

Beschlussvorlage Gemeinde Dorf Mecklenburg Federführend: Bauamt	Vorlage-Nr: VO/GV01/2011-469 Status: öffentlich Aktenzeichen: Datum: 21.09.2011 Einreicher: Bürgermeister	
Beschluss über den Entwurf und die Auslegung der 6. Änderung des B-Planes Nr. 1 "Wohngebiet Karow" der Gemeinde Dorf Mecklenburg		
Beratungsfolge:		
Beratung Ö / N	Datum	Gremium
Ö	06.10.2011	Bauausschuss Dorf Mecklenburg
Ö	26.10.2011	Gemeindevertretung Dorf Mecklenburg

Beschlussvorschlag:

1. Die Entwürfe der 6. Änderung des Bebauungsplanes- Nr. 1 „Wohngebiet Karow“ für den Bereich des Baufeldes WA 3 am „Karower Ring“ und der Begründung werden in den vorliegenden Fassungen gebilligt.
2. Die Entwürfe des Planes und der Begründung sind nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.
3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind zu beteiligen und über die öffentliche Auslegung zu benachrichtigen.

Sachverhalt:

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 07.09.2011 die 6. Änderung des B-Planes beschlossen. Planungsziel ist, im nicht bebauten Bereich des Quartiers am „Karower Ring“, die Errichtung von Einzel- und Doppelhäuser zu ermöglichen. Der rechtskräftige Plan gestattet hier ausschließlich den Bau von Hausgruppen (Reihenhäuser). Das Planungsziel wird mit dem Entwurf umgesetzt.

Anlage/n:

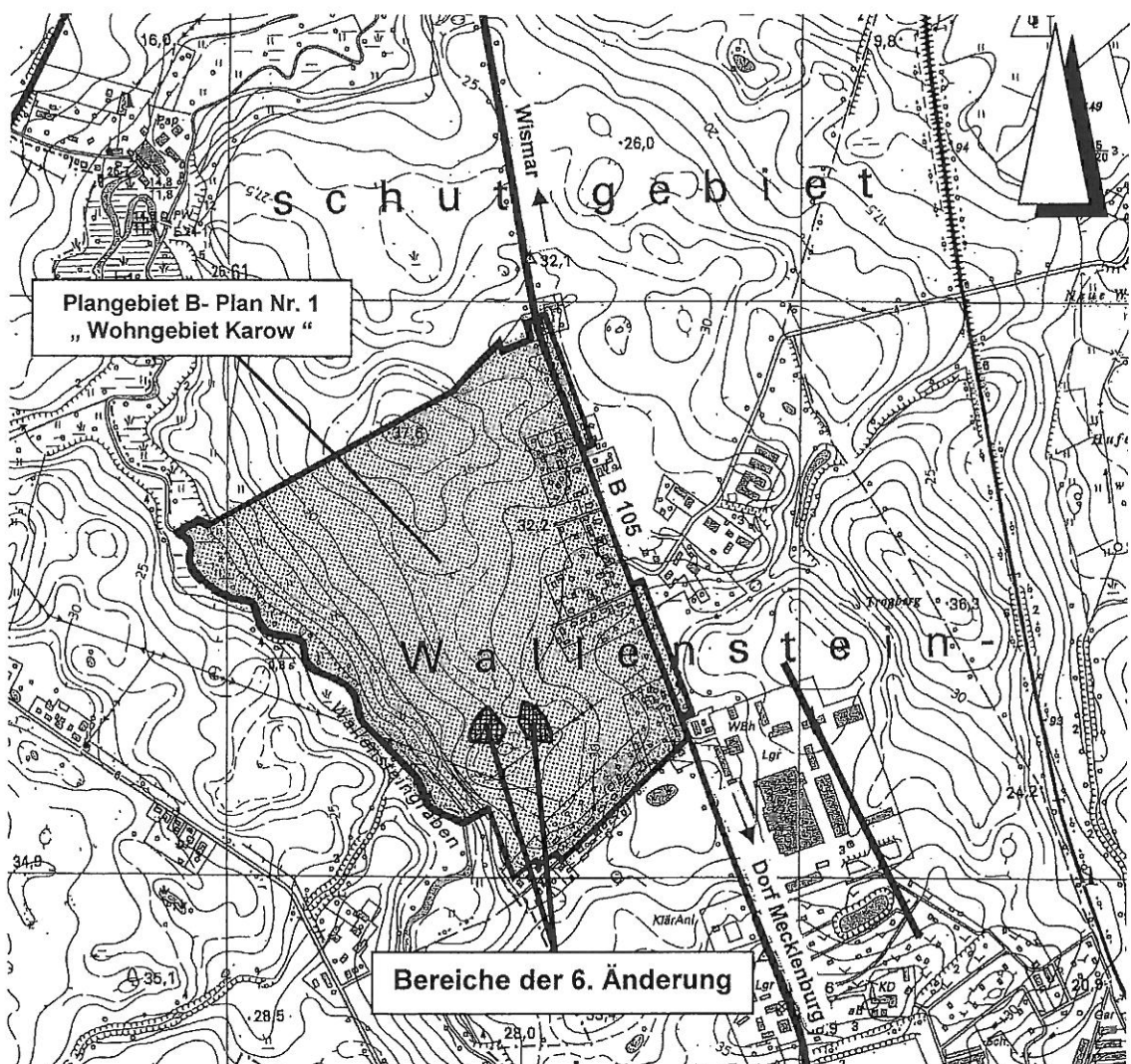
Plan mit Begründung

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	

Begründung

zur Satzung über die 6. Änderung der Satzung der Gemeinde Dorf Mecklenburg über den Bebauungsplan Nr. 1 „Wohngebiet Karow“

