

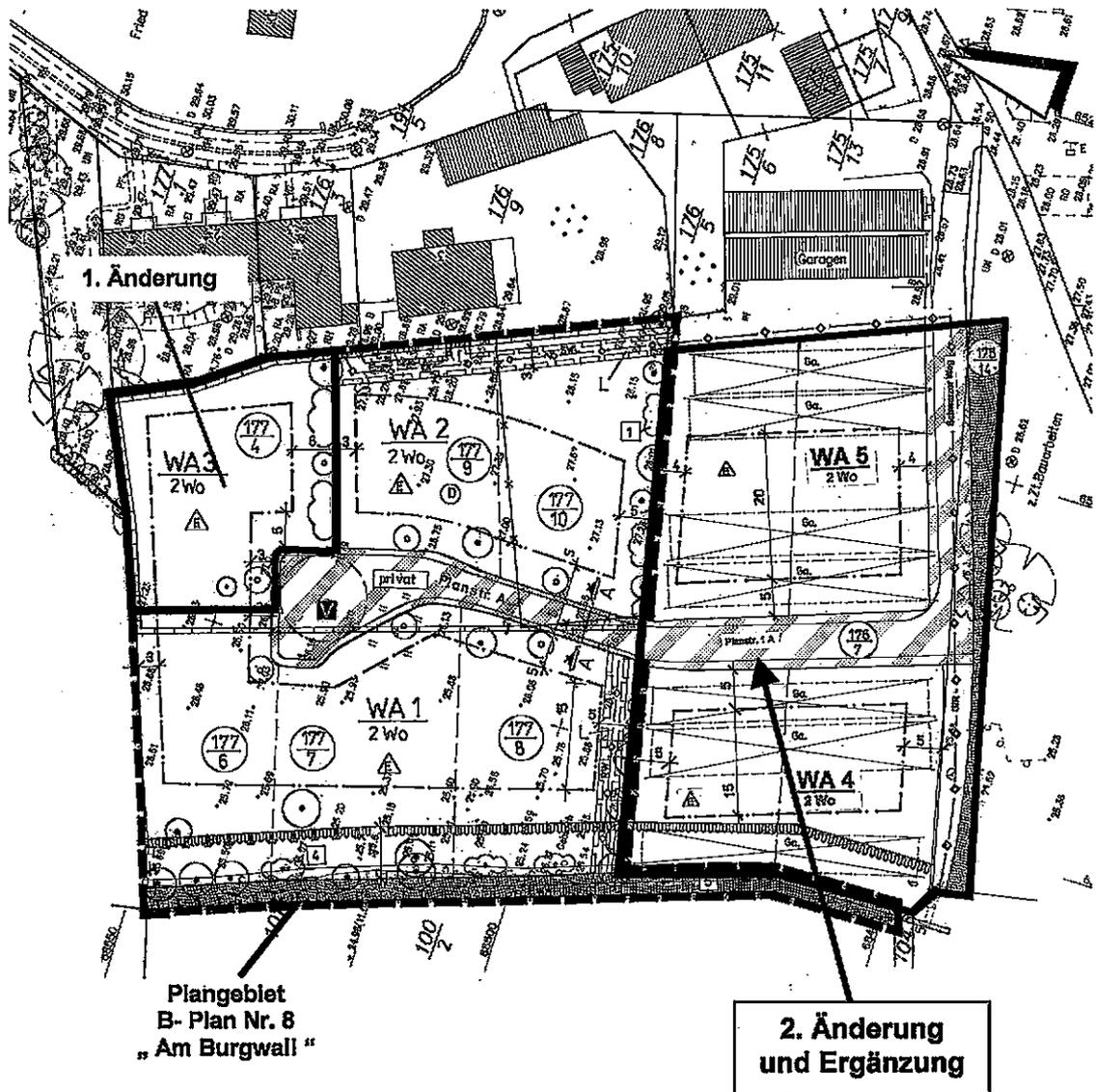
Begründung

zur Satzung über die 2. Änderung und Ergänzung
der Satzung der Gemeinde Dorf Mecklenburg

