

Beschlussvorlage			Vorlage-Nr: VO/GV08/2014-1256
Gemeinde Bad Kleinen			Status: öffentlich
Federführend:			Aktenzeichen:
Bauamt			Datum: 14.01.2014
			Einreicher: Bürgermeister
1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 "Schulgarten" Aufstellungsbeschluss sowie Entwurfs- und Auslegungsbeschluss			
Beratungsfolge:			
Beratung Ö / N	Datum	Gremium	
Ö	14.01.2014	Ausschuss für Bau-, Verkehrsangelegenheiten und Umwelt Bad Kleinen	
Ö	29.01.2014	Gemeindevertretung Bad Kleinen	

Beschlussvorschlag:

1. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Bad Kleinen beschließt die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 für das Gebiet „Schulgarten“ gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren.
Der Geltungsbereich gelegen südwestlich des Koppelweges und nordwestlich des Weges „Am Schulgarten“ in Bad Kleinen umfasst die Flurstücke 92, 93, 94/1, 94/2, 211/123, 211/173, 212 (teilw.) sowie 89/1 (teilw.), 90/1 und 91/1 der Flur 1 in der Gemarkung Bad Kleinen. Er ist ein Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 10. Der Geltungsbereich ist in der Anlage dargestellt. Die Anlage ist Bestandteil des Beschlusses.
2. Die Gemeindevertretung billigt den vorliegenden Entwurf, bestehend aus Planzeichnung und Begründung, der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Schulgarten“.
3. Die Gemeindevertretung beschließt, den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 einschließlich der Begründung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB einzuholen.
4. Der Bürgermeister wird beauftragt, den Aufstellungsbeschluss und die Öffentlichkeitsbeteiligung ortsüblich bekannt zu machen.

Sachverhalt:

Der Bebauungsplan Nr. 10 hat im Jahr 2003 Rechtskraft erlangt. Mit dem Bebauungsplan Nr. 10 verfolgte die Gemeinde das Ziel, den Anforderungen der damaligen Nachfrage nach Wohnbauland nach zu kommen. Vornehmlich sollte dem Wohnbedarf, der sich aus der besonderen Funktion der Gemeinde als ländlicher Zentralort mit Versorgungs- und Zentrumsfunktion im Mittelpunkt der Siedlungsachse Schwerin – Wismar ergibt, Rechnung getragen werden. Hierbei sollte durch die Entwicklung von Wohnbauland auf innerörtlichen Freiflächen unter Beachtung der Grundsätze des damaligen Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) der Aspekt der ressourcenschonenden städtebaulichen Nachverdichtung berücksichtigt werden und gleichzeitig die vorhandene Infrastruktur (Ver- und Entsorgungsleitungen, Straßenbestand) besser ausgenutzt werden.

Aus heutigen Gesichtspunkten erweisen sich die Festsetzungen zu den örtlichen Bauvorschriften als zu restriktiv. Insbesondere moderne Bauformen lassen sich nicht widerspruchsfrei umsetzen. Um zeitgemäße Bauformen zu ermöglichen, soll daher für einen Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 10, Teilbereiche 2 und 3, die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 aufgestellt werden.

Ein weiteres Ziel der 1. Änderung ist die geringfügige Erweiterung eines Baufensters unter Beibehaltung der festgesetzten Grundflächenzahl.

Der Bauausschuss hat sich in seiner Sitzung am 14.01.2014 mit dem Entwurf befasst und empfiehlt der Gemeindevertretung den Entwurf zu billigen, damit die vorgeschriebene Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt werden kann.

Finanzielle Auswirkungen:

