4/1663/2024 **Stadt Dassow**
Beschlussvorlage
öffentlich

Stellungnahme als Nachbargemeinde zum Bebauungsplan Nr. 6 der Gemeinde Stepnitztal

Amt Schönberger Land Fachbereich IV *Datum* 22.04.2024	*Bearbeitung:* Deborah Horn *Bearbeiter/in-Telefonnr.:* 038828/330-1411

Beratungsfolge	*Geplante Sitzungstermine*	*Ö / N*
Ausschuss für Stadtentwicklung, Wohnen und Bauen der Stadt Dassow (Vorberatung)		Ö
Hauptausschuss der Stadt Dassow (Entscheidung)		Ö

Sachverhalt
Mit dem Bebauungsplan Nr. 6 beabsichtigt die Gemeinde Stepenitztal den nordwestlichen Ortsrand Mallentins zu arrondieren. Im Süden und Osten des Geltungsbereiches grenzen bereits bebaute Wohngrundstücke sowie eine Kindertagesstätte an. Um die bestehenden Wohnnutzungen aufzugreifen und um eine behutsame, nordwestliche Arrondierung der Ortslage Mallentin zu gewährleisten, wird ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgewiesen.

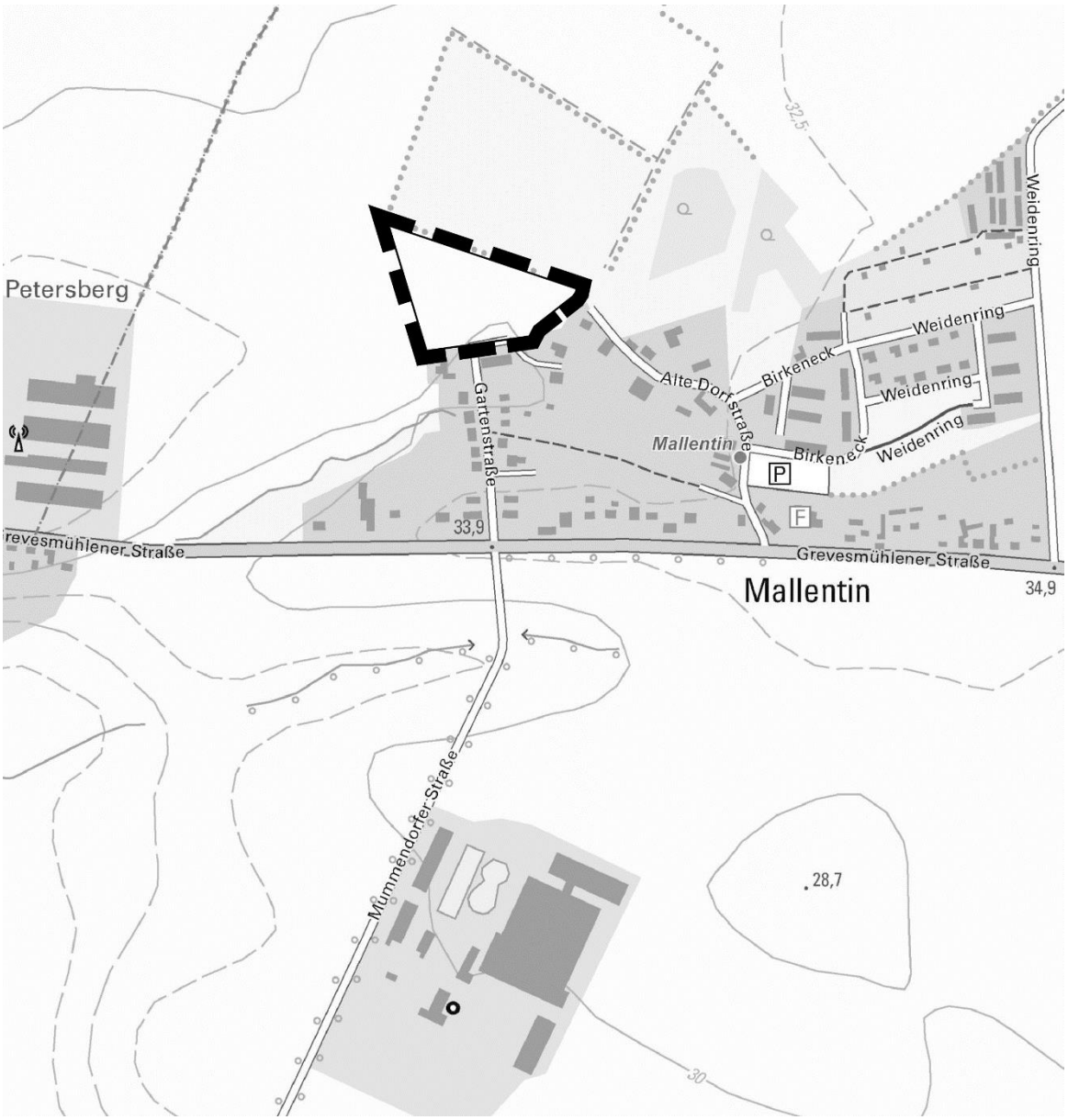
Im Zuge der Nachbarbeteiligung bittet die Gemeinde Stepnitztal um Anregungen oder Hinweise.

Beschlussvorschlag
Die Stadt Dassow hat zum Entwurf der Satzung der Gemeinde Stepnitztal über den Bebauungsplan Nr. 6 keine weiteren Anregungen oder Hinweise vorzubringen.

Finanzielle Auswirkungen
Keine

Anlage/n

1	2024-04-11 Stepenitztal B 6_Mallentin_Begründung_Vorentwurf (öffentlich)
2	2024-04-11 Vorentwurf 23 1 24_Plan M1-750 (öffentlich)
3	2024-04-18 Anschreiben Email (PDF) (öffentlich)



Auszug aus der digitalen topographischen Karte, © GeoBasis DE/M-V 2023

SATZUNG DER GEMEINDE STEPENITZTAL

über den Bebauungsplan Nr. 6 „Wohnbebauung Gartenstraße“

gelegen im Nordwesten der Ortslage Mallentin,
begrenzt im Norden durch Grünland, im Osten und Süden durch Bebauung
sowie im Westen durch landwirtschaftliche Nutzflächen

Begründung

VORENTWURF

Bearbeitungsstand 23.01.2024

Planverfasser:

PLANUNGSBÜRO
HUFMANN
STADTPLANUNG FÜR DEN NORDEN

Dipl. Ing. Martin Hufmann

Alter Holzhafen 8 • 23966 Wismar
Tel. 03841 470640-0 • info@pbh-wismar.de

Begründung zur Satzung der Gemeinde Stepenitztal über den Bebauungsplan Nr. 6 „Wohnbebauung Gartenstraße“

Inhalt Seite

Begründung 2

1. Einleitung 2

1.1 Ziel und Zweck der Planaufstellung, Planverfahren 2
1.2 Lage und Geltungsbereich 3
1.3 Planungsrecht, Flächennutzungsplanung und Raumordnung 3

2. Planungskonzept 6

2.1 Ausgangssituation 6
2.2 Städtebauliches Konzept und Festsetzungen 6
2.3 Örtliche Bauvorschriften 9
2.4 Verkehrserschließung und Stellplätze 11
2.5 Flächenbilanz 12

3. Ver- und Entsorgung 12

3.1 Trink- und Löschwasserversorgung 12
3.2 Schmutz- und Regenwasserentsorgung 13
3.3 Energieversorgung und Telekommunikation 13
3.4 Abfallentsorgung und Altlasten 14

4. Eigentumsverhältnisse 14

5. Immissionsschutz 14

6. Durchführungsrelevante Hinweise 15

Begründung

1. Einleitung

1.1 Ziel und Zweck der Planaufstellung, Planverfahren

In der Gemeinde Stepenitztal hat sich die Wohnbauflächenentwicklung in den vergangenen Jahren überwiegend auf die Nachverdichtung konzentriert. Neue Flächenausweisungen gab es seit 2011 nicht mehr. Nunmehr ergibt sich die Situation, dass in der Gemeinde kaum Wohnbauflächen für die ortsansässige Bevölkerung vorhanden sind. Der Bebauungsplan Nr. 4 im Ortsteil Schmachthagen aus dem Jahr 2011 ist nahezu vollständig bebaut.

