

Beschlussvorlage Gemeinde Groß Stieten	Vorlage-Nr: VO/GV03/2015-0368 Status: öffentlich Aktenzeichen:
Federführend: Bauamt	Datum: 09.11.2015 Einreicher: Bürgermeister
Stellungnahme zum Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 26 "Am Steindamm" OT Niendorf der Gemeinde Bad Kleinen	
Beratungsfolge:	
Beratung Ö / N	Datum
Ö	16.12.2015
Gremium Gemeindevertretung Groß Stieten	

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung Groß Stieten beschließt dem Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 26 „Am Steindamm“ OT Niendorf der Gemeinde Bad Kleinen zuzustimmen.

Die Gemeinde Groß Stieten hat keine Hinweise oder Bedenken.

Sachverhalt:

Das Plangebiet ist im F-Plan der Gemeinde als gemischte Baufläche ausgewiesen. Die bauliche Nutzung innerhalb der Ortslage, insbesondere im Bereich östlich der B 106, entspricht der Nutzungsart eines Mischgebietes, wobei die Bauflächen hierbei im Zusammenhang zu betrachten sind. Die Prägung durch größere gewerbliche Anlagen, wie Autoverwertung, Tankstelle, Bäderstudio, Kaminstudio sowie kleinere Einrichtungen, wie Sattlerei und Tierarztpraxis und innerörtliches Entwicklungspotenzial rechtfertigen die geplanten Festsetzungen. Das Plangebiet ist im Zusammenhang mit den angrenzenden Nutzungen zu betrachten, auch durch das Hinzukommen eines Wohngebäudes wird der Gebietscharakter eines Mischgebietes nicht gestört oder verändert.

Anlage/n:

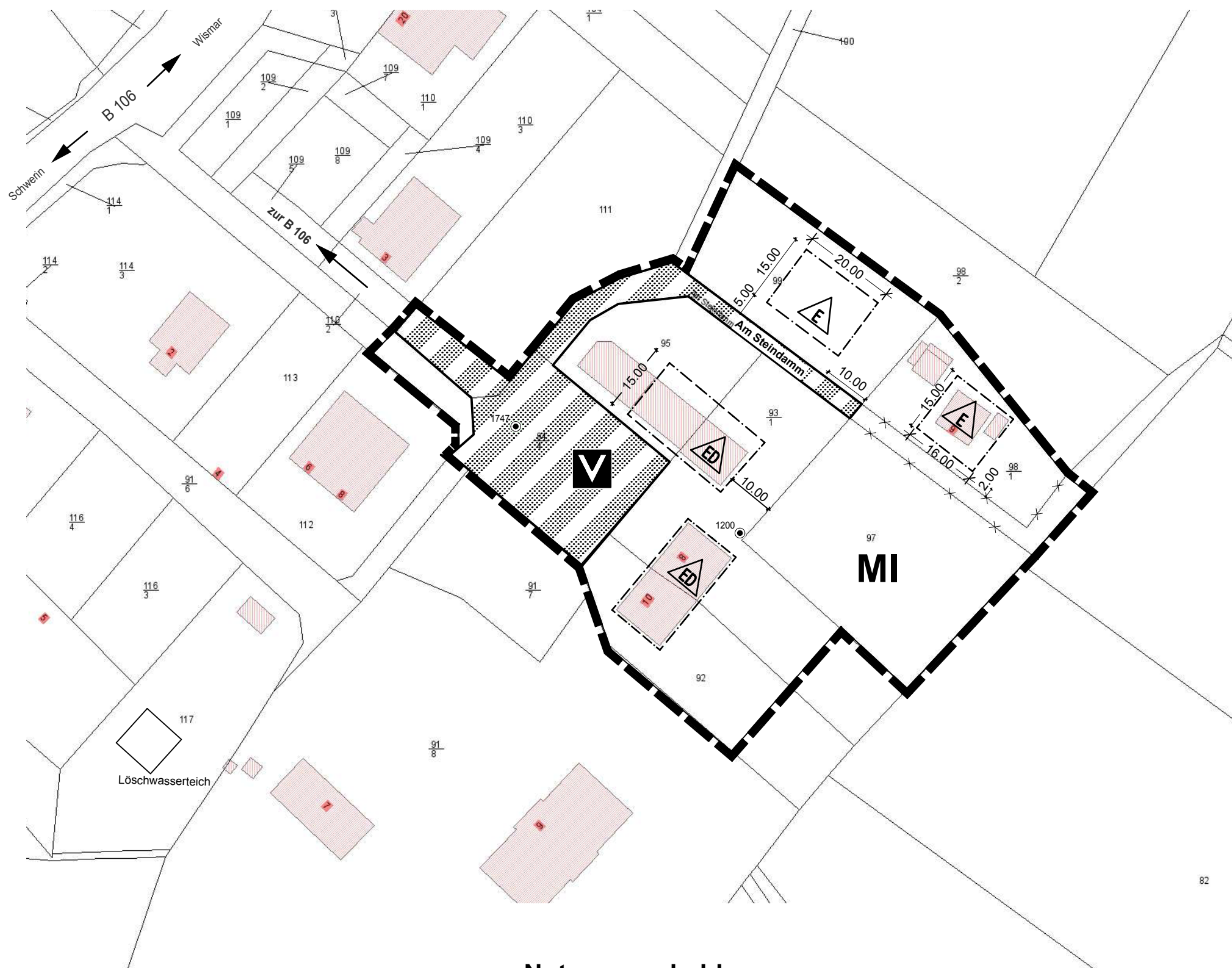
B-Plan A3, Auszug Begründung

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

Teil A - Planzeichnung, M 1:1000

Gemeinde Bad Kleinen
Gemarkung Niendorf
Flur 1



Nutzungsschablone

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
MI	0,3
Grundflächenzahl	
0,3	
Bauweise	
o	Dachform Dachneigung Traufhöhe Firsthöhe

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

Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenerverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dez. 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Art der baulichen Nutzung

§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
MI Mischgebiet § 6 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

§9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, §16 BauNVO
0,3 Grundflächenzahl
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
TH =4,50 m, Traufhöhe als Höchstmaß
FH =9,50 m, Firsthöhe als Höchstmaß
SD, KWD, WD Sattel-, Krüppelwalm-, Walmdach
35°-50° Dachneigung DN

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§22 und 23 BauNVO
§9 (1) Nr. 1 BauGB

- o offene Bauweise
- △ nur Einzelhäuser zulässig
- △ ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

Verkehrsflächen

§9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB

- Straßenbegrenzungslinie
- V Verkehrsberuhigter Bereich
- /// Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Sonstige Planzeichen

§9 Abs.7 BauGB

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Darstellung ohne Normcharakter

- Flurstücksgrenze
- z.B. 97 Nr. des Flurstückes
- ±5,00 Maßlinien mit Maßangaben
- künftig entfallende Flurstücksgrenzen
- /// vorh. Gebäude und bauliche Anlagen
- Aufnahme- und Sicherungspunkte des Lagenetzes

Teil B – Textliche Festsetzungen

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1. Baugebiet

MI Mischgebiet gem. § 6 BauNVO

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

Im Mischgebiet sind die Nutzungen nach §6 (2) Nr. 7 und 8 BauNVO 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 Höhe des dazugehörigen mittleren Straßenniveauschnittes. 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. Die Traufen bei einem Zwerchgiebel dürfen höchstens 1,50 m über der maximal zulässigen Traufhöhe liegen.

3. Ableitung des Regenwassers § 9 (1) BauGB

Unbelastetes Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern oder als Brauchwasser zu nutzen.

II. NATURSCHUTZRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

4. Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft § 9(1) Nr. 20 u.(6) BauGB sowie § 1a Abs. 3 BauGB

Gemäß § 9 (1a) Satz 2 BauGB werden die Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes dem Flurstück Nr. 99 der Flur 1 der Gemarkung Niendorf, auf dem die Eingriffe zu erwarten sind, vollumfänglich zugeordnet.