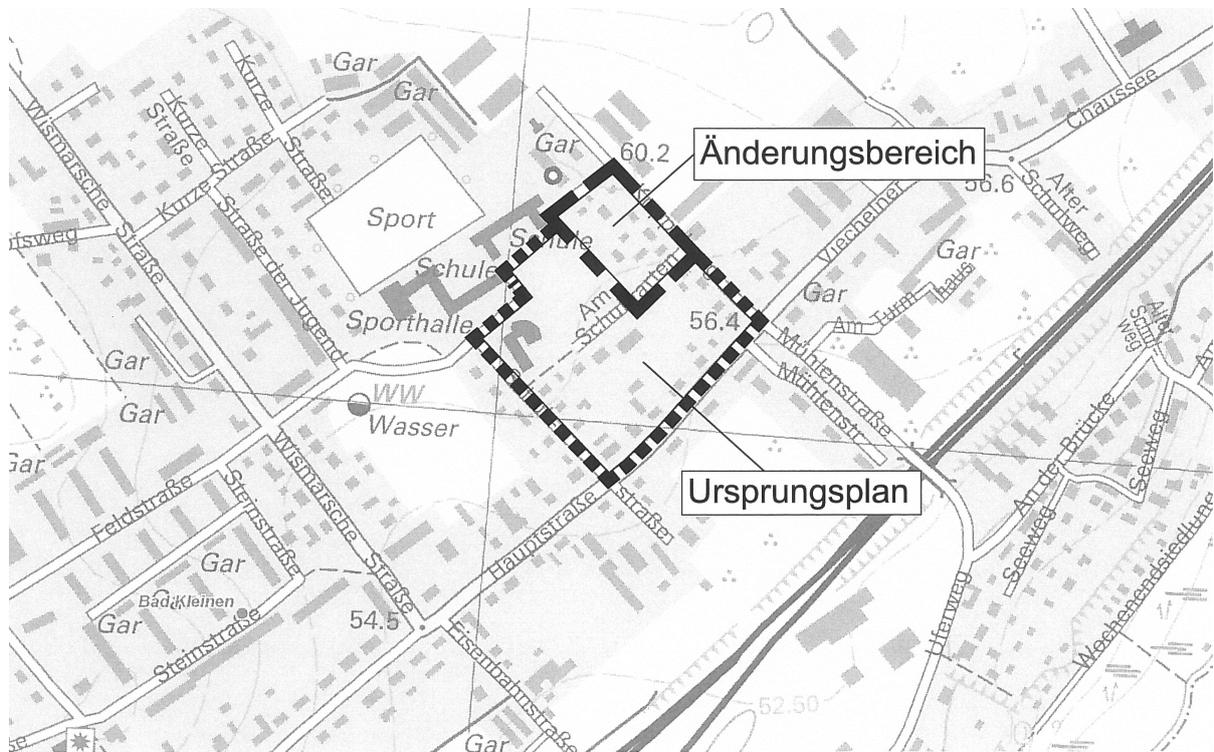
Anlage/n:

Übersichtsplan: 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Schulgarten“

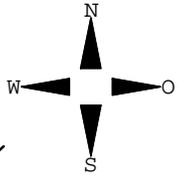
Abstimmungsergebnis:	
Gesetzliche Anzahl der Mitglieder des Gremiums	
Davon besetzte Mandate	
Davon anwesend	
Davon Ja- Stimmen	
Davon Nein- Stimmen	
Davon Stimmenthaltungen	
Davon Befangenheit nach § 24 KV M-V	

Übersichtsplan:

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Schulgarten“



Teil A – Planzeichnung
M 1:1500



Nutzungsschablonen

WA 2	Io
GRZ 0,3	FH 9,0 m
SD, KWD, WD, PD	DN 15° - 50°
△ ED	

WA 3	Io
GRZ 0,35	FH 9,0 m
SD, KWD, WD, PD	DN 15° - 50°
△ ED	

Stadt- und Regionalplanung
Partnerschaftsgesellschaft
Dipl.-Ing.
Martin Hufmann
Dipl.-Geogr.
Lars Fricke
Hröderstraße 25
23966 Wismar
Tel. 03841 470 640-0
Fax 03841 470 640-9
www.srp-wismar.de, info@srp-wismar.de

SATZUNG DER GEMEINDE BAD KLEINEN
über die
1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10
"Schulgarten"

gelegen in der Gemarkung Bad Kleinen, Flur 1, südwestlich des Koppelweges und nordwestlich des Weges „Am Schulgarten“, umfassend die Flurstücke 92, 93, 94/1, 94/2, 211/123, 211/173, 212 (teilw.) sowie 89/1 (teilw.), 90/1 und 91/1

Entwurf

Bearbeitungsstand 29.01.2014

Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV) vom 18. Dezember 1990, geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011

1. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

WA	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
	Bezeichnung des Teilbereiches, bezogen auf den Ursprungsplan

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 20 BauNVO)

GRZ	Grundflächenzahl als Höchstmaß
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
FH	Firsthöhe in m als Höchstmaß

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

	offene Bauweise
	Baugrenze
	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
DN	Dachneigung
SD, KWD, WD, PD	Sattel-, Krüppelwalm-, Walm-, Pultdach

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

	Straßenverkehrsflächen
	Straßenbegrenzungslinie
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

	Erhaltung von Bäumen
---	----------------------

Sonstige Planzeichen

	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind - Sichtdreiecke (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 (§ 9 Abs. 7 BauGB)

 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

2. Darstellungen ohne Normcharakter

	vorhandene bauliche Anlagen
	vorhandene Flurstücksgrenzen
$\frac{94}{1}$	Flurstücksnummern
	Bemaßung in m

3. Unverbindliche Darstellungen der Ursprungsplanung

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 20 BauNVO)

	Geschossflächenzahl
---	---------------------

Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

	Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung: sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen - Kindergarten
---	--

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

	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche
---	--

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

	Grünflächen, öffentlich
	Spielplatz, privat

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

	Erhaltung von Bäumen
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
	Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Ursprungsplanes des Bebauungsplanes Nr. 10 (§ 9 Abs. 7 BauGB)
---	---

Unverbindliche Planerläuterung:

Gegenstand der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 ist die Änderung der städtebaulichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften in einem Teilbereich des Ursprungsplanes. Dieser befindet sich nordwestlich des Weges „Am Schulgarten“ und südwestlich des Koppelweges. Die Änderungen betreffen im Einzelnen:

- die Änderung der südöstlichen Baugrenze auf dem Flurstück 92,
- die Änderung der zulässigen Dachform- und -neigung,
- die Änderung der zulässigen Fassadengestaltung,
- die Änderung der zulässigen Einfriedungen und
- die Änderung der zulässigen baulichen Nutzung innerhalb der Sichtdreiecke.

