

Beschlussvorlage Gemeinde Hohen Viecheln Federführend: Bauamt	Vorlage-Nr: VO/GV10/2014-0442 Status: öffentlich Aktenzeichen: Datum: 24.11.2014 Einreicher: Bürgermeister	
Stellungnahme der Gemeinde zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 26 "Am Steindamm" OT Niendorf der Gemeinde Bad Kleinen		
Beratungsfolge:		
Beratung Ö / N	Datum	Gremium
Ö	15.12.2014	Gemeindevertretung Hohen Viecheln

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung Hohen Viecheln beschließt dem Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 26 „Am Steindamm“ OT Niendorf der Gemeinde Bad Kleinen zuzustimmen. Die Gemeinde Hohen Viecheln hat keine Hinweise oder Bedenken.

Sachverhalt:

Planungsziel ist die Schaffung der bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine ergänzende Bebauung. Durch die Ausweisung einer Baufläche auf dem Flurstück 98/1, Flur 1, Gemarkung Niendorf soll die Voraussetzung für eine ergänzende Bebauung geschaffen und so ein Bebauungszusammenhang hergestellt werden.

Anlage/n:

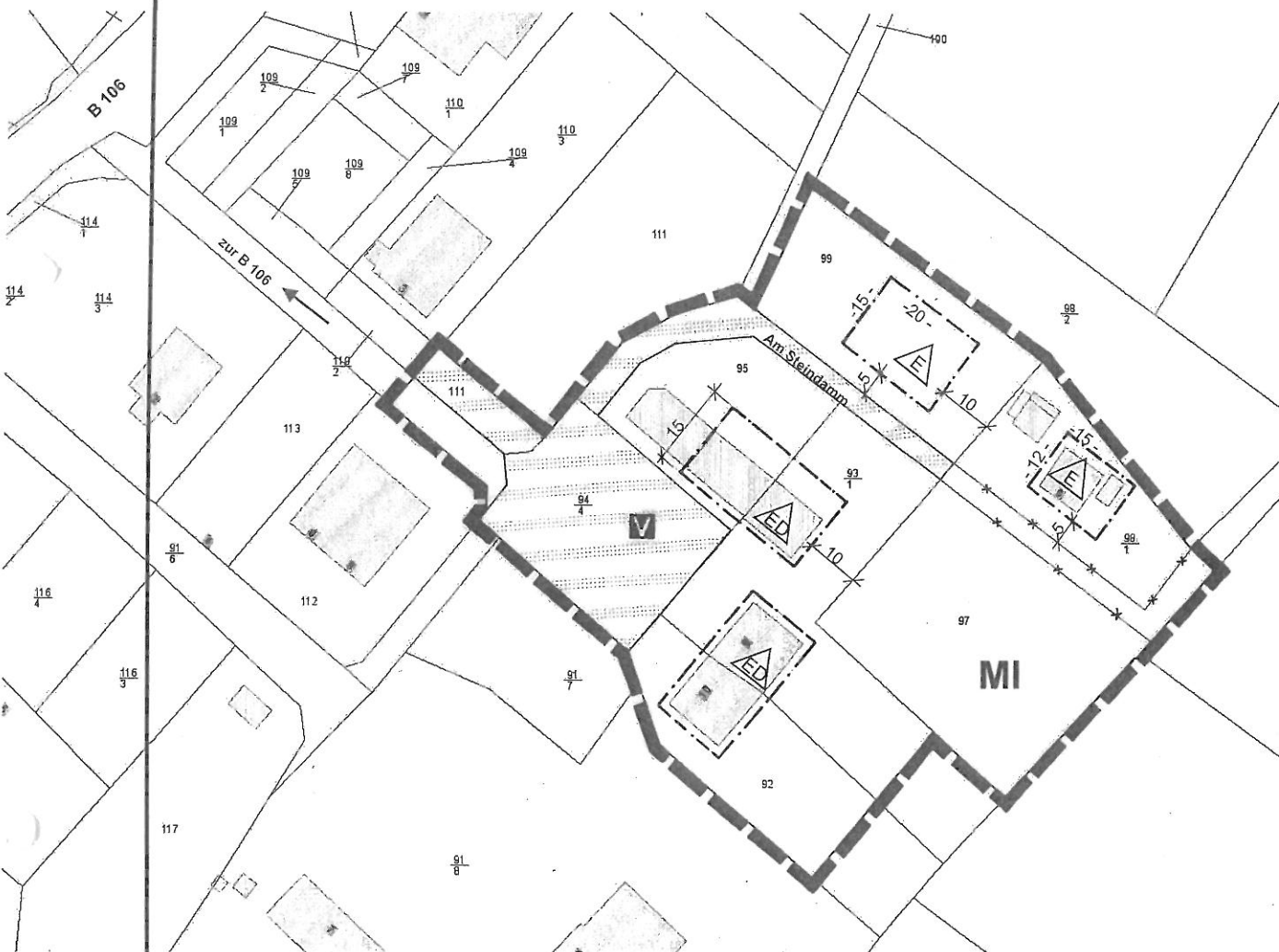
Auszug B-Plan und Begründung

Abstimmungsergebnis:	
Gesetzliche Anzahl der Mitglieder des Gremiums	
Davon besetzte Mandate	
Davon anwesend	
Davon Ja- Stimmen	
Davon Nein- Stimmen	
Davon Stimmenthaltungen	
Davon Befangenheit nach § 24 KV M-V	

Satzung der Gemeinde Bad Kleinen über den Bebauungsplan Nr. 26 „Am Steindamm“ OT Niendorf im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

Teil A - Planzeichnung, M 1: 1250

Gemeinde Bad Kleinen
Gemarkung Niendorf
Flur 1



Teil B - Textliche Festsetzung

I. PLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB

1.1 Baugebiet

MI Mischgebiet gem. § 6 BauNVO

1.2 Ausschluss von allgemein zul. Nutzungen § 1 (5) BauNVO

Im Mischgebiet sind die Nutzungen nach § 6 (2) Nr. 7 und 8 nicht zulässig.

1.3 Ausschluss von Ausnahmen § 1 (6) BauNVO

Im Mischgebiet sind Nutzungen nach § 6 (3) BauNVO nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB

2.1 Höhe baulicher Anlagen § 18 (1) BauNVO

Als unterer Bezugspunkt der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen, wie der Traufhöhe und der Firsthöhe, gilt die mittlere Höhe des dazugehörigen Straßenabschnittes.

