

Beschlussvorlage Gemeinde Bad Kleinen Federführend: Bauamt	Vorlage-Nr: VO/GV08/2019-2123 Status: öffentlich Aktenzeichen: Datum: 01.04.2019 Einreicher:	
Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14A der Gemeinde Bad Kleinen für das Gebiet "Gallentin-Süd" Aufstellungs-, Entwurfs- und Auslegungsbeschluss		
Beratungsfolge:		
Beratung Ö / N	Datum	Gremium
Ö	03.04.2019	Ausschuss für Bau-, Verkehrsangelegenheiten und Umwelt Bad Kleinen
Ö	08.05.2019	Gemeindevertretung Bad Kleinen

1. **Beschlussvorschlag:**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Bad Kleinen fasst den Beschluss über Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14A für den Bereich „Gallentin-Süd“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB.

Das Plangebiet der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14A für das Gebiet „Gallentin-Süd“ wird wie folgt begrenzt:

- im Norden und Nordosten: durch das Ferienlager „Ulis Kinderland“,
- im Osten: durch Wiesen- und Hochstaudenfluren,
- im Süden und Südwesten: durch die Straße „Am See“,
- im Westen: durch die rückwärtigen Grundstücke der bebauten Grundstücke Alte Dorfstraße Nr. 13 – Nr. 27.

2. Die Planungsziele der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14A bestehen in Folgendem:

- Änderung der Ferienhausgebiete und der Sondergebiete Beherbergung und Infrastruktur in allgemeine Wohngebiete,
- Anpassung der Anforderungen für Garagen und Stellplätze.

3. Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Hierauf ist in der ortsüblichen Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses hinzuweisen.

4. Der Beschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. Bei der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist darauf hinzuweisen, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden soll und wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und dass sich die Öffentlichkeit innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann.

5. Von der frühzeitigen Unterrichtung und der Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB wird i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.

6. Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14A der Gemeinde Bad Kleinen für den Bereich „Gallentin Süd“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften und die zugehörige Begründung werden gebilligt und zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt.

7. Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14A, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften, und die zugehörige Begründung sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auf die Dauer eines Monats, mindestens jedoch auf die Dauer von 30 Tagen auszulegen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind über die Auslegung zu benachrichtigen.
8. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 13 Abs. 3 BauGB am Planverfahren zu beteiligen.
9. Die Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB sind nicht zu beteiligen.
10. Die öffentliche Auslegung ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. Es ist darauf hinzuweisen, dass die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14A im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt wird.
11. Es ist darauf hinzuweisen, dass nicht fristgemäß abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, sofern die Gemeinde deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes nicht von Bedeutung ist.

Sachverhalt:

Die Gemeinde Bad Kleinen verfügt über die rechtskräftige Satzung über den Bebauungsplan Nr. 14A bzw. über die Satzung über 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14A für das Gebiet. Die Rechtskraft besteht seit 20. Juli 2016. Der Bereich des Bebauungsplanes befindet sich südlich in der Ortslage Gallentin unmittelbar am „Schweriner See“. Dies ist auf dem Übersichtsplan ersichtlich.

Der Bebauungsplan/der rechtskräftige Bebauungsplan ist mit Baugebieten für „Sondergebiete für Ferienhäuser“ und für „Sondergebiete Beherbergung und Infrastruktur“ festgesetzt. Auf Anlass des Vorhabenträgers hat sich die Gemeinde erneut mit dem Plan beschäftigt. Der Antrag des Vorhabenträgers vom 16.11.2018 begründet die Zielsetzung für die Änderung. Aufgrund der nicht Umsetzbarkeit der Ferienhäuser und Ferienwohnungen in diesem Bereich und der Notwendigkeit zur Bereitstellung von Wohnraum in der Gemeinde wurde beantragt, den Bereich in ein „Allgemeines Wohngebiet“ zu ändern. Dies würde sich positiv auf die Entwicklung der Ortslage auswirken, eine bessere Nutzung der vorhandenen Infrastruktur bedeuten. Im gleichen Zuge ist erkennbar, dass die vorhandene Fremdenverkehrsinfrastruktur nicht geeignet ist, die Ferienhäuser umzusetzen, zu realisieren und zu entwickeln. Da die Grundstücke vorbereitet sind für eine Bebauung, sollen die auch entsprechend entwickelt werden. Aus Sicht von Vorhabenträger und nach Überprüfung durch die Gemeinde ist die Realisierung eines Wohngebietes geeignet das Vorhaben umzusetzen.

Die vorhandene Verkehrsinfrastruktur und die vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen können genutzt werden. Es bleibt bei den festgesetzten Privatstraßen innerhalb des Gebietes. Die Zufahrt zum See ist weiterhin öffentlich.

An den Festsetzungen zur Ausnutzung ändert sich nichts. Im Grunde ist das Ziel, anstelle der Sondergebiete „Allgemeine Wohngebiete“ mit dem dafür vorgesehenen Nutzungskatalog festzusetzen. Ebenso ist beabsichtigt, die Festsetzungen zu Garagen und Nebengebäuden dem tatsächlichen Erfordernis des Wohngebietes anzupassen. Hierbei wird eine Beschränkung der Zahl der Wohnungen für die zukünftig zu erwartenden Gebäude vorgesehen. Für die bereits vorhandenen Gebäude wird auf eine Regelung zur Zahl der Wohnungen verzichtet.

Es handelt sich um einen rechtskräftigen Bebauungsplan, der im Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt wurde. Das Verfahren für die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14A der Gemeinde Bad Kleinen wird als Verfahren der Innenentwicklung nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB durchgeführt. Eine Voraussetzung für die Anwendung dieses Verfahrens ist, dass keine Beeinträchtigung der NATURA 2000-Schutzgebietskulisse erfolgt. Änderungen der Planung, die andere Auswirkungen auf die Schutzziele der Natura-2000-Gebiete als mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan 1. Änderung Nr. 14A haben, sind mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14A der Gemeinde Bad Kleinen nicht vorgesehen. Die Änderung der Nutzung von Feriennutzung in Wohnnutzung wird entsprechend mit einer Plausibilitätserklärung gewürdigt.

Mit der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14A wird nicht die Zulässigkeit eines Vorhabens begründet, welches einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt. Änderungen des Bebauungsplanes, die zu einer Umweltverträglichkeitsprüfung führen würden, sind nicht vorgesehen.

Ausgleichs- und Ersatzanforderungen werden durch die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14A der Gemeinde Bad Kleinen nicht berührt. Ein Umweltbericht ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB nicht erforderlich.

Die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Bad Kleinen ist nicht gegeben. Somit ist eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes vorzunehmen. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

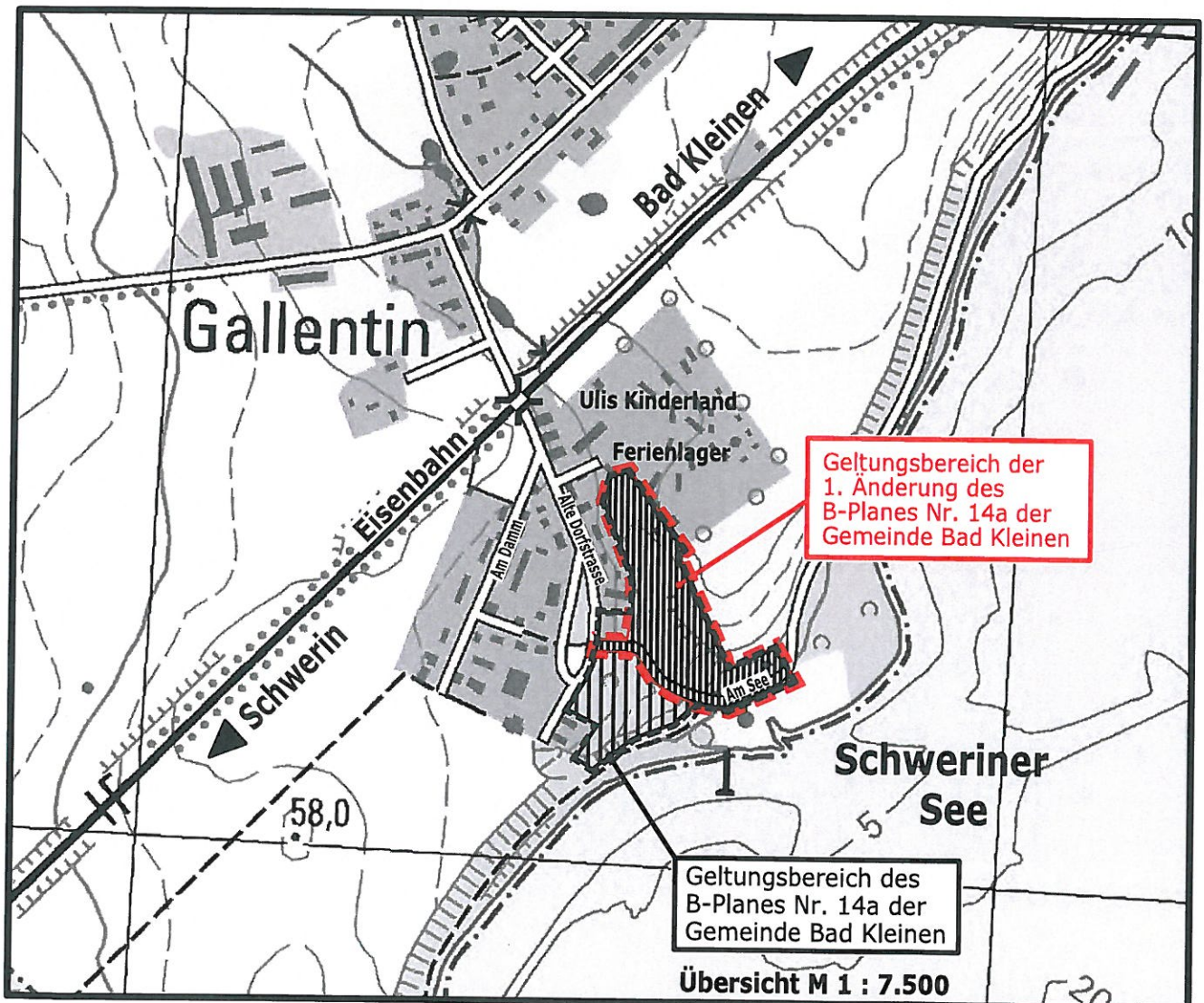
Anlage/n:

zu ändernde Planzeichnung (Teil A)
 Teil B – Text mit Kennzeichnung der Änderungen
 Teil B – Text geändert
 Darlegung der Änderungen

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:

BESCHLUSSVORLAGE

LEGENDE



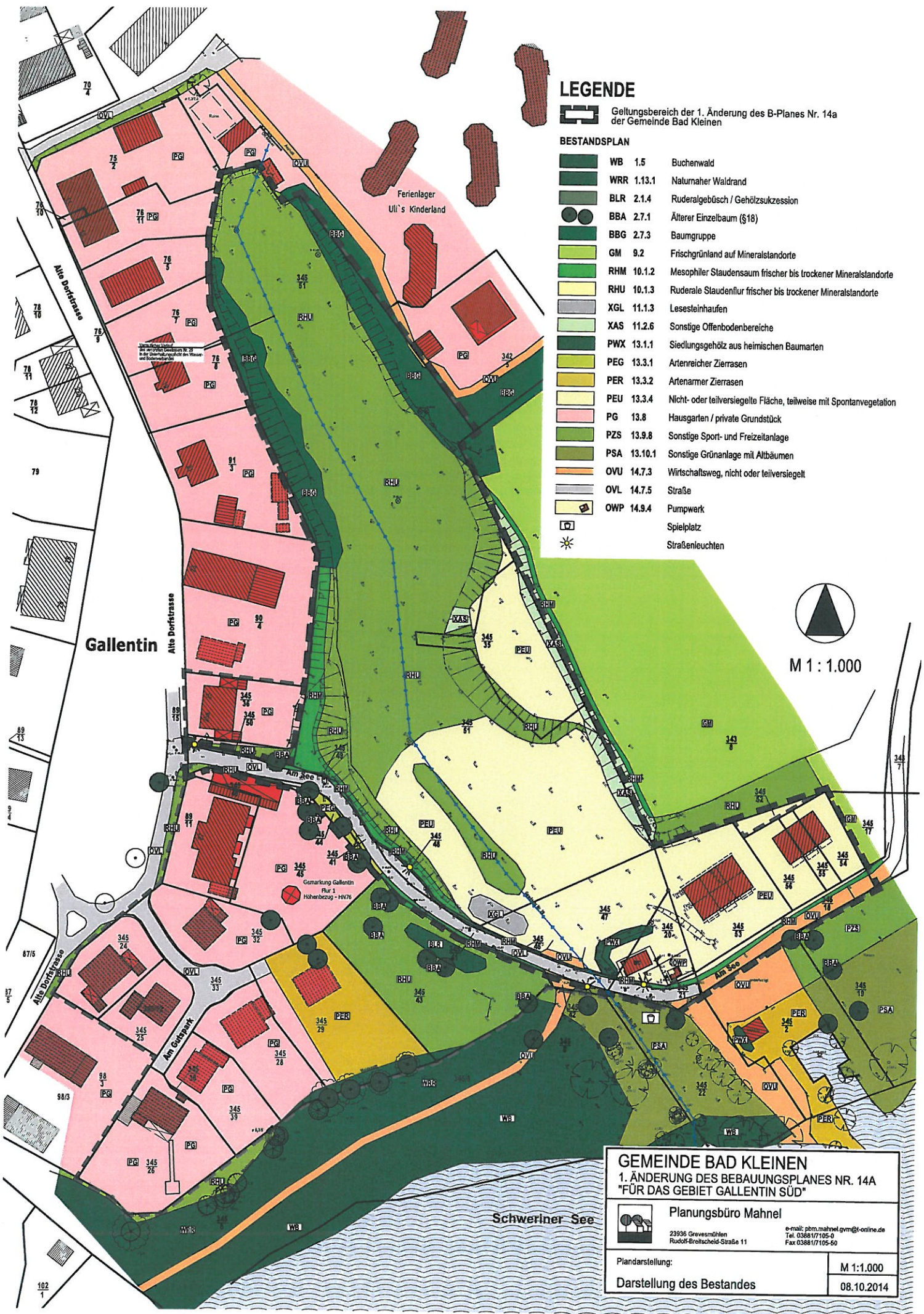
Geltungsbereich der 1. Änderung des B-Planes Nr. 14a der Gemeinde Bad Kleinen

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 Mineralstandorten
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
	Spielfeld
	Straßenleuchten



M 1 : 1.000



GEMEINDE BAD KLEINEN

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



Planungsbüro Mahnel

23936 Graevenhufen
Rudolf-Breitscheid-Straße 11

e-mail: pbm.mahnel@gmx@t-online.de
Tel. 03861/7105-0
Fax 03861/7105-50

Plandarstellung:

Darstellung des Bestandes

M 1:1.000

08.10.2014

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

TEIL A - PLANZEICHNUNG

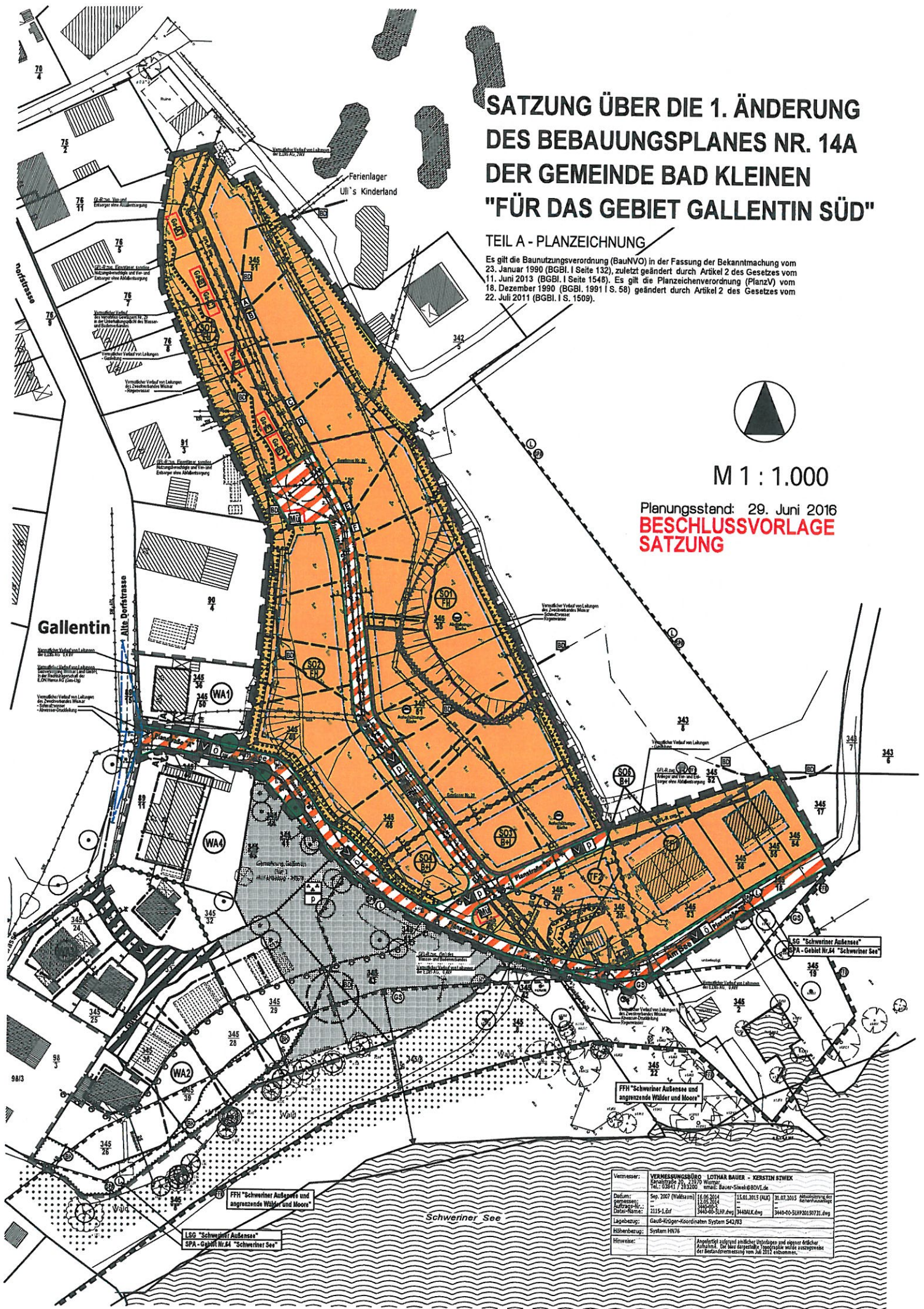
Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I Seite 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I Seite 1548). Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) geändert durch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



