

<b>Beschlussvorlage</b> Gemeinde Bobitz		Vorlage-Nr: VO/GV09/2012-531
Federführend: Bauamt		Status: öffentlich
		Aktenzeichen:
		Datum: 21.06.2012
		Einreicher: Bürgermeister
<b>Stellungnahme zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Gägelow-Mitte" der Gemeinde Gägelow</b>		
Beratungsfolge:		
Beratung Ö / N	Datum	Gremium
Ö	27.06.2012	Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt Bobitz
Ö	09.07.2012	Gemeindevertretung Bobitz

**Beschlussvorschlag:**

Die Gemeindevertretung Bobitz beschließt der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Gägelow- Mitte“ der Gemeinde Gägelow zuzustimmen.

Die Gemeindevertretung Bobitz hat keine Hinweise oder Bedenken.

**Sachverhalt:**

Mit der 6. Änderung des B-Planes Nr. 5 möchte die Gemeinde Gägelow die Flurstücke 232 und 233, Flur 1, Gemarkung Gägelow, die in der aktuellen Fassung als Spielplatz ausgewiesen sind, in ein Allgemeines Wohngebiet umwandeln und so die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von zwei Wohngebäuden schaffen. Des weiteren soll das im Bereich des Flurstückes 249 festgesetzte Allgemeine Wohngebiet in eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ umgewidmet und der Spielplatz in diesem Sinne verlagert werden.

**Anlage/n:**

Übersichtsplan  
Auszug B-Plan  
Auszug Begründung

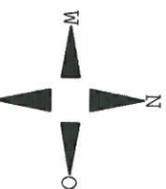
<b>Abstimmungsergebnis:</b>	
Gesetzliche Anzahl der Mitglieder des Gremiums	
Davon besetzte Mandate	
Davon anwesend	
Davon Ja- Stimmen	
Davon Nein- Stimmen	
Davon Stimmenthaltungen	
Davon Befangenheit nach § 24 KV M-V	





# 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Gägelow - Mittel

lung



## Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenerverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

### 1. Festsetzungen

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

**WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

**Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ Grundflächenzahl

I Zahl der Vollgeschosses als Höchstmaß

FH Firsthöhe als Höchstmaß

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

o offene Bauweise

△ nur Einzelhäuser zulässig

Baugrenze

DN zulässige Dachneigung

**Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Strassenverkehrsfläche

Strassenbegrenzungslinie

**Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünfläche

⊕ Spielplatz, öffentlich

**Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege u. zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

● Erhaltung von Bäumen

**Sonstige Planzeichen**

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zu Gunsten des Eigentümers des Flurstückes 233 (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

### 2. Darstellungen ohne Normcharakter

vorhandene bauliche Anlagen

vorhandene Flurstücksgrenzen

232 Flurstücknummern

10,0 Bemaßung

⊗ künftig fortfallend

## Hinweise

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme keine denkmalrechtliche Bedenken zu erwarten. Um die Arbeiten nötigenfalls baubegleitend archäologisch untersuchen zu können, ist es erforderlich, der Unteren Denkmalschutzbehörde im Landkreis Nordwestmecklenburg den Beginn der Erdarbeiten rechtzeitig, mindestens zwei Wochen vorher schriftlich und verbindlich anzuzeigen. Werden unvermutet denkmalrechtliche Bedenken entdeckt, ist dies gem. § 11 Abs. 2 DSchG unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Vertreters des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bzw. der Kreisbodendenkmalpflege unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

## **1. Einleitung**

### **1.1 Bisherige Planungen**

Der Bebauungsplan Nr. 5 "Gägelow – Mitte" wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Gägelow im Februar 1993 als Satzung beschlossen und im Jahre 1998 öffentlich bekannt gemacht. Er hat seit seiner Bekanntmachung fünf rechtskräftige Änderungen erfahren. Die Satzungen über die 3. und 4. Änderung hatten bereits Teile des jetzigen Geltungsbereiches zum Inhalt.

