

Beschlussvorlage Gemeinde Hohen Viecheln Federführend: Bauamt	Vorlage-Nr: VO/GV10/2009-105 Status: öffentlich Aktenzeichen: Datum: 07.04.2009 Einreicher: Bürgermeisterin	
Stellungnahme zum B-Plan Nr. 22 "Uferweg" der Gemeinde Bad Kleinen		
Beratungsfolge:		
Beratung Ö / N	Datum	Gremium
Ö	23.04.2009	Gemeindevertretung Hohen Viecheln

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung stimmt dem B-Plan Nr. 22 „Uferweg“ der Gemeinde Bad Kleinen zu.
Sie hat keine Hinweise oder Bedenken.

Sachverhalt:

Die Gemeinde Hohen Viecheln hat die Möglichkeit als Nachbargemeinde, nach § 4 Abs. 2 BauGB, Stellung zum Entwurf des B-Planes Nr. 22 „Uferweg“ der Gemeinde Bad Kleinen zu nehmen.

Die Unterlagen sind hierzu am 31.03.2009 im Bauamt eingegangen und konnten somit nicht im Bauausschuss am 26.03.2009 beraten werden.

Finanzielle Auswirkungen:

keine

Anlage/n:

Auszug aus der Planzeichnung
Auszug aus der Begründung

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 DER GEMEINDE BAD KLEINEN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 22

"UFERWEG"

PRAAMBEL

Aufgrund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23. Sept. 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24. Dez. 2008 (BGBl. I S. 3018), sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Jan. 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionsvereinfachungs- und Wohnbaulandsgesetzes vom 22. Apr. 1993 (BGBl. I S. 466), sowie nach der Landesbaurordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18. Apr. 2006 (GVBl. M-V S. 102), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Bad Kleinen Nr.: vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 22, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und nach Beschluss folgende Satzung über örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen erlassen.

TEIL A – PLANZEICHNUNG



ENTWURF

PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. Festsetzungen

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
§§ 4 und 11 BauNVO
 Sonstiges Sondergebiet Fremdenverkehr (§ 11 Abs. 2 BauNVO)
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 BauNVO
 Grundflächenzahl
 Zahl der Vollgeschosse, des Höchstmaß
- BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN**
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO
 Baugrenze
- VERKEHRSFLÄCHEN**
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
 Straßenverkehrsflächen
 Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung
 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 Parkfläche
- PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**
§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB
 Öffentliche Grünfläche – Strandwiese
§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
 Sportanlagen
§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB
- UMGRENZUNG VON SCHUTZGEBIETEN UND SCHUTZOBJEKTEN IM SINNE DES NATURSCHUTZRECHTS**
§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB
 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. "Uferweg" der Gemeinde Bad Kleinen
§ 9 Abs. 7 BauGB
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb des Baugebiets
§ 1 Abs. 4 BauNVO