Die Gemeinde Stepenitztal beabsichtigt daher, Wohnbauflächen angrenzend an die bestehende Ortslage Mallentin im Anschluss an vorhandene Wohnbebauung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung vorzubereiten. Dadurch kann eine Zersiedlung der Landschaft im Gemeindegebiet vermieden werden. Die Ortslage Mallentin ist über die Bundesstraße B 105 direkt an die nächsten Grundzentren Grevesmühlen und Dassow angebunden und verfügt über eine Kindertagesstätte. Der Ausbau von Wohnbauflächen an diesem Standort wird daher als sinnvoll angesehen.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Stepenitztal hat in ihrer Sitzung am 29.03.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Wohnbebauung Gartenstraße“ beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgt zusammen mit der Bekanntmachung über die frühzeitige Auslegung des Bebauungsplanes.

Das Planungsziel des Bebauungsplanes Nr. 6 besteht deshalb darin, Flächen, die nordwestlich an die bebaute Ortslage von Mallentin angrenzen, planungsrechtlich für die Bebauung mit Wohnhäusern vorzubereiten. Aufgrund der vorhandenen Wohnbebauung im Norden der Ortslage sowie der guten verkehrlichen Anbindung des Plangebietes an die Gartenstraße ist die Erweiterung der Flächen in diesem Bereich städtebaulich sinnvoll.

Im wirksamen Flächennutzungsplan wird der Geltungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Zur Berücksichtigung des Entwicklungsgebotes zwischen vorbereitender und verbindlicher Bauleitplanung wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert. Künftig wird eine Wohnbaufläche dargestellt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im Regelverfahren mit einem zweistufigen Beteiligungsverfahren. Mit dem vorliegenden Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 6 werden die Öffentlichkeit sowie die Behörden frühzeitig beteiligt. Nach Vorlage der Stellungnahmen zum Vorentwurf wird der Entwurf des Bebauungsplanes erarbeitet. Ein Bodengutachten liegt bereits vor. Aussagen hierzu werden unter Punkt 4. Ver- und Entsorgung getroffen.

1.2 Lage und Geltungsbereich

Die Gemeinde Stepenitztal hat derzeit rund 1 700 Einwohner (Stand 31.12.2022) davon leben 393 in Mallentin (Stand 31.08.2023). Die Gemeinde Stepenitztal liegt im Nordwesten des Landkreises Nordwestmecklenburg und die Ortslage Mallentin befindet sich im Norden des Gemeindegebietes. Die Gemeinde Stepenitztal gehört dem Amt Grevesmühlen-Land an, der Amtssitz befindet sich in Grevesmühlen. Die Gemeinde entstand aus dem Zusammenschluss der Gemeinden Börzow, Mallentin und Papenhusen am 25.05.2014. Zur Gemeinde gehören die Ortsteile Blüssen, Bonnhagen, Börzow, Gostorf, Hanstorf, Hof Mummendorf, Kirch Mummendorf, Mallentin, Neu Greschendorf, Papenhusen, Rodenberg, Roxin, Rüschenbeck, Schmachthagen, Teschow und Volkenshagen.

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 6 befindet sich im Nordwesten der Ortslage Mallentin. Der Geltungsbereich besitzt eine Größe von etwa 1,7 ha und umfasst das Flurstück 12/28 (teilw.) der Flur 1 in der Gemarkung Mallentin. Der Geltungsbereich wird im Norden durch Grünland, im Osten und Süden durch Bebauung sowie im Westen durch landwirtschaftliche Nutzflächen begrenzt.

Luftbild mit Lage des Plangebietes, © GeoBasis DE/M-V 2023

1.3 Planungsrecht, Flächennutzungsplanung und Raumordnung

Die Gemeinde Stepenitztal verfügt aufgrund des Zusammenschlusses über mehrere wirksame Flächennutzungspläne. Im wirksamen Flächennutzungsplan der ehemaligen Gemeinde Mallentin aus dem Jahr 2006 wird das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Zur Berücksichtigung des Entwicklungsgebotes zwischen vorbereitender und verbindlicher Bauleitplanung wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert. Die Gemeinde Stepenitztal stellt parallel zum Bebauungsplan Nr. 6 die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der

ehemaligen Gemeinde Mallentin auf. Künftig wird eine Wohnbaufläche gemäß § 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt.

Ausschnitt aus dem Teilflächennutzungsplan der ehemaligen Gemeinde Mallentin

Die planungsrechtlichen Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),
- die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBL.1991 I S.58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.06.2021 (GVOBl. M-V S. 1033)

sowie die sonstigen planungsrelevanten, zum Zeitpunkt der Planaufstellung gültigen Gesetzesvorschriften, Erlasse und Richtlinien.

Die in der Satzung genannten Gesetze und Richtlinien können im Bauamt des Amtes Grevesmühlen-Land, Rathausplatz 1, 23936 Grevesmühlen, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Als Plangrundlagen dienen die digitale topographische Karte im Maßstab 1:10 000, Landesamt für innere Verwaltung M-V, © GeoBasis DE/M-V 2023, ein Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Schubert, Grevesmühlen mit Stand vom 15.06.2023 sowie eigene Erhebungen.

Gemäß Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg vom 31.08.2011 liegt die Gemeinde Stepenitztal in einem großräumig festgelegten Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft. In diesen Gebieten soll dem Erhalt und der Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und -stätten ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Die landwirtschaftliche Nutzung von Flächen darf ab der Wertzahl 50 nicht in andere Nutzungen umgewandelt werden. Hiervon sind die in einem wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächen ausgenommen. Der Geltungsbereich der vorliegenden Planung wird aktuell landwirtschaftlich genutzt. Die Flächen weisen Bodenwertzahlen von 40 bis 43 auf. Aufgrund dessen geht die Gemeinde Stepenitztal von einer Vereinbarkeit der Planung mit den Belangen des Vorbehaltsgebietes Landwirtschaft aus. Mit der vorliegenden Planung will die Gemeinde Stepenitztal Wohnbauflächen im direkten Anschluss an die vorhandene Ortslage schaffen. Durch die vorhandene Straßenverkehrsfläche ist dies mit einem verhältnismäßig geringen Erschließungsaufwand möglich. Einer Zersiedlung der Landschaft kann dadurch entgegengewirkt werden. Landwirtschaftliche Flächen stehen außerhalb der Ortslage weiterhin großflächig zur Verfügung.

Der Norden der Gemeinde Stepenitztal befindet sich zudem im Vorbehaltsgebiet Trinkwasser. Dieses schließt die Ortslage Mallentin mit ein. Mallentin befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone III b der Wasserschutzgebietsverordnung Dassow-Prieschendorf. Gemäß Programmpunkt 5.5 Abs. 3 RREP WM soll „In Vorbehaltsgebieten Trinkwasser […] dem Trinkwasserschutz ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Alle raumbedeutsamen Planungen, Vorhaben und Maßnahmen sollen so abgestimmt werden, dass diese Gebiete in ihrer besonderen Bedeutung für den Trinkwasserschutz möglichst nicht beeinträchtigt werden“ (RREP WM 2011, S. 88). Die vorliegende Planung der Gemeinde Stepenitztal ist mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar. Vorgesehen ist die Schaffung eines relativ kleinen Wohngebietes am Rand der Ortslage Mallentin. Die Ausweisung von Wohnnutzungen ist innerhalb der Trinkwasserschutzzone III b der Wasserschutzgebietsverordnung Dassow-Prieschendorf „auf benachbarten Flächen mit ordnungsgemäßer Abwasserentsorgung“ (Punkt 6.6 der Anlage 2 der WSGVO Dassow-Prieschendorf) erlaubt.

Gemäß Programmpunkt 4.1 Abs. 3 **Z** RREP WM ist die Wohnbauflächenentwicklung Westmecklenburgs „bedarfsgerecht auf die Zentralen Orte zu konzentrieren. In anderen Gemeinden ist die Wohnbauflächenentwicklung auf den Eigenbedarf der ortsansässigen Wohnbevölkerung auszurichten“ (RREP WM 2011, S. 55). Innerhalb der Gemeinde Stepenitztal wurden in den vergangenen Jahren keine neuen Wohnbauflächen ausgewiesen. 2011 wurde im Ortsteil Schmachthagen der Bebauungsplan Nr. 4 rechtskräftig. Dieser wurde in den letzten Jahren nahezu vollständig bebaut. Weitere Wohnbauflächen sind in der Gemeinde derzeit nicht vorhanden. Die aktuelle Planung ist deshalb geeignet, Wohnbauflächen für die ortsansässige Bevölkerung zu schaffen, die in der Vergangenheit nicht zur Verfügung gestellt werden konnten. Durch die Lage am nordwestlichen Rand der Ortslage Mallentin kann weiterhin dem Programmpunkt 4.1 Abs. 3 **Z** RREP WM entsprochen werden, wonach „neue Wohnbauflächen an die bebaute Ortslage anzulehnen [sind]“ (RREP WM 2011, S. 55). Aus Sicht der Gemeinde wird den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung entsprochen.

