

Beschlussvorlage Gemeinde Bobitz Federführend: Bauamt		Vorlage-Nr: VO/GV09/2009-187 Status: öffentlich Aktenzeichen: Datum: 06.04.2009 Einreicher: Bürgermeister									
Stellungnahme zur Satzung über den B-Plan Nr. 21 "Hühnerberg" der Gemeinde Gägelow											
Beratungsfolge: <table border="1"> <thead> <tr> <th>Beratung Ö / N</th> <th>Datum</th> <th>Gremium</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Ö</td> <td>12.05.2009</td> <td>Ausschuss für Bau, Verkehr, Gemeindeentwicklung und Umwelt Bobitz</td> </tr> <tr> <td>Ö</td> <td>03.06.2009</td> <td>Gemeindevertretung Bobitz</td> </tr> </tbody> </table>			Beratung Ö / N	Datum	Gremium	Ö	12.05.2009	Ausschuss für Bau, Verkehr, Gemeindeentwicklung und Umwelt Bobitz	Ö	03.06.2009	Gemeindevertretung Bobitz
Beratung Ö / N	Datum	Gremium									
Ö	12.05.2009	Ausschuss für Bau, Verkehr, Gemeindeentwicklung und Umwelt Bobitz									
Ö	03.06.2009	Gemeindevertretung Bobitz									

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung stimmt der Satzung über dem B-Plan Nr. 21 „Hühnerberg“ der Gemeinde Gägelow zu. Sie hat keine Hinweise oder Bedenken.

Sachverhalt:

Die Gemeinde Bobitz hat als Nachbargemeinde die Möglichkeit Stellung zur Satzung über den B-Plan Nr. 21 „Hühnerberg“ der Gemeinde Gägelow zu nehmen.

Finanzielle Auswirkungen:

keine

Anlage/n:

Auszug aus der Planzeichnung
 Auszug aus der Begründung

Abstimmungsergebnis:	
Gesetzliche Anzahl der Mitglieder des Gremiums	
Davon besetzte Mandate	
Davon anwesend	
Davon Ja- Stimmen	
Davon Nein- Stimmen	
Davon Stimmenthaltungen	
Davon Befangenheit nach § 24 KV M-V	

stigen Bepflanzungen

1, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zu entwickeln. Es sind (Pkt. 12.5) im Verband Abstand sind in die Heals Überhälter zu pflan-

surgrün" östlich der Flä- gärtnerisch zu gestalten

Bäume der unter Punkt

alten.

ten von Bäumen, Sträu- trüchtigungen, die den gemäß DIN 18920 zu wertig zu ersetzen.

sanguinea), Haselnuss Sanddorn (Hippophae vulgaris), Heckenkir- benkirsche (Prunus pa- cus), Wilde Stachelbee- undrose (Rosa canina), Pteracantha), Bibernell- rose (Rosa tomentosa), schwarzer Holunder (Sami- purpurea) und Gemeiner Planze Sträucher (Höhe

stre), Spitzahorn (Acer (Alnus glutinosa), Birke (Crataegus laevigata sylvatica), Gemeine E- felder (Pinus sylvestris), 1), Traubeneiche (Quer- pseudocaccia), Salweide (Sorbus aucuparia), Els- intermedia), Winterlin- derlinde (Tilia tomento- s laevis) und Feldulme hochstämmige mit Ballen

werden dem jeweiligen 10.5, 12.1, 12.2 und 12.3

ordnet.

§ 9 Abs. 4 BaugB so-

ässig.

n, dauerhaften Bepflan-

bildung der Dächer der cher mit einer Dachne- lig von 15° bis 25° zuläs- sige, rotbraune, braune, zulässig. Nebenanlagen zückung ausgebildet wer-

gestaltung der Außenwän- Ziegeln sowie die Ver- raunen und weißen Farb- r als 1/3 der jeweiligen trochenen Weiß-, Blau-, ombination der genann- ung von reflektierenden e Baustoffe vortäuschen

