

Beschlussvorlage Gemeinde Bad Kleinen	Vorlage-Nr: VO/GV08/2015-1579 Status: öffentlich Aktenzeichen: Datum: Einreicher: Bürgermeister
Federführend: Bauamt	
Grundsatzentscheidung zur Herstellung einer öffentlichen Erschließungsstraße im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 14A, 1. Änderung	
Beratungsfolge:	
Beratung Ö / N	Datum
Ö	26.08.2015
Gremium Gemeindevertretung Bad Kleinen	

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung Bad Kleinen stimmt der Änderung der Art der Erschließungsanlage von Privat in Öffentlich innerhalb des B-Planes Nr. 14A, 1. Änderung zu.

Sachverhalt:

Begründung siehe Anlage

Finanzielle Auswirkungen:

Anlage/n:

Auszug aus der Abwägung TÖB

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	

Ifd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	<p>werden sollen. Ferienhäuser sind dazu bestimmi, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen, die städtebauliche Erforderlichkeit für Festsetzung der Gemeindefeststellungsplätze ist daher unter Beachtung der planerischen Zielstellung für dieses Gebiet zu begründen.</p>	<p>2f 3.</p>	<p>Zu berücksichtigen.</p>
	<p>Mit der 1. Änderung des Planes wird die Erschließung geändert. Die Baufenster und einzelne Bauvolumen werden vergrößert. Die Baugrenzen werden an die östliche steile Böschungskante und in Teilen auch westlich in die Böschung verschoben. Der Böschungverlauf ist in der 1. Änderung anders als im Ursprungsplan dargestellt. Welche Planungsabsichten sind mit dieser Verschiebung verbunden, wie soll in diesem Gelände gebaut werden? Die Gemeindevertretung sollte sich mit der Ausnutzbarkeit und Umsetzbarkeit und in diesem Zusammenhang mit daraus u. U. resultierenden zusätzlichen Abgrabungen oder Aufschüttungen auseinandersetzen. Ich weise darauf hin, dass Abgrabungen im größeren Umfang einer Genehmigung bzw. Befreiung bedürfen, die Standsicherheit ist nachzuweisen. Die neuen engen Böschungen sind 3, 4 und mehr Meter hoch. Innerhalb des 3 m Abstandes zwischen Baugrenze und B-Planngrenze sind derartige Böschungen i.d.R. nicht landwirtschaftsrechtlich sicher zu gestalten. Die Festsetzungen zu den Baugrenzen sind dahingehend zu überprüfen und zu begründen.</p>	<p>4.</p>	<p>Die Planstraße C wird von der Einmündung in die Straße „Am See“ bis einschließlich der nördlich gelegenen Wendeanlage eine öffentliche Straße. Die Gemeinde hat sich mit der Änderung der Privatstraße in eine öffentliche Straße umfassend auseinandergesetzt. Voraussetzung für die bauliche Entwicklung des Gebietes ist die Erschließung. Innerhalb des Plangebietes verlaufen private und öffentliche Schmutzwasser- und Regenwasserleitungen sowohl über Bauflächen als auch in der geplanten Erschließungsstraße. Darüber hinaus befindet sich die örtliche Vorflut – Gewässer II. Ordnung im Plangebiet. Der Verlauf der zukünftigen Erschließungsstraße wurde maßgeblich an die öffentliche Vorflut angepasst. Diese gilt es in Abstimmung mit dem Wasser- und Bodenverband zu sanieren und als Regenwasserableitung zu nutzen. Darüber hinaus ist die vorhandene Gasleitung beachtlich. Diese befindet sich ebenso in der zukünftigen Erschließungsstraße. Maßgeblich für die gewerbliche Entwicklung ist die Schmutzwasserentsorgung im Plangebiet. Hierzu wurden Abstimmungen mit dem Zweckverband Wismar getroffen. Die im Plangebiet vorhandene öffentliche Schmutzwasserleitung ist derzeit über eine Grunddienstbarkeit gesichert. Die private Schmutzwasserleitung von Ullis Kinderland ist nicht gesichert. Zielsetzung ist es, die vorhandene öffentliche Schmutzwasserleitung vollständig in die Erschließungsstraße zu verlegen und in diesem Zusammenhang weitere außerhalb des Plangebietes gelegene Grundstücke mit anzubinden. Hierbei würde es sich somit um einen öffentlichen Schmutzwasserhauptkanal handeln, der in einer öffentlichen Straße liegen sollte. Beabsichtigtes Ziel ist es, weitere Grundstücke außerhalb des Plangebietes mit