2. Planungskonzept

2.1 Ausgangssituation

Das Plangebiet befindet sich am nordwestlichen Ortsrand von Mallentin und schließt an die Gartenstraße an. Die Gartenstraße ist in diesem Bereich aufgrund von einer Wendeanlage sowie den Stellplätzen der örtlichen Kindertagesstätte aufgeweitet. Entlang der Gartenstraße ist ein Fußweg vorhanden. Die Kindertagesstätte ist ein eingeschossiger Bau mit flach geneigtem Dach. Die Freiflächen befinden sich im südlichen Grundstücksbereich.
Die Wohnbebauung entlang der Gartenstraße kann als heterogen beschrieben werden. Es gibt sowohl Bungalows als auch klassische Einfamilienhäuser, die teilweise über einen Wohnkeller verfügen.

Die vorhandenen Straßen bestehen aus Betonplatten, der straßenbegleitende Gehweg ist gepflastert und führt bis zur Kindertagesstätte.

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches werden derzeit landwirtschaftlich genutzt. Am nördlichen Plangebietsrand befindet sich eine geschützte Feldhecke, die im Rahmen der Planung erhalten wird. Nördlich und westlich schließen sich weitere landwirtschaftliche Nutzflächen an. Östlich grenzt Wohnbebauung mit zugehörigem Gartenland an das Plangebiet an. Im Süden wir der Geltungsbereich durch die Gartenstraße begrenzt.

Das Gelände des Plangebietes ist als eben zu beschreiben. Die im Rahmen der Vermessung ermittelten Höhen liegen zwischen 30 und 31 m ü. NHN. Stärkere Geländesprünge sind nicht vorhanden. Lediglich im Süden befindet sich eine kleinere Böschung mit Höhenunterschieden von 10 bis 40 cm.

2.2 Städtebauliches Konzept und Festsetzungen

Anlass der Planaufstellung ist das Ziel, der Nachfrage nach weiterem Wohnraum im Gemeindegebiet zu entsprechen. Neben der Bereitstellung von neuem Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung wird der nordwestliche Ortsrand der Ortslage Mallentin arrondiert. Der neue Ortsrand soll eine behutsame Weiterentwicklung der vorhandenen städtebaulichen Strukturen darstellen. Hierzu orientieren sich die beabsichtigten baulichen Strukturen des Konzeptes an den Wohnbebauungen des näheren Umfeldes.

Das Plangebiet besteht aus zwei Allgemeinen Wohngebieten, die sich aufgrund ihrer Lage im Geltungsbereich nach dem Maß der baulichen Nutzung teilweise unterscheiden. So kann vor allem der Übergang in die freie Landschaft positiv beeinflusst werden. Erschlossen wird das Gebiet über eine Planstraße, die mit der südlich liegenden Gartenstraße einen Ring bildet. Entlang der Planstraße können so beidseitig Grundstücke erschlossen werden. Das Plangebiet soll durch die Festsetzungen von Grünflächen eingerahmt werden. Im Norden befindet sich bereits eine Hecke, die durch die Festsetzung von Hausgärten und somit nicht bebaubaren Flächen geschützt werden soll. Nach Westen soll eine Siedlungshecke das Plangebiet zum Übergang in die freie Landschaft begrenzen. Dadurch kann ein attraktives Wohngebiet die Ortslage Mallentin nach Norden hin ergänzen.

Gestaltungskonzept zum Bebauungsplan Nr. 6 „Wohnbebauung Gartenstraße“, Stand: 04.06.2021.

Art und Maß der baulichen Nutzung

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig. Es handelt sich hierbei überwiegend um Nutzungen, die im Siedlungsbereich der Ortslage nur entlang der Bundesstraße B 105 vorhanden sind, nicht jedoch im Übergangsbereich zur freien Landschaft. Um die vorhandenen Wohnnutzungen zu schützen, möchte die Gemeinde deshalb überwiegend Wohnnutzungen im Plangebiet ermöglichen. Des Weiteren ist somit auch die Errichtung von Ferienwohnungen i.S.d. § 13a BauNVO gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig. Ziel der Planung ist die Schaffung von Wohnbauflächen für die örtliche Bevölkerung. Auch einzelne Ferienwohnungen können zu einer kleinteiligen Zersiedlung führen und sich somit störend auswirken.

Die Höhenentwicklung der Gebäude wird hauptsächlich durch die Festsetzung einer maximalen Firsthöhe begrenzt. Die zulässige Firsthöhe wird in den WA 1 und WA 2 auf maximal 9,0 m festgesetzt. Die Firsthöhe ist gleich die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante. Durch diese sowie ergänzende Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung kann der Bau von klassischen Einfamilienhäusern mit einem Vollgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss ermöglicht werden. Diese Form überwiegt in der Ortslage Mallentin. Des Weiteren sind innerhalb der WA 1 und WA 2 auch Bungalows denkbar. Mit einer maximalen Firsthöhe von neun Metern und den geplanten Grünflächen am nördlichen und westlichen Plangebietsrand kann ein verträglicher Übergang in die freie Landschaft gewährleistet werden.

Des Weiteren werden Festsetzungen zur maximalen Anzahl der Vollgeschosse getroffen. Auch diese sollen die Höhenentwicklung im Übergang in die freie Landschaft

positiv beeinflussen. Innerhalb der WA 1 und WA 2 ist die Errichtung von maximal einem Vollgeschoss zulässig. Die Bebauung in den Randbereichen mit eher klassischen Einfamilienhäusern mit einem Vollgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss oder Bungalows wirkt gestalterisch wesentlich aufgelockerter als zum Beispiel eine Bebauung mit zweigeschossigen Gebäuden mit flacher geneigtem Dach.

Für das Erdgeschoss gilt eine maximale Sockelhöhe (Oberkante Fertigfußboden) von 0,50 m. Für die festgesetzten Sockel- und Firsthöhen gilt als Bezugspunkt die mittlere Höhenlage, der vom Gebäude überdeckten, Geländeoberfläche.

Zur Herstellung der überbaubaren Grundstücksfläche dürfen Höhenunterschiede auf dem jeweiligen Baugrundstück durch Abgrabungen und Aufschüttungen bis jeweils maximal 0,50 m ausgeglichen werden. Bezugspunkt für Aufschüttungen und Abgrabungen ist die mittlere Bestandshöhenlage der überbaubaren Grundstücksfläche. Aufgrund des vorhandenen Geländes ist diese Regelung ausreichend, größere Eingriffe in den Boden können so vermieden werden.

Des Weiteren setzt der Bebauungsplan für die Allgemeinen Wohngebiete Grundflächenzahlen (GRZ) fest, die das Maß der Bebauung regeln. Innerhalb des WA 1 wird eine GRZ von 0,3 und im WA 2 wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Da im WA 2 auch die Errichtung von Doppelhäusern zulässig ist, wird die GRZ von 0,4 für Allgemeine Wohngebiete hier ausgeschöpft. In den Randbereichen kann durch die reduzierte GRZ eine aufgelockerte Bebauung erreicht werden. Aufgrund der in Aussicht genommenen Grundstücksparzellierung, kann dadurch ein verträgliches Maß der versiegelten Flächen gewährleistet werden. Die Gemeinde Stepenitztal will ein Wohngebiet mit einem eher dörflichen Wohncharakter am nordwestlichen Ortsrand von Mallentin schaffen. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundfläche für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, für Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um 50 Prozent überschritten werden.

<u>Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen, Grundstücksgröße sowie Anzahl der Wohneinheiten</u>

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 wird die offene Bauweise festgesetzt. Gemäß § 22 BauNVO werden die Gebäude in der offenen Bauweise mit seitlichem Grenzabstand errichtet. Die Gebäudelänge darf höchstens 50 m betragen. Innerhalb des WA 1 dürfen ausschließlich Einzelhäuser errichtet werden und innerhalb der WA 2 Einzel- und Doppelhäuser. Diese Festsetzung ist ebenfalls dazu geeignet die Bebauung am Plangebietsrand gestalterisch aufzulockern.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen geregelt. Diese wurden überwiegend so festgesetzt, dass Vorgartenbereiche von mindestens drei Metern Breite entstehen.
Im gesamten Plangebiet wird festgesetzt, dass die Größe der Baugrundstücke für Einzelhäuser mindestens 600 m² betragen muss. Innerhalb des WA 2 müssen die Grundstücke für Doppelhaushälften eine Mindestgröße von 450 m² festgesetzt. Für die Grundstücke südlich der Planstraße ist eine höhere Verdichtung denkbar. Dies ergibt sich vor allem aus dem möglichen Grundstückszuschnitt.

