

Beschlussvorlage Gemeinde Bobitz Federführend: Bauamt	Vorlage-Nr: VO/GV09/2009-189 Status: öffentlich Aktenzeichen: Datum: 07.04.2009 Einreicher: Bürgermeister	
Stellungnahme zum B-Plan Nr. 4 "Ringstraße - Mitte" der Gemeinde Groß Stieten		
Beratungsfolge:		
Beratung Ö / N	Datum	Gremium
Ö	12.05.2009	Ausschuss für Bau, Verkehr, Gemeindeentwicklung und Umwelt Bobitz
Ö	03.06.2009	Gemeindevertretung Bobitz

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung stimmt dem B-Plan Nr. 4 „Ringstraße – Mitte“ der Gemeinde Groß Stieten zu. Sie hat keine Hinweise oder Bedenken.

Sachverhalt:

Die Gemeinde Bobitz hat die Möglichkeit als Nachbargemeinde, nach § 4 Abs. 1 BauGB, Stellung zum Vorentwurf des B-Planes Nr. 4 „Ringstraße – Mitte“ der Gemeinde Groß Stieten zu nehmen.

Anlage/n:

Auszug aus der Planzeichnung
Auszug aus der 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	

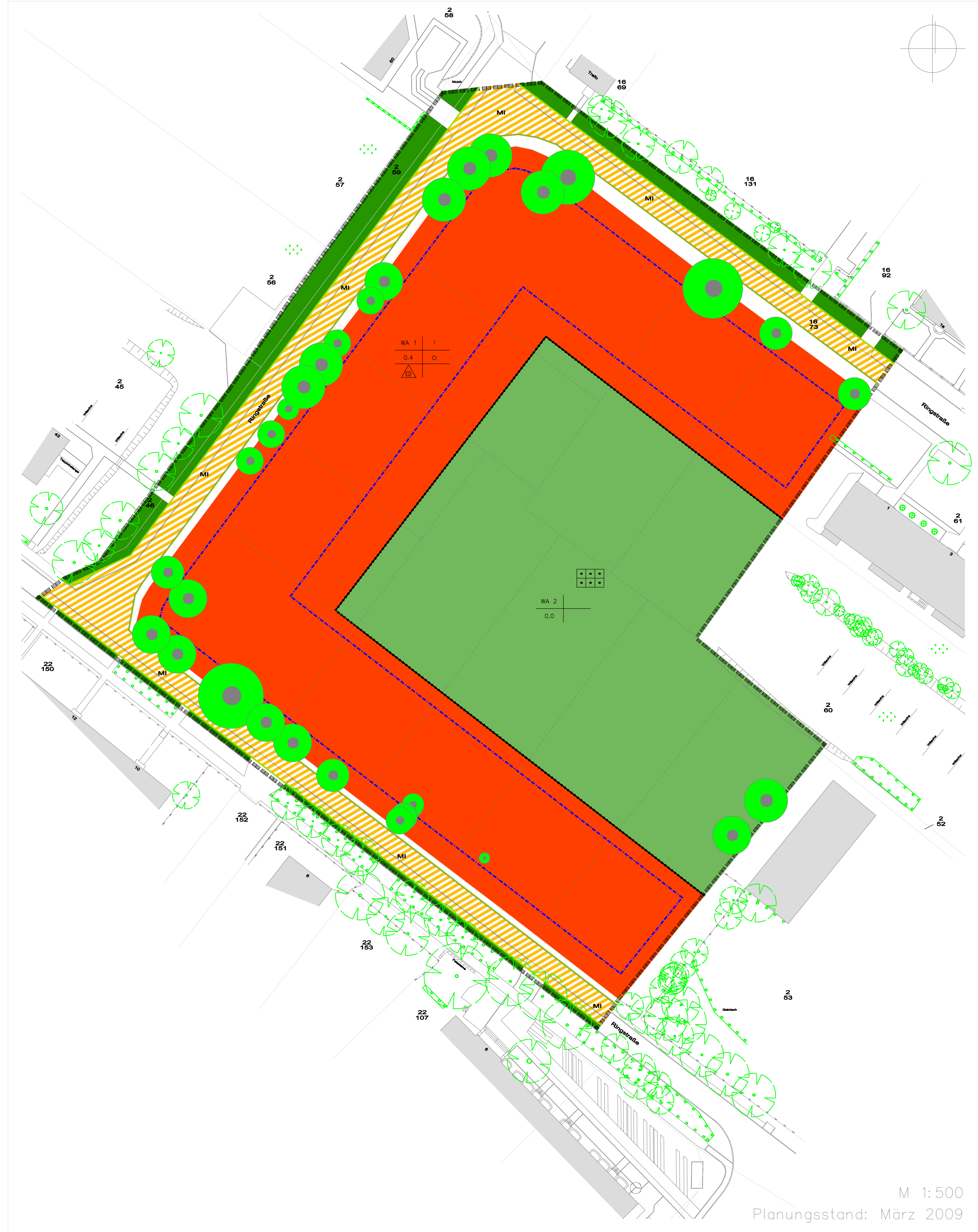
SATZUNG DER GEMEINDE GROß STIETEN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 4

