

Verfahrensvermerke

1. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes ist am 23.05.2009 aufgestellt. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist im Amtsblatt „LAAGER REGIONALANZEIGER“ am 06.07.2009 erfolgt.

Hohen Sprenz,
Siegelabdruck

27.06.2011



Die Bürgermeisterin

2. Die von der 2. Änderung des Bebauungsplanes betroffenen Öffentlichkeit und berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 23.02.2010 zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß §13 Abs.2 Nr. 2 und Abs. 3.1 Halbsatz BauGB bis zum 12. April 2010 aufgefordert worden.

3. Die Gemeindevertretung hat am 03.02.2010 beschlossen, den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes mit der Begründung gemäß §3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen

Hohen Sprenz,
Siegelabdruck

27.06.2011



Die Bürgermeisterin

4. Der Entwurf 2. Änderung des Bebauungsplanes hat mit der Begründung in der Zeit vom 10.03.2010 bis 12.04.2010 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde am 01.03.2010 im Amtsblatt „LAAGER REGIONALANZEIGER“ ortsüblich bekannt gemacht. Die Bekanntmachung erfolgte mit den Hinweisen, dass die 2. Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren gem. §13 BauGB aufgestellt und von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen wird.

5. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen geprüft und die öffentlichen und privaten Belange am 15.06.2011 nach § 1 Abs. 7 BauGB abgewogen.

Hohen Sprenz,
Siegelabdruck

27.06.2011



Die Bürgermeisterin

6. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes wurde am 15.06.2011 von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss vom gleichen Datum gebilligt.

Hohen Sprenz,
Siegelabdruck

27.06.2011



Die Bürgermeisterin

Verfahrensvermerke

7. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) als Satzung sowie der beigefügten Begründung wird hiermit ausgefertigt.

Hohen Sprenz,
Siegelabdruck

27.06.2011



Die Bürgermeisterin

8. Der Satzungsbeschluss der 2. Änderung des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ...04.07.2011... durch Veröffentlichung im Amtsblatt 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. 2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am ...04.07.2011... in Kraft getreten.

Hohen Sprenz,
Siegelabdruck

05.07.2011



Die Bürgermeisterin

Gemeinde Hohen Spreng

Bebauungsplan Nr. 4 für den Ortsteil Dudinghausen

2. Änderung

Stand: Juni 2011

Gemeinde Hohen Spreng
Landkreis Güstrow

Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 für den Ortsteil Dudinghausen

Bearbeiterin:

Dipl. – Ing. für Städtebau Irina Säwert

Begründung

gem. § 9 Abs.8 BauGB i.V.m. §2a BauGB

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeines.....	4
1.1.	Geltungsbereich.....	4
1.2.	derzeitige Planungsrecht.....	4
1.3.	Veranlassung und Ziel der Änderung.....	6
1.4.	Rechtsgrundlagen.....	6
1.5.	anzuwendendes Verfahren.....	7
1.6.	Kartengrundlage.....	8
2.	Planinhalt.....	8