Die Traufhöhe ist als Höhe der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut und die Firsthöhe als Höhe der oberen Dachbegrenzungskante, also bei Satteldächern der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel, definiert.

Örtliche Bauvorschriften

gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 LBauO M/V

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 26 „Am Steindamm“.

§ 2 Baugestalterische Festsetzungen

1. Dächer:

Sattel-, Krüppelwalm- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 35° - 50°.

2. Außenwände:

zulässiges Material: Sichtmauerwerk, verputzte bzw. geschlämte Oberflächen, Außenwandverkleidungen aus Holzschalungen

3. Ordnungswidrigkeit:

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 (1) LBauO M-V und kann mit Bußgeld geahndet werden.

Planzeichenerklärung

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
I.	Festsetzungen	
	<u>Art der baulichen Nutzung</u>	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB
MI	Mischgebiet	§ 6 BauNVO
	<u>Maß der baulichen Nutzung</u>	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO
0,3	Grundflächenzahl	
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	
TH	= 4,50m; Traufhöhe als Höchstmaß	
FH	= 9,50m; Firsthöhe als Höchstmaß	
SD, KWD, WD	Sattel-, Krüppelwalm-, Walmdach	örtl. Bauvorschriften
35° - 50°	Dachneigung (DNG)	
	<u>Bauweise, Baugrenzen</u>	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 u. 23 BauNVO
o	offene Bauweise	
E	nur Einzelhäuser zulässig	
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	
---	Baugrenze	
	<u>Verkehrsfläche</u>	§ 9 (1) Nr. 11 u. (6) BauGB
---	Straßenbegrenzungslinie	
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
V	Verkehrsberuhigter Bereich	
	<u>Sonstige Planzeichen</u>	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung	§ 9 (7) BauGB
II.	Darstellung ohne Normcharakter	
---	Flurstücksgrenze	
z.B. 97	Nummer des Flurstückes	
z.B. 5	Maßlinien mit Maßangabe	
---	zu entfernende Flurstücksgrenzen	
	vorh. Gebäude und bauliche Anlagen	