"RINGSTRABE – MITTE"

PRAÄMBEL

Aufgrund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23. Sept. 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dez. 2006 (BGBl. I S. 3316), sowie der Bauutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Jan. 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. Apr. 1993 (BGBl. I S. 466), sowie nach der Landesbauplanordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAuO M-V) vom 18. Apr. 2006 (GVBl. M-V S. 102), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Groß Stieten Nr.: vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 4, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und nach Beschluss folgende Satzung über örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen erlassen.

TEIL A – PLANZEICHNUNG



M 1:500
Planungsstand: März 2009

VORENTWURF

PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. Festsetzungen

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
§ 4 BauNVO

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 BauNVO

Grundflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse, die Höchstmaß

4. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO

Baugrenze
offene Bauweise
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

5. VERKEHRSFLÄCHEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Mischverkehrsfläche
Straßengrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung

7. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB

Öffentliche Grünfläche
§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Private Grünfläche
§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Garten
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

8. SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. "Ringstraße – Mitte" der Gemeinde Groß Stieten
§ 9 Abs. 7 BauGB
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung,
Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb des Baugebiets
§ 1 Abs. 4 BauNVO

II. Darstellungen ohne Normcharakter

vorhandene Gebäude
Flurstücksgrenzen
Vorschlag für Flurstücksgrenzen
Flurstücksnummern
Treppen
Blöschungen
Mauern
Zäune
Buschwerk
Erhaltung von Bäumen (außerhalb Plangebiet)
Rasenflächen

TEIL B – TEXT

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 4 DER GEMEINDE GROß STIETEN
"RINGSTRABE – MITTE" IN GROß STIETEN
(§ 9 Abs. 1 und 2 BauGB)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Das Bebauungsgebiet wird als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen.
Zulässig innerhalb des WA-Gebietes sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Spielwirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 4 Abs. 2 BauNVO).

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)
Eine Überschreitung der Grundflächenzahl ist entsprechend § 19 Abs. 4 BauNVO zulässig.

3. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE UND HOHENLAGE
(§ 9 Abs. 3 und § 12 BauGB sowie § 14 Abs. 1 und § 23 Abs. 1 BauNVO)
Im gesamten Geltungsbereich sind Nebenanliegen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen. Ausgenommen hiervon sind Einfriedungen, untergeordnete Gartenhäuschen bzw. überschäte Stellplätze bis zu einer Fläche von 10 m² (§ 14 Abs. 1 in Verbindung mit § 23 Abs. 5 BauNVO).

In den Baugebieten ist die Einrichtung von Stellplätzen mit ihren Zufahrten auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Befestigung ist nur mit wasserdurchlässigen Aufbauten zulässig.
Die maximal zulässige Traufhöhe (Schnittkante Außenwand mit Dachhaut) wird bei Gebäuden im WA – Gebiet mit 9,60 m ab Oberkante Gelände festgesetzt.
Die maximal zulässige Firsthöhe wird mit 15,0 m über der jeweiligen im Gebiet festgesetzten markierten Traufhöhe festgesetzt.
Die Oberkante des Geländes wird mit der Oberkante der Straßennitte in der Ringstraße (49,20 über NN) definiert.