Örtliche Bauvorschriften

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

§1 Geltungsbereich

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

§2 Baugestalterische Festsetzungen

1. Hauptdächer

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 MV und kann mit Bußgeld geahndet werden.

Textliche Hinweise

Landschaftspflegerische Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes

Für die vollständige Kompensation der durch die Realisierung der Planinhalte hervorgerufenen Eingriffe in Natur und Landschaft ist folgende Maßnahme vorgesehen

- Pflanzung von 12 Obstbäumen auf dem Flurstück 98/2, Flur 1, Gem. Niendorf

Der Kompensationsbedarf beträgt 450 m² FÄQ. Die Kompensationsmaßnahme ist im Umweltbericht detailliert beschrieben. Die Sicherung der landschaftspflegerischen Ausgleichsmaßnahmen erfolgt durch einen städtebaulichen Vertrag.

Artenschutz

Naturschutzrechtliche/artenschutzrechtliche Belange des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz können bei Abrissarbeiten, Umbauarbeiten oder Landschaftseingriffen berührt werden. Sie sind gegebenenfalls auf der Ebene der Einzelbauvorhaben zu berücksichtigen. Notwendige Gehölzfällungen sind in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar vorzunehmen.

Gesetzlich geschützte Festpunkte

Im Plangebiet befinden sich gesetzlich geschützte Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagentz des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Vermessungsmarken sind nach § 26 des Gesetzes über das amtliche Geoinformations- und Vermessungswesen (Geoinformations- und Vermessungsgesetz - GeoVermG M-V) vom 16. Dezember 2010 (GVBl. M-V S. 713) gesetzlich geschützt. Die Hinweise zum Verhalten im Bereich der Festpunkte sind zu beachten.

Bodendenkmale

Wenn während der Erdarbeiten unvermutet Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V das Bauordnungs- und Denkmalmat., SG Bodendenkmalpflege der Hansestadt Wismar zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur- und Denkmalpflege 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.

Alltlasten / Abfall / Bodenschutz

- Schädliche Bodeneinträge, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderungen des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, sind zu vermeiden. Von Menschen beeinflusster Boden oder Boden, dessen unbelastete Herkunft nicht lückenlos dokumentiert ist, kann ohne repräsentative Deklarationsanalyse nicht als unbelastet verwertet werden.
- Konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine bisher unbekannt schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, sind unverzüglich der Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständiger Bodenschutzbehörde mitzuteilen.
- Kampfmittelbelastungen liegen in der Zuständigkeit des Munitionsbergungsdienstes.
- Mit der Getrennunghaltung von mineralischen, metallischen, Holzern und sonstigen Bauabfällen und nach Maßgabe des Entsorgers kann im Allgemeinen die gemeinwohlverträgliche Abfallentsorgung vorbereitet werden.
- Bei Abbrucharbeiten dient ein vorher erstelltes Schadstoffkataster der Arbeitssicherheit sowie der ordnungsgemäßen und schadlosen Entsorgung.

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

Präambel:

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 (Planzeichenerverordnung-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 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:

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 29.10.2014. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 26.11.2014 durch Veröffentlichung im Amtsblatt erfolgt.	Der Bürgermeister
2. Die Gemeindevertretung hat am 29.10.2014 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung bestimmt.	Der Bürgermeister
3. Das Amt für Raumordnung und Landesplanung ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB mit Schreiben vom 18.11.2014 beteiligt worden.	Der Bürgermeister
4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 18.11.2014 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.	Der Bürgermeister
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 05.12.2014 bis zum 09.01.2014 während der Dienststunden nach § 3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist durch Veröffentlichung im Amtsblatt am 26.11.2014 ortsüblich bekanntgemacht worden.	Der Bürgermeister
6. Die Gemeindevertretung hat am die Umstellung des Planverfahrens vom vereinfachten Verfahren auf das Regelverfahren nach BauGB beschlossen, den Entwurf vom 29.10.2014 zum Vorentwurf erklärt, die geänderten Entwürfe des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und gemäß § 3 (2) BauGB zur erneuten öffentlichen Auslegung bestimmt.	Der Bürgermeister
7. Der geänderte 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 erneute öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung der Satzung unberücksichtigt bleiben können, dass ein Antrag nach §47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht werden, aber hätten geltend gemacht werden können, durch Veröffentlichung im Amtsblatt am ortsüblich bekanntgemacht worden.	Der Bürgermeister
8. Die Gemeindevertretung hat die fristgerecht abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.	Der Bürgermeister
9. Der Bebauungsplan, bestehend aus Teil A - Planzeichnung und dem Teil B - Textl. Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften wurden am von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom gebilligt.	Der Bürgermeister
10. Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus Teil A - Planzeichnung, Teil B - Textl. Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften werden hiermit am ausfertigt.	Der Bürgermeister
11. 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 Formschriften 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.	Der Bürgermeister