II. Darstellungen ohne Normcharakter

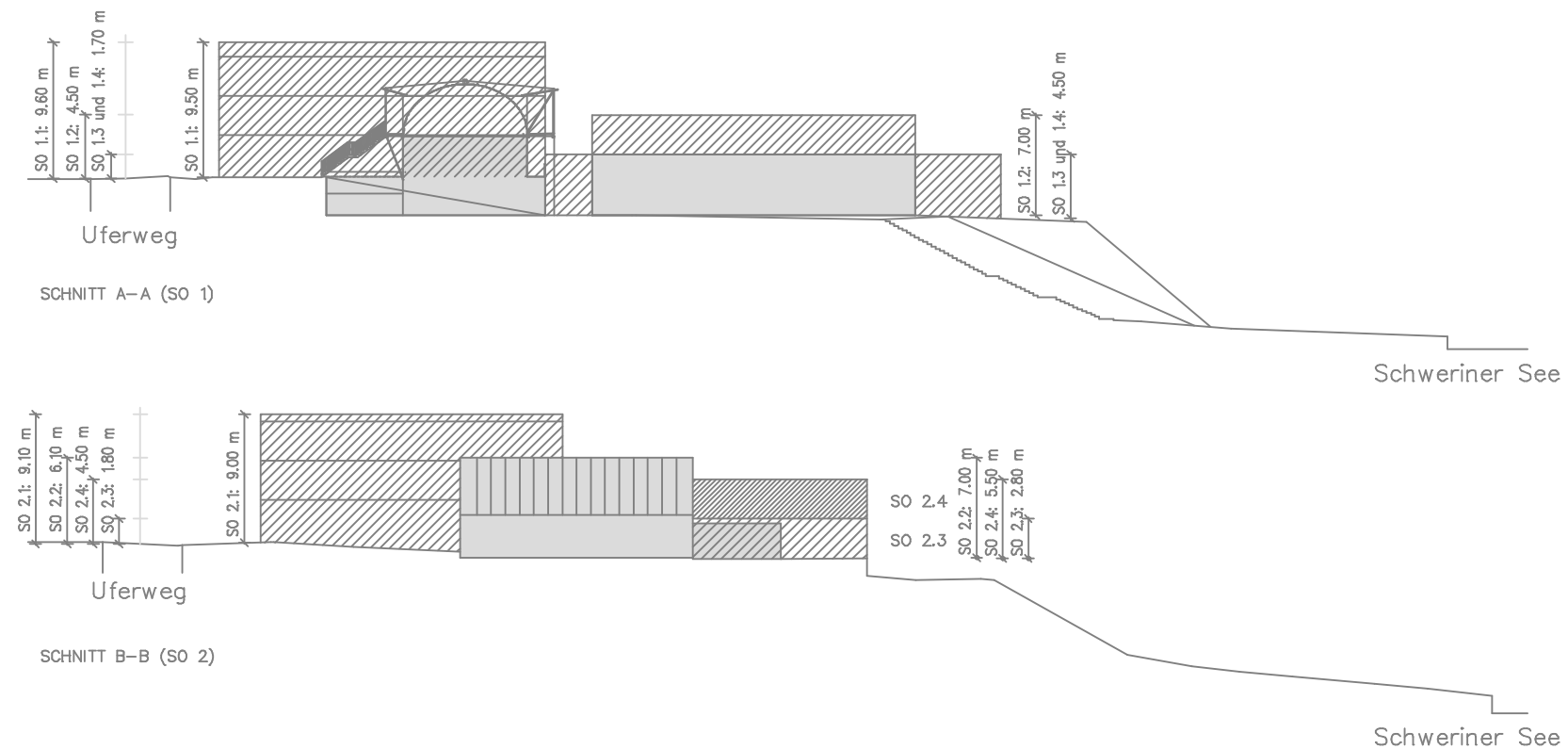
- vorhandene Gebäude
- Flurstücksgrenzen
- Flurstücksnr.
- Grenze des 100 m breiten Gewässerschutzstreifens nach § 19 UntNatSch M-V
- Trope
- Stabank
- Bläschung
- Mauer
- Abfallerle
- Buschwerk
- Erhaltung von Bäumen (außerhalb Plangebiet)
- Abfluss
- Verteilerkasten
- Gullydeckel
- ehem. Kleinanlage
- Hinweisstahl

TEIL B – TEXT

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN BEBAUUNGSPLAN NR. 22 DER GEMEINDE BAD KLEINEN "UFERWEG" IN BAD KLEINEN (§ 9 Abs. 1 und 2 BauGB)

