

Beschlussvorlage Gemeinde Bad Kleinen	Vorlage-Nr: VO/GV08/2014-1290 Status: öffentlich Aktenzeichen:	
Federführend: Bauamt	Datum: 27.03.2014 Einreicher: Bürgermeister	
1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 "Uferweg"- Abwägungs- und Satzungsbeschluss		
Beratungsfolge:		
Beratung Ö / N	Datum	Gremium
Ö	09.04.2014	Ausschuss für Bau-, Verkehrsangelegenheiten und Umwelt Bad Kleinen
Ö	07.05.2014	Ausschuss für Bau-, Verkehrsangelegenheiten und Umwelt Bad Kleinen
Ö	14.05.2014	Gemeindevertretung Bad Kleinen

Beschlussvorschlag:

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548), sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Jan. 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548), sowie nach der Landesbauordnung M-V (LBauO M- V) vom 18.04.2006 (GVOBl. M- V S. 102), beschließt die Gemeindevertretung Bad Kleinen die

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 „ Uferweg „ für das Gebiet : Ortslage Bad Kleinen
zwischen dem Uferweg und dem Uferbereich des Schweriner Sees (Strandwiese), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), als
Satzung.

Die Begründung wird gebilligt.

Der Beschluss über die 1. Änderung des Bebauungsplanes ist ortsüblich bekannt zumachen; dabei ist auch anzugeben, wo der Plan mit Begründung während der Dienststunden eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann.

Sachverhalt:

Die während der öffentlichen Auslegung des Entwurfs der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 „ Uferweg „ vorgebrachten Anregungen von Bürgern sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden von der Gemeindevertretung geprüft.

Das Ergebnis der Prüfung wird als Anlage zum Beschluss genommen.

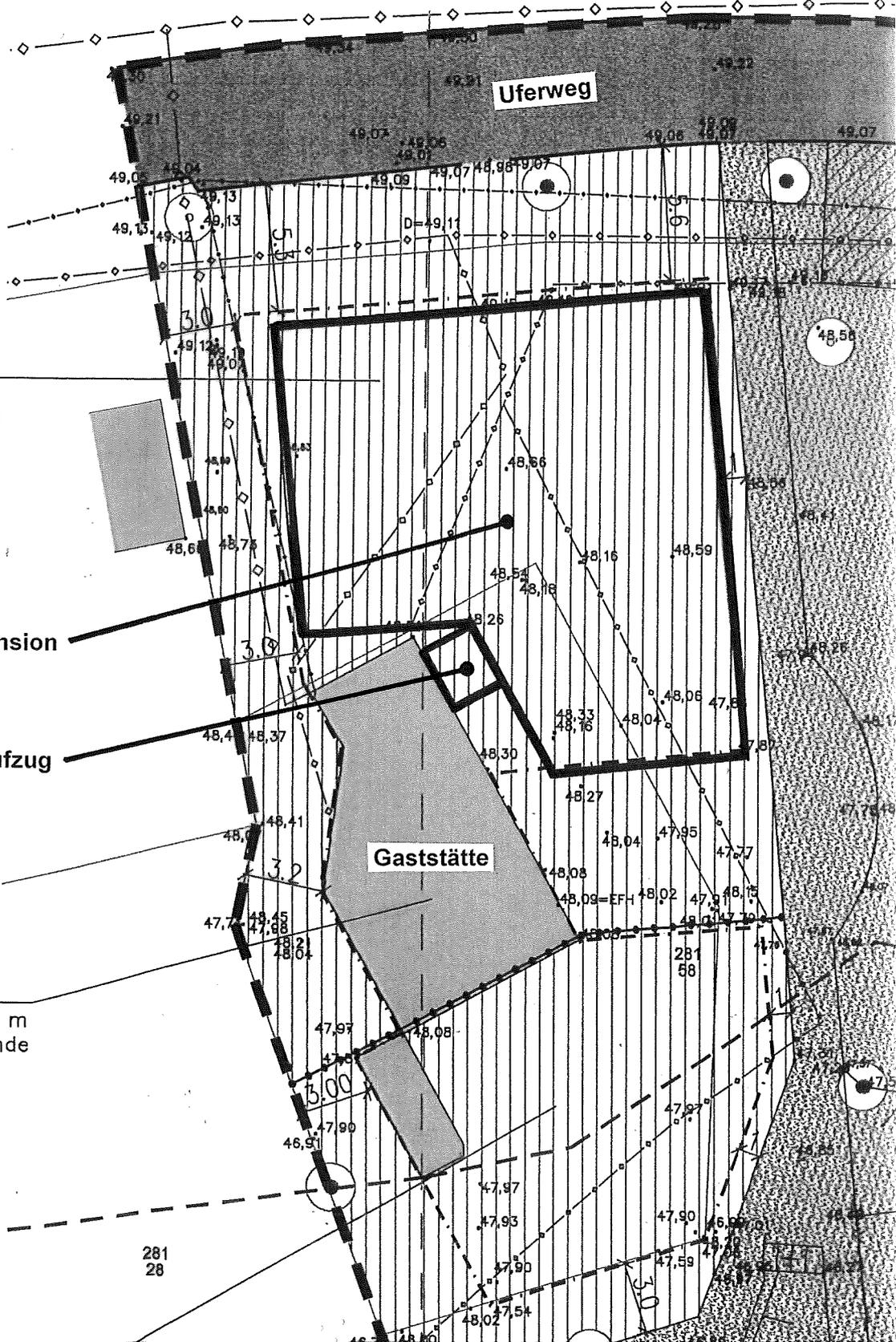
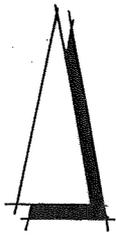
Finanzielle Auswirkungen:

Anlage/n:

Planauszug B-Plan Nr. 22

Satzung der Gemeinde über den B-Plan Nr. 22 „Uferweg“, einschl. 1. Änderung
Ergebnis Prüfung und Abwägung eingegangener Stellungnahmen zum Entwurf

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	



SO 2
SO 2.1, 2.2

0.8

FH max.
2.25 m ü. TH

281
14

Pension

Aufzug

Gaststätte

SO 2.1

II

TH max. 6.60 m
über OK Gelände

281
28

Planauszug B-Plan Nr. 22 „ Uferweg “, Gemeinde Bad Kleinen

SATZUNG DER GEMEINDE BAD KLEINEN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 22 „UFERWEG“ einschließlich 1. Änderung

4. HÖHENLAGE (§ 9 Abs. 2 BauGB, § 18 BauNVO)

Die maximal zulässige Traufhöhe (Schnittkante Außenwand mit Dachhaut) wird bei Gebäuden im SO 1.1 – Gebiet mit 6.60 m, im SO 1.2 – Gebiet mit 3.10 m, im SO 1.3 – Gebiet mit 1.70 m, im SO 2.1 – Gebiet mit 6.60 m und im SO 2.2 – Gebiet mit 2.00 m ab Oberkante Gelände festgesetzt. Die maximal zulässige Firsthöhe wird mit 2.25 m über der jeweiligen im Gebiet festgesetzten maximalen Traufhöhe festgesetzt. Die Oberkante des Geländes wird mit der Oberkante der Straßenmitte im Uferweg (49.20 über HN) definiert.

Die zulässige Traufhöhe im Baufeld SO 2 / 2.1 von Dachgauben in den südlich ausgerichteten Hauptdachflächen der Gebäude wird mit max. 7.30 m über OK Gelände festgesetzt.
Die zulässige Firsthöhe von 8.85 m über Ok Gelände ist auch durch die Gaubenkonstruktionen einzuhalten.
Die Oberkante von Personenaufzügen darf die max. zulässige Firsthöhe der Gebäude nicht überschreiten.