Gemeinde Bad Kleinen
Landkreis Nordwestmecklenburg

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

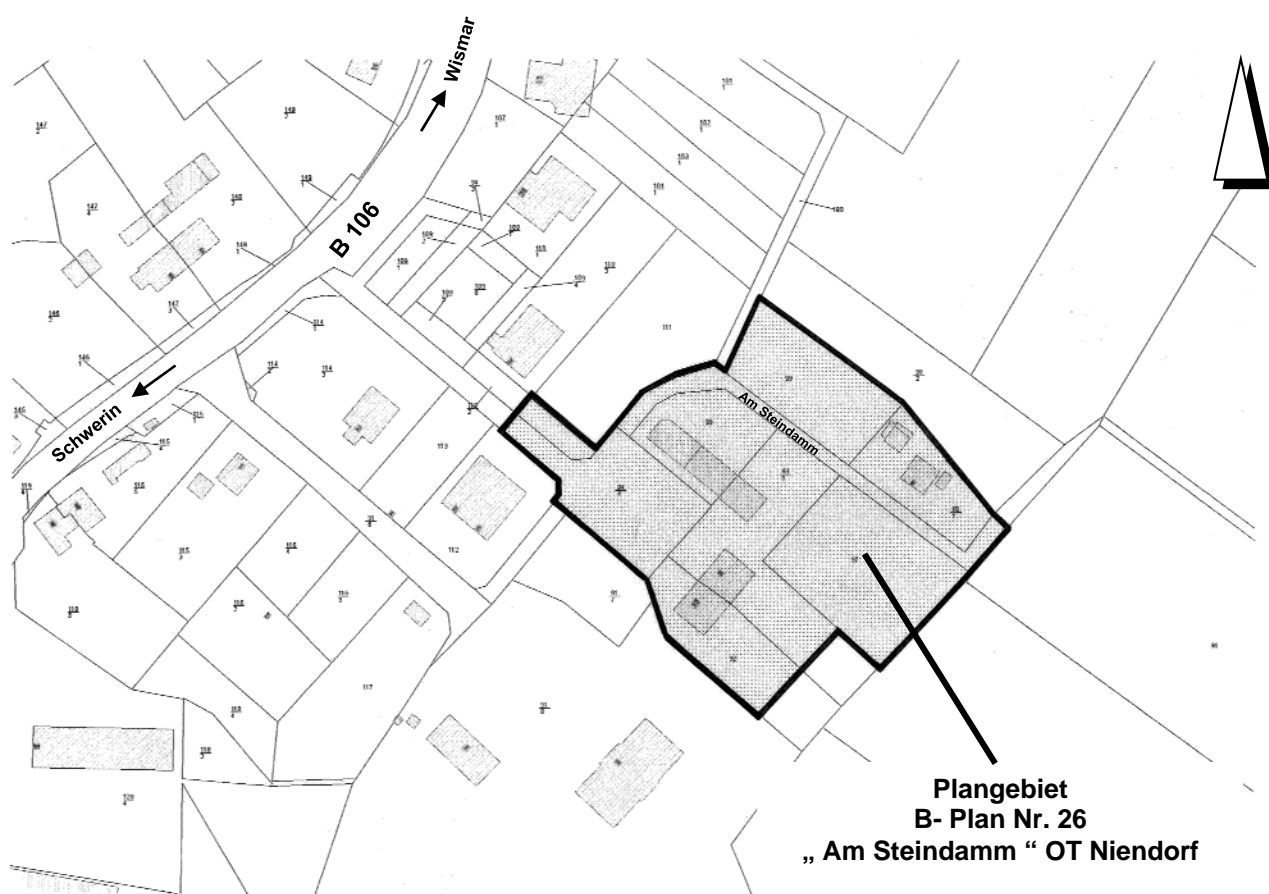
Entwurf

Stand: 21.10.2015

H/B = 410 / 768 (0,31m²)