Nutzungsschablone

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse	MI	I
Grundflächenzahl		0,3	
Bauweise	Dachform Dachneigung Traufhöhe Firsthöhe	o	SD, KWD, WD DN 35° - 50° TH= 4,50m FH = 9,50m

Textliche Hinweise

• Eventuell anfallender Bauschutt und Bodenaushub ist entsprechend seiner Beschaffenheit sach- und umweltgerecht nach den gesetzlichen Bestimmungen zu entsorgen (nur auf zugelassenen Deponien, Aufbereitungsanlagen usw.). Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes wie abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen, Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle etc.) angetroffen, ist der Grundstückbesitzer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubes nach §§ 2 und 3 des Gesetzes über die Vermeidung und Entsorgung von Abfällen (Abfallgesetz - AbfG) vom 27.08.1986 BGBl. I S. 1410, ber. S. 1501, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) verpflichtet.

• Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gem. § 11 DSchG M-V (GVBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975 ff.) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.

Satzung der Gemeinde Bad Kleinen über den Bebauungsplan Nr. 26 „Am Steindamm“ OT Niendorf

im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) einschl. aller rechtskräftigen Änderungen, sowie der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen, der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung-PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) einschl. aller rechtskräftigen Änderungen, des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. April 2006 (GVBl. M-V S. 102) einschl. aller rechtskräftigen Änderungen wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung vom gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren nachfolgende Satzung der Gemeinde Bad Kleinen über den Bebauungsplan Nr. 26 „Am Steindamm“ OT Niendorf für das Gebiet der Gemarkung Niendorf, Flur 1, Flurstück- Nr. 92 (teilw.), 93/1 (teilw.), 94/4 (teilw.), 95, 97, 98/1, 99, 100 (teilw.) und 111 (teilw.) bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B) sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen, erlassen.

Verfahrensvermerke:

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 29.10.2014. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am durch
Bad Kleinen, den Der Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat am 29.10.2014 den Entwurf der Satzung beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
Bad Kleinen, den Der Bürgermeister
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Bad Kleinen, den Der Bürgermeister
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom bis zum während der Dienststunden nach § 3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung der Satzung unberücksichtigt bleiben können, durch Veröffentlichung am im Amtsblatt ortsüblich bekannt.
Bad Kleinen, den Der Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Bad Kleinen, den Der Bürgermeister
- Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom gebilligt.
Bad Kleinen, den Der Bürgermeister
- Der Bebauungsplan Nr. 26 „Am Steindamm“ OT Niendorf bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) sowie die örtlichen Bauvorschriften werden hiermit am ausgefertigt.
Bad Kleinen, den Der Bürgermeister
- Der Beschluss über die Bebauungsplansatzung sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Veröffentlichung am 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.1 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs.3 Satz 1 und 2 sowie Abs.4 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über den Bebauungsplan ist mit Ablauf des Erscheinungstages der Veröffentlichung am in Kraft getreten.
Bad Kleinen, den Der Bürgermeister

Gemeinde Bad Kleinen
Landkreis Nordwestmecklenburg

B- Plan Nr. 26 „Am Steindamm“ OT Niendorf

im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

Entwurf

Stand: 29.10.2014

1. **Zielstellung und Grundsätze der Planung**

Die Gemeinde Bad Kleinen hat am 29.10.2014 beschlossen, für einen östlichen Teil des Ortes Niendorf im Bereich der Straße „Am Steindamm“ einen Bebauungsplan aufzustellen.

