



**2. (vereinfachte) Änderung und Ergänzung
des Bebauungsplanes Nr. 9 der Gemeinde Dorf Mecklenburg
"Garagenkomplex Mecklenburger Straße"**

Begründung

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|----------|--|----------|
| 1 | Anlass und Zielsetzung | 3 |
| 2 | Planungsgrundlagen | 3 |
| 2.1 | Ziele der Raumordnung und Landesplanung | 3 |
| 2.2 | Rechtsgrundlagen | 3 |
| 2.3 | Flächennutzungsplan | 3 |
| 3 | Städtebauliches Konzept | 4 |
| 4 | Begründung der geänderten bzw. ergänzten Festsetzungen | 4 |
| 4.1 | Art der baulichen Nutzung | 4 |
| 4.2 | Maß der baulichen Nutzung | 4 |
| 4.3 | Überbaubare Grundstücksflächen | 4 |
| 4.4 | Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen | 4 |
| 4.5 | Verkehrsflächen | 4 |
| 4.6 | Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen | 4 |
| 4.7 | Leitungsrecht | 5 |
| 5 | Umweltbericht | 5 |
| 6 | Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB | 5 |

7 Anlass und Zielsetzung

Der Bebauungsplan Nr. 9 der Gemeinde Dorf Mecklenburg ist seit dem 2. Oktober 2002 rechtskräftig. Die Gemeinde bezweckt die Verdichtung der Bebauung innerhalb der vorhandenen Ortslage im Sinne des sparsamen Umgangs mit den bebaubaren Flächen. In einem unmittelbar an den vorgenannten rechtskräftigen B-Plan im Südwesten angrenzenden Bereich soll Baurecht für ein Baugrundstück mit Wohnnutzung unter Berücksichtigung der Sicherung der Erschließung geschaffen werden.

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches der 2. (vereinfachten) Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 9 folgt dem Grundsatz der planerischen Konfliktbewältigung. Die vorliegende Bauleitplanung umfasst die Änderung und Ergänzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes. Das Plangebiet umfasst einen Teil des Ursprungsplanes (Verkehrsfläche) und weiterhin als Ergänzung die Fläche des Baugrundstückes.

8 Planungsgrundlagen

8.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Gemeinde Dorf Mecklenburg hat mit Schreiben vom 1. November 2006 beim zuständigen Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg die beabsichtigte Aufstellung der 2. Änderung und Ergänzung des B-Planes Nr. 9 gemäß § 17 des Landesplanungsgesetzes angezeigt. Mit Schreiben vom 14. November 2006 hat das Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg erklärt, dass die 2. Änderung und Ergänzung des B-Planes Nr. 9 "Garagenkomplex Mecklenburger Straße" der Gemeinde Dorf Mecklenburg mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar ist.

8.2 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I. S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316)
- 4. Verordnung über die Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466)
- 5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Es handelt sich hier um eine Bebauungsplanänderung, welche nach dem vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt wird. Die Grundzüge der Planung werden durch die vorliegende Bebauungsplanänderung nicht berührt. Die bisherige Planungskonzeption, die dem Ursprungsplan zu Grunde liegt, bleibt grundsätzlich erhalten.

Die Gemeinde schließt das Verfahren gemäß § 233 Abs. 1 BauGB nach den vor der o.g. Gesetzesänderung geltenden Rechtsvorschriften ab.

8.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Dorf Mecklenburg ist seit dem 3. Mai 2000 wirksam. Das Plangebiet liegt an der Grenze zwischen der dort dargestellten Wohnbaufläche und des dort dargestellten Mischgebietes.

Nach den Zielen dieses Bebauungsplanes ist die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes in Anlehnung an die Nutzung des nördlichen Baugebietes beabsichtigt.

Somit wird die vorliegende Bebauungsplanänderung und –ergänzung als aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt betrachtet.

