

Beschlussvorlage Gemeinde Bobitz Federführend: Bauamt	Vorlage-Nr: VO/GV09/2015-0805 Status: öffentlich Aktenzeichen: Datum: 21.04.2015 Einreicher: Bürgermeisterin	
Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 14A, 1. Änderung für das Gebiet "Gallentin Süd" der Gemeinde Bad Kleinen		
Beratungsfolge:		
Beratung Ö / N	Datum	Gremium
Ö	11.05.2015	Gemeindevertretung Bobitz

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung Bobitz beschließt dem Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 A „Gallentin Süd“ der Gemeinde Bad Kleinen zuzustimmen. Die Gemeinde Bobitz hat keine Hinweise oder Bedenken

Sachverhalt:

Planungsziel der Gemeinde ist die Sicherung, Entwicklung und Wiedernutzbarmachung des bereits früher für den Tourismus genutzten Standortes im Ortsteil Gallentin unmittelbar am Ufer des Schweriner Sees. Um die Auswirkungen gering zu halten, ist beabsichtigt, nur wenige textliche Festsetzungen zu ändern. Das bereits realisierte Allgemeine Wohngebiet wird nicht geändert. Für diesen Bereich gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 14A auch weiterhin. Im Bereich der Sondergebiete Ferienhausgebiet und Sondergebiete Beherbergung und Infrastruktur sind nur wenige Änderungen der textlichen Festsetzungen vorgesehen. Maßgeblich soll die Anordnung der Gebäude entsprechend des neuen Nutzungskonzeptes angepasst werden. Nutzungen, die nicht auch schon durch den Bebauungsplan Nr. 14A zulässig gewesen wären, sollen nur in geringem Umfang festgesetzt werden.

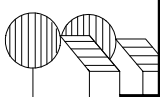
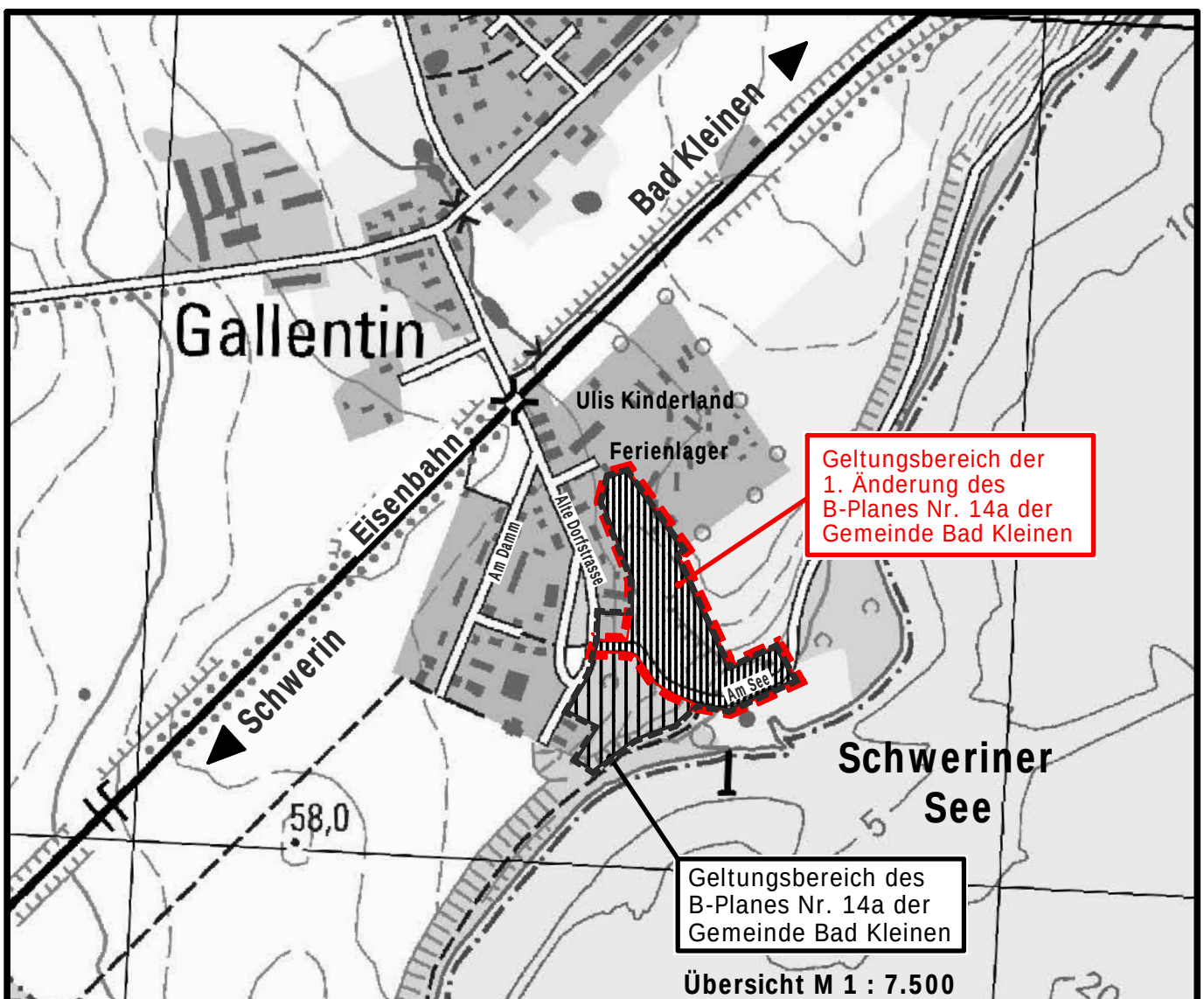
Anlage/n:

Auszug Entwurf, Auszug Begründung

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	

SATZUNG

ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 14A DER GEMEINDE BAD KLEINEN "FÜR DAS GEBIET GALLENTIN SÜD"



