

Beschlussvorlage Gemeinde Bad Kleinen	Vorlage-Nr: VO/GV08/2009-311 Status: öffentlich Aktenzeichen:
Federführend: Bauamt	Datum: 25.02.2009 Einreicher: Bürgermeister

Beschluss über den Entwurf und die Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 21 " Erweiterung Sportplatz-Waldstadion Bad Kleinen " der Gemeinde Bad Kleinen

Beratungsfolge:

Beratung Ö / N	Datum	Gremium
Ö Kleinen	05.03.2009	Ausschuss für Bau- und Verkehrsangelegenheiten, Fremdenverkehrsentwicklung und Umwelt Bad Kleinen
Ö	25.03.2009	Gemeindevertretung Bad Kleinen

Beschlussvorschlag:

1. Die Entwürfe des Bebauungsplanes Nr. 21 „Erweiterung Sportplatz-Waldstadion Bad Kleinen“ für den Bereich nördlich des Sportplatzes „Waldstadion“ in Bad Kleinen, Flurstücks-Nr. 169/65, 170, 171, 172/1 und 172/2, Gemarkung Bad Kleinen, Flur 1 und der Begründung werden in den vorliegenden Fassungen gebilligt.
2. Die Entwürfe des Planes und der Begründung sind nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.
3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind zu beteiligen und über die öffentliche Auslegung zu benachrichtigen.

Sachverhalt:

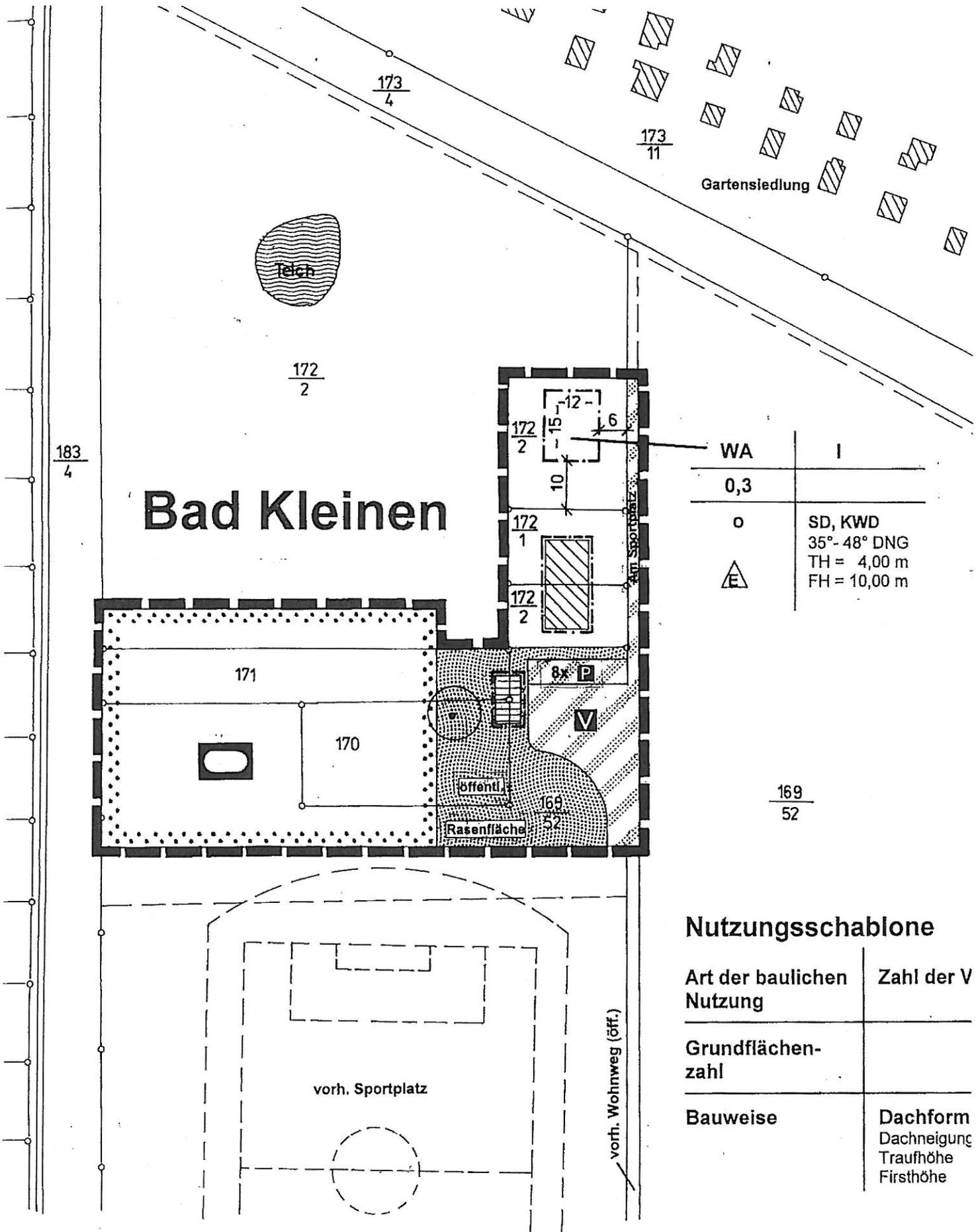
Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 21.11.2007 die Aufstellung des B- Planes beschlossen. Planungsziel ist die Schaffung von Baurecht für den Umbau und die Erweiterung des vorhandenen Trainingsplatzes und für den Bau eines Eigenheimes auf dem benachbarten Wohngrundstück. Der zur frühzeitigen Beteiligung bestimmte Vorentwurf wurde öffentlich zur Einsichtnahme ausgelegt. Die berührten Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt. Die Stellungnahmen wurden ausgewertet (siehe Anlage).