der beiden Haushälften

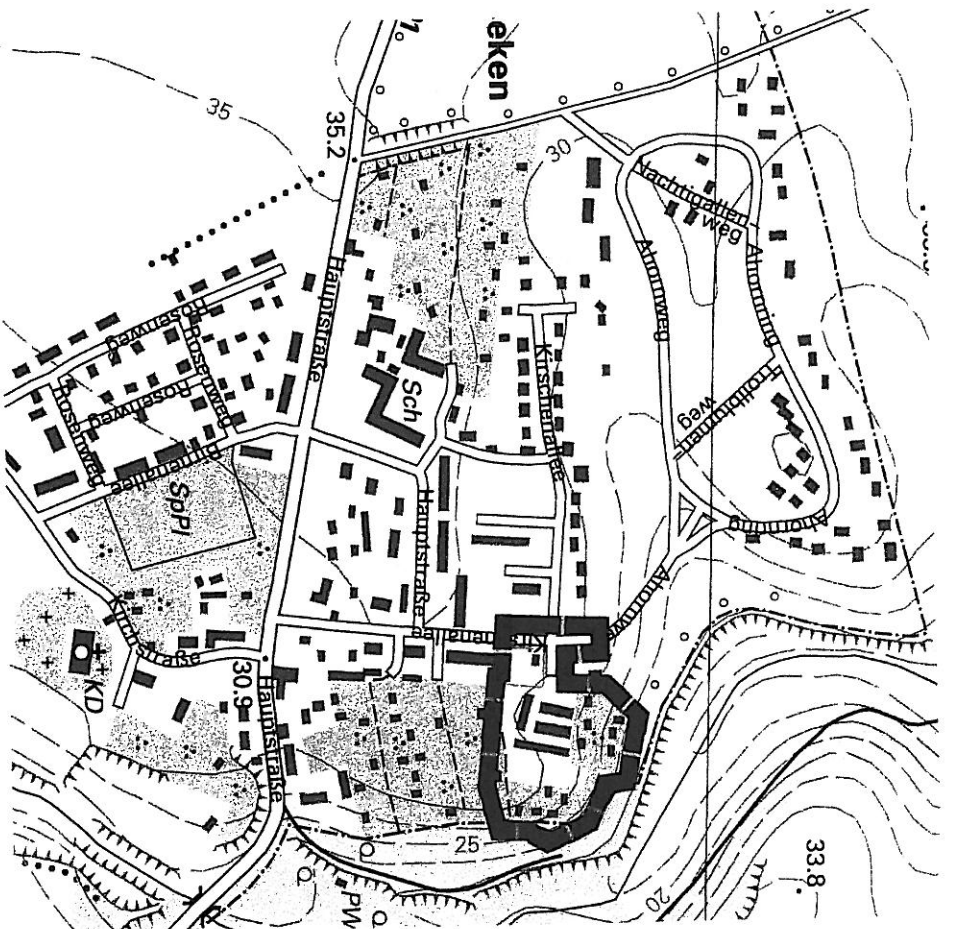
ist auf den Dachflächen

1, zugewandten Grund- inkrechter Lattung sowie m zulässig. Drahtzähne

zulässig.

1, Größe von 0,75 m² im

Übersichtsplan, Auszug aus der Ortslage Proseken



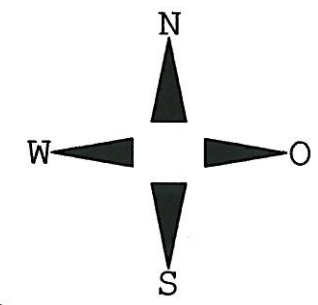
SATZUNG DER GEMEINDE GÄGELOW

über den Bebauungsplan Nr. 21 "Hühnerberg"

begrenzt im Osten von der Gemeindegrenze nach Zierow, im Süden von der bestei- henden Kleingartenanlage, im Westen von der Wohnbebauung an der Kirschenallee und im Norden von Wohnneubau- und Grünflächen des Bebauungsplanes Nr. 10