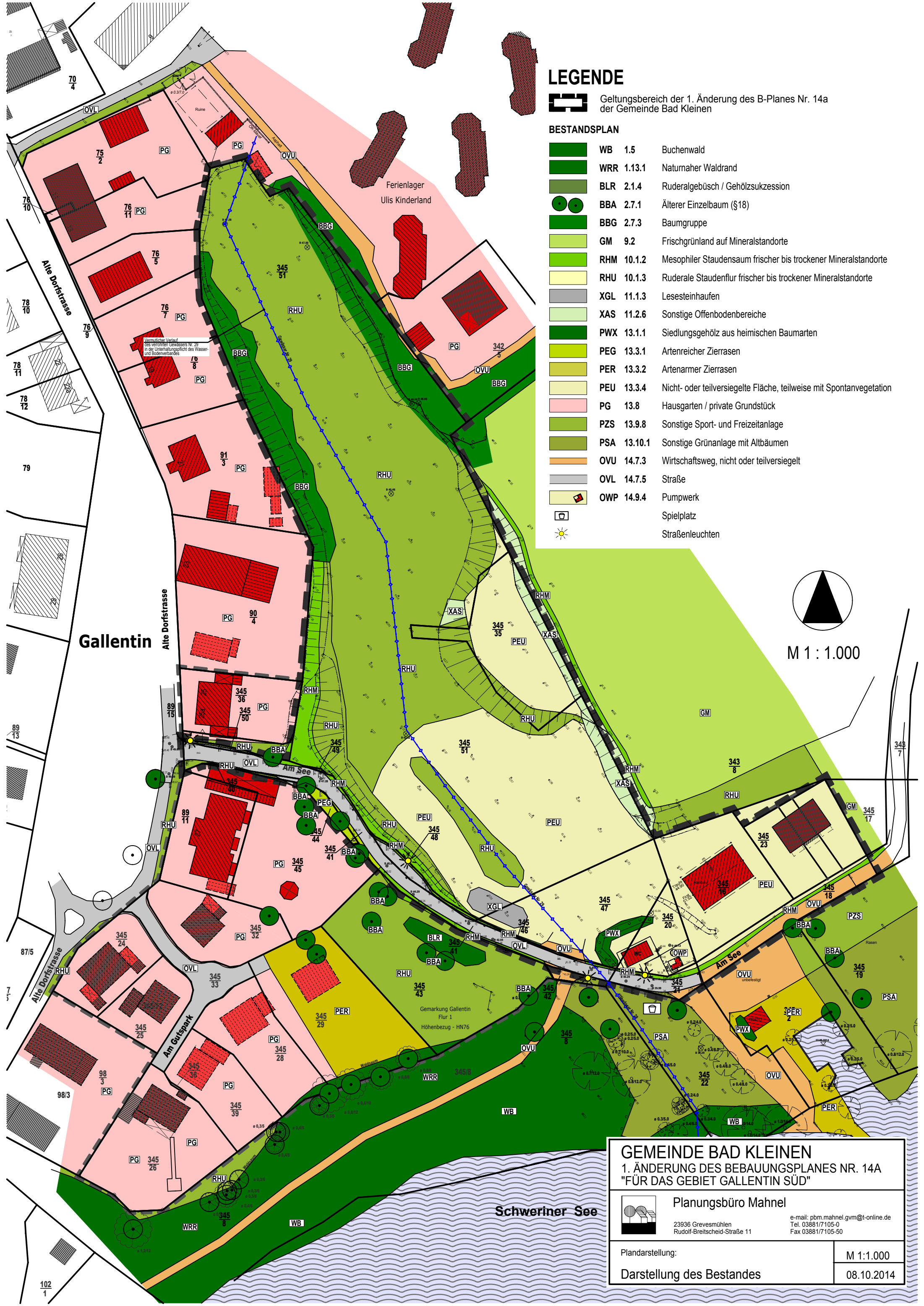
Planungsbüro Mahnel

Rudolf-Breitscheid-Straße 11
23936 Grevesmühlen

Tel. 03881/7105-0
Fax 03881/7105-50

Planungsstand:

ENTWURF



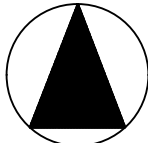
LEGENDE



Geltungsbereich der 1. Änderung des B-Planes Nr. 14a der Gemeinde Bad Kleinen

BESTANDSPLAN

- | | | |
|--|-------------|---|
| | WB 1.5 | Buchenwald |
| | WRR 1.13.1 | Naturnaher Waldrand |
| | BLR 2.1.4 | Ruderalgebüsch / Gehölzsukzession |
| | BBA 2.7.1 | Älterer Einzelbaum (§18) |
| | BBG 2.7.3 | Baumgruppe |
| | GM 9.2 | Frischgrünland auf Mineralstandorte |
| | RHM 10.1.2 | Mesophiler Staudensaum frischer bis trockener Mineralstandorte |
| | RHU 10.1.3 | Ruderales Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte |
| | XGL 11.1.3 | Lesesteinhaufen |
| | XAS 11.2.6 | Sonstige Offenbodenbereiche |
| | PWX 13.1.1 | Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten |
| | PEG 13.3.1 | Artenreicher Zierrasen |
| | PER 13.3.2 | Artenarmer Zierrasen |
| | PEU 13.3.4 | Nicht- oder teilversiegelte Fläche, teilweise mit Spontanvegetation |
| | PG 13.8 | Hausgarten / private Grundstück |
| | PZS 13.9.8 | Sonstige Sport- und Freizeitanlage |
| | PSA 13.10.1 | Sonstige Grünanlage mit Altbäumen |
| | OVU 14.7.3 | Wirtschaftsweg, nicht oder teilversiegelt |
| | OVL 14.7.5 | Straße |
| | OWP 14.9.4 | Pumpwerk |
| | | Spielplatz |
| | | Straßenleuchten |



M 1 : 1.000

GEMEINDE BAD KLEINEN

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 14A
"FÜR DAS GEBIET GALLENTIN SÜD"



Planungsbüro Mahnel

23936 Grevesmühlen
Rudolf-Breitscheid-Straße 11

e-mail: pbm.mahnel.gvm@t-online.de
Tel. 03881/7105-0
Fax 03881/7105-50

Plandarstellung:

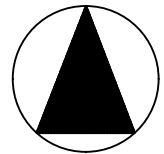
Darstellung des Bestandes

M 1:1.000

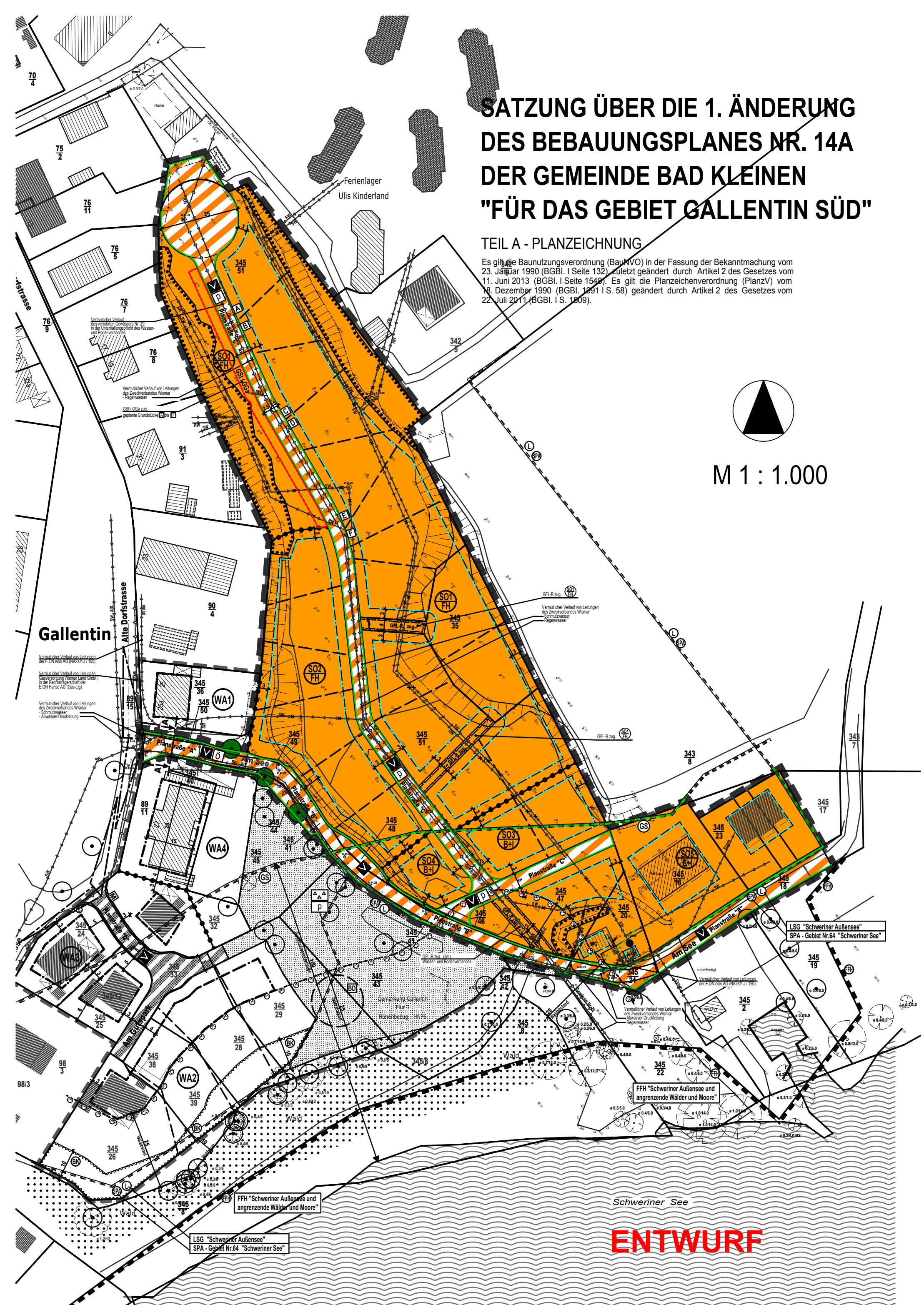
08.10.2014

TEIL A - PLANZEICHNUNG

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I Seite 132) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I Seite 1548). Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