Garagen und Nebengebäude

Innerhalb der Baugebiete ist die Errichtung von Pkw-Stellplätzen, Carports, Garagen, Nebenanlagen i. S. d. § 14 Abs. 1 BauNVO und Stellplätzen für Müllbehälter im Vorgartenbereich unzulässig. Der Vorgartenbereich ist der Bereich zwischen der zugehörigen Erschließungsstraße und der straßenseitigen Hauptgebäudeflucht bzw. deren Verlängerung bis zur seitlichen Grundstücksgrenze. Nebenanlagen sind hier auch unzulässig, wenn sie direkt an das Hauptgebäude angebaut werden. Bei Eckgrundstücken ist die Hauptgebäudeflucht die Gebäudeseite, auf der sich die Haupterschließung des Grundstückes zur zugehörigen Erschließungsstraße befindet. Innerhalb der Vorgartenbereiche sind je Grundstück eine Zufahrt sowie eine Zuwegung zulässig. Die Gemeinde verfolgt mit der Festsetzung das Ziel, ansprechende Vorgartenbereiche zu schaffen.

Gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO wird die Errichtung von Kleinwindkraftanlagen und Funkantennen im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeschlossen. Diese Festsetzung ist geeignet, um potenzielle nachbarschaftliche Konflikte vorsorglich auszuschließen. In den Allgemeinen Wohngebieten sind Anlagen für die Nutzung der Solarenergie, mit Ausnahme von aufgeständerten Anlagen, auf den Gebäuden, aus energiepolitischen Gründen generell zulässig.

2.3 Örtliche Bauvorschriften

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften dient der Bewahrung einer örtlich angepassten Bauweise unter Beachtung der landschaftlichen Gegebenheiten sowie der vorhandenen Wohnbebauung der Ortslage Mallentin. Zusammen mit den Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung soll so eine attraktive Gestaltung des Wohngebietes gewährleistet werden. Die Zielsetzung besteht dabei darin, einen ansprechenden Quartierscharakter zu entwickeln, ohne jedoch die Gestaltungsmöglichkeiten der privaten Bauherren zu sehr einzuschränken. Deshalb werden grundsätzliche Regelungen zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen sowie zur Verwendung von erneuerbaren Energien getroffen.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind die Hauptdachflächen als symmetrische Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer auszubilden. Zeltdächer als Sonderform des Walmdaches sind dabei ebenso zulässig. Die zulässige Dachneigung der Hauptdachflächen beträgt 20° bis 45°. Die Dachneigungen von untergeordneten Dachflächen (z.B. Gauben) können abweichen. Durch diese Festsetzung ist der Bau von klassischen Einfamilienhäusern mit einem Vollgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss sowie der Bau von Bungalows mit flacher geneigtem Dach möglich.

Für Dacheindeckungen der Gebäude sind nur nicht glänzende rote, rotbraune, anthrazitfarbene oder schwarze Tonziegel, Betonpfannen oder Doppelbiberschwänze zulässig. Dies entspricht der vorhandenen Bebauung in der weiteren Ortslage und kann somit das Einfügen des Plangebietes begünstigen. Im Sinne einer nachhaltigeren Entwicklung sind grundsätzlich auch Dachbegrünungen zulässig.

Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind in den allgemeinen Wohngebieten generell zulässig, wenn sie in die Dach- und/oder Wandflächen des Gebäudes integriert oder flachaufliegend sind. Aufgeständerte oder überkragende Anlagen sind nicht

zulässig, da sie die Gestaltung innerhalb eines Wohngebietes negativ beeinflussen können.
Dachgauben und Zwerchgiebel müssen je Gebäude in einheitlicher Form ausgeführt werden. Dies dient einer attraktiven Gestaltung der Dachlandschaft im Plangebiet.

Die Dachflächen von Garagen und Carports können abweichend von der Dachgestaltung der Hauptgebäude ausgebildet werden. Dies ermöglicht den Eigentümern Gestaltungsspielraum in Bezug auf die Nebenanlagen.

Bei der Gestaltung der Außenwände in den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten ist ausschließlich die Verwendung von rotem, rotbraunem und rotbuntem Verblendmauerwerk sowie die Verwendung von geputzten Flächen mit roten, rotbraunen, gelbbraunen und weißen Farbtönen zulässig. Zulässig sind zudem Holzfassaden in naturbelassenen Tönen, gebrochenen Weiß- oder Rottönen. Ebenso zulässig ist die Kombination der genannten Gestaltungselemente mit echtem Fachwerk sowie Fassadenbegrünungen. Mit diesen Festsetzungen orientiert sich die Gemeinde an der vorhandenen Bebauung in Mallentin. Sogenannte Blockbohlenhäuser sind unzulässig. Diese sind für die Region nicht typisch und sollen daher ausgeschlossen werden.

Die Verwendung von reflektierenden Dach- oder Fassadenmaterialien ist mit Ausnahme von Glasflächen und von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie unzulässig. Es sind Solarmodule mit einer Antireflexionsbeschichtung zu verwenden. Die Verwendung von Dach- oder Fassadenmaterialien, die andere Baustoffe vortäuschen, ist unzulässig. Mit dieser Festsetzung werden Belange zum Schutz des Ortsbildes beachtet.

Im Plangebiet sind erforderliche Stellplätze auf den privaten Grundstücken herzustellen. Dadurch soll bewirkt werden, dass der öffentliche Straßenraum freigehalten wird und somit ein sicherer Verkehrsraum geschaffen werden kann.

Zur Sicherung eines attraktiven Siedlungsumfeldes sind von den öffentlichen Verkehrsflächen einsehbare Abstellplätze für Abfallbehälter mit einer begrünten Umkleidung, mit Rankgittern oder Holzzäunen zu versehen. Außerdem sind oberirdische Gas- oder Ölbehälter nicht zulässig.

In den festgesetzten Baugebieten sind Einfriedungen der Grundstücke auf der zur zugehörigen Erschließungsstraße gewandten Grundstücksseite nur bis zu einer Höhe von max. 1,0 m zulässig. Zypressengewächse (z.B. Thuja) sind als straßenseitige Einfriedungen unzulässig. Dadurch soll ein attraktiver Aufenthaltscharakter geschaffen werden.

Wesentliches Element der örtlichen Bauvorschriften ist die Einschränkung der Werbeflächen. Die Erfahrungen der Vergangenheit zeigen, dass das ungeregelte Aufstellen von Werbeschildern einen bedeutsamen städtebaulichen Missstand darstellen kann. Für das Plangebiet gilt daher, dass Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von 0,75 m² im Bereich des Erdgeschosses zulässig sind. Werbeanlagen mit Leuchtfarben, wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig. Die Aufstellung von Warenautomaten ist unzulässig.

Im Sinne einer naturschonenden Beleuchtung sind Beleuchtungen auf öffentlichen und privaten Außenflächen ausschließlich als LED-Lampen mit einer Farbtemperatur von maximal 3 000 Kelvin zulässig.
Abschließend wird auf die Landesbauordnung hingewiesen. Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen diese nach § 86 LBauO M-V erlassenen Satzung über die örtlichen Bauvorschriften verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 LBauO M-V. Verstöße können mit Bußgeld geahndet werden.

2.4 Verkehrserschließung und Stellplätze

Das Plangebiet befindet sich im Nordwesten der Ortslage Mallentin. Im Süden bindet die Planstraße an die Gartenstraße an, die ca. 220 m südlich an die Bundesstraße B 105 anbindet. Der Ortsteil Mallentin ist über die B 105 an die Hansestädte Lübeck im Westen und Wismar im Osten angebunden. Zudem sind das Grundzentrum Dassow in acht Kilometern und das Mittelzentrum Grevesmühlen in neun Kilometern erreichbar. Das Grundzentrum Schönberg ist über die Landesstraße L011 in 13 Kilometern Entfernung erreichbar.

Die geplante Erschließungsstraße verläuft als Ring durch das Plangebiet und kann dadurch nahezu alle Grundstücke erschließen. Lediglich im Nordwesten und Nordosten des Plangebietes benötigen zwei der Grundstücke private Stichstraßen. Die Planstraße, welche als Mischverkehrsfläche gestaltet werden soll, bindet unmittelbar an die vorhandene Gartenstraße an und erhält eine Ausbaubreite von 6,50 m inklusive Bankett. Die Fahrbahn erhält eine Breite von 5,50 m. Für die Planstraße soll die Festsetzung als geschwindigkeitsreduzierter Bereich geprüft werden.

