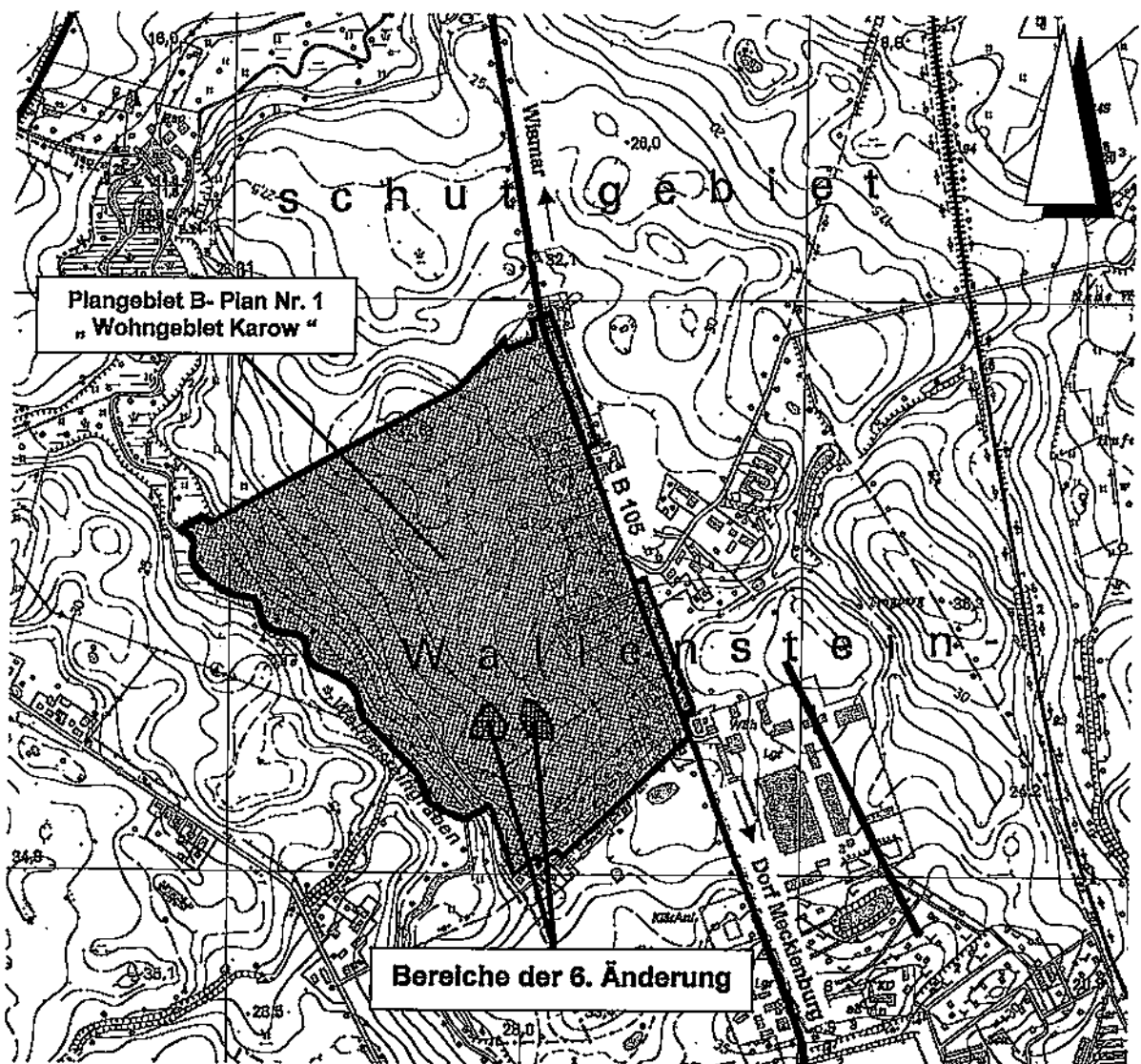


Begründung

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 : 28.02.2012
ausgefertigt am : 26.3.12




Der Bürgermeister