Beschlussvorlage

Gemeinde Bobitz

Vorlage-Nr: VO/GV09/2009-187

Status: öffentlich

Aktenzeichen:

Federführend: Datum: 06.04.2009
Bauamt Einreicher: Bürgermeister

Stellungnahme zur Satzung über den B-Plan Nr. 21 "Hühnerberg" der Gemeinde Gägelow

Beratungsfolge:

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 Beptlanzungen

zw. der privaten Gärten zu entwickeln. Es sind (Pkt. 12.5) im Verband als Überhälter zu pflanı, Sträuchern und sons-Abstand sind in die He-

surgrün" östlich der Flägärtnerisch zu gestalten

Bäume der unter Punkt

nträchtigungen, gemäß DIN 18920 zu en von Bäumen, vertig zu ersetzen. die den

sanguinea), Haselnuss Sanddorn (Hippohpae ım vulgare), Heckenkirbenkirsche (Prunus pa-cus), Wilde Stachelbeelanzte ırpurea) und Gemeiner Pteracantha), Bibernellwarzer Holunder (Samndsrose (Rosa canina), (Rosa Sträucher (Höhe tomentosa), Haselnuss

s laevis) wire in Ballen perlinde (Tilia tomento-Sorbus aucuparia), Els-intermedia), Winterlin-(Alnus glutinosa), 1), Traubeneiche (Querefer (Pinus sylvestris), sylvatica), tre), Spitzahorn (Acer eudoacacia), Salweide laevis) und Feldulme (Crataegus laevigata Gemeine E-Birke

§ 9 Abs. 4 BauGB so-0.5, 12.1, werden dem jeweiligen 12.2 und 12.3

ässig.

dauerhaften Bepflan-

ckung ausgebildet werzulässig. Nebenanlagen cher mit einer Dachnei-ig von 15° bis 25° zuläsbildung der Dächer der ote, rotbraune, braune,

Ziegeln sowie die Ver-aunen und weißen Farb-yr als 1/3 der jeweiligen rochenen Weiß-, lung von reflektierenden staltung der Außenwänombination der genann-Baustoffe vortäuschen Blau-,

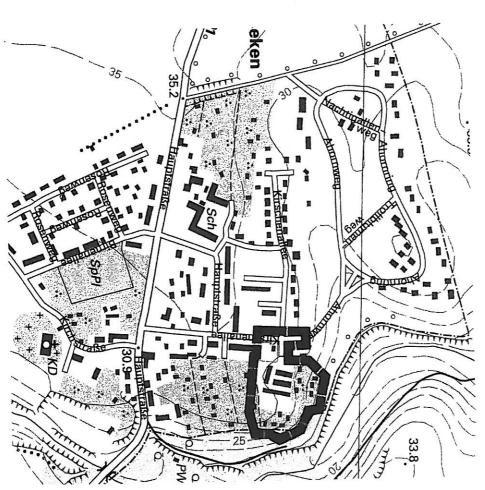
der beiden Haushälften

ist auf den Dachflächen

nkrechter Lattung sowie em zulässig. Drahtzäune ulassig. ße zugewandten Grund-

nir Größe von 0,75 m² im

Übersichtsplan, Auszug aus der Ortslage Proseken



SATZUNG DER GEMEINDE GÄGELOW

über den Bebauungsplan Nr. 21 "Hühnerberg"

henden Kleingartenanlage, im Westen von der Wohnbebauung an der Kirschenallee henden Kleingartenanlage, im Westen von der Wohnbebauungsplanes Nr. 10 begrenzt im Osten von der Gemeindegrenze nach Zierow, im Süden von der beste-



Januar 1990 (BGBI. rungs- und Wohnbauk

- 1. Art und Maß der b BauNVO)
 - 1.1 In den festgesetzte Gartenbaubetriebe Beherbergungsger
 - nahmsweise zugel 1.2 Für das Erdgesche Für die festgesetz anbaufähigen Ers schiedes gegenüt gung der zulässige Festsetzungen. Di kante.
 - 2. Bauweise (§ 9 Abs. In den festaesetzt den mit der Erricht
 - 3. Mindestgröße der E Die Größe der Bau tens 500 m² festge
 - 4. Flächen für Stellt §§ 12, 14 und 23 B
 - 4.1 Die Errichtung vol Abs. 1 BauNVO u zulässig. Vorgarte straßenseitigen H
 - 4.2 Einrichtungen und meinen Wohngeb
 - 5. Beschränkungen d (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 Ba In den festgesetz Wohneinheiten, je
 - 6. Verkehrsflächen u (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 B Die Planstraße A festigen. Die Plans
 - 7. Flächen für die \ BauGB) Das auf den privat ligen Flächen zur

