

Beschlussvorlage Gemeinde Groß Stieten		Vorlage-Nr: VO/GV03/2011-171
Federführend: Bauamt		Status: öffentlich
		Aktenzeichen:
		Datum: 04.08.2011
		Einreicher: Bürgermeister
Abwägungs- und Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 4 "Ringstraße - Mitte" der Gemeinde Groß Stieten in der Fassung der 1. Änderung		
Beratungsfolge:		
Beratung Ö / N	Datum	Gremium
Ö	12.10.2011	Gemeindevertretung Groß Stieten

Beschlussvorschlag:

1. Die Gemeinde Groß Stieten hat die während der öffentlichen Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 4 „Ringstraße - Mitte“ der Gemeinde Groß Stieten in der Fassung der 1. Änderung sowie die von den Trägern öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen mit folgendem Ergebnis geprüft:
s. Anlage (Die Anlage ist Bestandteil des Beschlusses.)
2. Der Bürgermeister wird beauftragt, den Trägern öffentlicher Belange und Bürgern, die Anregungen vorgebracht haben, das Abwägungsergebnis mitzuteilen.
3. Die Gemeindevertretung beschließt den Bebauungsplan Nr. 4 „Ringstraße - Mitte“ der Gemeinde Groß Stieten in der Fassung der 1. Änderung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung.
4. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 4 „Ringstraße - Mitte“ der Gemeinde Groß Stieten in der Fassung der 1. Änderung wird gebilligt.
5. Der Bürgermeister wird beauftragt, die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 4 „Ringstraße - Mitte“ der Gemeinde Groß Stieten in der Fassung der 1. Änderung ortsüblich bekannt zu machen. Dabei ist anzugeben, wo die Satzung, die Begründung dazu und die zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann.

Sachverhalt:

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ist die Satzung über den Bebauungsplan nach der Beschlussfassung ortsüblich bekannt zu machen. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Anlage/n:

Abwägungsergebnis
Satzungsentwurf
Begründung/Umweltbericht

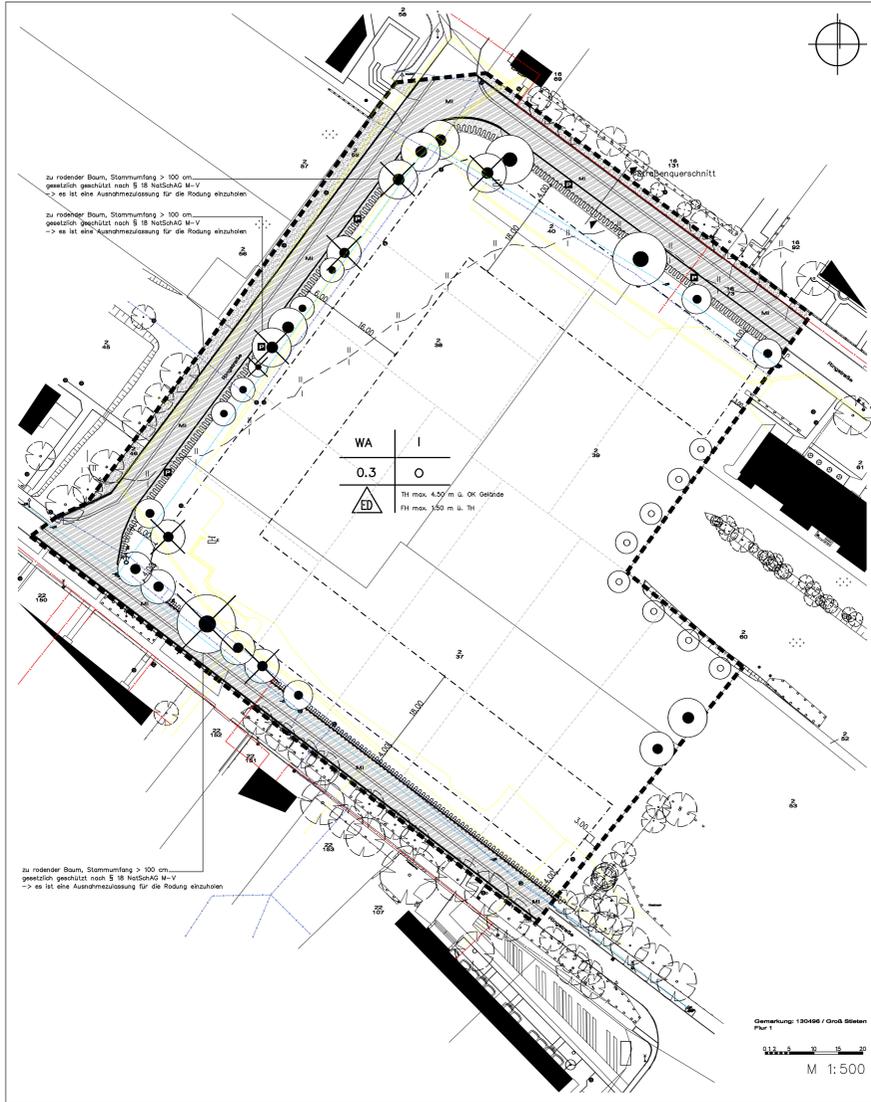
Abstimmungsergebnis:	
Gesetzliche Anzahl der Mitglieder des Gremiums	
Davon besetzte Mandate	
Davon anwesend	
Davon Ja- Stimmen	
Davon Nein- Stimmen	
Davon Stimmenthaltungen	
Davon Befangenheit nach § 24 KV M-V	

SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 4 "RINGSTRABE-MITTE" DER GEMEINDE GROß STIETEN IN DER FASSUNG DER 1. ÄNDERUNG

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Neubeschreibung vom 23. Sept. 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2414), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BaunVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaugesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 446), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnerverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 S. 58) Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBOaV M-V) in der Fassung der Neubeschreibung vom 18. April 2006 (GVBl. M-V S. 102) Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Juni 2004 (GVBl. M-V S. 205), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 10. Juli 2006 (GVBl. M-V S. 539) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren nachfolgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 4 "Ringstraße-Mitte" der Gemeinde Groß Stieten in der Fassung der 1. Änderung erlassen:

TEIL A - PLANZEICHNUNG



PLANZEICHNERKLÄRUNG

I. Festsetzungen

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG § 4 BauNVO**
Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 BauNVO**
Grundflächenzahl
Ziel der Vorgeschau, die Höchstmaß

- BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZEN § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO**
Baugrenze
offene Bauweise
nur Stahl- und Doppelhaushälfte zulässig

- VERKEHRSFLÄCHEN § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**
Verkehrflächen besonderer Zweckbestimmung – Mischverkehr (Fußgänger, Radfahrer, Anwohnerverkehr)
Verkehrflächen besonderer Zweckbestimmung – Parkplätze
Straßenbegrenzungslinie durch gegenüber Verkehrflächen mit besonderer Zweckbestimmung

- PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT § 9 Abs. 2 Nr. 2 und § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB**
Örtliche Grünfläche – Straßengrünanlage
Entstehung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen / nach § 26a NatSchAG M-V geschützte Bäume
Abnahme von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen / nach § 26a NatSchAG M-V geschützte Bäume
Anpflanzung von Bäumen als Ausgleich für die Rodung von geschützten Bäumen

- SONSTIGE PLANZEICHEN**
Grenze des öffentlichen Grüngebietes des Bebauungsplans Nr. "Ringstraße – Mitte" der Gemeinde Groß Stieten
§ 9 Abs. 7 BauGB

II. Darstellungen ohne Normcharakter

- vorhandene Gebäude
- Flurabgrenzen
- Vertrag für Flurabgrenzen
- Flurabgrenzungen
- Trappen
- Bänke
- Mauern
- Zäune
- Bauwerk
- Entstehung von Bäumen (außerhalb Pflanzgebiet)
- Rasenflächen
- Elektronen
- Bestand Elektroleitung – wegfallend
- Bestand Wasserleitung – Bestand für Leitungsweg
- Bestand Abwasserleitung – wegfallend
- Bestand Telefonleitung – wegfallend
- Trasse für neue Erreichbarkeiten im Bereich der Gehwege/Straße (Elektr., Gas, Wasser, Telefon)
- Hydrant
- Grenze der Lärmschutzeinrichtung I und II gem. Umweltschutzgesetz (Lärm-27/28) Büro Köhn & Wandsat – Applikationszentrum Alstrik
- Nutzungsgebiete mit Angaben zu:
Bäume
Straßen- und Grünflächen
Trauf- und Firnhöhe

STRASSENQUERSCHNITT – PRINZIPDARSTELLUNG M 1 : 100



Darstellung: 1:500 / Groß Stieten
Plan 1
M 1 : 500

TEIL B - TEXT

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN 1. ÄNDERUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 4 DER GEMEINDE GROß STIETEN "RINGSTRABE – MITTE" IN GROß STIETEN (§ 9 Abs. 1 bis 6 BauGB)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 4 BauNVO)

Das Bebauungsgebiet wird als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Zulässig innerhalb des WA-Gebietes sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speise-wirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 4 Abs. 2 BauNVO).
Alle sonstigen Nutzungen sind, auch ausnahmsweise, nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird innerhalb des Plangebietes durch die Festsetzungen der
– Grundflächenzahl (0,3 – WA – Gebiet)
– die Anzahl der Vollgeschosse (1 als Höchstmaß) bestimmt.

Eine Überschreitung der Grundflächenzahl ist entsprechend § 19 Abs. 4 BauNVO zulässig.

3. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE UND HOHNHÄHE (§ 9 Abs. 3 BauGB sowie § 12, § 14 Abs. 1 und § 23 Abs. 1 und 5 BauNVO)

Im gesamten Geltungsbereich sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen. Ausgenommen hiervon sind Einfriedungen, untergeordnete Gartenhäuschen bzw. überdachte Stellplätze (Carpools) bis zu einer Fläche von 15 m², jedoch keine Garagen (§ 12; § 14 Abs. 1 in Verbindung mit § 23 Abs. 5 BauNVO).

In den Baugebieten ist die Errichtung von Stellplätzen mit ihren Zufahrten auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Befestigung ist nur mit wasserdurchlässigen Aufbauten zulässig. (§ 12 BauNVO)

Die maximal zulässige Traufhöhe (Schnittkante Außenwand mit Dachhaut) wird bei Gebäuden im WA – Gebiet mit 4,50 m ab Oberkante Gelände festgesetzt.
Die maximale zulässige Firsthöhe wird mit 1,50 m über der jeweiligen im Gebiet festgesetzten maximalen Traufhöhe festgesetzt. Die Oberkante des Geländes wird mit der Oberkante der Straßennitte in der Ringstraße (53,00 über HN) definiert.

4. NIEDERSCHLAGSWASSER (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen und der nicht verunreinigten, befestigten Flächen ist in das vorhandene Regenwasseretz der Gemeinde einzuleiten.

5. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Ringstraße wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Mischverkehrsfläche (Fußgänger, Radfahrer, Anwohnerverkehr) festgesetzt.
Der Baumraum der öffentlichen Verkehrsfläche beträgt 5,75 m, wodurch ein Begegnungsverkehr von LKW und PKW möglich ist. Der Gehweg wird mit einem überfahrbarem Randbord zum Straßenraum abgegrenzt.

6. SCHALLSCHUTZ (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Im Bereich der geplanten Wohnbaufläche sind die Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen für einen ausreichenden Schallschutz gegenüber Außenlärm so auszugestalten, dass durch die gesamte Außenfassade ein erforderliches Bauschalldämm-Maß von $R_{w,rea} > 30$ dB erreicht wird.
Die Fenster von Schlafräumen sollen im Lärmpegelbereich II vorzugsweise auf der vom Verkehrs- und Gewerbelärm abgewandten Gebäuseite (Ost- und Südseite) angeordnet werden, um eine ausreichende Belüftung dieser Räume zu ermöglichen. Ist dies nicht möglich, ist durch andere geeignete Maßnahmen (z.B. Belüftung der Schlafräume über angrenzende Nebenräume) die Belüftung der Schlafräume sicherzustellen.

