

<b>Beschlussvorlage</b> Gemeinde Dorf Mecklenburg		Vorlage-Nr: VO/GV01/2011-417 Status: öffentlich Aktenzeichen:
Federführend: Bauamt		Datum: 08.03.2011 Einreicher: Bürgermeister
<b>Stellungnahme zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 "Altengerechtes Wohnen" der Gemeinde Lübow</b>		
Beratungsfolge:		
Beratung Ö / N	Datum	Gremium
Ö	21.03.2011	Bauausschuss Dorf Mecklenburg
Ö	23.03.2011	Gemeindevertretung Dorf Mecklenburg

**Beschlussvorschlag:**

Die Gemeinde Dorf Mecklenburg hat zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 „Altengerechtes Wohnen“ der Gemeinde Lübow keine Hinweise oder Bedenken.

**Sachverhalt:**

Die Gemeinde Dorf Mecklenburg hat als Nachbargemeinde die Möglichkeit Stellung zur beabsichtigten Planung der Gemeinde Lübow zu nehmen.  
Bei der oben genannten Planung sollen die Voraussetzungen für die Errichtung einer altengerechten Wohnanlage auf dem Grundstück der ehemaligen Gaststätte in der Ortslage geschaffen werden.

**Anlage/n:**

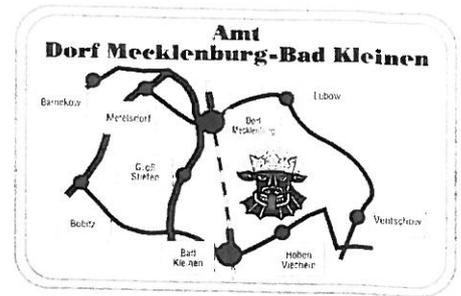
Anschreiben,  
Übersichtsplan  
Begründung

<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	

# Amt Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen

- Der Amtsvorsteher -

Am Wehberg 17, 23972 Dorf Mecklenburg



Amt Dorf Mecklenburg- Bad  
Kleinen  
Gemeinde Dorf Mecklenburg,  
Hohen Viecheln,  
Am Wehberg 17

23972 Dorf Mecklenburg

Fachamt:	Bauamt
Bearbeitet von:	Frau Kruse
Telefon:	03841-798-239
Fax:	03841-798-226
E-Mail:	j.kruse@amt-dm-bk.de

Datum

mein Zeichen  
(bei Schriftwechsel bitte angeben)

Ort, Datum  
25.02.2011

## Aufstellung Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1 „Altengerechtes Wohnen“ der Gemeinde Lübow, im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

### Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

auf Beschluss der Gemeindevertretung wird für das Grundstück/ Flurstück- Nr. 7, innerhalb der Ortslage Lübow ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt.

Zielstellung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zum Bau einer altengerechten Wohnanlage. Das zurzeit ungenutzte Grundstück mit dem alten baufälligen Gebäudebestand in Ortsmitte stellt einen städtebaulichen Missstand dar, der durch die geplante Bebauung beseitigt werden soll.

Die Gemeindevertretung hat sich entschlossen, für die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB anzuwenden. Möglich ist dies, da gemäß § 13a Abs. 1, Satz 2 eine zulässige Grundfläche (nach § 19, Abs. 2 BauNVO) von weit weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt wird, die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nicht besteht und Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter nicht gegeben sind.

Gemäß § 4 BauGB werden Sie als Träger öffentlicher Belange am Aufstellungsverfahren beteiligt. Es wird Ihnen Gelegenheit gegeben, innerhalb eines Monats ihre Stellungnahme abzugeben. Erhalten wir in dieser Frist keine Äußerung, dürfen wir davon ausgehen, dass mit der Planung Einverständnis besteht oder dass die von Ihnen wahrzunehmenden öffentlichen Belange nicht berührt werden.

Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird in der Zeit

**vom 04.03.2011 bis zum 04.04.2011**

im Amt Dorf Mecklenburg- Bad Kleinen/ Bauamt, Am Wehberg 17 in 23972 Dorf Mecklenburg öffentlich ausgelegt.

Wir bitten um Kenntnisnahme.