6. NIEDERSCHLAGSWASSER
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
Das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen und der nicht verunreinigten, befestigten Flächen ist in das vorhandene Regemassensetz der Gemeinde einzuleiten.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

1. VERHALTEN BEI AUFFALLIGEN BODENVERFÄRBUNGEN BZW. BEI FUNDEN
Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DStG M-V die zuständige untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege – Archäologie und Denkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zuständige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

2. ANZEIGE DES BAUBEGINNS BEI ERDARBEITEN
Für Bodenerkennungs- und auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DStG M-V. In diesem Fall ist die untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, doch kann die Frist für eine langjährige Untersuchung im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden (§ 11 (3) DStG M-V).

3. GRUNDWASSERSCHUTZ
Vorhandene Dränleitungen und unterirdische Gewässer sind in ihrer Funktionalität zu erhalten bzw. wiederherzustellen. Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist gem. § 20 Abs. 1 LWBod bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Erdstöße, die bis in das Grundwasser reichen, sind der unteren Wasserbehörde gem. § 33 Abs. 1 LWBod anzuzeigen. Offene oder geschlossene Wasserleitungen sind der unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

4. VERHALTEN BEI AUFFALLIGEN BODENVERFÄRBUNGEN (ABFALL)
Sollten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten wie unvorhersehbare Verunreinigungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Erdaushubs verpflichtet sowie den Fachdienst Umwelt unverzüglich zu informieren.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
(§ 84 und § 86 LBAuO M-V)

1. AUSSENWÄNDE
Als Material für die Außenwände sind nicht zulässig:
– hochglänzende Baustoffe (z. B. Edelstahl, emailierte Fassadenelemente, Fliesen oder Ähnliches)
– kleinteilige Baustoffe als dünnformatige Ziegel (DN 105)
– Verkleidungen aus Materialien, die andere Baustoffe vortäuschen (Imitationen)
Für die farbliche Gestaltung von Wandoberflächen sind nur zulässig:
– helle oder gedackte Farbtöne mit einem Remissionswert gleich oder größer 30
– bei plastisch hervortretenden Gliederungselementen und Sockelflächen, dunklere oder hellere Tönungen der Fassadenfarbe

2. EINFRIEDUNGEN
Im gesamten Geltungsbereich gilt:
Die Höhe von Grundstückseinfriedungen darf entlang der öffentlichen Verkehrsfläche 1,20 m und im Gartenhofbereich 1,60 m nicht überschreiten.

3. GESTALTUNG VON VERKEHRSANLAGEN UND SONSTIGEN BEFESTIGTEN FLÄCHEN
Im gesamten Geltungsbereich gilt:
Zulässige Materialien für die Pflasterung von Wohnwegen, Zufahrten, Stellplatzflächen, Zugängen und sonstigen befestigten Flächen sind Beton-, Ziegel- und Natursteinpflaster, sowie Platten aus den genannten Materialien. Gehwege, insbesondere in Grünflächen, können auch mit wassergebundenen Decken, Verbundpflaster oder als Pflasterzonen ausgebildet werden.

4. ABFALLBEHÄLTER
Innerhalb des Geltungsbereichs sind Abfallbehälter auf dem eigenen Grundstück unterzubringen.

5. ORDNUNGSWIDRIGKEITEN
Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBAuO M-V und kann mit Bußgeld geahndet werden.

III. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

1. MASSNAHMEN ZUM ANPFLANZEN UND ERHALTEN VON BAUMEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a – 25b BauGB)

1.1 Die zur Erhaltung festgesetzten, gem. des § 26 Landesdenkmalgesetzes Mecklenburg-Vorpommern geschützten Bäume sind vor Beeinträchtigungen während der Bauphase gem. der DIN zu schützen.

3,25 m	3,25 m		
Grünstreifen	Gehweg Pflaster	Strasse Bitumen	Grünstreifen
	Rundbord überfahrbar		

STRASSENQUERSCHNITT
M 1 : 100

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss
Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertreterversammlung vom 01.04.2009.
Die erteilte Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Wegweiser am erfolgt.

