

BV/01/23-124

Beschlussvorlage
öffentlich

Beschluss über den Entwurf und die Auslegung der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „ Gewerbe-, Wohn- und Mischgebiet Karow ” der Gemeinde Dorf Mecklenburg

<i>Organisationseinheit:</i> Bauamt	<i>Datum</i> 08.11.2023	
<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt Dorf Mecklenburg (Vorberatung)	28.11.2023	Ö
Gemeindevertretung Dorf Mecklenburg (Entscheidung)	12.12.2023	Ö

Beschlussvorschlag

Die Gemeindevertretung Dorf Mecklenburg beschließt den Entwurf und die Auslegung der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Gewerbe-, Wohn- und Mischgebiet Karow ” der Gemeinde Dorf Mecklenburg im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

Sachverhalt

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Dorf Mecklenburg hat am 13.12.2022 die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Gewerbe-, Wohn- und Mischgebiet Karow ” beschlossen.

Das Planungsziel der 7. Änderung besteht in der Umwidmung einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft in private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgarten “. Das **Plangebiet** umfasst eine Fläche von ca. 4.300 m² im Innenbereich der bebauten Ortslage von Karow zwischen den Wohngrundstücken – Haus 12 a/b bis 16 am „Lindenweg“ und der Wohnsiedlung „ Am Wall “. Die Zielstellung wird mit dem vorliegenden Entwurf planerisch umgesetzt.

1. Die Entwürfe der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Gewerbe-, Wohn- und Mischgebiet Karow ” sowie die Begründung dazu werden in den vorliegenden Fassungen gebilligt.
2. Die Entwürfe des Plans und der Begründung sind nach § 3 Abs. 2 in Verb. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB öffentlich auszulegen.
3. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind zu beteiligen und über die öffentliche Auslegung zu benachrichtigen.

Finanzielle Auswirkungen

Anlage/n

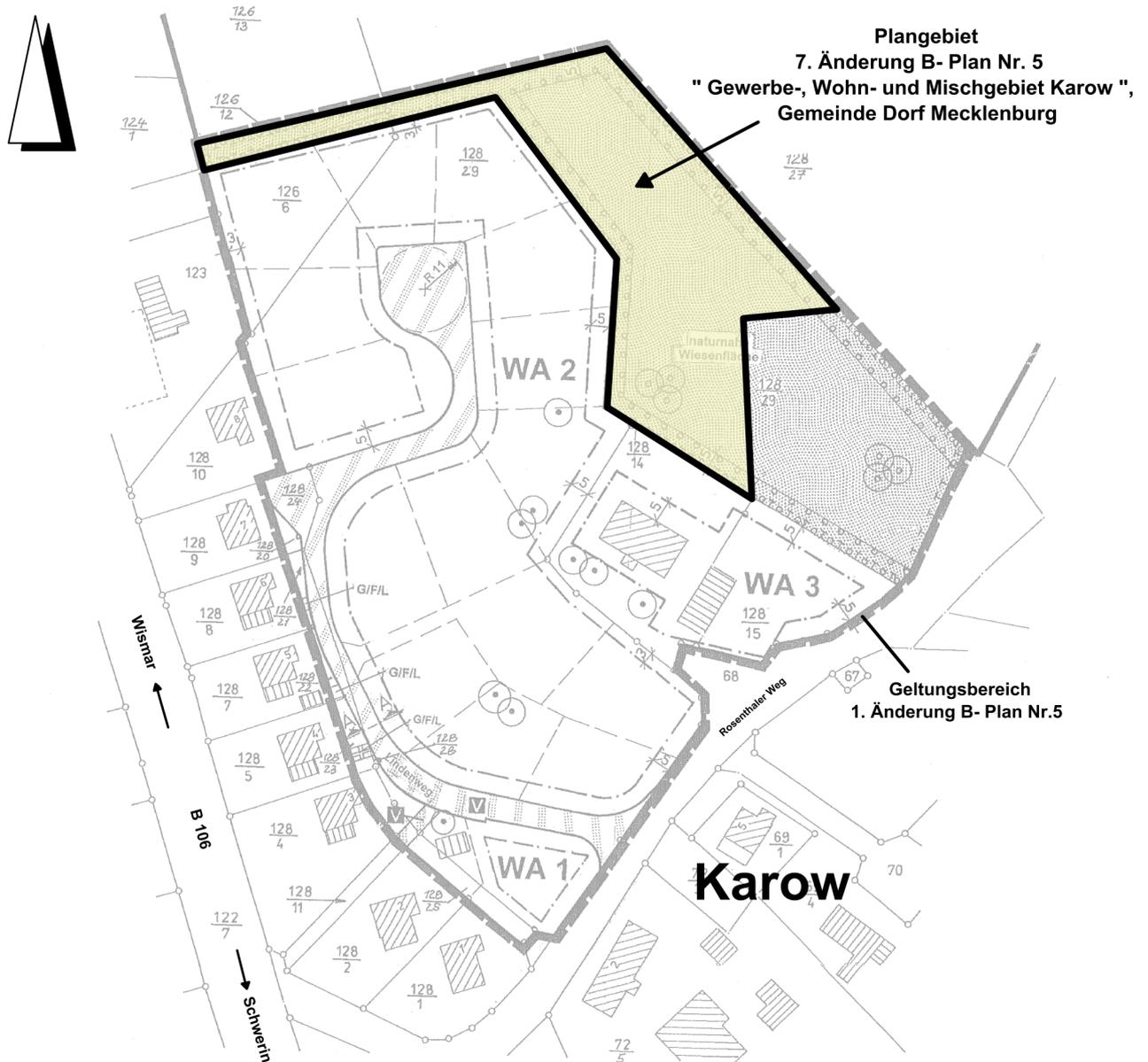
1	Begründung mit Deckblatt (öffentlich)
2	Plan Entwurf_2 (öffentlich)

