

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr:	VO/GV08/2018-2055
Gemeinde Bad Kleinen	Status:	öffentlich
	Aktenzeichen:	
Federführend:	Datum:	25.10.2018
Bauamt	Einreicher:	Bürgermeister
6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Bad Kleinen Nordwest" - Abwägungs- und Satzungsbeschluss		
Beratungsfolge:		
Beratung Ö / N	Datum	Gremium
Ö	14.11.2018	Ausschuss für Bau-, Verkehrsangelegenheiten und Umwelt Bad Kleinen
Ö	05.12.2018	Gemeindevertretung Bad Kleinen

Beschlussvorschlag:

1. Die Gemeindevertretung hat die während der Beteiligung der berührten Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden und der Öffentlichkeit vorgebrachten Stellungnahmen mit folgendem Ergebnis geprüft: siehe Anlage
Die Anlage ist Bestandteil des Beschlusses.
2. Der Bürgermeister wird beauftragt, den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, die Stellungnahmen vorgebracht haben, das Abwägungsergebnis mitzuteilen.
3. Aufgrund des § 10 BauGB beschließt die Gemeindevertretung der Gemeinde Bad Kleinen die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 mit der Gebietsbezeichnung "Bad Kleinen Nordwest" als Satzung.
4. Die Begründung zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 wird gebilligt.
5. Der Bürgermeister wird beauftragt, den Satzungsbeschluss über die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 ortsüblich bekannt zu machen. Dabei ist anzugeben, wo die Satzung und die Begründung dazu eingesehen und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist.

Sachverhalt:

Planungsziel der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 ist im Wesentlichen die Änderung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 auf 0,4 sowie die ergänzende Festsetzung, dass die zulässige Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundflächen von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen um bis zu 50% überschritten werden darf. Dadurch erfolgt eine Anpassung an geänderte Bauwünsche der Grundstückseigentümer (z.B. Winkelbauten).

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Bad Kleinen hat in ihrer Sitzung am 04.07.2018 die Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Bad Kleinen Nordwest" beschlossen. In der Sitzung der Gemeindevertretung am 04.07.2018 wurde ebenfalls der Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Bad Kleinen Nordwest" gebilligt und die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden erfolgte vom 01.08.2018 bis zum 03.09.2018.

Aufgrund der in dem Beteiligungsverfahren abgegebenen Stellungnahmen wurden keine Änderungen an der Planung vorgenommen.

Anlage/n:

Abwägung, Plan und Begründung Satzungsbeschluss

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	

GEMEINDE BAD KLEINEN

Abwägung

gemäß § 1 Abs. 7 BauGB zur

Satzung über die

6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Bad Kleinen Nordwest"

als Anlage zum Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Bearbeitungsstand 24.10.2018



Landkreis Nordwestmecklenburg

Die Landrätin

Stabsstelle für Wirtschaftsförderung, Regionalentwicklung und Planen

Landkreis Nordwestmecklenburg · Postfach 1565 · 23958 Wismar

Stadt – und Regionalplanung

Herr Zielke

Alter Holzhafen 17b

23966 Wismar

Auskunft erteilt Ihnen Melanie Riegel

Zimmer 2.218 · Börzower Weg 3 · 23936 Grevesmühlen

Telefon 03841 3040 6311

Fax 03841 3040 86311

E-Mail mustermann@nordwestmecklenburg.de

Unsere Sprechzeiten

Di 09:00 - 12:00 Uhr · 13:00 - 16:00 Uhr

Do 09:00 - 12:00 Uhr · 13:00 - 18:00 Uhr

Unser Zeichen

Grevesmühlen, 07.09.2018

6. Änderung Bebauungsplan Nr. 3 „Bad Kleinen Nordwest“

hier: Stellungnahme der betroffenen Behörden des LK NWM auf Grund des Anschreibens vom 25.07.2018, hier eingegangen am 31.07.2018

Sehr geehrter Herr Zielke,

Grundlage der Stellungnahme bilden die Entwurfsunterlagen zur Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „Bad Kleinen Nordwest“ der Gemeinde mit Planzeichnung im Maßstab 1:1000, Planungsstand und die dazugehörige Begründung mit gleichem Bearbeitungsstand.

Die Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in den nachfolgenden Fachdiensten und im Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises NWM:

Stabsstelle Wirtschaftsförderung, Regionalentwicklung und Planen	
FD Bauordnung und Umwelt	FD Bau und Gebäudemanagement
. SG Untere Naturschutzbehörde	. Straßenbaulastträger
. SG Untere Wasserbehörde	. Straßenaufsichtsbehörde
. SG Untere Abfall- und Immissionsschutzbehörde	FD Ordnung/Sicherheit und Straßenverkehr
. SG Untere Bauaufsichts- und Denkmalschutzbehörde	. Untere Straßenverkehrsbehörde
FD Öffentlicher Gesundheitsdienst	Kommunalaufsicht
FD Kataster und Vermessung	

Die Stellungnahmen der beteiligten Fachdienste des Landkreises werden im Folgenden erörtert und in die Abwägung eingestellt.

Anlage**Stabsstelle Wirtschaftsförderung, Regionalentwicklung und Planen****Bauleitplanung**

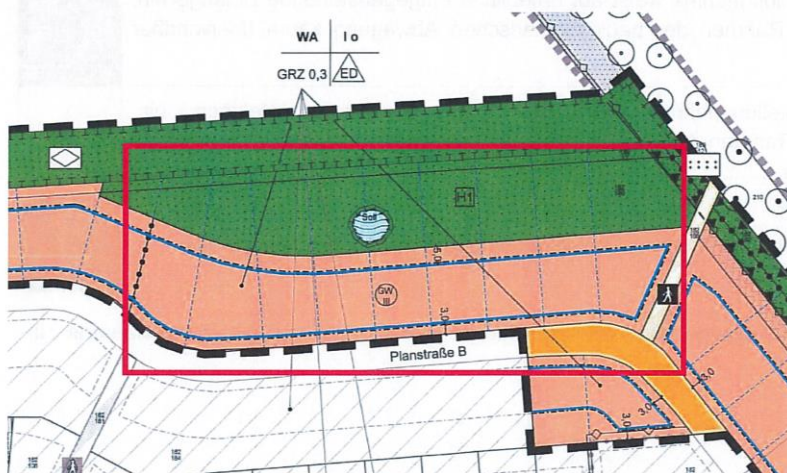
Nach Prüfung der vorliegenden Entwurfsunterlagen wird gemäß der behördlichen Trägerbeteiligung nach Maßgabe § 4 Abs. 2 BauGB auf nachfolgende bauplanungsrechtliche Belange hingewiesen, die in der weiteren Planbearbeitung der Gemeindevertretung zu beachten sind:

I. Allgemeines

Mit der 6. Änderung des B-Planes Nr. 3 plant die Gemeinde die Erhöhung der GRZ von 0,3 auf 0,4 sowie die bisher ausgeschlossene Anwendung des § 19 Abs. 4 BauNVO. Der Ursprungsplan sah lediglich vor, bei der Verwendung von versickerungsfähigem Material, die Grundfläche um 30 % zu überschreiten. Mit der 6. Änderung sollen die Bauherren die Möglichkeit erhalten, 60 % ihres Grundstückes mit baulichen Anlagen zu überdecken.

Die Gemeinde ist angehalten, die Anwendung des § 19 Abs. 4 BauNVO zu prüfen.

Ich möchte darauf hinweisen, dass zu diesen Grundstücken in dem rot eingerahmten Bereich auch Grünflächen mit der Zweckbestimmung private Hausgärten gehören. Diese Flächen bleiben bei der GRZ unberücksichtigt. Ich empfehle diesen Hinweis im B-Plan bzw. in der Begründung des B-Planes aufzunehmen.



Planausschnitt aus der 5. Änderung des B-Plans Nr. 3 der Gemeinde Bad Kleinen

Die nebenstehende Regelung des Ursprungsplanes ist u.a. Gegenstand der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3. Nunmehr gilt die Regelung des § 19 Abs. 4 BauNVO mit der Überschreitungsmöglichkeit von 50 %. Der Bezug zur Verwendung von durchlässigen Baumaterialien entfällt.

Die Gemeinde sieht keine Notwendigkeit, die Anwendung des § 19 Abs. 4 nochmals zu prüfen.

Der Hinweis wird in die Begründung aufgenommen.

1. Eingriffsregelung*(Bearbeiterin: Frau Meißner)*

Als externe Ausgleichsmaßnahme ist eine Ackerfläche auf dem Flurstück 104/1, Flur 1 der Gemarkung Gallentin in einer Größe von 1080 m² dauerhaft aus der Bewirtschaftung zu nehmen und als Mähwiese zu entwickeln. Diese Fläche ist in der Zeichnung auf dem Flurstück eindeutig darzustellen und der 6. Änderung des B-Planes Nr. 3 zuzuordnen. Die Fläche ist in der Planzeichnung Teil A darzustellen.

Nach § 1a Abs. 3 Baugesetzbuches (BauGB) sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) zu berücksichtigen.

Mit dem Erlass vom 01.06.2018 wurde durch das Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt eine Neufassung der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ verbindlich eingeführt. Ich möchte darauf hinweisen, dass für künftige B-Pläne die Abarbeitung der Eingriffsregelung nach dem Modell der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ von 2018 vorzunehmen ist.

2. Landschaftsschutzgebiet*(Bearbeiterin: Frau Schröder)*

Hinweis: Die externe Ausgleichsfläche befindet sich im Landschaftsschutzgebiet „Schweriner Außensee“. Es gelten die Bestimmungen der Verordnung vom 26.05.2005. Die vorgesehenen Maßnahmen dienen dem Schutzzweck gemäß § 3 der Verordnung.

Weitere Belange des Naturschutzes sind von der Planung nicht betroffen.

Rechtsgrundlagen

BNatSchG Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) v. 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542)

Hinweise zur Eingriffsregelung Landesamt für Umwelt und Naturschutz und Geologie Mecklenburg - Vorpommern, Neufassung 2018

LSG „Schweriner Außensee“ Landschaftsschutzgebietsverordnung vom 26.05.2005

NatSchAG M-V Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz) v. 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V 2010, S. 66)

Die Fläche ist in der Begründung auf einer Flurkarte mit Luftbild eindeutig abgegrenzt. Auch die Zuordnung zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 ist damit eindeutig. Weiterhin sind die durchzuführenden Maßnahmen hinreichend konkret dargestellt. Aus der zusätzlichen Darstellung im Teil A ergibt sich keine weitergehende Informations- oder Bindungswirkung. Der Empfehlung wird daher nicht gefolgt.

Das Ausgleichserfordernis wurde in die Abwägung eingestellt und wurde schon im Entwurf der Bebauungsplanänderung berücksichtigt.

Der nebenstehende Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der nebenstehende Erlass bezieht sich nicht auf die kommunale Bauleitplanung. Entsprechend wird in den "Hinweisen zur Eingriffsregelung" von 2018 auch lediglich empfohlen, diese in der Bauleitplanung zu verwenden. Das Ausgleichserfordernis für die vorliegende Planung orientiert sich an dem genannten Modell.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen dem Schutzzweck der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet "Schweriner Außensee" dienen.

Brandschutz

Bauliche Anlagen sind so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und instand zu halten, dass der Entstehung eines Brandes und der Ausbreitung von Feuer und Rauch (Brandausbreitung) vorgebeugt wird und bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren sowie wirksame Löscharbeiten möglich sind (§ 14 LBauO M-V).

Erreichbarkeit bebaubarer Flächen

Insofern Teile geplanter (zulässiger) Gebäude mehr als 50 m von einer mit Fahrzeugen der Feuerwehr befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche entfernt liegen, sind zur Sicherstellung des Feuerwehreinsatzes gemäß § 5 Abs. 1 Satz 4 LBauO M-V Zufahrten zu den vor oder hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und eventuellen Bewegungsflächen herzustellen.

Zufahrten und Bewegungsflächen sowie ggf. Aufstellflächen sind entsprechend der „Richtlinie über Flächen der Feuerwehr“ i.d.F. August 2006 zu bemessen und zu befestigen. Am Ende von Feuerwehruzufahrten muss eine für Fahrzeuge der Feuerwehr ausreichend bemessene Wendefläche zur Verfügung stehen. Die Flächen der Feuerwehr sind entsprechend der Anlage zu o.g. Richtlinie zu kennzeichnen und müssen eine jederzeit deutliche Randbegrenzung haben.