Gemeinde Groß Stieten, den
Der Bürgermeister

2. Beteiligung der Raumordnung und Landesplanung
Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz (LpG) mit Schreiben vom beteiligt worden.

Gemeinde Groß Stieten, den
Der Bürgermeister

3. Beteiligung der Öffentlichkeit
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist, nach erteillicher Anordnung vom im Wegweiser sowie schriftlicher Einladung der betroffenen Anlieger vom durch öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 4 und dem Entwurf der Begründung in der Zeit vom bis zum während der Dienststunden im Groß Stieten erfolgt.

Gemeinde Groß Stieten, den
Der Bürgermeister

4. Beteiligung der Behörden
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 aufgeführt worden.

Gemeinde Groß Stieten, den
Der Bürgermeister

5. Öffentliche Auslegung
Die Stadtvertreterversammlung hat den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 4 und der Begründung dazu am gebilligt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Gemeinde Groß Stieten, den
Der Bürgermeister

6. Öffentliche Auslegung
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 4 und der Entwurf der Begründung haben in der Zeit vom bis zum während der Dienststunden im Groß Stieten öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen, welche Arten umweltbezogener Stellungnahmen vorliegen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Plan unberücksichtigt bleiben können und 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 wurden, über halten geltend gemacht werden können, am durch Veröffentlichung im Wegweiser bekannt gemacht worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind mit Schreiben vom über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Gemeinde Groß Stieten, den
Der Bürgermeister

7. Katastermäßiger Bestand
Der katastermäßige Bestand am wird als richtig dargestellt beschönigt. Hinsichtlich der lägerlichen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

..... den
Öffentl. best. Vermesser

8. Stellungnahmen
Die Gemeindevertreterversammlung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Gemeinde Groß Stieten, den
Der Bürgermeister

9. Satzungsbeschluss
Der Bebauungsplan Nr. 4, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die örtlichen Bauvorschriften wurden am von der Gemeindevertreterversammlung als Satzung beschlossen, die Begründung dazu wurde gebilligt.

Gemeinde Groß Stieten, den
Der Bürgermeister

10. Ausfertigung
Der Bebauungsplan Nr. 4, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften werden hiermit am ausgefertigt.

Gemeinde Groß Stieten, den
Der Bürgermeister

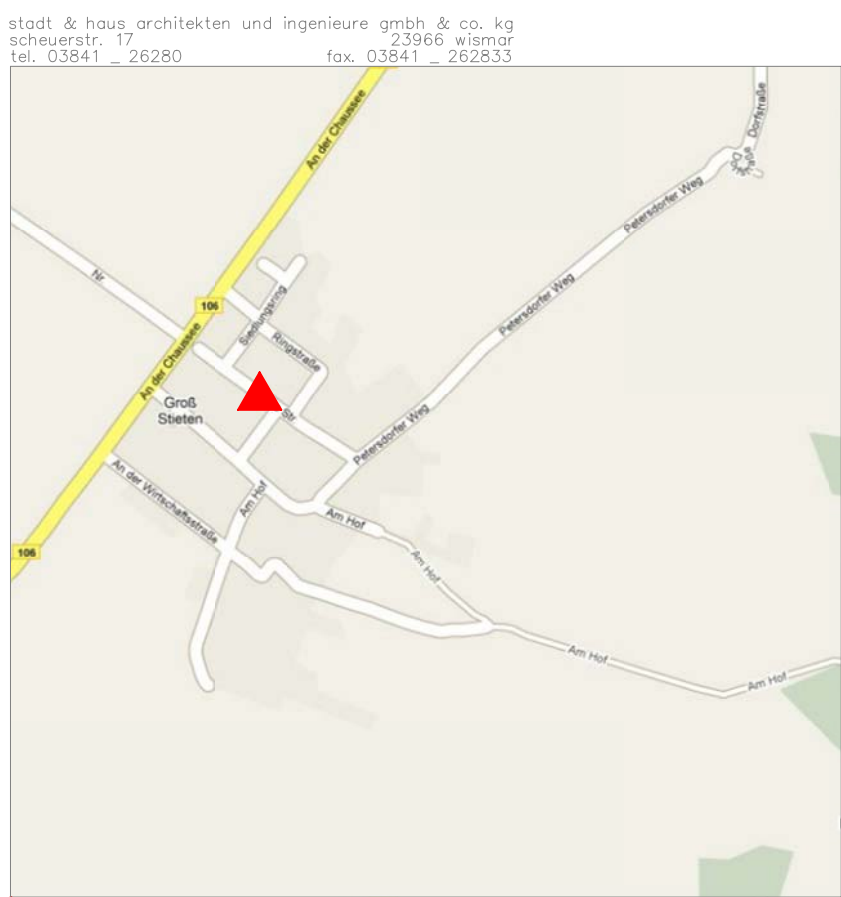
11. Bekanntmachung
Der Satzungsbeschluss und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurde durch Veröffentlichung im Wegweiser am ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln in der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entscheidungssprachen (§ 84 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des in Kraft getreten.