über den Bebauungsplan Nr. 8

„ Am Burgwall “

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB



Übersichtsplan

1. Grundlagen der Planung

Folgende Gesetze bilden die Grundlage für die Aufstellung der Satzung über die
2. Änderung und Ergänzung der Satzung der Gemeinde Dorf Mecklenburg über den B- Plan
Nr. 8 „ Am Burgwall “:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom
23. September 2004, BGBl. I S. 2414 einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen
- 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),
zuletzt geändert mit BGBl. T. I Nr. 39 vom 22.07.2011

2. Geltungsbereich

Plangebiet: Gemeinde Dorf Mecklenburg
Gemarkung Dorf Mecklenburg / Flur 2

Plangeltungsbereich: Teilfläche aus Flurstück Nr. 176/7 und 175/14

Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 3.500 m².

Die Grenzen des Geltungsbereiches sind in der Planzeichnung, Teil A,
der 2. Änderung der Satzung über den Bebauungsplan festgesetzt.

3. Zielstellung und Grundsätze der Planung

Die Gemeindevertretung hat beschlossen, den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 8 „Am
Burgwall “ im Bereich des Garagenkomplexes am „Schwarzen Weg“ erneut zu ändern und
zu ergänzen (2. Änderung und Ergänzung).

Planungsziel ist, den vorhandenen Garagenkomplex am Schwarzen Weg in den
Geltungsbereich des B-Planes einzubeziehen und somit Baurecht für eine ergänzende
Einfamilienhausbebauung zu schaffen.

Mit der Überplanung sollen die Voraussetzungen für eine attraktive Gestaltung des
Ortsbildes im Bereich der Wohnsiedlung am Burgwall geschaffen werden. Der vorhandene
Garagenkomplex wurde bereits im Ergebnis der durch die Architektenkammer M-V im Jahr
2008 durchgeführte Planerwerkstatt als städtebaulicher Missstand analysiert. Der Abriss des
Garagenkomplexes dient als Maßnahme zur Verbesserung des Ortsbildes im Umfeld des
historischen Geländes am Burgwall in der touristischen Achse vom Wall zur Kirche.
Die neuen Wohngrundstücke werden von der vorhandenen Planstraße 1 A, die auch als
Zufahrt für die vorhandenen Wohnhäuser am Burgwall dient, erschlossen.

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde als gemischte Baufläche dargestellt.

Im Wege der Berichtigung ist der FNP anzupassen und das Gebiet als Allgemeines Wohngebiet auszuweisen.

Die Gemeindevertretung hat beschlossen, für die 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB anzuwenden. Möglich ist dies, da gemäß §13a Abs. 1, Satz 2 eine zulässige Grundfläche (nach § 19, Abs. 2 BauNVO) von weit weniger als 20.000 m² festgesetzt wird, die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nicht besteht und Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in §1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter nicht gegeben sind.

Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes wird durch die Änderung nicht beeinträchtigt und dient der Innenentwicklung des Dorfes.

Altlasten sind dem Planungsträger nicht bekannt. Durch den Landkreis Nordwestmecklenburg wird die Abfallbeseitigung in der Gemeinde wahrgenommen.

Abfallrechtlichen Forderungen, die sich aus dem Abriss der vorhandenen Garagen ergeben, werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geklärt.

Zur Vermeidung von eventuell auftretenden artenschutzrechtlichen Konflikten entsprechend § 44 BNatSchG ist vor dem Abriss der Garagen durch ein Fachbüro zu prüfen, in wie weit die Baulichkeit als Wohnstätte von besonders geschützten Tierarten oder deren Entwicklungsformen dient. Sofern festgestellt wird, dass die Garagen als Fortpflanzungs- und Ruhestätte von besonders gefährdeten Tierarten genutzt wird, ist ein Ausnahmeantrag bei der zuständigen Behörde, hier die untere Naturschutzbehörde des Landkreises NWM zu stellen.

In der Planstraße A1 befinden sich vorhandene Versorgungsleitungen, an die Anschlussmöglichkeit für die geplante Bebauung besteht, die Anschlüsse sind rechtzeitig vor Baubeginn zu beantragen.

Daher wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen, eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung für den Bereich der Änderung und Ergänzung ist nicht erforderlich.

gebilligt durch Beschluss der GV am : 04.09.2012
ausgefertigt am : 20.9.12



Der Bürgermeister