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Das Baugebiet wird als sonstige Sondergebiet (SO – Fremdenverkehr) und ausgewiesen.
Zulässig innerhalb der SO-Gebiete sind Betriebe des Betriebsvergütungsverwes, Schank- und Speisewirtschaften nach § 6 Abs. 3 BauNVO / § 11 Abs. 2 BauNVO.
Zulässig innerhalb der SO-Gebiete ist eine Wohnnutzung nur ausnahmsweise zweigebunden für Betriebsinhaber, Betreiber und Personen, die im Betriebsvergütungsverwes tätig sind.
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)
Eine Überschreitung der Grundflächenzahl ist entsprechend § 19 Abs. 4 BauNVO zulässig.
Die Grundfläche des dritten Vollgeschosses im SO 2.1 – und im SO 1.1 – Gebiet darf maximal 75% der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses betragen.
- ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE UND HOHENLAGE**
(§ 9 Abs. 3 und § 12 BauGB sowie § 14 Abs. 1 und § 23 Abs. 1 BauNVO)
Im gesamten Geltungsbereich sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen. Ausgenommen hiervon sind Einfriedungen, untergeordnete Gartenhäuschen bzw. überdachte Stellplätze bis zu einer Fläche von 10 m² (§ 14 Abs. 1 in Verbindung mit § 23 Abs. 5 BauNVO).
In den Baugebieten ist die Errichtung von Stellplätzen mit ihren Zufahrten auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Befestigung ist nur mit wasserundurchlässigen Aufbauten zulässig.
Die maximal zulässige Traufhöhe (Schrittlänge Außenwand mit Dachstuhl) wird bei Gebäuden im SO 1.1 – und SO 1.2 – Gebiet mit 8,60 m, im SO 1.3 – Gebiet mit 1,70 m, im SO 1.4 – Gebiet mit 0,20 m, im SO 2.1 – Gebiet mit 8,10 m, im SO 2.2 – Gebiet mit 6,10 m sowie im SO 2.3 – Gebiet mit 4,50 m ab Oberkante Gelände festgesetzt.
Die maximale zulässige Freifläche wird mit 1,50 m über der jeweiligen im Gebiet festgesetzten maximalen Traufhöhe festgesetzt. Die Oberkante des Geländes wird mit der Oberkante der Straßenmitte im Uferweg (49,20 über NN) definiert.
- NIEDERSCHLAGSWASSER**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
Das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen und der nicht verunreinigten, befestigten Flächen ist in das vorhandene Regenwassernetz der Gemeinde einzuleiten.

SCHNITTE DURCH SO 1 UND SO 2 M 1 : 500



NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE (§ 9 Abs. 6 BauGB)

- SCHUTZZOHNEN**
Das B-Plan-Gebiet liegt innerhalb des 100 m breiten Gewässerschutzstreifens nach § 19 UntNatSch M-V.
Das B-Plan-Gebiet liegt unmittelbar angrenzend, also innerhalb des 300 m-Pufferbereiches des Europäischen Vogelschutzgebietes "Schweriner See" (SPA) DE 2235-401.
Das B-Plan-Gebiet liegt unmittelbar angrenzend, also innerhalb des 300 m-Pufferbereiches des FFH-Gebietes DE 2234-304 "Schweriner Auenwiese und angrenzende Wälder und Moore".
- VERHALTEN BEI AUFFALLIGEN BODENVERFÄRBUNGEN bzw. BEI FUNDEN**
Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DStG M-V die zuständige unter Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege – Archäologie 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 fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.
- ANZEIGE DES BAUBEGINNS BEI ERDARBEITEN**
Für Bodeneinmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DStG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiter oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, doch kann die Frist für eine fachgerechte Untersuchung im Rahmen des Zustandes verlängert werden (§ 11 (3) DStG M-V).
- GRUNDWASSERSCHUTZ**
Vorhandene Drainierungen und unterirdische Gewässer sind in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten bzw. wiederherzustellen. Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist gem. § 20 Abs. 1 LWG bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Erdaufschlüsse, die bis in die Grundwasser reichen, sind der unteren Wasserbehörde gem. § 33 Abs. 1 LWG anzuzeigen. Offene oder geschlossene Wasserhaltungen sind der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen.
- VERHALTEN BEI AUFFALLIGEN BODENVERFÄRBUNGEN (ABFALL)**
Sollten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Erdaushubs verpflichtet sowie den Fachdienst Umwelt unverzüglich zu informieren.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 84 und § 86 LBauO M-V)