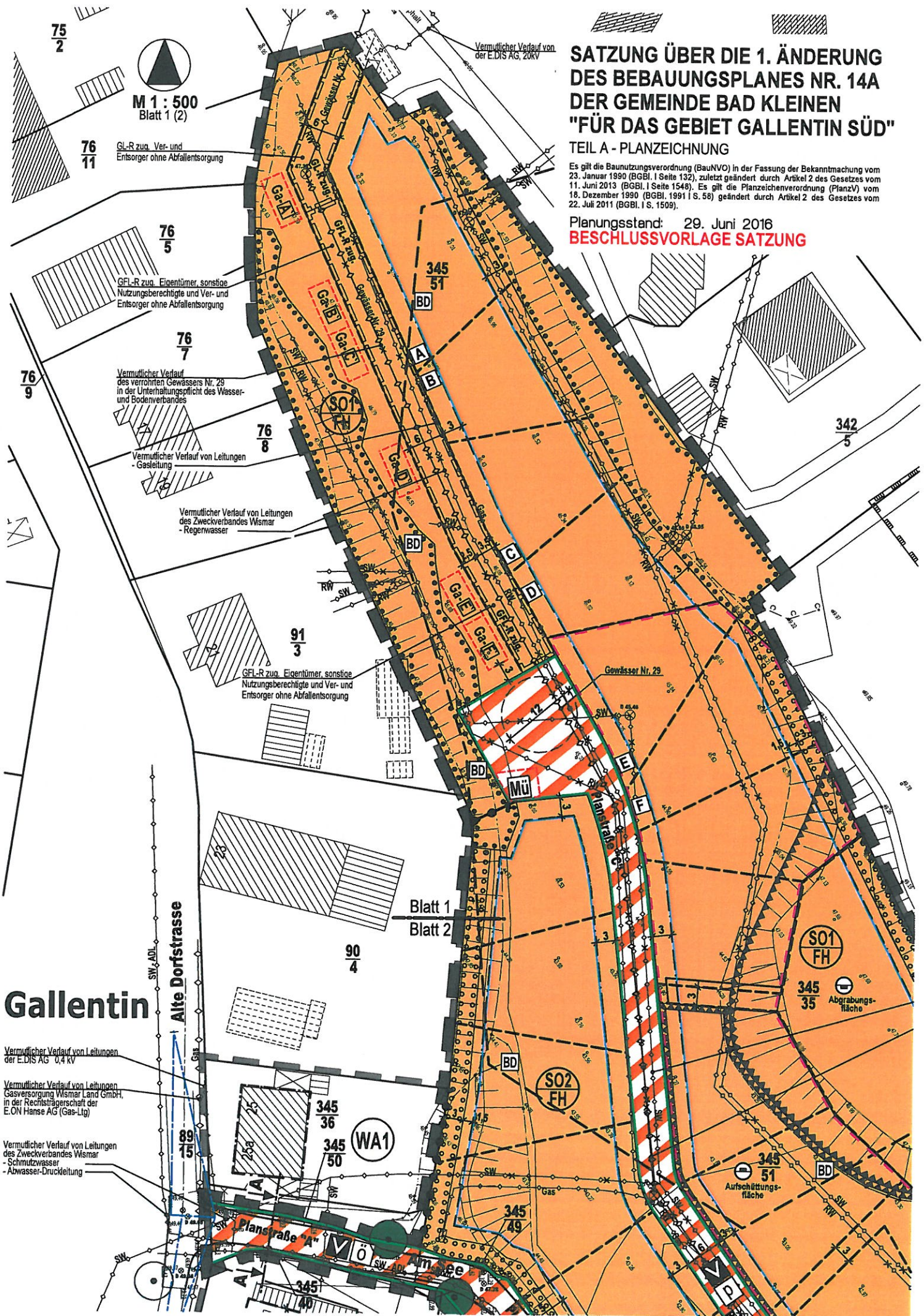
M 1 : 1.000

Planungsstand: 29. Juni 2016

**BESCHLUSSVORLAGE
SATZUNG**



Vermesser:	VERMESSUNGSBÜRO LOTHAR BAUER - KERSTIN SEWKE
Karte:	Karte Nr. 1:1000
Datum:	Sep. 2007 (Nabla 2007)
Gezeichnet:	15.01.2015 (AKS)
Auftrag-Nr.:	2115-L-1st
Druck-Nr.:	3440-00-01/02.dwg
Lagebezug:	Gauß-Krüger-Koordinaten System 54703
Höhenbezug:	System NN/26
Strecke:	Angefertigt aufgrund amtlicher Unterlagen und eigener Arbeiten. Die hier dargestellte Topographie und die Ausweisung der Bebauungsfläche sind als Grundlage für die Bauplanung zu verwenden.



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).

Planungsstand: 29. Juni 2016
BESCHLUSSVORLAGE SATZUNG

Gallentin

Alte Dorfstrasse

Blatt 1
Blatt 2

Vermutlicher Verlauf von Leitungen
der E.DIS AG 0,4 kV

Vermutlicher Verlauf von Leitungen
Gasversorgung Wismar Land GmbH,
in der Rechtsträgerschaft der
E.ON Hanse AG (Gas-Ltg)

Vermutlicher Verlauf von Leitungen
des Zweckverbandes Wismar
- Schmutzwasser
- Abwasser-Druckleitung

345
35
Abgrabungs-
fläche

345
51
Aufschüttungs-
fläche

345
36
WA1

345
50

345
49

345
40

345
41

345
42

345
43

345
44

345
45

345
46

345
47

345
48

345
49

345
50

345
51

345
52

345
53

345
54

345
55

345
56

345
57

345
58

345
59

345
60

345
61

345
62

345
63

345
64

345
65

345
66

345
67

345
68

345
69

345
70

345
71

345
72

345
73

345
74

345
75

345
76

345
77

345
78

345
79

345
80

345
81

345
82

345
83

345
84

345
85

345
86

345
87

345
88

345
89

345
90

345
91

345
92

345
93

345
94

345
95

345
96

345
97

345
98

345
99

345
100

345
101

345
102

345
103

345
104

345
105

345
106

345
107

345
108

345
109

345
110

345
111

345
112

345
113

345
114

345
115

345
116

345
117

345
118

345
119

345
120

345
121

345
122

345
123

345
124

345
125

345
126

345
127

345
128

345
129

345
130

345
131

345
132

345
133

345
134

345
135

345
136

345
137

345
138

345
139

345
140

345
141

345
142

345
143

345
144

345
145

345
146

345
147

345
148

345
149

345
150

345
151

345
152

345
153

345
154

345
155

345
156

345
157

345
158

345
159

345
160

345
161

345
162

345
163

345
164

345
165

345
166

345
167

345
168

345
169

345
170

345
171

345
172

345
173

345
174

345
175

345
176

345
177

345
178

345
179

345
180

345
181

345
182

345
183

345
184

345
185

345
186

345
187

345
188

345
189

345
190

345
191

345
192

345
193

345
194

345
195

345
196

345
197

345
198

345
199

345
200

345
201

345
202

345
203

345
204

345
205

345
206

345
207

345
208

345
209

345
210

345
211

345
212

345
213

345
214

345
215

345
216

345
217

345
218

345
219

345
220

345
221

345
222

345
223

345
224

345
225

345
226

345
227

345
228

345
229

345
230

345
231

345
232

345
233

345
234

345
235

345
236

345
237

345
238

345
239

345
240

345
241

345
242

345
243

345
244

345
245

345
246

345
247

345
248

345
249

345
250

345
251

345
252

345
253

345
254

345
255

345
256

345
257

345
258

345
259

345
260

345
261

345
262

345
263

345
264

345
265

345
266

345
267

345
268

345
269

345
270

345
271

345
272

345
273

345
274

345
275

345
276

345
277

345
278

345
279

345
280

345
281

345
282

345
283

345
284

345
285

345
286

345
287

345
288

345
289

345
290

345
291

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

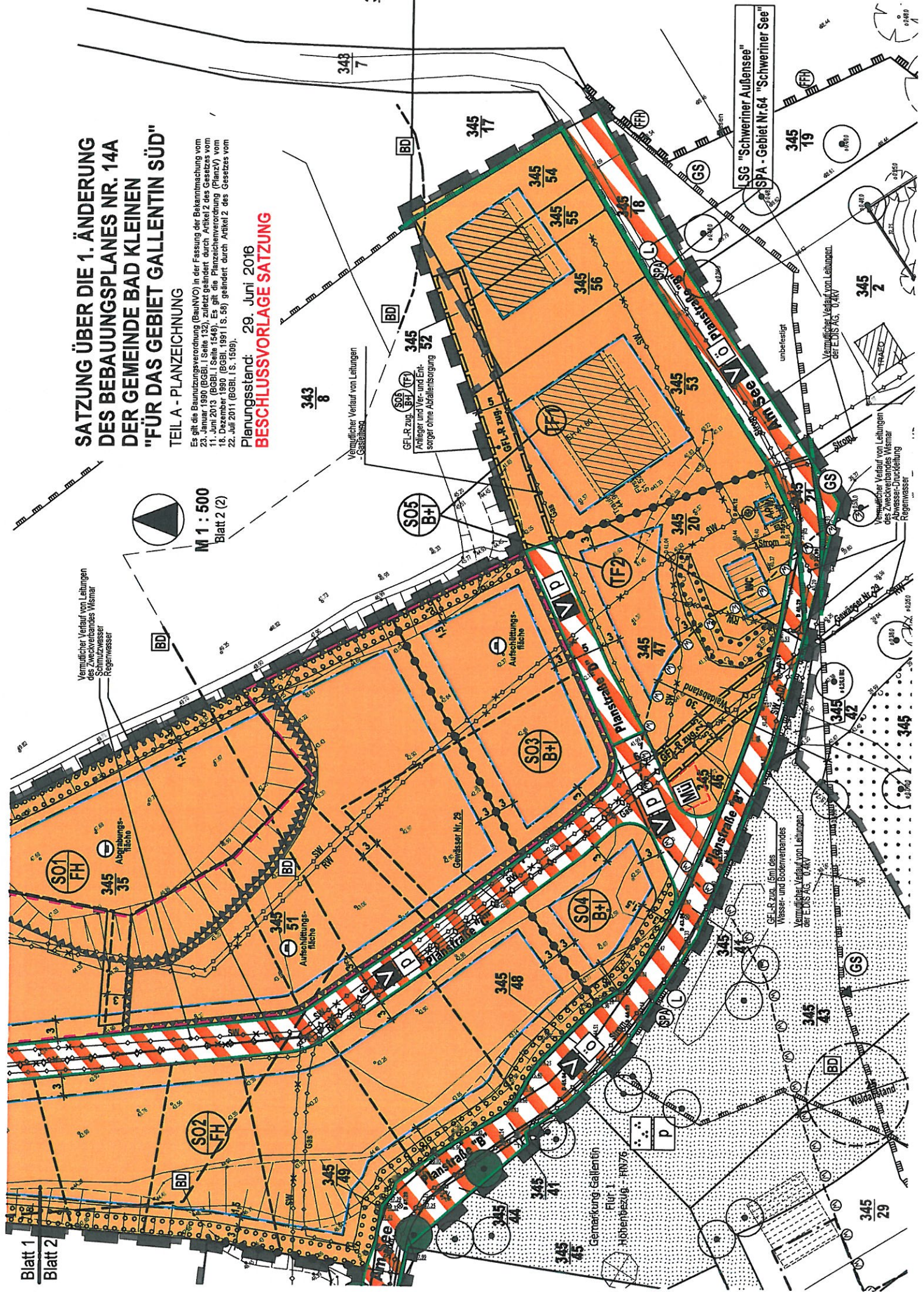
TEIL A - PLANZEICHNUNG

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. I S. 56) geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

Planungsstand: 29. Juni 2016

BESCHLUSSVORLAGE SATZUNG

M 1 : 500
Blatt 2 (2)

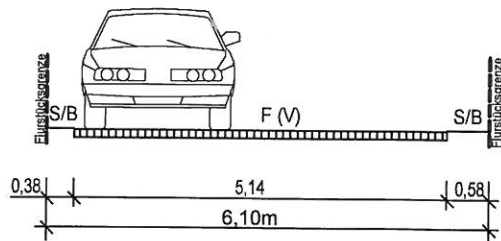


ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

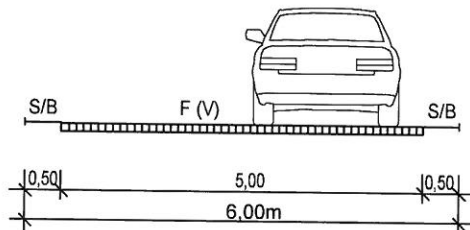
Teilgebiete mit lfd. Nr.	<u>SO1</u> FH + <u>SO2</u> FH	<u>SO3</u> B+I + <u>SO4</u> B+I	<u>SO5</u> B+I
Art der Nutzung	SO - Sondergebiete Ferienhausgebiet gem. §10 (4) BauNVO	SO - Sonstiges Sondergebiete Beherbergung und Infrastruktur gem. § 11 (2) BauNVO	SO - Sonstiges Sondergebiete Beherbergung und Infrastruktur gem. § 11 (2) BauNVO
Zahl der Vollgeschosse	I	I	I
GRZ-Grundflächenzahl	0,3	0,3	TF1 0,4 TF2 0,3
Bauweise			
maximale Traufhöhe	TH _{max} 4,00m	TH _{max} 4,00m	TH _{max} 4,00m
maximale Firsthöhe	FH _{max} 9,00m	FH _{max} 9,00m	FH _{max} 10,00m
Dachneigung	DN 25°- 50°	DN 25°- 50°	DN 15°- 50°

