

Beschlussvorlage		Vorlage-Nr:	VO/GV01/2012-518
Gemeinde Dorf Mecklenburg		Status:	öffentlich
Federführend:		Aktenzeichen:	
Bauamt		Datum:	18.01.2012
		Einreicher:	Bürgermeister
Abwägungs- und Satzungsbeschluss über die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Wohngebiet Karow"			
Beratungsfolge:			
Beratung Ö / N	Datum	Gremium	
Ö	08.02.2012	Bauausschuss Dorf Mecklenburg	
Ö	28.02.2012	Gemeindevertretung Dorf Mecklenburg	

Beschlussvorschlag:

1. Während der öffentlichen Auslegung des Entwurfs der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Wohngebiet Karow“ wurden von den Bürgern keine Anregungen vorgebracht. Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden von der Gemeindevertretung geprüft.
Es ergeben sich: - zu berücksichtigende Stellungnahmen und
- teilweise zu berücksichtigende Stellungnahmen
Das Ergebnis der Prüfung wird als Anlage zum Beschluss genommen.
2. Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, BGBl. I S. 2414 in Verb. mit § 86 der Landesbauordnung M-V (LBauO M- V) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 18.04.2006 (GVOBl. M- V S. 102), sowie der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) vom 23. Jan. 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaurandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 446) sowie der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dez. 1990 (BGBl. I S. 58) beschließt die Gemeindevertretung die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Wohngebiet Karow“ im Bereich des Baufeldes WA 3 am „Karower Ring“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen, als Satzung.
3. Die Begründung wird gebilligt.
4. Der Beschluss über die 6. Änderung des Bebauungsplanes ist ortsüblich bekannt zu machen; dabei ist auch anzugeben, wo der Plan mit Begründung während der Dienststunden eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann.

Anlage/n:

Planänderung
Begründung
Abwägung

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

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

Plangebiet: Gemeinde Dorf Mecklenburg
Gemarkung Dorf Mecklenburg / Flur 1 und Gemarkung Karow

Plangeltungsbereich: 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 :