- AUSSENWÄNDE**
Als Material für die Außenwände sind nicht zulässig:
– hochglänzende Baustoffe (z. B. Edelstahl, emailierte Fassadenelemente, Fliesen oder Rhinolos)
– hohlteilige Baustoffe als dünnformatige Ziegel (DIN 105)
– Verkleidungen aus Materialien, die andere Baustoffe vortäuschen (Imitationen)
Für die farbige Gestaltung von Wandoberflächen sind nur zulässig:
– helle oder gedackte Farbfolge mit einem Reflektanzwert gleich oder größer 30
– bei plastisch hervortretenden Gliederungselementen und Sockelflächen, dunklere oder hellere Tönungen der Fassadenelemente
Die farbige Gestaltung von Wandoberflächen ist nur zulässig:
– helle oder gedackte Farbfolge mit einem Reflektanzwert gleich oder größer 30
– bei plastisch hervortretenden Gliederungselementen und Sockelflächen, dunklere oder hellere Tönungen der Fassadenelemente
Die farbige Gestaltung von Wandoberflächen ist nur zulässig:
– helle oder gedackte Farbfolge mit einem Reflektanzwert gleich oder größer 30
– bei plastisch hervortretenden Gliederungselementen und Sockelflächen, dunklere oder hellere Tönungen der Fassadenelemente
- EINFRIEDUNGEN**
Im gesamten Geltungsbereich gilt:
Grundstückseinfriedungen entlang der Straßenbegrenzungslinie sind als lebende Hecke oder Holzzaun mit Lattung auszuführen. Die Höhe der Einfriedungen darf entlang der öffentlichen Verkehrsfläche 1,20 m und im Gartenhofbereich 1,60 m nicht überschreiten.
- GESTALTUNG VON VERKEHRSANLAGEN UND SONSTIGEN BEFESTIGTEN FLÄCHEN**
Im gesamten Geltungsbereich gilt:
Zulässige Materialien für die Pflasterung von Wohnwegen, Zufahrten, Stellplatzflächen, Zugängen und sonstigen befestigten Flächen sind Beton-, Ziegel- und Natursteinpflaster, sowie Platten aus den genannten Materialien.
Gehwege, insbesondere in Grünflächen, können auch mit wassergebundenen Decken, Verbundpflaster oder als Plasterarmen ausgeführt werden.
- ABFALLBEHALTER**
Innerhalb des Geltungsbereiches sind Abfallbehälter auf dem eigenen Grundstück unterzubringen.
- ORDNUNGSWIDRIGKEITEN**
Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V und kann mit Bußgeld geahndet werden.

III. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

- MASSNAHMEN ZUM ANPFLANZEN UND ERHALTEN VON BÄUMEN**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a – 25b BauGB)
1.1 Die zur Erhaltung festgesetzten, gem. des § 28 Landesnaturschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern geschützten Bäume sind vor Beeinträchtigungen während der Bauphase gem. der DIN-Vorschriften zu schützen.
Zum Schutz der Bäume in den Parkettflächen vor dem Überfahren sind jeweils an der befahrten Seite Baumschutzbügel im Abstand von ca. 2,5 m vom Baumstamm anzubringen.
1.2 Als landschaftsplanerische Ausgleichsmaßnahme, entsprechend § 1a BauGB, sind innerhalb des Plangebietes 2 Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Zur Sicherung der Pflanzung ist eine 3-jährige Pflege durch einen Fachbetrieb zu veranlassen.
Baumlandkarte:
Gehölzart:
Pflanzengröße:
18-20 cm Stammumfang
- HINWEIS:**
Als Ausgleich für die Eingriffe infolge des Bauvorhabens sind außerhalb des Plangebietes landschaftsplanerische Maßnahmen auszuführen.
Umwandlung einer ehemaligen Ackerfläche in eine natürliche Sukzessionsfläche mit Initialpflanzung von einheimischen Gehölzgruppen.
Standort:
Gemarkung Gellertin, Flur 1, Flurstück 104/1
Sammelangebotsfläche der Gemeinde Bad Kleinen mit Gesamtwirkungskonzept für diese Kompensationsfläche
Flächengröße:
Bedarf:
Sondergebiet 1 = 310 m²
Sondergebiet 2 = 300 m²
Maßnahmen:
– Anpflanzung von standortgerechten einheimischen Gehölzen auf 20 % der Fläche gemäß des vorliegenden Gesamtentwicklungsplans.
– Einmal jährliche Wund der offenen Fläche mit Abrasport des Müllgutes.



