

Beschlussvorlage Gemeinde Hohen Viecheln Federführend: Bauamt		Vorlage-Nr: VO/GV10/2010-209 Status: öffentlich Aktenzeichen: Datum: 11.11.2010 Einreicher: Bürgermeister
Stellungnahme zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Gewerbe-, Wohn- und Mischgebiet Karow der Gemeinde Dorf Mecklenburg"		
Beratungsfolge: Beratung Ö / N Datum Gremium Ö 22.11.2010 Gemeindevertretung Hohen Viecheln		

Beschlussvorschlag:

Die Gemeinde Hohen Viecheln stimmt der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Gewerbe-, Wohn- und Mischgebiet Karow“ der Gemeinde Dorf Mecklenburg zu. Sie hat keine Hinweise oder Bedenken.

Sachverhalt:

Die Gemeinde Dorf Mecklenburg hat den Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des B-Planes Nr. 5 gefasst. Planungsziel ist die verkehrliche Erschließung des Wohngebietes über den Rosenthaler Weg zu ermöglichen und den Wohngebietsteil somit als eine eigenständige Nutzungs- und Erschließungseinheit zu planen.

Anlage/n:

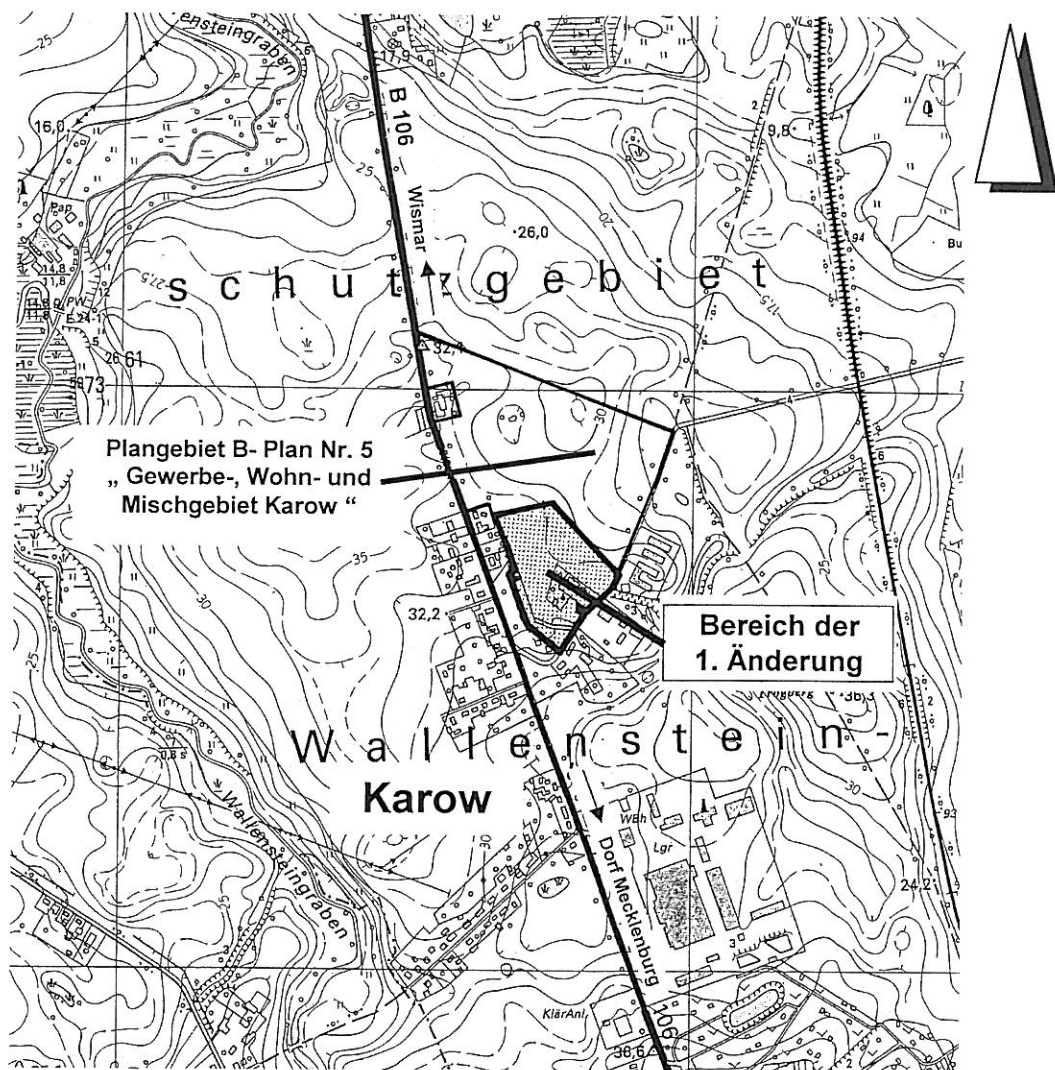
Abstimmungsergebnis:	
Gesetzliche Anzahl der Mitglieder des Gremiums	
Davon besetzte Mandate	
Davon anwesend	
Davon Ja- Stimmen	
Davon Nein- Stimmen	
Davon Stimmenthaltungen	
Davon Befangenheit nach § 24 KV M-V	