II. FESTSETZUNGEN, MASSNAHMEN UND NUTZUNGSREGELN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND UMWELT (§ 9 Abs. 4 BauGB Nr. 15, 20, 25 a und b, Abs. 9 (1a) BauGB i. S. d. § 1a Abs. 3 BauGB)

1.0 MASSNAHMEN ZUM ANPFLANZEN UND ERHALTEN VON BAUMEN

- Die zur Erhaltung festgesetzten, gem. dem § 19 des NatSchAG des Landes Mecklenburg-Vorpommern geschützten Bäume, sind vor Beeinträchtigungen während der Bauphase, bei Abgrabungen bzw. Aufschüttungen, im Wurzelbereich gem. der DIN-Vorschriften zu schützen. Für die Bäume ist jeweils eine 12 m² große Baumscheibe ohne Versiegelungen freizuhalten.
- Als Ersatzpflanzung, entsprechend dem Baumschutzkompensationsersatz Mecklenburg-Vorpommern, sind für die Baumrodungen insgesamt § Laubbäume neu zu pflanzen. Zur Sicherung der Pflanzung ist eine 3-jährige Pflege durch einen Fachbetrieb zu veranlassen. Für die Bäume ist eine mind. 12 m² große Baumscheibe ohne Versiegelungen freizuhalten.
Baumstandorte: Siehe Planzeichnung
Gehölzart: Prunus avium (Vogelkirsche)
Pflanzgröße: 18–20 cm Stammumfang

III. FESTSETZUNGEN ÜBER DIE AUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (ORTLICHE BAUVORSCHRIFTEN) (§ 9 Abs. 4 BauGB I. V. m. § 86 LBOaV M-V)

1. AUSSENWÄNDE

Als Material für die Außenwände sind nicht zulässig:
– hochglänzende Baustoffe (z. B. Edelstahl, emailierte Fassadenelemente, Fliesen oder Ähnliches)
– kleintellige Baustoffe als dünnformatige Ziegel (DIN 105)
– Verkleidungen aus Materialien, die andere Bauteile verblenden (Metallblech)

Für die farbliche Gestaltung von Wandoberflächen sind nur zulässig:
– helle oder gedackte Fassaden mit einem Reflexionswert gleich oder größer 30
– bei plastisch hervorstretenden Gliederungselemente und Sockelflächen, dunklere oder hellere Tönungen der Fassadenfarbe

2. ENFRIEDUNGEN

Im gesamten Geltungsbereich gilt:
Die Höhe von Grundstücksenfriedungen darf entlang der öffentlichen Verkehrsfläche 1,20 m und im Gartenbereich 1,60 m nicht überschreiten.

3. GESTALTUNG VON VERKEHRSANLAGEN UND SONSTIGEN BEFESTIGTEN FLÄCHEN

Im gesamten Geltungsbereich gilt:
Zulässige Materialien für die Pflasterung von Wohnwegen, Zufahrten, Stellplatzflächen, Zugängen und sonstigen befestigten Flächen sind Beton-, Ziegel- und Natursteinpflaster, sowie Platten aus den genannten Materialien. Gehwege, insbesondere in Grünflächen, können auch mit wassergebundenen Decken, Verbundpflaster oder als Pflasterassen ausgebildet werden.

4. ABFALLBEHALTER

Innerhalb des Geltungsbereiches sind Abfallbehälter auf dem eigenen Grundstück unterzubringen.

5. ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBOaV M-V und kann mit Bußgeld geahndet werden.

IV. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME NACH ANDEREN GESETZLICHEN VORSCHRIFTEN GETROFFENER FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)

1. VERHALTEN BEI AUFFALLIGEN BODENVERFÄHRUNGEN BZW. BEI FUNDEN

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfährungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege – Archäologie und Denkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Erdarbeiter, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

2. ANZEIGE DES BAUBEGINNS BEI ERDARBEITEN

Für Bodenproben, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, doch kann die Frist für eine fachgerechte Untersuchung im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden (§ 11 (3) DSchG)

3. GRUNDWASSERSCHUTZ

Vorhandene Drainleitungen und unterirdische Gewässer sind in ihrer Funktionalität zu erhalten bzw. wiederherzustellen. Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist gem. § 20 Abs. 1 LWoG bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Erdauflüsse, die bis in das Grundwasser reichen, sind der unteren Wasserbehörde gem. § 33 Abs. 1 LWoG anzuzeigen. Offene oder geschlossene Wasserhaltungen sind der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

4. VERHALTEN BEI AUFFALLIGEN BODENVERFÄHRUNGEN (ABFALL)

Sollten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfährungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Erdauflusses verpflichtet sowie den Fachdienst Umwelt unverzüglich zu informieren.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss
Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 01.04.2009.
Die erstmalige Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Wegweiser am 06.05.2011 erfolgt.

Gemeinde Groß Stieten, den

Der Bürgermeister

2. Beteiligung der Raumordnung und Landesplanung
Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz (LplG) mit Schreiben vom 06.05.2011 beteiligt worden.

Gemeinde Groß Stieten, den

Der Bürgermeister

3. Öffentliche Auslegung
Die Gemeindevertretung hat den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 4 und der Begründung dazu am 06.04.2011 gebilligt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Gemeinde Groß Stieten, den

Der Bürgermeister

4. Öffentliche Auslegung
Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 und der Entwurf der Begründung der Zeit vom 05.05.2011 bis zum 06.06.2011 während der Dienststunden im Amtsgebäude des Amt Dorf Mecklenburg – Bod Klein, Bauamt, Am Wehberg 17, 23972 Dorf Mecklenburg öffentlich auslegen. Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Plan unberücksichtigt bleiben können und dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsverfahrensgesetz unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können, am 27.04.2011 durch Veröffentlichung im Wegweiser bekannt gemacht worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind mit Schreiben vom 06.05.2011 über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Gemeinde Groß Stieten, den

Der Bürgermeister

5. Katastermäßiger Bestand
Der katastermäßige Bestand am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerfähigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

..... den

Offenti. best. Vermesser

6. Stellungnahmen
Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Gemeinde Groß Stieten, den

Der Bürgermeister

7. Satzungsbeschluss
Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die örtlichen Bauvorschriften wurden am von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen, die Begründung dazu wurde gebilligt.

Gemeinde Groß Stieten, den

Der Bürgermeister

8. Ausfertigung
Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften werden hiernit am ausgefertigt.

Gemeinde Groß Stieten, den

Der Bürgermeister

9. Bekanntmachung
Der Satzungsbeschluss und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurde durch Veröffentlichung im Wegweiser am örtlich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln in der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 84 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des in Kraft getreten.

Gemeinde Groß Stieten, den

Der Bürgermeister

10. Bekanntmachung
Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften werden hiernit am ausgefertigt.

Gemeinde Groß Stieten, den

Der Bürgermeister

11. Bekanntmachung
Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften werden hiernit am ausgefertigt.

Gemeinde Groß Stieten, den

Der Bürgermeister

12. Bekanntmachung
Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften werden hiernit am ausgefertigt.

Gemeinde Groß Stieten, den

Der Bürgermeister

13. Bekanntmachung
Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften werden hiernit am ausgefertigt.

Gemeinde Groß Stieten, den

Der Bürgermeister

14. Bekanntmachung
Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften werden hiernit am ausgefertigt.

Gemeinde Groß Stieten, den

Der Bürgermeister

15. Bekanntmachung
Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften werden hiernit am ausgefertigt.

Gemeinde Groß Stieten, den

Der Bürgermeister

16. Bekanntmachung
Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften werden hiernit am ausgefertigt.

Gemeinde Groß Stieten, den

Der Bürgermeister

17. Bekanntmachung
Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften werden hiernit am ausgefertigt.

Gemeinde Groß Stieten, den

Der Bürgermeister

SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR.4 "RINGSTRABE-MITTE" DER GEMEINDE GROß STIETEN IN DER FASSUNG DER 1. ÄNDERUNG



Vorbereitung der Abwägung im Verfahren der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange für den B-Plan Nr. 4 „Ringstraße- Mitte“ der Gemeinde Groß Stieten in der Fassung der 1. Änderung.

Gemeindevertreterversammlung, 12.10.2011

Die Träger öffentlicher Belange wurden am 06.05.2011 zur Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung aufgefordert.

Zur Stellungnahme wurden aufgefordert:

- Landkreis Nordwestmecklenburg
 - Kommunalaufsicht
 - Sachgebiet Hoch- und Straßenbau
 - Untere Straßenaufsichtsbehörde
 - Untere Straßenverkehrsbehörde
 - GGA der HAST Wismar und des LK NWM
 - Brandschutz
 - Sachgebiet Naturschutz
 - Sachgebiet Wasserwirtschaft
 - Sachgebiet Abfall, Altlasten und Immissionsschutz
 - Sachgebiet Förderung ländlicher Räume/ Denkmalschutz
 - Bauordnung
 - Bauleitplanung
- e.dis (E.ON edis AG)
- Eisenbahn-Bundesamt
- StALU Westmecklenburg (Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg)
- Wasser- und Bodenverband „Wallensteingraben-Küste“
- Zweckverband Wismar
- Deutsche Bahn Services Immobilien GmbH
- Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH
- e.on Hanse AG (Gasversorger) / Gasversorgung Wismar Land GmbH
- Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg
- Straßenbauamt Schwerin
- Amt Dorf Mecklenburg – Bad Kleinen
 - für die Gemeinde Bobitz
 - für die Gemeinde Dorf Mecklenburg

Keine Stellungnahme bis zum heutigen Tag erfolgte durch:

- Wasser- und Bodenverband „Wallensteingraben-Küste“
- Straßenbauamt Schwerin
- Amt Dorf Mecklenburg – Bad Kleinen
 - für die Gemeinde Bobitz
 - für die Gemeinde Dorf Mecklenburg

Abwägungsvorschlag:

	Träger öffentlicher Belange	Abwägung
	Bedenken/ Anregungen	
1.	Landkreis Nordwestmecklenburg	
1.1	Kommunalaufsicht	
	- keine Stellungnahme	
1.2	Sachgebiet Straßenbau	
	- Zur B-Planänderung gibt es unsererseits keine Einwände. - Es sind keine Straßen und Anlagen in unserer Trägerschaft betroffen.	
1.3	Untere Straßenaufsichtsbehörde	
	- Von Seiten der Straßenaufsichtsbehörde bestehen gemäß § 10 StrWG-MV keine Einwände zur Planänderung.	
1.4	Untere Straßenverkehrsbehörde	
	Zur Planungsänderung gibt es aus verkehrsrechtlicher Sicht keine Hinweise oder Bedenken.	
1.5	GGA der HAST Wismar und des LK NWM	
	- keine Stellungnahme	
1.6	Brandschutz	
	- keine Stellungnahme	

1.7	Untere Naturschutzbehörde	
------------	----------------------------------	--

	<p>- Im Plangeltungsbereich sollen infolge der beabsichtigten Planänderung gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützte Bäume beseitigt werden. Von den angegebenen 7 Bäumen sind aufgrund der Größenangaben unter Nr. 3 des Umweltberichts jedoch nur 3 gesetzlich geschützt. Dabei handelt es sich um die Bäume, die Stammumfänge $\geq 100\text{cm}$ aufweisen.</p> <p>- Für die gesetzlich geschützten Bäume ist die erforderliche Ausnahmezulassung bei der unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.</p> <p>- Die betreffenden Bäume und die für diese Bäume geplanten Ersatzpflanzungen sind auf der Planzeichnung kenntlich zu machen.</p> <p>- Die Zulassung wird in Aussicht gestellt, wenn die Planänderung ansonsten den Stand nach § 33 BauGB erreicht hat.</p> <p>- Der zulässige Fällzeitraum gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz wird als Nebenbestimmung Bestandteil der Ausnahmezulassung sein.</p> <p>- Für die Zulassung der Ausnahme werden Gebühren erhoben weil ich davon ausgehe, dass die Gemeinde berechtigt ist, diese Dritten aufzuerlegen. Gemäß § 8 Abs. 2 Verwaltungskostengesetz M-V besteht in dem Fall die Gebührenfreiheit der Gemeinde nicht.</p>	<p>- Die Gemeinde wird aufgefordert, die Ausnahmezulassung zu beantragen.</p> <p>- Die betreffenden Bäume werden in der Planzeichnung kenntlich gemacht.</p> <p>- allgemeiner Hinweis</p>
1.8	Untere Wasserbehörde	
	<p>mit der ersten Änderung des Planes ist die Optimierung der Zufahrtsmöglichkeiten auf die Grundstücke vorgesehen. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht bestehen keine Bedenken. Ich verweise auf meine bereits abgegebene Stellungnahme.</p>	- allgemeiner Hinweis
	<p>Das Niederschlagswasser der Dachflächen und der befestigten Flächen ist gemäß Punkt 7.4 an das bestehende System der Gemeinde anzuschließen. Informativ möchte ich die folgenden aktuellen, allgemeingültigen Hinweise zur Niederschlagswasserbeseitigung ergänzen: Die Niederschlagswasserbeseitigung entwickelt sich von einer reinen Entsorgungsaufgabe zu einer Bewirtschaftungsaufgabe. Sie bedarf einer umfangreichen Abstimmung. Insbesondere eine der Topographie gerechten oberflächennahen Wasserführung und Anordnung von Versickerungsanlagen und Anschlussmöglichkeiten an bestehende Systeme bzw. Gewässer. Im Rahmen eines Entwässerungsplanes werden Mengen ermittelt und die hydraulische Leistungsfähigkeit bestehender Systeme ermittelt. Ziel ist die gesicherte schadlose Ableitung des Niederschlagswassers des B-Plangebietes. In diesem Zusammenhang sind bestehende Wasserrechte anzupassen bzw. ein neues Wasserrecht für eine Gewässerbenutzung bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.</p>	- Die Gemeinde wird aufgefordert, die entsprechenden Anträge für die Änderung bzw. ein neues Wasserrecht zu stellen.
1.9	Untere Abfallbehörde	
	<p>Aus abfallrechtlicher Sicht bestehen zur 1. Änderung des B-Planes Nr. 2 der Gemeinde Groß Stieten mit dem Bearbeitungsstand vom 04. Mai 2011 keine weiteren Bedenken und Hinweise.</p>	
1.10	Untere Immissionsschutzbehörde	

	Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht gibt es zu o.g. Vorhaben keine weiteren Hinweise oder Anregungen	
1.11	Sachgebiet Dorferneuerung/Denkmalpflege	
	- Im Plangebiet sind derzeit keine Bau- oder Bodendenkmale bekannt. Die Belange der Denkmalpflege sind in der Planung hinreichend berücksichtigt. - Die untere Denkmalschutzbehörde hat keine Bedenken oder Vorbehalte vorzubringen.	
1.12	Rad-, Reit- und Wanderwege	
	Zu vorgelegten B-Plan gibt es unsererseits keine Einwände oder Hinweise.	
1.13	Bauleitplanung	
	Die Gemeindevertretung Groß Stieten beabsichtigt mit dem Entwurf der Satzung der Gemeinde Groß Stieten über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 für das Wohngebiet „Ringstraße - Mitte“ im vereinfachten Verfahren planungsrechtliche Voraussetzungen für eine geänderte Verkehrserschließung der Baugrundstücke im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 4 zu schaffen. Zur Stellungnahme der Behörde haben das Anschreiben des Amtes Dorf Mecklenburg- Bad Kleinen vom 06.05.2011, der Entwurf zur Satzung der Gemeinde Groß Stieten über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 für das Wohngebiet „ Ringstraße - Mitte“ mit der Planzeichnung (Teil A) im Maßstab 1:500 mit den Planteile Teil A Planzeichnung und Teil B Text sowie die Begründung zum Satzungsentwurf mit Bearbeitungsstand 04.05. 2011 vorgelegen. Nachfolgend mache ich aufgeführte Belange nach Maßgabe des § 4(2) BauGB geltend, die in Abwägung der Gemeindevertretung einzustellen bzw. mit Überarbeitung der Planunterlagen zu berücksichtigen sind:	- allgemeiner Hinweis
	I. Wahl des Planverfahrens/Rechtsgrundlagen/Verfahrensvermerke Wie aus dem Anschreiben des Amtes mit gleichzeitiger Bezeichnung des Bauleit-planverfahrens zu entnehmen ist, beabsichtigt die Gemeindevertretung das Planverfahren im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufzustellen. Insofern ist es Planungsziel der Gemeinde, den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 4 der Gemeinde Groß Stieten in einem festgesetztem Bebauungsgebiet Änderungen zur Sicherung der Grundstückszufahrten im Verfahren gemäß § 13 BauGB vorzunehmen. Um rechtseindeutig und unmissverständlich das gewählte Planverfahren gegenüber der Öffentlichkeit zu begründen und gleichfalls den entsprechenden Rechtsbezug zu dokumentieren, wird empfohlen, bereits mit Bezeichnung der Satzung in der Planvorlage sowie in der Begründung als auch mit einer Präambel darzustellen, dass mit der 1. Änderung der Satzung über den Bebauungsplanes Nr. 2 das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB zugrunde gelegt wird und dafür die entsprechenden Voraussetzungen zur Durchführung der Satzung begründet sind.	

<p>Mit gleichzeitigem Hinweis auf entsprechend geltende Rechtsnormen schlage ich Ihnen nachfolgende Zitierweise für die Satzungsbezeichnung sowie für die Präambel vor:</p> <p>1. Bezeichnung der Satzung (Planzeichnung, Begründung) Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 der Gemeinde Groß Stieten Wohngebiet „ Ringstraße- Mitte“ im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB</p> <p>2. Präambel: Aufgrund § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) , zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2414)</p> <ul style="list-style-type: none"> - der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) vom 23.Januar 1990 (BGBl. I S 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 446), - der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 S. 58) - Landesbauordnung Mecklenburg Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102) - Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg Vorpommern in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Juni 2004 (GVOBl. M_V S. 205), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 10.Juli 2006(GVOBl. M-V 2006. S. 539) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren nachfolgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 der Gemeinde Groß Stieten „Ringstraße-Mitte“ erlassen: <p>2. Verfahrensvermerke Mit Darstellung des formellen Verfahrensablaufes ist auf das nunmehr nach Maßgabe § 13 BauGB durchgeführte Verfahren abzustellen. In diesem Zusammenhang verweise ich auf die Anwendung der Verfahrensvorschriften nach Maßgabe § 13 Abs. 2 und 3 BauGB. So z. B. ist den verfahrensvermerken zu entnehmen, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> - eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt wurde, - eine frühzeitige Behördenbeteiligung durchgeführt wurde, - mit der öffentlichen Auslegung entsprechende Umweltinformationen veröffentlicht wurden, obwohl nach Maßgabe § 13 Abs. 3 BauGB davon abzusehen ist <p>usw..</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Hinweise werden in die Satzung (Plan und Text) eingearbeitet - Die Satzung wird umbenannt in: Satzung über den Bebauungsplan Nr. 4 „Ringstraße-Mitte“ der Gemeinde Groß Stieten in der Fassung der 1. Änderung - Die Präambel wird gemäß dem gegebenen Hinweis angepasst
--	---

1.2 Zum gewählten Planungsinstrument

Mit § 13 BauGB hat der Gesetzgeber der Gemeinde bzw. dem Planträger die Möglichkeit eingeräumt, Änderungen oder Ergänzungen von Bauleitplänen, bei denen die Grundzüge der Planung nicht berührt werden..... im vereinfachten Verfahren durchzuführen, wenn die Tatbestandsvoraussetzungen des § 13 (1) Nr. 1 und 2 BauGB vorliegen.

Aus den mir vorliegenden Satzungsunterlagen geht nicht hervor, dass durch die Gemeindevertretung geprüft wurde, ob die mit § 13 Abs.1 BauGB benannten gesetzlichen Tatbestandsmerkmale zur Einleitung eines Bauleitplanes im vereinfachten Verfahren gegeben sind. D. h nach Maßgabe Abs. 1 Satz 1 BauGB die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, auch die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen (Abs. 1 Nr. 1), nicht vorbereitet ist und keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen (Abs. 1 Nr. 2.).

Dass die Bestimmung über die Umweltprüfung nicht anzuwenden ist, bezieht sich ausschließlich auf die darin und in den weiteren in § 13 Abs. 3 Satz 1 genannten Bestimmungen geregelten **Verfahrensaspekte** bei den von der Bauleitplanung berührten Umweltbelangen.

Bei der Betrachtung, **ob die Grundzüge der Planung berührt werden**, ist stets auf den jeweiligen Bebauungsplan (hier B- Plan Nr. 4), der geändert werden soll, abzustellen. Dabei ist unter anderem zu beachten, dass die mit dem Bebauungsplan entwickelte eigene Konzeption der städtebaulichen Ordnung in ihrem grundsätzlichen Charakter unangetastet bleiben muss. Im Allgemeinen kann man davon ausgehen, dass die städtebauliche Grundkonzeption unberührt bleibt, wenn die vom Planträger beabsichtigten Planungsänderungen sich **nur auf Einzelheiten** der Planung beziehen. Je tiefer eine beabsichtigte Änderung oder Ergänzung (eine mögliche Befreiung) in das Interessengeflecht eines Bebauungsplanes eingreift, umso näher liegt eine Berührung mit den Grundzügen der Planung vor, die nur im Wege einer Planänderung (Umplanung durch die Gemeinde) möglich ist. Die Befreiung (§ 31 Abs. 2 BauGB) kann nicht dafür missbraucht werden, die von der Gemeinde/Stadt getroffenen planungsrechtliche Regelung beiseite schieben zu wollen. Sie darf- jedenfalls von Festsetzungen, die für die Planung tragend sind- nicht aus Gründen erteilt werden, die sich einer Vielzahl gleich gelagerter Fälle oder gar für alle von einer bestimmten Festsetzung betroffenen Grundstücke anführen ließen (BVerwG, Beschl. v. 05.03. 1999- 4 B 5.99). Umgekehrt wird die Grenze für die Erteilung einer Befreiung nicht überschritten, wenn die Abweichungen von Festsetzungen, die für die Grundzüge der Planung maßgebend sind, nicht ins Gewicht fällt oder wenn die Festsetzung, von der abgewichen werden soll, eher „zufällig“ oder „isoliert“ erfolgt ist oder die Planvorgabe auf eine Annahme beruht, die später entfallen ist.

Von der Beeinträchtigung der Grundzüge der Planung kann um so eher ausgegangen werden, je weniger Fläche im zu ändernden Plangebiet betroffen ist, und das vereinfachte Verfahren nicht als geeignet angesehen werden, wenn großflächig oder gar viele Flächen berührt werden.

- allgemeine Hinweise

Was die „**Grundzüge der Planung**“ sind, ist gesetzlich nicht definiert. Nach dem Sinn und Zweck der Regelung ist darunter die Planungskonzeption zu verstehen, die die im Einzelnen aufgeführten Ziele trägt und damit den für sich wesentlichen Gehalt bestimmt. Die Grundzüge der Planung sind durch eine Abweichung daher nur dann nicht berührt, wenn diese von minderem Gewicht sind, weil sie nur den – gleichsam formalen- Festsetzungsinhalt treffen, nicht hingegen auch das, was an Planungskonzeption diese Festsetzung trägt und damit den für sie wesentlichen Gehalt bestimmt. Ob eine Abweichung von in diesem Sinne minderndem Gewicht ist, beurteilt sich nach dem im Regionalplan zum Ausdruck gekommenen planerischen Wollen. Bezogen auf dieses Wollen darf der Abweichung vom Planinhalt keine derartige Bedeutung zukommen, dass die angestrebte und zum Ausdruck gebrachte landesplanerische Ordnung in beachtlicher Weise beeinträchtigt wird. Die Abweichung muss- soll sie mit den Grundzügen der Planung vereinbar sein- durch das planerische Wollen gedeckt sein; es muss -mit anderen Worten- angenommen werden können, die Abweichung liege noch im Bereich dessen, was der Planer gewollt hat oder gewollt hätte, wenn er die weitere Entwicklung einschließlich des Grundes für Abweichung gekannt hätte (BVerwG, NVwZ 1990,873,874).

Im vorliegenden Fall beziehen sich die beabsichtigten Änderungen u. a. auf die Schaffung von Voraussetzungen zur Zugänglichkeit von ausgewählten Grundstücksflächen. Da eine innere Verkehrserschließung nicht beabsichtigt bzw. gegeben ist, soll die Sicherung der Erschließung über die Ringstraße erfolgen. Dafür ist jedoch für einzelne Grundstücke erforderlich, vorhandenen Baumbestand zu entfernen.

Die Änderung des Bebauungsplanes müssen also u. a. qualitativ so geringfügig sein, dass sie sich in der Betroffenheit einzelner im Plangebiet liegender Grundstücke erschöpfen und keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sein dürfen, was gleichermaßen einer städtebaulichen Begründung bedarf.

Insofern muss die Gemeindevertretung auch mit Verweis auf § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB in der Planung berücksichtigen, dass die Anwendung des vereinfachten Verfahrens nur durchgeführt werden kann, wenn die Grundzüge der Planung unberührt bleiben und das ist auch nur dann der Fall, wenn die zu berücksichtigende Umweltbelangen so geringfügig sind, dass das Planungskonzept auch im Sinne der zu beachtenden Umweltbelange sich auf die Planänderung nicht bzw. nur unwesentlich auswirken. Das bedeutet, dass u. a. ein Umweltbericht nach Maßgabe § 2 a BauGB nicht erforderlich ist, weil die Grundzüge der Planung bei Anwendung des § 13 a BauGB nicht betroffen sein dürfen.

Die Gemeindevertretung wird zur rechtssicheren und abwägungsgerechten Gestaltung des Planverfahrens aufgefordert, die Einhaltung der gesetzlichen Tatbestandsvoraussetzungen gemäß § 13 Abs. 1 - 2 BauGB in der Begründung nachzuweisen.

- Folgender Nachweis zum Vereinfachten Verfahren wird in die Begründung mit aufgenommen:

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Die Voraussetzungen für das Verfahren nach § 13 liegen vor.

Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt, da die beabsichtigte Änderung des Bebauungsplanes sich lediglich auf folgende Punkte bezieht:

1. Es werden sieben vorhandene Bäume zur Fällung festgesetzt, um die Voraussetzungen zur besseren Zugänglichkeit einzelner Grundstücke geschaffen werden sollen.
2. Es wird die Anpflanzungen von acht Bäumen als Ausgleichspflanzung festgesetzt.
3. Die vorhandenen Versorgungsleitungen (Wasser- und Abwasserleitungen) werden nachrichtlich in der Planzeichnung übernommen.

Der Inhalt des Bebauungsplanes wird, abgesehen von den o. g. drei Punkten beibehalten, d. h. die Festsetzungen zu zulässigen Nutzungen, zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zur überbaubaren Grundstücksfläche und Höhenlage sowie zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen werden nicht geändert. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, werden mit diesem Bebauungsplan nicht vorbereitet oder begründet.

Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) kann ausgeschlossen werden, da das Bebauungsplangebiet nicht im Bereich von Natura-2000 Gebieten liegt. Der Umweltbericht wurde im Zuge des Verfahrens zur Ursprungfassung des Bebauungsplanes erstellt und im Verfahren zur 1. Änderung lediglich bezüglich der Ausgleichspflanzungen ergänzt.

	<p>2. Text Teil B 2.1 Zu naturschutzrechtlichen Festsetzungen Mit Punkt II. ist ein Ausgleich für zu rodende und u. a. geschützte Bäume festgesetzt. Ich darf darauf hinweisen, dass es sich hier nicht um einen Ausgleich im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung entspr. § 1a BauGB handelt. Insofern können auch die Grundstückseigentümer nicht zum Ausgleich für erfolgte Eingriffe im Sinne des § 1 a Abs. 3 BauGB herangezogen werden. Die §§ 135 a - c sind nur bei festgesetzten Maßnahmen zum Ausgleich naturschutzrechtlicher Eingriffsregelungen im Sinne des § 1a BauGB anzuwenden. Nach Maßgabe § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB, gelten Eingriffe die auf Grund der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig. Insofern schlage ich redaktionell vor, hier von Ersatzpflanzungen auszugehen anstatt vom landschaftspflegerischen Ausgleichsmaßnahmen.</p>	<p>- Begriff „landschaftspflegerische Ausgleichsmaßnahmen“ wird in „Ersatzpflanzungen“ geändert</p>
	<p>III. Begründung Auf die gegebenen Hinweise und Ergänzungen ist gleichermaßen in der Begründung abzustellen.</p>	<p>- Auf die gegebenen Hinweise und Ergänzungen wird gleichermaßen in der Begründung abgestellt</p>

2.	e.dis (E.ON edis AG)	
	<p>- Sie erhalten mit diesem Schreiben aktuelle Planungsunterlagen mit unserem eingetragenen Leitungs- und Anlagenbestand.</p> <p>- Bitte beachten Sie, das rechtzeitig vor Beginn eventueller Bauarbeiten eine Einweisung durch den Meisterbetrieb Tel. Nr. 038822-52 220 erfolgen muss.</p> <p>- Für einen eventuell weiteren Anschluß an unser Versorgungsnetz ist eine Erweiterung der Stromverteilungsanlagen erforderlich. Dazu sind wir auf geeignete Flächen im öffentlichen Bauraum gemäß DIN 1998 angewiesen.</p> <p>- Um einen sicheren Netzbetrieb und eine schnelle Störungsbeseitigung zu gewährleisten, achten wir darauf, unsere Leitungstrassen von Baumbepflanzungen freizuhalten. Wir halten es daher für erforderlich, im Rahmen der konkreten Planung von Pflanzmaßnahmen im Bereich öffentlicher Flächen eine Abstimmung mit uns durchzuführen. Dazu benötigen wir dann einen Lageplan, vorzugsweise im Maßstab 1:500, in dem die geplanten Baumstandorte eingetragen sind.</p> <p>- Zu unseren vorhandenen elektrischen Betriebsmitteln sind grundsätzlich Abstände nach DIN VDE 0100 und DIN VDE 0101 einzuhalten.</p> <p>- Vorhandene und in Betrieb befindliche Kabel dürfen weder freigelegt noch überbaut werden. Zur Gewährleistung der geforderten Mindesteingrabetiefen sind Abtragungen der Oberfläche nicht zulässig. In Kabelnähe ist Handschachtung erforderlich.</p>	<p>- Die verzeichneten Leitungen sind im B-Plan als wegfallend gekennzeichnet.</p> <p>- zur Sicherung der Erschließung der Baugrundstücke wurden im Rahmen des Verfahren zum B-Plan Nr. 4 neue Leitungsrechte als Trasse in den B-Plan aufgenommen (Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)</p> <p>- die Leitungen werden in den öffentlichen Raum (Straßen und Fußwege) verlegt</p> <p>- Aufnahme als Hinweis in die Begründung</p>
3.	Eisenbahn-Bundesamt	
	<p>- Im Geltungsbereich und im näheren Raum des Bebauungsplanes befinden sich keine Betriebsanlagen der Eisenbahnen des Bundes. Planungen für den Bau von Bahnanlagen sind nicht bekannt und nach hiesiger Kenntnis auch nicht zu erwarten.</p>	<p>- allgemeiner Hinweis</p>
4.	StALU Westmecklenburg (Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg)	
	<p>1. Als Eigentümer für das Land M-V</p> <p>- Zu der in den Projektunterlagen und Lageplänen ausgewiesenen Maßnahme in der Gemarkung Groß Stieten, Flur 1 ist das Land M-V, hier durch das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg, als Eigentümer nicht betroffen.</p>	<p>- allgemeiner Hinweis</p>
	<p>2. Landwirtschaft / EU-Förderangelegenheiten</p> <p>- Die Unterlagen wurden landwirtschaftlicher Sicht geprüft. Bedenken und Anregungen werden nicht geäußert.</p>	<p>- allgemeiner Hinweis</p>

	<p>4.3 Boden</p> <ul style="list-style-type: none"> - Das Altlastenkataster für das Land Mecklenburg-Vorpommern wird vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg- Vorpommern, Goldberger Straße 12, 18273 Güstrow, anhand der Erfassung durch die Landräte der Landkreise und Oberbürgermeister/Bürgermeister der kreisfreien Städte geführt. Entsprechende Auskünfte aus dem Altlastenkataster sind dort erhältlich. - Werden in Bewertung dieser Auskünfte durch Sie schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind mit mir gemäß § 13 BBodSchG die notwendigen Maßnahmen abzustimmen (Sanierungsuntersuchung, Sanierungsplanung, Sanierung bzw. Sicherung). Bei der Erfüllung dieser Pflichten ist die planungsrechtlich zulässige Nutzung der Grundstücke und das sich daraus ergebende Schutzbedürfnis zu beachten, soweit dieses mit den Bodenfunktionen nach § 2 Abs. 2 BBodSchG zu vereinbaren ist. - Für jede Maßnahme, die auf den Boden einwirkt, hat der Vorhabensträger die entsprechende Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Bodeneinwirkungen sind zu vermeiden/ zu vermindern, soweit das im Rahmen der Baumaßnahmen verhältnismäßig ist - Bei der Sicherung von schädlichen Bodenveränderungen ist zu gewährleisten, dass durch die verbleibenden Schadstoffe langfristig keine Gefahr oder erhebliche, nachteilige Belastung für den Einzelnen oder die Allgemeinheit entstehen. - Im Falle einer Sanierung muss der Vorhabensträger dafür sorgen, dass die Vorbelastungen des Bodens/ die Altlast soweit entfernt werden, dass die für den jeweiligen Standort zulässige Nutzungsmöglichkeit wieder hergestellt wird. 	<p>- allgemeine Hinweise</p>
	<p>5. Immissions- und Klimaschutz, Abfall und Kreislaufwirtschaft Die Änderungen betreffen keine in meine Zuständigkeit fallenden immissionsschutzrechtlich relevanten Belange.</p>	<p>- allgemeine Hinweise</p>
<p>5.</p>	<p>Wasser- und Bodenverband „Wallensteingraben-Küste“</p>	
	<p>- keine Stellungnahme</p>	

6.	Zweckverband Wismar	
	<p>1. Wasserversorgung</p> <ul style="list-style-type: none"> - Grundsätzlich besteht Anschlussmöglichkeit für die geplante Bebauung an das Trinkwasserversorgungsnetz des Zweckverbandes Wismar in Groß Stieten. - Bitte beachten Sie, dass über den westlichen und nördlichen Bereich des zur Bebauung ausgewiesenen Gebietes eine Trinkwasserversorgungsleitung (PE d 125) verläuft, welche nicht überbaut werden darf. - Abweichend zu unserer Stellungnahme vom Juli 2009, soll diese Leitung in den Grundstücken verbleiben und ist als Baulast im Bebauungsplan einzutragen. - Eine Löschwasserversorgung aus dem öffentlichen Trinkwassernetz ist nicht möglich. <p>2. Schmutzwasserentsorgung</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die im Bereich des Bebauungsgebietes bestehenden Schmutzwasserkanäle werden im Zuge der z. Zt. Laufenden Investitionsmaßnahme des Zweckverbandes Wismar in den öffentlichen Straßenbereich umverlegt. - Nach Beendigung dieser Baumaßnahme besteht Anschlussmöglichkeit für die geplante Wohnbebauung. 	<ul style="list-style-type: none"> - Die verzeichneten Leitungen werden im B-Plan als zu erhaltend gekennzeichnet und als Baulast eingetragen. - Die verzeichneten Leitungen sind im B-Plan als wegfallend gekennzeichnet. - die Leitungen werden in den öffentlichen Raum (Straßen und Fußwege) verlegt
7.	Deutsche Bahn Services Immobilien GmbH	
	<ul style="list-style-type: none"> - Zum vorgenannten Vorhaben gibt es aus Sicht der DB Netz AG grundsätzlich keine Einwände. - Eine Betroffenheit von aktiven Bahnanlagen einer Eisenbahn des Bundes bzw. zukünftige Planungen unseres Unternehmens ist aus den vorgelegten Unterlagen nicht erkennbar. 	- allgemeine Hinweise
8.	Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH	
	<ul style="list-style-type: none"> - Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 4 befinden sich Telekommunikationslinien (TK-Linien) der Telekom. Sie sind aus dem aktuell beigefügten Plan ersichtlich. 	<ul style="list-style-type: none"> - Die verzeichneten Leitungen sind im B-Plan als wegfallend gekennzeichnet. - zur Sicherung der Erschließung der Baugrundstücke wurden im Rahmen des Verfahren zum B-Plan Nr. 4 neue Leitungsrechte als Trasse in den B-Plan aufgenommen (Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) - die Leitungen werden in den öffentlichen Raum (Straßen und Fußwege) verlegt

	<p>- Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen an Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) jederzeit der ungehinderte Zugang zu vorhandenen Telekommunikationslinien möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden über die zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom spätestens 2 Wochen vor Baubeginn beim zuständigen PTI 23, PuB 4 aktuelle Informationen einholen. Die Übergabe der Bestandspläne durch die Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH an die bauausführende Firma ist kostenpflichtig. Eine kostenlose Trassenauskunft kann über die Internetadresse https://trassenauskunft-kabel.telekom.de eingeholt werden. Dieser Service der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH bietet registrierten Anwendern die Möglichkeit Lagepläne der Deutschen Telekom AB einzusehen und nach entsprechender Anforderung als PDF- Datei herunterzuladen.</p> <p>- Die Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom AG ist zu beachten.</p>	<p>- allgemeiner Hinweis</p> <p>- Aufnahme als Hinweis in die Begründung</p>
9.	Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg	
	<p>Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Ringstraße – Mitte“ der Gemeinde Groß Stieten ist mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar.</p>	<p>- allgemeiner Hinweis</p>
	<p>- Die landesplanerischen Hinweise beziehen sich auf die Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung und greifen der erforderlichen Prüfung durch die zuständige Genehmigungsbehörde nicht vor. Sie gelten nur solange, wie sich die Beurteilungsgrundlagen für das Vorhaben nicht wesentlich ändern.</p> <p>- Die Gebieteskörperschaft wird gebeten, ein Exemplar (Text- und Kartenteil) des genehmigten Planes dem Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg zur Übernahme in das Raumordnungskataster gemäß § 19 LPIG zu übersenden.</p>	<p>- allgemeiner Hinweis</p> <p>- ein Exemplar des genehmigten Planes wird nach Beendigung des Verfahrens an das Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg übergeben</p>