9 Städtebauliches Konzept

Die Bebauungs- und Nutzungsstruktur ist aus dem vorgefundenen Gebäude- und Freiraumbestand der näheren Umgebung entwickelt worden. Die Gemeinde zielt damit auf eine Verdichtung der Bebauung innerhalb der vorhandenen Ortslage im Sinne des sparsamen Umgangs mit den bebaubaren Flächen ab. Nordöstlich befinden sich mehrgeschossige Wohnungsbauten, südlich und westlich schließt eine kleinteiligere Bauweise mit eingeschossigen Wohnhäusern mit Dachgeschoss an.

Die Erschließung des Baugrundstückes wird über die nördlich gelegene Verkehrsfläche planungsrechtlich gesichert.

Die Löschwasserversorgung ist über Hydranten gesichert. Der Maximalabstand von 300m ist eingehalten (nächstgelegene Hydranten: Mecklenburger Straße, Höhe Haus Nr. 20; Karl-Marx-Straße, Höhe Gaststätte).

10 Begründung der geänderten bzw. ergänzten Festsetzungen

10.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Entsprechend des städtebaulichen Konzeptes wird mit der Festsetzung als allgemeines Wohngebiet (WA) die Eigenart des Plangebietes hinsichtlich der Nutzungsart gesichert.

10.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird hier mit der Festsetzung der maximal zulässigen Grundflächenzahl, der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse und der maximal zulässigen Firsthöhe bestimmt. Die Festsetzungen orientieren sich an der Bebauung der Umgebung südlich und westlich des Plangebietes.

10.3 Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mit Baugrenzen festgesetzt.

10.4 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Die Errichtung von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen sind im Ursprungsplan nur innerhalb der überbaubaren Flächen sowie auf den dafür festgesetzten Grundstücksflächen zulässig. Somit wird in der vorliegenden 2. Änderung und Ergänzung des B-Planes Nr. 9 eine entsprechende Fläche neben der überbaubaren Grundstücksfläche festgesetzt.

10.5 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Zur Sicherung der Erschließung des Baugrundstückes wurde die angrenzende Verkehrsfläche derart verändert, dass die Erreichbarkeit durch Festsetzung des verkehrsberuhigten Bereiches bis an die Grundstücksgrenze heran gegeben und somit die Erschließung gesichert ist. Die anschließenden Verkehrsflächen werden wie im Ursprungsplan mit der Zweckbestimmung "Parkplatz" festgesetzt.

10.6 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die Festsetzung der Anpflanzfläche wurde gegenüber dem Ursprungsplan so verändert, dass die Fläche in ihrer Summe erhalten bleibt und keine Defizite daraus entstehen. Mit der Veränderung der Lage dieser Anpflanzflächen wird letztlich auch der Anordnung der Stellplätze Rechnung getragen – Fahrgasse in der Mitte und beidseitig senkrechte Stellplatzanordnung.

Die Festsetzung erfolgt auf der gleichen Rechtsgrundlage wie im Ursprungsplan.

10.7 Leitungsrecht

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Die vorhandenen unterirdischen Elektrostarkstromleitungen, die das Plangebiet nach einer Bestandsplanauskunft von der Eon edis queren, wurden nachrichtlich übernommen und mit einem Leitungsrecht planungsrechtlich gesichert.

Es handelt sich somit um ein Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsunternehmens.

Durch die Festsetzung der Leitungsrechte werden lediglich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Inanspruchnahme der Flächen geschaffen. Die Flächen werden vor widersprechenden Nutzungen geschützt, d.h. die Festsetzung hindert den Eigentümer, das Grundstück in einer Weise zu nutzen (z.B. durch Errichtung baulicher Anlagen), die die Ausübung des Geh- und Fahrrechtes behindern oder unmöglich machen würden.

Mit dieser Festsetzung wird dagegen noch kein Nutzungsrecht für das Begehen, Überfahren sowie das Verlegen und Unterhalten von Leitungen begründet. Die Begründung von Nutzungsrechten erfolgt in der Regel durch Vertrag, durch Bestellung von dinglichen Rechten (z.B. beschränkt persönliche Dienstbarkeit nach § 1018 BGB, Grunddienstbarkeit BGB) oder durch Baulast.