WA 1	II o
GRZ 0,3	FH 8,5
ED	SD, KWD, WD DN 30°-45° PD DN 15°-25°



- Januar 1990 (BGBl. I
rungs- und Wohnbauk
- Art und Maß der b
BauNVO)**
 - In den festgesetz
Gartenbaubetriebe
Behälterbergungsg
nahmsweise zugel
 - Für das Erdgeschi
Für die festgesetz
anbaufähigen Ers
chiedes gegenüt
gung der zulässig
Festsetzungen. Di
kante.
 - Bauweise (§ 9 Abs.**
In den festgesetz
den mit der Erricht
 - Mindestgröße der F**
Die Größe der Bau
tens 500 m² festge
 - Flächen für Stellp**
§§ 12, 14 und 23 B
 - Beschränkungen d**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 Ba
In den festgesetz
Wohneinheiten, je
 - Verkehrsflächen u**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 B
Die Planstraße A i
festigen. Die Plans
 - Flächen für die 1**
BauGB)
Das auf den privat
ligen Flächen zur 1
stücken ist auszus
 - Grünflächen und d**
 - Innerhalb der festg
je Gartenparzelle c
lässig. Ein Dachau
darf 16 m² nicht ü
nicht überschreite
 - Die Gartenhäuser
tenbearbeitung un
Personen aus Anla
 - Die Errichtung der
Waldabstandsber
kreises Nordwestr
 - Die Breite jedes se
 - Umfang der zuläss**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 B
In dem festgesetz
der Abgrenzung u
hende Geländeniv
Allgemeinen Wohn
schiedlicher Nutz
allgemeinen Wohn
tungen, bezogen a
m zulässig.
 - Planungen, Nutzun
zur Entwicklung vo**
20 BauGB, § 9 Abs.
 - Alle privaten Stellp**
befestigen. Dafür
ter, wassergebun
verwendet werden
Bei den Erdarbeit
stand zu erhalten
wertung zuzuführ
schutt ist ordnung
 - In allen WA-Gebi**
standortgerechter
Pflanzenliste unter
 - Die festgesetzte F**
lung von Natur un
zu entwickeln. Inn
anzupflanzen:
a) je 400 m² Fläc
pflanzen und daue
b) 50 % der vorges
Pflanzenliste 12.5, Pfl



GEMEINDE GÄGELOW

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 21

"Hühnerberg"

begrenzt im Osten von der Gemeindegrenze nach Zierow, im Süden von der bestehenden Kleingartenanlage, im Westen von der Wohnbebauung an der Kirschenallee und im Norden von Wohnungsbau- und Grünflächen des Bebauungsplanes Nr. 10 "Proseken-Nord", umfassend die Flurstücke 6/70 (teilw.), 3/206 (teilw.), 4/168, 6/56 (teilw.), 6/43 sowie 6/66 (teilw.) der Flur 1, Gemarkung Proseken

BEGRÜNDUNG Entwurf

Bearbeitungsstand 24.02.2009

1. Einleitung

Das mit dem Bebauungsplan Nr. 21 "Hühnerberg" überplante Gebiet befindet sich in der Ortslage Proseken, östlich des örtlichen Feuerwehrgebäudes bzw. der Kirschenallee. Nordwestlich des Plangebietes schließt sich das als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzte Baugebiet "Proseken-Nord" an, das kurz nach der Wende entstanden und vollständig bebaut ist.

Bei dem Plangebiet handelt es sich im Wesentlichen um einen Garagenhof sowie um eine Gartenanlage. Eigentümerin der ca. 1,3 ha großen Gesamtfläche ist die Gemeinde Gägelow, die ca. 90 Garagen wurden an Privatpersonen vermietet. Die Gartenanlage wurde in Parzellen geteilt und an Privatpersonen verpachtet.

Während die Nutzung der Garagenanlage bis auf das äußere Erscheinungsbild weitgehend unproblematisch ist, haben sich im Bereich der Gartenanlage in den letzten Jahren zunehmend Probleme eingestellt. Aus dem Bereich der angrenzenden Wohnnutzungen wurden vermehrt Beschwerden über Lärmimmissionen an die Gemeinde herangetragen. Hauptursache dieser Beschwerden ist die unreglementierte Tierhaltung innerhalb der Gartenanlage sowie weitere gartenuntypische Nutzungen.

Aufgrund der Beschwerden hat die Gemeinde die Situation in der Gartenanlage analysiert und dabei weitere Fehlentwicklungen festgestellt. So werden mittlerweile benachbarte Parzellen von einem Pächter gemeinsam genutzt und die Parzellen baulich verbunden. Darüber hinaus wurden mehrere Parzellen beinahe vollständig überbaut, wobei die baulichen Anlagen stellenweise in den Wald hinein reichen. Bis auf wenige Ausnahmen befinden sich die Gebäude und Nebenanlagen in einem desaströsen Zustand. Dies trifft auch für die Anlagen und Einrichtungen für die Tierhaltung zu. Der Zustand der Anlagen legt für die Gemeinde die Vermutung nahe, dass die Bestimmungen des Tierschutzgesetzes keine uneingeschränkte Berücksichtigung finden.

Über die Missstände der baulichen und sonstigen Nutzung hinaus ist festzustellen, dass das Gartengelände über keine ausreichenden Rettungswege verfügt. Durch die Art der baulichen Anlagen werden auch brandschutztechnische Fragen aufgeworfen.