10.	e.on Hanse AG / Gasversorgung Wismar Land GmbH	
	<p>- in dem von Ihnen angegebenen Bereich befinden sich Versorgungsanlagen aus dem Verantwortungsbereich der Gasversorgung Wismar Land GmbH</p> <p>- Zum Schutz der im genannten Bereich befindlichen Niederdruckgasleitungen sowie der Hausanschlüsse unserer Rechtsträgerschaft/Verwaltung sind folgende Forderungen/Hinweise zu beachten:</p> <p>Beim Verlegen von Ver- oder Entsorgungsleitungen oder Bebauung/Bepflanzung sind die nach dem jeweils gültigen Regelwerk geforderten Mindestabstände/Schutzstreifen einzuhalten. Keine Überbauung mit Bitumen, Beton oder ähnlichen Material, außer im direkten Kreuzungsbereich.</p> <p>Freigelegte Gasleitungen sind fachgerecht gegen Beschädigung zu sichern. Schäden an Gasleitungen/Anlagen sind unverzüglich zu melden. Die Überdeckung der Gasleitung darf sich nicht ändern. Die genaue Lage und Überdeckung der Gasleitungen ist durch Suchschachtungen zu ermitteln. Ober- oder unterirdische Anlagen/Hinweiszeichen dürfen in Lage und Standort nicht verändert werden. Die Flurstücksgrenzen wurden zeichnerisch aus den Flurkarten übertragen. Es erfolgte keine Grenzfeststellung in der Örtlichkeit. Die Bestandsunterlagen werden zur Zeit überarbeitet. Der Bauausführende hat vor Beginn der Bauarbeiten einen Aufgrabeschein zu beantragen. Eventuell notwendige Umverlegungen sind nicht in dieser Zustimmung enthalten und bedürfen einer gesonderten Klärung. Die Durchführung von Baumaßnahmen (z. B.: Instandhaltungsarbeiten, Einbindungen oder die Verlegung von Hausanschlüssen) im Bereich der Gasleitungen muss gewährleistet sein.</p>	<p>- im Bereich des B-Planes ist eine geplante Leitung verzeichnet, die Leitung befinden sich im Bereich der im B-Plan vorgesehenen Trasse für neue Erschließungsleitungen</p> <p>- allgemeine Hinweise</p>
11.	Straßenbauamt Schwerin	
	- keine Stellungnahme	
12.	Amt Dorf Mecklenburg – Bad Kleinen	
12.1	für die Gemeinde Bobitz	
	- keine Stellungnahme	
12.2	für die Gemeinde Dorf Mecklenburg	
	- keine Stellungnahme	

**Vorbereitung der Abwägung im Verfahren der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung
für den B-Plan Nr. 4 „Ringstraße - Mitte“ der Gemeinde Groß Stieten in der Fassung der 1. Änderung.**

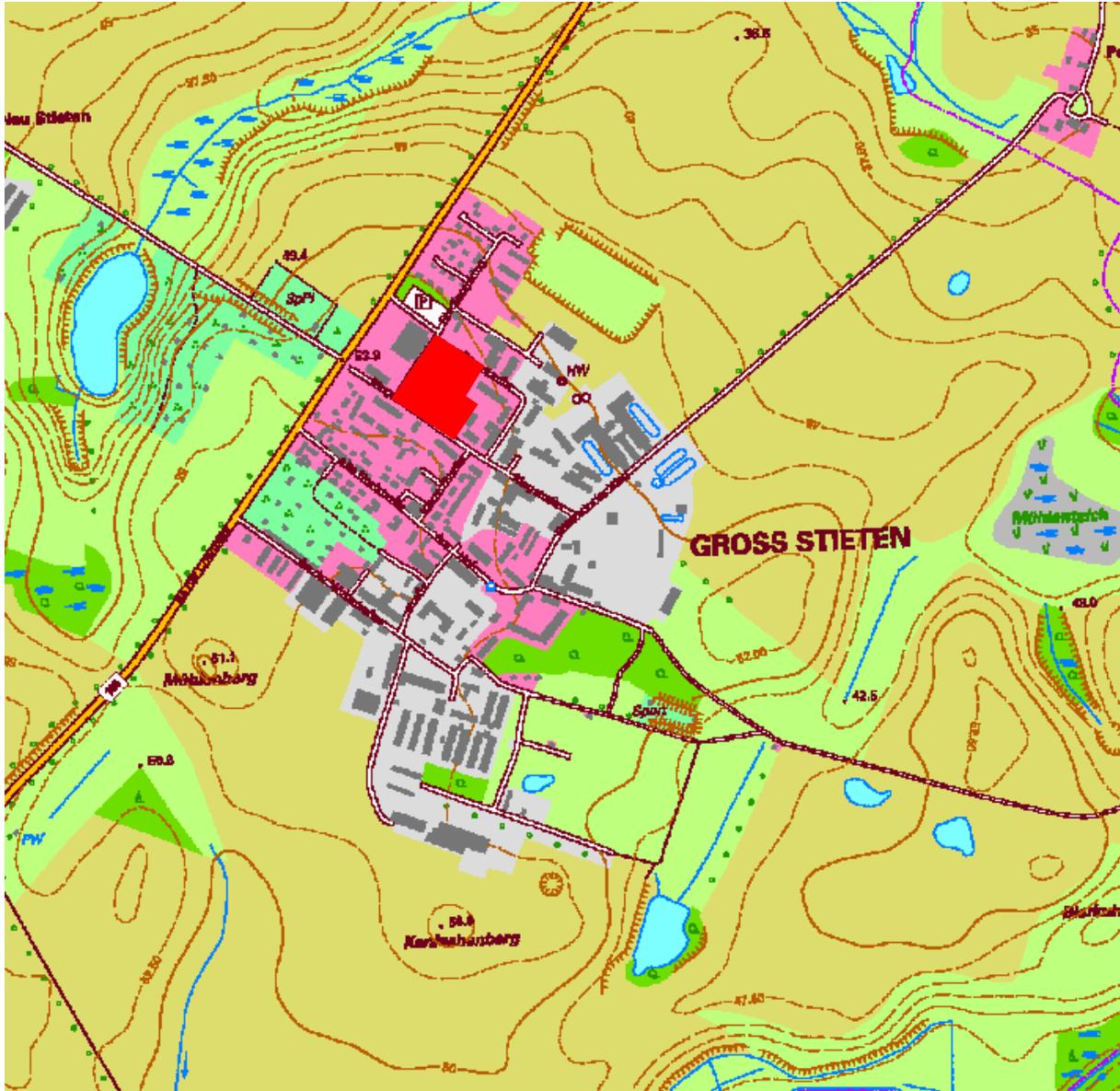
Gemeindevertreterversammlung, 12.10.2011

Die Öffentlichkeit wurde vom 05.05.2011 bis zum 06.06.2011 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung durch Auslegung über den Planungsstand informiert.

Es wurden keine Hinweise oder Bedenken vorgebracht.

BEGRÜNDUNG UND UMWELTBERICHT

zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 4 „Ringstraße-Mitte“
der Gemeinde Groß Stieten in der Fassung der 1. Änderung
im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB



Inhaltsverzeichnis	Seite
Teil 1 BEGRÜNDUNG	
0. Vorbemerkung	4
1. Bedeutung der Gemeinde Groß Stieten und städtebauliches Entwicklungskonzept	4
2. Allgemeines	4
2.1 Abgrenzung des Plangeltungsbereiches	4
2.2 Kartengrundlage	4
2.3 Rechtsgrundlagen	4
2.4 Bestandteile des Bebauungsplanes	5
2.5 Quellenverzeichnis	5
3. Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Ringstraße - Mitte“ (1. Änderung)	5
3.1 Agenda-21-Relevanz	5
3.2 Nachweis über die Voraussetzungen zur Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB	6
4. Einordnung in übergeordnete Planungen	6
4.1 Regional- und Landesplanung	6
4.2 Flächennutzungsplan der Gemeinde Groß Stieten	6
5. Lage des Plangebietes, vorhandene Bestandsstrukturen und geologische Situation	6
5.1 Naturraum und Geologie	6
5.2 Lage des Plangebietes	6
6. Planerische Zielsetzungen	7
7. Inhalt des Bebauungsplanes	7
7.1 Art der baulichen Nutzung	7
7.2 Maß der baulichen Nutzung	7
7.3 Überbaubare Grundstücksflächen und Höhenlage	7
7.4 Niederschlagswasser	8
7.5 Verkehrsflächen	8
7.5 Flächennutzungen	8
7.6 Flächennachweis	8
8. Örtliche Bauvorschriften	8
8.1 Außenwände	9
8.2 Einfriedungen	9
8.3 Gestaltung von Verkehrsanlagen und sonstigen befestigten Flächen	9
8.4 Abfallbehälter	9
8.5 Ordnungswidrigkeiten	9
9. Verkehrliche Erschließung	9
9.1 Öffentliche Straßen	9
9.2 Ruhender Verkehr	9
10. Ver- und Entsorgung	9
10.1 Wasserversorgung	9
10.2 Versorgung mit elektrischer Energie	10
10.3 Gasversorgung	10
10.4 Fernmeldeversorgung	10
10.5 Feuerschutzeinrichtungen	10
10.6 Abwasserentsorgung – Schmutzwasser	10
10.7 Abwasserentsorgung – Oberflächenwasser	10
10.8 Abfallentsorgung / Müllentsorgung	10
11. Altlasten	11

12.	Hinweise	11
12.1	Verhalten bei auffälligen Bodenverfärbungen bzw. bei Funden	11
12.2	Anzeige des Baubeginns bei Erdarbeiten	11
12.3	Munitionsfunde	11
12.4	Gewässerschutz	11
12.5	Verhalten bei auffälligen Bodenverfärbungen (Abfall)	12
12.6	Umgang mit vorhandenen Gasleitungen	12
12.7	Umgang mit vorhandenen Telekommunikationsleitungen	12
12.8	Umgang mit vorhandenen Kabelanlagen (Strom)	12
12.9	Schallschutzmaßnahmen	13
13.	Realisierung des Bebauungsplanes	13
14.	Arbeitsvermerke	13

TEIL 2 UMWELTBERICHT nach § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB

Ziele des Umweltberichtes

1.0	Ziele und Inhalt des Bauleitplanes	14
1.1	Kurzdarstellung des Inhaltes des Bebauungsplanes	14
1.2	Bedarf an Grund und Boden	14
1.3	Darstellung der in Fachplänen und Fachgesetzen festgesetzten Ziele des Umweltschutzes für das Plangebiet	14
2.0	Bewertung der Umweltauswirkungen	15
3.0	Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich der nachhaltigen Auswirkungen	16
4.0	Arbeitsvermerke	17

Teil 1 BERGÜNDUNG

0. Vorbemerkung

Die Gemeindevertretung Groß Stieten hat am 6. April 2011 den Beschluss gefasst, die 1te Änderung zum Bebauungsplan Nr. 4 für das Wohngebiet „Ringstraße - Mitte“ aufzustellen.

Mit der 1ten Änderung zum Bebauungsplan Nr. 4 „Ringstraße - Mitte“ sollen für die geplante Bebauung optimierte Erschließung / Zufahrtsmöglichkeiten aufgrund der vorgesehenen Grundstücksaufteilung geschaffen werden.

Das Vorhaben ist in zentraler Ortslage auf den ehemaligen Grundstücken Ringstraße 17 - 41 vorgesehen.

Der Bereich wird an drei Seiten von Straßen umschlossen und umfasst die Flurstücke 2/37, 2/38, 2/39, 2/40 sowie Teile des Flurstücks 16/73 (Straße) der Gemarkung Groß Stieten. Alle Flurstücke sind im Eigentum der Gemeinde Groß Stieten.

1. Bedeutung der Gemeinde Groß Stieten und städtebauliches Entwicklungskonzept

Groß Stieten befindet sich im süd-östlichen Teil des Landkreises Nordwestmecklenburg zwischen der Landeshauptstadt Schwerin und der Hansestadt Wismar unweit des Schweriner Sees. Der Schweriner See ist nach dem Bodensee und der Müritz der drittgrößte Binnensee Deutschlands.

Durch die direkte Lage an der Bundesstraße B 106 ist die überörtliche Anbindung an das Verkehrsnetz gegeben. Schnelle Erreichbarkeit zu überregionalen Zentren wird durch die nahe gelegene Bundesautobahn A20, Anschlussstelle „Wismar Mitte“, gewährleistet.

2. Allgemeines

2.1 Abgrenzung des Plangeltungsbereiches

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 „Ringstraße - Mitte“ der Gemeinde Groß Stieten in der Ortslage Groß Stieten wird begrenzt:

im Nord-Osten:	durch die Ringstraße
im Süd-Osten:	durch die Grenze der Flurstücke 2/39 und 2/37 zu den Flurstücken 2/52, 2/53, 2/60 und 2/61
im Süd-Westen:	durch die Kurze Straße
im Nord-Westen:	durch den Siedlungsring

2.2 Kartengrundlage

Als Kartengrundlage für den Bebauungsplan Nr. 4 „Ringstraße - Mitte“ diene eine aktuelle Bestands- und Katastervermessung des Vermessungsbüro Bauer, Wismar aus dem Jahre 2009.

