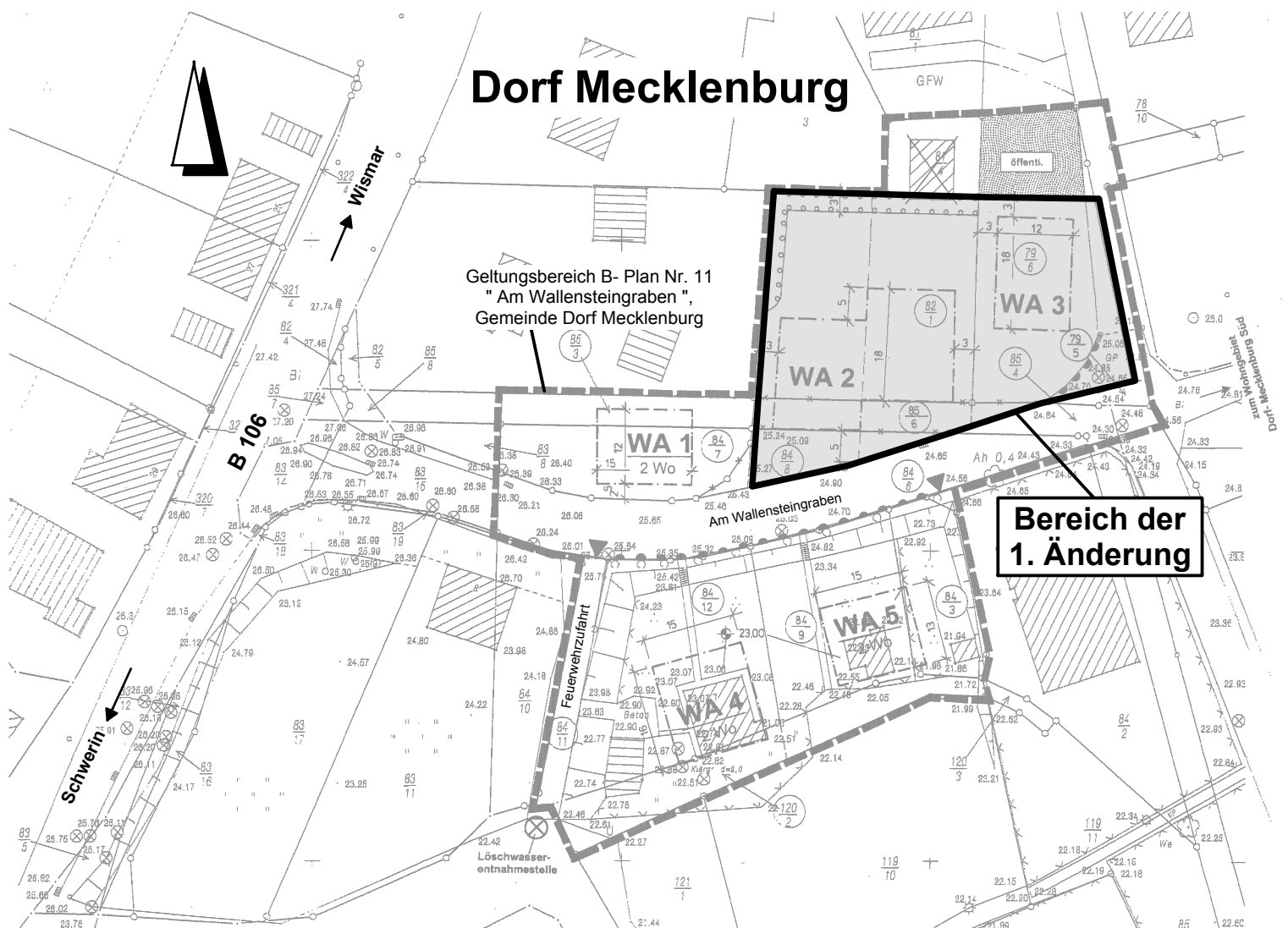


# Begründung

## zur 1. Änderung des B- Planes Nr. 11 " Am Wallensteingraben " der Gemeinde Dorf Mecklenburg

im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB



### Übersichtsplan

Entwurf

Stand: 16.10.2018

## INHALTSVERZEICHNIS

- 1. Grundlagen der Planung**
- 2. Geltungsbereich**
- 3. Planverfahren**
- 4. Zielstellung und Grundsätze der Planung**
- 5. Festsetzungen**
  - 5.1. Art der baulichen Nutzung
  - 5.2. Maß der baulichen Nutzung
  - 5.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
  - 5.4. Gestalterische Festsetzungen
- 6. Anschluss an die Verkehrsflächen**
- 7. Ver- und Entsorgungsanlagen**
- 8. Altlasten/Abfallentsorgung**
- 9. Bodendenkmale**

## 1. Grundlagen der Planung

Folgende Gesetze bilden die Grundlage für die Aufstellung der Satzung über die 1. Änderung der Satzung der Gemeinde Dorf Mecklenburg über den B- Plan Nr. 11 „Am Wallensteingraben“:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017, BGBl. I S. 3634 einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen,
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen,
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung -PlanzV vom 18. Dez. 1990 (BGBl. 1991 I S.58) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen,
- die Landesbauordnung Mecklenburg- Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen

## 2. Geltungsbereich

Plangebiet:

Gemeinde	Dorf Mecklenburg
Gemarkung	Dorf Mecklenburg/ Flur 2

Plangeltungsbereich:

Der Geltungsbereich der Ursprungssatzung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Am Wallensteingraben“ befindet sich in der Ortslage Dorf Mecklenburg und umfasst Wohn- und Gartengrundstücke beidseitig der Straße „Am Wallensteingraben“.

Das **Plangebiet der 1. Änderung** des Bebauungsplanes Nr. 11 „Am Wallensteingraben“ umfasst die Wohnbauflächen nördlich der Straße im Bereich der ehemaligen Tankstelle (Baufelder WA 2 u. WA 3).