Anlage/n:

Planauszug / Begründung
Eingegangene Stellungnahmen

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	



B- Plan Nr. 21

„Erweiterung Sportplatz -Waldstadion- Bad Kleinen“

Gemeinde Bad Kleinen
Gemeindevertretersitzung vom

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 21 “ Erweiterung Sportplatz- Waldstadion Bad Kleinen “

Ergebnis der Prüfung eingegangener Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf mit Anschreiben vom 21.08.2008

Bedenken und Hinweise von:

Ergebnis der Prüfung :

Trägern öffentlicher Belange

STAUN Schwerin

Naturschutz und Landschaftspflege

- keine Bedenken, - Hinweis:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen:
Festgesetzte oder einstweilig sichergestellte
Naturschutzgebiete und durch das Land M/V geförderte
Flächen oder Maßnahmen des Naturschutzes sind vom
Vorhaben nicht betroffen.

Wasser und Boden

Wasser

- keine wasserrechtlichen Bedenken

- Gewässer 1. Ordnung und wasserwirtschaftliche
Anlagen werden nicht berührt

Boden

- Hinweise zum Altlastenkataster für das Land M/V
- bei Feststellung von Altlasten notwendige
Maßnahmen mit dem STAUN abstimmen

**Immissions- und Klimaschutz, Abfall
und Kreislaufwirtschaft**

- keine Bedenken, Hinweise :

Immissionsschutz

- es befindet sich in der Umgebung des Plangebietes
Anlagen, die nach BImSchG genehmigt

bzw. angezeigt wurde:

- TRANSGAS Flüssiggas Transport und Logistik
GmbH & Co.KG (Flüssiggaslager)
- GfEM Gesellschaft für Energie Management
mbH (BHKW)
- Zweckverband Wismar (Heizhaus)

- diese Anlagen genießen Bestandsschutz

Die Hinweise werden beachtet.

Lärmimmissionen

- zur Gewährleistung des Immissionsschutzes sind die
schalltechnischen Orientierungswerte im Gebiet
selbst wie auch in den angrenzenden Gebieten je
nach Einstufung gemäß BauNVO einzuhalten

Die Hinweise werden beachtet.

Abfall und Kreislaufwirtschaft

Die Hinweise zur vollständigen und geordneten
Abfallentsorgung sowie zum Verhalten bei Verdacht

auf Bodenbelastung werden beachtet.
Ein entsprechender textlicher Hinweis ist Bestandteil des Planes.

Zweckverband Wismar

- **keine Bedenken**; - Hinweise:

- Wasserversorgung

- in dem östlichen Wohnweg „Am Sportplatz“ verläuft eine Trinkwasserversorgungsleitung (DN 100 PVC, d 125 PE), an die Anschlussmöglichkeit besteht
- Löschwasserversorgung aus dem öffentlichen Trinkwassernetz nicht möglich

- Die Hinweise zur Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung werden zur Kenntnis genommen und beachtet.

- Schmutzwasserbeseitigung

- für das bereits bestehende Wohnhaus wurde 1999 durch die untere Wasserbehörde des Landkreises NWM eine wasserrechtliche Erlaubnis zum Betreiben einer Kleinkläranlage erteilt
- auch für das geplante Haus auf dezentrale Schmutzwasseranlage orientieren, da Anschluss an zentrales Schmutzwassernetz wirtschaftlich nicht vertretbar ist

- Für das geplante Wohnhaus wird eine Kleinkläranlage errichtet.