Löschwasserversorgung

Gemäß § 2 Abs. 1 Pkt. 4 BrSchG (i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. Dezember 2015) hat die Gemeinde die Löschwasserversorgung sicherzustellen. Stellt die Bauaufsichtsbehörde auf der Grundlage einer Stellungnahme der zuständigen Brandschutzdienststelle fest, dass im Einzelfall wegen einer erhöhten Brandgefährdung eine Löschwasserversorgung erforderlich ist, hat hierfür der Eigentümer, Besitzer oder Nutzungsberechtigte Sorge zu tragen.

Eine wesentliche Planungsgrundlage zur Bemessung eines angemessenen Grundschutzes stellt derzeit das DVGW – Arbeitsblatt W405 in der Fassung Februar 2008 i.V.m. dem Arbeitsblatt W405-B1 in der Fassung Februar 2015 dar. Nach den jeweils örtlichen Verhältnissen, insbesondere der Typik des Baugebietes, die zulässige Art und das zulässige Maß der baulichen Nutzung, die Siedlungsstruktur und die Bauweise sind die anzusetzenden Löschwassermengen anhand der im Arbeitsblatt W405 angegebenen Richtwerte zu ermitteln. **Wobei ein nicht ausgeschlossenes, erhöhtes Sach- und Personenrisiko hierbei zu berücksichtigen ist.**

Die nebenstehenden Hinweise zum Brandschutz, zur Erreichbarkeit der Flächen für Fahrzeuge der Feuerwehr sowie die Löschwasserversorgung wurden bereits im Rahmen der Erschließung abschließend gemäß den gesetzlichen und technischen Anforderungen erfüllt. Durch die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 ergeben sich keine geänderten Anforderungen.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die zuvor aufgeführten Angaben keinen Anspruch auf Vollständigkeit erheben. Sie gelten als grundlegende Ansätze bei der Planung eines Bebauungsgebietes - **stellen aber für sich, keinen Nachweis der Löschwasserversorgung im konkreten Bebauungsplan dar.** Dieser ist durch den Planer, ggf. auch unter Hinzuziehung eines Fachplaners zu erstellen.

Untere Denkmalschutzbehörde

FD Bau und Gebäudemanagement

Straßenaufsichtsbehörde

Von Seiten der Straßenaufsichtsbehörde bestehen gemäß § 10 StrWG-MV keine Einwände zu o.g. Planänderung.

Straßenbaulastträger

Zur o. a. B-Planänderung gibt es unsererseits keine Einwände. Es sind keine Straßen und Anlagen in unserer Trägerschaft betroffen.

FD Öffentlicher Gesundheitsdienst

Nach Durchsicht der digitalen Planungsunterlagen bestehen zur oben genannten 6.Änderung von Seiten des Gesundheitsamtes keine Bedenken.

Abfallwirtschaftsbetrieb

Seitens des Abfallwirtschaftsbetriebes bestehen gegen den Entwurf zur 5. Änderung des B-Plans Nr. 3 der Gemeinde Bad Kleinen keine Bedenken.

Für die Fertigstellung des nordöstlichen Teils der Planstraße B werden folgende Hinweise gegeben:

1. Die derzeit im LK NWM eingesetzten Abfallsammelfahrzeuge können ein Gesamtgewicht von 32 t aufweisen. Die Straßen und Wege müssen entsprechend tragfähig ausgebaut werden.
2. Sofern Bodenschwellen zur Verkehrsberuhigung geplant sind, müssen diese derart ausgestaltet werden, dass eine Befahrung durch die Entsorgungsfahrzeuge - insbesondere unter Beachtung der erforderlichen Bodenfreiheit der hinteren Standplätze . gewährleistet ist.
3. Die Straßeneinmündungen/ die Kurvenbereiche sind so auszuführen, dass die Schleppkurven der derzeit im LK NWM eingesetzten Abfallsammelfahrzeuge (Nr. 23 und Nr. 24) in den geplanten Straßenverlauf hineinpassen.

Der nebenstehende Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens der Straßenaufsichtsbehörde und des Straßenbaulastträgers keine Einwände erhoben werden.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens des öffentlichen Gesundheitsschutzes keine Bedenken bestehen.

Die nebenstehenden Hinweise werden im Rahmen der Erschließung beachtet.



Landkreis Nordwestmecklenburg
Die Landrätin
Kataster- und Vermessungsamt

Landkreis Nordwestmecklenburg Postfach 1565 23958 Wismar

Landkreis Nordwestmecklenburg
Bauordnung und Planung
Frau Riegel
Rostocker Straße 76
23970 Wismar

Auskunft erteilt Frau Olgemann
Zimmer 2.311 Börzower Weg 3, 23936 Grevesmühlen

Telefon 03841 / 3040-6223 Fax 03841 / 3040-86296
E-Mail vorbereitung-kva@nordwestmecklenburg.de

Unsere Sprechzeiten
Di 09:00 - 12:00 Uhr 13:00 - 16:00 Uhr
Do 09:00 - 12:00 Uhr 13:00 - 16:00 Uhr

Unser Zeichen 2018-B1-0125
Grevesmühlen, 07.08.2018

Ihr Geschäftszeichen / Antrag vom
06.08.2018

**Stellungnahme des KVA als TÖB zum B-Plan
6. Änderung B-Plan Nr. 3 Bad Kleinen**

Sehr geehrte Damen und Herren,

seitens des Kataster- und Vermessungsamtes gibt es weder Einwände noch Bedenken.
In dem B-Planbereich befinden sich **keine** Aufnahme- und Sicherungspunkte des Lagenetzes.
Ansonsten ist auf den Erhalt von Grenzpunkten der Flurstücksgrenzen zu achten. Falls die Punkte von
Baumaßnahmen berührt werden, sind sie durch geeignete Maßnahmen zu sichern.

Bei Beschädigung oder Verlust der Punkte ist der Verursacher verpflichtet, sie auf eigene Kosten durch
einen Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur oder durch das Kataster- und Vermessungsamt
wieder herstellen zu lassen.