Auszug aus der Liegenschaftskarte Gemarkung Gellertin

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufstellungsbeschluss**
Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertreterversammlung vom 19.12.2007.
Die ursprüngliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Wegezeiter am erfolgt.
Gemeinde Bad Kleinen, den
Der Bürgermeister
- Beteiligung der Raumordnung und Landesplanung**
Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz (LPG) mit Schreiben vom beteiligt worden.
Gemeinde Bad Kleinen, den
Der Bürgermeister
- Beteiligung der Öffentlichkeit**
Die öffentliche Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist, nach ordnungsgemäßer Ankündigung vom im Wegezeiter sowie schriftlicher Einladung der betroffenen Anlieger vom durch eine öffentliche Erörterung am 08.08.2008 im Sitzungssaal des Amtsgebäudes in Bad Kleinen erfolgt.
Gemeinde Bad Kleinen, den
Der Bürgermeister
- Beteiligung der Behörden**
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom zur Abklärung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 aufgefordert worden.
Gemeinde Bad Kleinen, den
Der Bürgermeister
- Öffentliche Auslegung**
Die Gemeindevertreterversammlung hat den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 22 und der Begründung dazu am 25.03.2009 gebilligt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Gemeinde Bad Kleinen, den
Der Bürgermeister
- Öffentliche Auslegung**
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 22 und der Entwurf der Begründung haben in der Zeit vom bis zum während der Dienststunden im Bad Kleinen öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen, welche Arten umweltbezogener Stellungnahmen vorliegen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Plan unberücksichtigt bleiben können und dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsvorschriften unzulässig ist, sowie 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, am durch Veröffentlichung im Wegezeiter bekannt gemacht worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind mit Schreiben vom über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Gemeinde Bad Kleinen, den
Der Bürgermeister
- Kostentragfähiger Bestand**
Der kostenmäßig bestehende Bestand wird als richtig dargestellt bezeichnet. Hinsichtlich der lagerfähigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab vorliegt. Regressansprüche können nicht abgelehnt werden.
....., den
Öffentl. best. Vermesser
- Stellungsnahmen**
Die Gemeindevertreterversammlung hat die Stellungsnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungsnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Gemeinde Bad Kleinen, den
Der Bürgermeister
- Satzungsbeschluss**
Der Bebauungsplan Nr. 22, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die örtlichen Bauvorschriften wurden am von der Gemeindevertreterversammlung als Satzung beschlossen, die Begründung dazu wurde gebilligt.
Gemeinde Bad Kleinen, den
Der Bürgermeister
- Ausfertigung**
Der Bebauungsplan Nr. 22, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die örtlichen Bauvorschriften werden hiermit am ausfertigt.
Gemeinde Bad Kleinen, den
Der Bürgermeister

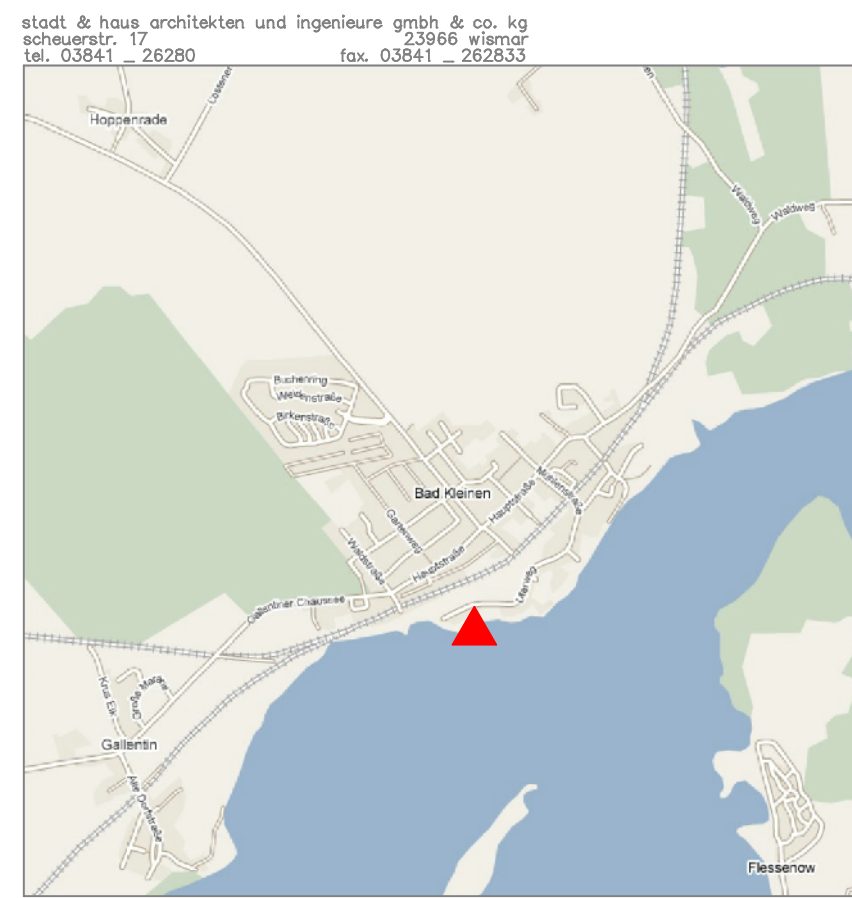
11. Bekanntmachung
Der Satzungsbeschluss und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurde durch Veröffentlichung in der Ostsee-Zeitung am öffentlich bekanntgemacht. In der Bekanntmachung ist auf die Bekanntmachung der Verteilung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln in der Abfertigung sowie auf die Rechtsmittel (§ 215 Abs. 1 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erheben von Entscheidungssprüchen (§ 84 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des in Kraft getreten.