Landesamt für Kultur und Denkmalpflege

- **keine Bedenken**, - Hinweise

- Die Hinweise zum Verhalten beim Antreffen von Zufallsfunden oder auffälligen Bodenverfärbungen werden zur Kenntnis genommen und beachtet. Ein entsprechender textlicher Hinweis ist Bestandteil des Planes.

Telekom

- **keine Bedenken**, Hinweise:

- durch den B- Plan werden Belange der Telekom berührt
 - im Bereich der Planung befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom
 - für rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes, die Koordinierung mit dem Straßenbau und Baumaßnahmen anderer Leitungsträger ist Voraussetzung, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet mindestens 6 Monate vorher schriftlich angezeigt werden
 - Kabelschutzanweisung beachten
- Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet. Aktuelle Informationen zu vorhandenen Telekommunikationslinien werden spätestens 2 Wochen vor Baubeginn vom Bauherrn eingeholt.
-

E.ON edis AG

- **keine Bedenken**, - Hinweise:

- „Hinweise und Richtlinien zu Arbeiten in der Nähe von Versorgungsanlagen der E.ON edis AG“ beachten
- beigegefügte Bestandspläne auf Vollständigkeit prüfen
- vor Beginn der Arbeiten ist eine Vororteinweisung erforderlich

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet. Die Richtlinien und Hinweise zu Arbeiten in der Nähe und zum Schutz von Versorgungsanlagen werden als Anlage zur Begründung genommen.

E.ON Hanse AG

- **keine Bedenken**, Hinweis:

- im Plangebiet befinden sich **keine** Leitungen, Kabel oder Anlagen im Verantwortungsbereich der E.ON Hanse AG

Landkreis Nordwestmecklenburg**FD Umwelt****Untere Wasserbehörde**

Keine Bedenken, - Hinweise:

1. Wasserversorgung

- Versorgungspflicht mit Trink- und Brauchwasser im Bereich des B-Planes besteht für den Zweckverband Wismar

Die Hinweise zur Wasserversorgung werden beachtet.
Der Zweckverband ist am Planverfahren beteiligt.

2. Abwasserentsorgung

- Abwasserbeseitigungspflicht obliegt den Gemeinden, hier dem Zweckverband Wismar
- dezentrale Abwasserentsorgung ist nicht zulässig

Der Hinweis zur Abwasserentsorgung wird zur Kenntnis genommen.
Der Zweckverband ist am Planverfahren beteiligt worden. In seiner Stellungnahme wird auf die wirtschaftliche Unvertretbarkeit einer zentralen Schmutzwasserentsorgung hingewiesen. Daher ist bei der geplanten Bebauung auf eine dezentrale Schmutzwasseranlage zu orientieren. Für das Wohnhaus auf dem nachbarlichen Flurstück wurde bereits 1999 eine wasserrechtliche Erlaubnis zum Betreiben einer KKA erteilt.

3. Niederschlagswasser

- das von den bebauten oder künstlich befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist Abwasser und unterliegt der Abwasserbeseitigungspflicht
- Versickerungsfähigkeit der Flächen prüfen und nachweisen

- Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet.
Es ist festgesetzt, dass das versickerungsfähige Niederschlagswasser örtlich zu versickern oder als Brauchwasser zu nutzen ist und nicht versickerungsfähiges Niederschlagswasser in den Teich auf dem Flurstück 172/2 geleitet wird.

4. Gewässerschutz

- zu offenen Gewässern ist Abstand von 7 m jeweils landseits der Böschungskante von jeglicher Bebauung einhalten
- vorh. Drainleitungen und unterirdische

- Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet.

- Gewässer in ihrer Funktionsfähigkeit erhalten bzw. wiederherstellen
- Hinweise zum Umgang mit wasser-gefährdenden Stoffen und notwendigen Erdaufschlüssen

Untere Abfallbehörde

- **keine Bedenken**, Hinweis :
- es liegen keine Erkenntnisse über Altlasten oder den Verdacht auf eine altlastverdächtige Fläche vor; sollten bei Erdarbeiten jedoch Auffälligkeiten auftreten, ist das Umweltamt unverzüglich zu informieren

Die Hinweise werden entspr. beachtet und sind im Plan vermerkt.

