

Stadt Laage  
Der Bürgermeister  
zu Hdn. v. Herrn Krause  
Markt 7  
18299 Laage

Güstrow, den 23.12.2019

### **3. Änderung zum B-Plan Nr. 1 „Wohnpark Kritzkow“**

#### **Begründung:**

Von der Änderung betroffen sind die Mischgebiete.  
Im Teil B der textlichen Festsetzungen soll der nachfolgende Passus I 1. (2)

Für die Zulässigkeit von Wohngebäuden gem. § 6 (2) BauNVO gilt folgende  
Einschränkung: Wohnungen im Mischgebiet sind nur zulässig, wenn sie dem Gewerbebetrieb  
zugeordnet sind, wie Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie  
für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

ersatzlos gestrichen werden.

Damit wäre § 6 der BauNVO für Mischgebiete maßgebend.  
Die Vergangenheit hat gezeigt, dass einzelne Flächen im Mischgebiet aufgrund fehlender  
gewerblicher Nachfrage nicht bebaut werden konnten.  
Mit dem Streichen des og. Passus soll erreicht werden, daß Wohngebäude sich  
hier ansiedeln können.

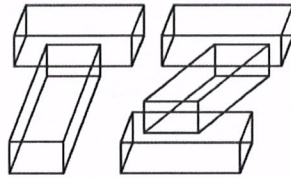
Folgende Vorteile ergeben sich :

1. Die Bebauung des Gebietes kann zum Abschluß gebracht werden.
2. Es entstehen weniger Emissionen und Immissionen.
3. Der Wohnwert des Gebietes steigt durch weniger versiegelte Flächen.

Die Änderung des B-Planes soll im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden, da  
gem. § 13 (1) BauGB die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und von vornherein  
auch keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Von der Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der  
Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB kann abgesehen werden. Stattdessen kann den  
betroffenen Bürgern Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb einer angemessenen Frist  
gegeben werden.

Auf die Umweltprüfung wird mangels Vorliegen von erheblichen Umweltauswirkungen sowie  
auf die zusammenfassende Erklärung verzichtet, daher entfällt auch eine Überwachung der  
Umweltauswirkungen, siehe § 3 Abs. 3 BauGB.



---

A R C H I T E K T U R B Ü R O T E T Z L A F F

Momentane Situation:

Im Mischgebiet sind bisher ca. 3.100,- m<sup>2</sup> Fläche bebaut für eine gewerbliche Nutzung und ca. 600,- m<sup>2</sup> für eine wohnwirtschaftliche Nutzung, zusammen also 3.700,- m<sup>2</sup>.  
Der Anteil der wohnwirtschaftlichen Nutzung beträgt somit 16,2 % (600 : 3.700).

Neue Situation nach B-Plan-Änderung:

Würde sich die wohnwirtschaftlich genutzte Fläche erhöhen um ca. 1.200,- m<sup>2</sup> (für acht noch freie Grundstücke) auf 1.800,- m<sup>2</sup> (600,- plus 1.200,-), ergäbe sich für die Gesamtfläche 4.900,- m<sup>2</sup> (3.100,- plus 1.800,-).  
Der Anteil der wohnwirtschaftlichen Nutzung beträgt somit 36,7 % (1.800 : 4.900).

Das bedeutet, daß die gewerbliche Nutzung weiterhin deutlich überwiegt und die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

aufgestellt