1. Ä

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

Die Bewirtschaffung der Außenterrassen wird auf den Tageszeitraum (6.00 – 22.00 Uhr) beschränkt.
Für Außenbauteile von Neubauten / Umbauten wird folgendes Schalldämmmaß festgesetzt: LWA <= 37 dB (A).
Für die Zu- und Abblöffnungen von Lüftungsanlagen der Gaststätte Panorama werden folgende Schalleistungspegel als Höchstgrenze festgesetzt:
Hotelanbau: LWA <= 68 dB (A) / Anbau Gastraum: LWA <= 70 dB (A).
Die Fenster der Gaststätten dürfen während des Betriebes nicht geöffnet werden, es sind mechanische Lüftungsanlagen einzubauen.
Für die Außentüren der Gaststätten muss eine „Schallschleuse“ (Windfang) vorgesehen werden.

1. Ä — Eine Nutzung von Dachterrassen für den Gaststättenbetrieb ist nicht zulässig.

Gemeinde Bad Kleinen

**1.Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 –
„Uferweg“ in Bad Kleinen**

Ergebnis der Prüfung und Abwägung eingegangener Stellungnahmen zum Entwurf

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

Stellungnahme von

Prüfung und Abwägung

Landkreis Nordwestmecklenburg

Die Landrätin

Fachdienst Bauordnung und Planung



Landkreis Nordwestmecklenburg • Postfach 1565 • 23958 Wismar

Amt Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen
Der Amtsvorsteher
Für die Gemeinde Bad Kleinen
Am Wehberg 17
23972 Dorf Mecklenburg

Auskunft erteilt Ihnen:

André Reinsch

Dienstgebäude:

Börzower Weg 3, 23936 Grevesmühlen

Zimmer Telefon Fax
2.219 03841/3040-6315 -86315

E-Mail:
a.reinsch@nordwestmecklenburg.de

Ort, Datum:

Grevesmühlen, 2014-03-13

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 22 „Uferweg“ der Gemeinde Bad Kleinen
hier: Stellungnahme der betroffenen Behörden des LK NWM gemäß § 4 Abs. 2 BauGB auf
Grund des Anschreibens vom 06.02.2014, hier eingegangen am 11.02.2014

Sehr geehrte Frau Plieth,

Grundlage der Stellungnahme bilden die Entwurfsunterlagen zur Aufstellung der 1. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 22 „Uferweg“ der Gemeinde Bad Kleinen im Verfahren nach § 13 BauGB mit
Planzeichnungen im Maßstab 1:250 und textlichen Festsetzungen und die dazugehörige
Begründung. (Bearbeitungsstand 29.01.2014)

Aufgrund der kleinteiligen Änderung wurden nur die Bauleitplanung, die Bauordnung und die
Immissionsschutzbehörde beteiligt.

Die abgegebenen Stellungnahmen sind im Anhang aufgeführt.

Bei weiteren Fragen können Sie sich an mich wenden.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

André Reinsch
SB Bauleitplanung

Verwaltung des Landkreises Nordwestmecklenburg
Kreissitz Wismar,
Postanschrift: 23970 Wismar • Rostocker Str. 76

☎ (03841) 3040-0, Fax: (03841) 3040-6599
E-Mail: info@nordwestmecklenburg.de



Bankverbindung:
Konto bei der Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
BLZ 140 510 00; Konto-Nr. 1 000 034 549
IBAN: DE61 1405 1000 1000 0345 49; BIC: NOLADE21WIS
Gläubiger ID: DE46NWM00000033673
Homepage: www.nordwestmecklenburg.de

Stellungnahme von

Prüfung und Abwägung

2

FD Umwelt

Untere Immissionsschutzbehörde: Herr Krüger

Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind.	
Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.	x
Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.	

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht gibt es zu o.g. Vorhaben folgende Hinweise und Anregungen.