Gemeinde Groß Stieten, den
Der Bürgermeister

Rechtsgrundlagen
Maßgebend sind:
BauGB
Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414)
m.B.v. 01.07.2005
BauNVO
Bauutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)
zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
LBAuO M-V
Landesbauplanordnung Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung vom 18.04.2006 (GVBl. M-V S. 102)
PlanzVO
Planzeichnungsverordnung in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

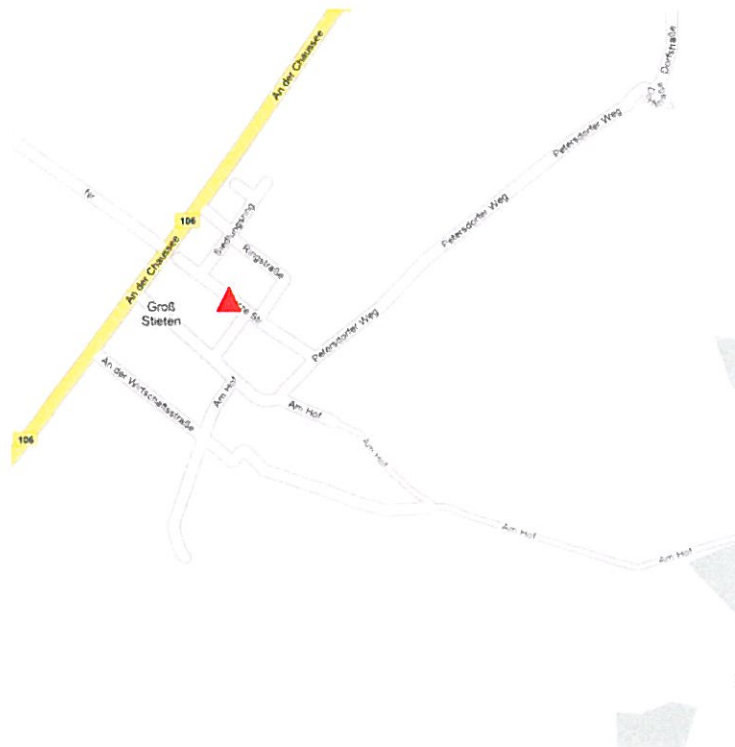
SATZUNG DER GEMEINDE GROß STIETEN
ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 4

"RINGSTRABE – MITTE"



BEGRÜNDUNG UND UMWELTBERICHT

zur Satzung der Gemeinde Groß Stieten über den Bebauungsplan Nr. 4, „Ringstraße - Mitte“



Teil 1 BERGÜNDUNG

0. Vorbemerkung

Die Gemeindevertretung Groß Stieten hat am 1. April 2009 den Beschluss gefasst, den Bebauungsplan Nr. 4 für das Wohngebiet „Ringstraße - Mitte“ aufzustellen. Ziel dieses Bebauungsplan ist es, planungsrechtliche Grundlagen für den Neubau von Wohngebäuden zu schaffen.

Das Vorhaben ist in zentraler Ortslage auf den ehemaligen Grundstücken Ringstraße 17 - 41 vorgesehen.