EMPFEHLUNG FÜR STRAßENPROFIL

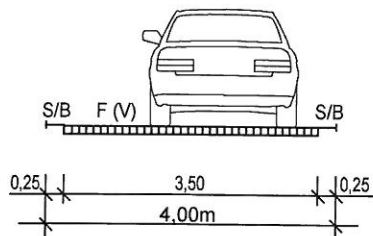
SCHNITT A - A
Planstraße "A" - Bestand



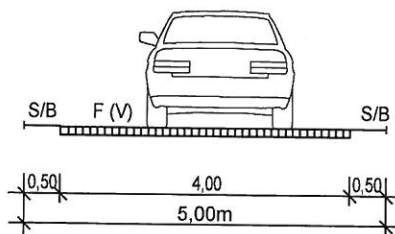
Planstraße "C" - privat



Planstraße "B" - öffentlich



Planstraße "D" - privat



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

PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. FESTSETZUNGEN

Planzeichen

Erläuterung

Rechtsgrundlagen

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Par. 9 (1) 1 BauGB



Sondergebiet
- Ferienhausgebiet

Par. 10 (4) BauNVO



Sonstiges Sondergebiet
- Beherbergung und Infrastruktur

Par. 11 (2) BauNVO

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Par. 9 (1) 1 BauGB
Par. 16 - 19 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

O

Offene Bauweise



Einzelhäuser zulässig



Hausgruppen zulässig



Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN

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



Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



Verkehrsberuhigter Bereich - Mischverkehrsfläche



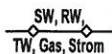
Private Verkehrsfläche



Öffentliche Verkehrsfläche

HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSER LEITUNGEN

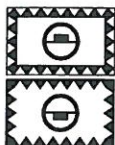
Par. 9 (1) 13 BauGB
Par. 9 (6) BauGB



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

FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN

Par. 9 (1) 17 BauGB
Par. 9 (6) BauGB



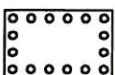
Flächen für Aufschüttungen,
Zweckbestimmung: Aufschüttungsfläche



Flächen für Abgrabungen,
Zweckbestimmung: Abgrabungsfläche

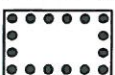
ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN SOWIE BINDUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, UND STRÄUCHERN

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



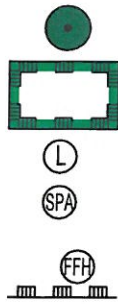
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Par. 9 (1) 25a BauGB



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

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



Erhaltungsgebot für Bäume

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten
im Sinne des Naturschutzrechts

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

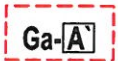
Par. 9 (6) BauGB

SONSTIGE PLANZEICHEN



Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen
Mü - Müllbehältersammelplatz

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



Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen
- Baugrundstücksbezogene Garagen (A' bis F')

Par. 9 (1) Nr. 4 BauGB



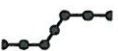
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

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



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

Par. 9 (1) 10 BauGB
Par. 9 (6) BauGB



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugegebieten,
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

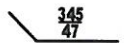
Par. 9 (7) BauGB



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

Par. 9 (7) BauGB

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER



Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer



vorhandene Gebäude



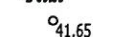
vorhandener Zaun / Hecke



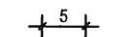
vorhandene Böschung



vorhandener Schacht



Höhenangaben in Meter ü HN76



Bemaßung in Metern



Sichtdreieck



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



Bezeichnung der Teilflächen 1 (TF1) des SO5-Gebietes



in Aussicht genommene Grundstücksgrenze



WC - Sanitäranlage/WC
APW - Abwasserpumpwerk



Grundstücke (A bis F) die den Garagen (GA) zugeordnet sind



künftig entfallende Darstellung, z.B. Leitung



Untersuchungsfläche i.V.m. Anforderungen der BBodSchV

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME



Küsten- und Gewässerschutzstreifen
50m gemäß § 29 NatSchAG M-V

Par. 9 (6) BauGB



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



Bereiche mit Bodendenkmale, die dem Denkmalschutz unter-
liegen, eine Veränderung oder Beseitigung kann nur mit
Genehmigung der zuständigen Denkmalschutzbehörde erfolgen.

IV. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE ÄUßERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

DN 15° - 50°

Dachneigung (DN) zwischen 15° und 50°

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 18.02.2015 Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im amtlichen Bekanntmachungs- und Informationsblatt „Mäckelbörger Wegweiser“ des Amtes Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen am 25.03.2015 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. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung im Amt Dorf Mecklenburg – Bad Kleinen in der Zeit vom 07.04.2015 bis zum 07.04.2015 unterrichten kann.

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 18.02.2015 den Entwurf der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14A für das Gebiet "Gallentin Süd" mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Bad Kleinen, den.....

(Siegel)

Bürgermeister

5. Der Entwurf der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14A 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 23.04.2015 bis zum 26.05.2015 während der Dienstzeiten im Amt Dorf Mecklenburg – Bad Kleinen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. 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 25.03.2015 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 17.04.2015 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 nichtabgeleitet werden.

....., den.....

(Stempel)

Unterschrift

8. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14A wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Der erneute Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14A, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie die zugehörige Begründung haben in der Zeit vom 04.12.2015 bis zum 08.01.2016 während der Dienstzeiten im Amt Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen gemäß § 4a Abs. 3 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten vorgebracht werden können und dass nicht innerhalb der öffentlichen Auslegungsfrist abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes unberücksichtigt bleiben können, wenn die Gemeinde deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit der 1. Änderung des Bebauungsplanes nicht von Bedeutung ist; durch Veröffentlichung im Bekanntmachungs- und Informationsblatt „Mäckelbörger Wegweiser“ am 25.11.2015 ortsüblich bekanntgemacht. In der Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde darauf hingewiesen, dass von der Durchführung einer Umweltprüfung abgesehen wird und dass bei Aufstellung eines Bebauungsplanes ein Antrag nach § 47 der 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. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden von der erneuten Auslegung unterrichtet.

Bad Kleinen, den.....

(Siegel)

Bürgermeister

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

Bad Kleinen, den.....

(Siegel)

.....
Bürgermeister

10. Die Gemeindevertretung hat die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14A 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

11. 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

12. Der Beschluss der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14A 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 Dienstzeiten 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 am ortsüblich 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 "GALLETIN SÜD"
GEMÄSS PAR. 10 BAUGB UND PAR. § 86 LBAUO 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 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2015 (GVOBl. M-V S. 590), 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.

TEIL B – TEXT

ZUR SATZUNG ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 14 A DER GEMEINDE BAD KLEINEN „FÜR DAS GEBIET GALLENTIN-SÜD“ IM VERFAHREN NACH § 13a BAUGB

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 SONDERGEBIET - FERIEHAUSGEBIET (§ 10 Abs. 4 BauNVO)

1.1.1 Die Ferienhausgebiete SO1/ FH und SO2/ FH dienen zu Zwecken der Erholung ~~dem touristisch genutzten, ferienmäßigen Wohnen mit den dazugehörigen Nebenanlagen Garagen und Stellplätzen.~~

1.1.2 Innerhalb der Ferienhausgebiete SO1/ FH und SO2/ FH sind zulässig:

- Ferienhäuser und Ferienwohnungen nach § 10 Abs. 4 BauNVO, die aufgrund ihrer Lage, Größe, Ausstattung, Erschließung und Versorgung für den Erholungsaufenthalt geeignet und dazu bestimmt sind, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen.
- ~~Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO für den durch die Nutzung zugelassenen Bedarf sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO.~~

1.1.3 Innerhalb der Ferienhausgebiete SO1/ FH und SO2/ FH sind ~~Wohnungen im Sinne einer allgemeinen Wohnnutzung unzulässig.~~

1.2 SONSTIGES SONDERGEBIET – BEHERBERGUNG UND INFRASTRUKTUR (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

1.2.1 Innerhalb der Sonstigen Sondergebiete - Beherbergung und Infrastruktur SO3/ B+I, SO4/ B+I und SO5/ B+I ist die Errichtung von ~~Einrichtungen der Beherbergung und touristische Infrastruktur sowie den dazugehörigen Nebenanlagen und Stellplätzen zulässig.~~

1.2.2 Innerhalb der Sonstigen Sondergebiete - Beherbergung und Infrastruktur SO3/ B+I und SO4/ B+I sind zulässig:

- auf maximal 50 % der Geschossfläche der baulichen Anlagen Ferienwohnungen,
- Beherbergungsbetriebe,
- Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für gesundheitliche Zwecke (wie Sauna),
- Anlagen für sportliche Zwecke (wie Fitnessräume) sowie
- Anlagen für Verwaltungen,
- ~~Stellplätze für den durch die Nutzung zugelassenen Bedarf sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO.~~

~~Die Geschoßfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln.~~

1.2.3 Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes - Beherbergung und Infrastruktur SO5/ B+I sind zulässig:

- innerhalb der Teilfläche 1 - Ferienwohnungen sowie die zugehörigen Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO,
- innerhalb der Teilfläche 2 - Einrichtungen der touristischen Infrastruktur sowie die zugehörigen Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO.

1.2.4 Innerhalb der Sonstigen Sondergebiete - Beherbergung und Infrastruktur SO3/ B+I und SO4/ B+I sind ausnahmsweise zulässig:

- Wohnungen für Dienst-, Aufsichts- und Bereitschaftspersonen und für Betriebsleiter und Betriebsinhaber im Sinne des § 8 Abs. 3 BauNVO und nur soweit sie der Betreuung abgeschlossener Einheiten dienen und der Zahl der zu betreuenden Ferienhäuser bzw. Ferienwohnungen jeweils deutlich untergeordnet sind.

1.2.5 Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes - Beherbergung und Infrastruktur SO5/ B+I sind unzulässig:

- innerhalb der Teilfläche 2 - Ferienwohnungen, Ferienhäuser und Beherbergungsbetriebe.

1.2.6 Innerhalb der Sonstigen Sondergebiete - Beherbergung und Infrastruktur SO3/ B+I SO4/ B+I und SO5/ B+I sind unzulässig.

- Wohnungen im Sinne einer allgemeinen Wohnnutzung.