1. Allgemeines

1.1. Geltungsbereich

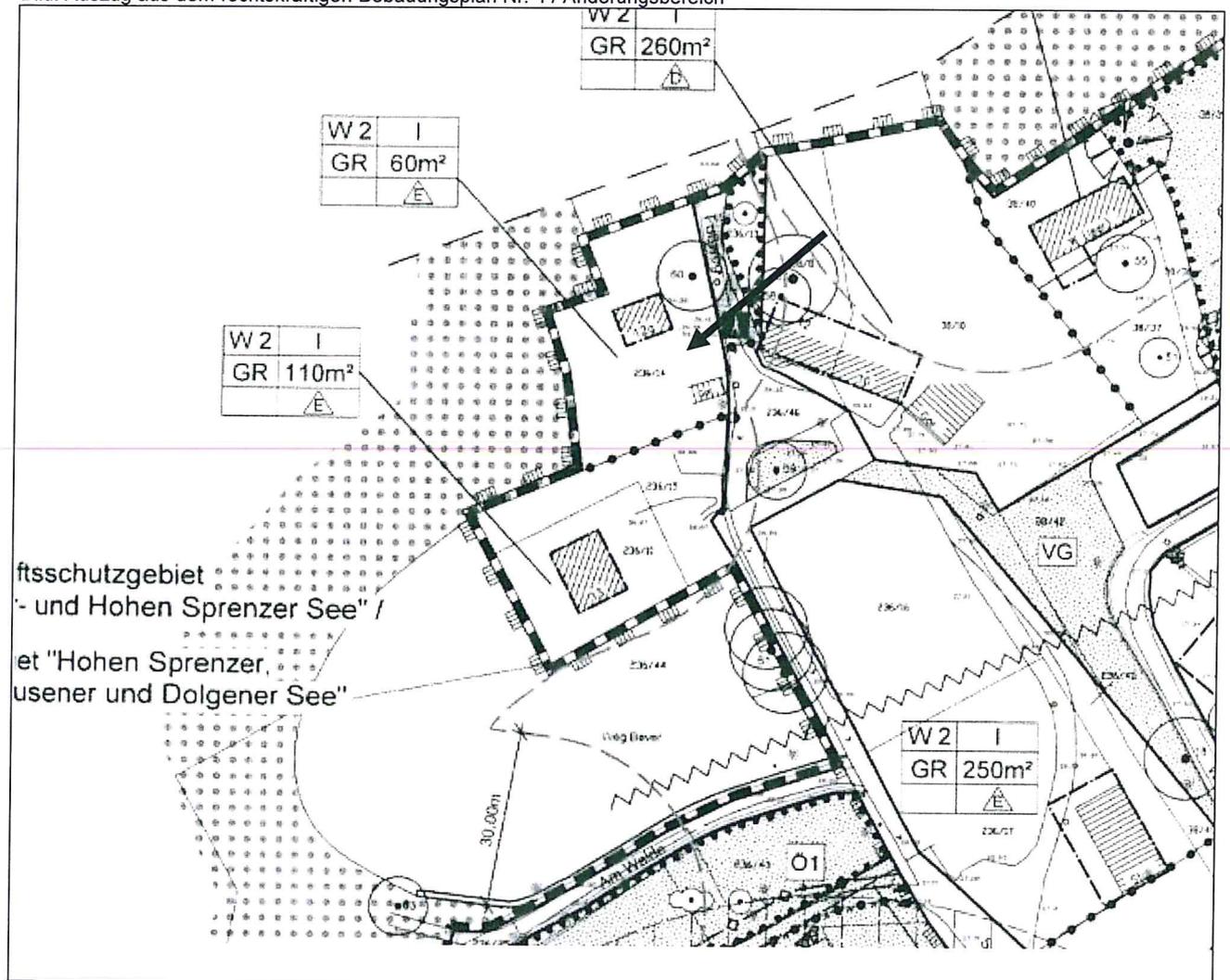
Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 umfasst das Flurstück 236/14 der Gemarkung Dudinghausen, Flur 1 in der Gemeinde Hohen Sprenz.

1.2. derzeitige Planungsrecht

Das Grundstück befindet sich im nordwestlichen Teil des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 4 der Gemeinde Hohen Sprenz für den Ortsteil Dudinghausen.

Die Art der baulichen Nutzung ist als allgemeines Wohngebiet –WA– festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung ist mit max. I Vollgeschoss und einer maximalen Grundfläche von 60 m² bestimmt.

Bild: Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 4 / Änderungsbereich





1.3. Veranlassung und Ziel der Änderung

Die Gemeinde Hohen Spreng beabsichtigt, den Bebauungsplan Nr. 4 zu ändern.

Seit dem Jahr 2009 ist der Auftraggeber Eigentümer des am Ende der beidseitig bebauten Stichstraße „Schlossweg“ gelegenen Grundstücks. Es grenzt wie die benachbarten mit Wohngebäuden bebauten Grundstücke an den Wald und ist mit einem 13,70 m x 9,90 m großen eingeschossigen Gebäude und einigen Nebenanlagen bebaut. Das Gebäude wurde als Arztpraxis errichtet und später als Wohnhaus genutzt.

Bei der Überprüfung des baulichen Bestandes wurde festgestellt, dass der Bebauungsplan Nr. 4 nicht die tatsächliche Bebauung des Grundstückes berücksichtigt. Die Grundfläche des vorhandenen Gebäudes übersteigt mit ca. 113 m² der Bebauungsplanfestsetzung deutlich.