Unterlagen:

- BPL 22 „Uferweg“ der Gemeine Bad Kleinen, 1. Änderung, Entwurf vom 29.01.2014
- Schallimmissionsprognose GP 761/09 zum BPL 22 Bad Kleinen, vom 11.03.2009

1. Lärmemissionen

Wichtiger Bestandteil der Ausgangsplanung war das Schallgutachten GP 761/09. Unter Nr. 6 im Teil B – Text wurden schon damals verschiedene schalltechnische Festsetzungen getroffen, die im Wesentlichen die vorhandene Gaststätte Panorama betrafen. Für Neu- und Umbauten wurde für die Außenbauteile ein Mindestschalldämmmaß von 37dB(A) festgesetzt. Diese Festsetzung zielte auf den Lärmschutz an den gewerblichen Beherbergungen vor Parkplatz- und Strandwiesenlärm ab. Diese Festsetzungen blieben nun auch in der ersten Änderung unverändert erhalten.

Sind die vorgenommenen Planänderungen nunmehr auch schalltechnisch relevant? Müssen sie gutachterlich bewertet werden?

Bei den Änderungen geht es maßgeblich um die Änderung der Traufhöhen, die eine Dachterrasse und insbesondere den Austritt auf diese über eine Dachgaube mit entsprechend notwendiger Firsthöhe ermöglichen sollen.

Die Dachterrassennutzung wurde durch das o.g. Gutachten nicht beurteilt. Als hochliegender Emissionsort handelt es sich durchaus um eine relevante Quelle. Sie ist in ihrer Nutzung schalltechnisch zu beschreiben. Die von ihr zusätzlich verursachten Immissionen sind für die unmittelbar westlich gelegenen Immissionsorte zu bestimmen.

FD Bauordnung und Planung

Bauleitplanung

Die Gemeinde Bad Kleinen ändert den Bebauungsplan Nr. 22 „Uferweg“ in dem Punkt, das im SO 2.1 die Traufhöhe von Dachgauben in den südlichen Hauptdachflächen mit maximal 7,30m über OK Gelände (anstatt bisher 6,60m) festgesetzt wird. Sie begründet diese Änderung damit, das eine derartige Einschränkung der baulichen Gestaltung und Nutzung des Objektes von der Gemeinde nicht gewünscht war.

Tatsächlich handelt es sich hier jedoch um die Legitimierung eines unrechtmäßig errichteten Gebäudes (Uferweg 25a). Die südlich gelegene „Gaube“ (ob es sich hier um eine Gaube handelt, ist fraglich und wird überprüft) als Terrassenaustritt wurde im Baugenehmigungsverfahren so nicht genehmigt, dennoch wurde das Gebäude errichtet. Mit der Planung soll nunmehr diese

Die Anregung wird wie folgt berücksichtigt:
Die Dachterrasse soll den Gästen des Hauses die Aussicht auf den Schweriner See und die reizvolle umgebende Landschaft ermöglichen und als Sonnenterrasse dienen. Um die Dachterrasse als eine lärmrelevante Quelle auszuschließen, wird unter den textlichen Festsetzungen zum Schallschutz ergänzt, dass die Nutzung von Dachterrassen für den Gaststättenbetrieb nicht zulässig ist.

Im Ergebnis der Prüfung der Stellungnahme entscheidet die Gemeinde, das B-Planverfahren bis zur Rechtskraft fortzuführen.

Begründung:

Der Sachverhalt, der die Gemeinde zur Planänderung bewogen hat, wurde in der Stellungnahme nicht richtig beurteilt.

Wie in der Begründung dargelegt, sollen einige, wenige Einschränkungen der baulichen Gestaltung und Nutzung der Objekte im B-Plan aufgehoben bzw. klargestellt werden.