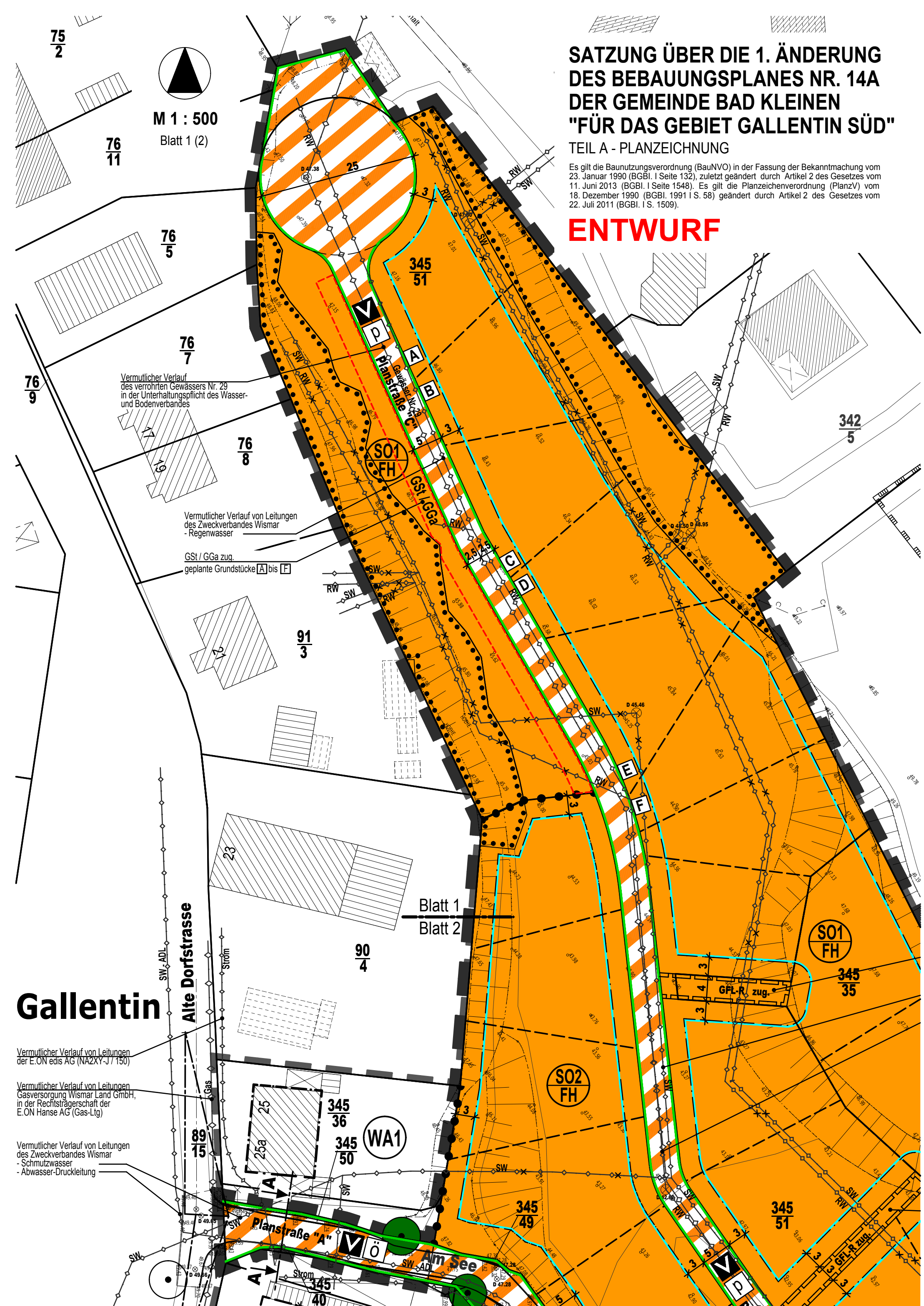


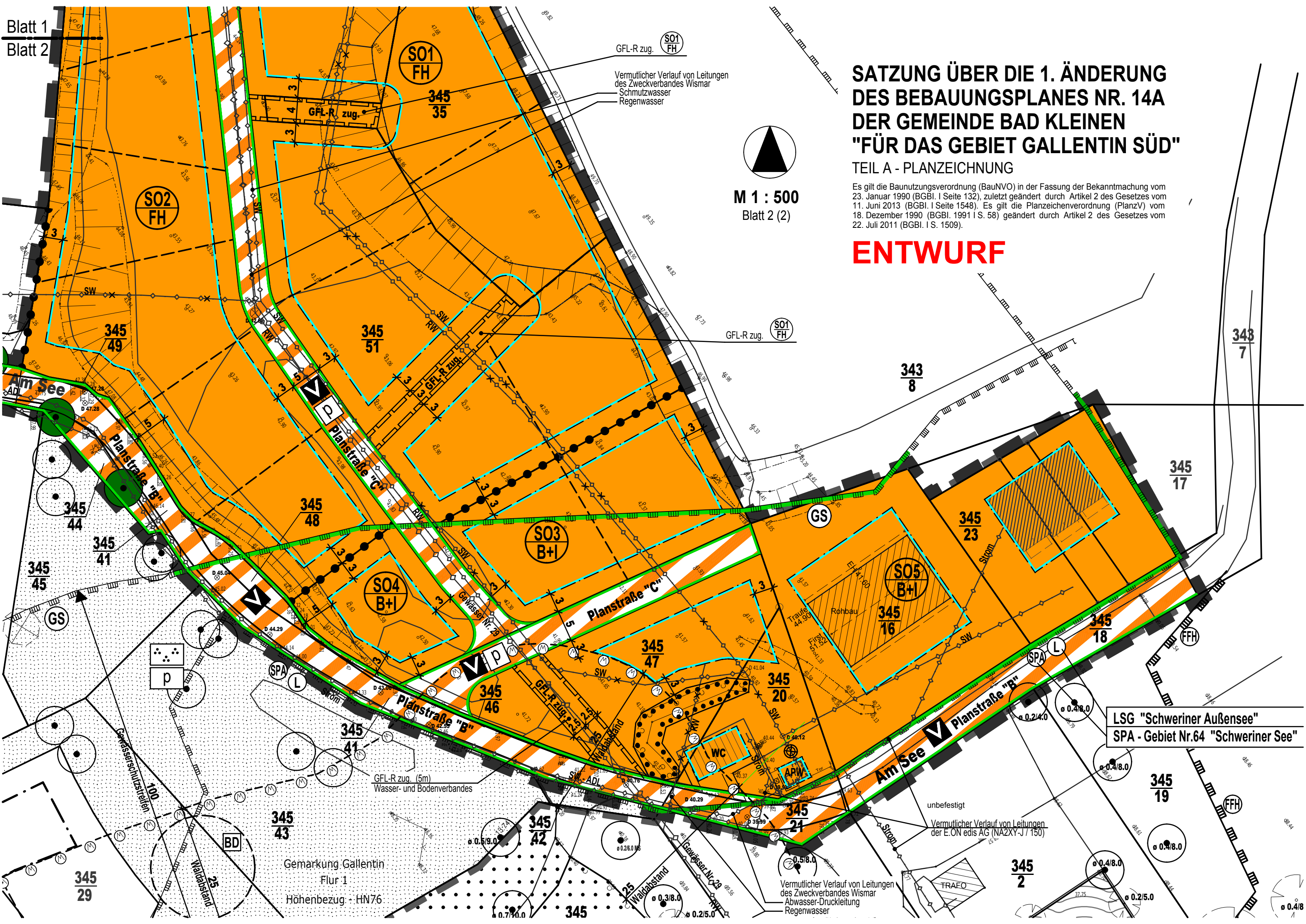
M 1 : 1.000



TEIL A - PLANZEICHNUNG

ENTWURF





SATZUNG ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 14A DER GEMEINDE BAD KLEINEN "FÜR DAS GEBIET GALLENTIN SÜD"

TEIL A - PLANZEICHNUNG

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I Seite 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I Seite 1548). Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

ENTWURF

M 1 : 500
Blatt 2 (2)

LSG "Schweriner Außensee"
SPA - Gebiet Nr.64 "Schweriner See"

Gemarkung Gallentin
Flur 1
Höhenbezug - HN76

Vermutlicher Verlauf von Leitungen
des Zweckverbandes Wismar
Abwasser-Druckleitung
Regenwasser

Vermutlicher Verlauf von Leitungen
der E.ON edis AG (NA2XY-J/150)

Vermutlicher Verlauf von Leitungen
des Zweckverbandes Wismar
Schmutzwasser
Regenwasser

GFL-R zug.
SO1
FH

GFL-R zug.
SO1
FH

GS

SO5
B+I

SO3
B+I

SO4
B+I

SO2
FH

SO1
FH

343
7

343
8

345
17

345
23

345
16

345
18

345
19

345
2

345

345
43

345
29

345
45

345
41

345
44

345
48

345
51

345
49

345
35

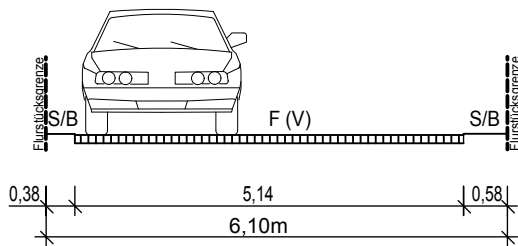
ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Teilgebiete mit lfd. Nr.	<u>S01</u> <u>FH</u>	<u>S02</u> <u>FH</u>		<u>S03</u> <u>B+I</u> + <u>S04</u> <u>B+I</u>	<u>S05</u> <u>B+I</u>
Art der Nutzung	SO - Sondergebiete gem. §10 BauNVO	SO - Sondergebiete gem. §10 BauNVO		SO - Sondergebiete gem. §10 BauNVO	SO - Sondergebiete gem. §10 BauNVO
Zahl der Vollgeschosse	I	I	II	I	I
GRZ-Grundflächenzahl	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3
Bauweise					
maximale Traufhöhe	TH _{max} 4,00m	TH _{max} 4,00m	TH _{max} 6,00m	TH _{max} 4,00m	TH _{max} 4,00m
maximale Firsthöhe	FH _{max} 9,00m	FH _{max} 9,00m	—	FH _{max} 9,00m	FH _{max} 10,00m
Dachform	—	—	FD, PD	—	—
Dachneigung	DN 25° - 50°	DN 25° - 50°	DN _{max} 10°	DN 25° - 50°	DN 15° - 50°

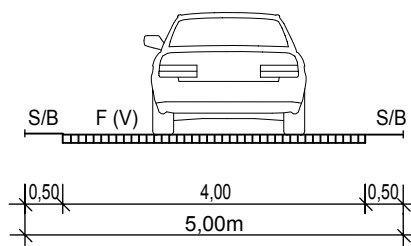
EMPFEHLUNG FÜR STRAßENPROFIL

SCHNITT A - A

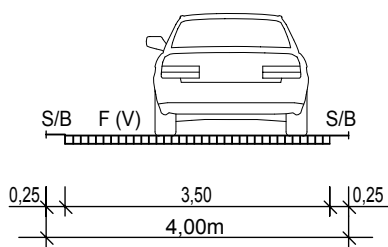
Planstraße "A" - Bestand



Planstraße "C"



Planstraße "B"



LEGENDE

- V - Verkehrsberuhigter Bereich
- F - Fahrbahn
- S - Seitenbereich
- B - Bankette

PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. FESTSETZUNGEN

Planzeichen

Erläuterung

Rechtsgrundlagen

Par. 9 (1) 1 BauGB

ART DER BAULICHEN NUTZUNG



Sondergebiet (gem. § 10 BauNVO)
- Ferienhausgebiet



Sonstiges Sondergebiet (gem. § 11 BauNVO)
- Beherbergung und Infrastruktur

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Par. 9 (1) 1 BauGB
Par. 16 BauNVO

I

Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

0,3

Grundflächenzahl (GRZ)

TH_{max} 4,00m

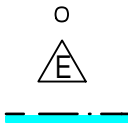
Traufhöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt

FH_{max} 9,00m

Firsthöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

Par. 9 (1) 2 BauGB
Par. 22 u. 23 BauNVO



Offene Bauweise

nur Einzelhäuser zulässig



Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN

Par. 9 (1) 11 BauGB
Par. 9 (6) BauGB



Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



Verkehrsberuhigter Bereich



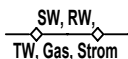
Öffentliche Verkehrsfläche



Private Verkehrsfläche

HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSER LEITUNGEN

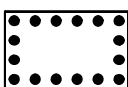
Par. 9 (1) 13 BauGB
Par. 9 (6) BauGB



vermutlicher Verlauf der Leitung,
- unterirdische Leitung
(SW - Schmutzwasser, RW - Regenwasser,
TW - Trinkwasser, Gas - Gasleitung, Strom - Stromleitung)

ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN SOWIE BINDUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, UND STRÄUCHERN

Par. 9 (1) 25 BauGB
Par. 9 (6) BauGB



Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen

Par. 9 (1) 25a BauGB
Par. 9 (6) BauGB



Erhaltungsgebot für Bäume



Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts

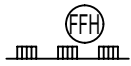
Par. 9 (1) 25b BauGB
Par. 9 (6) BauGB



Landschaftsschutzgebiet, LSG "SCHWERINER AUßENSEE"



SPA-Gebiet, SPA 64 "SCHWERINER SEE"



FFH-Gebiet "SCHWERINER AUßENSEE UND ANGRENZENDE WÄLDER UND MOORE"
- außerhalb des Plangebietes

SONSTIGE PLANZEICHEN



Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

Par. 9 (1) Nr. 4 und Nr. 22 BauGB



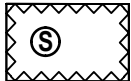
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen
- Stellplätze / Garagen

Par. 9 (1) Nr. 4 und Nr. 22 BauGB

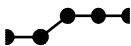


Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Par. 9 (1) 21 BauGB
Par. 9 (6) BauGB



Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind,
S - Sichtflächen, auch tlw. ohne Randsignatur



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

Par. 1 (4) BauNVO
Par. 16 (5) BauNVO



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14a der Gemeinde Bad Kleinen

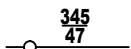
Par. 16 (5) BauNVO
Par. 9 (7) BauGB



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung über den Bebauungsplanes Nr. 14a der Gemeinde Bad Kleinen

Par. 16 (5) BauNVO
Par. 9 (7) BauGB

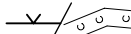
II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER



Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer



vorhandene Gebäude



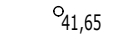
vorhandener Zaun / Hecke



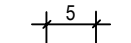
vorhandene Böschung



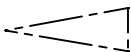
vorhandener Schacht



Höhenangaben in Meter ü HN76



Bemaßung in Metern



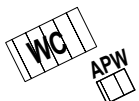
Sichtdreieck

S01

SO-Gebiet nach laufender Nummer, z.B. Nr. 1



in Aussicht genommene Grundstücksteilungen



WC - Sanitäranlage/WC
APW - Abwasserpumpwerk

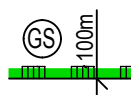
A

Grundstücke (A bis F) die der Gemeinschaftsanlage (GSt / GGa) zugeordnet sind.



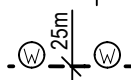
künftig entfallende Darstellung, z.B. Leitung

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME



Küsten- und Gewässerschutzstreifen
100m gemäß § 29 NatSchAG M-V

Par. 9 (6) BauGB



Waldabstand,
(gem. § 9 (6) BauGB i.V.m. § 20 LWaldG M-V)

IV. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE ÄUßERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

DN 25° - 50° Dachneigung (DN) zwischen 15° und 50°

DN_{max} 10° maximale Dachneigung von 10°

FD / PD Flachdach, Pultdach

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im amtlichen Bekanntmachungs- und Informationsblatt „Mäckelbörger Wegweiser“ des Amtes Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen am erfolgt.

Bad Kleinen, den.....

(Siegel)

.....
Bürgermeister

2. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren. In der Bekanntmachung wurde gemäß § 13a Abs. 3 BauGB darauf hingewiesen, dass die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung erfolgen soll.

Bad Kleinen, den.....

(Siegel)

.....
Bürgermeister

3. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.

Bad Kleinen, den.....

(Siegel)

.....
Bürgermeister

4. Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 14A – 1. Änderung für das Gebiet "Gallentin Süd" mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Bad Kleinen, den.....

(Siegel)

.....
Bürgermeister

5. Der Entwurf der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 14A – 1. Änderung für das Gebiet "Gallentin Süd" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie die Begründung haben in der Zeit vom bis zum während der Dienststunden im Amt Dorf Mecklenburg – Bad Kleinen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Veröffentlichung im amtlichen Bekanntmachungs- und Informationsblatt „Mäckelbörger Wegweiser“ des Amtes Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen am ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde darauf hingewiesen, dass ein Antrag nach § 47 Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, wenn mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können; dass nicht innerhalb der öffentlichen Auslegungsfrist abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, sofern die Gemeinde Bad-Kleinen deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes nicht von Bedeutung ist. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden über die Öffentlichkeitsbeteiligung unterrichtet.

Bad Kleinen, den.....

(Siegel)

.....
Bürgermeister

6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB aufgefordert worden.

Bad Kleinen, den.....

(Siegel)

.....
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.

..... den.....

(Stempel)Unterschrift....

8. Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit, die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Stellungnahmen der Nachbargemeinden amgeprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Bad Kleinen, den.....

(Siegel)

.....
Bürgermeister

9. Die Gemeindevertretung hat die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 14A – 1. Änderung für das Gebiet "Gallentin Süd", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und den Örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen am als Satzung beschlossen. Die Begründung zur Satzung wurde gebilligt.

Bad Kleinen, den.....

(Siegel)

.....
Bürgermeister

10. Die Bebauungsplansatzung bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und den Örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen wird hiermit am ausgefertigt.

Bad Kleinen, den.....

(Siegel)

.....
Bürgermeister

11. Der Beschluss der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 14A – 1. Änderung für das Gebiet "Gallentin Süd" und die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen durch die Gemeindevertretung sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Veröffentlichung im amtlichen Bekanntmachungs- und Informationsblatt „Mäkelbörger Wegweiser“ des Amtes Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen amortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit der Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg – Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des (Tag der Bekanntmachung) in Kraft getreten.

Bad Kleinen, den.....

(Siegel)

.....
Bürgermeister

SATZUNG

ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN Nr. 14A - 1. ÄNDERUNG FÜR DAS GEBIET "GALLENTIN SÜD"
GEMÄSS PAR. 10 BAUGB I. VERB. MIT PAR. 13A BAUGB UND § 86 LBAU O M-V

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748), sowie nach der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVOBl. M-V S. 323), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Bad-Kleinen am.....folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 14A – 1. Änderung für das Gebiet "Gallentin Süd", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und den Örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, erlassen.

3. Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Zur Erreichung des o.g. langfristigen Planungskonzeptes der Gemeinde Bad Kleinen wird die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14A erforderlich.