Untere Immissionsschutzbehörde

- Hinweise und **Anregungen**:
- die in der Begründung dargelegte Vorgehensweise kann insoweit mitgetragen werden, als unmittelbar an den Außenbereich angrenzende Wohnnutzungen einen geminderten Schallschutzanspruch besitzen
- Übertragung der Prüfung der Einhaltung des Schutzniveaus auf eine Baulast ist immissionsrechtlich nicht relevant
- deshalb gutachterlichen Nachweis der Einhaltung der zulässigen Richtwerte führen

Die Hinweise und Anregungen werden wie folgt beachtet:

Nach Rücksprache und nochmaliger Darstellung des Sachverhaltes kann auf einen gutachterlichen Nachweis der Einhaltung der Immissions- Richtwerte verzichtet werden, wenn die vorliegende Vereinbarung zwischen Gemeinde und dem Eigentümer des betroffenen Wohngrundstückes wie folgt ergänzt wird:

In die Vereinbarung ist unter §2 (1) folgendes aufzunehmen:

„Sollten die Lärmwerte die zulässigen Werte eines Mischgebietes überschreiten, vereinbaren die Vertragsschließenden schallmindernde Maßnahmen vorzunehmen, um die zulässigen Werte einzuhalten.“

Der § 3 (Folgekosten) wird wie folgt ergänzt:

„Die Kosten für eventuell notwendige Lärmschutzgutachten und eventuell notwendige Lärmschutzmaßnahmen sowie für deren Planung trägt der Bauherr.“

Untere Naturschutzbehörde

- **keine Bedenken**, - Hinweise:

1. Baumschutz

- die als wegfallend dargestellten Bäume sind gesetzlich nicht geschützt

2. Bestandsplan

- Darstellung des vorhandenen Trainingsplatzes als „teilversiegelte Wegefläche“ ist irreführend, Sportfläche als Sportplatz (Biotoptyp 13.9.1- PZO) darstellen

3. Eingriffsregelung

3.1.

- Bedarf einer Erläuterung, welche geplanten Flächenumnutzungen als Eingriff bewertet werden

3.2.

- Grundstück, auf dem zur Kompensation der Eingriffe Obstbäume gepflanzt werden sollen, konkret benennen, ausschließlich

- Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen

- Die Angaben in den Unterlagen werden diesbezüglich korrigiert.

- Die Flächenbezeichnung wird geändert.

- Der Umweltbericht wird um die Erläuterungen zu den Eingriffsflächen ergänzt.

- Der Umweltbericht wird um die fehlenden Angaben ergänzt.

Hochstämme für Ausgleichsmaßnahmen verwenden

5. Artenschutz

- im weiteren Verfahren aktuell geänderte artenschutzrechtliche Vorschriften des § 42 BNatSchG beachten

- Die Vorschriften des § 42 BNatSchG werden beachtet.

Bereich Kommunalaufsicht

- **keine Bedenken**, Hinweis

Der Hinweis wird beachtet.
Die Erhebung von Erschließungsbeiträgen erfolgt auf satzungsrechtlicher Grundlage.

FD Bau und Liegenschaft

- SG Straßenbau

- **keine Bedenken**, - Hinweise:
- Ausführungsplanungen für öffentliche Straßen und Zufahrtswege sind gem. § 10 StrWG –MV der unteren Straßenaufsichtsbehörde zur Fachgenehmigung vorlegen

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Untere Straßenaufsichtsbehörde

- **keine Einwände**

Untere Verkehrsbehörde

- **keine Hinweise oder Bedenken**

GGA der HAST Wismar und des LK NWM

- **keine Hinweise oder Bedenken**

FD Bauordnung und Planung

° SG Bauordnung und Bauleitplanung

Bauleitplanung

- **Anregungen** und Hinweise

Die Anregungen und Hinweise werden wie folgt berücksichtigt:

I. Entwicklung aus dem FNP

- nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelte Bebauungspläne sind genehmigungspflichtig (Teilfläche mit Wohnnutzung)
- geplantes WA-Gebiet kommt der Entstehung einer Splittersiedlung im Außenbereich gleich
- planungsrechtlich sehr bedenklich, wenn keine **besonderen städtebaulichen Gründe** vorliegen

- Vorhabenbedingt ist die Errichtung eines weiteren Wohnhauses in direkter Nachbarschaft zu einem vorhandenen Wohnhaus geplant. Hieraus entsteht keine städtebauliche Situation, die einer besonderen Begründung bedarf. Die Belange der Raumordnung werden von diesem Vorhaben ebenfalls nicht berührt (siehe Stellungnahme ARL)
Die Befürchtung der Entstehung einer Splittersiedlung im Ort ist unbegründet. Ebenso ist es unbegründet, von der Entwicklung eines allgemeinen „Wohngebietes“ zu sprechen, da hier kein größeres Wohngebiet entstehen soll. Das ist von der Gemeinde nicht beabsichtigt und wird auch nicht vorbereitet.