an den Schmutzwasserhauptkanal anzuschließen. Hierbei handelt es sich um die Grundstücke Alte Dorfstraße 11-25, die bei der gewählten Variante auf kostenaufwendige Umschlusarbeiten auf ihren Grundstücken teilweise verzichten können; gleiches gilt für das Ferienlager „Ullis Kinderland“. Bei einem Anschluss an die Dorfstraße würden umfangreiche Aufwendungen notwendig; in Verbindung mit längeren Leitungsverläufen und Hobeanlagen. Aufgrund des öffentlichen Interesses eine für die Grundstückeigentümer außerhalb des Plangebietes gelegene kostengünstigere Lösung der Schmutzwasserentsorgung zu realisieren als bisher beabsichtigt, ist die geplante Erschließungsstraße als öffentliche Straße in den Planunterlagen darzustellen. Für die Gemeinde bedeutet die Ausweisung einer öffentlichen Straße in dem B-Plan, dass die Gemeinde diese nach Realisierung durch den Erschließungsträger zu übernehmen hat und das eine fachtechnische Genehmigung der Straßenplanung vorliegen muss. Neben dem öffentlichen Interesse, dass sich der Schmutzwasserhauptkanal auch in einer öffentlichen Straße befindet, besteht ein weiteres öffentliches Interesse, die Vorflut ebenso in einer öffentlichen Erschließungsstraße langfristig zu sichern. Die Übernahme der Straße durch die Gemeinde nach Widmung beinhaltet, dass die Verkehrssicherungs- und Unterhaltungspflichten an die Gemeinde Bad Kleinen übergehen. Nach Abstimmung ist je nach Erfordernis die Erörterung zum Querschnitt mit der zuständigen Straßenverkehrsbehörde zu führen. Die Straßenverkehrsbehörde hat sich bisher im Planverfahren nicht mit einer Stellungnahme geäußert. Die verbleibende Planstraße C, die der Erschließung des SO3B+I-Gebietes dient, bleibt weiterhin eine Privatstraße. Die Hinweise zum Umgang mit Privatstraßen im Rahmen der gesicherten Erschließung werden in der Begründung ergänzt.</p>
	<p>Die Planstraße B ist als öffentliche Verkehrsfläche festzusetzen. Die Erschließung soll teilweise durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gesichert werden. Mit der Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB wird dagegen noch kein Nutzungsrecht für das Begleiten, Überfahren sowie für das Verlegen und Unterhalten von Leitungen begründet, es werden lediglich die planungserleichternden Voraussetzungen für die Inanspruchnahme der jeweiligen Flächen geschaffen. Die Flächen werden vor widersprechenden Nutzungen geschützt, d.h. die Festsetzung hindert den Eigentümer, das Grundstück in einer Weise zu nutzen (z. B. durch Errichtung baulicher Anlagen), die die Ausübung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes behindert oder unmöglich machen würde. Die Begründung erfolgt in der Regel durch Vertrag, durch Bestellung von dinglichen Rechten, Grunddienstbarkeit (GDB) oder durch Baulast nach Maßgabe des Bauordnungsrechts oder durch Entzerrung gegen Entschädigung. Ich weise darauf hin, dass entsprechend § 4 Landesbauordnung (LBAuO M-V) die Erschließung des Baugrundstücks öffentlich rechtlich gesichert sein muss, das heißt, sofern ein Baugrundstück nur über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht erschlossen wird, das in eine Privatstraße mündet, so ist, auch wenn der Grundstückseigentümer zugleich auch „Miteigentümer“ des mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belasteten Grundstücks und der Privatstraße ist, muss sowohl das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht, als auch die Zufahrt über die Privatstraße zusätzlich über eine Baulast öffentlich rechtlich gesichert werden.</p>	<p>5. 6. 7.</p>	<p>Zu berücksichtigen.</p>
	<p>Die Ausweisung einer Privatstraße zeigt lediglich die privatrechtliche Sicherung der Erschließung an, das ist jedoch im baurechtlichen Sinne nicht ausreichend. Die Grundstückseigentümer sind gem. § 50 Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 1 LBAuO M-V gehalten, die Zufahrt durch eine Baulast zu sichern.</p>	<p>8.</p>	<p>Zu berücksichtigen.</p>