## 3. Planverfahren

Der Bebauungsplan ist mit seiner Bekanntmachung am 30. Juni 2004 rechtskräftig geworden. Planungsziel des Bebauungsplanes war es, ehemals bebaute und brachliegende Flächen im Innenbereich des Dorfes für eine ergänzende Wohnbebauung zu nutzen und damit städtebaulich aufzuwerten. Der Geltungsbereich umfasst Flächen beidseitig der Straße „Am Wallensteingraben“. Bis auf den Bereich der ehemaligen Tankstelle im nördlichen Teil des Plangebietes wurde die Planung in den Folgejahren weitestgehend umgesetzt.

Die Gemeindevertretung beschließt, den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 11 „Am Wallensteingraben“ in einem Teilbereich, das WA 2 und WA 3 betreffend, zu ändern (1. **Änderung**), um hier durch eine Umgestaltung der Wohnbauflächen im Bereich der ehemaligen Tankstelle eine Anpassung an die heutigen Bedürfnisse und Wünsche der Bauherren vorzunehmen und damit die Attraktivität der Grundstücke zu verbessern.

Aufgrund des gegenüber der bisherigen Planung quantitativ und qualitativ deutlich untergeordneten Charakters dieser Änderungsplanung werden weder die städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes noch die Zielrichtung der ursprünglichen Festsetzungen verändert. Die Grundzüge der bisherigen Planung werden durch diese Änderung nicht beeinträchtigt. Im Vergleich zur Ursprungssatzung werden keine ergänzenden Baurechte eröffnet.

Die Gemeinde hat sich entschlossen, für die Änderung des Bebauungsplanes das **vereinfachte Verfahren gemäß §13 BauGB** anzuwenden. Möglich ist dies, da sich das Vorhaben in die Eigenart der Umgebungsbebauung einfügt, nicht die gesamte Baugebietskategorie betrifft und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Naturschutzgüter vorliegen. Somit werden die Voraussetzungen zur Anwendung des vereinfachten Verfahrens der B-Plan-Änderung nach § 13 BauGB erfüllt.

Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB wird daher abgesehen.