Der Bebauungsplan wurde seinerzeit auf der Grundlage des verfügbaren Kartenmaterials erstellt. Eine Vermessung des betroffenen Grundstückes und des Gebäudes erfolgte damals nicht. Die Gemeinde ist bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 davon ausgegangen, dass die verfügbaren Karten den baulichen Bestand exakt dokumentieren. Für das Flurstück 236/14 hatten diese Kartengrundlagen aber nicht die notwendige Genauigkeit.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr.4 sollen dessen Festsetzungen nun der tatsächlich auf dem Grundstück vorhandenen Bebauung angepasst werden.

Planungsziel der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 ist insofern die Modifikation der überbaubaren Grundstücksfläche.

1.4. Rechtsgrundlagen

Als Rechtsgrundlagen für die 2. Änderung des Bebauungsplanes gelten:

- a) das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I 2006 S. 3316),
- b) die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466),

- c) die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 I S. 58),
- d) die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V).

1.5. anzuwendendes Verfahren

Die Änderung des Bebauungsplanes ist nach demselben Verfahren abzuwickeln wie seine Aufstellung. Es bedarf hierzu eines einleitenden Beschlusses der Gemeindevertretung. Die Gemeindevertretung hat auf seiner Sitzung am 23.05.2009 den Aufstellungsbeschluss für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 für den Ortsteil Dudinghausen gefasst. Der Beschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 werden weder die Grundzüge der Planung berührt noch wird die Zulässigkeit von Vorhaben vorbereitet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der unter §1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter. Aus den genannten Gründen kann die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB durchgeführt werden.

Zu den Merkmalen des beschleunigten Verfahrens gehört nach §13 Abs.2 Nr.1 BauGB, dass die Vorschriften über das vereinfachte Verfahren nach §13 Abs.2 und 3 Satz 1 und Satz 3 BauGB entsprechend anwendbar sind. Die Bebauungspläne im vereinfachten Verfahren unterliegen keiner förmlichen, den europarechtlichen Vorgaben entsprechenden Umweltprüfung.

Im Änderungsverfahren wird nur den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 1. Halbsatz des Baugesetzbuches (BauGB) Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben. Im vereinfachten Verfahren wird die der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zu einer Stellungnahme innerhalb angemessener Frist eingeräumt. Zu der betroffenen Öffentlichkeit rechnen insbesondere die Eigentümer des Grundstückes, das von der 2. Änderung des Bebauungsplanes betroffen ist. Hierzu gehören auch dem Eigentümer benachbarte Grundstücke, da sie von der vorgesehenen Planänderung betroffen werden können.

Die im Laufe des Verfahrens eingehenden Anregungen sind einer Abwägung zu unterziehen. Das gemeindliche Verfahren wird mit einem Satzungsbeschluss über die 2. Änderung gemäß § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) beendet. Mit der nachfolgenden öffentlichen Bekanntmachung des Beschlusses tritt die 2. Änderung des Bebauungsplanes in Kraft.

1.6. Kartengrundlage

Da die Änderungen nur ein Flurstück betreffen, kommt auch eine Beschränkung der Planzeichnung auf den durch die Änderung berührten Bereich in Frage. Als Kartengrundlage dient der Auszug aus den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr.4 im Maßstab 1:500.

2. Planinhalt

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen, die weiterhin für den Änderungsbereich gelten sollen, wurden in der Planzeichnung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen.

Die Festsetzung zum Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet entspricht den Festsetzungen im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 4 der Gemeinde Hohen Spreng.

Durch das Änderungsverfahren soll die *festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche* auf dem Flurstück 236/14 entsprechend dem baulichen Bestand und Nutzung geändert werden. Die überbaubare Grundstücksfläche vergrößert sich gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan um rd.60 m². Insofern wird im Änderungsbereich des Bebauungsplanes die max. zulässige Grundfläche des Wohngebäudes mit 120 m² festgesetzt.

Südlich an das vorhandene Gebäude soll eine Terrasse von ca. 3 x 5 m angebaut werden. Die Baugrenze ist daher in diesem Bereich im erforderlichen Umfang über den baulichen Bestand hinaus erweitert worden.

