

<b>Beschlussvorlage</b> Gemeinde Bad Kleinen	Vorlage-Nr: VO/GV08/2009-333 Status: öffentlich Aktenzeichen:	
Federführend: Bauamt	Datum: 07.04.2009 Einreicher: Bürgermeister	
<b>Stellungnahme zum B-Plan Nr. 4 "Ringstraße - Mitte" der Gemeinde Groß Stieten</b>		
Beratungsfolge:		
Beratung Ö / N	Datum	Gremium
Ö Kleinen	16.04.2009	Ausschuss für Bau- und Verkehrsangelegenheiten, Fremdenverkehrsentwicklung und Umwelt Bad Kleinen
Ö	06.05.2009	Gemeindevertretung Bad Kleinen

**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 Bad Kleinen 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

<b>Abstimmungsergebnis:</b>	
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

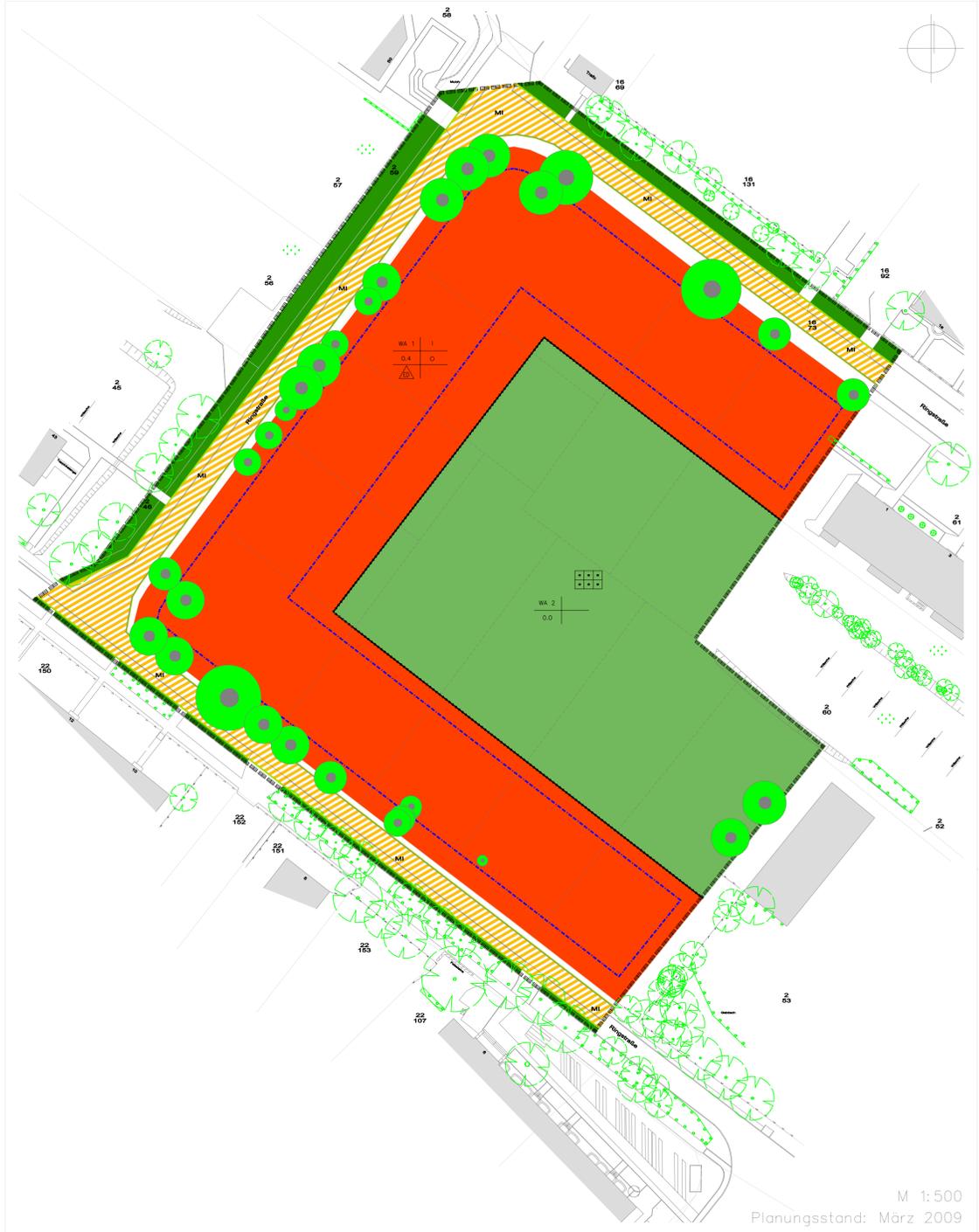
## "RINGSTRASSE – MITTE"

## VORENTWURF

### PRAAMBEL

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 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Jan. 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitions erleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. Apr. 1993 (BGBl. I S. 466), sowie nach der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBO 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



### PLANZEICHENERKLÄRUNG

#### I. Festsetzungen

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**  
§ 4 BauNVO  
Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 BauNVO  
Grundflächenzahl  
Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
- BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO  
Baugrenze  
offene Bauweise  
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- VERKEHRSLÄCHEN**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB  
Mischverkehrsfläche  
Straßbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung
- 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  
Private Grünfläche  
Garten  
Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- SONSTIGE PLANZEICHEN**  
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. "Ringstraße – Mitte" der Gemeinde Groß Stieten  
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb des Baugebiets

#### II. Darstellungen ohne Normcharakter

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

M 1:500  
Planungsstand: März 2009

# TEIL B – TEXT

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

- 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 Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 4 Abs. 2 BauNVO).
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)  
Eine Überschreitung der Grundflächenzahl ist entsprechend § 19 Abs. 4 BauNVO zulässig.
- ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE UND HOHENLAGE**  
(§ 9 Abs. 3 und § 12 BauGB sowie § 14 Abs. 1 und § 23 Abs. 1 BauNVO)  
Im gesamten Geltungsbereich sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen. Ausgenommen hiervon sind Einfriedungen, untergeordnete Gartenhäuschen bzw. überwachte Stellplätze bis zu einer Fläche von 10 m<sup>2</sup> (§ 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 wasserundurchlässigen Aufbauten zulässig.  
Die maximal zulässige Traufhöhe (Schrittsteife Außenwand mit Dachhaut) wird bei Gebäuden im WA – Gebiet mit 9,60 m ab Oberkante Gelände festgesetzt.  
Die maximal zulässige Fallhöhe wird mit 1:50 in über der jeweiligen im Gebiet festgesetzten maximalen Traufhöhe festgesetzt. Die Oberkante des Geländes wird mit der Oberkante der Ringstraße (49,25 über NN) definiert.
- NIEDERSCHLAGSWASSER**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)  
Das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen und der nicht versurroigten, befestigten Flächen ist in das vorhandene Regenwasseretz der Gemeinde einzuleiten.

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

- VERHALTEN BEI AUFFALLIGEN BODENVERFÄHRUNGEN BZW. BEI FUNDEN**  
Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfährungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Entfernen 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 zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.
- ANZEIGE DES BAUBEGINNS BEI ERDARBEITEN**  
Für Bodenankmäße, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Entfernen eines Mitarbeiter oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, auch wenn die Frist für eine hochgradige Untersuchung im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden (§ 11 (3) DSchG M-V).
- GRUNDWASSERSCHUTZ**  
Vorhandene Drainierungen und unterirdische Gewässer sind in ihrer Funktionalität zu erhalten bzw. wiederherzustellen. Der Umgang mit wasserergiebenden Schichten ist gem. § 20 Abs. 1 LBauB bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Erdanschlässe, die bis in das Grundwasser reichen, sind der unteren Wasserbehörde gem. § 33 Abs. 1 LWRG anzuzeigen. Offene oder geschlossene Wasserhaltungen sind der unteren Wasserbehörde anzuzeigen.
- VERHALTEN BEI AUFFALLIGEN BODENVERFÄHRUNGEN (ABFALL)**  
Sollten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten wie verrottliche Verfüllungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Erdabbaus verpflichtet sowie den Fochdienst Umwelt unverzüglich zu informieren.