Um diesen unbefriedigenden Zustand innerhalb der Gartenanlage dauerhaft zu verändern, hat die Gemeinde beschlossen, die bestehenden Pachtverträge zu kündigen und die Gartennutzung zu ordnen. Sämtliche bauliche Anlagen sollen daher entfernt und durch definierte Gartenhäuser ersetzt werden.

Gleichzeitig beabsichtigt die Gemeinde, die Nutzung der Garagenanlage neu zu organisieren. Von den derzeit ca. 90 Garagen werden eine Vielzahl nicht mehr für die Pkw-Unterstellung genutzt. Durch die leerstehenden bzw. anderweitig genutzten Garagen werden größere Flächen einer sinnvolleren Nutzung entzogen. Die Gemeinde beabsichtigt daher, die Betonfertiggaragen zu neuen Gruppen zusammenzustellen und deren Anzahl insgesamt zu reduzieren. Die freiwerdenden Flächen sollen für die Errichtung von insgesamt 5 Einfamilienhäusern vorbereitet werden.

Daher hat die Gemeinde am 19.06.2007 beschlossen, die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 21 mit der Bezeichnung "Hühnerberg" aufzustellen. Der Bebauungsplan wird aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt, der die derzeitige Garagenanlage als Wohnbaufläche (W) und die Gartenanlage als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingarten darstellt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von rd. 1,3 ha und wird im Osten von der Gemeindegrenze nach Zierow, im Süden von der bestehenden Kleingartenanlage, im Westen von der Wohnbebauung an der Kirschenallee und im Norden von Wohnungsbau- und Grünflächen des Bebauungsplanes Nr. 10 "Proseken-Nord" begrenzt. Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich die Flurstücke 6/70 (teilw.), 3/206 (teilw.), 4/168, 6/56 (teilw.), 6/43 sowie 6/66 (teilw.) der Flur 1, Gemarkung Proseken. Das Plangebiet besitzt (ohne Berücksichtigung der Zufahrtsstraße) eine West-Ost Ausdehnung von maximal rd. 120 m und eine Nord-Süd-Ausdehnung von maximal rd. 110 m.

Als Plangrundlagen dienen die topographische Karte im Maßstab 1:10000, Landesvermessungsamt M-V, die Flurkarten der Flur 1, Gemarkungen Proseken, der Flächennutzungsplan der Gemeinde Gägelow in der aktuellen Fassung, der Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Bauer vom 13.02.2008 sowie eigene Erhebungen.

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23. Sept. 2004 (BGBl. I S. 2414) einschließlich aller wirksamen Änderungen,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466),
- die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990,
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.4.2006 (GVOL. M-V S. 102) einschließlich aller wirksamen Änderungen

sowie die sonstigen planungsrelevanten, zum Zeitpunkt der Planaufstellung gültigen Gesetzesvorschriften, Erlasse und Richtlinien.

1.1 Planungsziel

Das Planungsziel des Bebauungsplanes Nr. 21 besteht in der Neuordnung der Gartenanlage und der planungsrechtlichen Ausweisung einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung "private Gärten". Durch die Festsetzung von zulässigen Nutzungen sollen die bestehenden Nutzungskonflikte mit der benachbarten Wohnbebauung planerisch gelöst werden. Innerhalb der Grünfläche soll je Garten die Errichtung eines Gartenhauses und einer nicht überdachten Terrasse zugelassen werden. Des Weiteren sollen südlich der Wohnbebauung des Wohngebietes "Proseken-Nord" Gartenflächen festgesetzt werden, in denen aus Gründen des Immissionsschutzes keine Tierhaltung zulässig ist. In den weiter entfernten Gartenflächen soll dagegen eine Tierhaltung, die mit den Schutzinteressen der Wohnbebauung vereinbar ist, zugelassen werden. Damit einher geht die Zulässigkeit von Anlagen und Einrichtungen für die Tierhaltung.

Darüber hinaus soll die überdimensionierte Garagenanlage verkleinert und neu gruppiert werden. Das Planungsziel besteht daher in der Festsetzung von Flächen für Garagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB.

Abschließend sollen die durch die Garagenneuordnung frei gewordenen Flächen für die Errichtung von maximal 5 Einfamilienhäusern vorbereitet werden. Das Planungsziel besteht daher in diesem Bereich in der Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Ein weiteres Planungsziel darin, die verkehrliche Erschließung aller geplanten Nutzungen abschließend zu regeln und dabei die Anforderungen der Ver- und Entsorger sowie der Rettungsdienste zu berücksichtigen.