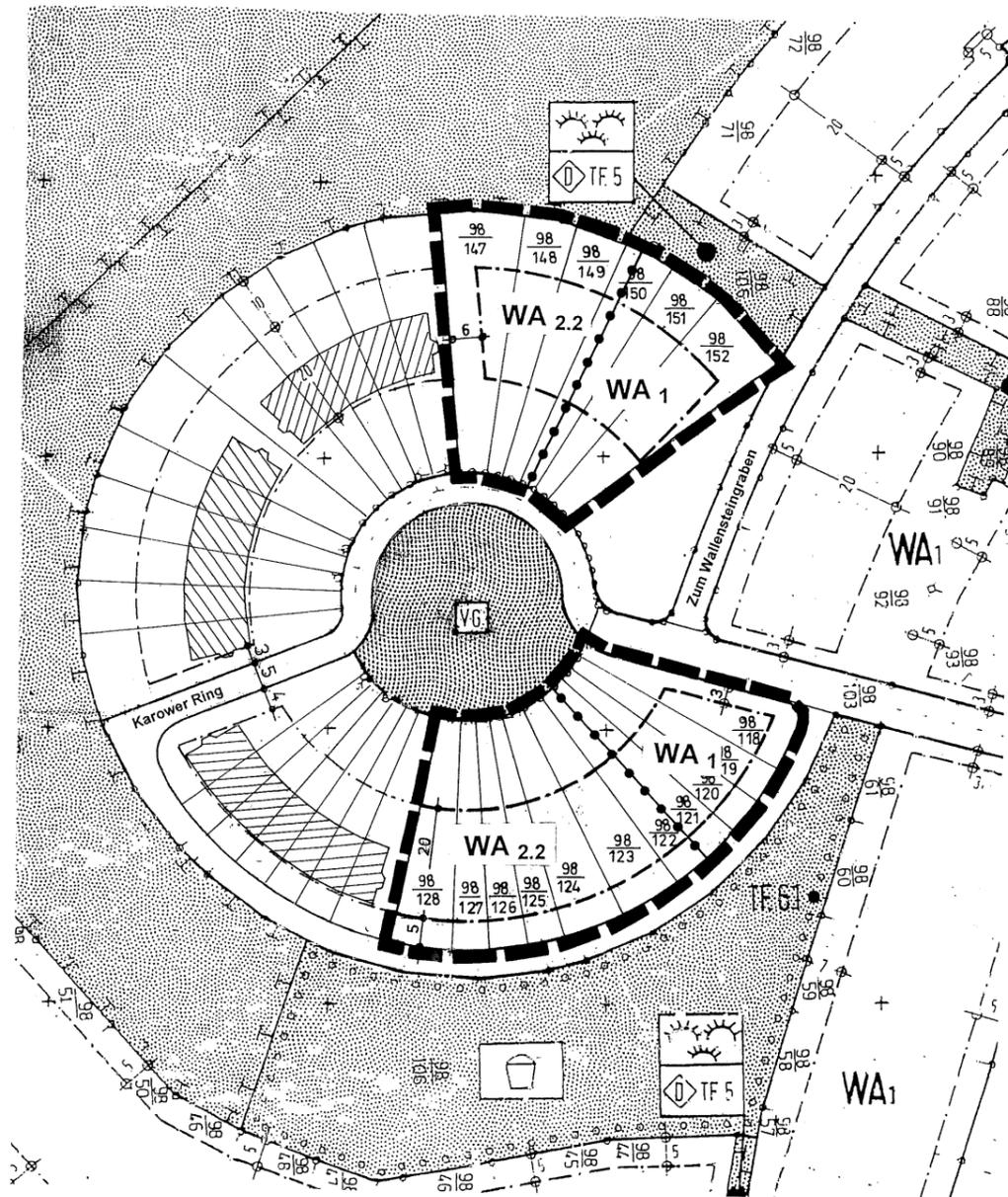
Der Bürgermeister

Satzung über die 6. Änderung der Satzung der Gemeinde Dorf Mecklenburg

über den Bebauungsplan Nr. 1 „Wohngebiet Karow“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

Teil A - Planzeichnung, M 1: 1 250

Gemeinde Dorf Mecklenburg
Gemarkung Karow
Flur 1



Planzeichenerklärung

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
I. Festsetzungen		
<u>Art der baulichen Nutzung</u>		
WA	Allgemeine Wohngebiete	§ 9 (1) Nr.1 BauGB § 4 BauNVO
<u>Maß der baulichen Nutzung</u>		
0,3	Grundflächenzahl	§ 9 (1) Nr.1 BauGB § 16 BauNVO
z.B. (0,4)	Geschossflächenzahl	
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	
TH	= 4,00 m ; Traufhöhe als Höchstmaß	
GH	z.B. = 7,00 m ; Gebäudehöhe als Höchstmaß	
z.B. 20° - 30°	Dachneigung (DN)	
<u>Bauweise, Baugrenzen</u>		
o	offene Bauweise	§ 9 (1) Nr.2 BauGB §§ 22 u. 23 BauNVO
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	
---	Baugrenze	
<u>Sonstige Planzeichen</u>		
[Symbol]	Geltungsbereich der Satzung der 6. Änderung	§ 9 (7) BauGB
[Symbol]	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsmaße innerhalb eines Baugebietes	§ 16 (5) BauNVO
II. Darstellung ohne Normcharakter		
[Symbol]	vorh. Flurstücksgrenze	
z.B. 98 124	Nummer des Flurstückes	
z.B. 5	Maßlinie mit Maßangabe	
TF	Textliche Festsetzungen	
GF	Örtliche Bauvorschrift	

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl
Geschossflächenzahl	Zahl der Vollgeschosse
Bauweise	
Traufhöhe (TH)	Gebäudehöhe (GH)
Dachneigung	
Textliche Festsetzungen (TF)	
Gestalterische Festsetzungen (GF)	

Teil B – Textliche Festsetzung

Es gelten weiterhin die textlichen Festsetzungen (TF 1, 2, 4) und örtlichen Bauvorschriften (GF 1- 8) der rechtskräftigen Satzung.

Satzung über die 6. Änderung der Satzung der Gemeinde Dorf Mecklenburg über den Bebauungsplan Nr. 1 „Wohngebiet Karow“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.04.2006, der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung- BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990- PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren nachfolgende 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) sowie die örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen, erlassen.

Verfahrensvermerke:

- 1 Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Amtsblatt am erfolgt.
Dorf Mecklenburg, den Der Bürgermeister
- 2 Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Dorf Mecklenburg, den Der Bürgermeister
- 3 Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf der Satzung über die 6. Änderung beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
Dorf Mecklenburg, den 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 ausgelegen. 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.
Dorf Mecklenburg, den 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.
Dorf Mecklenburg, den Der Bürgermeister
- 6 Die 6. Änderung der Satzung über den Bebauungsplan wurde am von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 6. Änderung der Bebauungsplansatzung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom gebilligt.
Dorf Mecklenburg, den 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.
Dorf Mecklenburg, den 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.
Dorf Mecklenburg, den Der Bürgermeister

Gemeinde Dorf Mecklenburg
Landkreis Nordwestmecklenburg

Satzung über die 6. Änderung der Satzung des B - Planes Nr. 1

„Wohngebiet Karow“

im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

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

Gemeinde Dorf Mecklenburg
Gemeindevertreterversammlung vom 28.02.2012

Satzung über die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 “Wohngebiet Karow“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

Ergebnis der Prüfung und Abwägung eingegangener Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Anschreiben vom 10.11.2011

Bedenken und Hinweise von:

Ergebnis der Prüfung und Abwägung:

Trägern öffentlicher Belange

Zweckverband Wismar

- **keine Bedenken**, - Hinweise:

Wasserversorgung und Schmutzwasserentsorgung

- im „Karower Ring“ bestehen Wasserversorgungsleitungen und Schmutzwasserentsorgungskanäle sowie zahlreiche vorverlegte Grundstücksanschlüsse
- für ausgewiesene Bebauung besteht Anschlussmöglichkeit an diese Netze
- nach Möglichkeit vorverlegte Grundstücksanschlüsse Wasser und Schmutzwasser nutzen
- Löschwasserversorgung aus dem öffentlichen Netz nicht möglich

- Die gegebenen Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind durch den Bauherrn bei der konkreten Vorhabenplanung zu beachten.