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) i.V.m. § 13 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen sowie nach § 86 der Landesbauordnung (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.4.2006 (GVObI. M-V S. 102) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung Bad Kleinen vom folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 "Schulgarten" der Gemeinde Bad Kleinen, gelegen in der Gemarkung Bad Kleinen, Flur 1, südwestlich des Koppelweges und nordwestlich des Weges „Am Schulgarten“, umfassend die Flurstücke 92, 93, 94/1, 94/2, 211/123, 211/173, 212 (teilw.) sowie 89/1 (teilw.), 90/1 und 91/1, erlassen:

Teil B - Text

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

1. Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 5 BauNVO)

Innerhalb der festgesetzten Sichtdreiecke dürfen Nebenanlagen und Einfriedungen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Anpflanzungen eine Höhe von 0,70 m, gemessen über der Mittelachse der zugehörigen Erschließungsstraße, nicht überschreiten.

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

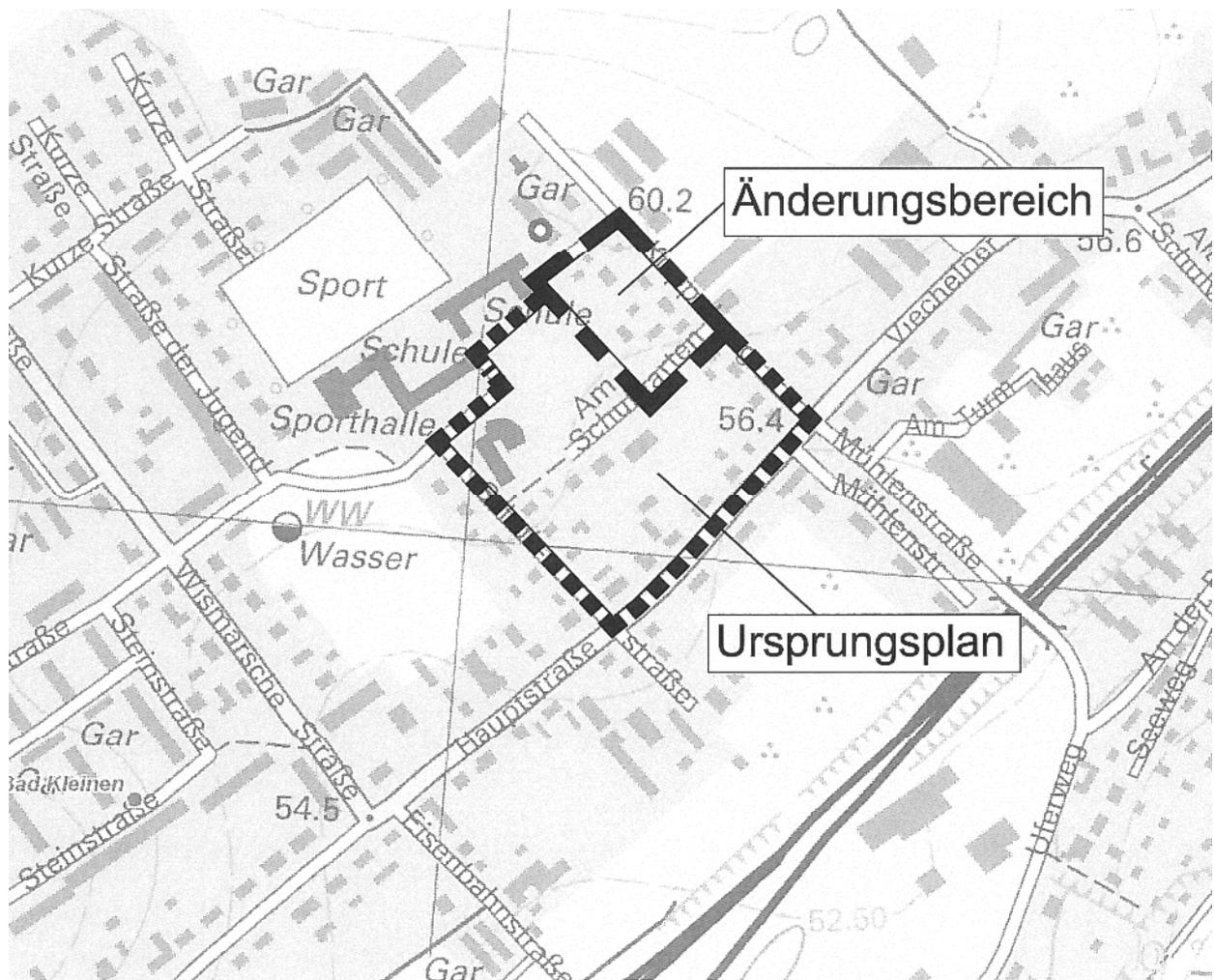
2.1 In dem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet beträgt die zulässige Dachneigung 15° - 50°. Zulässige Dachformen sind Satteldächer (SD), Krüppelwalmdächer (KWD), Walmdächer (WD) und Pultdächer (PD).