Gemeinde Bad Kleinen, den
Der Bürgermeister

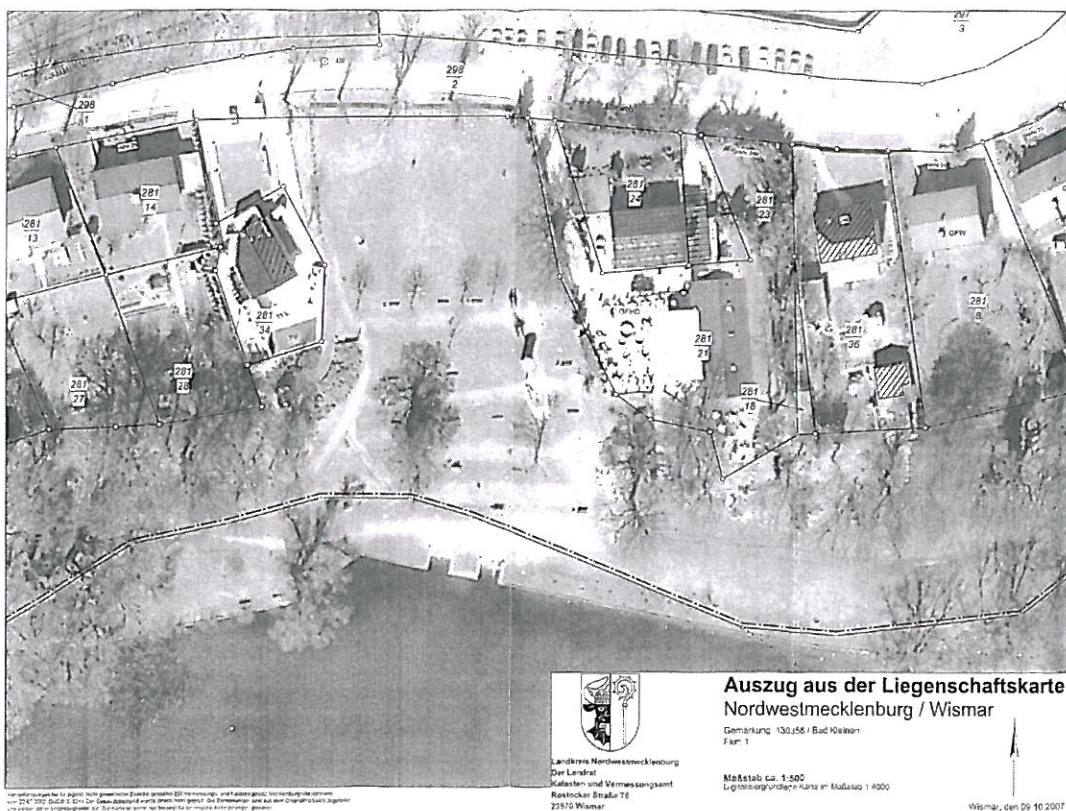
Rechtsgrundlagen
Maßstab sind:
BauGB
Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818)
m.V. 01.07.2005
BauNVO
Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
LBauO M-V
Landesbaurordnung Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung vom 18.04.2006 (GVBl. M-V S. 102)
PlanVO
Planzeichnungsverordnung in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 55)

SATZUNG DER GEMEINDE BAD KLEINEN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 22

"UFERWEG"



**zur Satzung der Gemeinde Bad Kleinen
über den Bebauungsplan Nr. 22,
„Uferweg“**



Teil 1 BERGÜNDUNG

0. Vorbemerkung

Die Gemeindevertretung Bad Kleinen hat am 10. April 2008 den Beschluss gefasst, den Bebauungsplan Nr. 22 für das Sondergebiet „Uferweg“ aufzustellen. Ziel dieses Bebauungsplan ist es, planungsrechtliche Grundlagen für die Erweiterung zweier Gastronomiebetriebe zu Beherbergungsstätten zu schaffen.

