

Beschlussvorlage Gemeinde Hohen Viecheln	Vorlage-Nr: VO/GV10/2010-154 Status: öffentlich Aktenzeichen:	
Federführend: Bauamt	Datum: 13.01.2010 Einreicher: Bürgermeister	
Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 7 "Ferienhaus am Schweriner See" - Billigung des Vorentwurfs		
Beratungsfolge:		
Beratung Ö / N	Datum	Gremium
Ö	03.02.2010	Ausschuss für Bau, Verkehr, Gemeindeentwicklung und Umwelt Hohen Viecheln
Ö	08.03.2010	Gemeindevertretung Hohen Viecheln

Beschlussvorschlag:

- 1) Die Gemeindevertretung Hohen Viecheln billigt den vorliegenden Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 7 "Ferienhaus am Schweriner See" einschließlich der dazugehörigen Begründung.

- 2) Die Gemeindevertretung beschließt, mit dem vorliegenden Vorentwurf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit soll durch einen zweiwöchigen Aushang des Vorentwurfs im Bauamt des Amtes Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen durchgeführt werden.

Sachverhalt:

Die Gemeindevertretung Hohen Viecheln hat am 14.12.2009 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 7 beschlossen. Das Ziel der Planung besteht in der planungsrechtlichen Sicherung des baulichen Bestandes sowie in der Ausweisung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung "Ferienhausgebiet" nach § 10 Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Zur heutigen Sitzung der Gemeindevertretung wurde der Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 7 erarbeitet. Die Gemeindevertretung wird gebeten, den Vorentwurf zu billigen, damit die vorgeschriebene frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit einem von der Gemeinde autorisierten Vorentwurf durchgeführt werden kann

Anlage/n:

Auszug Planzeichnung / 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	



Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenvorordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

1. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 10 BauNVO)

SO 1 Ferienhaus Sondergebiet Ferienhausgebiet mit ftd. Nummerierung (§ 10 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 20 BauNVO)

GRZ Grundflächenzahl als Höchstmaß

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

FH Firsthöhe in m Höchstmaß als Bezugspunkt

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

o offene Bauweise

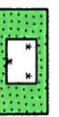
△ nur Einzelhäuser zulässig

— Baugrenze

DN Dachneigung

SD, WD, KWD Sattel-, Walnr- und Krüppelwalmdach

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



Grünflächen - Hausgarten, privat

Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

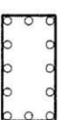


Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung - Schutzzone III

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)



Erhaltung von Bäumen



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen



Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Zufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

2. Darstellungen ohne Normcharakter



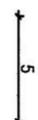
vorhandene bauliche Anlagen



vorhandene Flurstücksgrenzen



Flurstücksnummern



Bemaßung in m



Böschung

Schweriner See

Das RROP weist der Gemeinde Hohen Viecheln und somit auch der Ortslage Hohen Viecheln keine hervorgehobenen Funktionen in der Siedlungsstruktur zu. Dies bedeutet, dass sich die Siedlungsentwicklung in Hohen Viecheln dem Eigenbedarf der Gemeinde anzupassen hat.

Die Gemeinde geht davon aus, dass das Planvorhaben mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar ist.

2. Planungskonzept

2.1 Derzeitiger Bestand

Die Gemeinde Hohen Viecheln liegt am Ufer der Nordspitze des Schweriner Sees, etwa 15 km südlich der Hansestadt Wismar. Zum bereits 800 Jahre alten Hohen Viecheln gehören die Ortsteile Hädchenshof, Moltow und Neu Viecheln. Die Gemeinde hat mittlerweile rund 670 Einwohner.

Das Plangebiet der Satzung befindet sich am südwestlichen Rand der Ortslage, in unmittelbarer Nähe zum nördlichen Ufer des Schweriner Sees. Die Flächen und Gebäude des Plangebietes wurden Anfang der 90 er Jahre vom Vorhabenträger aufgekauft. Damals noch im Außenbereich liegend, wurden die zwei großen Hauptgebäude mit einer Baugenehmigung gemäß § 35 Abs. 4 Nr. 4 saniert. Hiernach ist auch im Außenbereich die Änderung oder Nutzungsänderung von erhaltenswerten, das Bild der Kulturlandschaft prägenden Gebäuden, auch wenn sie aufgegeben sind, wenn das Vorhaben einer zweckmäßigen Verwendung der Gebäude und der Erhaltung des Gestaltwerts dient zulässig.

Am nordöstlichen Plangebietsrand befand sich eine recht großzügige Garage, die mittlerweile zu einem kleinen Ferienbungalow umfunktioniert wurde.

Die Gebäude stehen ungeordnet zueinander und besitzen mit Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdach verschiedene Dachformen.

