

<b>Beschlussvorlage</b> Gemeinde Groß Stieten	Vorlage-Nr: VO/GV03/2011-158 Status: öffentlich Aktenzeichen:
Federführend: Bauamt	Datum: 11.04.2011 Einreicher: Bürgermeister
<b>Stellungnahme zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Gewerbe-, Wohn- und Mischgebiet Karow" der Gemeinde Dorf Mecklenburg</b>	
Beratungsfolge:	
Beratung Ö / N	Datum
Ö	08.06.2011
Gremium	
Gemeindevertretung Groß Stieten	

**Beschlussvorschlag:**

Die Gemeinde Groß Stieten 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 Groß Stieten hat die Möglichkeit als Nachbargemeinde Stellung zur Planung der Gemeinde Dorf Mecklenburg zu nehmen.

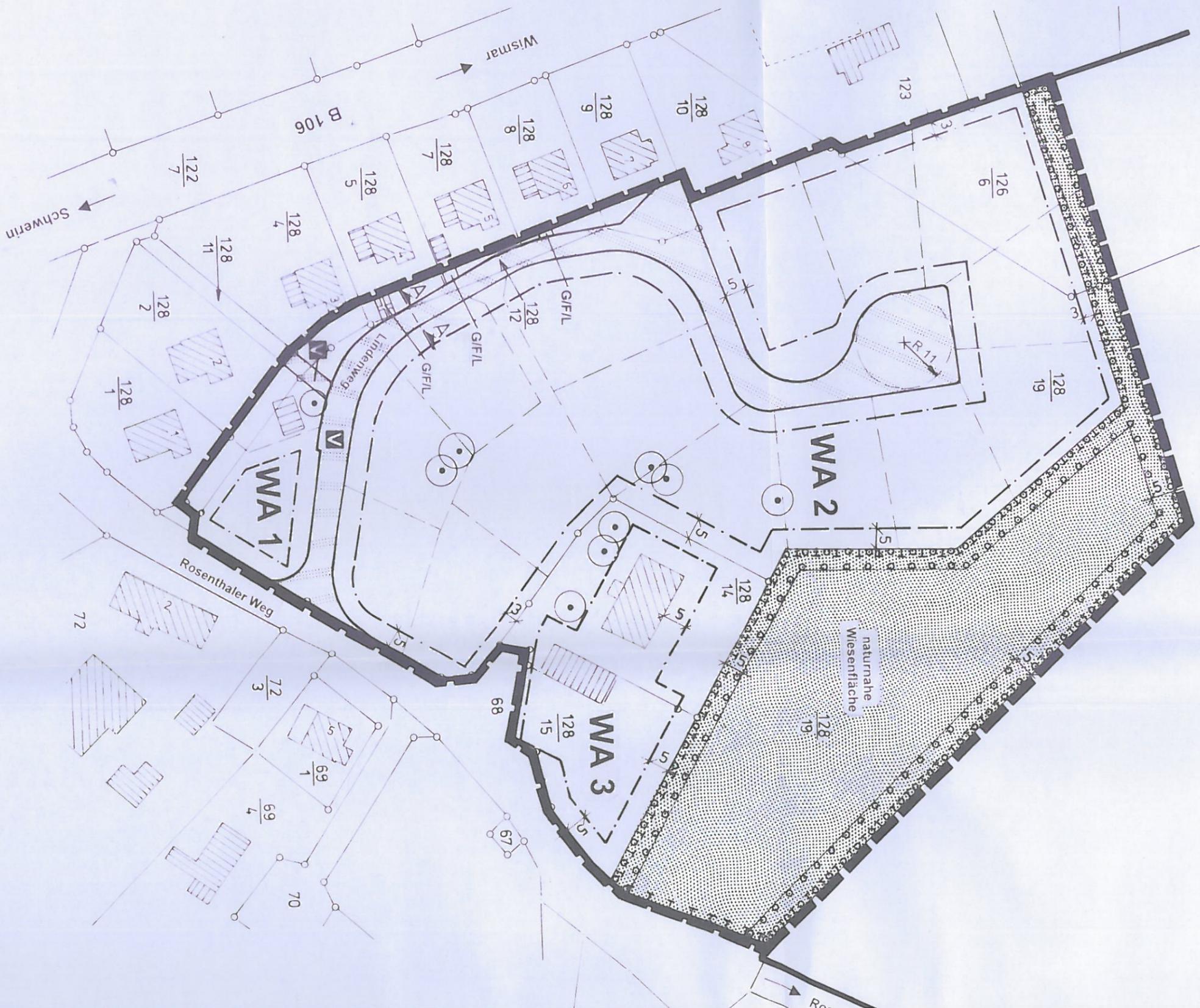
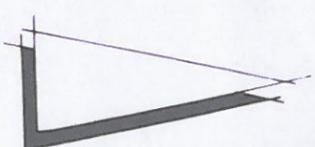
**Anlage/n:**