Begründung

zur Satzung über die 1. Änderung der Satzung
der Gemeinde Dorf Mecklenburg

über den Bebauungsplan Nr. 5

„ Gewerbe-, Wohn- und Mischgebiet Karow “



Stand: Vorentwurf (20.10.2010)

Übersichtsplan

Teil 1

1. Grundlagen der Planung

Folgende Gesetze bilden die Grundlage für die Aufstellung der Satzung über die

1. Änderung der Satzung über den B- Plan Nr. 5 „Gewerbe-, Wohn- und Mischgebiet Karow“:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23. September 2004, BGBl. I S. 2414
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Jan. 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466),
- die Planzeichenverordnung 90 (PlanzV 90) vom 18. Dez. 1990 (BGBl. 1991 I S.58)
- die Landesbauordnung Mecklenburg- Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102)

2. Geltungsbereich

Plangebiet: Gemeinde Dorf Mecklenburg
Gemarkung Karow, Flur 1

Plangeltungsbereich: - Der Änderungsbereich umfasst den Bereich des Allgemeinen Wohngebietes (Baufeld WA 1 – WA 4) der Ursprungssatzung.

Die Grenzen des Geltungsbereiches der Änderung sind in der Planzeichnung, Teil A, der 1. Änderung des Bebauungsplanes festgesetzt.

3. Zielstellung und Grundsätze der Planung

Die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 5 ist mit Ablauf des Erscheinungstages des Amtsblattes am 02.12.2004 in Kraft getreten.

Am 22.04.2009 hat die Gemeindevertretung beschlossen, den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 5 „Gewerbe-, Wohn- und Mischgebiet Karow“ zu ändern.

Planungsziel der 1. Änderung ist es, Möglichkeit für eine Bebauung des Wohngebietes unabhängig von der Gesamterschließung des Bebauungsplanes zu schaffen, da die ursprünglich vorgesehene Gesamterschließung und Vermarktung der Gewerbe- und Mischbauflächen seit fast 10-jähriger Entwicklungszeit nicht umgesetzt werden konnte. Eine ergänzende Wohnbebauung innerhalb der Ortslage Karow wird jedoch als bedarfsgerecht eingeschätzt.

Hierzu ist eine Änderung der Erschließungskonzeption notwendig. Die Zufahrt zum Wohngebiet soll künftig über den Rosenthaler Weg erfolgen. Ursprünglich war die Zufahrt zum Wohngebiet über die Planstraßen A und B mit Anbindung an die Ortsdurchfahrt der B 106 geplant.

Das ausgewiesene Wohngebiet wird mit der Änderung des Bebauungsplanes als eine eigenständige Nutzungs- und Erschließungseinheit geplant.

4. Festsetzungen

4.1. Art der baulichen Nutzung

Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen des Änderungsbereiches des Bebauungsplanes sind nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung gemäß § 4 BauNVO als "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt.

Tankstellen und Gartenbaubetriebe sind im Plangebiet nicht zulässig.

4.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung im festgesetzten Plangebiet ist durch zulässige Grundflächenzahl, Zahl der zulässigen Vollgeschosse, Trauf- und Firsthöhe, Dachform und Dachneigung bestimmt. Die Bezugspunkte der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen sind wie folgt definiert:

<u>als unterer Bezugspunkt</u>	die mittlere Höhenlage des zugehörigen Straßenabschnittes
<u>die oberen Bezugspunkte</u>	als Traufhöhe (Höhe der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut), als Firsthöhe (Höhe der oberen Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut)

4.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Im Änderungsbereich ist eine offene Bauweise festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzungen von Baugrenzen bestimmt. Der Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze ist als Grün- oder Vorgartenfläche zu gestalten.

5. Anschluss an die Verkehrsflächen

Die verkehrliche Erschließung der vorhandenen und geplanten Bebauung ist durch den Anschluss an das örtliche Straßennetz gewährleistet. Das Plangebiet wird über den vorhandenen Rosenthaler Weg, der an die Bundesstraße B 106 anbindet, erreicht. An den Rosenthaler Weg anbindend befindet sich der vorhandene Lindenweg, der die bebauten Grundstücke an der B 106 rückwärtig erschließt. Der vorhandene Lindenweg ist bereits als befestigte Straße ausgebaut. Im Zuge der Realisierung des Wohngebietes erfolgt eine Verbreiterung des Lindenweges auf eine Fahrbahnbreite von 4,75 m und Weiterführung in nördliche Richtung zur Erschließung der geplanten Baugrundstücke. Die Planstraße endet mit einem Wendekreis, der zum Befahren von Abfallsammelfahrzeuge und anderer Versorgungsfahrzeuge ausreichend dimensioniert ist. Die Wohnstraße wird als öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ ausgewiesen. Zur Sicherung der Erschließung der vorhandenen Wohngrundstücke wird im Plan ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Grundstückseigentümer mit einer Breite von 3,00 m festgesetzt. Dabei ist die Lage des Rechts entsprechend der vorhandenen Grundstückszufahrten und der Erschließung einzutragen.