Gasversorgung Wismar Land

- **keine Bedenken**, -Hinweise:

- im angegebenen Bereich befinden sich Versorgungsanlagen aus dem Verantwortungsbereich der Gasversorgung Wismar Land GmbH
- Planauszüge dienen nur Planungszwecken, Angaben sind unverbindlich, Abweichungen sind möglich
- bei Bauausführung durch ausführende Firma rechtzeitig aktuelle Planauszüge anfordern
- bei Planungen Merkblatt „Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten“ beachten

- Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der Begründung ergänzt.

Landkreis Nordwestmecklenburg

Fachdienst Umwelt

Untere Wasserbehörde

- **keine Bedenken**, -Hinweise:

- aus wasserrechtlicher Sicht bestehen gegen die Änderung keine Bedenken
- für die Wasserversorgung und die Abwasserableitung ist Zweckverband die zuständige Körperschaft
- für Niederschlagswasserbeseitigung ist Gemeinde zuständig

Gewässerschutz:

- Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet.
Der Zweckverband ist am Planverfahren beteiligt.

- mit den Bauarbeiten auf dem Grundstück eventuell vorhandene Drainleitungen und sonstige Vorflutleitungen in ihrer Funktionsfähigkeit erhalten bzw. wiederherstellen
- Hinweise zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen
- notwendige Erdaufschlüsse oder Grundwasserabsenkungen 1 Monat vor Baubeginn bei unterer Wasserbehörde anzeigen

- Die Hinweise zum Gewässerschutz werden zur Kenntnis genommen und beachtet.

Untere Abfallbehörde

- **keine Bedenken**, Hinweis :
- es liegen keine Erkenntnisse über Altlasten oder den Verdacht auf eine altlastverdächtige Fläche vor; sollten bei Erdarbeiten jedoch Auffälligkeiten auftreten, ist das Umweltamt unverzüglich zu informieren
- Grundstücke sind gemäß der jeweils geltenden Abfallsatzung des Landkreises NWM an die öffentliche Abfallbeseitigung anzuschließen

Die Hinweise werden entspr. beachtet und sind im Plan vermerkt.

Untere Immissionsschutzbehörde

- **Stellungnahme wird nachgereicht**

Untere Naturschutzbehörde

- **keine Bedenken**, - Hinweis:
- Naturschutzbelange sind von der Änderung nicht berührt

Bereich Kommunalaufsicht

- **keine Bedenken**, - Hinweis:

- Der Hinweis wird beachtet. Die Erhebung von Erschließungsbeiträgen erfolgt auf Satzungsrechtlicher Grundlage.

FD Ordnung und Sicherheit/Straßenverkehr Untere Straßenverkehrsbehörde

- **keine Bedenken** und Hinweise

FD Bau und Gebäudemanagement Straßenaufsichtsbehörde

- **keine Einwände**

Straßenbaulastträger

- **keine Einwände**

Abfallwirtschaftsbetrieb des LK

- **keine Bedenken**

FD Bauordnung und Planung SG Förderung Ländlicher Raum/Denkmal- schutz

- **keine Einwände**

SG Bauordnung und Bauleitplanung Rad, Reit- und Wanderwege

- **keine Einwände**

Brandschutz

Brandschutztechnische Stellungnahme

- **keine Einwände**

Bauleitplanung

- **keine Bedenken**, - Hinweise:

Die Hinweise wurden mit folgendem Ergebnis geprüft:

- Grundzüge der Planung werden mit Änderung nicht berührt
 - das ursprünglich gestalterische Konzept wird mit der Änderung aufgegeben, Gemeinde sollte prüfen, ob es sinnvoll ist, das angrenzende Flurstück 98/153 mit in den Änderungsbereich einzubeziehen, um Bebauung zu ermöglichen
 - festgesetzte Geschossflächenzahl (größer als Grundflächenzahl) kann nicht ausgenutzt werden und ist zu streichen
 - Rechtsgrundlagen auf aktuellen Stand bringen
 - im Bereich des Bestandes sind immer wieder Befreiungen für die Errichtung von Carports vor der Gebäudefront zur Straßenverkehrsfläche erteilt worden, diese Problematik für den gesamten Bereich regeln
- Eine Einbeziehung des angrenzenden Flurstückes 98/153 in den Änderungsbereich und eine Erweiterung der überbaubaren Flächen ist nicht beabsichtigt.
 - Der Hinweis wird beachtet, die Geschossflächenzahl, die mit dem Ursprungsplan festgesetzt wurde, wird mit der Änderung gestrichen.
 - die Rechtsgrundlagen werden auf den aktuellsten Stand gebracht
 - Die Einschränkung für die Errichtung von Carports gilt für den gesamten Geltungsbereich des B-Planes. Eine Sonderregelung für den Bereich „Karower Ring“ ist nicht vorgesehen.