

Beschlussvorlage		Vorlage-Nr:	VO/GV08/2019-2227
Gemeinde Bad Kleinen		Status:	öffentlich
Federführend:		Aktenzeichen:	
Bauamt		Datum:	06.11.2019
		Einreicher:	Bürgermeister
Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14A der Gemeinde Bad Kleinen für das Gebiet "Gallentin-Süd"			
Abwägungsbeschluss			
Beratungsfolge:			
Beratung	Ö / N	Datum	Gremium
Ö		20.11.2019	Ausschuss für Bau-, Verkehrsangelegenheiten und Umwelt Bad Kleinen
Ö		18.12.2019	Gemeindevertretung Bad Kleinen

Beschlussvorschlag:

- Die während der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB und den Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen hat die Gemeinde Bad Kleinen unter Beachtung des Abwägungsgebotes mit folgendem Ergebnis, wie im Abwägungsvorschlag (Anlage 1) dargestellt, geprüft. Es ergeben sich:
 - zu berücksichtigende Anregungen und Stellungnahmen,
 - teilweise zu berücksichtigende Anregungen und Stellungnahmen,
 - nicht zu berücksichtigende Anregungen und Stellungnahmen.
Den Abwägungsvorschlag und das Abwägungsergebnis macht sich die Gemeinde Bad Kleinen zu Eigen und ist Bestandteil des Beschlusses.
- Die Verwaltung des Amtes Dorf Mecklenburg – Bad Kleinen wird beauftragt, diejenigen, die Anregungen erhoben bzw. Stellungnahmen abgegeben haben, von diesem Ergebnis mit Angabe der Gründe in Kenntnis zu setzen.

Sachverhalt:

Die Gemeinde Bad Kleinen verfügt über den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 14A und über die rechtsverbindliche Satzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14A. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14A der Gemeinde Bad Kleinen wurde am 20.07.2016 durch die Gemeindevertretung als Satzung beschlossen und ist mit der Bekanntmachung vom 28.09.2016 rechtsverbindlich. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich südlich in der Ortslage Gallentin unmittelbar am Schweriner See. Dies ist auf dem Übersichtsplan ersichtlich.

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan und der 1. Änderung des Bebauungsplanes sind Baugebiete als „Sondergebiete für Ferienhäuser“ und als „Sonstige Sondergebiete mit der Zweckbestimmung 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 2. Änderung des Bebauungsplanes. Aufgrund der Nichtumsetzbarkeit der Ferienhäuser und Ferienwohnungen in diesem Bereich und der Notwendigkeit zur Bereitstellung von Wohnraum in der Gemeinde wurde beantragt, in dem Änderungsbereich der 2. Änderung ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festzusetzen. Die Gemeinde hat die privaten Belange und den Antrag des Vorhabenträgers zum Anlass genommen und eine Überprüfung ihrer städtebaulichen Zielsetzungen mit den geänderten Planungszielen des Vorhabenträgers durchgeführt. Nach Überprüfung durch die Gemeinde ist die Realisierung

eines Allgemeinen Wohngebietes an dem Standort mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Dies würde sich positiv auf die Entwicklung der Ortslage auswirken sowie eine bessere Nutzung der vorhandenen Infrastruktur der Gemeinde bedeuten.

Die Grundstücke sind bereits für eine Bebauung vorbereitet und teilweise bebaut. Für die Gemeinde ist erkennbar, dass die vorhandene Fremdenverkehrsinfrastruktur nicht geeignet ist, die geplanten Ferienhäuser umzusetzen und den Standort als Tourismusstandort weiter auszubauen. Die vorhandene Verkehrsinfrastruktur und die vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen können genutzt werden. Es bleibt bei den festgesetzten Privatstraßen innerhalb des Plangebietes. Die Straße „Am See“ bleibt weiterhin eine öffentliche Verkehrsfläche.

An den Festsetzungen zur baulichen Ausnutzung hat sich nichts geändert. Im Grunde ist das Ziel, anstelle der festgesetzten Ferienhausgebiete und Sonstigen Sondergebiete nunmehr Allgemeine Wohngebiete mit dem dafür vorgesehenen Nutzungskatalog festzusetzen. Ebenso wurden die Festsetzungen zu Garagen und Nebengebäuden dem tatsächlichen Erfordernis einer Wohnnutzung angepasst. Es wurde eine Beschränkung der Zahl der Wohnungen für die zukünftigen Wohngebäude vorgenommen. Die Zahl der Wohnungen wurde mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes auf eine Wohnung je Einzelhaus begrenzt. Hierbei waren die Bezüge zu den Kapazitäten im Rahmen der durchgeführten SPA- und FFH-Verträglichkeitsuntersuchung beachtlich. Dies wurde mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes beibehalten. Für die bereits vorhandenen Gebäude wird auf eine Regelung zur Zahl der Wohnungen verzichtet.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14A wurde als Bebauungsplan der Innenentwicklung im Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Der Nachweis der Anwendbarkeit des Verfahrens der Innenentwicklung wurde bereits mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes geführt. Der Nachweis, dass die Voraussetzungen für die Anwendbarkeit des Verfahrens nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB auch für die 2. Änderung des Bebauungsplanes weiterhin vorliegen, wurde nochmals dargelegt. Die Änderung der Planungsziele, maßgeblich zur Art der baulichen Nutzung, steht den Anforderungen des Verfahrens nach § 13a BauGB nicht entgegen.

