

Status: öffentlich

7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 05 „Dorfmitte“, Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Amt / Sachbearbeiter/in: Fachbereich Bauverwaltung / Herr Drews

Erstellungsdatum: 06.09.2019

Beratungsfolge:		Beschluss Nr.:	
Datum der Sitzung	Gremium		
04.09.2019	Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt		
Stäbelow			
18.09.2019	Gemeindevertretung Stäbelow		

Beschlussvorschlag:

1. Die zum Änderungsentwurf vom 08.04.2019 vorgebrachten Anregungen wurden von der Gemeindevertretung mit dem Ergebnis gem. Anlage 1 geprüft.
2. Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs in der aktuellen Fassung beschließt die Gemeindevertretung die 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 05 „Dorfmitte“, betreffend die Liegenschaft Holunderweg 19 in Stäbelow, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) gem. Anlage 2 als Satzung.
3. Die Begründung zur 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 05 wird gebilligt (Anlage 3). 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 Grundstücken 26/4, 207/5, 208/13, 209/6 der Liegenschaft Holunderweg 19 in zentraler Lage des Baugebietes „Dorfmitte “ soll die Altbebauung beräumt und eine zweigeschossige Wohnanlage errichtet werden. Dabei sollen u.a. auch Wohnungsangebote für Senioren sowie Mitarbeiterwohnungen für einen ortsansässigen Baubetrieb entstehen.

Das bestehende Planungsrecht lässt zzt. ein ca. 50 m langes Baufenster für eine an der Altbebauung orientierte Wohnbebauung in offener Bauweise mit zwei Vollgeschossen und z.B. 2 weiteren Dachgeschossen zu (keine Bauhöhenbeschränkung). In einem weiteren, unvorteilhaft dreieckig geschnittenen Baufenster ist bisher eine offene, eingeschossige Einzel- oder Doppelhausbebauung (ebenfalls ohne Bauhöhenbeschränkung) zulässig.

Mit der Planänderung sollen eine wirtschaftliche Grundstücksausnutzung und eine flächensparende Neubebauung der Liegenschaft ermöglicht werden. Dazu werden die kleinteilig getrennten überbaubaren Flächen in einem Baufenster zusammengefasst und eine einheitliche Bebauung mit einer Geschossflächenzahl bis 1,0 und bis zu einer max. Bauhöhe (First) von 10,5 m zugelassen. – vgl. Aufstellungsbeschluss vom 15.05.2019-.

Zu der Planänderung wurden die Öffentlichkeit und die Behörden/TöB beteiligt.

Von 2 Nachbarn des Änderungsbereichs wurden Bedenken vorgetragen, die sich i.W. gegen die geplante, kompakte Mehrfamilienhausbebauung richten und größere Abstände fordern. Die Prüfung der beiden Stellungnahmen ergab, dass schutzwürdige Nachbarinteressen durch die Planänderung nicht berührt werden und sich die kritisierte Kompaktheit der Bebauung bereits aus dem Ursprungsplan vom 19.03.1997 ergibt und dass die gesetzlichen Abstandsforderungen mit dem B-Plan eingehalten bzw. deutlich übertroffen werden. Es wird deshalb empfohlen, die Bedenken unberücksichtigt zu lassen (vgl. Anl. 1, Nr. B01, B02).

Im Ergebnis der Behördenbeteiligung ist auf die Anrechnung der entstehenden Wohnungen auf das im SUR-Entwicklungsrahmen festgelegte Kontingent (bis 2025) hinzuweisen. Eine weitere Bedenkenäußerung der Naturschutzbehörde, die eine Fällgenehmigung für 2 geschützte Bäume ablehnt, erwies sich wegen fehlerhafter Sachverhaltsermittlung als unzutreffend, denn auf die Erteilung der Fällgenehmigung (mit Ersatzverpflichtung) besteht bereits aufgrund der Ursprungsplanung vom 19.03.2019 ein Rechtsanspruch des Grundstückseigentümers. Hier wurde deshalb ebenfalls empfohlen, diese Bedenken unberücksichtigt zu lassen.

Weitere Hinweise der Behörden/TöB berühren technische Fragen der Erschließung oder einzelne Vollzugsfragen und wurden in den vorgelegten Planunterlagen berücksichtigt (vgl. Anl. 2, 3).

Unter Beachtung dieser Ergebnisse des Beteiligungsverfahrens wird der GV die Beschlussfassung über den Abwägungs- und Satzungsbeschluss empfohlen:

Finanzielle Auswirkungen

Keine, alle Kosten wurden 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

Anlage 1: Abwägung

Anlage 2: Planzeichnung und Text

Anlage 3: Begründung

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