Die ehemals am Standort vorhandenen Gebäude sind zurückgebaut worden, sodass nun das gesamte Areal brach liegt und für eine Bebauung genutzt werden kann. Weiterhin sollen die auf dem Gelände befindlichen Leitungen/Anlagen der verschiedenen Ver- und Entsorger rückgebaut werden. Die Waldflächen werden gemäß örtlicher Inaugenscheinnahme bei den Planungszielen unter Berücksichtigung der Zielsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14A berücksichtigt. Die Bestandssituation unter Berücksichtigung des Rückbaus vorhandener Gebäude und baulicher Anlagen wird Grundlage für das Plankonzept. Unter Berücksichtigung der veränderten Rahmenbedingungen und des bisher geltenden Planungsrechtes für diesen Standort erfolgt die Erarbeitung eines neuen Konzeptes, welches eine geeignete Bebauung dieses Bereiches ermöglicht und die Attraktivität des Standortes verbessert.

4. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen

4.1 Landesraumentwicklungsprogramm

Im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) werden die Ziele der Raumordnung und Landesplanung dargestellt.

Für die Gemeinde Bad Kleinen werden u.a. folgende Ziele und Aussagen getroffen:

- Die Gemeinde gehört zum Ober- und Mittelbereich Wismars.
- Südlich des Gemeindegebietes verläuft die Grenze zum Stadt-Umland-Raum Schwerin.
- Die Gemeinde befindet sich im Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft und Vorbehaltsgebiet Tourismus.
- Im Bereich des Schweriner Sees sind ein Vogelschutzgebiet (SPA) und ein FFH-Gebiet ausgewiesen.
- Westlich und östlich des Gemeindegebietes sind weitere FFH-Gebiete ausgewiesen, sowie Vorranggebiete bzw. Vorbehaltsgebiete für Naturschutz und Landschaftspflege.
- Bad Kleinen ist an das großräumige Schienennetz angebunden.
- Durch den an Bad Kleinen angrenzenden Teil des Schweriner Sees verläuft eine wichtige Binnenschifffahrtsverbindung.
- Nordwestlich von Bad Kleinen befindet sich ein Vorbehaltsgebiet Trinkwasser.
- Westlich der Gemeinde Bad Kleinen verläuft das überregionales Straßennetz (B106), welche Wismar mit Schwerin verbindet.

4.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm

Das Regionale Raumentwicklungsprogramm enthält gemäß § 5 LPlG M-V die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung.

Die allgemeinen übergeordneten Aussagen für den Bereich der Gemeinde Bad Kleinen werden durch das Regionale Raumentwicklungsprogramm „Westmecklenburg“ (RREP WM) vom 30. August 2011 beurteilt:

- Die Gemeinde Bad Kleinen ist als Grundzentrum dargestellt. "Grundzentren sollen als Standorte für die Versorgung der Bevölkerung ihres Nahbereiches mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Grundbedarfs gesichert und weiterentwickelt werden." (3.2.2. Punkt 2)
- Bad Kleinen befindet sich im Mittelbereich Wismar.
- Zum Nahbereich Bad Kleinen gehören neben der Gemeinde selbst Bobitz, Hohen Viecheln und Ventschow.
- Die Gemeinde wird dem Ländlichen Raum mit günstiger Wirtschaftsbasis zugeordnet. "Ländliche Räume mit günstiger Wirtschaftsbasis sollen unter Nutzung ihrer hervorgehobenen Entwicklungspotenziale und Standortbedingungen als Wirtschafts- und Siedlungsstandort so gestärkt und weiterentwickelt werden, dass sie einen nachhaltigen Beitrag zur wirtschaftlichen Entwicklung Westmecklenburgs leisten und Entwicklungsimpulse in die strukturschwachen Ländlichen Räume geben können." (3.1.1 Punkt 4)
- Die Gemeinde Bad Kleinen liegt innerhalb eines Tourismusentwicklungsraumes. "In den Tourismusentwicklungsräumen sollen die Voraussetzungen für die touristische Entwicklung stärker genutzt und zusätzliche touristische Angebote geschaffen werden. Insbesondere sollen die vielfältigen Formen der landschaftsgebundenen Erholung genutzt, die Beherbergungskapazitäten bedarfsgerecht erweitert und die touristische Infrastruktur verbessert werden." (3.1.3 Punkt 3)
- Die Gemeinde Bad Kleinen liegt im Bereich eines Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft.
- Die Gemeinde Bad Kleinen ist an das großräumige Schienennetz angebunden.
- Entlang des Schweriner Sees, der südlich an Bad Kleinen angrenzt, verlaufen regional bedeutsame Radrouten und europäische Fernwanderwege. "Das überregional und regional bedeutsame Radwegenetz soll erhalten und weiter ausgebaut werden." (3.1.3 Punkt 9)
- Durch den Schweriner See verläuft ein wichtiger Schifffahrtsweg.
- Im Bereich der Gemeinde Bad Kleinen ist ein Vorbehaltsgebiet Trinkwasser ausgewiesen, d.h. dass alle raumbedeutsamen Planungen, Vorhaben und Maßnahmen so abgestimmt werden sollen, dass diese Gebiete in ihrer besonderen Bedeutung für den Trinkwasserschutz möglichst nicht beeinträchtigt werden. (siehe 5.5 Punkt 2)
- Abgesehen von der nördlichen Gemeindegebietsgrenze sind um Bad Kleinen Vorrang- bzw. Vorbehaltsgebiete für Naturschutz und Landschaftspflege ausgewiesen. Hier sind z.T. Natura 2000-Gebiete sowie Landschaftsschutzgebiete festgelegt.

4.3 Gutachtliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern

Das Gutachtliche Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (August 2003) trifft u. a folgende Aussagen für das Gebiet der Gemeinde Bad Kleinen:

- Das Umland Bad Kleines hat eine wichtige Funktion als Rastgebiet für Vögel. Gebiete im Westen der Gemeinde werden als stark frequentierte Nahrungsgebiete eingestuft und im Nordosten als regelmäßig genutzte Nahrungsgebiete. Die Bewertung der Rastgebietsfunktionen variiert

- zwischen Bewertungsstufe 2 (mittel bis hoch) und Bewertungsstufe 3 (hoch bis sehr hoch).
- Die Analyse und Bewertung des Lebensraumpotentials auf der Grundlage von Strukturmerkmalen der Landschaft stuft die westlich der Gemeinde gelegenen Waldflächen mit einer Bewertungsstufe 2 (mittel bis hoch) ein.
 - Im Bereich Bad Kleinen sind Lehme/Tieflehme anzufinden.
 - Die Grundwasserneubildung wird mit mittlerer Bedeutung eingestuft (10-15%).
 - Das Landschaftsbildpotential wird für den Bereich des Schweriner Sees als hoch bis sehr hoch und für die Wald- bzw. Forstgebiete als mittel bis hoch eingestuft.
 - Der Schweriner See wird als Raum mit günstigen Voraussetzungen zur Förderung natur- und landschaftsverträglicher Erholungsnutzung eingestuft.

