werden beibehalten.

Das Erfordernis der Planung im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB ist somit begründet.

### 1.5 Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes

Aus dem Planerfordernis bzw. dem Zweck der Planung ergibt sich als Geltungsbereich der vereinfachten Änderung das gesamte Plangebiet des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 2 „Ortsglage Flessenow“.

Die genaue Abgrenzung ist dem Übersichtsplan zu entnehmen.



### 1.6 Verfahren

Die Gemeindevertreter der Gemeinde Dobin am See haben am 18.12.2019 den Aufstellungsbeschluss gefasst. Die Planänderung soll im vereinfachten Verfahren gemäß §13 BauGB durchgeführt werden.

Das vereinfachte Verfahren kann angewendet werden, wenn durch die Änderungen oder Ergänzungen eines Bauleitplans die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Die gesetzlichen Anwendungsvoraussetzungen liegen hier vor. Das Plangebiet liegt innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplans. Bei der geplanten Änderung handelt es sich um die Fortentwicklung und Anpassung der Planung an geänderte Bedürfnisse. Zusätzliche Flächen werden nicht in Anspruch genommen.



Die Änderungen bzw. Ergänzungen der Festsetzungen über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen haben keine Auswirkungen auf die städtebauliche Ordnung im Plangebiet. Auch stehen sie nicht im Widerspruch zum Leitbild der ursprünglichen Planung; die grundsätzliche planerische Konzeption bleibt unverändert. Damit werden im vorliegenden Fall die Grundzüge der Planung nicht berührt. Die Änderung des Bebauungsplans kann daher im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB erfolgen.

Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (Natura 2000 – Gebiete) werden von der Planung nicht beeinträchtigt.

Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, wird nicht begründet. Es wird daher von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

Die Planänderung ist eine unselbstständige Änderung, die sich auf einen Teil der planungsrechtlichen textlichen Festsetzungen beschränkt. Die übrigen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes gelten weiter, sofern durch diese Änderung keine andere Regelung getroffen ist.

#### **Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB**

Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde vom 10.02.2020 bis einschließlich 12.03.2020 durchgeführt. Die öffentliche Auslegung wurde am 31.01.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

#### **Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB**

Die Einholung der Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 BauGB wurde gemäß § 4a Abs. 2 BauGB zusammen mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Hierbei wurden die von der Planung potenziell berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 09.01.2020 über die Planung informiert und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

#### **Abwägungs- und Satzungsbeschluss**

Nach abschließender Prüfung der Stellungnahmen aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (Abwägung im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB), ist der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 für das Gebiet „Ortslage Flessenow“ als Textbebauungsplan aufgrund des § 10 und § 13 Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) sowie des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg- Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), geändert durch Gesetz vom 13. Dezember 2017 (GVOBl. M-V S. 331), durch die Gemeindevertretung als Satzung beschlossen worden.

Nach Erteilung der Genehmigung wird die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 gemäß § 10 Abs.3 BauGB mit ortsüblichen Bekanntmachung wirksam.

Für die vorliegende Planung werden die Vorschriften:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634),
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),

unmittelbar und vollständig wirksam.

### 1.7 Bindung an den Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Dobin am See verfügt für den Ortsteil Flessenow über keinen Flächennutzungsplan. Damit handelt es sich um einen selbstständigen Bebauungsplan, der zu gegebener Zeit einer Genehmigung bedarf.

## II. INHALT DER ÄNDERUNGEN

Den nachfolgenden Ausführungen kann entnommen werden, welche Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 2 „Ortslage Flessenow“ durch die 3. Änderung geändert oder aufgehoben werden.

Grundsätzlich gilt: Ein Bebauungsplan kann seine Festsetzungen durch Zeichnung oder durch Text treffen, in der Regel handelt es sich um eine Planzeichnung mit zeichnerischen Festsetzungen, die durch textliche Festsetzungen ergänzt werden. Im vorliegenden Fall genügen allein textliche Festsetzungen (TF) zur Anpassung der Bebauungsplansatzung an die Planungsziele. Dementsprechend enthält die Planurkunde der vorliegenden Änderungssatzung nur textliche Festsetzungen, nicht aber eine Planzeichnung. Die durch Text bestimmten Änderungen wachsen in die bereits rechtsverbindliche Satzung hinein; die Planurkunden sind in der künftigen Anwendung gemeinsam zu lesen.

Die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 ist rein textlicher Natur.

Die Planzeichnung wird durch die 3. Änderung, bis auf Nutzungsschablone, nicht tangiert. Alle bisherigen zeichnerischen Festlegungen entsprechen nach wie vor der städtebaulichen Konzeption für das Plangebiet und sind daher auch weiterhin Bestandteil der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2.

Hinsichtlich der textlichen Festsetzungen erfolgt eine inhaltliche Änderung bzw. Ergänzung.

### 1.8 Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung (§ 9 Abs. 6 BauGB i. V. m. d. LBO M-V)

Im rechtskräftigen Bebauungsplan wurden unter Ziffer III die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen aufgenommen.

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zur Fassadengestaltung sind im Ursprungsplan und der Dachneigung sind sowohl im Ursprungsplan als auch der 1. und 2. Änderung enthalten. Diese sollen für den Geltungsbereich der nun vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Ortslage Flessenow“ geändert und den aktuellen Planungszielen entsprechend angepasst und aktualisiert werden.

So wird die Bauvorschrift zur möglichen **Fassadenoberflächengestaltung** präzisiert, indem sie weiterhin mit rotem, rotbraunem oder weißem Sichtmauerwerk oder als helle Putzfassade zulässig sind. Darüber hinaus wird festgesetzt, dass Außenfassadenfläche eines Hauptgebäudes auch in Vollholz (Bretter oder Profilbretter) oder mit Fassadenverkleidungen in Holzoptik gestaltet werden können.

Ein Grund für die Zulassung von Holz als Baustoff, ist die Tatsache, dass es sich dabei um einen natürlichen und nachwachsenden Rohstoff handelt. Mit Holz zu bauen, ist so gesehen auch ein Beitrag zum Umweltschutz.

Die bisher zulässige Dachneigung 35-48° wird geändert. Mit der Festsetzung der **Dachneigung** im Bereich zwischen 25° und 48° wird eine variable Dachgestaltung vorbereitet. Von der Änderung dieser Festsetzung ist im Bebauungsplan festgesetzte maximal zulässige Firsthöhe von 9,0 m nicht betroffen.



### III HINWEISE

Im Plangebiet befinden sich Bodendenkmale. Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten ist eine fachgerechte Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals sicherzustellen. Die Kosten für diese Maßnahmen trägt der Verursacher des Eingriffs (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, Fachbereich Archäologie rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.

Für Maßnahmen in diesen Bereichen ist gemäß § 7 Abs.1 ff. DSchG M-V eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich, solange nicht die Erfordernis / Genehmigungspflicht der Maßnahme nach § 7 Abs. 6 DSchG M-V besteht.

Die Begründung wurde in der Sitzung der Gemeinde Dobin am See am 10.06.2020 gebilligt.

Dobin am See, 15.06.2020