6. Ver- und Entsorgungsanlagen

Wasserversorgung

° Trinkwasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über eine vorhandene Wasserversorgungsleitung des Zweckverbandes Wismar. Die Anschlüsse an das vorhandene System sind im Rahmen der Erschließungsplanung mit dem Zweckverband abzustimmen.

° Löschwasser

Die Wasserentnahme zur Erstbrandbekämpfung erfolgt über Tanklöschfahrzeuge der örtlichen Feuerwehr Dorf Mecklenburg und über Entnahme aus dem Hydranten an der Schweriner Straße. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit zur Entnahme von Löschwasser aus der „Hölle“- einem offenen Gewässer im Bereich des angrenzenden Gewerbegebietes (B-Plan Nr. 4 der Gemeinde Dorf Mecklenburg).

Abwasserentsorgung

° Regenwasser

Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser wird erfasst und über eine vorhandene Regenwasserkanalisation abgeleitet.

° *Schmutzwasserableitung*

In Dorf Mecklenburg betreibt der Zweckverband Wismar ein öffentliches Schmutzwassernetz. Der Anschluss der hinzukommenden Bebauung an das vorhandene System ist mit dem Zweckverband abzustimmen.

Energie

Notwendige Maßnahmen zur Energieversorgung sind im Rahmen der Erschließungsplanung mit dem zuständigen Versorgungsunternehmen zu regeln.

7. Immissionsschutz

Immissionsschutzrechtliche Forderungen aus Betrieben und Anlagen sind dem Planungsträger nicht bekannt.

8. Altlasten/ Abfallentsorgung

Altlasten sind dem Planungsträger nicht bekannt. Anfallender Bauschutt und Bodenaushub ist entsprechend seiner Beschaffenheit sach- und umweltgerecht nach den gesetzlichen Bestimmungen zu entsorgen. (nur auf zugelassenen Deponien, Aufbereitungsanlagen usw.)

Durch den Landkreis Nordwestmecklenburg wird die Abfallbeseitigung in der Gemeinde wahrgenommen.

9. 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, FB Archäologie 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, FB Archäologie 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.

Teil II

Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB

1.0 Ziele und Inhalt des Bauleitplanes

1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes des Bebauungsplanes

Die in diesem Umweltbericht zu betrachtende 1. Änderung des Bebauungsplanes in der Gemeinde Dorf Mecklenburg beinhaltet folgendes Planungsvorhaben:

- . Errichtung eines Wohngebietes
- . Die verkehrstechnische Erschließung des Plangebietes erfolgt durch Fortsetzung einer vorhandenen Straße, Lindenweg, die das Plangebiet aus südöstlicher Richtung bereits erschließt.
- . Das Plangebiet, am Rand der Ortslage Karow gelegen, wird bestimmt durch folgende Bestandsformen:
 - Wohngrundstücke bestimmen die Umgebung des Plangebietes.
 - Westlich des Plangebietes verläuft die Bundesstraße 106 in Richtung Wismar. Weiter westlich befinden sich Gewerbeflächen von mehreren Betrieben.
 - Nördlich und östlich des Plangebietes erstrecken sich bis zur Autobahntrasse landwirtschaftliche Anbauflächen.

1.2 Bedarf an Grund und Boden

Für das geplante Bauvorhaben ist von folgendem Flächenbedarf auszugehen:

Größe des Plangebietes	ca. 24.670 m ²
	<i>Planung</i>
Netto-Wohnbauland	17.325 m ²
Geplante Straße	1.520 m ²
Geplante Heckenpflanzung	1.225 m ²
Wiesenentwicklung	4.600 m ²

1.3 Darstellung der in Fachplänen und Fachgesetzen festgesetzten Ziele des Umweltschutzes für das Plangebiet

Zur Definition der umweltrelevanten Faktoren sowohl im Bestand als auch in der Planung wurden Fachpläne herangezogen, die Folgendes über das überplante Gebiet aussagen:

„Flächennutzungsplan der Gemeinde Dorf Mecklenburg“

Festgesetzte Entwicklung des Plangebietes als
 . Wohn-, Gewerbe- und Mischgebiet

Berücksichtigung der Belange bei der Aufstellung des Bebauungsplanes
Der Bebauungsplan steht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung und den Zielen und Zwecken des Flächennutzungsplanes nicht entgegen.

Teil A - Planzeichnung, M 1: 1 000

Gemarkung
Gemeinde
Flur

Karow
Dorf Mecklenburg
1