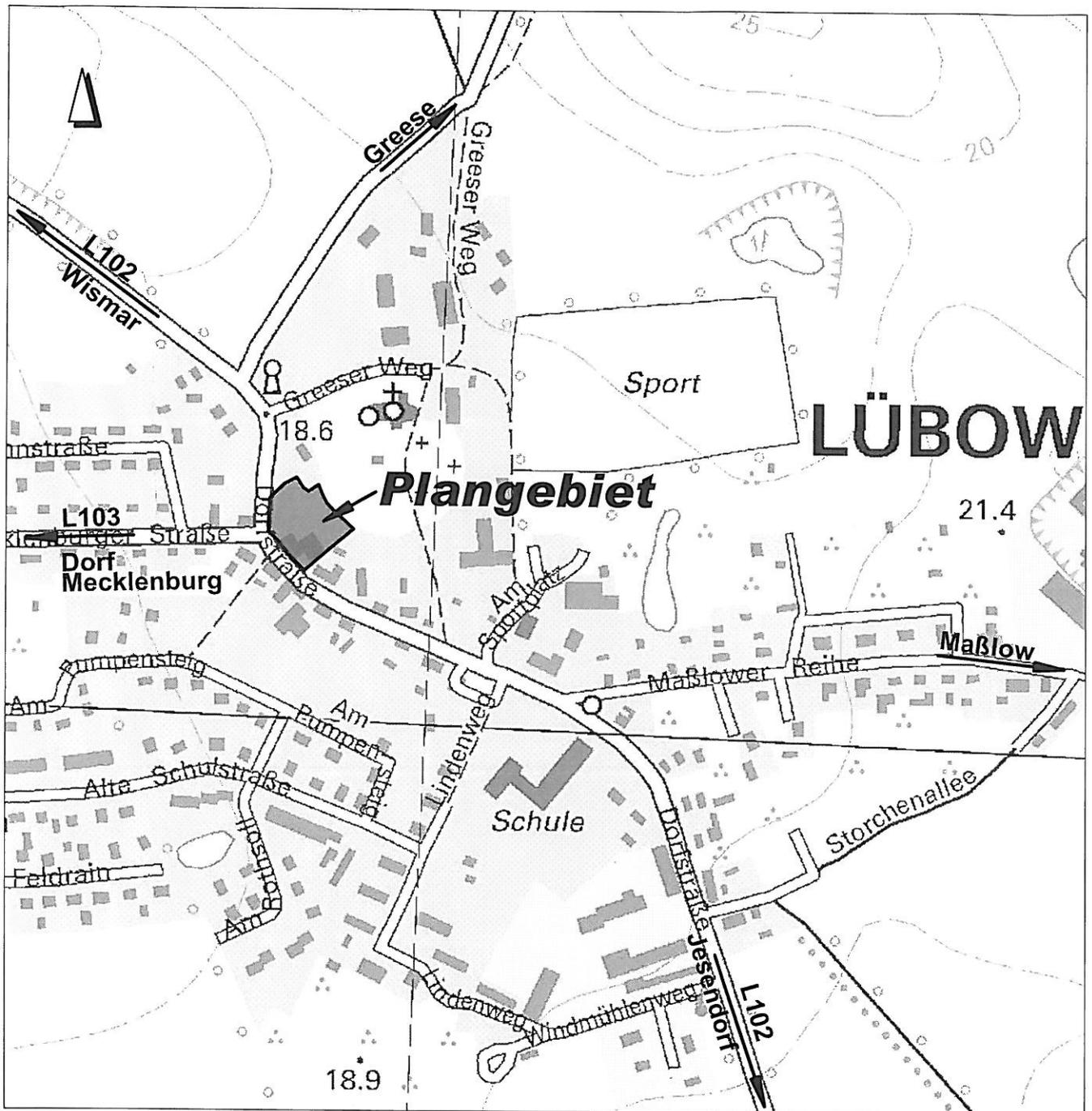
Mit freundlichem Gruß  
im Auftrag

Dipl.-Ing. Plieth  
Bauamtsleiterin

Anlagen : Planentwurf mit  
Begründung

Telefon (03841) 7980  
Telefax (03841) 798226 und 798233  
E-Mail: info@amt-dorfmecklenburg-badkleinen.de

Bankverbindungen: DKB Deutsch Kreditbank AG  
BLZ: 120 300 00  
Konto- Nr. 201 947  
Sparkasse Mecklenburg-Nordwest  
BLZ: 140 510 00  
Konto- Nr. 1000 014 106



**Gemeinde Lübow**  
Landkreis Nordwestmecklenburg

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1**  
**"Altengerechtes Wohnen"**  
im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