**Hinweis: Die Übereinstimmung der Planungsunterlagen mit dem aktuellen
Liegenschaftskataster wurde nicht geprüft.**

Für eventuelle Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Olgemann

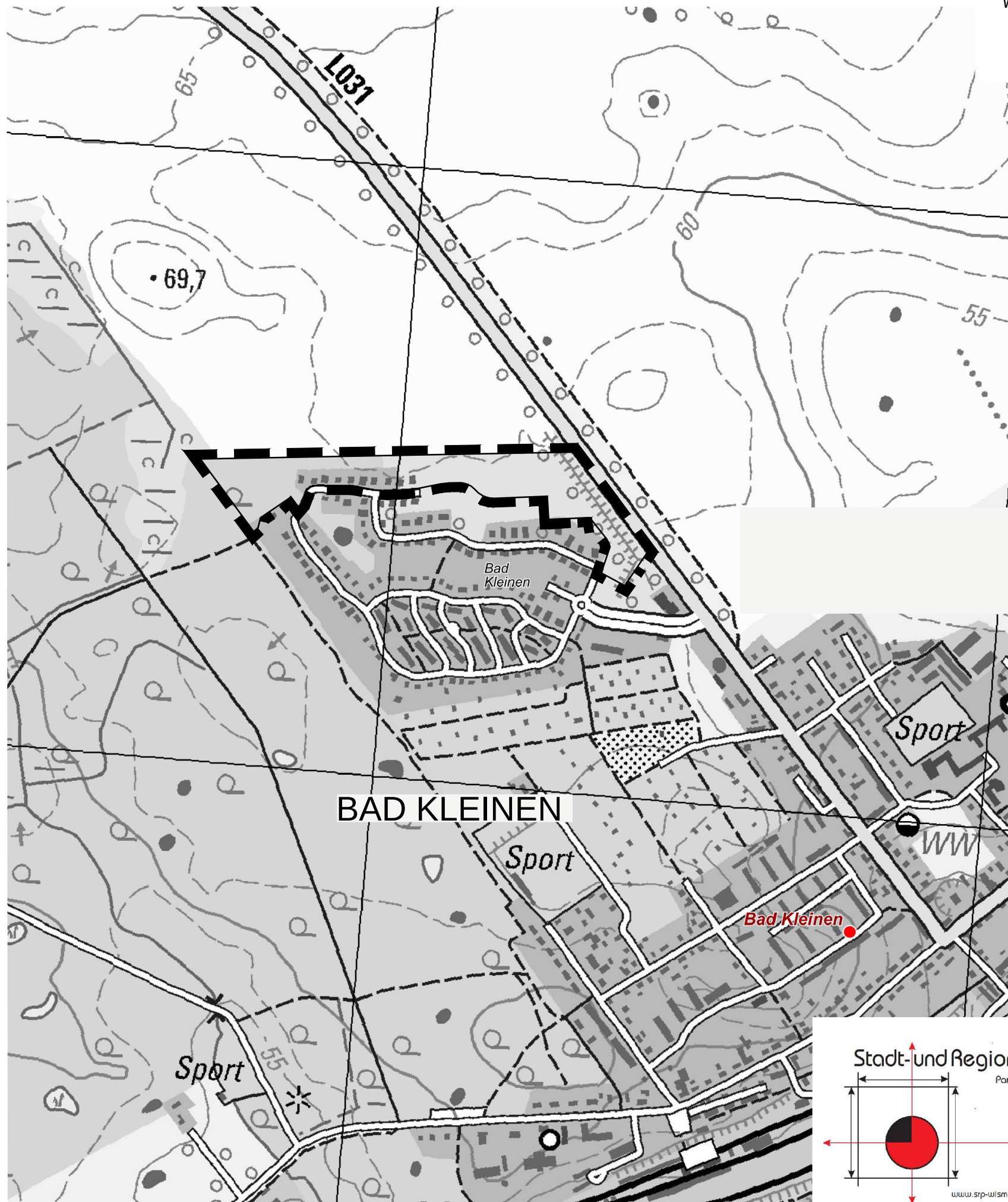
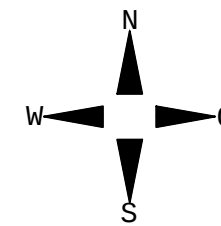
Anlagen: A3 Flurkarte

Maßstab 1:2000

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass seitens des Kataster- und Vermessungsamtes keine Einwände oder Bedenken bestehen. Es sind keine Aufnahme- und Sicherungspunkte des Lagenetzes vorhanden.

Die nebenstehenden Hinweise werden beachtet.





Unverbindliche Planerläuterung:

Gegenstand der Planänderung ist die Änderung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 auf 0,4 sowie die ergänzende Festsetzung, dass die zulässige Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundflächen von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen um bis zu 50% überschritten werden darf.

Präambel

Aufgrund des § 10 i.V.m. § 13 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. 11. 2017 (BGBl. I S. 3634) wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung der Gemeinde Bad Kleinen vom folgende Satzung über die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 mit der Gebietsbezeichnung "Bad Kleinen Nordwest", umfassend einen nördlichen Teil der Ursprungssatzung nördlich und östlich des Buchenrings sowie eine kleinere Fläche südlich des Buchenrings, nördlich und östlich begrenzt durch eine vorhandene Gehölzfläche sowie die L 31/Wismarsche Straße sowie westlich durch die Grenze der Ursprungsplanung, bestehend aus dem Übersichtsplan des Geltungsbereichs und dem Text (Teil B) erlassen:

Teil B – Text

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

- 1. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und 19 BauNVO)**
Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3 werden unter der Ziffer II wie folgt geändert und ergänzt:
Der Punkt 1. wird wie folgt neu gefasst:
Für die festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete (WA) und Reinen Wohngebiete (WR) gilt eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4.
Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einem Maß von 50 von Hundert überschritten werden.
- 2. Sonstige Festsetzungen**
Alle übrigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 3 in der Fassung der 5. Änderung gelten uneingeschränkt weiterhin fort.