die beabsichtigte städtebauliche Zielstellung steuerbar ist (Pkt. 1.1 der textlichen Festsetzung)

Nr. 2 und 3 sowie (3) Nr. 1-3 BauNVO nicht zugelassen werden sollen, sie werden unter Pkt. 1.1. der textlichen Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung ausgeschlossen, das sind folgende Nutzungen:

- die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

IV. Begründung

Zu Punkt 6.- Ver- und Entsorgungsanlagen

1. Ableitung des Regenwassers

Zu Punkt 6. –Ver- und Entsorgungsanlagen

- textliche Festsetzung, auf Grundlage der Bestandsnutzung kann von der Möglichkeit ausgegangen werden, das unbelastete Niederschlagswasser zur örtlichen Versickerung zu bringen, hat keinen normativen eher, beschreibenden Charakter
- Satzung fehlt es an erforderlicher Rechtsklarheit eindeutiger Regelungsgehalt ist nicht erkennbar

- Die Hinweise wurden geprüft. Die textliche Festsetzung zur Niederschlagswasserbeseitigung wird dahingehend ergänzt, dass das versickerungsfähige Niederschlagswasser örtlich zu versickern oder als Brauchwasser zu nutzen ist und nicht versickerungsfähiges Niederschlagswasser in den Teich auf dem Flurstück 172/2 geleitet wird. Die Begründung wird diesbezüglich ergänzt.

2. Schmutzwasserableitung

- bei der Aufstellung von Bauleitplänen alle Fragen der Ver- und Entsorgung des Gebietes klären und in der Plansatzung abschließend regeln
- gesicherte Erschließung gehört zu den Grundvoraussetzungen
- Fragen der Abwasserbeseitigung abschließend regeln

- Die Hinweise wurden geprüft: Die Aussage der Begründung wird dahingehend präzisiert, dass zur Abwasserbeseitigung der Bau einer KKA erforderlich ist und hierfür eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen ist. Der Anschluss an eine zentrale Anlage ist aufgrund der Lage des Plangebietes nicht möglich und auch wirtschaftlich nicht vertretbar. **Dies hat der Zweckverband in seiner Stellungnahme vom 2.10.2008 bestätigt**

Brandschutz

- in brandschutztechnischer Hinsicht **keine Einwände**

**Landesplanerische Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung
Westmecklenburg vom 17.09.2008**

Bewertungsergebnis :

Die Errichtung des Wohnhauses entfaltet keinen raumordnerischen Belang. Jedoch sind im weiteren Planverfahren die möglichen Lärmbeeinträchtigungen durch die Sportplatznutzung in Bezug auf das Wohnen zu berücksichtigen.

**Der Hinweis zu möglichen Lärmbelästigungen wird beachtet.
Zwischen Gemeinde und Bauherrn wird eine entsprechende Vereinbarung abgeschlossen.**

Nachbargemeinden

Gemeinde Lübstorf	- keine Einwände
Gemeinde Zickhusen	- keine Einwände
Gemeinde Dorf Mecklenburg	- keine Einwände

Prüfung und Entscheidung über Anregungen zum Bebauungsplan Nr. 21 „Erweiterung Sportplatz- Waldstadion Bad Kleinen“

Anregungen aus der Bürgerbeteiligung

Öffentliche Auslegung

Der Entwurf der Satzung der Gemeinde Bad Kleinen über den Bebauungsplan Nr. 21 „Erweiterung Sportplatz- Waldstadion Bad Kleinen“ einschließlich der Begründung hat in der Zeit vom 01.09. bis zum 06.10.2008 öffentlich ausgelegt.

Während dieser Zeit hat 1 Bürger schriftliche Anregungen vorgebracht :

Herr Christian Walter

- Anregung, zur Niederschrift am 04.09.2008 vorgebracht:

Antrag, Sachpunkt, Antragsbegründung, Vorschläge

Stellungnahme der Gemeindevertretung

° Das Baufenster muss verschoben werden, da das künftige Baufenster im Bereich der alten und neuen Kläranlage ist.

- Die Anregung wurde geprüft.
Da sich die vorhandene und geplante Kleinkläranlagen im Baufenster befinden, wird das Baufenster um 7 m verschoben. Der Abstand des Baufensters zum Flurstück 172/1 wird mit 10 m vermaßt.