im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB



Übersichtsplan

Begründung

zur Satzung über die 6. Änderung der Satzung der Gemeinde Dorf Mecklenburg über den Bebauungsplan Nr. 1 „Wohngebiet Karow“

im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

1. Grundlagen der Planung

Folgende Gesetze bilden die Grundlage für die Aufstellung der Satzung über die 6. Änderung der Satzung der Gemeinde Dorf Mecklenburg über den B- Plan Nr. 1 „Wohngebiet Karow“:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004, BGBl. I S. 2414
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Jan. 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466),
- die Planzeichenverordnung 90 (PlanzV 90) vom 18. Dez. 1990 (BGBl. 1991 I S.58)

2. Geltungsbereich

<u>Plangebiet:</u>	Gemeinde Dorf Mecklenburg
	Gemarkung Dorf Mecklenburg / Flur 1 und Gemarkung Karow

<u>Plangeltungsbereich:</u>	Bereich des Baufeldes WA 3 am „Karower Ring“
-----------------------------	--

Die Grenzen des Geltungsbereiches sind in der Planzeichnung, Teil A, der 6. Änderung der Satzung über den Bebauungsplan festgesetzt.

3. Zielstellung und Grundsätze der Planung

Die Gemeindevertretung hat am 07.09.2011 beschlossen, den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1 „Wohngebiet Karow“ erneut zu ändern (6. Änderung).

Planungsziel der 6. Änderung ist, im nicht bebauten Bereich des Quartiers am „Karower Ring“ die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern zu ermöglichen. Im rechtskräftigen Plan ist hier ausschließlich der Bau von Hausgruppen gestattet. Die Änderung entspricht den Planungszielen der Gemeinde zur weiteren Entwicklung des Wohngebietes und dient der bedarfsgerechten Ausweisung von Bauflächen. Die Möglichkeit der Schaffung von Baurecht zur Errichtung freistehender Einzel- und Doppelhäuser wird dazu beitragen, dass die noch freien Grundstücke bebaut werden. Die Bebauung der Grundstücke mit Einzel- und Doppelhäusern entspricht den dörflichen Strukturen und lockert die ursprünglich geplante Bebauungsdichte innerhalb des Wohngebietes auf.

Die Änderung betrifft im Einzelnen:

Für die Änderungsbereiche wird die Bauweise von abweichender in offene Bauweise geändert. Anstelle von Hausgruppen werden Einzel- und Doppelhäuser zugelassen. Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse wird von II auf I zulässiges Vollgeschoss reduziert.

Durch Abstufung der Gebäudehöhen von ursprünglich 10 m über 9 m bis auf 7 m und der zulässigen Dachneigungen von 40 – 55° auf 20-30° wird ein gestalterischer Übergang von den vorhandenen Reihenhäusern an „Karower Ring“ zur vorhandenen Umgebungsbebauung an der Straße „Am Wallensteingraben“ erreicht.

Da die Grundzüge der Planung durch diese 6. Änderung nicht berührt werden und 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 wird und keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter besteht, wird die Änderung der Satzung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

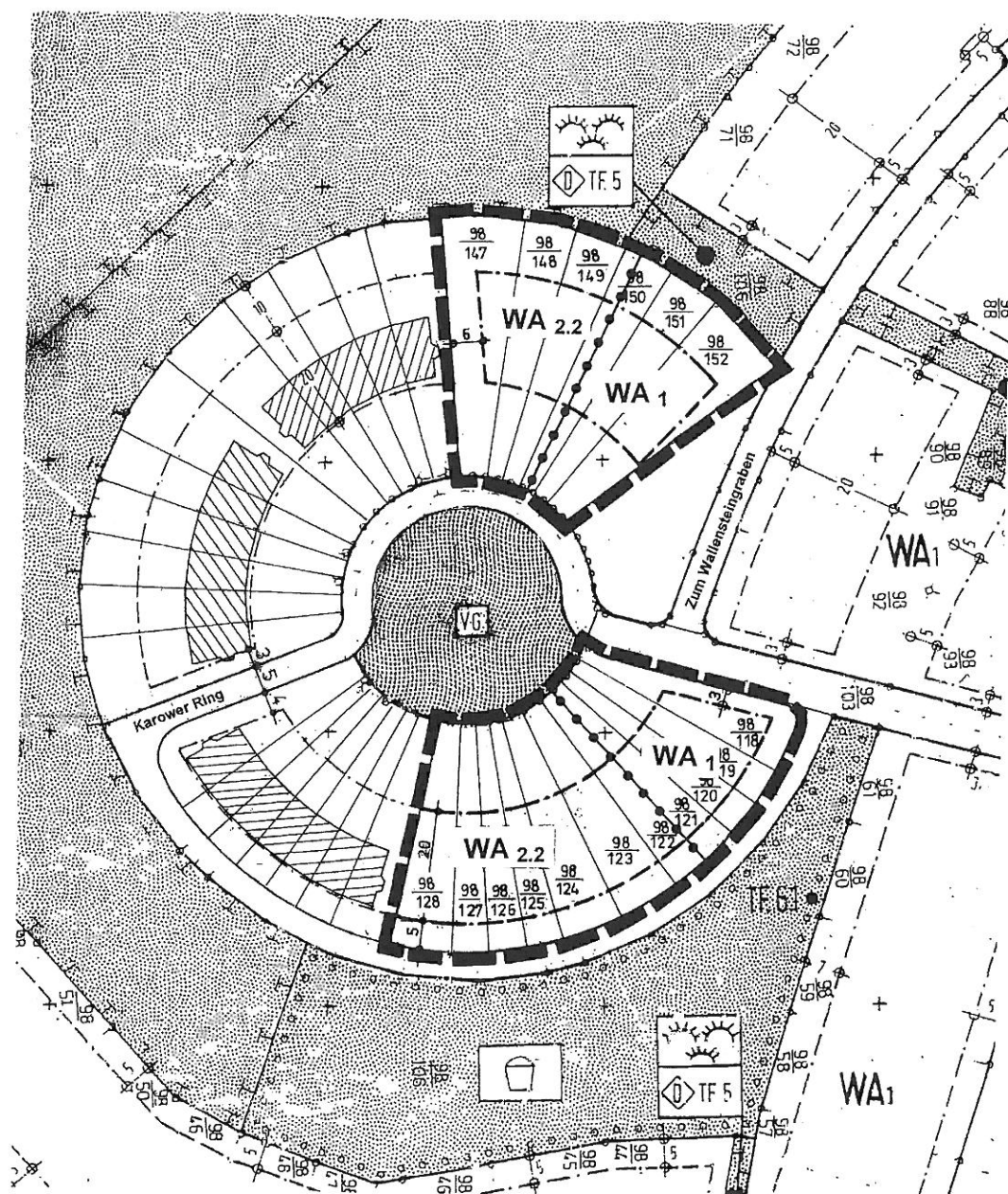
Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB wird daher abgesehen.

Die zulässige Grundfläche wird gegenüber der rechtskräftigen Satzung nicht verändert. Damit wird sichergestellt, dass durch die Änderung des Bebauungsplanes kein zusätzlicher Eingriff erfolgt.

Eine Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung für den Bereich der Änderung ist somit nicht erforderlich.

gebilligt durch Beschluss der GV am :
ausgefertigt am :

Der Bürgermeister



WA 1	0,3
0,4	I
o	
TH 4,00m	GH 7,00m
DN 20° - 30°	
TF 1, 2, 4	
GF 1- 8	

WA 2.2	0,3
0,5	I
o	
TH 4,00m	GH 9,00m
DN 40° - 55°	
TF 1, 2, 4	
GF 1- 8	

fl.	Darstellung ohne Normcharakter
	vorh. Flurstücksgrenze
z.B. <u>98</u> 124	Nummer des Flurstückes
z.B.	Maßlinie mit Maßangabe
TF	Textliche Festsetzungen
GF	Örtliche Bauvorschrift

Art der baulichen Nutzung	Grundflächen-zahl
Geschossflächen-zahl	Zahl der Vollgeschosse
Bauweise	
Traufhöhe (TH)	Gebäudehöhe (GH)
Dachneigung	
Textliche Festsetzungen (TF)	
Gestalterische Festsetzungen (GF)	

1	Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Amtsblatt am erfolgt.	Der Bürgermeister
2	Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.	Der Bürgermeister
3	Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf der Satzung über die 6. Änderung beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.	Der Bürgermeister
4	Der Entwurf der Satzung über die 6. 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, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die 6. Änderung der Satzung unberücksichtigt bleiben können, dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können, durch Veröffentlichung im Amtsblatt am ortsüblich bekannt gemacht worden.	Der Bürgermeister
5	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.	Der Bürgermeister
6	Die 6. Änderung der Satzung über den Bebauungsplan wurde am von der Gemeinde- vertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 6. Änderung der Bebauungsplansatzung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom gebilligt.	Der Bürgermeister
7	Die Satzung über die 6. Änderung der Satzung der Gemeinde Dorf Mecklenburg über den Bebauungsplan Nr. 1 „Wohngebiet Karow“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit am ausgefertigt.	Der Bürgermeister
8	Der Beschluss über die Satzung der 6. Änderung der Satzung 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 durch Veröffentlichung im Amtsblatt am ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften 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 6. Änderung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1 „Wohngebiet Karow“ ist mit Ablauf des in Kraft getreten.	Der Bürgermeister

im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB