

Beschlussvorlage Gemeinde Hohen Viecheln	Vorlage-Nr: VO/GV10/2010-186 Status: öffentlich Aktenzeichen:	
Federführend: Bauamt	Datum: 06.07.2010 Einreicher: Bürgermeister	
Entwurf- und Auslegungsbeschluss über den vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 7 "Ferienhaus am Schweriner See"		
Beratungsfolge:		
Beratung Ö / N	Datum	Gremium
Ö	25.08.2010	Ausschuss für Bau, Verkehr, Gemeindeentwicklung und Umwelt Hohen Viecheln
Ö	20.09.2010	Gemeindevertretung Hohen Viecheln

Beschlussvorschlag:

- 1) Die Gemeindevertretung Hohen Viecheln billigt den vorliegenden Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 7 "Ferienhaus am Schweriner See" einschließlich der dazugehörigen Begründung.
- 2) Die Gemeindevertretung beschließt, mit dem vorliegenden Entwurf die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen. Die Beteiligung der Öffentlichkeit soll durch öffentlichen Aushang des Entwurfs im Bauamt des Amtes Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen durchgeführt werden.

Sachverhalt:

Die Gemeindevertretung Hohen Viecheln hat am 08.03.2010 den Vorentwurf 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).

Vom 08.04. - 10.05.2010 erfolgte die frühzeitige Bürgerbeteiligung durch einen öffentlichen Aushang der Planung. Parallel wurden die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt. Von diesen wurden keine wesentlichen Einwände vorgebracht. Zur heutigen Sitzung der Gemeindevertretung wurde der entsprechende Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 7 erarbeitet. Die Gemeindevertretung wird gebeten, den Entwurf zu billigen, damit die vorgeschriebene Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt werden kann.

Anlage/n:

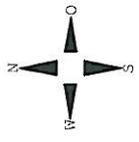
- Auszug aus Planzeichnung
- Auszug aus Begründung

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 HOHEN VIECHELN

über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7 "Ferienhaus am Schweriner See"

Teil A - Planzeichnung
M 1:750



Stadt- und Regionalplanung
 Partnerschaftsgesellschaft
 Prof. Dr. Ing.
Martin Hoffmann
Lars Fricke
 Neckarburger Straße 32
 23001 Wismar
 Tel. 03841 2301-1
 Fax 03841 2301-99
 www.stadtrp.de
 info@stadtrp.de

Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenverordnung 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)



Sondergebiet Ferienhausgebiet mit lfd. 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-, Walml- und Krüppelwalmdach

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünflächen

Hausgarten, privat

Obstwiese, 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 der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 u. Abs. 6 BauGB)

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

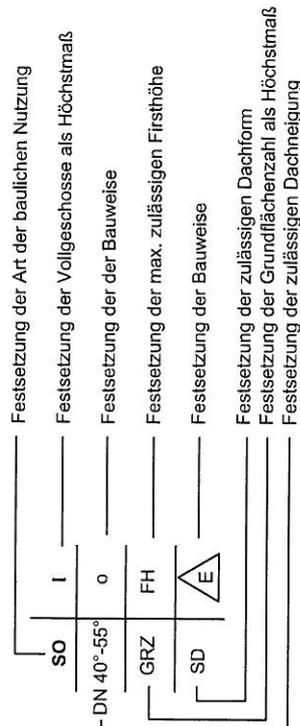
vorhandene Flurstücksgrenzen

Flurstücksnummern

Bemaßung in m

Böschung

innere Grundstückerschließung



Teil 1 - Begründung

1. Einleitung

1.1 Planungsziele

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Hohen Viecheln hat in ihrer Sitzung am 14.12.2009 die Aufstellung des vorhabenbezogenen B-Plans Nr. 7 mit der Gebietsbezeichnung "Ferienhaus am Schweriner See" beschlossen.

Das übergeordnete Planungsziel besteht in der Ausweisung eines Sondergebietes (SO) nach § 10 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit der Zweckbestimmung "Ferienhausgebiet". Der Vorhabenträger betreibt im Bereich des Plangebietes eine Ferienhauseanlage. Über die vorhandenen und planungsrechtlich zulässigen Nutzungen hinaus, wurde vor einigen Jahren eine vorhandene Garage zu einem zusätzlichen Ferienhaus umgebaut. Da diese Maßnahme ohne Genehmigung durchgeführt wurde hat der Landkreis Nordwestmecklenburg nun eine Rückbauverfügung angekündigt. Über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll nun auch der ohne Genehmigung errichtete bauliche Bestand gesichert werden. Eine weitere Bebauung ist nicht vorgesehen.

Die angeführte Vorgehensweise ist gerechtfertigt, da durch das neue kleine Ferienhaus keine zusätzlichen Eingriffe in die Natur und Landschaft erfolgen und auch keine anderweitigen zusätzlichen Belastungen zu erkennen sind. Die Anlage befindet sich im Tourismusentwicklungsraum in attraktiver Lage. Die übrigen Gebäude, die bauhistorisch wertvoll sind und näher am Ufer des Schweriner Sees liegen werden bereits touristisch genutzt. Des Weiteren befinden sich Bootshäuser und die Hafenanlage zwischen dem Seeufer und dem Plangebiet. Insgesamt betrachtet, wird die nähere Umgebung des umgenutzten Gebäudes intensiv baulich und freizeitmäßig genutzt.

1.2 Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich in der Ortslage Hohen Viecheln. Diese liegt im Landkreis Nordwestmecklenburg, am Ufer der Nordspitze des Schweriner Sees und 15 Kilometer südlich der Hansestadt Wismar. Der festgelegte Geltungsbereich umfasst ein ca. 0,5 ha großes Gebiet bestehend aus dem Flurstück 276/3 der Flur 2, Gemarkung Hohen Viecheln.



Luftbild Ortslage Hohen Viecheln mit dem Plangebiet, Quelle: GAIA MV