2.2 Innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung (Teilgebiete 2 und 3 des Ursprungsplanes) sind Fassaden mit rotem/rotbraunem Sichtmauerwerk oder mit einem glatten, hellgetönten Außenputz herzustellen. Bis zu 50 % der jeweiligen Fassadenflächen dürfen auch mit Holz oder Zementfaserplatten verkleidet werden.

- 2.3 Einfriedungen entlang der öffentlichen Straßenflächen sind als lebende Hecken aus standortgerechten, heimischen Laubgehölzen, als Holzlattenzäune, als Sockelmauern bis zu einer Höhe von 0,3 m über der anstehenden Geländehöhe in Verbindung mit Mauerpfeilern und Füllungen als Holzlattenzaun sowie als Metallzäune zulässig. Bei der Errichtung von Einfriedungen aus lebenden Hecken ist die Errichtung eines grundstücksseitig vorgesetzten Drahtzaunes zulässig. Zäune und Mauern an öffentlichen Erschließungsstraßen dürfen mit Ausnahme der in Punkt 1 (überbaubare Grundstücksflächen) getroffenen Festsetzungen eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten.

3. Sonstige Festsetzungen

Alle sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 10 sowie der örtlichen Bauvorschriften gelten unverändert weiter fort.



GEMEINDE BAD KLEINEN

Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 "Schulgarten"

gelegen in der Gemarkung Bad Kleinen, Flur 1, südwestlich des Koppelweges und nordwestlich des Weges „Am Schulgarten“, umfassend die Flurstücke 92, 93, 94/1, 94/2, 211/123, 211/173, 212 (teilw.) sowie 89/1 (teilw.), 90/1 und 91/1

BEGRÜNDUNG

Entwurf

Bearbeitungsstand 29.01.2014

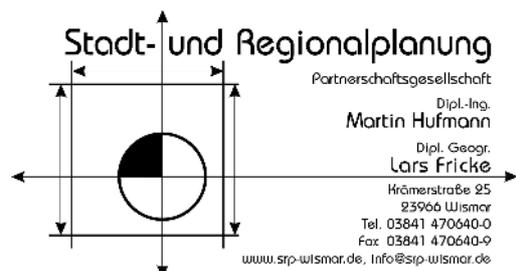
GEMEINDE BAD KLEINEN

Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 "Schulgarten"

Begründung

Entwurf

Inhalt	Seite
1. Einleitung	2
1.1 Bisherige Planungen, Anlass und Ziel der Planaufstellung	2
1.2 Lage und Geltungsbereich	3
1.3 Flächennutzungsplanung, Planungsrecht und Raumordnung	3
2. Inhalt der Planänderung	4
2.1 Ausgangssituation	4
2.2 Planungsziel der Änderung	5
2.3 Flächenbilanz	6
3. Umweltbelange	6
4. Ver- und Entsorgung	9
5. Sonstiges	9



1. Einleitung

1.1 Bisherige Planungen, Anlass und Ziel der Planaufstellung

Der Bebauungsplan Nr. 10 mit der Gebietsbezeichnung "Schulgarten" wurde von der Gemeindevertretung im November 2002 beschlossen. Im Januar 2003 erlangte die Satzung durch Bekanntmachung Rechtskraft.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 10 verfolgte die Gemeinde das Ziel, den Anforderungen der damaligen Nachfrage nach Wohnbauland nachzukommen. Vornehmlich sollte dem Wohnbedarf, der sich aus der besonderen Funktion der Gemeinde als ländlicher Zentralort mit Versorgungs- und Zentrumsfunktion im Mittelpunkt der Siedlungsachse Schwerin – Wismar ergibt, Rechnung getragen werden.

Hierbei sollte durch die Entwicklung von Wohnbauland auf innerörtlichen Freiflächen unter Beachtung der Grundsätze des damaligen Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP) der Aspekt der ressourcenschonenden städtebaulichen Nachverdichtung berücksichtigt werden und gleichzeitig die vorhandene Infrastruktur (Ver- und Entsorgungsleitungen, Straßenbestand) besser ausgenutzt werden.