Die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 beinhaltete eine Neuaufteilung der Grundstücksflächen, eine Veränderung von Baugrenzen sowie die zusätzliche Aufnahme von Baufeldern. Im Rahmen der 2. Änderung wurden die örtlichen Bauvorschriften dahingehend modifiziert, dass flacher geneigte Dächer sowie eine zusätzliche Dachform zulässig wurden.

Die Satzungen über die 3. und 4. Änderung des B-Planes Nr. 5 hatten bereits Teile des jetzigen Geltungsbereiches zum Inhalt. Gegenstand der 3. Änderung war es, die Grundstücksausnutzung zu verbessern und die Bebauungsmöglichkeiten zu erweitern. Mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes wurde das Ziel verfolgt, die städtebauliche Ordnung im Bereich der südlichen Hufstraße zu verbessern. Im Rahmen der 5. Änderung wurde eine festgesetzte öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" in ein Baugebiet mit der Definition „Allgemeines Wohngebiet“ umgewidmet.

### **1.2 Anlass und Ziel der Planung**

Mit der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 möchte die Gemeinde Gägelow die Flurstücke 232 und 233 der Flur 1, Gemarkung Gägelow, die in der aktuellen Fassung des B-Planes als Spielplatz ausgewiesen sind, in ein Allgemeines Wohngebiet umwandeln und so die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von zwei Wohngebäuden schaffen. Des Weiteren soll das im Bereich des Flurstücks 249 festgesetzte Allgemeine Wohngebiet in eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Spielplatz" umgewidmet und der Spielplatz in diesem Sinne verlagert werden.

### **1.3 Lage und Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der 6. Änderung des B-Planes Nr. 5 besitzt eine Größe von rund 1.860 m<sup>2</sup> und umfasst die Flurstücke 232, 233, 249 sowie 258 (teilw.) der Flur 1, Gemarkung Gägelow.

### **1.4 Planungsinstrument**

Im Vergleich zur Geltungsbereichsgröße des Ursprungsplanes wird im Rahmen der 6. Änderung eine Fläche überplant, deren Größe im Vergleich zum Gesamtkonzept eine flächenmäßig untergeordnete Rolle spielt. Des Weiteren wird durch die vorliegende Planung das städtebauliche Grundkonzept des Ursprungsplanes, das Plangebiet einer Wohnnutzung zuzuführen, beibehalten. Durch die Planung erfolgt lediglich ein Flächentausch zwischen einer Wohnbaufläche und einer Grünfläche.

Die Lage, die Art und Weise sowie die grundsätzliche Erschließungskonzeption bleiben jedoch erhalten. Es erfolgt somit keine Änderung hinsichtlich der planerischen Grundkonzeption.

Im Ergebnis bleiben die Grundzüge der Ursprungsplanung somit unangetastet. Daher wird das Planverfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

## 1.5 Flächennutzungsplanung, Planungsrecht und Plangrundlagen

Die Gemeinde Gägelow verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan, der in der aktuellen Fassung den Bereich der Planung als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausweist. Die Planung kann daher als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden.

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414), einschließlich aller rechtsgültigen 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 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18.4.2006 einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen,

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

Als Plangrundlagen für die Erarbeitung der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 wurden die Topographische Karte des Landesamtes für innere Verwaltung M-V im Maßstab 1:10 000, ein Auszug aus dem Katasterkartenwerk im Maßstab 1:500, vom 02.03.12, der Ursprungsplan des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 5 "Gägelow - Mitte" sowie eigene Erhebungen verwendet.

## 2. Inhalt der Bebauungsplanänderung

### 2.1 Ausgangssituation

Der Geltungsbereich der 6. Änderung umfasst lediglich einen sehr kleinteiligen Bereich des ursprünglichen Bebauungsplanes.

Im südlichen Teil des Geltungsbereiches, auf den Flurstücken 232 und 233, befindet sich derzeit eine Grünfläche auf der ein Spielplatz angelegt wurde. Im mittleren Bereich der Fläche befinden sich zwei große Kastanien.

Der nördliche Bereich, der in der aktuellen Bebauungsplanfassung als Wohnbaufläche ausgewiesen ist, wird derzeit



Spielplatz im südlichen Plangeltungsbereich