2.3 Rechtsgrundlagen

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Ringstraße - Mitte“ sind folgende Rechtsgrundlagen zu berücksichtigen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), seit 20. Juli 2004 gültig
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZVO) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- Landesbauordnung Mecklenburg – Vorpommern (LBauO M-V) vom 18. April 2006 (GVO Bl. M-V S. 102)
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Kommunalverfassung – KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Juni 2004 (GVOBl. M-V 2004, S. 205), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 10.07.2006 (GVOBl. M-V, S. 539)

Die Rechtsgrundlagen gelten jeweils in der letztgültigen Fassung.

2.4 Bestandteile des Bebauungsplanes

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Ringstraße - Mitte“ besteht aus:

- Teil A Planzeichnung des Bebauungsplanes im Maßstab 1:500 mit der Zeichenerklärung und
- Teil B Textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan

Dem Bebauungsplan Nr. 4 „Ringstraße - Mitte“ wird diese Begründung in der Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Planes dargestellt werden, beigefügt.

2.5 Quellenverzeichnis

Für die Ausarbeitung der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 4 „Ringstraße“ wurden folgende Unterlagen berücksichtigt:

- Erstes Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern, 30.05.2005
- Regionales Raumordnungsprogramm Westmecklenburg, Dezember 1996, zuletzt geändert 2001

3. Gründe für die Aufstellung der 1ten Änderung zum Bebauungsplanes Nr. 4 „Ringstraße - Mitte“

Mit der 1ten Änderung zum Bebauungsplan Nr. 4 „Ringstraße - Mitte“ sollen für die geplante Bebauung optimierte Erschließung / Zufahrtsmöglichkeiten aufgrund der vorgesehenen Grundstücksaufteilung geschaffen werden.

Bei den Flächen des Bebauungsplanes handelt es sich um brachliegende Grundstücke, die ehemals mit Plattenbauten bebaut waren. Im Jahre 2008 wurden die Plattenbauten zurückgebaut. Für die Entwicklung des Ortes soll die Fläche wieder als Wohngebiet ausgewiesen werden um auch zukünftig eine Wohnnutzung zu ermöglichen.

Mit dem Bebauungsplan soll die Grundlage geschaffen werden, die Bebauung im Inneren des Ortes zu verdichten und somit ein homogenes Ortsbild zu schaffen. Dem Charakter des dörflichen Ortsbildes entsprechend sind nur eingeschossige Einfamilienhäuser geplant. Es soll Wohnraum geschaffen werden, der die Nachfrage nach individuellen Einfamilienhäusern im Peripheriebereich von Wismar und Schwerin decken kann.

Das Gebiet wird im Bereich der Flurstücke 2/37, 2/38, 2/39 und 2/40 als Allgemeines Wohngebiet nach § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

3.1 Agenda-21-Relevanz

Mit der Aufstellung des B-Planes soll die Innenverdichtung im Ortsgebiet von Groß Stieten vorangetrieben werden, um die ökologisch wertvollen Landschafts- und Naturräume in der Umgebung nicht durch neue Baugebieterschließungen zu belasten, sondern die innerörtlichen Brachen in das Ortsgefüge sinnvoll einzubinden.

3.2 Nachweis über die Voraussetzungen zur Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Die Voraussetzungen für das Verfahren nach § 13 liegen vor.

Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt, da die beabsichtigte Änderung des Bebauungsplanes sich lediglich auf folgende Punkte bezieht:

1. Es werden sieben vorhandene Bäume zur Fällung festgesetzt, um die Voraussetzungen zur besseren Zugänglichkeit einzelner Grundstücke geschaffen werden sollen.
2. Es wird die Anpflanzungen von acht Bäumen als Ausgleichspflanzung festgesetzt.
3. Die vorhandenen Versorgungsleitungen (Wasser- und Abwasserleitungen) werden nachrichtlich in der Planzeichnung übernommen.

Der Inhalt des Bebauungsplanes wird, abgesehen von den o. g. drei Punkten beibehalten, d. h. die Festsetzungen zu zulässigen Nutzungen, zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zur überbaubaren Grundstücksfläche und Höhenlage sowie zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen werden nicht geändert.

Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, werden mit diesem Bebauungsplan nicht vorbereitet oder begründet.

Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) kann ausgeschlossen werden, da das Bebauungsplangebiet nicht im Bereich von Natura-2000 Gebieten liegt.

Der Umweltbericht wurde im Zuge des Verfahrens zur Ursprungsfassung des Bebauungsplanes erstellt und im Verfahren zur 1. Änderung lediglich bezüglich der Ausgleichspflanzungen ergänzt.

4. Einordnung in übergeordnete Planungen

4.1 Regional- und Landesplanung

Nach den Darstellungen des Ersten Landesraumentwicklungsprogramms des Landes Mecklenburg-Vorpommern und dem Regionalen Raumordnungsprogramm Westmecklenburg können folgende Aussagen getroffen werden:

- die Gemeinde liegt im ländlichen Raum zwischen den Ordnungsräumen Wismar und Schwerin;
- die Gemeinde Groß Stieten liegt im Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft;
- nördlich der Gemeinde liegen Vorsorgeräume für Naturschutz und Landschaftspflege
- süd- westlich der Gemeinde liegen Vorsorgeräume für Naturschutz und Landschaftspflege (Landschaftsschutzgebiet Schweriner Außensee)
- östlich der Gemeinde liegen Vorranggebiete für Naturschutz und Landschaftspflege (Naturschutzgebiet Döpe)

Direkt durch die Gemeinde, angrenzend an den Ortskern von Groß Stieten, verläuft die überregionale Straßenverbindung Bundesstraße B 106. Schnelle Erreichbarkeit zu überregionalen Zentren wird durch die nah gelegene Bundesautobahnen A20, Anschlussstelle „Wismar Mitte“ und A14, Anschlussstelle Jesendorf gewährleistet.

Die Gemeinde besitzt gute Voraussetzungen als Wohn- und Gewerbestandort.

4.2 Flächennutzungsplan der Gemeinde Groß Stieten

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes entwickeln sich aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde. Die WA-Fläche wird als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen.

Der Bebauungsplan steht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegen.

5. Lage des Plangebietes, vorhandene Bestandsstrukturen und geologische Situation

5.1 Naturraum und Geologie

Die Landschaft um Groß Stieten ist Bestandteil des Norddeutschen Tieflandes, dessen Oberflächengestalt durch eiszeitliche Gletscher geformt wurde. Die gesamte Gegend zeigt sich als eine typische Endmoränenlandschaft. Die vorhandenen Oberflächenformen entstammen der letzten Eis- und Kaltzeit vor ca. 100 000 Jahren. Mit dem Schmelzen der Gletscher wurden beim Zurückfließen des Wassers große Mengen Sand in dieser Region abgelagert.

Landschaftsprägende Senken sind noch heute vielfältig als Seen, Sölle, Moore, Bruchwäldchen und Salzwiesen zu finden. Die Lage der Gemeinde in der Nähe zum Schweriner Außensee, sowie die umgebenden ausgedehnten land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen, die eine artenreiche und vielgestaltige Tier- und Pflanzenwelt aufweisen, genießen einen hohen Bekanntheitsgrad bei Wander- und Radtouristen.

Im Plangebiet liegen Höhen zwischen 53 m und 54 m über HN vor. Das Gelände weist keine besonderen Höhendifferenzen auf.

5.2 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt innerhalb der Ortslage inmitten eines von offener Bauweise geprägten Wohngebietes. Nord-Westlich an das Plangebiet angrenzend liegen drei Grundstücke, von denen jedoch nur eines bebaut ist. Nördlich befindet sich ein Platz mit direkter Zufahrt zur Bundesstraße 106 und einem Imbiss.

Für die umgebende Bebauung ist keine typische Aufteilung der Grundstücke vorherrschend, es sind Einfamilienhäuser, Doppelhäuser und Mehrfamilienhäuser vorhanden. Die Mehrfamilienhäuser sind zum Teil Plattenbauten, zum Teil jedoch auch Backsteinbauten.

6. Planerische Zielsetzungen

Mit dem Bebauungsplan Nr. 4 „Ringstraße - Mitte“ werden bestehende Flächen, die durch Rückbau von Geschosswohnungsbau frei wurden, für eine erneute Wohnnutzung mit geringerer Dichte aufgewertet. Die zukünftigen Nutzungen auf den Grundstücken sollen planungsrechtlich geregelt werden. Die Notwendigkeit einer Planung ergibt sich aus § 1 Abs. 3 BauGB, wonach Bauleitpläne aufzustellen sind, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Durch die unbebauten Flächen wird die städtebauliche Ordnung dahingehend gestört, dass kein einheitliches, homogenes Ortsbild vorhanden ist.

Angestrebt ist eine Bebauung mit eingeschossigen Einfamilien- oder Doppelhäusern entsprechend dem Dorfbild.

Es sollen, nach der vorgeschlagenen Grundstücksaufteilung, 11 Wohneinheiten geschaffen werden.

Mit der 1ten Änderung zum Bebauungsplan Nr. 4 „Ringstraße - Mitte“ sollen für die geplante Bebauung optimierte Erschließung / Zufahrtsmöglichkeiten aufgrund der vorgesehenen Grundstücksaufteilung geschaffen werden.

Hierzu ist die Abnahme von 7 nach § 26a LNatG M-V geschützten Bäumen und der Ausgleich nach den "Hinweisen zur Eingriffregelung" (erstellt vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern) vorgesehen. Die Ausgleichsbilanzierung mit der Ermittlung der neu anzupflanzenden Bäume befindet sich ab Seite 14 der Begründung.

Die Anbindung des gesamten Plangebietes ist unverändert über die Ringstraße geplant. Der durch die zusätzliche Bebauung entstehende Bedarf an Stellplätzen ist gemäß § 49 LBauO M-V sicherzustellen.

7. Inhalt des Bebauungsplanes

7.1 Art der baulichen Nutzung

Das Bebauungsgebiet wird als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Zulässig innerhalb des WA- Gebietes sind Wohngebäude, der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlage für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Alle sonstigen Nutzungen sind, auch ausnahmsweise, nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

Die Festsetzung der zulässigen Nutzungen soll neben einer reinen Wohnnutzung auch untergeordnete, andere Nutzungen erlauben. Beispielsweise soll es möglich sein, ein Friseurgeschäft o. Ä. zu errichten. Emissionsintensive Nutzungen wie z. B. eine Kegelbahn sind aufgrund der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur überbaubaren Grundstücksfläche nicht möglich.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird innerhalb des Plangebietes durch die Festsetzungen der

- Grundflächenzahl (0,3 - WA- Gebiet)
- die Anzahl der Vollgeschosse (l als Höchstmaß) bestimmt.

Eine Überschreitung der Grundflächenzahl ist entsprechend § 19 Abs. 4 BauNVO zulässig.

In Verbindung mit den geplanten Baugrenzen und den Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen wird erreicht, dass diese Bebauung lediglich in den vorderen Bereichen der Grundstücke entstehen, wodurch im Innenbereich des Quartiers eine Grünfläche mit Hausgärten entsteht. Diese Grünfläche und die Grundstücksgröße sollen die Grundstücke für potentielle Käufer attraktiv machen und neue Einwohner in den Ort bringen.

7.3 Überbaubare Grundstücksflächen und Höhenlage

Im gesamten Geltungsbereich sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen. Ausgenommen hiervon sind Einfriedungen, untergeordnete Gartenhäuschen bzw. überdachte Stellplätze (Carports) bis zu einer Fläche von 15 m², jedoch keine Garagen (§ 12, § 14 Abs. 1 in Verbindung mit § 23 Abs. 5 BauNVO).

In den Baugebieten ist die Errichtung von Stellplätzen und überdachten Stellplätzen (Carports) mit ihren Zufahrten auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Befestigung ist nur mit wasserdurchlässigen Aufbauten zulässig. (§ 12 BauNVO)

Überdachte Stellplätze (Carports) sind Stellplätze, die mit einem Dach, jedoch keinen Wänden gegen die Witterung geschützt sind. Überdachte Stellplätze mit Wänden sind Garagen (§12 BauNVO).

Die maximal zulässige Traufhöhe (Schnittkante Außenwand mit Dachhaut) wird bei den Gebäuden im WA Gebiet mit 4,50 m ab Oberkante Gelände festgesetzt.

Die maximal zulässige Firsthöhe wird mit 1.50 m über der jeweiligen im Gebiet festgesetzten maximalen Traufhöhe festgesetzt.

Die Oberkante des Geländes wird mit der Oberkante der Straßenmitte in der Ringstraße (53 m über HN) definiert.

Durch diese Festsetzung soll vermieden werden, dass einzelne Gebäude aus dem Umfeld hervortreten, so dass ein homogenes Ortsbild erreicht werden kann.

7.4 Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen und der nicht verunreinigten, befestigten Flächen ist in das vorhandene Regenwassernetz der Gemeinde einzuleiten.