Stellungnahme von

Prüfung und Abwägung

01
Landkreis Nordwestmecklenburg

3

Unrechtmäßigkeit (im Punkt Traufhöhe) im Rahmen einer Gefälligkeitsplanung legitimiert werden.
Ein Bebauungsplan soll gemäß § 1 Abs. 3 BauGB aufgestellt werden, sobald und soweit es die städtebauliche Ordnung und Entwicklung erforderlich macht. Dazu ein Auszug aus dem Berliner Kommentar zum BauGB, § 1 Rn. 11:
[...]Grundvoraussetzung aber ist, dass als Ziel eine räumliche Entwicklung und Ordnung aus allgemeinen und öffentlichen Interessen und nicht aus individuellen und privaten Interessen angestrebt wird, auch wenn ein B-Plan einmal nur ein einzelnes Grundstück oder Vorhaben erfasst. [...] Die Ausübung der Planungshoheit ist nicht um ihrer selbst willen rechters, sondern bedarf hinreichend gewichtiger städtebaulich beachtlicher Allgemeinwohlbelange (BVerwG, U. v. 12.12.1969 – 4 C 105.66 -). Bauleitpläne müssen am Allgemeinwohl orientiert sein (VGH BW, B. v. 12.03.1983 – BRS 40 Nr. 1); denn eine öffentliche Aufgabe wird nicht begründet und darf nicht begründet werden zur Förderung ausschließlich privater Interessen [...]. Dafür, ob Bauleitpläne diesem Ziel gerecht werden, ist der Planinhalt und sind nicht die subjektiven Vorstellung der Gemeinde maßgebend; der Planinhalt muss sich als solcher zur Ordnung der städtebaulichen Entwicklung in Beziehung setzen lassen, mit ihr in einem objektiv-funktionellem Zusammenhang stehen (BVerwG, U. v. 5.7.1974 – 4 C 50.72 -). Die Sicherung oder Durchsetzung nur individueller Interessen [...] ist kein die Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen rechtfertigender Zweck (BVerwG, U. v. 12.12.1969 – 4 C 105.66 -). Solche und andere Gefälligkeitsplanungen sind nichtig (BVerwG, B. v. 8.7.1992 – 4 NB 25.92).
Die hier geplante Änderung des Bebauungsplanes entspricht einer Gefälligkeitsplanung. Es geht hier nicht um das Allgemeinwohl oder die städtebauliche Ordnung. Hier wird für einen Einzelnen eine Ausnahme in einem einzelem Punkt der Festsetzungen des Bebauungsplanes zugelassen. Diese Bebauungsplanänderung ist somit nichtig und es wird empfohlen, sie nicht weiter zu verfolgen.
Darüber hinaus ist das Gebäude auch entgegen der ursprünglichen Baugenehmigung errichtet worden („Gauben“ setzen am First an – Einhaltung der Höhen somit auch hier fraglich). Weiterhin ist die Traufhöhe nur für Gauben erhöht worden – ob es sich aber bei dem Terrassenaustritt + Weiterführung dessen gen östlicher Dachkante noch um eine Gaube handelt, ist fraglich und wird überprüft.

Der Einschätzung, es handelt sich hier um die Legitimierung eines unrechtmäßig errichteten Gebäudes, kann nicht gefolgt werden, da für dieses Gebäude eine Baugenehmigung erteilt wurde.
Über Ausnahmen und Befreiungen hat die Genehmigungsbehörde im bauordnungsrechtlichen Verfahren zu entscheiden.
Dieser Punkt ist hier nicht planungsrelevant. Der Bebauungsplan wurde durch die Gemeinde mit der Zielstellung aufgestellt, die touristische Entwicklung der Gemeinde zu stärken.
Das Vorhaben Pension und Gaststätte am Schweriner See dient als Objekt der Fremdenbeherbergung dieser touristischen Entwicklung im Bereich der Strandwiese. Die Strandwiese mit öffentlicher Badestelle ist ein touristischer Schwerpunktbereich. Die Gemeinde unterstützt demzufolge das Vorhaben nicht als sogenannte Gefälligkeitsplanung, sondern in Verbindung mit städtebaulichen Gründen der Gemeindeentwicklung.