4.4 Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg

Im Gutachtlichen Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg (Erste Fortschreibung September 2008) werden u.a. folgende Aussagen für das Gebiet der Gemeinde Bad Kleinen getroffen:

- Der angrenzende Schweriner See ist als Schwerpunktverkommen von Brut- und Rastvögeln von europäischer Bedeutung verzeichnet.
- Südwestlich der Gemeinde Bad Kleinen sind Waldflächen vorhanden, die als naturnah oder mit durchschnittlichen Strukturmerkmalen bezeichnet werden. Östlich sind Wälder mit deutlichen strukturellen Defiziten vorhanden.
- Der Bereich entlang des Wallensteingrabens östlich von Bad Kleinen wird als naturnaher Feuchtlebensraum mit geringen Nutzungseinflüssen beschrieben mit Fließgewässerabschnitten mit bedeutenden Vorkommen von Zielarten.
- Das Gemeindegebiet kann der Landschaftszone 4 Höhenrücken und Mecklenburgische Seenplatte, der Großlandschaft 40 Westmecklenburgische Seelandschaft und der Landschaftseinheit 402 Schweriner Seengebiet zugeordnet werden.
- Als Schwerpunktbereiche und Maßnahmen zur Sicherung und Entwicklung von ökologischen Funktionen sind u.a. die Renaturierung beeinträchtigter Uferabschnitte der Schweriner Sees, die erhaltende Bewirtschaftung überwiegend naturnaher Wälder mit hoher naturschutzfachlicher Wertigkeit und die ungestörte Naturentwicklung der naturnahen Röhrichtbestände, Torfstiche, Verlandungsbereiche und Moore.
- Der Schweriner See sowie der Wallensteingraben werden als Biotopverbund im engeren Sinne entsprechend § 3 BNatSchG betrachtet.
- Uferbereiche des Schweriner Sees, Bereiche der naturnahen Wälder westlich von Bad Kleinen sowie angrenzende Bereiche des Wallensteingrabens werden dem Biotopverbund im weiteren Sinne zugeordnet.

4.5 Schutzgebiete und Schutzobjekte

In den angrenzenden Bereichen des Schweriner Sees sind die folgenden Schutzgebiete vorhanden:

- Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Schweriner Außensee“
- SPA-Gebiet 64 „Schweriner Seen“ bzw. EU-Vogelschutzgebiet „Schweriner Seen“ (DE 2235-401)
- FFH-Gebiet „Schweriner Außensee und angrenzende Wälder und Moore“ (DE 2234-304)

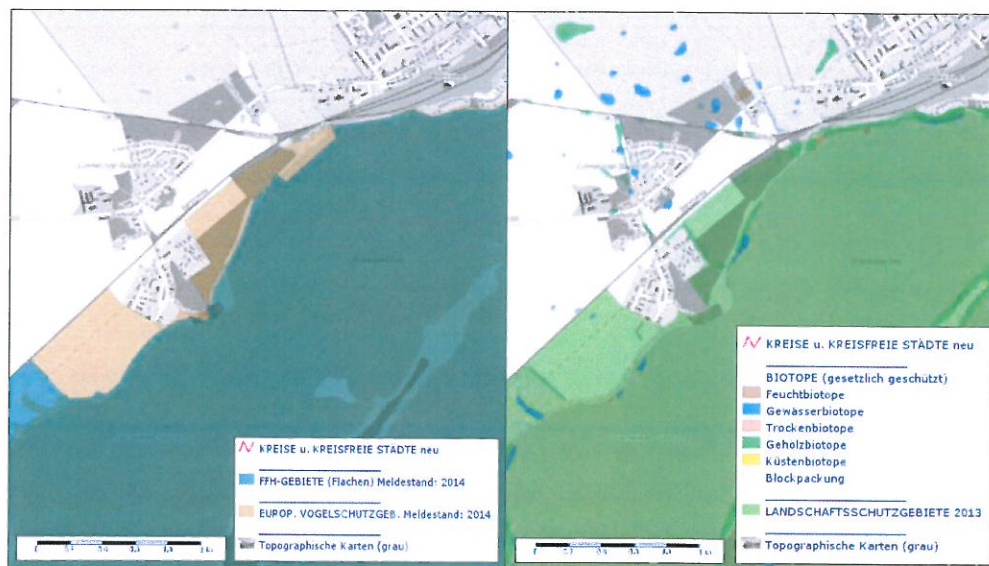


Abbildung 1: internationale Schutzgebiete (links) und nationale Schutzgebiete und Schutzobjekte (rechts)

(Quelle: <https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php>)

Die in der Umgebung vorhandenen Schutzgebiete und Schutzobjekte sind in der Abb. 1 dargestellt. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14A wurde bereits eine Verträglichkeitsprüfung für das FFH- Gebiet Schweriner Außensee und angrenzende Wälder und Moore (DE 2234-304) und das SPA-Gebiet Schweriner Seen (DE 2235-405) durchgeführt. Diese Prüfung kam zu folgendem Ergebnis:

„Mit der vorliegenden FFH- Prüfung wurde ermittelt, inwiefern, die Auswirkungen des Bebauungsplanes Nr. 14 a der der Gemeinde Bad Kleinen für das Gebiet „Gallentin Süd“ geeignet sind, Beeinträchtigungen der vorhandenen Schutzgebiete FFH- Gebiet „Schweriner Außensee und angrenzende Wälder und Moore (DE 2234-304)“ sowie des EU-Vogelschutzgebietes „Schweriner Seen“ (SPA 64; bzw. DE 2235-405) zu verursachen.

Betrachtet wurden die im Wirkungsbereich des Vorhaben vorhandenen FFH-Lebensräume, Arten aus Anhang II der FFH-Richtlinie und Zielarten des Vogelschutzgebietes- Gebietes.

FFH –Lebensräume, FFH- Zielarten bzw. Schutzzwecke sind von dem Vorhaben nicht betroffen.

Erhebliche Beeinträchtigungen der Zielarten oder Schutzzwecke des SPA-Gebietes durch das Vorhaben sind nicht zu erwarten.“

Da sich durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14A die touristischen Kapazitäten nicht erhöhen, ist nicht davon auszugehen, dass hinsichtlich einer möglichen Beeinträchtigung nun andere Voraussetzungen herrschen. Es wird daher davon ausgegangen, dass die geplante Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14A auch weiterhin mit den Schutzzwecken der FFH- und SPA- Gebiete vereinbar ist.

5. Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Bad Kleinen verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan und die wirksame 1. und 2. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Die Fläche des Plangebietes ist in der wirksamen 2. Änderung des Flächennutzungsplans als Sondergebiet Ferienhausgebiet sowie Sondergebiet Beherbergung und Infrastruktur dargestellt.

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Berichtigung im Rahmen des Planverfahrens nach § 13a BauGB ist somit nicht erforderlich.



Abbildung 2: Darstellungen der 2. Änderung des FNP für den Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14A

6. Städtebauliche Bestandsaufnahme

6.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 14A der Gemeinde Bad Kleinen ist am 29.10.2009 in Kraft getreten. In diesem qualifizierten Bebauungsplan sind neben den Sondergebieten Ferienhausgebiet und den Sondergebieten Beherbergung und Infrastruktur auch Allgemeines Wohngebiete festgesetzt. Die Flächen der Allgemeinen Wohngebiete sind derzeit bereits bebaut und nicht Gegenstand der vorliegenden Bebauungsplanänderung.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Bad Kleinen wurde im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14A geändert. Da sich die Art der baulichen Nutzung durch die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14A im Wesentlichen nicht ändert, wird weiterhin den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entsprochen. Eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes ist somit nicht erforderlich.