## **Inhaltsverzeichnis**

### **Teil I**

1. Zielstellung und Grundsätze der Planung
2. Grundlagen der Planung / Aufstellungsverfahren
3. Geltungsbereich
4. Festsetzungen
  - 4.1 Art der baulichen Nutzung
  - 4.2 Maß der baulichen Nutzung
  - 4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
5. Ver- und Entsorgungsanlagen
6. Altlasten- und Abfallwirtschaft
7. Bodendenkmale
8. Trinkwasserschutz
9. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
  - 9.1 Erhalten von geschützten Bäumen
  - 9.2 Anpflanzen von Bäumen

## 1. Aufgabe und Inhalte der Planung

Planungsziel ist die Schaffung der bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung einer altengerechten Wohnanlage auf dem Grundstück der ehemaligen Gaststätte innerhalb der Ortslage von Lübow. Geplant ist ein zweigeschossiges Gebäude, das neben den Wohneinheiten auch Platz für eine zur Hauptnutzung passende gewerbliche Nutzung bietet. Im Erdgeschoss sind z.B. die Einrichtung einer Pflegestation und ein größerer Mehrzweckraum als Treffpunkt oder für kulturelle Veranstaltungen geplant.

Das zur Zeit ungenutzte Grundstück mit dem alten baufälligen Gebäudebestand in Ortsmitte stellt einen städtebaulichen Missstand dar, der durch die geplante Bebauung beseitigt werden kann.

Die Gemeinde hat sich entschlossen, für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 das beschleunigte Verfahren gemäß §13a BauGB anzuwenden. Möglich ist dies, da der Bebauungsplan der Innenentwicklung dient, gemäß §13a Abs. 1 Satz 2 BauGB eine zulässige Grundfläche von weit weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt wird, die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nicht besteht und Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in §1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter nicht gegeben sind.

Mit den im vorhabenbezogenen Bebauungsplan gleichzeitig festgesetzten örtlichen Bauvorschriften werden Rahmenbedingungen vorgegeben die gewährleisten, dass sich die baulichen Anlagen den bestehenden örtlichen Verhältnisse einpassen, der Bauherr aber dennoch genügend Spielraum hat, um seine individuellen Gestaltungsabsichten realisieren zu können.

### Flächenbilanz

Nr.	Flächenbezeichnung	m <sup>2</sup>	%
1	Bebaubare Fläche bei GRZ 0,4	1.036,00	40,00
2	Stellplatzanlage	430,00	16,60
2	Grünflächen auf Wohngrundstücken	1.124,00	43,40
Gesamtfläche des Plangebietes		2.590,00	100,00%

## 2. Grundlagen der Planung / Aufstellungsverfahren

Folgende Gesetze und Rechtsverordnungen bilden die Grundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 25585)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.Januar 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)
- Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18. April 2006

Kartengrundlage sind die ALK-Karte und Luftbilder aus dem GIS.

### 3. Geltungsbereich

Plangebiet:	Gemeinde	Lübow
	Gemarkung	Lübow
	Flur	2

Plangeltungsbereich: Flurstück 7 – innerhalb der Ortslage Lübow

Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,26 ha und wird wie folgt begrenzt:

Im Nordwesten	:	durch ein bebautes Wohngrundstück
Im Westen und Südwesten	:	durch die Hauptstraße
Im Nordosten	:	durch das Kirchengelände und dem Friedhof
Im Südosten	:	durch ein bebautes Wohngrundstück

Die Grenzen des Plangeltungsbereiches sind im Teil A - Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes festgesetzt.

### 4. Festsetzungen

#### 4.1 Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet ist die Errichtung altengerechter Wohneinheiten und dazu gehöriger Einrichtungen wie z.B. Sozialstation, Gesundheits- und Pflegeeinrichtungen und Mehrzweckraum sowie einer Stellplatzanlage zulässig.

#### 4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung im Plangebiet erfolgte unter Berücksichtigung der geplanten und umliegenden Bebauung mit dem Ziel, eine altengerechte Wohnanlage zu errichten, die sich harmonisch in die dörfliche Bebauung einfügt.

Für das Baugebiet wird deshalb die Zahl der zulässigen Vollgeschosse, die Firsthöhe, Dachform und Dachneigung bestimmt.

Das Maß der baulichen Nutzung im festgesetzten Plangebiet wird durch die Grundflächenzahl bestimmt.