7.5 Verkehrsflächen

Die Ringstraße wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Mischverkehrsfläche (Fußgänger, Radfahrer, Anwohnerverkehr) festgesetzt.

Der Bauraum der öffentlichen Verkehrsfläche beträgt 5.75 m, wodurch ein Begegnungsverkehr von LKW und PKW möglich ist.

Der Gehweg wird mit einem überfahrbarem Rundbord zum Straßenraum abgegrenzt.

Die Planung trägt der Nutzung der Ringstraße Rechnung, die vor allem durch Fußgänger-
Fahrrad- und Anwohnerverkehr geprägt ist.

Die Erschließungsplanung erfolgt unter Berücksichtigung der RASSt 2006.

7.6 Flächennutzungen

Zusätzlich zu den festgesetzten Wohn- und Gartennutzungen werden Einzelstandorte für den
Erhalt von Bäumen ausgewiesen. Diese Einzelstandorte sind in der Planzeichnung dargestellt.

7.7 Flächennachweis

Die Gesamtfläche innerhalb der Grenzen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 4
„Ringstraße - Mitte“ beträgt ca.:

Gesamtes Gebiet	ca. 14.800 m ²
Allgemeines Wohngebiet	11.700 m ²
Straßenverkehrsflächen einschließlich Nebenanlagen und Grünstreifen	3.100 m ²

8. Örtliche Bauvorschriften

Für das Plangebiet werden Festsetzungen in der Planzeichnung (Teil A) als auch im Text (Teil
B) zur Baugestaltung nach § 86 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern getroffen, um
bei differenzierter Gestaltung der einzelnen Gebäude trotzdem eine städtebauliche Grundlinie zu
erreichen. Dies ist nach § 9 Abs. 4 BauGB zulässig.

Mit den getroffenen, unterschiedlichen Festsetzungen wird eine wechselnde Gestaltung und
eine sinnvolle Gliederung des Gebietes erreicht. Die räumliche Spannung findet das
Bebauungsplangebiet in den unterschiedlichen Raumeindrücken und Raumsequenzen. Die
Festsetzungen ermöglichen unterschiedlich große Grundstücke, die somit den verschiedenen
Bedürfnissen Rechnung tragen.

8.1 Außenwände

im gesamten Geltungsbereich gilt:

Als Material für die Außenwände sind nicht zulässig:

- hochglänzende Baustoffe (z. B. Edelstahl, emaillierte Fassadenelemente, Fliesen oder
Ähnliches)
- kleinteiligere Baustoffe als dünnformatige Ziegel (DIN 105)
- Verkleidungen aus Materialien, die andere Baustoffe vortäuschen (Imitationen)

Für die farbliche Gestaltung von Wandoberflächen sind nur zulässig:

- helle oder gedeckte Farbtöne mit einem Remissionswert gleich oder größer 30
- bei plastisch hervortretenden Gliederungselemente und Sockelflächen, dunklere oder hellere
Tönungen der Fassadenfarbe

8.2 Einfriedungen

Im gesamten Geltungsbereich gilt:

Die Höhe von Grundstückseinfriedungen darf entlang der öffentlichen Verkehrsfläche 1,20 m
und im Gartenhofbereich 1,60 m nicht überschreiten.

8.3 Gestaltung von Verkehrsanlagen und sonstigen befestigten Flächen

Im gesamten Geltungsbereich gilt:

Zulässige Materialien für die Pflasterung von Wohnwegen, Zufahrten, Stellplatzflächen,
Zugängen und sonstigen befestigten Flächen sind Beton-, Ziegel- und Natursteinpflaster, sowie
Platten aus den genannten Materialien.

Gehwege, insbesondere in Grünflächen, können auch mit wassergebundenen Decken,
Verbundpflaster oder als Pflasterrasen ausgebildet werden.

8.4 Abfallbehälter

Innerhalb des Geltungsbereiches sind Abfallbehälter auf dem eigenen Grundstück unterzubringen.

8.5 Ordnungswidrigkeiten

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V und kann mit Bußgeld geahndet werden.

9. Verkehrliche Erschließung

9.1 Öffentliche Straßen

Das Gebiet wird von Norden durch die Ringstraße und von Westen und Süden durch die Kurze Straße erschlossen.

9.2 Ruhender Verkehr

Die für die Nutzung erforderlichen Stellplätze sind entsprechend der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern § 49 herzustellen.

10. Ver- und Entsorgung

Für das Bebauungsplangebiet ist die Versorgung mit Gas, Wasser, Elektrizität und Telefon bereits vorhanden. Die Versorgungsnetze bzw. die Hausanschlüsse sind ggf. zu erweitern.

10.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung der Gemeinde Groß Stieten wird über die bestehende Wasserversorgung des Zweckverbandes Wismar, Sitz Lübow, sichergestellt.

10.2 Versorgung mit elektrischer Energie

Die Gemeinde Groß Stieten wird durch die e.dis (Sitz Neubukow) mit elektrischer Energie versorgt.

Das Versorgungsunternehmen muss rechtzeitig vor Beginn von Baumaßnahmen unterrichtet werden. Sofern Umverlegungen vorhandener Leitungen notwendig werden, ist dazu eine gesonderte Vereinbarung zwischen dem Verursacher und der e.dis zu schließen. Vor Beginn von Tiefbauarbeiten ist die genaue Lage der Versorgungsleitungen mit dem Unternehmen abzustimmen. Bei Kreuzungen und Näherungen sind die Bestimmungen gemäß DIN einzuhalten.

Die Anlagen dürfen zur Vermeidung der Gefährdung von Personen und der öffentlichen Versorgung nicht unter- oder überbaut werden, sind von Bepflanzungen, Anschüttungen und ähnlichem frei zu halten und bei Erfordernis zu Lasten des Verursachers zu verlegen.

10.3 Gasversorgung

Die Gemeinde Groß Stieten wird durch die Gasversorgung Wismar Land GmbH (Sitz Lübow) mit Erdgas versorgt.

10.4 Fernmeldeversorgung

Die Fernmeldeversorgung erfolgt durch die Deutsche Telekom AG.

10.5 Feuerschutzeinrichtungen

Der Feuerschutz der Gemeinde Groß Stieten ist durch die örtliche Freiwillige Feuerwehr sichergestellt. Gemäß § 2 Abs. 1 des Gesetzes über den Brandschutz und die Hilfeleistungen der Feuerwehren (BrSchG) für Mecklenburg-Vorpommern vom 14. November 1991 ist es Aufgabe der Städte und Gemeinden, die Löschwasserversorgung sicher zu stellen.

10.6 Abwasserentsorgung - Schmutzwasser

In Groß Stieten besteht eine öffentliche Kanalisation, an die der Planungsbereich angeschlossen ist. Geplante Bauungen sind über bestehende Systeme anzuschließen. Von hier aus wird es über das Netz der Kläranlage zugeführt. Die Anschlussbedingungen für die Ableitung sind mit dem Zweckverband (Sitz Lübow) zu klären.

10.7 Abwasserentsorgung - Oberflächenwasser

Die Einleitung von Niederschlagswasser in Gewässer (Vorflut) und größere Versickerungsanlagen in das Grundwasser (öffentlich oder über mehrere Grundstücke) bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis durch die Wasserbehörde.
Das anfallende Niederschlagswasser der Straßen wird in Groß Stieten über die zentrale Abwasserversorgung der Vorflut zugeleitet.
Wasserundurchlässige Versiegelungen der einzelnen Grundstücke sind nicht zulässig.

10.8 Abfallentsorgung / Müllentsorgung

Es ist zu berücksichtigen, dass die Belange der Müllentsorgung ausreichend gewürdigt werden. Die Beseitigung von Müll hat aufgrund der gültigen gesetzlichen Vorschriften zu erfolgen. Einzuhalten sind das Abfallgesetz (AbfG), die Abfall – Reststoff – Überwachungs – Verordnung (AbfRestÜberV), das Abfallwirtschaft- und Altlastengesetz für Mecklenburg-Vorpommern (AfAlG M-V) und die Satzung über Abfallbeseitigung des Landkreises Nordwestmecklenburg. Das heißt, die Grundstücke sind an die andienungspflichtige Abfallentsorgung des Landkreises anzuschließen. Die Abfallbeseitigung wird durch den zuständigen Entsorgungsbetrieb vorgenommen. Die Standplätze für die Abfallbehälter sind entsprechend den Vorschriften der Satzung der Gemeinde auf den privaten Grundstücken unterzubringen.
Unbelastete Bauabfälle dürfen gemäß § 18 AbAlG M-V nicht auf Deponien abgelagert werden, sondern sind wiederzuverwerten.

11. Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 „Ringstraße - Mitte“ liegen keine Erkenntnisse über Altlasten im Sinne des § 2 Abs. 5 und 6 des Bundes – Bodenschutzgesetzes (BodSchG) vor.

Wenn bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes wie abartiger Geruch, anormale Verfärbungen, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle) angetroffen werden, ist der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs nach dem Gesetz über die Vermeidung und Entsorgung von Abfällen (AbfG) verpflichtet. Für den Fall, dass o. g. Anzeichen auftreten, sind diese den zuständigen Behörden umgehend bekanntzugeben.

12. Hinweise

12.1 Verhalten bei auffälligen Bodenverfärbungen bzw. bei Funden

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG Mecklenburg-Vorpommern die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege – Archäologie und Denkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.
Sollten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist das Umweltamt / Sachgebiet Abfallwirtschaft des Landkreises Nordwestmecklenburg zu informieren. (siehe 11. sowie 12.5)

12.2 Anzeige des Baubeginns bei Erdarbeiten

Im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 4 „Ringstraße - Mitte“ sind keine Bodendenkmale bekannt.

Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktagen nach Zugang der Anzeige, doch kann die Frist für eine fachgerechte Untersuchung im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden [§ 11 (3) DSchG M-V].

12.3 Munitionsfunde

Tiefbauarbeiten sind mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände auftreten, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst ist zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei oder die Ordnungsbehörde hinzuzuziehen. Alle Arbeiten und Maßnahmen, die Bauvorhaben des Bundes sind bzw. durch Dienststellen des Bundes erteilt werden, sind kostenpflichtig. Bauherren, wie wirtschaftliche Unternehmen von Kommunen, Privatunternehmen und juristische Personen tragen die Kosten der Sondierung und gegebenenfalls Freilegung von Kampfmitteln.

12.4 Gewässerschutz

Bei der Umsetzung der Planung sind vorhandene Drainleitungen und Leitungen Dritter in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten bzw. wiederherzustellen.
Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist gemäß § 20 Abs. 1 LwaG bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen.
Erdaufschlüsse, (auch für Flächenkollektoren und Wärmesonden) die bis in die Grundwasser reichen, sind der unteren Wasserbehörde gemäß § 33 Abs. 1 LWaG anzuzeigen. Sollte bei Bauvorhaben eine offene oder geschlossene Wasserhaltung (Grundwasserabsenkung) erforderlich sein, ist diese der unteren Wasserbehörde ebenfalls anzuzeigen.

12.5 Verhalten bei auffälligen Bodenverfärbungen (Abfall)

Sollten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Erdaushubs verpflichtet sowie den Fachdienst Umwelt des Landkreises NWM, Sachgebiet Altlasten/ Immissionsschutz unverzüglich zu informieren.

12.6 Umgang mit vorhandenen Gasleitungen

Vor Beginn von Erdarbeiten muss aus Sicherheitsgründen die genaue Lage und Deckung der Versorgungsleitungen durch Probeaufgrabungen ermittelt werden.
Nach den für den Tiefbau geltenden technischen Regeln sind sämtliche Schacht- und Kanalbauwerke, auch im Bau befindliche, vor deren Betreten durch Kontrollmessungen auf Gasfreiheit zu überprüfen. Die Messungen müssen sich auf alle Arten von Gasen erstrecken. Die im Merkblatt „Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten“ enthaltenen Hinweise sind zu beachten.
Zum Schutz der im B-Plan-Bereich befindlichen Niederdruckgasleitungen sowie der Hausanschlüsse sind folgende Forderungen/Hinweise zu beachten:
Beim Verlegen von Ver- oder Entsorgungsleitungen oder Bebauung/Bepflanzung sind die nach dem jeweils gültigen Regelwerk geforderten Mindestabstände/Schutzstreifen einzuhalten.
Keine Überbauung mit Bitumen, Beton oder ähnlichen Material, außer im direkten Kreuzungsbereich.
Freigelegte Gasleitungen sind fachgerecht gegen Beschädigung zu sichern.
Schäden an Gasleitungen/Anlagen sind unverzüglich zu melden.
Die Überdeckung der Gasleitung darf sich nicht ändern.
Ober- oder unterirdische Anlagen/Hinweiszeichen dürfen in Lage und Standort nicht verändert werden.
Der Bauausführende hat vor Beginn der Bauarbeiten einen Aufgrabeschein zu beantragen.
Eventuell notwendige Umverlegungen sind nicht in der Zustimmung zum B-Plan enthalten und bedürfen einer gesonderten Klärung.