Begründung

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



Übersichtsplan

Entwurf

Stand: 21.10.2015

INHALTSVERZEICHNIS

- 1. Zielstellung und Grundsätze der Planung**
- 2. Grundlagen der Planung / Aufstellungsverfahren**
- 3. Geltungsbereich**
- 4. Festsetzungen**
 - 4.1. Art der baulichen Nutzung
 - 4.2. Maß der baulichen Nutzung
 - 4.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
- 5. Erschließung**
 - 5.1. Wasserversorgung
 - 5.2. Abwasserentsorgung
 - 5.3. Regenwasserableitung
 - 5.4. Löschwasserversorgung
 - 5.5. Energie
 - 5.6. Anschluss an die Verkehrsflächen
- 6. Bodenschutz und Abfall**
- 7. Bodendenkmale**
- 8. Gewässerschutz**
- 9. Kataster- und Vermessungswesen**
- 10. Immissionsschutz**

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 im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufzustellen.

Im Ergebnis der Prüfung eingegangener Stellungnahmen zum Entwurf des B-Planes im vereinfachten Verfahren hat die Gemeinde die Umstellung des Aufstellungsverfahrens auf das Regelverfahren gemäß BauGB beschlossen. Die nach § 13 BauGB aufgestellte und zur TÖB-Beteiligung/Auslegung bestimmte Entwurfsfassung wurde durch Umstellung des Planverfahrens zum Vorentwurf erklärt.

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.

Die Gemeinde stützt sich bei ihren Planungsabsichten auf die Beurteilung des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg. Mit der landesplanerischen Stellungnahme wird bestätigt, dass der B-Plan den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg entspricht. Durch die Inbetriebnahme einer innerörtlichen Baufläche werden zunächst Standortreserven für die Siedlungsentwicklung genutzt. Insofern kann die Zersiedelung der Landschaft gering gehalten werden. Das bedeutet, dass die Planung zu einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden beiträgt und gleichzeitig der Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung einräumt.

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 eine gemischte Bauweise geprägt.

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 NWM.

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.

Die bauliche Nutzung innerhalb der Ortslage, insbesondere im Bereich östlich der B 106, entspricht der Nutzungsart eines Mischgebietes, wobei die Bauflächen hierbei im Zusammenhang zu betrachten sind. Die Prägung durch größere gewerbliche Anlagen, wie Autoverwertung, Tankstelle, Bäderstudio, Kaminstudio sowie kleinere Einrichtungen, wie Sattlerei und Tierarztpraxis und innerörtliches Entwicklungspotenzial rechtfertigen die geplanten Festsetzungen.

Das Plangebiet ist im Zusammenhang mit den angrenzenden Nutzungen zu betrachten, auch durch das Hinzukommen eines Wohngebäudes wird der Gebietscharakter eines Mischgebietes nicht gestört oder verändert.

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.

Aufgrund der örtlichen Praxis wird auf einen Nachweis über die realistische Möglichkeit der Versickerung im Rahmen der B-Plan-Aufstellung verzichtet. Die Bauherren haben im Rahmen ihrer Vorhabenplanung zur Errichtung von Gebäuden und baulichen Anlagen die Niederschlagswasserbeseitigung auf den Grundstücken zu berücksichtigen.