Private Stellplätze sind innerhalb des Plangebietes entsprechend dem Bedarf auf den privaten Grundstücken herzustellen. Entlang der Planstraße sollen mindestens drei Bäume zum Zwecke der Verkehrsberuhigung gepflanzt werden.

Die Ortslage Mallentin ist über die NAHBUS Nordwestmecklenburg GmbH an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angeschlossen. Südlich des Plangebietes befindet sich an der B 105 je Fahrseite eine Bushaltestelle. Mallentin ist dadurch an die nächst größeren Städte Schönberg und Grevesmühlen angebunden, zudem fahren Busse regelmäßig bis Lübeck. Über die genannten Städte ist Mallentin auch an den regionalen Bahnverkehr angeschlossen.

2.5 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 6 beträgt rund 1,7 ha. Die Fläche unterteilt sich folgendermaßen:

Flächennutzung	**Flächengröße in m² (gerundet)**
Allgemeine Wohngebiete	**12 270**
davon WA 1	9 500
WA 2	2 770
Verkehrsflächen	**1 290**
Grünflächen	**3 590**
davon Siedlungsgrün, öffentlich	350
Siedlungshecke, privat	1 060
Hausgarten, privat	2 180
Plangebiet – Gesamt	**17 150**

3. Ver- und Entsorgung

Die technische Ver- und Entsorgung des Gebietes erfolgt über den Anschluss an die vorhandenen Anlagen in der Gartenstraße.
Die erforderlichen Leitungserweiterungen bzw. die Grundstücksanschlüsse sind im Rahmen der Erschließung herzustellen. Die Träger der Ver- und Entsorgung sind bei Ausbauplanungen frühzeitig in die Ausführungsplanung einzubeziehen, um die gleichzeitige Einbringung der Ver- und Entsorgungsleitungen zu gewährleisten und um ggf. vorhandene Leitungen zu berücksichtigen. Die genaue Lage der Leitungen ist im Vorfeld von Bauarbeiten zu ermitteln. Vor dem Beginn von Tiefbauarbeiten sollte eine genaue Ortung vorhandener Leitungen vorgenommen werden. Die Mindestabstände zu vorhandenen Leitungen sind bei Bau- und Anpflanzungsmaßnahmen zu beachten.

Im Folgenden werden die wichtigsten Parameter der Ver- und Entsorgungsinfrastruktur erläutert.

3.1 Trink- und Löschwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung wird innerhalb des Gemeindegebietes vom Zweckverband Grevesmühlen als Versorgungsträger geregelt. Eine Erschließung mit Trinkwasser soll über den Anschluss an vorhandene Leitungen in der Gartenstraße südlich des Plangebietes erfolgen.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone III B der Wasserschutzgebietsverordnung Dassow-Prieschendorf (MV_WSG_2031_04). Es ist daher die Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete aus dem Regelwerk des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches (DVGW) einzuhalten. Bei allen Baumaßnahmen sind Maßnahmen zum Schutz des Grundwassers zu beachten und durchzuführen.

Hinsichtlich des sparsamen Umganges mit Trinkwasser sollte der Einsatz von wassersparenden Technologien bevorzugt werden. Zur Gartenbewässerung empfiehlt sich

die Nutzung des Wassers von den Dachflächen. Zur Wasserspeicherung werden Zisternen empfohlen.

Für das Plangebiet wird eine Löschwassermenge von 48 m³ pro Stunde für einen Zeitraum von zwei Stunden benötigt. Die Bereitstellung der Löschwassermenge wird zum Entwurf der Planung durch den Erschließungsplaner konkretisiert. Möglich wären Zisternen sowie Hydranten im öffentlichen Straßenraum. Alle Straßen im Plangebiet weisen eine ausreichende Breite für Löschfahrzeuge auf.

3.2 Schmutz- und Regenwasserentsorgung

Die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers soll über die Anlagen des Zweckverbandes Grevesmühlen erfolgen. Neuanschlüsse zur Abwasserentsorgung sind mit dem Versorgungsträger abzustimmen. Für die Erschließung des Gebietes ist die Erweiterung des Leitungsbestandes Schmutzwasser in der Gartenstraße erforderlich.

Ein Bodengutachten für das Plangebiet wurde im August 2023 durch die Baustoff- und Umweltlabor GmbH mit Sitz in Friedrichsmoor durchgeführt. Der anstehende Boden besteht zum überwiegenden Teil aus schluffigen bis stark schluffigen Sanden, des Weiteren wurden auch Schluffe und sandig und tonige Tonlehme angesprochen. Die Versickerungsfähigkeit des Geländes wird in den oberen Bodenschichten (0,50 m – 2,50 m) mit kf-Werten zwischen 10^{-4} m/s und 10^{-5} m/s als relativ durchlässig sowie in den tieferen Bodenschichten (ab 2,50 m) mit einem kf-Wert bis zu 10^{-8} m/s als schwach durchlässig bewertet. Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist nach Aussage des Gutachtens nur bedingt möglich.

Aufgrund der kf-Werte von 10^{-4} m/s bis 10^{-5} m/s in den oberen Schichten der anstehenden Böden kann das anfallende Niederschlagswasser vorwiegend auf den Grundstücken versickern. Die Entwässerungskonzeption wird zum Entwurf konkretisiert.

3.3 Energieversorgung und Telekommunikation

Die Gemeinde Stepenitztal wird durch die E.DIS AG mit Elektroenergie versorgt. Ein Ausbau der Versorgungsleitungen ist im weiteren Planverfahren mit den Versorgern abzustimmen.

In der Gemeinde Stepenitztal hat die Wemacom Telekommunikation GmbH eine Glasfaser-Infrastruktur aufgebaut. Ein Anschluss ist im weiteren Planverfahren zu prüfen. Des Weiteren bestehen Anschlussmöglichkeiten an das Netz der Deutschen Telekom AG.

Die Gemeinde Stepenitztal weist darauf hin, dass in allen Straßen und Gehwegen (oder ggf. befestigten Randstreifen) geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen sind.

3.4 Abfallentsorgung und Altlasten

Die Abfallentsorgung erfolgt auf Grundlage der Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg. Im Plangebiet wird die ordnungsgemäße Abfallentsorgung über die Planstraße gesichert. Die Abfallbehälter sind am Tage der Entsorgung an der öffentlichen Straße bereitzustellen.

Die Stellplätze für Abfallbehälter sind entsprechend den örtlichen Bauvorschriften so zu gestalten, dass eine leichte Reinigung möglich ist und Ungezieferentwicklung nicht begünstigt wird.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich der Satzung keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer gemäß § 4 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht bei der Unteren Abfallbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg wird hingewiesen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich auch für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen.

4. Eigentumsverhältnisse

Die Fläche des Plangebietes befindet sich in privatem Eigentum. Die vorhandenen Straßen südlich des Plangebietes sind im Eigentum der Gemeinde Stepenitztal. Die geplante Erschließungsstraße soll der Gemeinde nach Herstellung übergeben werden. Die Kosten für die Planung und die Erschließung trägt der Erschließungsträger. Die Gemeinde wird von allen Kosten freigehalten.

5. Immissionsschutz

Aufgabe von Bauleitplanungen im Hinblick auf den Immissionsschutz ist es, abschließend die Frage nach den auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen zu beantworten und dafür zu sorgen, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse beachtet werden.

<u>Lärm</u>

Die Gemeinde Stepenitztal hat sich mit den möglicherweise auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen auseinandergesetzt. Sie kommt dabei zu dem Ergebnis, dass es für das neue Wohngebiet zu keinen schädlichen Lärmimmissionen durch Verkehrslärm kommt, da die Erschließungsstraße überwiegend durch die Anwohner sowie Besucher des Plangebietes genutzt wird. Die Bundesstraße B 105 südlich des Plangebietes ist von der geplanten Wohnbebauung ausreichend weit entfernt. Die mit Realisierung der Planung entstehenden zusätzlichen Verkehre sind als gering

einzuschätzen, sodass hier keine unzulässigen Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm zu erwarten sind.

Im Umfeld des Plangebietes sind gewerbliche Immissionsquellen an der Bundesstraße B 105 vorhanden. Es handelt sich dabei um mehrere Autohändler bzw. Kfz-Werkstätten. Aufgrund der bereits erwähnten Entfernung zum Plangebiet sind keinen Beeinträchtigungen durch die gewerblichen Immissionsquellen zu erwarten.