Hinweise

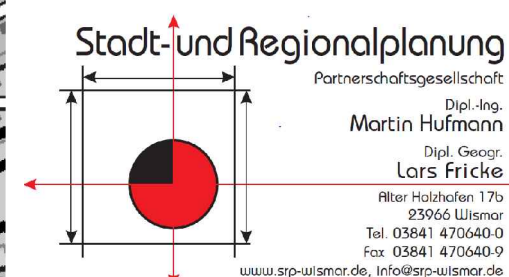
Als externe Ausgleichsmaßnahme ist eine Ackerfläche auf dem Flurstück 104/1, Flur 1 der Gemarkung Gallentin, in einer Größe von 1080 m² dauerhaft aus der Bewirtschaftung zu nehmen und als eine extensive Mähwiese zu entwickeln. Die Fläche ist höchstens einmal jährlich, aber mindestens alle drei Jahre, nicht vor dem 1. September zu mähen und das Mähgut ist abzutransportieren.

SATZUNG DER GEMEINDE BAD KLEINEN über die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Bad Kleinen Nordwest"

umfassend einen nördlichen Teil der Ursprungssatzung nördlich und östlich des Buchenrings sowie eine kleinere Fläche südlich des Buchenrings, nördlich und östlich begrenzt durch eine vorhandene Gehölzfläche sowie die L 31/Wismarsche Straße sowie westlich durch die Grenze der Ursprungsplanung

SATZUNGSBESCHLUSS

Bearbeitungsstand 24. 10. 2018





Satzung der Gemeinde Bad Kleinen über die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Bad Kleinen Nordwest"

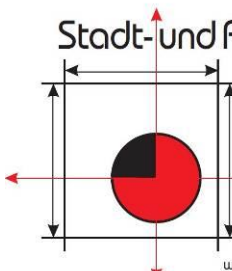
umfassend einen nördlichen Teil der Ursprungssatzung nördlich und östlich des Buchenrings sowie eine kleinere Fläche südlich des Buchenrings, nördlich und östlich begrenzt durch eine vorhandene Gehölzfläche und die L 31/Wismarsche Straße sowie westlich durch die Grenze der Ursprungsplanung

BEGRÜNDUNG

Satzungsbeschluss

Bearbeitungsstand 24.10.2018

Stadt- und Regionalplanung



Partnerschaftsgesellschaft
Dipl.-Ing.
Martin Hufmann
Dipl. Geogr.
Lars Fricke
Alter Holzhafen 17b
23966 Wismar
Tel. 03841 470640-0
Fax 03841 470640-9
www.srp-wismar.de, info@srp-wismar.de

Inhalt

1.	Einleitung/Planungsziele, Verfahren	2
2.	Lage und Geltungsbereich	3
3.	Planungsrecht, Flächennutzungsplan und Raumordnung	3
4.	Bebauungskonzept	4
4.1	Ausgangssituation	4
4.2	Städtebauliches Konzept und Festsetzungen	5
4.3	Verkehrerschließung	6
5.	Umweltbelange	6
5.1	Städtebauliche Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB	6
5.2	Eingriffsbilanzierung	6
5.3	Ausgleichsmaßnahmen	8
6.	Ver- und Entsorgung	9
6.1	Allgemeine Anforderungen der Ver- und Entsorgungsträger	9
6.2	Trink- und Löschwasserversorgung	9
6.3	Schmutz- und Regenwasserentsorgung	10
6.4	Energieversorgung	10
6.5	Abfallentsorgung / Altlasten	10
7.	Bodendenkmale	10
8.	Immissionsschutz	10
9.	Eigentumsverhältnisse	11
10	Sonstiges	11
11.	Planungskosten	11

Deckblatt: Topografische Karte, Geo Basis - DE/M-V 2018

1. Einleitung/Planungsziele, Verfahren

Für das Wohngebiet "Bad Kleinen Nordwest" besteht der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 3 in der Fassung der 5. Änderung.

Die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 betrifft den Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes. Planungsziel der 5. Änderung des Planes war im Wesentlichen die Umwidmung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft in private Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Hausgarten", um eine zweckmäßige Nutzung der Flächen durch die Eigentümer zu ermöglichen. Darüber hinaus wurden die Baufenster durch eine Verschiebung der Baugrenzen erweitert, ohne das Maß der baulichen Nutzung zu verändern.

Zwischenzeitlich hat sich jedoch im Rahmen der Vermarktung der Grundstücke gezeigt, dass durch eine geänderte Nachfrage nach Eigenheimtypen (z.B. Winkelgebäude) und einer kleinteiligeren Parzellierung die ursprünglich vorgesehene Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 eine zweckmäßige Bebauung erschwert. Die GRZ soll daher für den Geltungsbereich dieser 6. Änderung auf 0,4 erhöht werden. Ergänzend soll festgesetzt werden, dass die zulässige Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundflächen von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen um bis zu 50 % überschritten werden darf. Eine Überschreitung von 30 % war für teilbefestigte Wege und Stellplätze bereits Bestandteil der Ursprungssatzung. Diese haben jedoch für die Nutzung der Wohnbaugrundstücke nur eine untergeordnete Bedeutung. Eine größere Relevanz haben Garagen, Carports sowie Unterstellmöglichkeiten für Gartengeräte und Fahrräder.

Die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 entspricht den städtebaulichen Zielen des Ursprungsplanes. Alle übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3 in der Fassung der 5. Änderung gelten unverändert fort.

Planungsziel ist die Änderung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 auf 0,4 sowie die ergänzende Festsetzung, dass die zulässige Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundflächen von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen um bis zu 50 % überschritten werden darf. Dadurch erfolgt eine Anpassung an geänderte Bauwünsche der Grundstückseigentümer (z.B. Winkelbauten).

Die Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Bad Kleinen Nordwest" erfolgte gemäß den Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB.

Mit den Bestimmungen des § 13 BauGB wurde den Gemeinden ein Instrument an die Hand gegeben, um im vereinfachten Verfahren Bebauungspläne ändern zu können, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Dies ist bei der vorliegenden 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 der Fall. Die Planänderungen haben keinen Einfluss auf das ursprünglich verfolgte städtebauliche Konzept, in den Reinen und Allgemeinen Wohngebieten zeitgemäße Einfamilienhausgrundstücke zu schaffen.