Der Bebauungsplan Nr. 10 untergliedert den Geltungsbereich in insgesamt 7 Teilbereiche. Von diesen Teilbereichen entfallen 6 auf das festgesetzte Allgemeine Wohngebiet (WA-Gebiet). Der 7. Teilbereich umfasst eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Kindergarten". Die 6 Teilbereiche innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete nehmen eine Binnendifferenzierung der Wohnbauflächen vor. Innerhalb der WA-Gebiete erfolgen unterschiedliche Festsetzungen zum zulässigen Maß der baulichen Nutzung sowie zu den örtlichen Bauvorschriften.

In den zurück liegenden Jahren erfolgte die teilweise Bebauung der mit dem Bebauungsplan definierten Bauflächen. Insbesondere südlich der ehemaligen Planstraße A, der heutigen Straße "Am Schulgarten", wurden Wohnbauvorhaben realisiert.

Anlass für die jetzt angestrebte 1. Änderung des Bebauungsplanes ist die konkrete Bauabsicht eines Eigentümers. Dieser beabsichtigt, auf dem Flurstück 92, nördlich der Einmündung der Straße "Am Schulgarten" auf den Koppelweg, ein neues Wohngebäude zu errichten.

Bei dem Abgleich der Bebauungsplanfestsetzungen mit den technischen und gestalterischen Bauabsichten wurde deutlich, dass die Festsetzungen zu den örtlichen Bauvorschriften aus heutigen Gesichtspunkten zu restriktiv gefasst wurden. Insbesondere moderne Bauformen lassen sich nicht widerspruchsfrei umsetzen. Um zeitgemäße Bauformen zu ermöglichen, soll daher für die Teilbereiche 2 und 3 des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 10 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 aufgestellt werden.

Ein weiteres Ziel der 1. Änderung ist die geringfügige Erweiterung eines Baufensters unter Beibehaltung der festgesetzten Grundflächenzahl.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 verfolgt die Gemeinde daher das Ziel, eine Baugrenze auf dem Flurstück 92 geringfügig um 2 m in südliche Richtung zu verschieben. Über diese planungsrechtliche Änderung hinaus, sollen mit der hier vorgelegten Bauleitplanung Festsetzungen der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften geändert werden.

1.2 Lage und Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10 befindet sich im Nordosten der Ortslage Bad Kleinen, nördlich der Hauptstraße und östlich der Wismarschen Straße (L031). Der Ursprungsplan umfasst eine Fläche von ca. 3,0 ha.

Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 umfasst einen ca. 0,6 ha großen Teilbereich, der im Nordosten vom Koppelweg und im Südwesten von der Straße "Am Schulgarten" begrenzt wird. Die 1. Änderung umfasst die in der Gemarkung Bad Kleinen, Flur 1, befindlichen Flurstücke 92, 93, 94/1, 94/2, 211/123, 211/173, 212 (teilw.) sowie 89/1 (teilw.), 90/1 und 91/1.

1.3 Flächennutzungsplanung, Planungsrecht und Raumordnung

Die Gemeinde Bad Kleinen verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan, in der Fassung der 2. Änderung, die seit dem 29.11.2012 wirksam ist. Die Ziele des Bebauungsplanes Nr. 10 in der derzeit rechtskräftigen Fassung stimmen mit den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes überein. Durch die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 werden lediglich geringfügige Änderungen der planungsrechtlichen Festsetzungen (Verschiebung einer Baugrenze um 2,0 m) sowie Änderungen der örtlichen Bauvorschriften vorbereitet. Daraus ergibt sich keine Notwendigkeit, den Flächennutzungsplan an die geänderten Ziele des Bebauungsplanes anzupassen, da keine Änderung hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung vorgenommen wird.

Die Aufstellung der Bebauungsplanänderung erfolgt im vereinfachten Verfahren nach den Bestimmungen des § 13 BauGB. Im vereinfachten Verfahren wird von einer Umweltprüfung, von der Erarbeitung eines Umweltberichts sowie von einer frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung abgesehen. Es erfolgt als erster Verfahrensschritt die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB.

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548),
- die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. Nr. 3, 22.1.1991) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen,

- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.04.2006 (GVOBl. M-V S. 102) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen

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

Als Plangrundlagen dienen die Topographische Karte im Maßstab 1:10000, Landesamt für innere Verwaltung M-V; ein Auszug aus der Liegenschaftskarte vom 20.12.2013; der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 10 der Gemeinde Bad Kleinen sowie eigene Erhebungen.

Das Gebiet der Gemeinde Bad Kleinen befindet sich im Südosten des Landkreises Nordwestmecklenburg und liegt am Nordufer des Schweriner Sees. In der Gemeinde leben etwa 3.645 Einwohner (Stand 31. Dezember 2011). Sie ist der Verwaltung des Amtes Dorf Mecklenburg – Bad Kleinen mit Sitz in Dorf Mecklenburg zugeordnet.