5.4. **Löschwasserversorgung**

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

Hinweise:

Die Menge der erforderlichen Löschwassermenge für die Gebäude richtet sich nach der Technischen Regel der DVGW Arbeitsblatt W 405. Die ermittelte Löschwassermenge muss über einen Zeitraum von mindestens 2 Stunden vorgehalten werden. Geeignete Löschwasserentnahmestellen bzw. Entnahmeeinrichtungen müssen sich in einem Abstand von maximal 300 m von den Gebäuden entfernt befinden. Dabei sollte sich die erste Löschwasserentnahmestelle in einem Umkreis von maximal 150 m befinden.

Bauliche Anlagen sind so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und instand zu halten, dass der Entstehung eines Brandes und der Ausbreitung von Feuer und Rauch vorgebeugt wird und bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren sowie wirksame Löscharbeiten möglich sind (§ 14 LBauO M-V).

Die Bedachungen der geplanten Gebäude müssen gemäß § 32 Abs. 1 LBauO M-V gegen eine Brandbeanspruchung von außen durch Flugfeuer und strahlende Wärme ausreichend lang widerstandsfähig sein (harte Bedachungen).

Eventuelle Zufahrten und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind entsprechend der „Richtlinie über Flächen der Feuerwehr“ in der Fassung August 2006 zu bemessen und zu befestigen. Am Ende von Feuerwehrzufahrten muss eine für Fahrzeuge der Feuerwehr ausreichend bemessene Wendefläche zur Verfügung stehen. Die Flächen der Feuerwehr sind entsprechend der Anlage 7.4/ zu o.g. Richtlinie zu kennzeichnen und müssen eine jederzeit deutlich sichtbare Randbegrenzung haben.

5.5. **Energie**

Im Niendorf befinden sich Versorgungsanlagen der E.ON edis. Ein Anschluss an die vorhandenen Anlagen zur Versorgung des Planvorhabens ist möglich. Dazu ist eine Erweiterung der Stromverteilungsanlagen erforderlich, für die eine entsprechende Fläche im öffentlichen Bauraum gem. DIN 1998 bereit zu stellen ist.

Zur Beurteilung und Einschätzungen der Aufwendungen für eine künftige Stromversorgung ist rechtzeitig ein Antrag mit folgenden Aussagen an das Versorgungsunternehmen zu stellen:

- Lage- bzw. Bebauungsplan
- Erschließungsbeginn und zeitl. Bauablauf
- Versorgungsstruktur und Leistungsbedarf
- vorgesehene Ausbaustufen mit zeitl. Einordnung und Baustrombedarf

Allgemein gilt, dass:

- Leitungstrassen von Baumpflanzungen freizuhalten sind. Hier ist eine entsprechende Absprache mit dem Versorgungsunternehmen erforderlich.
- Die Sicherheitshinweise zu Arbeiten im Bereich von Kabeln sind zu beachten.

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. Bodenschutz und Abfall

I. Bodenschutz

Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine **Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderungen des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion** hervorrufen können, vermieden werden.

(§ 4 BBodSchG)

Bei den Bauarbeiten anfallender **Mutterboden / Oberboden** ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen.

Bei den Bauarbeiten **anfallender Bodenaushub** (Unterboden / nicht Mutterboden) ist vorrangig innerhalb des Grundstücks zu verwerten, sofern keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen bestehen. Bodenaushub, der nicht innerhalb des Grundstücks verwertet wird, ist einer für die Bodenentsorgung zugelassenen Anlage zuzuführen.

Die **Untersuchungserfordernis** nach LAGA M 20, T II, TR Boden für Böden u.a. aus Mischgebieten, aus Gebieten in denen mit umweltgefährlichen Stoffen umgegangen wurde oder bei z.B. durch Aufschüttungen anthropogen veränderten Böden, ist zu beachten

(http://www.regierung-mv.de/cms2/Regierungsportal_prod/Regierungsportal/de/wm/Themen/Abfallwirtschaft/Verwertung_von_Abfaellen/index.jsp).

Durch die chemischen Untersuchungen wird sichergestellt, dass Aushubboden keine höheren Belastungen hat, als für die Verwertung am Einbauort zulässig sind.

Boden mit Untersuchungserfordernis oder Boden, dessen unbelastete Herkunft nicht lückenlos dokumentiert ist, kann ohne repräsentative Deklarationsanalyse nicht als unbelastet gelten.