Bürgerbeteiligung - Öffentliche Auslegung vom 06.03.- 07.04.2014

Während der öffentlichen Auslegung wurden durch Bürger folgende Hinweise oder Anregungen geäußert:

Stellungnahme von

Prüfung und Abwägung

1
Margrit und Manfred Pohlmann, vertreten durch VGD Liebau & Schulz



RECHTSANWÄLTE LIEBAU & SCHULZ
HAMBURG · SCHWERIN

VGD LIEBAU & SCHULZ · ALEXANDRINENSTR. 29 · 19055 SCHWERIN

Amt Dorf Mecklenburg/Bad Kleinen
- Bauamt -
Am Wehberg 17
23972 Dorf Mecklenburg

Unser Zeichen: 00243/08 S/X-za
Sachbearbeiter: Schulz

EINGEGANGEN
Amt Dorf Mecklenburg/Bad Kleinen

27. MRZ. 2014

AV	LM	FIN	Uso	BA	ZD	Bgm.
				X		

Schwerin, den 25.03.2014

Bebauungsplannr. 22 "Uferweg" der Gemeinde Bad Kleinen
1. Änderung vom 29.01.2014

Sehr geehrte Damen und Herren,

wie Ihnen bereits bekannt und durch Vollmacht nachgewiesen worden ist, zeigen wir erneut an, dass wir weiterhin die Interessen der Eheleute Margrit und Manfred Pohlmann vertreten.

Neben den bisherigen Einwendungen unserer Mandanten haben diese nach Einsicht in den Aufstellungsbeschluss nach wie vor einzuwenden, dass die bemängelte Firsthöhe von 2,25 Metern nicht berücksichtigt worden ist.

Des Weiteren wurde in der 1. Änderung festgesetzt, dass Personenaufzüge bis zur Firsthöhe der Gebäude errichtet werden können.

Hinsichtlich des Standortes des Aufzuges gibt es keinerlei Festlegungen.

Ebenso wurden die Einwände unserer Mandanten hinsichtlich der Lärm- und Geruchsbelästigung nicht berücksichtigt.

Mit freundlichen Grüßen

Liebau-Schröder
Rechtsanwältin

19055 SCHWERIN ALEXANDRINENSTR. 29 TEL. 0385 / 512 495 / 557 4203 FAX 0385 / 512 496
michael.schulz@vgd-sn.de · www.vgd-sn.de
HypoVereinsbank (BLZ 200 300 00) Konto-Nr. 19027185
Steuer-Nr. 090 154 00738



Die Anregungen und Hinweise wurde mit folgendem Ergebnis geprüft:

Die 1. Änderung des B-Planes Nr. 22 „Uferweg“ ist ausschließlich auf die Änderung der Traufhöhe von Dachgauben im Baufeld SO 2/2.1 in der südlich ausgerichteten Hauptdachfläche und auf die Bauhöhe von Personenaufzügen beschränkt.

Nur für die Dachgauben wird eine zulässige Traufhöhe von 7,30 m über OK Gelände festgesetzt, für die Traufhöhe der Gebäude gelten weiterhin die Regelungen der Ursprungssatzung.

Um Missverständnisse zu vermeiden, wird die Festsetzung dahingehend ergänzt, dass die zulässige Firsthöhe von 8,85 m auch durch die Gaubenkonstruktionen einzuhalten ist.

Die Festsetzung der maximalen Firsthöhe von 2,25 m über Traufhöhe stammt aus der rechtsverbindlichen Ursprungssatzung und gilt unverändert fort.

Anregungen und Hinweise zur Ursprungssatzung wurden im Rahmen des B-Plan-Aufstellungsverfahrens geprüft.

Die Zulässigkeit von Personenaufzügen ist durch die Ursprungssatzung nicht eingeschränkt. Das gilt für alle Gebäude im B-Plangebiet.