Das Gemeindeterritorium umfasst eine Fläche von etwa 22,43 km². Zu der Gemeinde Bad Kleinen gehören die Ortsteile Fichtenhusen, Gallentin, Glashagen, Hoppenrade, Losten, Niendorf und Wendisch Rambow. Nachbargemeinden von Bad Kleinen sind im Westen die Gemeinden Zickhusen und Bobitz, im Norden die Gemeinden Groß Stieten und Dorf Mecklenburg, im Osten die Gemeinde Hohen Viecheln und im Süden die Gemeinde Lübstorf.

Die nächstgelegene Zentren sind im Süden die Landeshauptstadt Schwerin (Oberzentrum) und im Norden die Hansestadt Wismar (Mittelzentrum).

Hauptverkehrsachsen bilden die Bundesstraße B 106, zwischen Wismar und Schwerin, sowie die Landesstraße L 031. Über die Bundes- und Landesstraße ist die Gemeinde an das überregionale Straßennetz sehr gut angebunden. Der Bahnhof in Bad Kleinen hat überregionale Bedeutung. Hier kreuzen sich die Strecken Hamburg-Lübeck-Rostock-Stralsund und Berlin-Schwerin-Wismar.

Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM 2011) werden der Gemeinde Bad Kleinen unterschiedliche Funktionen zugeordnet. Die als Grundzentrum eingestufte Gemeinde befindet sich im Ländlichen Raum mit günstiger Wirtschaftsbasis, im Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft sowie im Tourismusedwicklungsraum. Teile des Gemeindegebietes befinden sich des Weiteren im Vorbehalts- und Vorranggebiet Trinkwasserschutz sowie im Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege.

2. Inhalt der Planänderung

2.1 Ausgangssituation

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 10 mit der Gebietsbezeichnung "Schulgarten" liegt seit Januar 2003 vor. Die mit dem Ursprungsplan verfolgte städtebauliche Entwicklung wurde von der Gemeinde aus den Zielstellungen des im Jahre 1994 erarbeiteten Rahmenplanes für den Ortsteil Bad Kleinen abgeleitet. Die vorhandene Straßenrandbebauung entlang der Schul- und Hauptstraße sowie dem Koppelweg

bildete mit ihrer erhaltenswerten Einzel- und Doppelhausstruktur in überwiegend eingeschossiger Bauweise die Ausgangssituation für das mit dem Bebauungsplan verfolgte städtebauliche Konzept. Dieses bestand darin, die zum Zeitpunkt der Planaufstellung vorhandene bauliche Struktur zu sichern und auf den rückwärtigen Grundstücksflächen fortzuentwickeln. Mit diesem Konzept verfolgte die Gemeinde das Ziel, auf innerörtlichen Freiflächen eine ressourcenschonende Nachverdichtung zu erreichen und somit die Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen zu minimieren.

Dieses städtebauliche Ziel besitzt auch heute noch eine besondere Aktualität. Die Vermeidung bzw. die Minimierung einer Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen hat auch Eingang in die Regelungen des Baugesetzbuches gefunden. Mit der letzten Änderung des BauGB (BauGB 2004, geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013, BGBl. I S. 1548) wurde in § 1 Abs. 5 BauGB die Formulierung aufgenommen, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. Des Weiteren wurde in § 1a Abs. 2 BauGB die Festsetzung aufgenommen, dass die Umwandlung von landwirtschaftlicher Nutzfläche oder Wald in Bauflächen gesondert zu begründen ist.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 verfolgt die Gemeinde Bad Kleinen daher keine Änderung des dem Bebauungsplan zu Grunde liegenden städtebaulichen Konzeptes.

2.2 Planungsziel der Änderung

Unter Punkt 1.1 dieser Begründung wurde dargestellt, dass der Anlass für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 in dem konkreten Bauvorhaben eines Eigentümers liegt. Zur Umsetzung des Bauvorhabens soll die südwestliche Baugrenze auf dem Flurstück 92 um 2,0 m verschoben werden. Der Abstand der Baugrenze zur Straße "Am Schulgarten" wird damit von 5,0 m auf 3,0 m reduziert. Diese Änderung des Bebauungsplanes ist städtebaulich vertretbar. Darüber hinaus werden durch diese Änderung die Grundzüge der Ursprungsplanung nicht berührt. Auch das westlich angrenzende unbebaute Baufeld besitzt einen Abstand von 3,0 m zur Straße.

Bei der weiteren Prüfung des Ursprungsplanes wurde auch deutlich, dass einige Festsetzungen der örtlichen Bauvorschriften zu restriktiv gefasst wurden. Moderne Bau- und Gestaltungsformen lassen sich nicht widerspruchsfrei mit der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften vereinbaren. Die Errichtung einer zeitgemäßen Architektur wird von der Gemeinde auch im Gebäudebestand unterstützt. Aus diesem Grund sollen mit der 1. Änderung des B-Planes Nr. 10 auch die örtlichen Bauvorschriften eine Änderung erfahren:

- Die bislang zulässigen Dachformen Sattel- und Krüppelwalmdach werden um die Dachformen Walmdächer und Pultdächer ergänzt.
- Die Spanne der bislang zulässigen Dachneigung wird von 35° bis 50° auf 15° bis 50° erweitert.
- Die bislang zulässigen Arten der Fassadengestaltung (rotes Verblendmauerwerk und glatter, hellgetönter Außenputz) werden um die Gestaltung mit Holz und Zementfaserplatten erweitert. Diese zusätzlichen Gestaltungselemente sind zulässig, sofern sie nicht mehr als 50 % der jeweiligen Fassadenfläche einnehmen.