Begründung

zur Satzung über die 7. Änderung
des Bebauungsplanes Nr. 5

"Gewerbe-, Wohn- und Mischgebiet Karow"
der Gemeinde Dorf Mecklenburg

im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB



Übersichtsplan

1. **Grundlagen der Planung**

Folgende Gesetze bilden die Grundlage für die Aufstellung der Satzung über die 7. Änderung der Satzung der Gemeinde Dorf Mecklenburg über den B- Plan Nr. 5 „Gewerbe-, Wohn- und Mischgebiet Karow“:

- *das Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634),*
- *die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),*
- *die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) sowie*
- *die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015*

einschließlich aller zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses rechtskräftigen Änderungen.

2. **Geltungsbereich**

Plangebiet: Gemeinde Dorf Mecklenburg
Gemarkung Karow / Flur 1

Plangeltungsbereich: Flurstücke- Nr. 126/12, 128/50, 128/51, 128/52, 128/53
u.128/54

Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 4.500 m² im Innenbereich der bebauten Ortslage von Karow zwischen den Wohngrundstücken –Haus 12a/b bis 16 am „Lindenweg“ und der Wohnsiedlung „Am Wall“.

Die Grenzen des Geltungsbereiches sind in der Planzeichnung, Teil A, der 7. Änderung der Satzung über den Bebauungsplan festgesetzt.

3. **Zielstellung und Grundsätze der Planung**

Der Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 5 zur Entwicklung eines Wohn-, Gewerbe- und Mischgebietes ist mit seiner Bekanntmachung am 02.12.2004 rechtskräftig geworden. Von den Planungszielen der Ursprungssatzung wurde zuerst nur die ausgewiesene Wohnbaufläche am Rosenthaler Weg umgesetzt. In diesem Zusammenhang stehen die 1. und 4. Änderung des Bebauungsplanes.

Im Zuge einer 2. und 3. Änderung sollten die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage geschaffen werden, dieses Planungsziel wurde jedoch nicht umgesetzt.

Mit der 5. Änderung wurden die Voraussetzungen geschaffen, die unbebauten Gewerbe- und Mischbauflächen des Bebauungsplanes zu erschließen und als Wohngebiet zu entwickeln.

Im Zuge einer 6. Änderung wurden die Restflächen nördlich des Wohngebietes bis zur BAB A 20 als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Mit der Erschließung und Bebauung des Wohngebietes „ Am Wall “ wurden die Baurechte im gesamten Geltungsbereich des B- Planes umgesetzt.

Die Gemeindevertretung hat beschlossen, den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 5 „Gewerbe-, Wohn- und Mischgebiet Karow“ erneut zu ändern (7. Änderung des Bebauungsplanes).

Das Planungsziel der vorliegenden 7. Änderung besteht in der Umwidmung einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft in private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“. Das **Plangebiet** umfasst eine Fläche im Innenbereich der bebauten Ortslage von Karow zwischen den Wohngrundstücken – Haus 13 bis 16 am „Lindenweg“ und der Wohnsiedlung „Am Wall“.

Im östlichen Randbereich gehen die geplanten privaten Grünflächen/ Hausgärten in eine öffentliche Grünfläche über, die als Spielplatz genutzt wird.