Ansonsten gelten alle Festsetzungen des Ursprungsplanes weiterhin.

11 Umweltbericht

Da das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB für die vorliegende Bebauungsplanänderung anzuwenden ist, wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht sowie der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

12 Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

Über die Art und Weise der Berücksichtigung von

a) Umweltbelangen

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 der Gemeinde Dorf Mecklenburg ist ohne Auswirkungen auf die Umwelt. Alle im Ursprungsplan getroffenen Festsetzungen sind hinsichtlich ihrer Umweltauswirkungen bereits betrachtet und ausreichend gewürdigt.

Da das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB für die vorliegende Bebauungsplanänderung anzuwenden ist, wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht sowie der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Ein Eingriff im naturschutzrechtlichen Sinne (gemäß § 14 LNatG M-V) liegt hier nicht vor. Die Versiegelung der Flächen beträgt weniger als 300 m² (bei einer Grundstücksgröße von ca. 576 m² beträgt die überbaubare Fläche bei einer festgesetzten GRZ von 0,3 incl. 50%iger Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO: 260 m²). Es wird weiterhin darauf hingewiesen, dass es sich hier um die städtebauliche Verdichtung innerhalb einer Ortslage handelt. Die Bepflanzung, die sich auf dem Grundstück befindet, resultiert noch aus der vormaligen privaten Gartennutzung. Geschützte Bäume sind nicht vorzufinden.

b) Ergebnissen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die vorliegende Bebauungsplanänderung wurde gemäß § 13 BauGB als vereinfachtes Verfahren durchgeführt. Die Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 Abs. 2 beteiligt.

Zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung ist anzumerken:

- Seitens der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen.
- Seitens des Landkreises Nordwestmecklenburg, untere Naturschutzbehörde wurde angeregt, eine Bestandsbewertung hinsichtlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vorzunehmen, ebenso einen Bestandsplan anzufertigen. Die Gemeinde folgt dieser Anregung nicht, da hier kein Eingriff im naturschutzrechtlichen Sinne (sh. 6a) vorliegt. Weiterhin wurde eine Prüfung der Notwendigkeit der Veränderung der Anpflanzfläche am Parkplatz gefordert. Die Gemeinde hat dieses geprüft und blieb dabei wie im Entwurf festgesetzt (sh. 4.6).
- Seitens des Landkreises Nordwestmecklenburg, Bauleitplanung, wurde angeregt, die Tatbestandsvoraussetzungen für die Aufstellung der 2. Änderung und Ergänzung zu prüfen. Die Gemeinde folgte dem und legt dieses in der Begründung dar (sh. 1 und 3). Weiterhin ist die Sicherung der Löschwasserversorgung nachzuweisen (sh. 3).
- Seitens des Staatlichen Amtes für Umwelt und Natur Schwerin wurde auf die Einhaltung der Orientierungswerte für "Außen" (Lärm) gemäß DIN 18005 hingewiesen. Da es sich um die Verdichtung eines bestehenden Baugebietes handelt, ist mit einer Überschreitung der genannten Orientierungswerte auf Grund der Lage nicht zu rechnen.
- Aus den Bestandsunterlagen der eon edis AG ist der Verlauf einer Starkstromleitung ersichtlich. Dieser wurde mit der Festsetzung eines Leitungsrechtes zugunsten des Versorgungsträgers planungsrechtlich gesichert.

Angabe der Gründe, warum der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde

Da es sich hier um die geringfügige Überplanung eines Teilbereiches eines rechtskräftigen Bebauungsplanes bzw. einer angrenzenden Fläche handelt, wurden hinsichtlich des Ziels der städtebaulichen Verdichtung keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten in Erwägung gezogen.

Dorf Mecklenburg, den 21.2.07



Der Bürgermeister

Anlage:
Auszug aus dem rechtskräftigen Ursprungsplan Bebauungsplan Nr. 9 der Gemeinde Dorf Mecklenburg