Auszug B-Plan  
Auszug 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	

# Teil A - Planzeichnung, M 1:1 000

Gemarkung Karow  
Gemeinde Dorf Mecklenburg  
Flur 1



WA 1, 2, 3

0,3

I

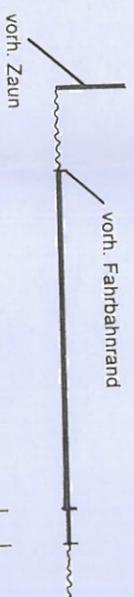


SD, KWD, WD  
25° - 50° DNG  
TH max = 4,00 m



Schnitt A - A

Straßenquerschnitte, M 1:100

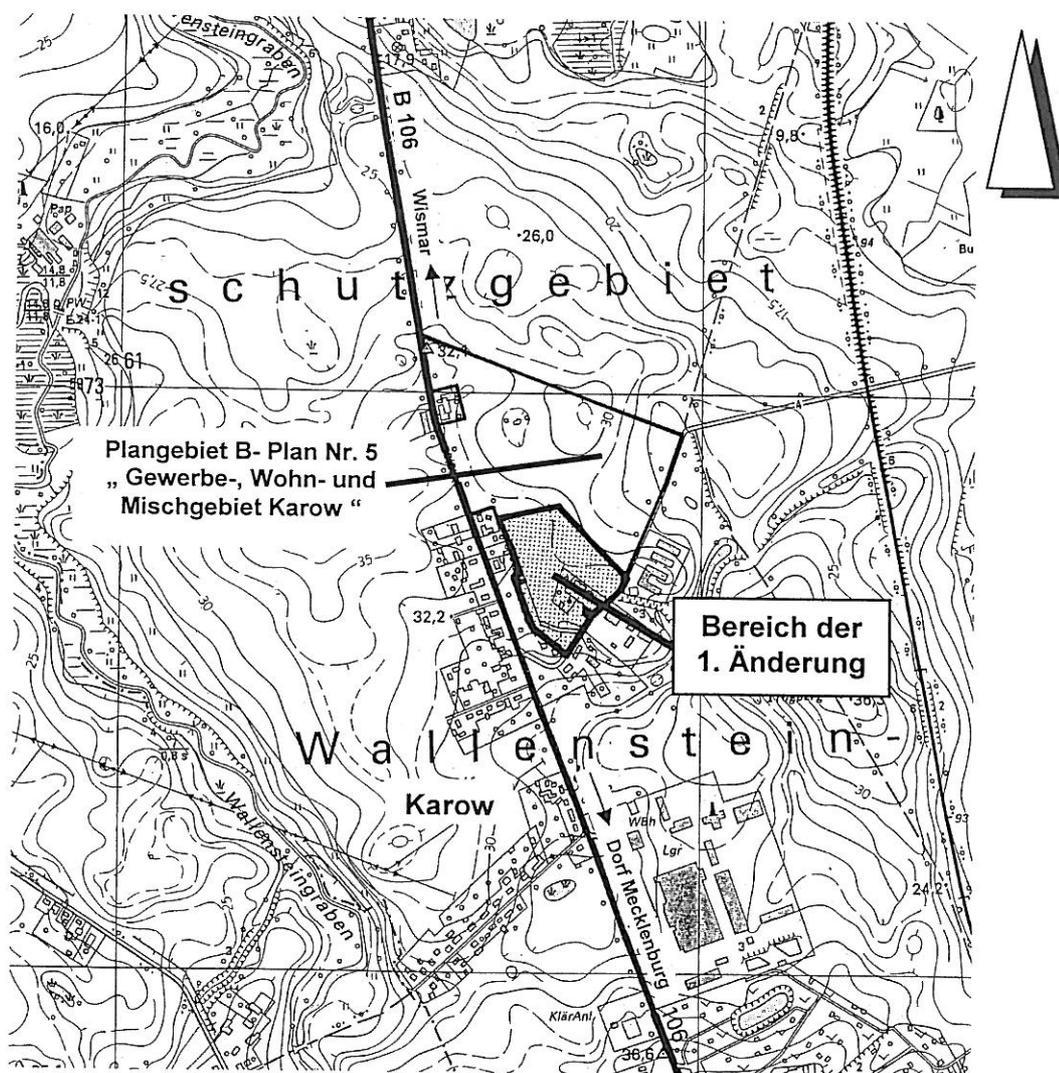


# Begründung

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

über den Bebauungsplan Nr. 5

„ Gewerbe-, Wohn- und Mischgebiet Karow “



Stand: Entwurf (23.03.2011)

Übersichtsplan

## INHALTSVERZEICHNIS

### **Teil I**

---

1. Grundlagen der Planung
2. Geltungsbereich
3. Zielstellung und Grundsätze der Planung
4. Festsetzungen
  - 4.1. Art der baulichen Nutzung
  - 4.2. Maß der baulichen Nutzung
  - 4.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
5. Anschluss an die Verkehrsflächen
6. Ver- und Entsorgungsanlagen
7. Immissionsschutz
8. Altlasten / Abfallentsorgung
9. Bodendenkmale

### **Teil II**

---

Umweltbericht

## **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. Das ausgewiesene allgemeine Wohngebiet im Änderungsbereich entspricht in seiner Lage und Ausdehnung der Wohnbaufläche der Ursprungssatzung.

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**