Es wird festgesetzt, dass die Hausgärten als strukturreiche Gartenflächen anzulegen und zu erhalten sind. Neben der gärtnerischen Nutzung sind nur Anlagen und Einrichtungen, die der Spiel-, Freizeit- und Gartennutzung dienen, zulässig.

Die Grundzüge der Planung werden durch die 7. Änderung nicht berührt, d. h. dass die durch den Bebauungsplan geschaffene Ordnungsfunktion in ihrem grundsätzlichen Charakter des Wohngebietes unangetastet bleibt. Daher wird die Änderung der Satzung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

Die übrigen Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung bleiben von dieser Änderung unberührt.

4. **Umweltbelange**

Im Zuge der Planrealisierung der 5. Änderung des B-Plans Nr. 5 erfolgte nunmehr die vollständige Beanspruchung einer zuvor in der 1. Änderung des B-Plans Nr. 5 festgesetzten Kompensationsfläche (Anlage Wiese und Hecke, Kompensationsflächenäquivalent gerundet KFÄ 9.318 m²). Im Zuge des Verfahrens zur 5. Änderung des B-Plans Nr. 5 bereits in der Eingriffs-Ausgleichsbilanz berücksichtigt wurde ein Teilverlust dieser Kompensationsfläche in Höhe von 3.896 m² KFÄ. Infolge der Beanspruchung der Restkompensationsfläche ist nunmehr zusätzlich ein Kompensationsflächenäquivalent in Höhe von 9.318 m² KFÄ – 3.896 m² KFÄ = 5.422 m² KFÄ anderweitig zu kompensieren. Vorgesehen ist hierzu die Nutzung eines in der vom Eingriff betroffenen Landschaftszone 1 „Ostseeküstenland“ liegenden Ökokontos. Angesichts der nunmehr allseitig von Wohnnutzung umgebenen Insellage der ursprünglich am Rande der Wohnbauflächen liegenden Kompensationsfläche erscheint ohnehin eine Verlagerung der Eingriffskompensation in ein Ökokonto auch aus naturschutzfachlicher Sicht sinnvoller.

gebilligt durch Beschluss der GV am:
ausgefertigt am:

Der Bürgermeister

Satzung der Gemeinde Dorf Mecklenburg

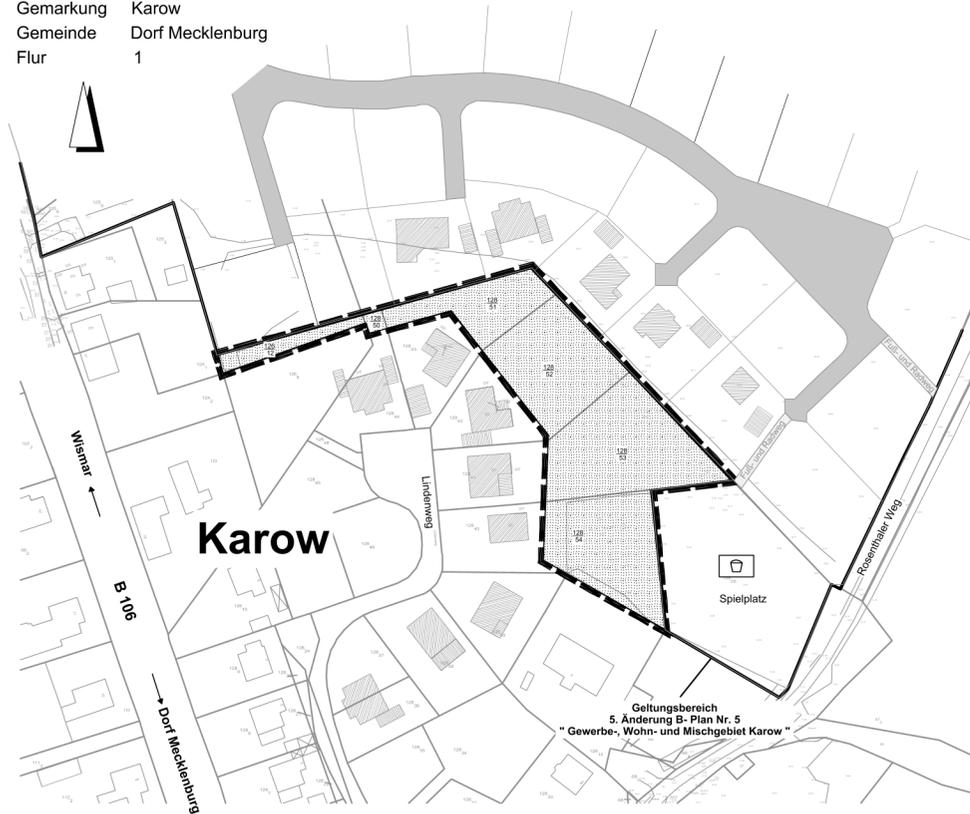
über die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5