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21a BauNVO)

Höhe der baulichen Anlagen

- 2.1 Die zulässige Höhe baulicher Anlagen wird durch die Festsetzung der maximalen Traufhöhe (TH_{max}) und der maximalen Firsthöhe (FH_{max}) bestimmt.
- 2.2 Die Traufhöhe ist das Maß zwischen Oberkante Erdgeschossfußboden (Rohfußboden) und dem Schnittpunkt der Außenseite der Außenwand mit der Dachhaut. Die festgesetzte Traufhöhe gilt nicht für Traufen von Dachaufbauten und -einschnitten sowie für Nebengiebel und Krüppelwalm bei Hauptgebäuden.
- 2.3. Die Firsthöhe ist das Maß zwischen Oberkante Erdgeschossfußboden (Rohfußboden) und dem obersten Abschluss der Dachhaut (First), also dem Schnittpunkt der Dachaußenhautflächen.
- 2.4 Für die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen gilt als unterer Bezugspunkt die Oberkante des Erdgeschossfußbodens (Rohfußboden).

3. HÖHENLAGE (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die konstruktive Sockelhöhe - in Höhe Erdgeschoßrohfußboden - darf maximal 0,30 m über dem Bezugspunkt liegen. Das Maß der Sockelhöhe bezieht sich auf den vertikalen Abstand zwischen der Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens und dem

Bezugspunkt. In allen Baugebieten darf der Erdgeschoßrohfußboden jedoch auch nicht unter dem Bezugspunkt liegen.

Als Bezugspunkt gilt die mittlere Höhe des anstehenden Geländes, des für die Überbauung festgesetzten Grundstücksteils (gemäß natürlichem Gelände in der Kartengrundlage des Bebauungsplanes). Falls ein Geländeabtrag gemäß Festsetzung I.8 vorgenommen wurde, ist als unterer Bezugspunkt die neue Geländesituation maßgebend. Falls ein Geländeauftrag gemäß Festsetzung I.8 erfolgt ist, ist als unterer Bezugspunkt die neue Geländesituation maßgebend.

4. BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Für die Flächen im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist sämtlich die offene Bauweise zulässig.

5. ZAHL DER WOHNUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen wird innerhalb der ~~Sondergebiete SO1/ FH und SO2/ FH~~ je Einzelhaus mit einer Wohnung festgesetzt.

6. NEBENANLAGEN, GARAGEN UND STELLPLÄTZE (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12 und 14 BauNVO, § 23 Abs. 5 BauNVO)

6.1 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes zwischen straßenseitiger Baugrenze und nächstgelegener Straßenbegrenzungslinie bzw. nächstgelegener Erschließungsfläche unzulässig. Anlagen für Abfallbehälter sind von diesen Festsetzungen ausgenommen.

6.2 In den ~~Ferienhausgebieten SO1/ FH und SO2/ FH~~ ist je Baugrundstück ein Nebengebäude mit einer Grundfläche von höchstens 15 m² und einer Gesamthöhe von nicht mehr als 3,00 m zulässig.

6.3 Stellplätze gemäß 12 BauNVO sind im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes zwischen straßenseitiger Baugrenze und nächstgelegener Straßenbegrenzungslinie bzw. nächstgelegener Erschließungsfläche unzulässig. Überdachte Stellplätze sind unzulässig. Garagen gemäß § 12 BauNVO sind ~~nur auf den dafür festgesetzten Flächen~~ zulässig.

6.4 In dem ~~Ferienhausgebiet SO1/ FH~~ sind Garagen ~~nur auf den dafür festgesetzten Flächen und für die zugeordneten Baugrundstücke A-F~~ zulässig.

7. VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Innerhalb der von Bebauung freizuhaltenden Sichtflächen (S) sind Sichtbehinderungen mit einer Höhe von mehr als 0,70 m über der Fahrbahnhöhe unzulässig. Zulässig sind einzelne hochstämmige Bäume mit einer Kronenansatzhöhe über 2,50 m. Bei kleinen Sichtflächen entfällt die Randsignatur.

**8. FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)**

- 8.1 Die festgesetzte Fläche für Aufschüttungen mit der Zweckbestimmung „Aufschüttungsfläche“ ist mit einer mindestens 0,30 m starken Bodenschicht anzudecken, die als Vegetationsschicht geeignet ist. Die Aufschüttungen sind bis zu einer maximalen Höhe von 0,35 m gemäß natürlichem Gelände in der Kartengrundlage des Bebauungsplanes zulässig.
- 8.2 Innerhalb der festgesetzten Fläche für Abgrabungen mit der Zweckbestimmung „Abgrabungsfläche“ sind Abgrabungen zum Zwecke der Bodenmodellierung zur Herstellung der Bebaubarkeit der Grundstücke bis zu einer Tiefe von maximal 3,00 m gemäß natürlichem Gelände in der Kartengrundlage des Bebauungsplanes zulässig.

**9. AUFSCHIEBEND BEDINGTES BAURECHT
(§ 9 Abs. 2 BauGB)**

Innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes sind sämtliche hochbaulichen Maßnahmen erst zulässig, wenn die Entsorgung des anfallenden Oberflächenwassers i.V.m. der Sanierung des Gewässers II. Ordnung Nr. 29 gesichert ist.

**II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE ÄUßERE GESTALTUNG
BAULICHER ANLAGEN
(§ 9 Abs. 4 BauGB und § 86 LBauO M-V)**

1. Innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes sind nur symmetrische Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer für die Hauptgebäude zulässig.
2. Die Dacheindeckungen sind in den Farbtönen rot bis rotbraun und in den Farbtönen grau bis schwarzgrau zulässig.
3. Die Gesamtbreite aller Gauben darf 25 % der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten. Zu den Ortsgängen ist ein Mindestabstand von 1,50 m einzuhalten. Unterschiedliche Formen von Gauben auf einer Dachfläche sind unzulässig.
4. Liegende Dachfenster sind nur auf den der jeweiligen Erschließungsstraße abgewandten Gebäudeseite zulässig.
5. Glasbausteine dürfen an Außenwänden, die zur öffentlichen bzw. privaten Straße/ Erschließungsfläche gerichtet sind, nicht verwendet werden.
6. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeträger dürfen die Gliederung einer Fassade nicht überschneiden und Fenster bzw. andere Details nicht verdecken. Werbeanlagen sind an Gebäuden in Form von Schildern in einer Größe von maximal 0,30 m x 0,60 m erlaubt, sofern ein Zusammenhang mit der Grundstücksnutzung besteht. Freistehende Werbeanlagen in einer maximalen Größe von 2,00 m² sind nur als Informations- bzw. Orientierungstafel zulässig.
7. Einfriedungen sind zur öffentlichen Straße bzw. zu sonstigen Erschließungsflächen als Hecke mit einer maximalen Höhe von 1,20 m, bezogen auf die Fahrbahnhöhe der zugehörigen Erschließungsfläche, auch in Verbindung mit einem Maschendrahtzaun

sowie als Zäune mit senkrechter Lattung, Natursteinmauern und als Zäune mit gemauerten Pfeilern und Feldern mit Lattung zulässig.

8. Als Befestigungsarten für die verkehrsberuhigten Bereiche, die Stellplätze und die Gehwege sind kleinteilige Baustoffe, wie Natursteinpflaster, Betonpflaster oder Pflasterklinker zu verwenden. Zulässig ist auch die Herstellung wassergebundener Decken.
9. Innerhalb der ~~Ferienhausgebiete SO1/ FH und SO2/ FH~~ ist je ~~Ferienwohnung~~ mindestens ein PKW-Stellplatz zu errichten.
10. Innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes sind Abfallbehälter auf dem eigenen Grundstück oder innerhalb der dafür festgesetzten Flächen unterzubringen. Die Standorte für Abfallbehälter sind gärtnerisch einzubinden. Standplätze für bewegliche Abfallbehälter sind im Vorgartenbereich nur zulässig, wenn sie zur Verkehrsfläche optisch abgeschirmt sind.
11. Das Anbringen von Satellitenantennen an Bäumen ist unzulässig.
12. Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen unter II. verstößt, handelt ordnungswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V und kann mit Bußgeld geahndet werden. Die Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 84 Abs. 3 LBauO M-V mit einer Geldbuße geahndet werden kann.

III. MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT, (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25a und Nr. 25b BauGB, § 9 Abs. 1a BauGB i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB)

1. MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.1 Maßnahmen zum Artenschutz für Brutvögel

Zum Schutz potentiell vorkommender, besonders geschützter Arten während der Brut- und Aufzuchtzeit, ist der Beginn der Bautätigkeiten (Beseitigung der obersten Vegetationsschicht) nur außerhalb der Brutzeit, im Zeitraum zwischen dem 1. Oktober und dem letzten Tag im Februar zulässig.

Ein Beginn der Bautätigkeiten außerhalb dieser Zeit bedarf gesonderter Nachweise, dass die Artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes eingehalten werden.

Dieser Nachweis, dass keine besonders geschützten Brutvögel vorkommen bzw. erheblich beeinträchtigt werden, ist durch den Bauherren/ Vorhabenträger der zuständigen Behörde rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahmen vorzulegen. Alternativ ist eine ökologische Baubegleitung erforderlich.

1.2 Maßnahmen zum Artenschutz für Reptilien

Mit den Bautätigkeiten darf erst begonnen werden, wenn durch den Bauherren/ Vorhabenträger Nachweise erbracht wurden, dass die Artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes eingehalten werden. Der Nachweis, dass keine Zauneidechsen bzw. Schlingnattern vorkommen bzw. nicht erheblich beeinträchtigt werden, ist durch den Bauherren bzw. Vorhabenträger der zuständigen Behörde rechtzeitig vor Beginn von Baumaßnahmen vorzulegen.

Wenn ein Vorkommen von Zauneidechse bzw. Schlingnatter nach Prüfung der Fläche vor Baubeginn durch den Vorhabenträger nicht vollständig ausgeschlossen werden kann, wird die nachfolgende Maßnahme auf den betroffenen Flächen empfohlen: Die Zauneidechsen/Schlingnattern können durch Mahd vergrämt werden. Die Vergrämung hat innerhalb der Aktivitätszeit, jedoch außerhalb der Fortpflanzungszeit, zu erfolgen. Die Flächen sind anschließend durch eine wöchentliche Mahd bis zum Baubeginn kurz zu halten. Strukturen, die als potenzielle Verstecke dienen können, sind auf allen Bau- und zugehörigen Bewegungsflächen weitestgehend zu entfernen. Alternativ ist eine ökologische Baubegleitung erforderlich.

Zum Schutz der Reptilien ist bei Erdarbeiten darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden bzw. die Gräben und Gruben schnellstmöglich geschlossen und vorher eventuell hereingefallene Tiere entfernt werden.