6.2 Naturräumlicher Bestand

Die Kartierung und Zuordnung der Biotoptypen erfolgte anhand der Kartieranleitung von Biotoptypen und FFH- Lebensraumtypen des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg- Vorpommern (LUNG M-V) von 2013.



Abbildung 3: Blick auf das Plangebiet von Westen nach Nordosten

Im brachliegenden nördlichen Teil östlich der Straße des Vorhabengebiets hat sich aufgrund fehlender Bewirtschaftung und nur sehr geringer bzw. nicht aktueller Störungen eine Ruderale Hochstaudenflur (RHU) entwickelt mit vereinzelt natürlich aufkommenden Gehölzen (Gehölzsukzession). Am Rand im Übergang zu den vorhandenen Baugrundstücken sind Baumgruppen aus Bäumen und Sträuchern ausgebildet (BBG). Zum Süden hin nimmt die Vegetationshöhe und -dichte ab.

Im stärker durch Bautätigkeiten geprägten südlichen Teil sind noch großflächigere vegetationsfreie Stellen vorhanden, das Substrat ist sandig. Insgesamt wird die Fläche deshalb als Freifläche mit Spontanvegetation (PEU)

angesprochen. Dazwischen etablierten sich Ruderalfluren (RHU). Nah an der Baustelle ganz im Süden gab es zur Zeit der Kartierung größere Ablagerungen mit Baumaterialien wie Sand, Kies/Schotter u.ä. sowie Feldsteinhaufen am Straßenrand. Die Böschung an der östlichen Plangebietsgrenze ist abschnittsweise steil und weist freiliegende Abbruchkanten auf. In anderen Teilen ist die Böschung mit Stauden bewachsen.

Straßenbegleitend hat sich fast durchgängig ein Staudensaum störungserprobter Arten ausgebildet, weshalb er dem Biotoptyp Mesophiler Staudensaum frischer bis trockener Mineralstandorte (RHM) zugeordnet werden kann. Ähnliche Pflanzengesellschaften, hauptsächlich aus ruderalen Stauden aufgebaut, sind auf den Böschungen im Osten und westlich der Straße zu finden. Die vorkommenden Staudenfluren sind charakteristisch für eher nährstoffreiche frische bis trockene Mineralstandorte wie Wegraine, Schuttflächen, Brachen oder Bahndämme.

Westlich der Straße erhebt sich das Gelände um einige Meter hin zu den bereits bebauten Flächen. Hier kam es zu Verbuschung/Gehölzsukzession. Auch sind hier einige Altbäume vorhanden, die gemäß § 18 NatSchAG M-V unter gesetzlichem Schutz stehen.

Nah am See, angrenzend an das Plangebiet, zweigt in westliche Richtung ein wassergebundener Weg von der Straße ab und führt durch den Waldstreifen am See entlang. Der Gehölzbestand am See wird aufgrund seiner Genese als Buchenwald eingestuft (WB), der sehr schmale Gehölzstreifen nördlich des Weges auf der Böschung (Talbeckenkante) wird als naturnaher Waldrand (WRR) aufgefasst. Weiter in östlicher Richtung geht die Straße schließlich auch in einen wassergebundenen Weg über. Direkt am See befinden sich Grünflächen mit Altbäumen (Biotop-/Nutzungstyp PSA) und ein kleiner Spielplatz. Auch nicht versiegelte Stellflächen für Fahrzeuge sowie drei kleine massive Gebäude (WC, Wassertechnische Anlagen) sind vorhanden.



Abbildung 4: Blick auf das Plangebiet von Westen nach Südosten

7. Verfahrensdurchführung

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14A wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Die Anwendungsvoraussetzungen zur Aufstellung/Änderung oder Ergänzung eines Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren sind gegeben. Es handelt sich um einen Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung einer Fläche als Maßnahme der Innenentwicklung. Gegenstand ist die Nutzung innerörtlicher Flächenpotentiale im Rahmen einer Bebauungsplanänderung. Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt weniger als 20.000 m². Damit ist der vorliegende Bebauungsplan der Fallgruppe 1 gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB zuzuordnen.

Durch den Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder dem Landesrecht unterliegen. Das im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14A erstellte Artenschutzgutachten kam zu dem Ergebnis, dass nicht von einer Betroffenheit der Schutzziele des SPA-Gebietes und des FFH-Gebietes auszugehen ist. Unter Berücksichtigung des heutigen Bestandes vor Ort wurde der artenschutzrechtliche Fachbeitrag angepasst und die örtliche Gegebenheit berücksichtigt.

Die touristischen Kapazitäten erhöhen sich durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14A nicht. Daher wird auch weiterhin von einer Verträglichkeit mit den Zielen des SPA-Gebietes und FFH-Gebietes ausgegangen. Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 6 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) bestehen somit nicht.

Entsprechend den Vorschriften zum beschleunigten Verfahren macht die Gemeinde von der Möglichkeit Gebrauch, von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB abzusehen. Die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wird gem. § 3 Abs. 2 BauGB bzw. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird

- von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB,
- von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB,
- von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie
- von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB und § 10 Abs. 4 BauGB

abgesehen. § 4c BauGB (Überwachung) ist nicht anzuwenden. Ebenfalls entfällt die Erforderlichkeit einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung für die Flächen im Geltungsbereich der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14A, da gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung (in dem vorliegenden Fall der Änderung) des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten (Fiktionsregelung). Kompensationsmaßnahmen im Zusammenhang mit der Vorbereitung der Planungsziele für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14A der Gemeinde Bad Kleinen zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und

Landschaft werden somit nicht erforderlich. Die im Bebauungsplan Nr. 14A festgesetzten externen Kompensationsmaßnahmen bleiben weiterhin bestehen.

8. Planungsziele

8.1 Planungsziele

Planungsziel der Gemeinde ist die Sicherung, Entwicklung und Wiedernutzbarmachung des bereits früher für den Tourismus genutzten Standortes im Ortsteil Gallentin unmittelbar am Ufer des Schweriner Sees.

Um die Auswirkungen gering zu halten, ist beabsichtigt, nur wenige textliche Festsetzungen zu ändern. Das bereits realisierte Allgemeine Wohngebiet wird nicht geändert. Für diesen Bereich gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 14A auch weiterhin. Im Bereich der Sondergebiete Ferienhausgebiet und Sondergebiete Beherbergung und Infrastruktur sind nur wenige Änderungen der textlichen Festsetzungen vorgesehen. Maßgeblich soll die Anordnung der Gebäude entsprechend dem neuen Nutzungskonzept angepasst werden. Nutzungen, die nicht auch schon durch den Bebauungsplan Nr. 14A zulässig gewesen wären, sollen nur in geringem Umfang festgesetzt werden.

Um die Begründung der Planungsziele besser nachvollziehen zu können, werden dieser Begründung auf den nachfolgenden Seiten eine verkleinerte Planzeichnung der Satzung über den B-Plan Nr. 14A gemäß Beitrittsbeschluss sowie die Zielsetzungen für den Geltungsbereich der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14A der Gemeinde Bad Kleinen für das Gebiet „Gallentin Süd“ für die Sondergebiete für Ferienhäuser und für die Sondergebiete für Beherbergung und Infrastruktur beigelegt.