Der Bereich wird an drei Seiten von Straßen umschlossen und umfasst die Flurstücke 2/37, 2/38, 2/39, 2/40 sowie Teile des Flurstücks 16/73 (Straße) der Gemarkung Groß Stieten. Alle Flurstücke sind im Eigentum der Gemeinde Groß Stieten.

1. Bedeutung der Gemeinde Groß Stieten und städtebauliches Entwicklungskonzept

Groß Stieten befindet sich im süd-östlichen Teil des Landkreises Nordwestmecklenburg zwischen der Landeshauptstadt Schwerin und der Hansestadt Wismar unweit des Schweriner Sees. Der Schweriner See ist nach dem Bodensee und der Müritz der drittgrößte Binnensee Deutschlands.

Durch die direkte Lage an der Bundesstraße B 106 ist die überörtliche Anbindung an das Verkehrsnetz gegeben. Schnelle Erreichbarkeit zu überregionalen Zentren wird durch die nahe gelegene Bundesautobahn A20, Anschlussstelle „Wismar Mitte“, gewährleistet.

2. Allgemeines

2.1 Abgrenzung des Plangeltungsbereiches

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 „Ringstraße - Mitte“ der Gemeinde Groß Stieten in der Ortslage Groß Stieten wird begrenzt:

im Nord-Osten:	durch die Ringstraße
im Süd-Osten:	durch die Grenze der Flurstücke 2/39 und 2/37 zu den Flurstücken 2/52, 2/53, 2/60 und 2/61
im Süd-Westen:	durch die Kurze Straße
im Nord-Westen:	durch den Siedlungsring

2.2 Kartengrundlage

Als Kartengrundlage für den Bebauungsplan Nr. 4 „Ringstraße - Mitte“ diente eine aktuelle Bestands- und Katastervermessung des Vermessungsbüro Bauer, Wismar aus dem Jahre 2009.

2.3 Rechtsgrundlagen

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Ringstraße - Mitte“ sind folgende Rechtsgrundlagen zu berücksichtigen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), seit 20. Juli 2004 gültig
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZVO) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

- Landesbauordnung Mecklenburg – Vorpommern (LBauO M-V) vom 18. April 2006 (GVO Bl. M-V S. 102)
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Kommunalverfassung – KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Juni 2004 (GVOBl. M-V 2004, S. 205), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 10.07.2006 (GVOBl. M-V, S. 539)

Die Rechtsgrundlagen gelten jeweils in der letztgültigen Fassung.

2.4 Bestandteile des Bebauungsplanes

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Ringstraße - Mitte“ besteht aus:

- Teil A Planzeichnung des Bebauungsplanes im Maßstab 1:500 mit der Zeichenerklärung und
- Teil B Textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan

Dem Bebauungsplan Nr. 4 „Ringstraße - Mitte“ wird diese Begründung in der Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Planes dargestellt werden, beigelegt.

2.5 Quellenverzeichnis

Für die Ausarbeitung der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 4 „Ringstraße“ wurden folgende Unterlagen berücksichtigt:

- Erstes Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern, 30.05.2005
- Regionales Raumordnungsprogramm Westmecklenburg, Dezember 1996, zuletzt geändert 2001

3. Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Ringstraße - Mitte“

Bei den Flächen des Bebauungsplanes handelt es sich um brachliegende Grundstücke, die ehemals mit Plattenbauten bebaut waren. Im Jahre 2008 wurden die Plattenbauten zurückgebaut. Für die Entwicklung des Ortes soll die Fläche wieder als Wohngebiet ausgewiesen werden um auch zukünftig eine Wohnnutzung zu ermöglichen.

Das Gebiet wird im Bereich der Flurstücke 2/37, 2/38, 2/39 und 2/40 als Allgemeines Wohngebiet nach § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

3.1 Agenda-21-Relevanz

Mit der Aufstellung des B-Planes soll die Innenverdichtung im Ortsgebiet von Groß Stieten vorangetrieben werden, um die ökologisch wertvollen Landschafts- und Naturräume in der Umgebung nicht durch neue Baugebietserweiterungen zu belasten, sondern die innerörtlichen Brachen in das Ortsgefüge sinnvoll einzubinden.