Die Bezugspunkte der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen sind wie folgt definiert:

*als unterer Bezugspunkt* die mittlere Höhe des dazugehörigen Straßenabschnittes

*als obere Bezugspunkte:* Firsthöhe, Höhe der obersten Dachbegrenzungskante des eingedeckten Daches, also bei Satteldächern der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel und bei Pultdächern die oberste Dachbegrenzungskante

#### 4.3 Bauweise

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist eine abweichende Bauweise festgesetzt, d.h. es können auch Gebäude mit einer Länge über 50 m errichtet werden. Gemessen wird hier die Länge der eventuell auch zusammengesetzten Firstlinie. Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Festsetzungen von Baugrenzen bestimmt. Ein geringfügiges Vortreten von Gebäudeteilen vor die Baugrenze ist zulässig. In dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan orientiert sich die festgesetzte Baugrenze neben der geplanten Bebauung auch an die örtlichen Verhältnisse. So ist ein 5,00 m breiter Streifen entlang der Grundstücksgrenze zur Dorfstraße von jeglicher Bebauung freizuhalten.

Im Plangebiet sind Nebenanlagen, Garagen und Carports auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig jedoch mit folgenden Einschränkungen:

1. Die Errichtung von Nebenanlagen in Form von Gebäuden zwischen Straßengrenze und der straßenseitigen Baugrenze und deren Flucht ist ausgeschlossen.
2. Die Errichtung von Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) zwischen Straßengrenze und der straßenseitigen Baugrenze und deren Flucht ist ausgeschlossen.

## **5. Ver- und Entsorgungsanlagen**

Das Plangebiet wird über die Dorfstraße erschlossen. In dieser Straße befinden sich alle Ver- und Entsorgungsanlagen.

## **6. Altlasten / Abfallentsorgung**

Im Plangebiet sind keine Altlasten bzw. altlastverdächtige Flächen bekannt.

Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für Belastungen des Untergrundes, wie abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen, Reste alter Ablagerungen u.ä. angetroffen, hat der Grundstücksbesitzer als Abfallbesitzer diese Auffälligkeiten unverzüglich dem Fachdienst Umwelt des Landkreises NWM zu melden. Der Grundstücksbesitzer ist zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs nach §§ 2 und 3 des Gesetzes über die Vermeidung und Entsorgung von Abfällen (Abfallgesetz – AbfG) vom 27.08.1986, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 22.04.1993 verpflichtet.

Die Abfallbeseitigung wird wie bisher auch durch den Landkreis Nordwestmecklenburg wahrgenommen

## **7. Bodendenkmale**

Im Plangebiet sind lt. den Angaben aus dem GIS keine Bodendenkmale in der Denkmalliste des Landes Mecklenburg-Vorpommerns verzeichnet.

Wenn während der Erdarbeiten unvermutet Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur- und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf (5) Werktage nach Zugang der Anzeige.

## **8. Trinkwasserschutz**

Das gesamte Plangebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Wismar Friedenshof. Die damit verbundenen Verbote und Nutzungsbeschränkungen zum Trinkwasserschutz gemäß der Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete -1. Teil "Schutzgebiete für Grundwasser" (DVGW Regelwerk Arbeitsblatt W 101) und dem Trinkwasserschutzgebietsbeschluss des Kreistages (Beschluss Nr. 631/81) vom November 1981 sind zu beachten

## **9. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft**

### **9.1 Erhalten von geschützten Bäumen**

Im Plangebiet befindet ein Wallnussbaum. Als geschützter Baum ist dieser zur Erhaltung festgesetzt. Er ist vor Beeinträchtigungen während der Bauphase gem. der DIN-Vorschriften zu schützen.

### **9.2 Anpflanzen von Bäumen**

Als Ersatz für den nutzungsbedingten Verlust von einem geschützten Baum (Lärche) ist im Plangebiet 1 einheimischer Laubbaum, z.B. ein Ahorn oder eine Birke zu pflanzen. Die ungefähre Lage auf dem Grundstück ist der Planzeichnung zu entnehmen.

As Baumqualität wird folgendes festgelegt:

Stammumfang:                    16/18 cm

Qualität:                            3 x verpflanzte Ballenware

Die Gewährleistungspflege hat über 3 Jahre zu erfolgen.

Beschluss der GV                    : .....

Ausgefertigt am                    : .....

Der Bürgermeister