Im Rahmen der 1. Änderung wird lediglich ergänzend festgesetzt, dass Personenaufzüge nur bis zur Firsthöhe errichtet werden dürfen. Die Festsetzung hat allgemeinen Charakter, ohne den Standort der Personenaufzüge festlegen zu wollen.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes hat keinerlei Auswirkungen auf die Art der baulichen Nutzung im Sondergebiet.

Einwände hinsichtlich der Lärm – und Geruchsbelästigung wurden im Rahmen des B-Plan-Aufstellungsverfahrens geprüft. Im rechtsverbindlichen B-Plan wurden Festsetzungen zum Schallschutz getroffen und auf die allgemein gesetzlichen Vorschriften zur Vermeidung von Lärm- und Geruchsbelästigung verwiesen.

Stellungnahme von

Prüfung und Abwägung

2
Margit und Manfred Polmann

Amt Dorf Mecklenburg / Bad Kleinen
- Bauamt
Am Wehberg 17
23972 Dorf Mecklenburg



Bad Kleinen, 3.4.14

Sehr geehrte Damen u. Herren

Wir möchten noch einmal unsere persönlichen
Einwände zum B-Plan 22 darlegen.

Wir können nicht nachvollziehen, dass Herr Meb eine
Baugenehmigung für eine Gaube so einfach erteilen kann.
Für uns ist es daher ein Schwarzbau, der nicht einfach
mit einer Änderung des B-Planes abgedeckt ist.

Laut B-Plan sind Fenster und Türen, insbesondere die
Toilettenfenster und Küche geschlossen zu halten.

Wir bitten Sie Herrn Oetzlitz noch einmal darauf
hinzuweisen um seine Anlage so an errichten.

Die Höhe des Dachgeschosses und der unbekannte Standort
der Personenaufzüge wurden bereits von unserem
Anwalt angesprochen.

Wir bitten Sie beim Bau der Pension Panorama
auf Einhaltung der Baugenehmigung zu achten.

Mit freundl. Grüßen

Margit u. Manfred Polmann

Die Anregungen und Hinweise wurden mit folgendem Ergebnis geprüft:
Die Aussagen und Vermutungen zur erteilten Baugenehmigung sind nicht planungsrelevant.
Über Baugenehmigungen entscheidet die untere Bauaufsichtsbehörde des Landkreises in
einem bauordnungsrechtlichen Verfahren.
Gegenstand der 1. Änderung des B-Planes ist, die Vorgaben zur baulichen Entwicklung des
Gebietes in einzelnen, wenigen Punkten zu präzisieren. Hierzu gehört die Regelung der Trauf-
höhe von Dachgauben im Baufeld 2/2.1 und der zulässigen Höhe von Personenaufzügen.
Die städtebauliche Vertretbarkeit der geplanten Änderungen wurde mit positivem Ergebnis
geprüft.
Der B-Plan in seiner Ursprungsfassung enthält unter Pkt. 6 der textlichen Festsetzungen
Regelungen zum Schallschutz, die den Betrieb der Gaststätte und die Bewirtschaftung der
Außenterrasse beinhalten. Demnach dürfen u.a. Fenster der Gaststätte während des Betriebes
nicht geöffnet werden.
Die Einhaltung der Festsetzung liegt in der Verantwortung des Bauherrn.
**Dem Wunsch entsprechend wird die Gemeinde den Bauherrn auf die Einhaltung der
Regelungen des B-Planes hinweisen.**

Höhe des Dachgeschosses/ Personenaufzüge- hierzu siehe Prüfung der Stellungnahme vom
25.03.2014

1. Änderung des B-Planes Nr. 22 "Uferweg" in Bad Kleinen der Gemeinde Bad Kleinen - Ergebnis der Prüfung und Abwägung eingegangener Stellungnahmen zum Entwurf
Stellungnahme von **Prüfung und Abwägung**