Hinweis: Auffüllungen und Abgrabungen können selbst genehmigungsbedürftig sein. Auskunft erteilt die untere Bauaufsichtsbehörde.

II. Mitteilungspflichten nach dem Landes-Bodenschutzgesetz

Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Absatz 3 und 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes genannten Personen sind verpflichtet, **konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenverfärbung oder Altlast vorliegt, unverzüglich** der Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständiger Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich auch für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen. (§ 2 LBodSchG MV)

Konkrete Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen können auffällige Färbungen, Gerüche oder Konsistenzen sein. Häufig sind allerdings auch erhebliche Belastungen z.B. in Aufschüttungen nicht ohne Laboranalyse erkennbar.

III. Munition

Kampfmittelbelastungen liegen in der Zuständigkeit des Munitionsbergungsdienst (abteilung3@lpbk-mv.de).

IV. Entsorgung von Abfällen der Baustelle (§ 7, 9 und 15 KrwG)

Alle Maßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass eine gemeinwohlverträgliche und geordnete Abfallentsorgung sichergestellt ist. Bauabfälle (Bauschutt, Baustellenabfälle, auch aus Abbruch) sind zur Verwertung einer zugelassenen Aufbereitungsanlage zuzuführen. Die Verwertung soll bereits auf der Baustelle durch **Getrennthaltung von mineralischen, metallischen, hölzernen und sonstigen Bauabfällen** nach Maßgabe des Entsorgers vorbereitet werden. Nicht verwertbare bzw. schadstoffverunreinigte Materialien sind zu separieren und durch hierfür gesondert zugelassene Unternehmen entsorgen zu lassen. (§ 8 GewAbfV)
Die Abfallentsorgung der Baustelle soll innerhalb von vier Wochen nach Beendigung der Bauarbeiten abgeschlossen sein.

V. Abbrucharbeiten

Bei Abbrucharbeiten in Bausubstanz, besonders die vor 1990 errichtet wurde, ist mit dem Vorkommen asbesthaltiger und kohlenteeerhaltiger Baustoffe zu rechnen. Hierbei sind besonders Dichtungen, Elektroanlagen, Dacheindeckungen (Wellasbest, teerhaltige Dachpappe) und Zwischendecken (Planasbest) vor Beginn der Maßnahmen zu untersuchen.

Besondere Gefährdungen gehen von schwach gebundenen Asbestprodukten aus (z.B. Brandschutzplatten, Dichtungsmaterial, Isoliermaterial). Bestehen Zweifel über Art und Menge von asbest- oder kohlenteeerhaltigen Bauprodukten wird zur Vorbereitung des Rückbaus empfohlen, durch einen Sachverständigen ein **Schadstoffkataster** für das Gebäude anfertigen zu lassen. Abbruch-, Sanierungs- und Instandhaltungsarbeiten mit Asbest sowie die Entsorgung asbesthaltiger Abfälle dürfen nur von qualifizierten Fachbetrieben durchgeführt werden. Zuständige **Arbeitsschutzbehörde** ist das LAGUS-Landesamt für Gesundheit und Soziales, Abt. Arbeitsschutz und technische Sicherheit, Dezernat Schwerin, Friedrich-Engels-Straße 47, 19061 Schwerin, Tel. 0385-3991-102, -572.

Bei industrieller oder gewerblicher Vornutzung, oder wenn Anhaltspunkte für besondere Schadstoffbelastungen der Gebäudesubstanz bekannt sind, muss rechtzeitig vor Baubeginn das Schadstoffgutachten eines zuverlässigen Fachkundigen vorliegen, welches Belange des Arbeitsschutzes und des Abfallrechtes berücksichtigt. Es gehört grundsätzlich zur **Bauherren-Verantwortung** (z.B. bei der Beräumung und Erschließung) für die Kalkulationssicherheit, vorhandene produktionspezifischen und die baustoffimmanenten Schadstoffe sowie durch Diffusionsvorgänge sekundär kontaminierte Baustoffe sowie die Kontaminationen in Böden zu beschreiben. Dazu sind die betroffenen Massen und deren Schadstoffklassifizierung (z.B. gemäß der LAGA) zu ermitteln und die Lage der Baustoffe auf dem Gelände und deren Ausbaubarkeit sowie die Zugänglichkeit zu beschreiben.