Im Lindenweg verlaufen Wasserversorgungsleitungen des Zweckverbandes Wismar, an die Anschlussmöglichkeit für die geplante Bebauung gegeben ist. Die Anschlüsse an das vorhandene System sind im Rahmen der Erschließungsplanung mit dem Zweckverband abzustimmen.

##### ° **Löschwasser**

Im Bereich der ehemaligen Stallanlage am Rosenthaler Weg befindet sich ein Löschwasserbehälter mit einem Fassungsvermögen von 100 m<sup>3</sup>. Der Behälter befindet sich unmittelbar an der Straße, die Zufahrt und Entnahmemöglichkeit für die Feuerwehr sind gewährleistet. Das Plangebiet liegt vollständig im 300 m-Bereich zur Entnahmestelle.

##### **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. In der Privatstraße „Lindenweg“ verläuft ein Schmutzwasserkanal (DN 200 Stz), an dem Anschlussmöglichkeit für die geplante Wohnbebauung besteht. 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.

Da das ausgewiesene allgemeine Wohngebiet im Änderungsgebiet in seiner Lage und Ausdehnung der Wohnbaufläche der Ursprungssatzung entspricht, haben sich die Voraussetzungen zur Einhaltung der durch DIN 18005 vorgegebenen Orientierungswerte für den Schallschutz (tag/nacht/55/445 dB <sub>(A)</sub>) gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan nicht geändert.

### 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.

