

Gemeinde Hohen Wangelin

Beschlussvorlage

22/2023/13

öffentlich

Beteiligung als Nachbargemeinde gemäß § 2 Absatz 2 BauGB; 2. Änderung F-Plan i.V.m. B-Plan Nr. 10 "Wohngebiet am alten Wasserwerk" der Gemeinde Nossentiner-Hütte

<i>Organisationseinheit:</i> Bau- und Ordnungsamt <i>Einbringer:</i> Frau Kunstmann	<i>Datum</i> 26.04.2023
--	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Ausschuss für Bau, Ordnung, Sicherheit und Umwelt Hohen Wangelin (Vorberatung)		N
Gemeindevertretung Hohen Wangelin (Entscheidung)		Ö

Beschlussvorschlag

Die Gemeindevertretung äußert zum Vorentwurf der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Nossentiner Hütte und zum B-Plan Nr. 10 "Wohngebiet am alten Wasserwerk" keine Anregungen und Hinweise. Wahrzunehmende öffentliche Belange der Gemeinde werden durch die vorliegende Planung nicht berührt.

Sachverhalt

Die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes ist notwendig aufgrund der Aufstellung des B-Plan Nr. 10 "Wohngebiet am alten Wasserwerk". Mit dem Bebauungsplan Nr. 10 werden die Voraussetzungen für die Erweiterung eines Wohngebietes um 18 neue Einfamilienhäuser geschaffen. Ursprünglich waren an der Stelle des jetzigen B-Plan Nr. 10 im Flächennutzungsplan Flächen für die Landwirtschaft vorgesehen. Die vollständigen Planunterlagen können unter: [Amt Malchow - Bekanntmachungen \(amt-malchow.de\)](https://www.amt-malchow.de) eingesehen werden.

Finanzielle Auswirkungen

keine

Anlage/n

1	BP Nr. 10 Nossentiner Hütte (öffentlich)
---	--

Satzung der Gemeinde Nossentiner Hütte

Amt Malchow, Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

über den Bebauungsplan Nr. 10 "Wohngebiet am alten Wasserwerk"

Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6), sowie die LBauO MV in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344, 2016 S. 28), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033), wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 10 "Wohngebiet am alten Wasserwerk", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B) erlassen:

Es gilt die BauNVO 2017.

Planzeichnung (Teil A)



M 1 : 1.000

Zeichenerklärung

Planzeichen	Rechtsgrundlage
Festsetzungen	
WA Allgemeines Wohngebiet	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 4 BauNVO
Straßenverkehrsfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
0,4 Grundflächenzahl	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
II Zahl der Vollgeschosse, Höchstmaß	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
o offene Bauweise	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
FH 8 m max. zulässige Firsthöhe oder NHN	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
Baugrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
Straßenbegrenzungslinie	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Äußere Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 Abs. 7 BauGB
Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zwecks Unterhaltungsarbeiten des Gewässers 000-130-000	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Darstellung ohne Normcharakter

Flurstücknummer	
vorhandene Flurstücksgrenze	
vorgeschlagene Flurstücksgrenze	
5,00 Längemaß in Meter	

Text (Teil B)

- Planungsrechtliche Festsetzungen**
- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
(§ 4 BauNVO)
Allgemeines Wohngebiet (WA)
Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind folgende Arten von Nutzungen unzulässig:
- Anlagen für Verwaltungen,
- Tankstellen.
(§ 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO)
(§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO)
- 2. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
Die Höhe baulicher Anlagen darf die festgesetzte Firsthöhe von 8 m, gemessen über dem Gelände nicht überschreiten.
- 3. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**
Innerhalb der Baugelände WA1 und WA2 ist eine mit Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsunternehmen zu befestigende Fläche festgesetzt. Das Leitungsrecht umfasst die Befähigung der Begünstigten das Gewässer 000-130-000 zu unterhalten. Nutzungen, welche die Unterhaltung beeinträchtigen können, wie zum Beispiel Überbauungen, Bepflanzungen sowie Abgrabungen und Aufschüttungen, sind unzulässig.
- 4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Bodenschutz
Die Erschließung des B-Plangebietes ist von einer bodenkundlichen Fachplanung (bodenkundliche Baubegleitung) begleitet zu lassen.