- Weiterhin wird die Liste der zulässigen Einfriedungen um Metallzäune erweitert. Die Höhe der Einfriedungen darf 1,50 m nicht überschreiten.
- Die Unzulässigkeit jeglicher Nebenanlagen und Einfriedungen innerhalb der Sichtdreiecke wird aufgehoben. Mit der Änderung des B-Planes sollen Nebenanlagen, Einfriedungen und Anpflanzungen innerhalb dieser Sichtdreiecke zugelassen werden, soweit diese eine Höhe von 0,70 m nicht überschreiten.
- Erhaltung von angepflanzten Bäumen (im Ursprungsplan als Pflanzgebot festgesetzt).

Alle sonstigen Festsetzungen des Ursprungsplanes gelten unverändert auch für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 weiter fort.

2.3 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 beträgt rund 5.960 m². Die Fläche unterteilt sich wie folgt:

Flächennutzung	Flächengröße in m ²
Allgemeines Wohngebiet	5.100
Straßenverkehrsflächen	600
Verkehrsberuhigter Bereich	260
Plangebiet gesamt	5.960

3. Umweltbelange

Eingriffe in Natur und Landschaft, Schutzgebiete, Schutzmaßnahmen

Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB

Mit der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.10 sind Änderungen der städtebaulichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften verbunden.

Es wird hiermit der Rahmen der baulichen Möglichkeiten erweitert. Dies beinhaltet u.a. geringfügige Änderungen der Baugrenzen, welche jedoch zu keiner Erhöhung der ursprünglich festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) führen. Es handelt sich um bereits baulich genutzte Flächen im innerörtlichen Bereich. Die anderen Änderungen sind ausschließlich gestalterischer Art und beeinflussen daher keine Umweltbelange.

Die Umgebung ist durch weitere Wohnbebauung geprägt. Außerdem befinden sich öffentliche Einrichtungen wie Kindergarten und Schule in der Nähe.

Im vereinfachten Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Jedoch sind Umweltbelange nach allgemeinen Grundsätzen zu ermitteln und zu bewerten. Diese müssen im Anschluss gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen werden. Diese Abwägung erfolgt im Folgenden in verbalargumentativer Form.

Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan

Fachplanungen:

Aufgrund der Lage des Änderungsbereiches innerhalb der bebauten Siedlungslage sind keine Aussagen zu besonderen Schutzwürdigkeiten im Gutachterlichen Landschaftsrahmenplan (GLRP) getroffen.

Schutzgebiete:

Durch die Planung werden keine Schutzgebiete betroffen. Die nächstgelegenen Schutzgebiete befinden sich im Bereich des Schweriner Außensees (Entfernung minimal 550 m).

Geschützte Biotope:

Im Änderungsbereich sind laut Daten des LUNG-Kartenportals keine gemäß § 20 NatSchAG M-V geschützten Biotope vorhanden.

Artenschutzrechtliche Stellungnahme / Erfassung besonders geschützter Arten

Relevante Projektwirkungen auf artenschutzrechtliche Belange

Unter Beachtung der Fallkonstellationen (Punkt 7.1 bis 7.7) der „Hinweise zum gesetzlichen Artenschutz gem. § 44 BNatSchG bei der Planung und Durchführung von Eingriffen“ des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern wurden nachfolgende Eingriffswirkungen abgearbeitet.

Aufgrund der Lage innerhalb des bebauten Siedlungsbereiches und den damit verbundenen anthropogenen Beeinträchtigungen in Bezug auf Biotopausstattung und Störungen wie Lärm usw. ist mit keinen rechtlich geschützter Arten zu rechnen. Auf eine ausführliche artenschutzfachliche Kartierung wird dementsprechend verzichtet. Nachfolgende Ausführungen beruhen auf einer Potentialabschätzung.

Gebäudeabbruch

Um einen artenschutzrechtlichen Verbotstatbestand bei einem Gebäuderückbau/ Abbrucharbeiten auszuschließen, ist darauf zu achten, dass dies außerhalb der Vogelbrutzeit im Zeitraum zwischen Oktober und Februar erfolgt.

Beseitigung von Bäumen/ Hecken und Buschwerk

Um Verbotstatbestände des § 44 Abs. 2 Bundesnaturschutzgesetz zu beachten, sind Baumfällungen sowie die Beseitigung von Siedlungsgehölzen außerhalb der Vogelbrutzeit nur im Zeitraum zwischen Oktober und Februar durchzuführen.