1.3 Maßnahmen zum Schutz des Fischotters

(Lebensraum: FFH-Gebiet „Schweriner Außensee und angrenzende Wälder und Moore“). Zum Schutz des Fischotters ist ein Durchfahrtsverbot in Richtung der beiden östlichen Grundstücke der Straße „Am See“ für Nicht-Anlieger auszuweisen. Zusätzlich sind Hinweisschilder, eine Geschwindigkeitsbegrenzung zur Dämmerungs- und Nachtzeit und ggf. eine Leiteinrichtung zum Schutz des Fischotters einzurichten.

2. FESTSETZUNGEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND BINDUNGEN FÜR DEREN ERHALTUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

- 2.1 Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind in einem Pflanz- und Reihenabstand von 1,00 m mit heimischen und standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen und dauernd zu erhalten.
Bäume 1. Ordnung sind als Hochstamm, 3 x v., Stammumfang 16-18 cm zu verwenden.
Bäume 2. Ordnung sind als Heister, 2 x v., Höhe 175/ 200 cm zu verwenden.
Sträucher sind 2 x v., Höhe 125/ 150 cm zu verwenden.

- 2.2 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB mit Sichtschutzfunktion sind an den Terrassenbereichen der Gebäude anzuordnen. Die Gehölzauswahl ist nicht an standortheimische Arten gebunden.

- 2.3 Innerhalb des Plangebietes gekennzeichnete Gehölzflächen sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB dauernd zu erhalten und zu pflegen. Gehölzausfälle sind umgebungstypisch nachzupflanzen.

- 2.4 Für die Pflanzung von Gehölzen ist auf nachfolgende Gehölzliste zurückzugreifen:

Bäume: Stiel-Eiche (*Quercus robur*),
Esche (*Fraxinus excelsior*),
Hainbuche (*Carpinus betulus*),
Winter-Linde (*Tilia cordata*),
Feld-Ahorn (*Acer campestre*),
Hänge-Birke (*Betula pendula*).

Sträucher: Schlehe (*Prunus spinosa*),
Hasel (*Corylus avellana*),
Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*),

Zweigrifflicher Weißdorn (*Crataegus laevigata*),
Hunds-Rose (*Rosa canina*),
Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*),
Purgier-Kreuzdorn (*Rhamnus cathartica*),
Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*).

IV. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. BODENDENKMALE IM PLANGEBIET

Im Plangebiet ist nach gegenwärtigem Kenntnisstand ein Bodendenkmal bekannt, welches durch die geplanten Maßnahmen berührt wird. Hier handelt es sich um ein Bodendenkmal, dessen Veränderung oder Beseitigung nach § 7 Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Lande Mecklenburg-Vorpommern (Denkmalschutzgesetz – DSchG M-V) genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieses Bodendenkmals sichergestellt ist. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Genehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingung gebunden.

2. VERHALTEN BEI BODENDENKMALFUNDEN

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige, kann jedoch für eine fachgerechte Untersuchung im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden.

3. GEWÄSSERSCHUTZSTREIFEN

Teile des Plangebietes befinden sich gemäß § 29 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) innerhalb des 50,00 m breiten Gewässerschutzstreifens des Schweriner Sees.

V. HINWEISE

1. BODENSCHUTZ/ ALTLASTEN/ ALTLASTENVERDACHTSFLÄCHEN

Für die in der Planzeichnung gekennzeichnete Untersuchungsfläche ist nach Verwertung lagernder Schüttgüter eine repräsentative Untersuchung durchzuführen. Soweit Prüfwerte nach Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) überschritten werden, ist dieser Boden ordnungsgemäß zu entsorgen.

Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Abs. 3 und 6 des Bundesbodenschutzgesetzes

genannten Personen sind verpflichtet konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, unverzüglich der zuständigen unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen.

Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind die Grundstückseigentümer in Grundlage von § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land Mecklenburg – Vorpommern [Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) M-V] verpflichtet, den unteren Bodenschutzbehörden der Landkreise und kreisfreien Städte hierüber Mitteilung zu machen.

Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderung des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden. Bei den Bauarbeiten anfallender Mutterboden/ Oberboden ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen.

2. ABFALL- UND KREISLAUFWIRTSCHAFT

Sollten während der Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist der Landkreis Nordwestmecklenburg als zuständige Behörde zu informieren. Der Grundstücksbesitzer ist als Abfallbesitzer nach § 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Es wird weiterhin darauf hingewiesen, dass beim Rückbau vorhandener Anlagen darauf zu achten ist, dass weder Boden noch Bauschutt von rückzubauenden Gebäuden und Anlagen schadhaft belastet ist.

Alle Maßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass eine gemeinwohlverträgliche und geordnete Abfallentsorgung sichergestellt ist. Bauabfälle (Bauschutt, Baustellenabfälle, auch aus Abbruch) sind zur Verwertung einer zugelassenen Aufbereitungsanlage zuzuführen. Die Verwertung soll bereits auf der Baustelle durch Getrennthaltung von mineralischen, metallischen, hölzernen und sonstigen Bauabfällen nach Maßgabe des Entsorgers vorbereitet werden. Nicht verwertbare bzw. schadstoffverunreinigte Materialien sind zu separieren und durch hierfür gesondert zugelassene Unternehmen entsorgen zu lassen. Die Abfallentsorgung der Baustelle soll innerhalb von vier Wochen nach Beendigung der Bauarbeiten abgeschlossen sein.

3. MUNITIONSFUNDE

Munitionsfunde sind nicht auszuschließen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittel (Kampfmittelbelastungsauskunft) für das Plangebiet sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V, Graf-York-Str. 6, 19061 Schwerin, zu erhalten. Ein Auskunftersuchen wird rechtzeitig vor Baubeginn empfohlen.

Wer Kampfmittel entdeckt, in Besitz hat oder Kenntnis von Lagerstellen derartiger Mittel erhält, ist nach § 5 Kampfmittelverordnung verpflichtet, dies unverzüglich den örtlichen Ordnungsbehörden anzuzeigen.

4. HINWEISE ZU VERSORGUNGSLEITUNGEN

Im Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen der Medienträger. Diese dürfen ohne Zustimmung des Eigentümers nicht überbaut oder umverlegt werden. Es sind die üblichen Schutz- und Sicherheitsabstände einzuhalten. Konkrete Angaben machen die Versorgungsträger auf Anfrage. Im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen sind bei der Ausführungsplanung und Bauausführung die Vorschriften der Versorgungsträger zum Schutz der Leitungen und Kabel zu beachten.

5. GEWÄSSERSCHUTZ

- 5.1 Jeglicher Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hat auf der Grundlage des § 62 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und § 20 Landeswassergesetz M-V (LWaG M-V) so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu besorgen ist.
- 5.2 Werden bei der Durchsetzung der Planung Erdaufschlüsse (auch Flächenkollektoren oder Erdwärmesonden für Wärmepumpen) notwendig, mit denen unmittelbar bzw. mittelbar auf die Bewegung oder die Beschaffenheit des Grundwassers eingewirkt wird, sind diese gemäß § 49 Abs. 1 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) einen Monat vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Dies trifft ebenso für eventuell notwendige Grundwasserabsenkungen während der Baumaßnahmen zu.

6. AUSGLEICHS- UND ERSATZMAßNAHMEN AUßERHALB DES PLANGEBIETES

Externe Kompensationsmaßnahme – EM 1

Auf dem 66.607 m² großen Flurstück 104/1 der Flur 1 in der Gemarkung Gallentin sind 9.341 m² intensiv genutzte Ackerfläche über natürliche Sukzession zu einem Gehölzbestand zu entwickeln. Auf 10 % der Sukzessionsfläche sind Initialpflanzungen vorzunehmen. Sämtliche Anpflanzungen sind ausschließlich aus einheimischen und standortgerechten Laubgehölzen herzustellen.

Folgende Arten und Pflanzqualitäten sind vorzusehen:

Bäume 1. Ordnung als Heister 150/ 175 cm:
Stiel-Eiche (*Quercus robur*).

Bäume 2. Ordnung als leichte Heister 150 /175 cm:
Hainbuche (*Carpinus betulus*),
Feld-Ahorn (*Acer campestre*),
Eberesche (*Sorbus aucuparia*).

Sträucher, Höhe 80-100 cm:
Schlehe (*Prunus spinosa*),
Hasel (*Corylus avellana*),
Weißdorn (*Crataegus monogyna*),
Hunds-Rose (*Rosa canina*),
Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*),
Purgier-Kreuzdorn (*Rhamnus cathartica*).

Die Pflanzungen sind in artgerechten Pflanzabständen durchzuführen.

7. STÄDTEBAULICHER VERTRAG

Die Gemeinde Bad Kleinen hat in einem Städtebaulichen Vertrag mit dem Vorhabenträger die Kostenübernahme zu Aufwendungen für die Erschließung und Vorbereitung des Gebietes, für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, für die Belange der Bodendenkmalpflege und des Bodenschutzes geregelt.

TEIL B – TEXT

ZUR SATZUNG ÜBER DIE 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 14 A DER GEMEINDE BAD KLEINEN „FÜR DAS GEBIET GALLENTIN-SÜD“ IM VERFAHREN NACH § 13a BAUGB

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

ALLGEMEINE WOHNGEBIETE (§ 4 BauNVO, § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO)

- 1.1 In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sind allgemein zulässig:
- Wohngebäude
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- 1.2 In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten können Räume oder Gebäude, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden und die zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet und bestimmt sind (Ferienwohnungen im Sinne des § 13a BauNVO) ausnahmsweise zugelassen werden.
- 1.3 In den Allgemeinen Wohngebieten sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit ausgeschlossen.

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21a BauNVO)

Höhe der baulichen Anlagen

- 2.1 Die zulässige Höhe baulicher Anlagen wird durch die Festsetzung der maximalen Traufhöhe ($TH_{\max}$) und der maximalen Firsthöhe ($FH_{\max}$) bestimmt.
- 2.2 Die Traufhöhe ist das Maß zwischen Oberkante Erdgeschossfußboden (Rohfußboden) und dem Schnittpunkt der Außenseite der Außenwand mit der Dachhaut. Die festgesetzte Traufhöhe gilt nicht für Traufen von Dachaufbauten und -einschnitten sowie für Nebengiebel und Krüppelwalm bei Hauptgebäuden.
- 2.3. Die Firsthöhe ist das Maß zwischen Oberkante Erdgeschossfußboden (Rohfußboden) und dem obersten Abschluss der Dachhaut (First), also dem Schnittpunkt der Dachaußenhautflächen.

- 2.4 Für die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen gilt als unterer Bezugspunkt die Oberkante des Erdgeschossfußbodens (Rohfußboden).

**3. HÖHENLAGE
(§ 9 Abs. 3 BauGB)**

Die konstruktive Sockelhöhe - in Höhe Erdgeschoßrohfußboden - darf maximal 0,30 m über dem Bezugspunkt liegen. Das Maß der Sockelhöhe bezieht sich auf den vertikalen Abstand zwischen der Oberkante des Erdgeschoßrohfußbodens und dem Bezugspunkt. In allen Baugebieten darf der Erdgeschoßrohfußboden jedoch auch nicht unter dem Bezugspunkt liegen.