Die Durchführung von Baumaßnahmen (z. B.: Instandhaltungsarbeiten, Einbindungen oder die Verlegung von Hausanschlüssen) im Bereich der Gasleitungen muss gewährleistet sein.

12.7 Umgang mit vorhandenen Telekommunikationsleitungen

Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 4 befinden sich Telekommunikationslinien (TK-Linien) der Telekom.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen an Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) jederzeit der ungehinderte Zugang zu vorhandenen Telekommunikationslinien möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden über die zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom spätestens 2 Wochen vor Baubeginn beim zuständigen PTI 23, PuB 4 aktuelle Informationen einholen. Die Übergabe der Bestandspläne durch die Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH an die bauausführende Firma ist kostenpflichtig. Eine kostenlose Trassenauskunft kann über die Internetadresse <https://trassenauskunft-kabel.telekom.de> eingeholt werden. Dieser Service der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH bietet registrierten Anwendern die Möglichkeit Lagepläne der Deutschen Telekom AB einzusehen und nach entsprechender Anforderung als PDF- Datei herunterzuladen.

Die Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom AG ist zu beachten.

12.8 Umgang mit vorhandenen Kabelanlagen (Strom)

Im Bereich befinden sich Anlagen oder Leitungen im Verantwortungsbereich der E.ON edis AG Bitte beachten Sie, dass rechtzeitig vor Beginn eventueller Bauarbeiten eine Einweisung durch den Meisterbetrieb Tel. Nr. 038822-52 220 erfolgen muss.

Für einen eventuell weiteren Anschluß an das Versorgungsnetz ist eine Erweiterung der Stromverteilungsanlagen erforderlich. Dazu sind geeignete Flächen im öffentlichen Bauraum gemäß DIN 1998 erforderlich.

Um einen sicheren Netzbetrieb und eine schnelle Störungsbeseitigung zu gewährleisten, wird darauf geachtet, die Leitungstrassen von Baumbepflanzungen freizuhalten. Es ist daher erforderlich, im Rahmen der konkreten Planung von Pflanzmaßnahmen im Bereich öffentlicher Flächen eine Abstimmung mit dem Stromversorger durchzuführen. Dazu wird dann ein Lageplan benötigt, vorzugsweise im Maßstab 1:500, in dem die geplanten Baumstandorte eingetragen sind.

Zu den vorhandenen elektrischen Betriebsmitteln sind grundsätzlich Abstände nach DIN VDE 0100 und DIN VDE 0101 einzuhalten.

Vorhandene und in Betrieb befindliche Kabel dürfen weder freigelegt noch überbaut werden. Zur Gewährleistung der geforderten Mindesteingrabetiefen sind Abtragungen der Oberfläche nicht zulässig. In Kabelnähe ist Handschachtung erforderlich.

Folgende Richtlinien müssen bei Bauvorhaben beachtet werden: „Hinweise und Richtlinien zu Arbeiten in der Nähe von Kabelanlagen der E.ON edis AG“ und „Hinweise und Richtlinien zu Baumpflanzungen in der Nähe von Versorgungsanlagen der E.ON edis AG“

12.9 Schallschutzmaßnahmen

Für das Planungsgebiet des B-Planes wurde ein Schalltechnisches Gutachten erarbeitet. Die im Rahmen des Gutachtens erarbeiteten schallschutztechnischen Festsetzungsvorschläge werden Bestandteil des B-Planes und als Festsetzung aufgenommen:

Im Bereich der geplanten Wohnbaufläche sind die Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen für einen ausreichenden Schallschutz gegenüber Außenlärm so auszulegen, dass durch die gesamte Außenfassade ein erforderliches Bauschalldämm-Maß von erf. $R'_{w,res} \geq 30$ DB erreicht wird.

Die Fenster von Schlafräumen sollten im Lärmpegelbereich II vorzugsweise auf der vom Verkehrs- und Gewerbelärm abgewandten Gebäudeseite (Ost- und Südseite) angeordnet werden, um eine ausreichende Belüftung dieser Räume zu ermöglichen. Ist dies nicht möglich, ist durch andere geeignete Maßnahmen (z.B. Belüftung der Schlafräume über angrenzende Nebenräume) die Belüftung der Schlafräume sicherzustellen.

13. Realisierung des Bebauungsplanes

Die Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Ringstraße - Mitte“ soll unmittelbar nach Rechtskraft des Planes in ersten Bauabschnitten beginnen. Einen Zeitplan für die Realisierung des gesamten Planes gibt es nicht.

Die Ausgleichsmaßnahmen werden, durch den Beschluss der Gemeindevertretung und durch einen städtebaulichen Vertrag der Gemeinde mit den Grundstückseigentümern vor einer baulichen Realisierung der Wohnbauten gesichert.

14. Arbeitsvermerke

aufgestellt für die Gemeinde Groß Stieten durch:
stadt & haus
architekten und ingenieure GmbH & Co. KG
Scheuerstrasse 17
23966 Wismar
Tel.: 03841 / 26280
Fax: 03841 / 262833
email: info@stadt-haus.de

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

ENTWURF

1.0 Ziele und Inhalt des Bauleitplanes

1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes des Bebauungsplanes

Der in diesem Umweltbericht zu betrachtende Bebauungsplan in der Gemeinde Groß Stieten beinhaltet folgendes Planungsvorhaben:

PLANUNG:

- . Errichtung eines Wohngebietes innerhalb der Ortslage Groß Stieten mit einer GRZ von 0,4.
- . Nach Abriss der drei vorhandenen mehrgeschossigen Wohnblöcke ist die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern geplant.
- . Die verkehrstechnische Erschließung des Plangebietes erfolgt durch die vorhandene Ringstraße.
- . In seiner Bestandsform wird das Plangebiet bestimmt durch intensiv genutzte Grün- und Wohnbauflächen der Ortslage.

1.2 Bedarf an Grund und Boden

Für das geplante Bauvorhaben ist von folgendem Flächenbedarf auszugehen:

Größe des Plangebietes	ca. 14.800 m²
-------------------------------	---------------------------------

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 Groß Stieten“

Festgesetzte Entwicklung des Plangebietes als
. Wohngebiet

Berücksichtigung der Belange bei der Aufstellung des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan steht damit der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde und den Zielen und Zwecken des Flächennutzungsplanes nicht entgegen.

„Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg“

Herausgeber: Regionaler Planungsverband Westmecklenburg

- Überplant wird eine Fläche innerhalb des Dorfgebietes
- Im regionalen Raumentwicklungsprogramm ist für das Gebiet keine gezielte Raumentwicklung ausgewiesen.

Landesnaturenschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern

- Innerhalb des Plangebietes befinden sich Bäume, die wie folgt geschützt sind:
Einzelbäume . geschützt gem. § 18 Naturschutzausführungsgesetz
Mecklenburg-Vorpommern

Berücksichtigung der Belange bei der Aufstellung des Bebauungsplanes

- . Mit dem aufgestellten Bebauungsplan sind Eingriffe in den geschützten Baumbestand nicht zu vermeiden.
 - = Rodung von 7 Stück geschützten Laubbäumen
 - = Der Ausgleich wird auf Grundlage des Baumschutzkompensationserlass ermittelt.

2.0 Bewertung der Umweltauswirkungen

Folgende Nutzungsformen sind für das Plangebiet relevant:

- . Innerhalb des Plangebietes bestimmen intensiv genutzte Grün- und Gartenflächen das Ortsbild.

Bevölkerung und menschliche Gesundheit / Natürliche Erholungseignung

- PLANUNG:
- Entwicklung des Plangebietes als allgemeines Wohngebiet mit Einzel- und Doppelhäusern.
 - Das Vorhaben ist nicht mit Geruchs- und Schadstoffimmissionen verbunden.
 - Lärmemissionen treten nicht auf.
- Keine erheblichen Umweltauswirkungen***

Verkehrsaufkommen

- BESTAND: Das überplante Gebiet wird durch die vorhandene Ringstraße erschlossen.
- PLANUNG: Vorgesehen ist ein schmalerer Ausbau der vorhandenen Straße.
Das Verkehrsaufkommen wird sich nicht erhöhen.
- Keine erheblichen Umweltauswirkungen***

Grundsätzlich ist im Bezug auf die Nutzungsart von folgenden Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter auszugehen:

Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Arten- und Lebensgemeinschaften

- PLANUNG:
- Umweltauswirkungen entstehen vordergründig durch die Neuversiegelungen der geplanten Wohngebäude einschl. der Nebenanlagen sowie durch die Rodung von geschützten Laubbäumen.
Da die derzeitigen Frei- und Grünflächen zukünftig als private Gartenflächen genutzt werden, sind keine wesentlichen Funktionsverluste mit dem Bauvorhaben verbunden.
 - Die Rodung von geschützten Laubbäumen stellen Eingriffe in den geschützten Baumbestand dar, die gemäß der Gesetzgebung zu kompensieren sind.

- BEWERTUNG: Unter Berücksichtigung der Biotopwertigkeit im Plangebiet und der bereits vorhandenen Umweltbeeinträchtigungen durch die intensiven anthropogenen Nutzungsformen werden die Auswirkungen auf die Tier- und Pflanzenwelt durch das Planvorhaben als nicht sehr wesentlich eingeschätzt.
- Weniger erhebliche Umweltauswirkungen***

Boden

- PLANUNG:
- Mit dem Planvorhaben ist ein Verlust von Boden durch die Neuversiegelung von offenen Oberflächen verbunden. Es wird eingeschätzt, dass auf Grund der früheren Bebauungen von nicht sehr wesentlichen Beeinträchtigungen auszugehen ist.
 - Großflächige Geländeänderungen und räumliche Grundwasserveränderungen sind nicht mit dem Bauvorhaben verbunden.
- Weniger erhebliche Umweltauswirkungen***

Grundwasser

- PLANUNG:
- Auswirkungen auf die Grundwasserneubildungsrate sind durch die geplanten Versiegelungen anzunehmen.
 - Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildungsrate zu erwarten.
 - Eingriffe in die natürliche Geomorphologie des Gebietes sind nicht zu erwarten.
- Weniger erhebliche Umweltauswirkungen**

Klima / Luft

- PLANUNG:
- Mit dem Planungsvorhaben ist ein höherer Versiegelungsgrad verbunden.
 - Es wird eingeschätzt, dass durch die geplanten Versiegelungen geringfügige Auswirkungen auf die Kleinklimasituation im Gebiet verbunden sein können.
- Weniger erhebliche Umweltauswirkungen**

Landschaft

- PLANUNG:
- Mit der beabsichtigten Errichtung eines Wohngebietes ist keine sehr wesentliche Veränderungen des Orts- und Landschaftsbildes verbunden.
- Weniger erhebliche Umweltauswirkungen**

Artenschutzrechtliche Vorschriften des § 44 Bundesnaturschutzgesetzes

- PLANUNG:
- Entsprechend der Ausführungen im § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes ist bei der Aufstellung des Bebauungsplanes sicherzustellen, dass mit dem vorgesehenen Festsetzungen nicht gegen artenschutzrechtliche Vorschriften wie Schädigungsverbot, Störungsverbot und Tötungsverbot verstoßen wird.
- Mit der Planung ist die Rodung von 7 Laubbäumen verbunden.
 - Für das Plangebiet liegen keine Daten zur Erfassungen des Tierartenbestandes vor.
 - Es wird eingeschätzt, dass auf Grund des Siedlungsstandortes und in Betrachtung der geplanten Nutzungsformen kaum Störfaktoren auftreten werden, die den Erhaltungszustand einer lokalen Population gefährden können.
 - Zur Vermeidung von Konflikten ist das Fällen der Bäume in den Monaten Oktober bis Februar auszuführen.

3.0 Eingriffsdarstellung und Maßnahmen zum Ausgleich

Auf dem ausgewiesenen Plangebiet, innerhalb der Ortslage Groß Stieten gelegen, standen bis zum Jahr 2008 mehrgeschossige Wohnblöcke, so dass von bereits baulich genutzten Wohngrundstücken im definierten Innenbereich auszugehen ist.

Der Planungsgrundsatz des vorliegenden Bebauungsplanes zur Entwicklung eines Wohngebietes baut auf den vorhandenen Bau- und Verkehrsstrukturen auf.

Bezüglich der Eingriffsdefinitionen in der Naturschutzgesetzgebung ist von folgenden Bewertungen auszugehen:

Eingriff - Versiegelung

- Die Wiederbebauung der Grundflächen stellt gemäß der Eingriffsdefinition im § 12 Naturschutzausführungsgesetz M-V keinen Eingriff dar.
- Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.**