Die Durchführung des Verfahrens nach § 13 BauGB führt im Wesentlichen dazu, dass keine Umweltprüfung durchgeführt wird und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit entfallen kann.

2. Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich nordwestlich der Ortslage Bad Kleinen. Der Geltungsbereich umfasst einen nördlichen Teil der Ursprungssatzung nördlich und östlich des Buchenrings sowie eine kleinere Fläche südlich des Buchenrings. Nördlich und östlich wird der Geltungsbereich durch eine vorhandene Gehölzfläche sowie die L 31/Wismarsche Straße definiert. Westlich reicht der Geltungsbereich bis zur Grenze der Ursprungsplanung.



Abb.: Geltungsbereich und Bestandssituation (Quelle: Luftbild, Geo Basis - DE/M-V 2017)

3. Planungsrecht, Flächennutzungsplan und Raumordnung

Die Gemeinde Bad Kleinen verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan. Dieser weist die hier überplanten Flächen überwiegend als Wohnbaufläche (W) aus. Die Festsetzungen der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 stimmen daher, wie auch der Ursprungsplan, mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes überein.

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind insbesondere:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3.11.2017 (BGBl. I S. 3634),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
- die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. Nr. 3, 22.1.1991), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057),

- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V S. 344) geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 05.07.2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)

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

Bad Kleinen ist ein rd. 3.750 Einwohner zählendes Grundzentrum am Nordufer des Schweriner Sees zwischen der Hansestadt Wismar und der Landeshauptstadt Schwerin. Über die Ostseeautobahn A 20 und die B 106 ist die Gemeinde sehr gut an den regionalen und überregionalen Straßenverkehr angebunden. Durch die Bahnstrecken zwischen Rostock, Schwerin, Wismar und Lübeck ist auch die Anbindung an das übergeordnete Bahnnetz gegeben.

Das Regionale Raumordnungsprogramm Westmecklenburg weist der Gemeinde Bad Kleinen eine Funktion als Grundzentrum zu. Grundzentren sollen als Standorte für die Versorgung der Bevölkerung ihres Nahbereichs mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Grundbedarfs gesichert und weiterentwickelt werden. Darüber hinaus ist auch die Entwicklung von Wohnbauflächen in den zentralen Orten zu konzentrieren. Dieser Aufgabe ist die Gemeinde schon durch die Aufstellung der Ursprungsplanung nachgekommen.

Als Plangrundlagen wurden ein Auszug aus der Flurkarte der Flur 1 in der Gemarkung Bad Kleinen, der rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 3 in der Fassung der 5. Änderung, die Topografische Karte, © Geo Basis - DE/M-V, 2018 sowie eigene Erhebungen verwendet.

4. Bebauungskonzept

4.1 Ausgangssituation

Das Plangebiet befindet sich, wie beschrieben, im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 3, östlich der Wismarschen Straße.

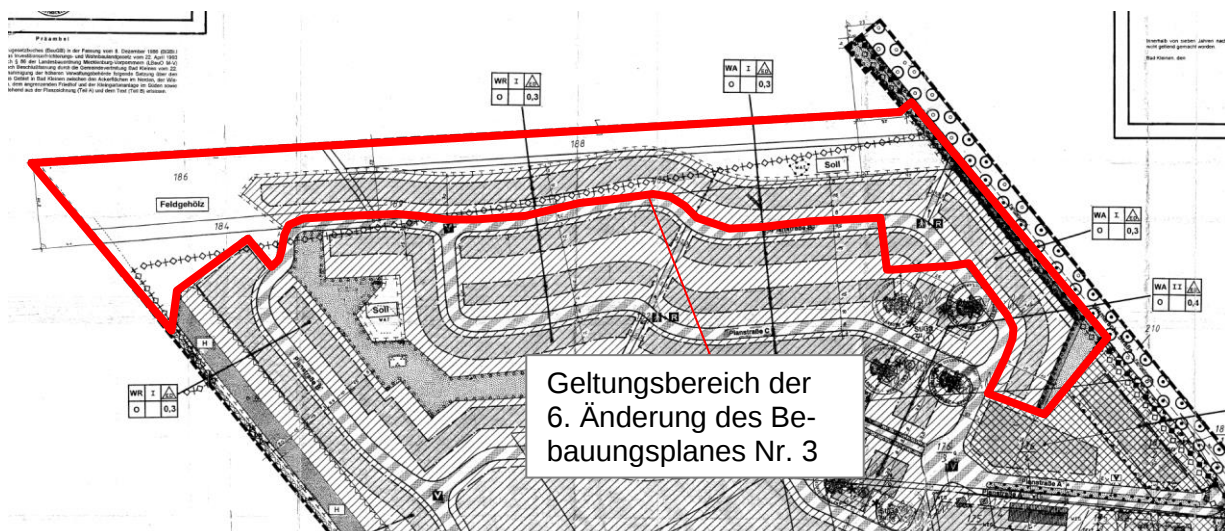


Abb.: Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 3

Für den Geltungsbereich der 6. Änderung sind im westlichen Teil Reine Wohngebiete (WR) und im östlichen Teil Allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt. Vorgesehen sind eingeschossige Einzel- und Doppelhäuser. Im westlichen Bereich sind die Baugrundstücke bereits entsprechend den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes bebaut.

Der entlang der Wismarschen Straße festgesetzte begrünte Lärmschutzwall wurde realisiert und schirmt das Baugebiet gegen den Straßenverkehrslärm ab.



Vorhandene Bebauung am Buchenring.



Vorhandene Gehölzflächen mit angrenzender Wohnbebauung.

