

**Status: öffentlich****7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 05 „Dorfmitte,, Aufstellungs- und Entwurfsbeschluss**

Amt / Sachbearbeiter/in: Fachbereich Bauverwaltung / Herr Drews

Erstellungsdatum: 09.04.2019

Beratungsfolge:		Beschluss Nr.:	
Datum der Sitzung	Gremium		
24.04.2019 Stäbelow	Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt		
15.05.2019	Gemeindevertretung Stäbelow		

**Beschlussvorschlag:**

- Die Gemeindevertretung beschließt, den B-Plan Nr. 05 „Dorfmitte“ zu ändern (7. Änderung).  
Der Änderungsbereich umfasst die Liegenschaft Holunderweg 19 in Stäbelow (Flst. 26/4, 207/5, 208/13, 209/6, Gmk. Stäbelow, Flur 1).  
Mit der Planänderung werden folgende Ziele verfolgt:
  - Neuordnung und Zusammenfassung der überbaubaren Flächen auf dem Baugrundstück Holunderweg 19;
  - Zulassung einer Bebauung mit 2 Vollgeschossen auf dem Gesamtgrundstück.
- Der B-Plan soll im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB geändert werden.
- Der Entwurf der 7. Änderung des B-Planes Nr. 05 vom 01.04.2019 und der Entwurf der dazugehörigen Begründung werden gebilligt und zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB bestimmt (Anlage 1, 2).
- Dieser Beschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.

**Beratungsergebnis:****Gremium:****Sitzung am:****TOP:** Einstimmig laut Beschlussvorschlag mit Stimmenmehrheit Abweichender Beschlussvorschlag

Ja-Stimmen: \_\_\_\_\_

Nein-Stimmen: \_\_\_\_\_

Stimmenenthaltungen: \_\_\_\_\_

**Problembeschreibung/Begründung:**

Auf den zzt. ungenutzten Flurstücken 26/4, 207/5, 208/13, 209/6 der Liegenschaft Holunderweg 19 in zentraler Lage des Baugebietes „Dorfmitte“ soll die Altbebauung geräumt und eine zweigeschossige Wohnanlage errichtet werden. Dabei sollen u.a. auch Wohnungsangebote für Senioren sowie Mitarbeiterwohnungen für einen ortsansässigen Baubetrieb entstehen.

Das bestehende Planungsrecht sieht zzt. ein an der Altbebauung orientiertes, ca. 50 m langes Baufenster für eine zweigeschossige Wohnbebauung in offener Bauweise (Einzel-, Doppel- oder Reihenhausbauweise) und ein unvorteilhaft dreieckig geschnittenes Baufenster für eine offene, eingeschossige Einzel- oder Doppelhausbebauung vor. Die kleinteilig getrennten überbaubaren Flächen und die teilweise Beschränkung auf 1 Vollgeschoss stehen einer wirtschaftlichen Grundstücksausnutzung und einer flächensparenden Neubebauung entgegen.

Als Voraussetzung für die geplante Neubebauung wird eine Zusammenfassung der bisherigen Baufenster und die Zulassung von zwei Vollgeschossen auf der gesamten Fläche des Baugrundstücks angestrebt. Da die Festsetzung der Baugrenzen und der Zahl der Vollgeschosse nachbarschützenden Charakter hat, kann die beabsichtigte Bebauung nicht im Wege der Befreiung zugelassen werden, sondern erfordert eine B-Planänderung mit eingeschlossenem Beteiligungsverfahren.

Die Änderungsziele erfüllen die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren (§ 13a BauGB) ohne Umweltprüfung. Unabhängig davon, dass im beschleunigten Verfahren auch die Vorschriften über den Grünausgleich entfallen, entstehen mit der angestrebten Planänderung keine neuen oder veränderten Ausgleichserfordernisse.

Der Antragsteller für die B-Planänderung wird sich in einem Städtebaulichen Vertrag mit der Gemeinde verpflichten, die mit der Planung entstehenden Kosten zu tragen und der Gemeinde die erforderlichen Planunterlagen kostenfrei bereitzustellen.

Der Gemeindevertretung wird empfohlen, der Einleitung eines Planänderungsverfahrens zuzustimmen.

Angesichts der hinreichend konkret umrissenen Bebauungsvorstellungen und des überschaubaren Änderungsumfanges wird die beabsichtigte Planänderung bereits in Entwurfsqualität vorgelegt. Der Gemeindevertretung wird deshalb empfohlen, den Entwurf zu billigen und für die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden freizugeben. Verwaltung und Planer werden dadurch in die Lage versetzt, die mit den Kommunalwahlen zu erwartende Beratungspause für das Änderungsverfahren zu nutzen und der GV sodann einen endabgestimmten Änderungsplan zur Prüfung und Beschlussfassung vorzulegen.

**Finanzielle Auswirkungen**

**Keine, alle Kosten werden vom Investor getragen**

**Ja, im Rahmen des Haushaltsplanes**

**Ja, abweichend vom Haushaltsplan**

(siehe Anlage „Zustimmung zu einer über- /außerplanmäßigen Auszahlung/Aufwendung“ bzw. verbale Erläuterung)

**Ja, erstmals in Folgejahren**

Einvernehmen erteilt  
Bürgermeister  
Herr Bull

fachliche Richtigkeit  
Fachbereichsleiter Bauverwaltung  
Herr Breitrück

haushaltsrechtliche Richtigkeit  
Fachdienstleiterin Finanzverwaltung  
Frau Dr. Simon

**Anlagen:** Planentwurf

**Bemerkung:**

Aufgrund des § 24 Abs. 1 der Kommunalverfassung haben folgende Mitglieder des Gremiums weder an der Beratung noch an der Beschlussfassung mitgewirkt:

.....  
Bürgermeister

.....  
stellv. Bürgermeister