An das Hauptgebäude ist nordwestlich ein Nebengebäude, in den sich u.a. die Heizungsanlage befindet, angebaut. In diesem Bereich sollen auch künftig nur Nebenanlagen untergebracht werden. Im Bebauungsplan wird daher an dieser Stelle eine Fläche für Nebenanlagen festgesetzt.

Da die bereits auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Nebenanlagen die möglichen Überschreitungen der festgesetzten Grundfläche weitgehend ausschöpfen, werden die Festsetzungen im Bebauungsplan, die einen Fortbestand der bestehenden Garagen und Carports ermöglichen, gestrichen. Die festgesetzte Fläche der Nebenanlagen beschränkt sich auf den Anbau an das Wohnhaus für den zukünftigen Heizraum und ggf. weiteren Nebennutzungen. Die weiteren auf dem Grundstück vorhandenen Nebengebäude müssen im Zuge der Ausnutzung dieser Festsetzung soweit zurückgebaut werden, dass sie das zulässige Höchstmaß nicht mehr überschreiten.

Das Bebauungsplangebiet grenzt im Nordwesten und im Westen an vorhandene Waldflächen. Durch die festgesetzten Baugrenzen und Flächen für Nebenanlagen gem. §14 BauNVO werden die im Landeswaldgesetz vorgesehenen Abstände zur Waldkante von 30,0 m unterschritten. Der Abstand der Baugrenze zum Wald beträgt hier 5,0 – 22,0 m. Die Einhaltung des Waldabstandes ist in dem genannten Bereich nicht möglich, weil Das Grundstück bereits bebaut ist und die vorhandenen Wohnbauten den Waldabstand unterschreiten.

Zur Unterschreitung des Waldabstandes wurde eine Stellungnahme der zuständigen Forstbehörden eingeholt. Das Forstamt stimmt der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 unter den in der Stellungnahme genannten zwei Bedingungen zu:

1. Die neuen Nutzungen sind in die zeichnerische und textliche Festsetzung aufzunehmen und durch die Legende zu beschreiben:
 - Wohnnutzung
 - Terrasse
 - Nebengebäude ohne Wohnnutzung und Wohnaufenthalt,
2. Die Aufgabe der Wohnnutzung bzw. der Nutzung der Nebenanlage ist zu kontrollieren.

Die Nutzung des Baugrundstückes ist durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes geregelt. Die Hauptnutzung – Wohnen – ist durch die Baugrenze eindeutig begrenzt. Auch die Errichtung der Nebengebäude ist durch die Festsetzung entsprechender Flächen sowie ergänzende textliche Festsetzung abschließend geregelt.

Die gesonderte Festsetzung der Terrasse kann jedoch nicht vorgenommen werden, da es sich hier nicht um eine von der Wohnnutzung unabhängige, selbständige Terrasse handelt. Die vorgesehene Terrasse ist untrennbarer Bestandteil des Wohnhauses und daher innerhalb der durch die Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksfläche zu errichten.

Für den Umbau des vorhandenen Gebäudes werden trotz der Genehmigungsfreiheit für Wohngebäude im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes, die auch für ein Baugenehmigungsverfahren erforderlichen Unterlagen anzufertigen. Diese Unterlagen sind der Gemeinde vorzulegen. Wenn die Gemeinde Zweifel an der vollumfänglichen Übereinstimmung der vorgelegten Bauunterlagen mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes hat, kann sie die Unterlagen an die untere Bauaufsichtsbehörde zur Durchführung eines vereinfachten Baugenehmigungsverfahrens weiterleiten. Die Gemeinde hat damit die Aufgabe, die Festsetzungen ihres Bebauungsplanes und damit auch die Einhaltung der Forderungen der Forstbehörde zu kontrollieren.

Auch der im Bebauungsplan Nr. 4 auf dem Grundstück festgesetzte erhaltenswerte Baum ist seit Jahren nicht mehr vorhanden. Das entsprechende Planzeichen wurde deshalb entfernt.

Die Planzeichnung wird entsprechend den Planungsabsichten geändert.

Hohen Spreng, 27.06.2011




.....
Die Bürgermeisterin