4.2 Städtebauliches Konzept und Festsetzungen

Durch die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 werden die Grundzüge der ursprünglichen städtebaulichen Ziele der Planung nicht berührt. Diese gelten unverändert fort.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3 in der Fassung der 5. Änderung werden unter der Ziffer II wie folgt geändert und ergänzt: Der Punkt 1. wird wie folgt neu gefasst:

Für die festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete (WA) und Reinen Wohngebiete (WR) gilt eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4. Die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 erfolgt für den Bereich der Ursprungssatzung, der auch schon Gegenstand der 5. Änderung war. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung für die 5. Änderung des Bebauungsplanes wurden unverändert aus dem Ursprungsplan übernommen. Durch eine zwischenzeitlich geänderte Nachfrage nach Eigenheimtypen (z.B. Winkelgebäude) und einer kleinteiligeren Parzellierung wird durch die ursprünglich vorgesehene Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 eine zweckmäßige Bebauung jedoch erschwert. Durch die Erhöhung der Grundflächenzahl werden die Grundzüge der Planung nicht tangiert.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einem Maß von 50 von Hundert überschritten werden. Eine Überschreitung von 30% war für teilbefestigte Wege und Stellplätze, wie schön erörtert, bereits in der Ursprungssatzung zulässig. Diese haben jedoch für die Nutzung der Wohnbaugrund-

stücke nur eine untergeordnete Bedeutung. Den größeren Anteil haben Garagen, Carports sowie Unterstellmöglichkeiten für Gartengeräte und Fahrräder. Durch die Erweiterung der Überschreitungsmöglichkeit verfolgt die Gemeinde die Zielsetzung, eine zeitgemäße und zweckmäßige Grundstücksnutzung zu ermöglichen.

Alle übrigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 3 in der Fassung der 5. Änderung gelten uneingeschränkt weiterhin fort.

4.3 Verkehrserschließung

Die privaten Grundstücksflächen sind direkt an die öffentliche Verkehrsfläche der Straße "Buchenring" angeschlossen. Zusätzliche öffentliche Erschließungsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Die Erreichbarkeit der überplanten Flächen für die Anwohner als auch für die Ver- und Entsorger ist sichergestellt.

5. Umweltbelange

5.1 Städtebauliche Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB

Eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB einschließlich des Umweltberichtes muss innerhalb eines vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB nicht durchgeführt werden. Die Umweltbelange wurden abschließend im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 sowie der bisherigen Änderungen behandelt. Aufgrund der 6. Änderung des Bebauungsplanes ist eine höhere Versiegelung in einem Teilbereich der Ursprungsplanung zulässig. Diese zusätzlichen Eingriffe werden im Folgenden behandelt.

5.2 Eingriffsbilanzierung

Basis für die Zuordnung einzelner Biotoptypen ist das vom LUNG herausgegebene Heft 2 der Materialien zur Umwelt „Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern“.

Die Ermittlung des Eingriffes und das sich daraus ergebende Ausgleichserfordernis erfolgt in Anlehnung an die „Hinweise zur Eingriffsregelung“ für das Land Mecklenburg-Vorpommern aus der Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie in der Neufassung von 2018.

Versiegelung

Im Ursprungsbebauungsplan war eine Grundflächenzahl von 0,3 zulässig. Außerdem war bezüglich der Versiegelung nachstehende Festsetzung im Ursprungsplan enthalten:

Werden Stellplätze und Zufahrten aus versickerungsfähigem Material (Rasengitter, Schotterrasen, Ökopflaster mit einem Fugenanteil >30%) hergestellt, so kann die zulässige Grundflächenzahl um 30% überschritten werden.

Satzung der Gemeinde Bad Kleinen über die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3
"Bad Kleinen Nordwest"

Flächennutzung	Flächengröße	GRZ/Überschreitung	Max. Vollversiegelung
Versiegelung bei GRZ 0,3			
Allgemeines Wohngebiet	11.660	0,3	3.498
Reines Wohngebiet	10.385	0,3	3.116
			6.614
Überschreitung GRZ um 30%			
Stellplätze, Zufahrten	22.045	0,1	2.205

Maximale Vollversiegelung - Ursprungsbebauungsplan

Im Rahmen der Bilanzierung wird für die Vollversiegelungen ein Zuschlag von 0,5 und für Teilversiegelungen von 0,2 berechnet.

Flächennutzung	Flächenanteil	Zuschlag Versiegelung	EFÄ
Wohnbebauung	6.614	0,5	3.307
Stellplätze, Zufahrten	2.205	0,2	441
		Σ	3.748

Eingriffsflächenäquivalent (EFÄ) für Teil-/Vollversiegelung - Ursprungsbebauungsplan

Mit der hier vorliegenden 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 wird eine Teilfläche der ursprünglichen Wohnbauflächen überplant und dabei die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 um 0,1 auf 0,4 erhöht.

Flächennutzung	Flächenverbrauch	GRZ	Max. Vollversiegelung
Allgemeines Wohngebiet	11.660	0,1	1.166
Reines Wohngebiet	10.385	0,1	1.039
		Σ	2.205

Zusätzliche Vollversiegelung – 6. Änderung B-Plan Nr. 3

Mit der hier vorliegenden Änderung wird darüber hinaus die Möglichkeit eingeräumt diese GRZ um 50% für Nebenanlagen zu überschreiten.

Flächennutzung	Flächenverbrauch	GRZ	Max. Vollversiegelung
Allgemeines Wohngebiet	11.660	0,2	2.332
Reines Wohngebiet	10.385	0,2	2.077
		Σ	4.409

Zusätzliche Teilversiegelung für Nebenanlagen – 6. Änderung B-Plan Nr. 3

Daraus ergibt sich das folgende Ausgleichserfordernis für die 6. Änderung des Bebauungsplanes:

Flächennutzung	Flächenanteil	Zuschlag Versiegelung	EFÄ
Wohnbebauung	2.205	0,5	1.103
Nebenanlagen	4.409	0,5	2.205
		Σ	3.307

Eingriffsflächenäquivalent (EFÄ) für Teil-/Vollversiegelung - 6. Änderung B-Plan Nr. 3

Biotop- und Funktionsverlust

Für die Berechnung des Biotop- und Funktionsverlustes wird der planungsrechtliche Bestand als Grundlage herangezogen.

Der Biotop- und Funktionsverlust wurde im Zusammenhang mit der Ursprungsplanung bereits vollständig kompensiert. Ein zusätzlicher Biotop- und Funktionsverlust findet im Rahmen der 6. Änderung des Bebauungsplanes nicht statt.

Kompensationsbedarf

Im Rahmen der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 wurde der zusätzliche Eingriff durch die Erhöhung der Grundflächenzahl berechnet. Bei der Bilanzierung wurde auch die mögliche Überschreitung durch Nebenanlagen abzüglich der auch bisher schon möglichen Überschreitung berücksichtigt.