Im nordwestlichen Bereich befindet sich eine aus Betonpflaster mit Fugen und Rasengitter bestehende Fläche für Stellplätze.

Die angrenzende Umgebung des Plangebietes wird vor allem durch Grünflächen und die Ufernutzung des Schweriner Sees geprägt. So befinden sich im Osten die Flächen des Segelvereins, im Süden Bootshäuser und im Westen die öffentliche Bade-
stelle von Hohen Viecheln.

2.2 Städtebauliche Konzeption, Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Baugebiete werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7 entsprechend der Nutzung und den städtebaulichen Zielstellungen als Sondergebiet gemäß § 10 BauNVO festgesetzt. In den festgesetzten Sondergebieten (SO 1 und SO 2) mit der Bezeichnung "Ferienhausgebiet" sind ausschließlich Ferienhäuser und Ferienwohnungen zulässig. Dauerwohnungen sind mit Ausnahme von Wohnungen für Aufsichtspersonal und den Inhaber bzw. Betriebsleiter unzulässig.

Das Planziel besteht darin, für das Sondergebiet "Ferienhaus am Schweriner See" die vorhandene und planungsrechtlich zulässige Nutzung der zwei Ferienhäuser zu sichern. Darüber hinaus soll die Umnutzung bzw. der Umbau der vorhandenen Ga-

rage zu einem kleinen Ferienbungalow im Nachhinein legitimiert werden. Die Maßnahme wurde ohne Genehmigung durchgeführt und der Landkreis Nordwestmecklenburg hat nun eine Rückbauverfügung angekündigt. Über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll nun auch der ohne Genehmigung errichtete bauliche Bestand gesichert werden. Eine Ausweisung zusätzlicher Bauflächen ist nicht vorgesehen.

Um eine zu massive Bebauung zu vermeiden wird die GRZ im SO 1 auf 0,2 und im SO 2 auf 0,25 begrenzt. Des Weiteren wird eine eingeschossige, offene Bauweise mit einer max. Firsthöhe von 5,50 m im SO1 und von 10,50 m im SO 2 festgesetzt. Auch sind nur Einzelhäuser zulässig.

Südlich angrenzend an die Bebauung werden großflächig private Grünflächen ausgewiesen. Eine zusätzliche Bebauung soll hier vermieden und eine möglichst optimale Einpassung in das Landschaftsbild gewährleistet werden.

Um eine angepasste Bebauung zu gewährleisten und das Ortsbild zu bewahren, wird eine Satzung über die örtlichen Bauvorschriften nach § 86 LBauO M-V aufgestellt. Außerdem wird die Anpflanzung einer naturnahen Hecke festgesetzt. Vorhandene Bäume und Hecken sind zu erhalten. Zufahrten und Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen.

2.3 Örtliche Bauvorschriften

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften dient der Anpassung der Baulichkeiten an die dörflichen bzw. örtlichen Verhältnisse, ohne jedoch die gestalterischen Möglichkeiten zu sehr einzuschränken.

Die Dächer der Gebäude sind entsprechend der vorhandenen Bebauung nur als Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer zulässig. Als Dacheindeckungen sind hierbei nur nicht glänzende, einfarbig rote, rotbraune oder anthrazitfarbene Ziegel zulässig. Außerdem ist die Eindeckung mit Reet zulässig.

Die Verwendung von reflektierenden Dach- oder Fassadenmaterialien ist mit Ausnahme von Glasflächen und von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie unzulässig. Die Verwendung von Kunststoff-Fassaden oder -Dächern und von Dach- oder Fassadenmaterialien, die andere Baustoffe vortäuschen, ist unzulässig. Damit sollen Materialien vermieden werden, die das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigen würden.

Ebenfalls sollen in Anpassung an das Orts- und Landschaftsbild keine grellen Farben oder unpassende Materialien zur Fassadengestaltung eingesetzt werden. Dementsprechend sind Fassaden nur als verputzte Fläche oder als Sichtmauerwerk auszuführen. Putzfassaden sind in weiß oder in gebrochenen Tönen der Farben weiß, beige, gelb oder rot zulässig. Klinkerfassaden sind nur in naturrotem oder rotbraunem Klinker zulässig. Holzfassaden sind bis zu einem Anteil von 30 % je Wandfläche zulässig.

Stellplätze von Müllbehältern sind mit einer blickdichten, dauerhaften Bepflanzung, begrünten Umkleidung oder Rankgittern zu versehen.

Einfriedungen sind nur als Laubholzhecke, Natursteinmauer oder Holzzaun mit senkrechter Lattung zulässig. Die max. zulässige Höhe der Zäune beträgt 0,80 m.