Als Bezugspunkt gilt die mittlere Höhe des anstehenden Geländes, des für die Überbauung festgesetzten Grundstücksteils (gemäß natürlichem Gelände in der Kartengrundlage des Bebauungsplanes). Falls ein Geländeabtrag gemäß Festsetzung I.8 vorgenommen wurde, ist als unterer Bezugspunkt die neue Geländesituation maßgebend. Falls ein Geländeauftrag gemäß Festsetzung I.8 erfolgt ist, ist als unterer Bezugspunkt die neue Geländesituation maßgebend.

**4. BAUWEISE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Für die Flächen im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist sämtlich die offene Bauweise zulässig.

**5. ZAHL DER WOHNUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen wird innerhalb der WA-Gebiete 1 und 2 (für die ursprünglichen FH-Gebiete, nicht für die Gebiete für Beherbergung und Infrastruktur, für diese gilt die Begrenzung nicht) je Einzelhaus mit einer Wohnung festgesetzt.

**6. NEBENANLAGEN, GARAGEN UND STELLPLÄTZE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12 und 14 BauNVO, § 23 Abs. 5 BauNVO)**

- 6.1 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes zwischen straßenseitiger Baugrenze und nächstgelegener Straßenbegrenzungslinie bzw. nächstgelegener Erschließungsfläche unzulässig. Anlagen für Abfallbehälter sind von diesen Festsetzungen ausgenommen.
- 6.2 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 (in den ursprünglichen FH-Gebieten, nicht in den Gebieten für Beherbergung und Infrastruktur, für diese gilt die Begrenzung nicht) ist je Baugrundstück ein Nebengebäude mit einer Grundfläche von höchstens 15 m² und einer Gesamthöhe von nicht mehr als 3,00 m zulässig.
- 6.3 Stellplätze gemäß § 12 BauNVO sind im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes zwischen straßenseitiger Baugrenze und nächstgelegener Straßenbegrenzungslinie bzw. nächstgelegener Erschließungsfläche unzulässig. Überdachte Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO sind zulässig.
- 6.4 In dem Gebiet sind Garagen auf den dafür festgesetzten Flächen für die zugeordneten Baugrundstücke zulässig.

**7. VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**

Innerhalb der von Bebauung freizuhaltenden Sichtflächen (S) sind Sichtbehinderungen mit einer Höhe von mehr als 0,70 m über der Fahrbahnhöhe unzulässig. Zulässig sind einzelne hochstämmige Bäume mit einer Kronenansatzhöhe über 2,50 m. Bei kleinen Sichtflächen entfällt die Randsignatur.

**8. FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)**

8.1 Die festgesetzte Fläche für Aufschüttungen mit der Zweckbestimmung „Aufschüttungsfläche“ ist mit einer mindestens 0,30 m starken Bodenschicht anzudecken, die als Vegetationsschicht geeignet ist. Die Aufschüttungen sind bis zu einer maximalen Höhe von 0,35 m gemäß natürlichem Gelände in der Kartengrundlage des Bebauungsplanes zulässig.

8.2 Innerhalb der festgesetzten Fläche für Abgrabungen mit der Zweckbestimmung „Abgrabungsfläche“ sind Abgrabungen zum Zwecke der Bodenmodellierung zur Herstellung der Bebaubarkeit der Grundstücke bis zu einer Tiefe von maximal 3,00 m gemäß natürlichem Gelände in der Kartengrundlage des Bebauungsplanes zulässig.

**9. AUFSCHIEBEND BEDINGTES BAURECHT
(§ 9 Abs. 2 BauGB)**

Innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes sind sämtliche hochbaulichen Maßnahmen erst zulässig, wenn die Entsorgung des anfallenden Oberflächenwassers i.V.m. der Sanierung des Gewässers II. Ordnung Nr. 29 gesichert ist.

**II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE ÄUßERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN
(§ 9 Abs. 4 BauGB und § 86 LBauO M-V)**

1. Innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes sind nur symmetrische Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer für die Hauptgebäude zulässig.

2. Die Dacheindeckungen sind in den Farbtönen rot bis rotbraun und in den Farbtönen grau bis schwarzgrau zulässig.

3. Die Gesamtbreite aller Gauben darf 25 % der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten. Zu den Ortgängen ist ein Mindestabstand von 1,50 m einzuhalten. Unterschiedliche Formen von Gauben auf einer Dachfläche sind unzulässig.

4. Liegende Dachfenster sind nur auf den der jeweiligen Erschließungsstraße abgewandten Gebäudeseite zulässig.

5. Glasbausteine dürfen an Außenwänden, die zur öffentlichen bzw. privaten Straße/ Erschließungsfläche gerichtet sind, nicht verwendet werden.

6. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeträger dürfen die Gliederung einer Fassade nicht überschneiden und Fenster bzw. andere Details nicht verdecken. Werbeanlagen sind an Gebäuden in Form von Schildern in einer Größe

von maximal 0,30 m x 0,60 m erlaubt, sofern ein Zusammenhang mit der Grundstücksnutzung besteht. Freistehende Werbeanlagen in einer maximalen Größe von 2,00 m² sind nur als Informations- bzw. Orientierungstafel zulässig.

7. Einfriedungen sind zur öffentlichen Straße bzw. zu sonstigen Erschließungsflächen als Hecke mit einer maximalen Höhe von 1,20 m, bezogen auf die Fahrbahnhöhe der zugehörigen Erschließungsfläche, auch in Verbindung mit einem Maschendrahtzaun sowie als Zäune mit senkrechter Lattung, Natursteinmauern und als Zäune mit gemauerten Pfeilern und Feldern mit Lattung zulässig.
8. Als Befestigungsarten für die verkehrsberuhigten Bereiche, die Stellplätze und die Gehwege sind kleinteilige Baustoffe, wie Natursteinpflaster, Betonpflaster oder Pflasterklinker zu verwenden. Zulässig ist auch die Herstellung wassergebundener Decken.
9. Innerhalb des Gebietes ist je Wohnung mindestens ein Stellplatz zu errichten.
10. Innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes sind Abfallbehälter auf dem eigenen Grundstück oder innerhalb der dafür festgesetzten Flächen unterzubringen. Die Standorte für Abfallbehälter sind gärtnerisch einzubinden. Standplätze für bewegliche Abfallbehälter sind im Vorgartenbereich nur zulässig, wenn sie zur Verkehrsfläche optisch abgeschirmt sind.
11. Das Anbringen von Satellitenantennen an Bäumen ist unzulässig.
12. Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen unter II. verstößt, handelt ordnungswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V und kann mit Bußgeld geahndet werden. Die Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 84 Abs. 3 LBauO M-V mit einer Geldbuße geahndet werden kann.

III. MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT, (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25a und Nr. 25b BauGB, § 9 Abs. 1a BauGB i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB)

1. MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.1 Maßnahmen zum Artenschutz für Brutvögel

Zum Schutz potentiell vorkommender, besonders geschützter Arten während der Brut- und Aufzuchtzeit, ist der Beginn der Bautätigkeiten (Beseitigung der obersten Vegetationsschicht) nur außerhalb der Brutzeit, im Zeitraum zwischen dem 1. Oktober und dem letzten Tag im Februar zulässig.

Ein Beginn der Bautätigkeiten außerhalb dieser Zeit bedarf gesonderter Nachweise, dass die Artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes eingehalten werden.

Dieser Nachweis, dass keine besonders geschützten Brutvögel vorkommen bzw. erheblich beeinträchtigt werden, ist durch den Bauherren/ Vorhabenträger der zuständigen Behörde rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahmen vorzulegen. Alternativ ist eine ökologische Baubegleitung erforderlich.

1.2 Maßnahmen zum Artenschutz für Reptilien

Mit den Bautätigkeiten darf erst begonnen werden, wenn durch den Bauherren/ Vorhabenträger Nachweise erbracht wurden, dass die Artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes eingehalten werden. Der Nachweis, dass keine Zauneidechsen bzw. Schlingnattern vorkommen bzw. nicht erheblich beeinträchtigt werden, ist durch den Bauherren bzw. Vorhabenträger der zuständigen Behörde rechtzeitig vor Beginn von Baumaßnahmen vorzulegen.

Wenn ein Vorkommen von Zauneidechse bzw. Schlingnatter nach Prüfung der Fläche vor Baubeginn durch den Vorhabenträger nicht vollständig ausgeschlossen werden kann, wird die nachfolgende Maßnahme auf den betroffenen Flächen empfohlen: Die Zauneidechsen/Schlingnattern können durch Mahd vergrämt werden. Die Vergrämung hat innerhalb der Aktivitätszeit, jedoch außerhalb der Fortpflanzungszeit, zu erfolgen. Die Flächen sind anschließend durch eine wöchentliche Mahd bis zum Baubeginn kurz zu halten. Strukturen, die als potenzielle Verstecke dienen können, sind auf allen Bau- und zugehörigen Bewegungsflächen weitestgehend zu entfernen. Alternativ ist eine ökologische Baubegleitung erforderlich.

Zum Schutz der Reptilien ist bei Erdarbeiten darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden bzw. die Gräben und Gruben schnellstmöglich geschlossen und vorher eventuell hereingefallene Tiere entfernt werden.

1.3 Maßnahmen zum Schutz des Fischotters

(Lebensraum: FFH-Gebiet „Schweriner Außensee und angrenzende Wälder und Moore“). Zum Schutz des Fischotters ist ein Durchfahrtsverbot in Richtung der beiden östlichen Grundstücke der Straße „Am See“ für Nicht-Anlieger auszuweisen.

Zusätzlich sind Hinweisschilder, eine Geschwindigkeitsbegrenzung zur Dämmerungs- und Nachtzeit und ggf. eine Leiteinrichtung zum Schutz des Fischotters einzurichten.

2. FESTSETZUNGEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND BINDUNGEN FÜR DEREN ERHALTUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

2.1 Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind in einem Pflanz- und Reihenabstand von 1,00 m mit heimischen und standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen und dauernd zu erhalten.

Bäume 1. Ordnung sind als Hochstamm, 3 x v., Stammumfang 16-18 cm zu verwenden.

Bäume 2. Ordnung sind als Heister, 2 x v., Höhe 175/ 200 cm zu verwenden.

Sträucher sind 2 x v., Höhe 125/ 150 cm zu verwenden.

2.2 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB mit Sichtschutzfunktion sind an den Terrassenbereichen der Gebäude anzuordnen. Die Gehölzauswahl ist nicht an standortheimische Arten gebunden.