Geruch

In einer Entfernung von ca. 200 m westlich des Plangebietes befinden sich Ställe mit Legehennen sowie südlich der Ortslage Mallentin eine Rinderzuchtanlage. Diese ist etwa 530 m vom Plangebiet entfernt. Zum Entwurf der Planung wird ein Geruchsgutachten erarbeitet, das unter Berücksichtigung der geplanten Wohnnutzung die Tierhaltungsanlagen bewertet.

Landwirtschaftliche Immissionen

Von angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzungen gehen keine dauerhaften Beeinträchtigungen aus. Landwirtschaftliche Einsatztage und ggf. -nächte, z. B. zur Erntezeit auf den umgebenden Ackerflächen, sowie gelegentliche Geruchsbelästigungen durch das Ausbringen von Gülle sind im ländlichen Raum von den Anwohnern zu tolerieren.

6. Durchführungsrelevante Hinweise

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Bau- und Bodendenkmale bekannt.
Wer während der Baumaßnahmen Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen (Funde) entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gemäß § 2 Abs. 1 des DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, hat dies unverzüglich anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer, zufälligen Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen.
Die Anzeige hat gegenüber der unteren Denkmalschutzbehörde zu erfolgen. Sie leitet die Anzeige unverzüglich an die Denkmalfachbehörde weiter.
Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestes nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert – vgl. § 11 Abs. 1, 2, 3 DSchG M-V.

Das Plangebiet ist nicht als kampfmittelbelastet bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Munitionsfunde auftreten können. Es wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V zu erhalten. Ein entsprechendes Auskunftsersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich der Satzung keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer gemäß § 4 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht bei der Unteren Abfallbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg wird hingewiesen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich auch für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone III B der Wasserschutzgebietsverordnung Dassow-Prieschendorf (MV_WSG_2031_04). Es ist daher die Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete aus dem Regelwerk des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches (DVGW) einzuhalten. Bei allen Baumaßnahmen sind Maßnahmen zum Schutz des Grundwassers zu beachten und durchzuführen.

Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderungen des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.

Der vorliegende Vorentwurf ist nicht rechtsverbindlich. Alle Rechtsgeschäfte, die auf Grundlage dieses Vorentwurfes getätigt werden, geschehen auf eigene Verantwortung.

Stepenitztal, den .....

.....
Bürgermeister

SATZUNG DER GEMEINDE STEPENITZTAL
über den Bebauungsplan Nr. 6 "Wohnbebauung Gartenstraße"

Teil A - Planzeichnung
M 1:750

Nutzungsschablonen

WA 1	I o
GRZ 0,3	FHmax 9,0
DN 20° - 45°	E
SD, WD, KWD, ZD	

WA 2	I o
GRZ 0,4	FHmax 9,0
DN 20° - 45°	ED
SD, WD, KWD, ZD	

Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

1. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- WA 1 – Allgemeine Wohngebiete, mit lfd. Nummerierung (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 19 BauNVO)

- GRZ – Grundflächenzahl
- I – Zahl der Vollgeschoße als Höchstmaß
- FHmax – Firsthöhe in m als Höchstmaß

Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

- o – offene Bauweise
- Baugrenze
- DN – zulässige Dachneigung
- SD, WD, KWD, ZD – Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- und Zeltdach

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- verkehrsberuhigter Bereich

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Grünflächen
- Hausgarten, privat
- Siedlungshecke, privat
- Siedlungsgrün, öffentlich

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

2. Darstellungen ohne Normcharakter

- vorhandene bauliche Anlagen
- vorhandene Flurstücksgrenzen
- 12/28 – Flurstücksnummern
- 5,0 – Bemaßung in m
- Bäume im Bestand, außerhalb des Geltungsbereiches
- in Aussicht genommene Stellplätze innerhalb der Verkehrsfläche
- in Aussicht genommene Grundstücksgrenzen

3. Nachrichtliche Übernahme

- GW IIB – Schutzgebiet für Grundwassergewinnung - Schutzzone IIIB

Hinweise

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Bau- und Bodendenkmale bekannt.
Wer während der Baumaßnahmen Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen (Funde) entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gemäß § 2 Abs. 1 des DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, hat dies unverzüglich anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer, zufälligen Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen.
Die Anzeige hat gegenüber der unteren Denkmalschutzbehörde zu erfolgen. Sie leitet die Anzeige unverzüglich an die Denkmalfachbehörde weiter.
Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert – vgl. § 11 Abs. 1, 2, 3 DSchG M-V.

Das Plangebiet ist nicht als kampfmittelbelastet bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Munitionsfunde auftreten können. Es wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V zu erhalten. Ein entsprechendes Auskunftsersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich der Satzung keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer gemäß § 4 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht bei der Unteren Abfallbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg wird hingewiesen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich auch für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten. Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen.

Sämtliche Bauarbeiten erfolgen zum Schutz der etwaig in der Fläche brütenden Arten außerhalb des Zeitraums 20.03. bis 31.07. eines Jahres. Ist die Durchführung der Bauarbeiten während der Brutzeit unvermeidbar, sind die betreffenden Flächen bis zum Beginn der Brutzeit durch Pflügen bzw. Eggen vegetationsfrei zu halten oder mit Hilfe von Flatterbändern das Anlegen einer Brutstätte zu verhindern.

Zur Vermeidung baubedingter Störungen von nachtaktiven, lärm- und störungsempfindlichen Tierarten (v.a. Fledermäusen) sind die Bautätigkeiten auf den Tagzeitraum (6-22 Uhr) zu beschränken.

Das durch die Eingriffe in Natur und Landschaft verbleibende Kompensationsdefizit von 17.858 m² KFÄ wird über externe Kompensationsmaßnahmen bzw. über den Ankauf von Ökopunkten in der betroffenen Landschaftszone ausgeglichen. Eine Konkretisierung der entsprechenden Kompensation erfolgt im weiteren Verfahren.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone III B der Wasserschutzgebietsverordnung Dassow-Prieschendorf (MV_WSG_2031_04). Es ist daher die Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete aus dem Regelwerk des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches (DVGW) einzuhalten. Bei allen Baumaßnahmen sind Maßnahmen zum Schutz des Grundwassers zu beachten und durchzuführen.

Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderungen des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können. vermieden werden.

Die Gemeinde Stepenitztal weist darauf hin, dass in allen Straßen und Gehwegen (oder ggf. befestigten Randstreifen) geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen sind.

Die in der Satzung genannten Gesetze und Richtlinien können im Bauamt des Amtes Grevesmühlen-Land, Rathausplatz 1, 23936 Grevesmühlen, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

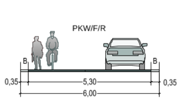
Der vorliegende Vorentwurf ist nicht rechtsverbindlich. Alle Rechtsgeschäfte, die auf Grundlage dieses Vorentwurfes getätigt werden, geschehen auf eigene Verantwortung.

Empfohlene Straßenquerschnitt

Angaben in m

PKW= Personenkraftwagen
R= Radfahrer
F= Fußgänger
P= Parken
B= Bankett
G= Grün

Schnitt A - A



Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) sowie § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V. S. 344), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 26.06.2021 (GVOBl. M-V S. 1033) wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung der Gemeinde Stepenitztal vom .... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 6 „Wohnbebauung Gartenstraße", gelegen im Nordwesten der Ortslage Mallentin, begrenzt im Norden durch Grünland, im Osten und Süden durch Bebauung sowie im Westen durch landwirtschaftliche Nutzflächen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie folgende Satzung über die örtlichen Bauvorschriften, erlassen:

Teil B - Text

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie §§ 1, 4, 13a, 16 u. 18 BauNVO)

1.1 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 werden die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störenden Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nach § 1 Abs. 6 BauNVO für nicht zulässig erklärt. Die Errichtung von Ferienwohnungen i.S.d. § 13a BauNVO ist auch ausnahmsweise nicht zulässig.

1.2 Die zulässige Firsthöhe wird in den WA 1 und WA 2 auf maximal 9,0 m festgesetzt. Die Firsthöhe ist gleich die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante.

1.3 Für das Erdgeschoss gilt eine maximale Sockelhöhe (Oberkante Fertigfußboden) von 0.50 m. Für die festgesetzten Sockel- und Firsthöhen gilt als Bezugspunkt die mittlere Höhenlage, der vom Gebäude überdeckten Geländeoberfläche (§ 16 Abs. 5 BauNVO).

1.4 Zur Herstellung der überbaubaren Grundstücksfläche dürfen Höhenunterschiede auf dem jeweiligen Baugrundstück durch Abgrabungen und Aufschüttungen bis jeweils maximal 0,5 m ausgeglichen werden. Bezugspunkt für Aufschüttungen und Abgrabungen ist die mittlere Bestandshöhenlage der überbaubaren Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 3 i. v. m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).

2. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

2.1 In den WA 1 und WA 2 gilt die offene Bauweise.

2.2 Innerhalb der WA 1 sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig, innerhalb der WA 2 sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

3. Mindestgröße von Baugrundstücken (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

3.1 In dem festgesetzten WA 1 beträgt die Mindestgröße der Baugrundstücke 600 m².

3.2 In dem festgesetzten WA 2 beträgt die Mindestgröße der Baugrundstücke bei der Errichtung von Einzelhäusern 600 m² und bei der Errichtung von Doppelhaushälften 450 m².

3.3 Der Begriff Baugrundstück definiert ausschließlich die Flächen der Allgemeinen Wohngebiete (WA 1 und WA 2). Die Grünflächen sind bei der Ermittlung der Baugrundstücke nicht mitzurechnen.

4. Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB, §§ 12, 14 und 23 BauNVO)

4.1 Innerhalb der Baugebiete ist die Errichtung von Pkw-Stellplätzen, Carports, Garagen, Nebenanlagen i. S. d. § 14 Abs. 1 BauNVO und Stellplätzen für Müllbehälter im Vorgartenbereich unzulässig. Der Vorgartenbereich ist der Bereich zwischen der zugehörigen Erschließungsstraße und der straßenseitigen Hauptgebäudeflucht bzw. deren Verlängerung bis zur seitlichen Grundstücksgrenze. Nebenanlagen sind hier auch unzulässig, wenn sie direkt an das Hauptgebäude angebaut werden. Bei Eckgrundstücken ist die Hauptgebäudeflucht die Gebäudeseite, auf der sich die Haupterschließung des Grundstückes zur zugehörigen Erschließungsstraße befindet. Innerhalb der Vorgartenbereiche sind je Grundstück eine Zufahrt und eine Zuwegung zulässig.

4.2 Gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO wird die Errichtung von Kleinwindkraftanlagen sowie die Errichtung von privaten Funkantennen im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeschlossen.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen für das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich (§§ 1a, 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 und § 202 BauGB)

5.1 Bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Mutterboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wieder zu verwerten oder einer Wiederverwertung zuzuführen.

5.2 Grundstückszufahrten, Stellplätze und deren Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Schotterrasen, Rasengitter, Fugenpflaster, versickerungsfähiges Pflaster oder wassergebundene Decke) herzustellen.

5.3 Die Freiflächen auf den Baugrundstücken, mit Ausnahme einer Zuwegung zu den Gebäuden, Stellplätzen, Carports und Garagen sind unversiegelt zu belassen und gärtnerisch anzulegen, zu erhalten und zu pflegen. Nicht zulässig ist die Ausgestaltung der Freiflächen durch die Anlage von großflächigen Kiesgärten (Schottergärten). Eine Fläche von maximal 50 m² darf durch Kiesflächen gestaltet werden.

5.4 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind Vorgartenbereiche unversiegelt zu belassen und gärtnerisch anzulegen, zu erhalten und zu pflegen. Der Vorgartenbereich ist der Bereich zwischen der zugehörigen Erschließungsstraße und der straßenseitigen Hauptgebäudeflucht bzw. deren Verlängerung bis zur seitlichen Grundstücksgrenze. Bei Eckgrundstücken ist die Hauptgebäudeflucht die Gebäudeseite, auf der sich die Haupterschließung des Grundstückes zur zugehörigen Erschließungsstraße befindet.

5.5 Die festgesetzte private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgarten" ist gärtnerisch zu gestalten und zu pflegen. Die Errichtung von Stellplätzen, Garagen und sonstigen Nebenanlagen mit Ausnahme von Spielgeräten im Sinne der §§ 12 u. 14 BauNVO ist unzulässig.

5.6 Innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Siedlungshecke" ist eine 7 m breite, mehrreihige, freiwachsende Hecke mit Überhältern anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Es sind Gehölzarten der beigefügten Pflanzlisten zu verwenden. Die Heckenpflanzung ist im versetzten Verband mit einem Pflanzabstand 1,0 m x 1,0 m mit mindestens einem Überhälter je 10 m herzustellen. Pflegeschnitte sind zulässig.

5.7 Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Siedlungsgrün" ist als Rasenfläche zu gestalten. Die Anlage von Staudenbeeten und Strauchgruppen ist zulässig. Es sind 3 heimische standortgerechte Laub-

5.8 Innerhalb der Wohngrundstücke ist spätestens ein Jahr nach Beginn der Wohnnutzung je Grundstück mindestens ein standortgerechter, heimischer Laubbaum (mind. Stammumfang (Stu) 16/18) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

5.9 In der dargestellten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „geschwindigkeitsreduzierter Bereich" sind zum Zwecke der Verkehrsberuhigung mindestens 3 standortgerechte, heimische Laubbäume (mind. Stu 16/18) mit Bäumen der Pflanzliste B zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

5.10 Die Baustelleneinrichtungen sind auf das notwendige Maß zu beschränken. Grünflächen sind während der Hochbaumaßnahmen und Herstellung von Flächenbefestigungen durch ortsfesten Bauzaun vor Verdichtung und Verschmutzung zu schützen. Baubeginn anderer Arbeiten ist erst nach Fertigstellung dieses Bauzauns zulässig. Nach Beendigung der Bauarbeiten sind baubedingte Beeinträchtigungen (wie Bodenverdichtung, Fahrspuren, Fremdstoffreste) zurückzunehmen. Bauschutt und Müllablagerungen sind ordnungsgemäß zu entsorgen bzw. einer Wiederverwertung zuzuführen.

5.11 Pflanzlisten

Pflanzliste A – Sträucher (Qualität 2xv, 125/150):

Haselnuss	(Corylus avellana)
Hundsrose	(Rosa canina)
Knackweide	(Salix fragilis)
Grau-Weide	(Salix cinera)
Schlehe	(Prunus spinosa)
Schneeball	(Viburnum opulus)
Schwarzer Holunder	(Sambucus nigra)
Weißdorn	(Crataegus monogyna/ laevigata)

Pflanzliste B: Bäume in der Mindestqualität 3xv, StU 16/18:

Feld-Ahorn	(Acer campestre)
Echter Rotdorn	(Crataegus laevigata ´Paul´s Scarlet´)
Traubenkirsche	(Prunus avium)
Schwedische Mehlbeere	(Sorbus intermedia)
Elsbeere	(Sorbus torminalis)

5.12 Für alle öffentlichen Grünflächen ist eine Fertigstellung- und Entwicklungspflege von 3 Jahren einzuhalten.

6. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. §§ 84 und 86 LBauO M-V)

6.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind die Hauptdachflächen als symmetrische Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer auszubilden. Die zulässige Dachneigung für Hauptdachflächen beträgt 20° bis 45°. Die Dachneigungen von untergeordneten Dachflächen (z.B. Gauben) können abweichen.

6.2 Für Dacheindeckungen der Hauptgebäude sind nur nicht glänzende rote, rotbraune, anthrazitfarbene oder schwarze Tonziegel, Betonpfannen oder Doppelbiberschwänze zulässig. Dachbegrünungen sind zulässig.

6.3 Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind in den Allgemeinen Wohngebieten generell zulässig, wenn sie in die Dach- und/oder Wandflächen des Gebäudes integriert oder flachaufliegend sind. Aufgeständerte oder überkragende Anlagen sind nicht zulässig.

6.4 Dachgauben und Zwerchgiebel müssen je Gebäude in einheitlicher Form ausgeführt werden. Die Breite aller Dachaufbauten darf ein Drittel der Trauflänge des Gebäudes nicht überschreiten.

6.5 Die Dachflächen von Garagen oder Carports können abweichend von der Dachgestaltung der Hauptgebäude ausgebildet werden.

6.6 Bei der Gestaltung der Außenwände in den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten ist die Verwendung von rotem, rotbraunem und rotbuntem Sichtmauerwerk, die Verwendung von geputzten Flächen mit roten, rotbraunen, gelbbraunen und weißen Farbtönen zulässig. Zulässig sind zudem Holzfassaden in naturbelassenen Tönen, gebrochenen Weiß- oder Rottönen. Ebenso zulässig ist die Kombination der genannten Gestaltungselemente mit echtem Fachwerk sowie Fassadenbegrünungen. Sogenannte Blockbohlenhäuser sind unzulässig.

6.7 Die Verwendung von reflektierenden Dach- oder Fassadenmaterialien ist mit Ausnahme von Glasflächen und von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie unzulässig. Es sind Solarmodule mit einer Antireflexionsbeschichtung zu verwenden. Die Verwendung von Dach- oder Fassadenmaterialien, die andere Baustoffe vortäuschen, ist unzulässig.