#### 4. **Zielstellung und Grundsätze der Planung**

##### **Die 1. Änderung beinhaltet im Einzelnen:**

- Neuordnung der Bauflächen durch Änderung der Baugrenzen,
- die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird auf ein Vollgeschoss beschränkt (**zuvor ein und zwei VG**),
- die zulässige Zahl der WE in Wohngebäuden wird auf zwei WE beschränkt (**zuvor keine Beschränkung**),
- das Walmdach wird als zulässige Dachform aufgenommen (**zuvor nur Sattel- und Krüppelwalmdach**),
- die zulässige Dachneigung der Wohngebäude wird mit 22° bis 48° festgesetzt (**zuvor 30° bis 48° DNG**),
- nur Einzelhäuser zulässig (**zuvor Einzel- und Doppelhäuser**)
- Anpassung des Plangeltungsbereiches unter Berücksichtigung der örtlichen Erschließungsanlagen.

Die für die Änderung vorgesehene Fläche im WA 2 und WA 3 befindet sich im Eigentum der Gemeinde. Im Ursprungsplan war vorgesehen, auf diesen Flurstücken drei mögliche Bauplätze für eine ein- bzw. zweigeschossige Einzel- oder Doppelhausbebauung mit Sattel- oder Krüppelwalmdach zu schaffen.

Die Gemeinde beabsichtigt, dieses Grundstück zu teilen und durch Erweiterung der Baugrenze eine Bebauung mit maximal 2 Wohngebäuden vorzubereiten. Dabei soll auch eine Bebauung im Bungalowstil mit einem flachgeneigten Walmdach möglich sein.

Die in der Ursprungssatzung festgesetzte Grundflächenzahl wird durch diese Änderung nicht verändert.

Die in der Ursprungsplanung festgesetzte Heckenpflanzung an der nördlichen und westlichen Grenze des Plangebietes soll erhalten bzw. an die geplante Grundstücksteilung angepasst werden.

#### 5. **Festsetzungen**

##### 5.1. **Art der baulichen Nutzung**

Die Festsetzung nach Art und Maß der baulichen Nutzung im Änderungsgebiet erfolgte unter Berücksichtigung der vorhandenen städtebaulichen Strukturen und den ortsbildprägenden Bauweisen. Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen des Änderungsbereiches sind nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung gemäß § 4 BauNVO als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt. Gemäß § 1 (6) BauNVO werden Tankstellen und Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs.3 Nr. 4 und 5) im Änderungsgebiet ausgeschlossen.

##### 5.2. **Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung im Änderungsgebiet ist durch zulässige Grundflächenzahl, Zahl der zulässigen Vollgeschosse und die Firsthöhe als Höchstmaß bestimmt.

Die Bezugspunkte der festgesetzten Höhen baulicher Anlagen sind wie folgt definiert:  
**als unterer Bezugspunkt,** die mittlere Höhe des zugehörigen Straßenabschnittes

**als oberer Bezugspunkte,** die Traufhöhe (Höhe der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut) und als Firsthöhe (Höhe der oberen Dachbegrenzungskante des eingedeckten Daches).

### 5.3. **Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

Mit der 1. Änderung wird die überbaubare Grundstücksfläche durch Festsetzung der Baugrenzen im Baufeld WA 2 bestimmt, so dass dem Bauherrn genügend Spielraum zur individuellen Gestaltung des Grundstückes ermöglicht wird. Für die Baufläche ist eine offene Bauweise festgesetzt. Die Gebäude sind als Einzelhäuser zu errichten.

Ein geringfügiges Vortreten von Gebäudeteilen vor die straßenseitige Baugrenze bis zu einem Drittel der straßenseitigen Gebäudebreite und in einer Tiefe von max. 1,50 m ist zulässig.

### 5.4. **Gestalterische Festsetzungen**

Mit der 1. Änderung werden auch die gestalterischen Festsetzungen an heutige Bedürfnisse und Wünsche der Bauherren angepasst. So wird als zulässige Dachform auch das Walmdach mit einem Neigungswinkel von 22°-48° möglich sein.

Darüber hinaus gelten weiterhin die Gestalterischen Festsetzungen bzgl. Außenwände, Nebenanlagen, Garagen/Carports, Zufahrten, Einfriedungen, Sicht- und Windschutzwände und zur Ordnungswidrigkeit aus der Ursprungssatzung (Pkte. 2 bis 8 der Baugestalterischen Festsetzungen).