stücken ist auszus 8. Grünflächen und d

- Innerhalb der festg je Gartenparzelle d lässig. Ein Dachau darf 16 m² nicht ü nicht überschreiter
- 8.2 Die Gartenhäuser tenbearbeitung un Personen aus Anla
- 8.3 Die Errichtung der Waldabstandsbere kreises Nordwestm
- 8.4 Die Breite jedes se 9. Umfang der zuläs:
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 B In dem festgesetzt der Abgrenzung u hende Geländenive Allgemeinen Wohr schiedlicher Nutzui allgemeinen Wohn tungen, bezogen a m zulässig.
- 10. Planungen, Nutzun zur Entwicklung vo 20 BauGB, § 9 Abs.
- 10.1 Alle privaten Stellp befestigen. Dafür ter, wassergebung verwendet werden
- 10.2 Bei den Erdarbeit stand zu erhalten wertung zuzuführe
- schutt ist ordnung 10.3 In allen WA-Gebi standortgerechter Pflanzenliste unter
- 10.4 Die festgesetzte F lung von Natur und zu entwickeln. Inn anzupflanzen:
 - a) je 400 m² Fläc pflanzen und daue b) 50 % der vorges Pflanzliste 12.5, Pfl

HIDWEISE

Schnitt B - B

A - A Ilinho2

-00't

Empfohlene Straßenquerschnitte

ten/Immissionsschutz wird hingewiesen.

Wert des Fundes erkennen.

Martin Hulmann

Stadt- und Regionalplanung

B≃ Bankett E= Enggänger

zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbe-

der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst

aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und

Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition

diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. zuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Munitionsfunde auftreten können. Aus

Das Plangebiet ist als nicht kampfmittelbelastet bekannt. Es ist jedoch nicht aus-

pflichtet. Auf die Anzeigepflicht beim Umweltamt des Landkreises, Sachgebiet Altlas-(BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs ver-

troffen, ist der Grundstücksbesitzer gem. § 4 Abs. 3 Bundesbodenschutzgesetz

Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) ange-

her unbekannte Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bis-

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich keine Altablagerungen

cker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den

pflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entde-

ters des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege bzw. der Kreisbodendenkmal-

gen Behörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Vertredendenkmale entdeckt, ist dies gem. § 11 Abs. 2 DSchG unverzüglich der zuständi-

zwei Wochen vorher schriftlich und verbindlich anzuzeigen. Werden unvermutet Bo-

Landkreis Nordwestmecklenburg den Beginn der Erdarbeiten rechtzeitig, mindestens betreuen zu können, ist es erforderlich, der Unteren Denkmalschutzbehörde beim

dendenkmale betroffen. Um die Arbeiten nötigenfalls baubegleitend archäologisch

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme keine Bo-

Krafffahrzeuge

und sonstigen Bepflanzungen Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchem

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten

Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

15

Stellplätze

Garagen

werden, geschehen auf eigene Verantwortung.

Straßenquerschnitt

Boschung

künftig fortfallend

Bemaßung in m

2. Darstellungen ohne Normcharakter

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Flurstücksnummem

vorgeschlagene Parzellierung

vomandene Flurstücksgrenzen

vorhandene bauliche Anlagen

lfd. Nummerierung der Gartenflächen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

sind - Sichtdreiecke (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Höhenangaben über HN

Der vorliegende Vorentwurf/Entwurf ist nicht rechtsverbindlich.

Alle Rechtsgeschäfte, die auf Grundlage dieses Vorentwurfes/Entwurfes getätigt

Allgemeine Wohngebiete, mit lfd. Nummerierung

Maß der baulichen Autzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 20 BauNVO)

FH

0 offene Bauweise

Dachneigung

Sattel-, Krüppelwalm-, Walm-, Pultdach SD' KMD'

Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

Fläche für den Gemeinbedarf - Feuerwehr

Straßenverkehrsflächen

geschwindigkeitsreduzierter Bereich Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Hauptabwasserleitung (§ 9 Abs. 1 Mr. 13 und Abs. 6 BauGB)

Schmutzwasserleitung, unterirdisch

Regenwassedeitung, unterirdisch

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Mr. 15 BauGB)

Grünflächen

Garten mit lfd. Nummerierung, privat

Verkehrsgrün, öffentlich

Waldsaum, öffentlich

Streuobstwiese, öffentlich

Feldhecke, öffentlich

::::

1

Zäsurgrün, öffentlich

Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Mr. 11 BauGB)

Baugrenze

WD, PD

DN

Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

Firsthöhe in m als Höchstmaß über Bezugspunkt

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

GRZ Grundflächenzahl als Höchstmaß

Es gilt die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990

1 AW

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO) 1. Festsetzungen

Planzeichenerklärung

(BGBI, 1991 I S. 58)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 b und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege

und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit ifd. Nummenerung



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 (BGBI. I S. 2414) einschließlich aller wirksamen Änderungen,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBI. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.4.1993 (BGBI. 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 (GVOBL. 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 den 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.