6.8 Im Plangebiet sind erforderliche Stellplätze auf den privaten Grundstücken herzustellen.

6.9 Von den öffentlichen Verkehrsflächen einsehbare Abstellplätze für Abfallbehälter sind mit einer begrünten Umkleidung, mit Rankgittern oder Holzzäunen zu versehen.

6.10 In den festgesetzten Baugebieten sind Einfriedungen der Grundstücke auf der zur zugehörigen Erschließungsstraße gewandten Grundstücksseite nur in einer Höhe von max. 1,0 m zulässig. Zypressengewächse (z.B. Thuja) sind als straßenseitige Einfriedungen unzulässig.

6.11 Die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Ölbehälter ist nicht zulässig.

6.12 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von 0,75 m² im Bereich des Erdgeschosses zulässig. Werbeanlagen mit Leuchtfarben, wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig. Die Aufstellung von Warenautomaten ist unzulässig.

6.13 Beleuchtungen auf öffentlichen und privaten Außenflächen sind ausschließlich als LED-Lampen mit einer Farbtemperatur von maximal 3 000 Kelvin zulässig.

6.14 Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 LBauO M-V. Verstöße können mit Bußgeld geahndet werden.

Plangrundlagen:
Digitale topographische Karte Maßstab 1:10 000, Landesamt für innere Verwaltung M-V, © GeoBasis DE/M-V 2023; Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Schubert, Grevesmühlen, Stand 15.06.2023; eigene Erhebungen.

PLANUNGSBÜRO HUFMANN
STADTPLANUNG FÜR DEN NORDEN
Dipl. Ing. Martin Hufmann
Alter Holzhafen 8 • 23966 Wismar
Tel. 03841 470640-0 • info@pbh-wismar.de

Verfahrensvermerke

(1) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 29.03.2022. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Veröffentlichung in dem Grevesmühlener Blitz am Sonntag am .... sowie auf der Internetseite des Amtes Grevesmühlen-Land unter www.grevesmuehlen.de.

Stepenitztal, den .... (Siegel)
Der Bürgermeister

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

Stepenitztal, den .... (Siegel)
Der Bürgermeister

(3) Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist durch Veröffentlichung der Planung auf der Internetseite des Amtes Grevesmühlen-Land unter www.grevesmuehlen.de in der Zeit vom .... bis zum .... erfolgt. Zusätzlich lag die Planung während der Dienststunden im Bauamt des Amtes Grevesmühlen-Land öffentlich aus. Die ortsübliche Bekanntmachung ist am .... durch Veröffentlichung auf der Internetseite des Amtes Grevesmühlen-Land unter www.grevesmuehlen.de sowie in dem Grevesmühlener Blitz am Sonntag erfolgt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB auf elektronischem Weg am .... zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert worden.

Stepenitztal, den .... (Siegel)
Der Bürgermeister

(4) Die Gemeindevertretung hat am .... den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 6 mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Stepenitztal, den .... (Siegel)
Der Bürgermeister

(5) Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom .... über die öffentliche Auslegung unterrichtet und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Stepenitztal, den .... (Siegel)
Der Bürgermeister

(6) Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 6 sowie die Begründung dazu wurden in der Zeit vom .... bis zum .... auf der Internetseite des Amtes Grevesmühlen-Land unter www.grevesmuehlen.de nach § 3 Abs. 2 BauGB veröffentlicht. Zusätzlich wurden die Planunterlagen durch eine öffentliche Auslegung während der Dienststunden im Bauamt des Amtes Grevesmühlen-Land zur Verfügung gestellt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jeder Person schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, am .... durch Veröffentlichung auf der Internetseite des Amtes Grevesmühlen-Land unter www.grevesmuehlen.de sowie in dem Grevesmühlener Blitz am Sonntag bekannt gemacht worden.

Stepenitztal, den .... (Siegel)
Der Bürgermeister

(7) Der katastermäßige Bestand am .... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1: .... vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Grevesmühlen, den (Siegel)
Öffentl. bestellter Vermesser

(8) Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegeben Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am .... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Stepenitztal, den .... (Siegel)
Der Bürgermeister

(9) Der Bebauungsplan Nr. 6 wurde am .... von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 6 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom .... gebilligt.

Stepenitztal, den .... (Siegel)
Der Bürgermeister

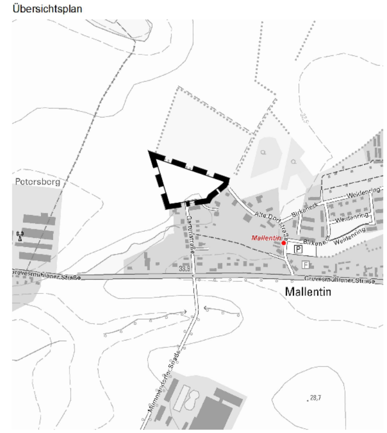
(10) Die am .... beschlossene Satzung über den Bebauungsplan Nr. 6, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften werden hiermit am .... ausgefertigt.

Stepenitztal, den .... (Siegel)
Der Bürgermeister

(11) Der Beschluss der Satzung der Gemeinde Stepenitztal über den Bebauungsplan Nr. 6 sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jeder Person eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am .... durch Veröffentlichung auf der Internetseite des Amtes Grevesmühlen-Land unter www.grevesmuehlen.de sowie in dem Grevesmühlener Blitz am Sonntag bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 BauGB, § 5 Abs. 5 der Kommunalverfassung M-V) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 6 ist am Tag der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Stepenitztal, den .... (Siegel)
Der Bürgermeister

Übersichtsplan



Auszug aus der digitalen topographischen Karte, © GeoBasis DE/M-V 2023

SATZUNG DER GEMEINDE STEPENITZTAL

über den Bebauungsplan Nr. 6
„Wohnbebauung Gartenstraße"

gelegen im Nordwesten der Ortslage Mallentin,
begrenzt im Norden durch Grünland, im Osten und Süden durch Bebauung sowie im Westen durch landwirtschaftliche Nutzflächen

VORENTWURF

Bearbeitungsstand 23.01.2024

Stadt Grevesmühlen
Der Bürgermeister

Zugleich Verwaltungsbehörde für das Amt Grevesmühlen-Land mit den Gemeinden:
Bernstorf, Gägelow, Roggenstorf, Rüting, Stepenitztal
Testorf-Steinfort, Upahl, Warnow

Stadt Grevesmühlen • Rathausplatz 1 • 23936 Grevesmühlen

Per Email
Entsprechend Verteilerliste

Geschäftsbereich:	Bauamt
Zimmer:	2.1.10
Es schreibt Ihnen:	Sandra Bichbäumer
Durchwahl:	03881/723-165
E-Mail-Adresse:	S.Bichbaeumer@grevesmuehlen.de
	info@grevesmuehlen.de
Aktenzeichen:	04-01/14/110-
Datum:	18.04.2024

SachbearbeiterinSatzung der Gemeinde Stepenitztal über den Bebauungsplan Nr. 6 „Wohnbebauung Gartenstraße“

- Aufforderung zur Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie Information über die frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Gemeindevertretung der Gemeinde Stepenitztal hat in ihrer Sitzung am 12.03.2024 den Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 6 gebilligt und zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit bestimmt. Die konkreten Inhalte der Planung sind den Anlagen zu entnehmen.

Wir bitten Sie als Behörde oder sonstiger Träger öffentlicher Belange bzw. als Nachbargemeinde um Bekanntgabe Ihrer Hinweise und Anregungen, auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB

bis spätestens zum 23.05.2024.

Sollte bis zu diesem Zeitpunkt keine Stellungnahme Ihrerseits vorliegen, geht die Gemeinde davon aus, dass Ihre Belange nicht betroffen sind bzw. Hinweise und Anregungen nicht bestehen.

Gleichzeitig möchten wir Sie darüber informieren, dass der Vorentwurf der oben genannten Planung und die Begründung dazu in der Zeit **vom 16.04.2024 bis zum 21.05.2024** auf der Internetseite des Amtes Grevesmühlen-Land unter https://www.grevesmuehlen-erleben.de/news/oeffentliche-bekanntmachungen veröffentlicht werden. Zudem ist der Vorentwurf im Bau- und Planungsportal M-V einzusehen. Zusätzlich erfolgt im Veröffentlichungszeitraum eine öffentliche Auslegung während der Dienststunden im Bauamt des Amtes Grevesmühlen-Land, Rathausplatz 1, 23936 Grevesmühlen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Holger Janke
Leiter Bauamt
Holger Janke
Datum: 18.04.2024 16:03 Uhr