Das Verfahren für die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14A der Gemeinde wurde somit in Anwendung des § 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 beinhalten als mit der rechtsverbindlichen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14A dargestellt, sind mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14A der Gemeinde Bad Kleinen nicht verbunden. Die Änderung der Nutzung von Feriennutzung in Wohnnutzung wurde entsprechend mit einer Plausibilitätserklärung in den Planunterlagen gewürdigt. Die Gemeinde hat die Prüfung zu den Erhaltungszielen und Schutzzwecken des SPA-Gebietes „Schweriner Seen“ und des FFH-Gebietes „Schweriner Außensee und angrenzende Wälder und Moore“ unter Berücksichtigung der vorliegenden Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14A erneut vorgenommen und die ursprünglichen Bewertungen bestätigt. Aus Sicht der Gemeinde ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und Schutzzwecke des SPA-Gebietes „Schweriner Seen“ und des FFH-Gebietes „Schweriner Außensee“ und angrenzende Wälder und Moore“. Die Vereinbarkeit der Planung mit den Schutz- und Erhaltungszielen der v.g. Schutzgebiete wird durch die zuständige Untere Naturschutzbehörde unter Berücksichtigung der dargestellten Maßnahmen zum Schutz des Fischotters weiterhin als gegeben angesehen.

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. Es gelten die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen des Ursprungsbebauungsplanes und der 1. Änderung des Bebauungsplanes.

Der Bebauungsplan ist mit der 2. Änderung nicht mehr aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt. Die Änderung der Art der baulichen Nutzung in ein allgemeines Wohngebiet entspricht den vorhandenen Nutzungen der angrenzenden Bebauung und steht einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in dem Ortsteil Gallentin nicht entgegen. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Bad Kleinen hat in ihrer Sitzung am 08.05.2019 den Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14A für das Gebiet „Gallentin Süd“ gefasst.

Die Öffentlichkeit konnte sich gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen dieser Planung vom 04.07.2019 bis zum 19.07.2019 im Amt Dorf Mecklenburg – Bad Kleinen, Bauamt, unterrichten und sich während dieser Frist schriftlich oder zur Niederschrift zu dieser Planung äußern.

Die Planunterlagen lagen zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23. Juli 2019 bis zum 23. August 2019 im Amt Dorf Mecklenburg – Bad Kleinen öffentlich aus. Während der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden Stellungnahmen von der Öffentlichkeit zur Planung abgegeben.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 30. Juli 2019 um Abgabe einer Stellungnahme gebeten. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben Stellungnahmen zu den Entwurfsunterlagen abgegeben.

Die Gemeinde Bad Kleinen hat die im Planverfahren eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen gesammelt, bewertet und gewichtet.

Es ergeben sich:

- zu berücksichtigende Stellungnahmen,
- teilweise zu berücksichtigende Stellungnahmen und
- nicht zu berücksichtigende Anregungen und Stellungnahmen.

Darüber hinaus liegen Stellungnahmen vor, die keine abwägungserheblichen Belange beinhalten und somit zur Kenntnis genommen werden.

Die Abwägungsvorschläge zu den einzelnen Stellungnahmen sind dieser Beschlussvorlage als Anlage beigefügt. Die Abwägungsvorschläge sind durch die Gemeindevertretung zu beraten und zu entscheiden.

Die Planunterlagen werden um die Ergebnisse der Abwägung ergänzt. Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um redaktionelle Korrekturen und Präzisierungen. Die LSG-Grenze wurde entsprechend den verbindlichen Darstellungen nachrichtlich übernommen und angepasst. Zur Sicherung der Flächen mit Erhaltungsgeboten wird im nordwestlichen Änderungsbereich auf die Ausweisung von Flächen für Garagen verzichtet, sofern diese noch nicht auf der Grundlage der rechtsverbindlichen Änderung bereits realisiert wurden. Die neuen Erkenntnisse der Unteren Bodenschutzbehörde werden zur Klarstellung in den Planunterlagen ergänzt. Die Belange der Ver- und Entsorgung, insbesondere die Schmutz- und Regenwasserentsorgung der an den Änderungsbereich angrenzenden Grundstücke wurden über die bereits durch Grunddienstbarkeiten gesicherten Leitungsrechte nachrichtlich in die Planunterlagen übernommen und somit berücksichtigt. Zur Erosionsvermeidung an der Böschungsseite mit Auswirkungen auf die angrenzenden gemeindeeigenen Flächen wird die Festsetzung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ergänzt.

Die Grundzüge der Planung werden durch die Ergänzungen und Klarstellungen nicht berührt. Die Einarbeitung der Abwägungsergebnisse führt nicht zu einer erneuten Auslegung der Planunterlagen.

Anlage/n:

Stellungnahmen und Abwägungsvorschlag in tabellarischer Form

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	