2.3 Innerhalb des Plangebietes gekennzeichnete Gehölzflächen sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB dauernd zu erhalten und zu pflegen. Gehölzausfälle sind umgebungstypisch nachzupflanzen.

2.4 Für die Pflanzung von Gehölzen ist auf nachfolgende Gehölzliste zurückzugreifen:

Bäume: Stiel-Eiche (*Quercus robur*),
Esche (*Fraxinus excelsior*),
Hainbuche (*Carpinus betulus*),
Winter-Linde (*Tilia cordata*),

Feld-Ahorn (*Acer campestre*),
Hänge-Birke (*Betula pendula*).

Sträucher: Schlehe (*Prunus spinosa*),
Hasel (*Corylus avellana*),
Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*),
Zweigrifflicher Weißdorn (*Crataegus laevigata*),
Hunds-Rose (*Rosa canina*),
Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*),
Purgier-Kreuzdorn (*Rhamnus cathartica*),
Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*).

IV. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. BODENDENKMALE IM PLANGEBIET

Im Plangebiet ist nach gegenwärtigem Kenntnisstand ein Bodendenkmal bekannt, welches durch die geplanten Maßnahmen berührt wird. Hier handelt es sich um ein Bodendenkmal, dessen Veränderung oder Beseitigung nach § 7 Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Lande Mecklenburg-Vorpommern (Denkmalschutzgesetz – DSchG M-V) genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieses Bodendenkmals sichergestellt ist. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Genehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingung gebunden.

2. VERHALTEN BEI BODENDENKMALFUNDEN

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige, kann jedoch für eine fachgerechte Untersuchung im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden.

3. GEWÄSSERSCHUTZSTREIFEN

Teile des Plangebietes befinden sich gemäß § 29 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) innerhalb des 50,00 m breiten Gewässerschutzstreifens des Schweriner Sees.

V. HINWEISE

1. BODENSCHUTZ/ ALTLASTEN/ ALTLASTENVERDACHTSFLÄCHEN

Für die in der Planzeichnung gekennzeichnete Untersuchungsfläche ist nach Verwertung lagernder Schüttgüter eine repräsentative Untersuchung durchzuführen. Soweit Prüfwerte nach Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) überschritten werden, ist dieser Boden ordnungsgemäß zu entsorgen.

Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Abs. 3 und 6 des Bundesbodenschutzgesetzes genannten Personen sind verpflichtet konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, unverzüglich der zuständigen unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen.

Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind die Grundstückseigentümer in Grundlage von § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land Mecklenburg – Vorpommern [Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) M-V] verpflichtet, den unteren Bodenschutzbehörden der Landkreise und kreisfreien Städte hierüber Mitteilung zu machen.

Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderung des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden. Bei den Bauarbeiten anfallender Mutterboden/ Oberboden ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen.

2. ABFALL- UND KREISLAUFWIRTSCHAFT

Sollten während der Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist der Landkreis Nordwestmecklenburg als zuständige Behörde zu informieren. Der Grundstücksbesitzer ist als Abfallbesitzer nach § 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Es wird weiterhin darauf hingewiesen, dass beim Rückbau vorhandener Anlagen darauf zu achten ist, dass weder Boden noch Bauschutt von rückzubauenden Gebäuden und Anlagen schadhaft belastet ist.

Alle Maßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass eine gemeinwohlverträgliche und geordnete Abfallentsorgung sichergestellt ist. Bauabfälle (Bauschutt, Baustellenabfälle, auch aus Abbruch) sind zur Verwertung einer zugelassenen Aufbereitungsanlage zuzuführen. Die Verwertung soll bereits auf der Baustelle durch Getrennthaltung von mineralischen, metallischen, hölzernen und sonstigen Bauabfällen nach Maßgabe des Entsorgers vorbereitet werden. Nicht verwertbare bzw. schadstoffverunreinigte Materialien sind zu separieren und durch hierfür gesondert zugelassene Unternehmen entsorgen zu lassen. Die Abfallentsorgung der Baustelle soll innerhalb von vier Wochen nach Beendigung der Bauarbeiten abgeschlossen sein.

3. MUNITIONSFUNDE

Munitionsfunde sind nicht auszuschließen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittel (Kampfmittelbelastungsauskunft) für das Plangebiet sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V, Graf-York-Str. 6, 19061 Schwerin, zu erhalten. Ein Auskunftersuchen wird rechtzeitig vor Baubeginn empfohlen.

Wer Kampfmittel entdeckt, in Besitz hat oder Kenntnis von Lagerstellen derartiger Mittel erhält, ist nach § 5 Kampfmittelverordnung verpflichtet, dies unverzüglich den örtlichen Ordnungsbehörden anzuzeigen.

4. HINWEISE ZU VERSORGUNGSLEITUNGEN

Im Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen der Medienträger. Diese dürfen ohne Zustimmung des Eigentümers nicht überbaut oder umverlegt werden. Es sind die üblichen Schutz- und Sicherheitsabstände einzuhalten. Konkrete Angaben machen die Versorgungsträger auf Anfrage. Im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen sind bei der Ausführungsplanung und Bauausführung die Vorschriften der Versorgungsträger zum Schutz der Leitungen und Kabel zu beachten.

5. GEWÄSSERSCHUTZ

- 5.1 Jeglicher Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hat auf der Grundlage des § 62 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und § 20 Landeswassergesetz M-V (LWaG M-V) so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu besorgen ist.
- 5.2 Werden bei der Durchsetzung der Planung Erdaufschlüsse (auch Flächenkollektoren oder Erdwärmesonden für Wärmepumpen) notwendig, mit denen unmittelbar bzw. mittelbar auf die Bewegung oder die Beschaffenheit des Grundwassers eingewirkt wird, sind diese gemäß § 49 Abs. 1 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) einen Monat vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Dies trifft ebenso für eventuell notwendige Grundwasserabsenkungen während der Baumaßnahmen zu.

6. AUSGLEICHS- UND ERSATZMAßNAHMEN AUßERHALB DES PLANGEBIETES

Externe Kompensationsmaßnahme – EM 1

Auf dem 66.607 m² großen Flurstück 104/1 der Flur 1 in der Gemarkung Gallentin sind 9.341 m² intensiv genutzte Ackerfläche über natürliche Sukzession zu einem Gehölzbestand zu entwickeln. Auf 10 % der Sukzessionsfläche sind Initialpflanzungen vorzunehmen. Sämtliche Anpflanzungen sind ausschließlich aus einheimischen und standortgerechten Laubgehölzen herzustellen.

Folgende Arten und Pflanzqualitäten sind vorzusehen:

Bäume 1. Ordnung als Heister 150/ 175 cm:
Stiel-Eiche (*Quercus robur*).

Bäume 2. Ordnung als leichte Heister 150 /175 cm:
Hainbuche (*Carpinus betulus*),
Feld-Ahorn (*Acer campestre*),
Eberesche (*Sorbus aucuparia*).

Sträucher, Höhe 80-100 cm:

Schlehe (*Prunus spinosa*),
Hasel (*Corylus avellana*),
Weißdorn (*Crataegus monogyna*),
Hunds-Rose (*Rosa canina*),
Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*),
Purgier-Kreuzdorn (*Rhamnus cathartica*).

Die Pflanzungen sind in artgerechten Pflanzabständen durchzuführen.

7. STÄDTEBAULICHER VERTRAG

Die Gemeinde Bad Kleinen hat in einem Städtebaulichen Vertrag mit dem Vorhabenträger die Kostenübernahme zu Aufwendungen für die Erschließung und Vorbereitung des Gebietes, für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, für die Belange der Bodendenkmalpflege und des Bodenschutzes geregelt.

Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14A der Gemeinde Bad Kleinen für das Gebiet „Gallentin-Süd“

**Hier: Änderung der Nutzung von Sondergebieten für Ferienhäuser und Beherbergung
und Infrastruktur in „Allgemeines Wohngebiet“**

Planzeichnung

In der Planzeichnung wird es erforderlich, folgende Änderung vorzunehmen.

Anstelle der festgesetzten Gebiete SO-FH für Ferienhäuser und SO-B+I für Beherbergung und Infrastruktur sind Allgemeine Wohngebiete festzusetzen.

Teil B – Text

Von den nach **§ 4 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete** zulässigen Nutzungen sollen von den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nur Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zulässig sein. Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ausgeschlossen.

Somit zulässiger Nutzungskatalog

(1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

(2) Zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlage für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Zu entscheiden wäre die Aufnahme von Festsetzungen nach § 13a BauGB für Ferienwohnungen.

Die Festsetzung könnte wie folgt lauten:

„PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

ALLGEMEINE WOHNGEBIETE (§ 4 BauNVO, § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO)

- 1.1 In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sind allgemein zulässig:
 - Wohngebäude
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- 1.2 In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten können Räume oder Gebäude, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden und die zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet und bestimmt sind (Ferienwohnungen im Sinne des § 13a BauNVO) ausnahmsweise zugelassen werden.
- 1.3 In den Allgemeinen Wohngebieten sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach

§ 4 Abs. 3 BauNVO

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen,

gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit ausgeschlossen.“

Somit wären von den Ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.

In der **Planzeichnung** wären die Gebiete SO-FH, Ferienhausgebiet und SO-B+I, Beherbergung und Infrastruktur, durch WA-Gebiete zu ersetzen.

Die Baugebiete wären nach laufender Nummer zu bezeichnen. Es handelt sich dann vollständig um WA-Gebiete.

Im Teil B – Text würde an die Stelle der Festsetzungen zu **I. 1.** zur **Art der baulichen Nutzung** die festgesetzte WA- Nutzung bzw. der Vorschlag dafür treten.

Unter **I. 5. Zahl der Wohnungen** würde der Bezug auf die Wohnungen je Einzelhaus des Allgemeinen Wohngebietes entfallen.

Zu **I. 6., hier 6.2** – anstelle der Zulässigkeit von Nebengebäuden mit 15 m² in den SO-Gebieten würde dies für WA-Gebiete gelten.

Zu **I. 6., hier 6.3** – die Zulässigkeit der Garagen und überdachten Stellplätze in Ferienhausgebieten war ausgeschlossen. Dies würde dahingehend geändert, dass Garagen und überdachte Stellplätze zulässig sind.

Zu **I. 6., hier 6.4** – hier bleibt es bei der Zuordnung für das nächstgelegene betreffende WA-Gebiet bzw. zu den WA-Gebieten.

Zu **II. 9.** – hier wird anstelle der Ferienhausgebiete Bezug auf das WA-Gebiet genommen.

Anlage

Plan gemäß bisheriger Satzung (erfährt lediglich Änderungen in Bezug auf die Baugebiete)

Teil B – Text mit Kennzeichnung der zu ändernden Passagen

Teil B – Text geändert

Antrag des Antragstellers vom 16.11.2018