Versiegelung	1.103
Versiegelung (Nebenanlagen)	2.205
Teilversiegelung (Ursprungsplan)	-441
Zusätzlicher Eingriff durch Versiegelung:	2.867 m² EFÄ
Zusammenstellung Kompensationsbedarf	

5.3 Ausgleichsmaßnahmen

Das Kompensationsdefizit soll auf der gemeindlichen Sammelausgleichsfläche in Gallentin ausgeglichen werden. Gemäß den Hinweisen zur Eingriffsregelung wird die Maßnahme 2.31 "Umwandlung von Acker in extensive Mähwiese" vorgesehen. Die angrenzende Bahnstrecke ist als Störquelle zu berücksichtigen.

Es werden ein Kompensationswert von 3,0 veranschlagt und ein Zuschlag von 1,0 für ein spezielles Mähregime. Die Fläche darf nicht vor dem 1. September gemäht werden.



Sammelausgleichsfläche der Gemeinde Bad Kleinen
(Gemarkung Gallentin, Flur 1, Flurstück 104/1) (Quelle: GeoBasis-DE/M-V 2018)

Als externe Ausgleichsmaßnahme ist eine Ackerfläche auf dem Flurstück 104/1, Flur 1 der Gemarkung Gallentin in einer Größe von 1080 m² dauerhaft aus der Bewirtschaftung zu nehmen und als eine extensive Mähwiese zu entwickeln. Die Fläche ist höchstens einmal jährlich, aber mindestens alle drei Jahre, nicht vor dem 1. September zu mähen und das Mähgut ist abzutransportieren.

Maßnahme	Flächengröße in m ²	Kompensationswert	Leistungsfaktor	m ² KFÄ
Extensive Mähwiese				
Wirkzone I	574	3,0 + 1,0	0,5	1.148
Wirkzone II	506	3,0 + 1,0	0,85	1.720
Σ	1.080			Σ 2.868

Kompensationsflächenäquivalent für die 6.Änderung B-Plan Nr. 3

Mit der beschriebenen Maßnahme kann ein vollständiger Ausgleich des Eingriffes durch die zusätzliche Versiegelung im Rahmen der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 erreicht werden.

6. Ver- und Entsorgung

6.1 Allgemeine Anforderungen der Ver- und Entsorgungsträger

Die Ver- und Entsorgungsanlagen innerhalb des Wohngebietes sind im Rahmen der bereits erfolgten Erschließung und Bebauung neu errichtet worden. Für die leitungsgebundenen Energiearten existieren Anbindungspunkte an vorhandene Leitungssysteme der jeweiligen Ver- und Entsorgungsträger im Buchenring.

Bei Veränderungen im Bestand sind die Beteiligten frühzeitig in die Ausführungsplanung einzubeziehen, um die gleichzeitige Einbringung der Ver- und Entsorgungsleitungen zu gewährleisten.

Die Mindestabstände zu Leitungen sind bei Bau- und Anpflanzmaßnahmen zu beachten.

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

6.2 Trink- und Löschwasserversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser wird im Plangebiet durch die Anbindung an die vorhandene Frischwasserleitung im Buchenring sichergestellt. Hinsichtlich des sparsamen Umgangs mit Trinkwasser sollte der Einsatz von wassersparenden Technologien bevorzugt werden.

Das Löschwasserkonzept des vorhandenen Wohngebietes gilt auch für die Fläche der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 unverändert fort. Die Löschwasserversorgung ist gesichert.

6.3 Schmutz- und Regenwasserentsorgung

Über das im Buchenring liegende Kanalsystem wird das in dem Baugebiet anfallende Schmutz- und Regenwasser zentral entsorgt. Das Kanalsystem wurde im Rahmen der Erschließung des Wohngebietes neu errichtet. Das bestehende Konzept zur Regenwasserentsorgung gilt weiterhin.

Das im nördlichen Bereich bestehende Soll ist Bestandteil eines vorhandenen Drainagesystems. Durch die Renaturierung soll auch die Entwässerungsfunktion langfristig gesichert werden.

6.4 Energieversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie ist sichergestellt.

6.5 Abfallentsorgung / Altlasten

Die Abfallentsorgung erfolgt auf Grundlage der Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg. Im Plangebiet ist die Durchführung der Abfallentsorgung aufgrund der gegebenen Erschließung gewährleistet. Die Flächeneigentümer haben dazu ihre Müllbehälter an den jeweiligen Abfuhrtagen am Straßenrand abzustellen.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind der Gemeinde keine Altlasten in dem Plangebiet bekannt.

Aufgrund der Nutzungscharakteristik des Plangebietes bestehen seitens der Gemeinde auch keine entsprechenden Verdachtsmomente.

7. Bodendenkmale

Im Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 sind keine Bodendenkmale bekannt. Verhaltensmaßregeln bei der zufälligen Entdeckung von Bodendenkmalen sind in der Planzeichnung unter den Hinweisen genannt.

8. Immissionsschutz

Da entlang der Wismarschen Straße bereits ein Lärmschutzwall errichtet wurde, wird das Wohngebiet wirksam gegen den Verkehrslärm abgeschirmt. Durch den wirksamen Bebauungsplan Nr. 3 werden alle immissionsschutzrechtlichen Belange abschließend geregelt. Durch die 6. Änderung des Bebauungsplanes tritt keine Änderung dieser Situation ein. Der angrenzende Streckenabschnitt der Wismarschen Straße ist Bestandteil der Ortsdurchfahrt mit einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h. Die mit der Ursprungssatzung festgelegten Rahmenbedingungen für einen wirksamen Schallschutz sind damit erfüllt und auch für den Bereich der 6. Änderung des Planes wirksam.

9. Eigentumsverhältnisse

Die überplanten Flächen befinden sich in privatem und öffentlichem Besitz.

10. Sonstiges

Das Plangebiet ist als nicht kampfmittelbelasteter Bereich bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass vereinzelt Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

11. Planungskosten

Die Planungskosten werden von der Gemeinde getragen und über den Grundstücksverkauf refinanziert.

Gemeinde Bad Kleinen

Bürgermeister