" Gewerbe-, Wohn- und Mischgebiet Karow "

im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

Teil A - Planzeichnung, M 1 : 1000

Gemarkung Karow
Gemeinde Dorf Mecklenburg
Flur 1



Teil B – Textliche Festsetzungen

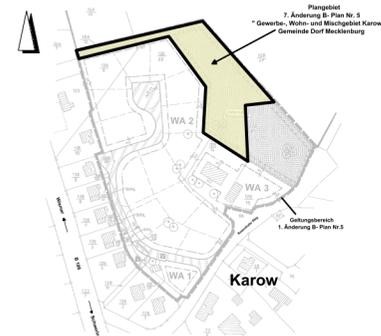
Private Grünfläche, Zweckbestimmung Hausgarten § 9 (1) Nr. 15 BauGB

Die Hausgärten sind als strukturreiche Gartenflächen anzulegen und zu erhalten. Bauliche Anlagen sind unzulässig, ausgenommen sind Anlagen und Einrichtungen, die der Spiel-, Freizeit- und Gartennutzung dienen.

Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeicherverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
I. Festsetzungen		
	Grünflächen (privat)	§ 9 (1) Nr. 15 und (6) BauGB
	Zweckbestimmung: Hausgarten	
Sonstige Planzeichen		
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 7. Änderung	§ 9 (7) BauGB
II. Darstellung ohne Normcharakter		
	Flurstücksgrenze	
z.B. 128 52	Nr. des Flurstücks	



Übersichtsplán

Satzung der Gemeinde Dorf Mecklenburg über die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Gewerbe-, Wohn- und Mischgebiet Karow“

im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), sowie der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), sowie der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeicherverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), einschließlich aller zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses rechtskräftigen Änderungen, wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung vom folgende Satzung der Gemeinde Dorf Mecklenburg über die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Gewerbe-, Wohn- und Mischgebiet Karow“ für das Gebiet der Gemarkung Karow, Flur 1, Flurstück-Nr. 126/12, 128/50, 128/51, 128/52, 128/53 und 128/54, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B) erlassen.

Verfahrensvermerk:

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom ...
Dorf Mecklenburg, den ... Der Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat am ... den Entwurf der Satzung über die 7. Änderung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
Dorf Mecklenburg, den ... Der Bürgermeister
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, sind mit Schreiben vom ... über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Dorf Mecklenburg, den ... Der Bürgermeister
- Der Entwurf der Satzung über die 7. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom ... bis zum ... während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.
Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen, das von einer Umwelprüfung abgesehen wurde, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Satzung unberücksichtigt bleiben können auf der Internetseite des Amtes Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen www.amt-dm-bk.de unter der Rubrik „Bekanntmachungen“ am ... bekannt gemacht worden.
Zusätzlich erfolgte die Bekanntmachung durch Veröffentlichung im Amtsblatt „Mäkelbörger Wegweiser“ am ...
Dorf Mecklenburg, den ... Der Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ... geprüft.
Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Dorf Mecklenburg, den ... Der Bürgermeister
- Die 7. Änderung der Satzung über den Bebauungsplan wurde am ... von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 7. Änderung der Bebauungsplansatzung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom ... gebilligt.
Dorf Mecklenburg, den ... Der Bürgermeister
- Die Satzung über die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Gewerbe-, Wohn- und Mischgebiet Karow“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgesetzt.
Dorf Mecklenburg, den ... Der Bürgermeister
- Der Beschluss über die Satzung der 7. Änderung über den Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ... auf der Internetseite des Amtes Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen www.amt-dm-bk.de unter der Rubrik „Bekanntmachungen“ bekannt gemacht worden.
Zusätzlich erfolgte die Bekanntmachung durch Veröffentlichung im Amtsblatt „Mäkelbörger Wegweiser“ am ...
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Vertretung von Verfahrens- und Formschritten und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung über die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.
Die in Kraft getretene 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 mit der Begründung wurde ergänzend ins Internet auf die Internetseite des Amtes Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen eingestellt.
Dorf Mecklenburg, den ... Der Bürgermeister

Gemeinde Dorf Mecklenburg
Landkreis Nordwestmecklenburg
Satzung über die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5
„ Gewerbe-, Wohn- und Mischgebiet Karow “
im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

Entwurf

Stand: 06.11.2023