Planungsziel des vorliegenden Bebauungsplanes ist die Schaffung der bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine ergänzende Bebauung. Mit Aufstellung des B-Planes soll die zukünftige Bebauung im östlichen Teil des Ortes Niendorf städtebaulich geordnet werden.

Die Notwendigkeit der Überplanung resultiert aus der Feststellung des Landkreises, dass der betreffende Bereich derart abgesetzt vom Bebauungszusammenhang steht, dass die Zulässigkeit von Vorhaben nicht nach § 34 BauGB, das heißt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils, beurteilt werden kann.

Da sich die Gemeinde bereits im Rahmen der Flächennutzungsplanung für eine Einbeziehung der Siedlungsfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Niendorf entschieden und diese Fläche im Flächennutzungsplan als Mischbaufläche ausgewiesen hat, können mit der Aufstellung des B-Planes die hierfür notwendigen Voraussetzungen geschaffen werden.

Der betreffende Bereich sowie das Umfeld des Geltungsbereiches sind bereits durch gemischte Bauweise geprägt.

Die Gemeindevertretung hat beschlossen, für den Bebauungsplan das vereinfachte Verfahren gem. § 13 BauGB anzuwenden. Möglich ist dies, da sich gemäß § 13 (1) BauGB in diesem Gebiet nach § 34 der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, wird mit der Planung nicht vorbereitet und Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht.

Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB wird daher abgesehen.

Durch Niendorf führt die Bundesstraße 106 von Schwerin nach Wismar. Südöstlich der Bundesstraße befindet sich eine alte Gutsanlage. Das Gut befand sich seit 1827 im Besitz der Familie von Brandenstein. Zwischen 1906 und 1941 wirtschaftete Joachim Freiherr von Brandenstein auf Niendorf. Das an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes angrenzende Gutshaus, das nach 1945 zu Wohnzwecken genutzt wurde, ist seit vielen Jahren leerstehend.

Eine von der Bundesstraße abzweigende Kopfsteinpflasterstraße führt zum nördlichen Teil des Wirtschaftshofes. Das vorhandene Gebäude, welches einst als Kornspeicher, Milchküche und Bügelstube diente, wurde vor vielen Jahren zum Wohnhaus umgebaut und ist bewohnt. In dem im rechten Winkel dazu stehenden ehemaligen Stallgebäude befindet sich die Werkstatt einer Sattlerei mit Nebengelass.

Ein vorhandenes Wohnhaus auf dem Flurstück 98/1 wirkt derzeit völlig deplatziert und abgesetzt vom sonstigen Bebauungszusammenhang. Auf dem Flurstück 99 soll nun durch Ausweisung einer Baufläche die Voraussetzung für eine ergänzende Bebauung geschaffen und so ein Bebauungszusammenhang hergestellt werden.

2. Grundlagen der Planung/Aufstellungsverfahren

Folgende Gesetze und Rechtsverordnungen bilden die Grundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Steindamm“:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004, (BGBl. I S. 2414) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen,
- die Landesbauordnung Mecklenburg- Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.04.2006 (GVOBl. M-V S. 102) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen,
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23. Jan. 1990 (BGBl. I S. 132) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen,
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung -90 (PlanzV 90) vom 18. Dez. 1990 (BGBl. 1991 I S.58) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen,

Kartengrundlage ist die Flurkarte des Katasteramtes des Landkreises Nordwestmecklenburg.

3. Geltungsbereich

Plangebiet: Gemeinde Bad Kleinen
Gemarkung Niendorf, Flur 1

Plangeltungsbereich: Ortslage Niendorf, im Bereich „Am Steindamm“
Flurstücke 92 (teilw.), 93/1 (teilw.), 94/4 (teilw.), 95, 97, 98/1, 99,
100 (teilw.) und 111 (teilw.)

Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,0 ha.

4. Festsetzungen

4.1. Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde als gemischte Baufläche ausgewiesen.