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

- AUSSENWÄNDE**  
Als Material für die Aussenwände sind nicht zulässig:  
– hochglänzende Baustoffe (z. B. Edelstahl, emailierte Fassadenelemente, Fliesen oder Ähnliches)  
– kernteilige Baustoffe als dünnformatige Ziegel (DIN 105)  
– Verkleidungen aus Materialien, die andere Baustoffe vorläuschen (Imitationen)  
Für die farbliche Gestaltung von Wandoberflächen sind nur zulässig:  
– helle oder gedackte Farben mit einem Reflexwert gleich oder größer 30  
– bei plastisch hervortretenden Gliederungselemente und Sockelflächen, dunklere oder hellere Tönungen der Fassadenfarbe
- EINFRIEDUNGEN**  
Im gesamten Geltungsbereich gilt:  
Die Höhe von Grundstücksverbindungen darf entlang der öffentlichen Verkehrsfläche 1,20 m und im Gartenbereich 1,60 m nicht überschreiten.
- 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 wasserundurchlässigen Decken, Verbundpflaster oder als Pflasterassen ausgebildet werden.
- ABFALLBEHALTER**  
Innerhalb des Geltungsbereichs sind Abfallbehälter auf dem eigenen Grundstück unterzubringen.
- ORDNUNGSWIDRIGKEITEN**  
Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBO M-V und kann mit Bußgeld geahndet werden.

## III. GRUNDORDNERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a – 25b BauGB)

11 Die zur Erhaltung festzusetzen, gem. des § 26 Landesdenkmalchutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern geschützten Bäume sind vor Beeinträchtigung während der Bauarbeiten gem. der DIN-Vorschriften zu schützen.



## STRASSENQUERSCHNITT M 1 : 100

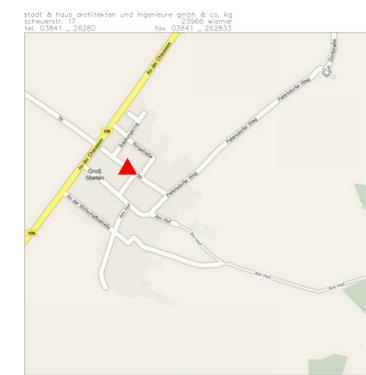
### VERFAHRENSVERMERKE

- Aufstellungsbeschluss**  
Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 01.04.2009.  
Die erstmalige Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Wegweiser am ..... erfolgt.  
Gemeinde Groß Stieten, den .....  
Der Bürgermeister .....
- Beteiligung der Raumordnung und Landesplanung**  
Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz (LPlG) mit Schreiben vom ..... beteiligt worden.  
Gemeinde Groß Stieten, den .....  
Der Bürgermeister .....
- Beteiligung der Öffentlichkeit**  
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist, nach ordentlicher 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 .....
- 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 Ausübung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 aufgefunden worden.  
Gemeinde Groß Stieten, den .....  
Der Bürgermeister .....
- Öffentliche Auslegung**  
Die Stadtvertretung 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 .....
- 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 ausgelegen. 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 Berücksichtigung 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, aber hätten 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 aufgefunden worden.  
Gemeinde Groß Stieten, den .....  
Der Bürgermeister .....
- Kostenmäßiger Bestand**  
Der kostenmäßige Bestand am ..... wird als richtig dargestellt. Hinsichtlich der lagertypischen 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 .....  
Offentl. best. Vermesser .....
- Stellungnahmen**  
Die Gemeindevertretung 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 .....
- Satzungsbeschluss**  
Der Bebauungsplan Nr. 4, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die örtlichen Bauvorschriften wurden am ..... von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung dazu wurde gebilligt.  
Gemeinde Groß Stieten, den .....  
Der Bürgermeister .....
- 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 .....
- 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 ..... örtlich 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 Entscheidungsansprüchen (§ 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) zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818)  
m.V.v. 01.07.2005  
BauNVO  
Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)  
LBO M-V  
Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung vom 18.04.2006 (GVBl. M-V S. 102)  
PlanzVO  
Planzienerverordnung in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

# SATZUNG DER GEMEINDE GROß STIETEN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 4

## "RINGSTRASSE – MITTE"



stadt & haus architekten und ingenieure gmbh & co. kg  
schweriner  
tel. 03841 - 26280 fax 03841 - 262835

## 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, beigefügt.

## 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 Baugebieterschließungen 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.