Beseitigung, Verkleinerung bzw. Funktionsverlust von Gewässern

- entfällt -

Umnutzung von Flächen

Die Baugrenzen werden nur geringfügig erweitert bzw. verschoben. Die angrenzenden Bereiche bleiben als Gartenareale erhalten. Hier sind störungsunempfindliche Arten des Siedlungsbereiches zu vermuten. Für diese Arten bleibt die Habitatfunktion bei einer Realisierung von möglichen Bauvorhaben auch weiterhin in einem räumlichen Zusammenhang erfüllt. Auf notwendige zeitliche Begrenzungen für Abrissarbeiten usw. wurde bereits verwiesen. Bei Einhaltung der genannten Bauzeitenbeschränkungen wird von keiner Übertretung von artenschutzrechtlichen Verboten ausgegangen.

Lärm

Mit der Änderung des Bebauungsplanes sind keine generellen Nutzungsänderungen verbunden. Da durch die vorliegenden Planungen keine Tierarten betroffen sind, die mit sensiblen Reaktionen auf befristete Störungen reagieren, können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgeschlossen werden.

Kollision von Tieren mit mobilen oder immobilten Einrichtungen

- entfällt -

Erfassung des Baumbestandes

- entfällt , da Hausgärten von §18 NatSchAG M-V ausgenommen sind.

Planwirkungen bei Durchführung / Nicht-Durchführung der Planung

Der mögliche Versiegelungsgrad, wie zulässig nach der ursprünglichen GRZ, wird durch die vorliegende Änderung nicht verändert. Es findet eine direkte Nachnutzung bereits bebauter Flächen statt. Dementsprechend ergibt sich kein zusätzlicher Kompensationsbedarf.

Bei Nichtausführung der Planungen blieben der derzeitige Gebäudebestand und Wohnnutzung voraussichtlich bestehen.

Artenschutzrechtliche Hinweise

Gemäß § 39 (5) Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist es verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes stehen, Hecken, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf Stock zu setzen. Nicht zu erhaltende Gehölze müssen somit außerhalb dieser Zeit entfernt werden.

Gemäß § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist es verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor,

- wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
 4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Fazit

Durch die geplanten Maßnahmen erfolgen keine Eingriffe im Sinne des Naturschutzrechts. Besondere Schutzgebiete werden durch die Umsetzung der Planung nicht beeinträchtigt. Durch das Fehlen geschützter Arten erfolgt keine Beeinträchtigung europäischer Schutzgüter gemäß BauGB. FFH- und Vogelschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

4. Ver- und Entsorgung

Von der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 werden die Belange der Ver- und Entsorgung nicht berührt. Die bisherigen Regelungen in den Bereichen Trink- und Wasserversorgung, Schmutz- und Regenwasserentsorgung sowie in den Bereichen Energieversorgung und Telekommunikation gelten unverändert weiter.

Die Errichtung von neuen Hausanschlüssen ist rechtzeitig mit den jeweiligen Trägern der Ver- und Entsorgung abzustimmen.

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser wird über zentrale Regenwasserleitungen abgeführt. Diese befinden sich sowohl im Straßenkörper des Koppelweges als auch in der Straße "Am Schulgarten".

Die ordnungsgemäße Abfallentsorgung ist durch die vorhandenen Straßen gesichert. Die Ausbauquerschnitte sind geeignet, die ungehinderte Befahrung durch Entsorgungsfahrzeuge sicherzustellen.

5. Sonstiges

Die im Zusammenhang mit der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 anfallenden Planungskosten werden vollständig von einem privaten Eigentümer übernommen. Die Gemeinde Bad Kleinen wird von allen Kosten freigehalten.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der Planung keine Boden-, Bau- oder Kunstdenkmale betroffen.

Werden unvermutet Bodendenkmale entdeckt, ist dies gemäß § 11 Abs. 2 DSchG unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür

sind der 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.

Die in der Satzung genannten Gesetze, DIN-Vorschriften und Richtlinien können im Bauamt des Amtes Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen, Am Wehberg 17, 23972 Dorf Mecklenburg, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Unter Beachtung der Ziele des Klima- und Ressourcenschutzes wird empfohlen, das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser vor der Versickerung oder der Einleitung in den Regenwasserkanal zu sammeln und z.B. zum Zwecke der Gartenbewässerung zu nutzen.

Des Weiteren sollten bei der Errichtung von Gebäuden bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien vorgesehen werden. So sollten Vorkehrungen für den Einsatz von mindestens 5 m² Solarthermie-Flächen je Einzelhaus getroffen werden. Die weiteren Möglichkeiten alternativer Energieversorgung sollten geprüft werden (z.B. Erd- oder Luftwärmetauscher).

Gemeinde Bad Kleinen, den

Der Bürgermeister