4. Einordnung in übergeordnete Planungen

4.1 Regional- und Landesplanung

Nach den Darstellungen des Ersten Landesraumentwicklungsprogramms des Landes Mecklenburg-Vorpommern und dem Regionalen Raumordnungsprogramm Westmecklenburg können folgende Aussagen getroffen werden:

- die Gemeinde liegt im ländlichen Raum zwischen den Ordnungsräumen Wismar und Schwerin;
- die Gemeinde Groß Stieten liegt im Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft;
- nördlich der Gemeinde liegen Vorsorgeräume für Naturschutz und Landschaftspflege

- süd- westlich der Gemeinde liegen Vorsorgeräume für Naturschutz und Landschaftspflege (Landschaftsschutzgebiet Schweriner Außensee)
- östlich der Gemeinde liegen Vorranggebiete für Naturschutz und Landschaftspflege (Naturschutzgebiet Döpe)

Direkt durch die Gemeinde, angrenzend an den Ortskern von Groß Stieten, verläuft die überregionale Straßenverbindung Bundesstraße B 106. Schnelle Erreichbarkeit zu überregionalen Zentren wird durch die nah gelegene Bundesautobahnen A20, Anschlussstelle „Wismar Mitte“ und A14, Anschlussstelle Jesendorf gewährleistet. Die Gemeinde besitzt gute Voraussetzungen als Wohn- und Gewerbestandort.

4.2 Flächennutzungsplan der Gemeinde Groß Stieten

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes entwickeln sich aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde. Die WA-Fläche wird als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen. Der Bebauungsplan steht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegen.

5. Lage des Plangebietes, vorhandene Bestandsstrukturen und geologische Situation

5.1 Naturraum und Geologie

Die Landschaft um Groß Stieten ist Bestandteil des Norddeutschen Tieflandes, dessen Oberflächengestalt durch eiszeitliche Gletscher geformt wurde. Die gesamte Gegend zeigt sich als eine typische Endmoränenlandschaft. Die vorhandenen Oberflächenformen entstammen der letzten Eis- und Kaltzeit vor ca. 100 000 Jahren. Mit dem Schmelzen der Gletscher wurden beim Zurückfließen des Wassers große Mengen Sand in dieser Region abgelagert. Landschaftsprägende Senken sind noch heute vielfältig als Seen, Sölle, Moore, Bruchwäldchen und Salzwiesen zu finden. Die Lage der Gemeinde in der Nähe zum Schweriner Außensee, sowie die umgebenden ausgedehnten land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen, die eine artenreiche und vielgestaltige Tier- und Pflanzenwelt aufweisen, genießen einen hohen Bekanntheitsgrad bei Wander- und Radtouristen.

Im Plangebiet liegen Höhen zwischen 53 m und 54 m über HN vor. Das Gelände weist keine besonderen Höhendifferenzen auf.

5.2 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt innerhalb der Ortslage inmitten eines von offener Bauweise geprägten Wohngebietes. Nord-Westlich an das Plangebiet angrenzend liegen drei Grundstücke, von denen jedoch nur eines bebaut ist. Nördlich befindet sich ein Platz mit direkter Zufahrt zur Bundesstrasse 106 und einem Imbiss.

Für die umgebende Bebauung ist keine typische Aufteilung der Grundstücke vorherrschend, es sind Einfamilienhäuser, Doppelhäuser und Mehrfamilienhäuser vorhanden. Die Mehrfamilienhäuser sind zum Teil Plattenbauten, zum Teil jedoch auch Backsteinbauten.

6. Planerische Zielsetzungen

Mit dem Bebauungsplan Nr. 4 „Ringstraße - Mitte“ werden bestehende Flächen, die derzeit brach liegen, für eine erneute Wohnnutzung aufgewertet. Die zukünftigen Nutzungen auf den Grundstücken sollen planungsrechtlich geregelt werden. Angestrebt ist eine Bebauung mit eingeschossigen Einfamilien- oder Doppelhäusern entsprechend dem Dorfbild.

Die Anbindung des gesamten Plangebietes ist unverändert über die Ringstraße geplant. Der durch die zusätzliche Bebauung entstehende Bedarf an Stellplätzen ist gemäß § 49 LBauO M-V sicherzustellen.