Schadstoffe in der Gebäudesubstanz sind nicht im Altlastenkataster erfasst.

VI. Entsorgung von Abfällen

Mit Nutzungsbeginn erfolgt die Abfallentsorgung aus privaten Haushaltungen in der Regel durch den **Abfallwirtschaftsbetrieb**. Verantwortlich für die Anmeldung ist der Grundstückseigentümer. Von der Entsorgung durch den öffentlich rechtlichen Entsorgungsträger ausgeschlossene gewerbliche Abfälle sind einem **zugelassenen Entsorgungsfachbetrieb** zu überlassen.

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.

8. Gewässerschutz

Mit den Bauarbeiten sind auf den Grundstücken eventuell vorhandene Drainleitungen und sonstige Vorflutleitungen in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten bzw. wiederherzustellen. Ein Überbauen ist unzulässig.

Jeglicher Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hat auf der Grundlage des § 62 WHG und § 20 LWaG so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu besorgen ist.

Werden bei der Durchsetzung der Planung Erdaufschlüsse (auch Flächenkollektoren oder Erdwärmesonden für Wärmepumpen) notwendig, mit denen unmittelbar bzw. mittelbar auf die Bewegung oder die Beschaffenheit des Grundwassers eingewirkt wird, sind diese gemäß § 49 Abs. 1 des WHG einen Monat vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Dies trifft ebenso für eventuell notwendige Grundwasserabsenkungen zu.

9. Kataster- und Vermessungswesen

In dem B- Plan- Bereich befinden sich diverse Grenzsteine von Grundstücksgrenzen. Vor eventuellen Baumaßnahmen in diesen Bereichen sind die Grenzsteine zu sichern bzw. nach Fertigstellen von Baumaßnahmen gegebenenfalls wiederherzustellen.

Die Arbeiten für die Sicherung bzw. Wiederherstellung der Punkte sollten durch das Katasteramt bzw. von zugelassenen öffentlich bestellten Vermessungsingenieuren ausgeführt werden.

10. Immissionsschutz

Eine Prüfung der **in Betracht kommenden Lärmquellen** lässt schlussfolgern, dass keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte gegenüber der geplanten Bebauung zu erwarten sind: Straßenverkehrslärm bezüglich B 106

Durch Abstand und Schalldämmung durch bestehende Gebäude sind keine Überschreitungen der Orientierungswerte zu erwarten. Das Plangebiet befindet sich in einem Abstand von über 100 m zur Ortsdurchfahrt der B 106 und in dritter Reihe hinter vorhandenen Wohngebäuden, durch Innenverdichtung möglicherweise künftig sogar in 4. Reihe. Im Randbereich der bebauten Ortslage begünstigen zudem die vorhandenen größeren und höheren Gebäude (Tankstelle, Kaminstudio) mit ihren geringen Gebäudeabständen die Schalldämmung gegenüber dem Plangebiet.

Anlagenlärm von WEA, Tankstelle und Autoverwertung

Da die mögliche Bebauung im Plangebiet weder gegenüber den WEA noch gegenüber der Autoverwertung ein dichteres Heranrücken an diese Anlagen zulässt, kann sich das Konfliktpotenzial gegenüber dem Bestand nicht erhöhen. Die Genehmigung der gewerblichen Anlagen erfolgte unter Berücksichtigung des Bestandsschutzes der baulichen Nutzungsformen in Niendorf. Diese Betrachtungsweise schließt somit ein Konfliktpotenzial aus.

Der Bestandsschutz der gewerblichen Anlagen wird durch die geplante Bebauung nicht berührt. Mit dem Bebauungsplan wird eine innerörtliche Baulandreservefläche überplant, die im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt ist.

gebilligt durch Beschluss der GV am : 21.10.2015
ausgefertigt am :

Der Bürgermeister