### 6. **Anschluss an die Verkehrsflächen**

Durch die 1. Änderung ergeben sich für die verkehrliche Erschließung sowie die Ver- und Entsorgung keine Änderungen. Die verkehrliche Erschließung der Erweiterung wird über die vorhandene Dorfstraße „Am Wallensteingraben“ gewährleistet. Die notwendigen Stellplätze sind auf der privaten Grundstücksfläche unterzubringen.

Der Kurvenbereich der Dorfstraße ist als Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

### 7. **Ver- und Entsorgungsanlagen**

#### **Wasserversorgung**

##### **° Trinkwasserversorgung**

Dorf Mecklenburg wird über ein bestehendes Transportleitungssystem des Zweckverbandes Wismar versorgt.

In der Straße „Am Wallensteingraben“ befindet sich eine Wasserversorgungsleitung, an die Anschlussmöglichkeit für die geplante Bebauung besteht.

Der Anschluss an das vorhandene System ist mit dem Zweckverband abzustimmen.

##### **° Löschwasser**

Der Löschwasserbedarf kann durch Entnahme aus einer vorhandenen Löschwasserentnahmestelle der örtlichen Feuerwehr am Wallensteingraben sichergestellt werden. Das Änderungsgebiet befindet sich unweit der Entnahmestelle.

#### **Abwasserentsorgung**

##### **° Schmutzwasserableitung**

Der Zweckverband Wismar betreibt in Dorf Mecklenburg ein zentrales Abwassernetz. Das Abwasser des Ortes wird zur Aufbereitung in die zentrale Kläranlage des Ortes gefördert.

Die Anschlüsse an das vorhandene System sind mit dem Zweckverband abzustimmen.

### ° **Niederschlagswasserableitung**

Das anfallende Regenwasser der Verkehrsflächen sowie des Baufeldes WA 2 im Änderungsbereich wird über ein verlegtes Leitungsnetz erfasst und in den vorhandenen Regenwasserkanal abgeleitet.

### **Energie**

Notwendige Maßnahmen zur Energieversorgung sind zwischen Bauherrn und dem zuständigen Versorgungsunternehmen zu regeln.

Ein Anschluss an die vorhandenen Anlagen zur Versorgung des Planvorhabens ist möglich. Dazu ist eine Erweiterung der Stromverteilungsanlagen erforderlich, für die eine entsprechende Fläche im öffentlichen Bauraum gem. DIN 1998 bereitzustellen ist.

Zur Beurteilung und Einschätzungen der Aufwendungen für eine künftige Stromversorgung ist rechtzeitig ein Antrag mit folgenden Aussagen an das Versorgungsunternehmen zu stellen:

- Lage- bzw. Bebauungsplan, vorzugsweise im Maßstab 1 : 500; Erschließungsbeginn und zeitlicher Bauablauf; Versorgungsstruktur und Leistungsbedarf des Baugebietes;
- vorgesehene Ausbaustufen mit zeitlicher Einordnung, insbesondere
- Baustrombedarf;
- Namen und Anschrift des Erschließungsträgers

Vor Beginn eventueller Bauarbeiten ist eine Einweisung durch den Meisterbereich erforderlich. 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.

### 8. **Altlasten/ Abfallentsorgung**

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

Auf dem überplanten Bereich befand sich eine ehemalige MINOL- Tankstelle, die im Juni 2002 laut Abschlussbericht eines beauftragten Ingenieurbüros ordnungsgemäß zurückgebaut wurde.

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

### 9. **Bodendenkmale**

Im Bereich der 1. Änderung sind keine Bodendenkmale bekannt.

Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gem. § 11 DSchG M-V (GVBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975 ff.) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege, FB Archäologie und Denkmalpflege, oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten.

Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, FB Archäologie und Denkmalpflege, spätestens 4 Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und evtl. auftretende Funde gem. § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden.

Gebilligt durch Beschluss der GV am: 16.10.2018

Ausgefertigt am:

Der Bürgermeister