Der Bebauungsplan wird aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt und als Mischgebiet nach § 6 BauNVO festgesetzt.

Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind sowie Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebietes, sind innerhalb des Bebauungsplanes nicht zulässig.

4.2. **Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung im festgesetzten Plangebiet ist durch Grundflächenzahl, Zahl der zulässigen Vollgeschosse, Trauf- und Firsthöhe, Dachform und Dachneigung bestimmt.

Die Bezugspunkte der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen sind wie folgt definiert: **als unterer Bezugspunkt**, die mittlere Höhe des dazugehörigen Straßenabschnittes, **die oberen Bezugspunkte**, als Traufhöhe (Höhe der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut) und als Firsthöhe (Höhe der oberen Dachbegrenzungskante des eingedeckten Daches).

4.3. **Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

Im Bebauungsplan ist eine offene Bauweise festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Festsetzungen von Baugrenzen bestimmt.

5. **Erschließung**

5.1. **Wasserversorgung**

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindlichen Grundstücke unterliegen dem Anschluss- und Benutzerzwang an die öffentlichen Anlagen gemäß der gültigen Satzung des Zweckverbandes Wismar und sind entsprechend beitragspflichtig.

Niendorf wird über ein bestehendes Transportleitungssystem des Zweckverbandes Wismar mit Trinkwasser versorgt. Die Anschlüsse sind durch den Grundstückseigentümer zu beantragen. Neuverlegungen erfolgen grundsätzlich im öffentlichen Bereich.

5.2. **Abwasserentsorgung**

In Niendorf betreibt der Zweckverband Wismar kein öffentliches Schmutzwassernetz. Das anfallende Abwasser ist über dezentrale Kleinkläranlagen zu entsorgen oder in abflusslosen Gruben zu sammeln.

5.3. **Regenwasserableitung**

Generell gilt, dass der Versiegelungsgrad der Flächen auf ein Mindestmaß zu begrenzen ist. Unbelastetes Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen soll auf den Grundstücken versickert oder als Brauchwasser genutzt werden.

5.4. **Löschwasserversorgung**

Die Löschwasserversorgung ist über die Entnahme aus dem vorhandenen Löschwasserteich auf dem Flurstück 117, ca. 70 m vom Plangebiet entfernt, gegeben.

5.5. **Energie**

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt in der Gemeinde Niendorf über das Versorgungsnetz der E.ON edis AG.

Der Anschluss des Baugrundstückes an das Versorgungsnetz ist durch den Bauherrn rechtzeitig vor Baubeginn zu beantragen und vertraglich zu regeln.

5.6. **Anschluss an die Verkehrsflächen**

Die verkehrliche Erschließung der geplanten Bebauung ist durch den Anschluss an die Straße „Am Steindamm“ gewährleistet. Sie bindet als kopfsteingepflasterte Straße an die Bundesstraße B 106 an, wird als asphaltierte Straße weitergeführt und bindet am nördlichen Ortseingang in Höhe der Tankstelle wieder an die B 106 an. Von der asphaltierten Straße abzweigend wird das freistehende Wohnhaus auf dem Flurstück 98/1 über einen unbefestigten Weg erschlossen.

6. **Altlasten/ Abfallentsorgung**

Altlasten sind dem Planungsträger nicht bekannt. Anfallender Bauschutt und Bodenaushub ist entsprechend seiner Beschaffenheit sach- und umweltgerecht nach den gesetzlichen Bestimmungen zu entsorgen. (nur auf zugelassenen Deponien, Aufbereitungsanlagen usw.) Die Abfallentsorgung des Grundstückes erfolgt auf der Grundlage der Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg. Die Müllbehälter sind am Entsorgungstag zur Abholung an der öffentlichen Straße bereitzustellen.

7. **Bodendenkmale**

Vorhandene Bodendenkmale sind dem Planungsträger nicht bekannt. Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gem. § 11 DSchG M-V (GVBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975 ff.) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige. Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege spätestens 4 Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und evtl. auftretende Funde gem. § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden.