BV/09/25-021-1

Beschlussvorlage
öffentlich

Beratung u. Beschlussfassung über d. 2. Änderung des Bereiches 1 des B-Planes Nr. 3 "Wohn- und Mischgebiet" der Gemeinde Bobitz sowie Beschluss über die Billigung des Entwurfs der v. g. Satzung - im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

<i>Organisationseinheit:</i> Bauamt	<i>Datum</i> 19.06.2025
--	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i> Gemeindevertretung Bobitz (Entscheidung)	<i>Geplante Sitzungstermine</i> 01.07.2025	<i>Ö / N</i> Ö
---	---	-------------------

Beschlussvorschlag

Die Gemeindevertretung Bobitz beschließt:

1. Der Beschluss vom 20.05.2025 (BV/09/25-021) ist aufzuheben.
2. Die Aufstellung der 2. Änderung des Bereiches 1 des Bebauungsplanes Nr. 3 „Wohn- und Mischgebiet“ der Gemeinde Bobitz. Der Änderungsbereich innerhalb des Plangebietsgeltungsbereichs stellt sich als Klarstellung der Baugrenze innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets nach Norden und Osten dar.
3. Die Billigung des Entwurfs mit Stand vom April 2025 über die 2. Änderung des Bereiches 1 des Bebauungsplanes Nr. 3 „Wohn- und Mischgebiet“ der Gemeinde Bobitz, bestehend aus der Begründung als Textsatzung und dem Planteil.
4. Die gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erforderliche Unterrichtung der Öffentlichkeit sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 soll nach den gesetzlichen Vorgaben durchgeführt werden.
5. Der B- Plan soll im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB aufgestellt werden.
6. Der Beschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.

Sachverhalt

Die 2. Änderung des Bereiches 1 des Bebauungsplanes Nr. 3 wird erforderlich, um ein bereits errichtetes und in Nutzung genommenes Gebäude (Wohnhaus mit 2 WE) innerhalb der dafür zulässigen Baugrenzen im Nachgang bauordnungsrechtlich zu legitimieren. Das Gebäude überschreitet die zulässige Baugrenze um ca. 1,5 Meter nach Norden. Im Osten beträgt die Überschreitung ca. 50 cm.

Die Baugrenze wird wie folgt verändert:

parallel im Abstand von 6,50 Meter, gemessen von der nördlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 82/116 und im Abstand von 5,50 Meter, gemessen von der östlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 82/116.

Die Erschließung ist gesichert. Der Änderungsbereich schließt direkt westlich an die B 208 „Wismarer

Straße“ an. Die Änderungsfläche verfügt bereits über eine ausgebaute Zufahrt als „privater Anliegerweg“.

Die Planungsziele dienen ausschließlich der Klarstellung des Baugrenzverlaufes und stellt keine Anhaltspunkte für eine Berührtheit der Grundzüge der Planung dar. Die Aufstellung eines Bebauungsplans in einem Gebiet nach § 34 der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert, kann die Gemeinde das vereinfachte Verfahren gem. § 13 Abs. 1 BauGB anwenden.

Die Gemeinde kann daher das vereinfachte Verfahren anwenden, wenn

1. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird

und
2. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.
3. Es keine weiteren Anhaltspunkte dafür gibt, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Die Art der baulichen Nutzung bleibt von der 2. Änderung unberührt. Die Art der baulichen Nutzung wurde bereits in der Änderung des Bereiches 1 des Bebauungsplanes Nr. 3 als „Allgemeines Wohngebiet“ gem. § 4 BauNVO rechtskräftig. Das Maß der baulichen Nutzung verändert sich unwesentlich durch die Änderung des nördlichen und östlichen Baugrenzverlaufs.

Finanzielle Auswirkungen

Anlage/n

2	Plan1 (öffentlich)
3	2025_04_17_Begr2.Änd. Bereich1 B-Plan Nr. 3 Bobitz (öffentlich)
4	Plan Bobitz 22.04.2025 (öffentlich)
5	Beschluss -Alt (öffentlich)