Hinweise

- Aleenschutz**
Der gesetzliche Aleenschutz ist zu beachten. Die Anlage von Zufahrten oder anderen Erschließungswegen hat außerhalb der Wurzelbereiche (Kronenaufbereich zzgl. alleinig mind. 1,5 m) der Bäume stattzufinden. Der gesetzliche Aleenschutz ist zu beachten.
- Vermeidungsmaßnahme - Beleuchtung**
Soweit bei der Baustellenbeleuchtung als auch bei der betriebsbedingten Beleuchtung des B-Plans sind Leuchtmittel mit geringer Anstrahlungswirkung auf Insekten zu verwenden. Wenn nächtliches Kunstlicht aus Sicherheitsgründen notwendig ist, sollten nur die Bereiche beleuchtet werden, die notwendig sind. Die Beleuchtungsbauart ist auf die Zeit, in der die Beleuchtung für den Menschen notwendig ist, zu beschränken. Es sollen zudem gerechete Lampen verwendet werden, z.B. LEDs oder abgeschirmte Leuchten, die den Lichtstrahl auf die notwendigen Bereiche begrenzen und die Beleuchtung angrenzender Flächennutzungsgebiete verhindern. Außerdem wird der Einsatz von Bewegungsmeldern für die Beleuchtung von Zufahrten/Gehwegen/Eingangsbereiche empfohlen um somit die dauerhafte „Lichtverschmutzung“ zu verringern.
- Vermeidungsmaßnahme - Gehölzschnitt + Baufelderbaumung**
Die Baufelderbaumung sowie Gehölzentransporte sind nur außerhalb der Brutzeit, und somit vom 31. Oktober bis 28. Februar durchzuführen. Baumfällungen oder eine Baufelderbaumung innerhalb der Brutzeit sind nur nach erfolgter Kontrolle durch eine ökologische Baubegleitung zulässig. Bei Bauunterbrechungen von mehr als 5 Tagen sind Vergrünerungsmaßnahmen zur Vermeidung von Ansetzungen erforderlich.

Verfahrensvermerke

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung der Gemeinde Nossentiner Hütte vom

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde durchgeführt.
Die zuständige Raumordnungsbehörde wurde beteiligt.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Nossentiner Hütte hat am den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gem. § 1 Abs. 4 BauGB beteiligt worden. Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, haben in der Zeit vom bis zum während der Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 1 BauGB öffentlich ausliegen.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können am durch Veröffentlichung im öffentlich bekannt gemacht worden.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Nossentiner Hütte hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom gebilligt.

Nossentiner Hütte, Kurtz
Bürgermeistern

Der katastermäßige Bestand an Flurstücken am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Die lagererhögliche Darstellung der Grenzpunkte wurde nur grob geprüft. Die vollständige und lagerechte Darstellung des Katasterbestandes konnte nicht überprüft werden. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Nossentiner Hütte, Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

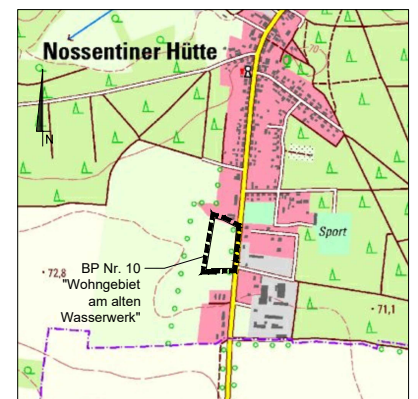
Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hermit ausgestellt.

Nossentiner Hütte, Kurtz
Bürgermeistern

Der Beschluss über den Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ortsüblich im bekannt gemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Falligkeit und Erlöschen von Entscheidungsgewissens (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf Rechtswirkungen des § 5 Kommunalverfassung Mecklenburg-Vorpommern wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Nossentiner Hütte, Kurtz
Bürgermeistern

Übersichtskarte M 1 : 10.000



Entwurf

Waren (Müritz), den 04.04.2023

ign Melzer & Voigtländer
Ingenieure PartG-mbb
Ubbystraße 3
17192 Waren (Müritz)
Tel.: 03991 6409-0 Fax: -10
ign+architekten
ingenieure

Satzung der
Gemeinde Nossentiner Hütte
Amt Malchow
Landkreis Mecklenburgische Seenplatte
über den
Bebauungsplan Nr. 10
"Wohngebiet am alten Wasserwerk"