Das Vorhaben ist in zentraler Ortslage auf den Grundstücken Uferweg 24 a und Uferweg 25 a vorgesehen. Es handelt sich hierbei um eine äußerst attraktive Lage am Schweriner See. Der Bereich befindet sich entlang des Uferweges und umfasst die Flurstücke 281/34, 281/21, 281/23, 281/18 und Teile des Flurstückes 281/43 Gemarkung Bad Kleinen. Die Flurstücke 281/21, 281/23, 281/18 sind im Eigentum von Frau Claudia Zacke, das Flurstück 281/34 ist im Eigentum von Frau Borgwardt und Herrn Öztürk und das Flurstücke 281/43 im Eigentum der Gemeinde Bad Kleinen.

1. Bedeutung der Gemeinde Bad Kleinen und städtebauliches Entwicklungskonzept

Bad Kleinen befindet sich im süd-östlichen Teil des Landkreises Nordwestmecklenburg zwischen der Landeshauptstadt Schwerin und der Hansestadt Wismar am Nordwest- Ufer des Schweriner Außensees.. Der Schweriner See ist nach dem Bodensee und der Müritz der drittgrößte Binnensee Deutschlands.

Der Ort soll in seiner Funktion als ländlicher Zentralort weiter entwickelt werden. Durch die Verbindung der Landstraße L 31 mit der westlich gelegenen Bundesstraße B 106 ist die überörtliche Anbindung an das Verkehrsnetz gegeben. Schnelle Erreichbarkeit zu überregionalen Zentren wird durch die nah gelegene Bundesautobahn A14, Anschlussstelle „Jesendorf“, gewährleistet. Im Jahr 1858 begann die Entwicklung des Ortes zu einem Eisenbahnknotenpunkt. Das Bahngelände grenzt nördlich an das Gebiet des B- Planes an.

Die Gemeinde will sich zu einem touristischen Zentrum entwickeln. Der überörtliche Fremdenverkehr ist seit Jahren zunehmend. Das Angebot an Beherbergungskapazitäten ist jedoch stark defizitär.

2. Allgemeines

2.1 Abgrenzung des Plangeltungsbereiches

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 22 „Uferweg“ der Gemeinde Bad Kleinen in der Ortslage Bad Kleinen wird begrenzt:

im Norden:	durch den Uferweg
im Westen:	durch die Grenze der Flurstücke 281/23 und 281/ 18 zum Flurstück 281/36
im Süden:	
im Osten:	durch den Uferbereich des Schweriner Sees
	durch die Grenze der Flurstücke 281/34 und 281/43 zu den Flurstücken 281/14 und 281/28

2.2 Kartengrundlage

Als Kartengrundlage für den Bebauungsplan Nr. 22 „Uferweg“ diente eine aktuelle Bestands- und Katastervermessung des Vermessungsbüro Kattner, Wismar aus dem Jahre 2008.

2.3 Rechtsgrundlagen

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Uferweg“ sind folgende Rechtsgrundlagen zu berücksichtigen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), seit 20. Juli 2004 gültig
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZVO) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- Landesbauordnung Mecklenburg – Vorpommern (LBauO M-V) vom 18. April 2006 (GVO Bl. M-V S. 102)
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Kommunalverfassung – KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Juni 2004 (GVOBl. M-V 2004, S. 205), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 10.07.2006 (GVOBl. M-V, S. 539)

Die Rechtsgrundlagen gelten jeweils in der letztgültigen Fassung.

2.4 Bestandteile des Bebauungsplanes

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Uferweg“ besteht aus:

- Teil A Planzeichnung des Bebauungsplanes im Maßstab 1:500 mit der Zeichenerklärung und
- Teil B Textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan

Dem Bebauungsplan Nr. 22 „Uferweg“ wird diese Begründung in der Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Planes dargestellt werden, beigelegt.

2.5 Quellenverzeichnis

Für die Ausarbeitung der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 22 „Uferweg“ wurden folgende Unterlagen berücksichtigt:

Erstes Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern, 30.05.2005
Regionales Raumordnungsprogramm Westmecklenburg, Dezember 1996
Entwurf Tourismuskonzeption der Gemeinde Bad Kleinen von 2008 - 2015

3. Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Uferweg“

Bei den privaten Flächen des Bebauungsplanes handelt es sich um mit gastronomischen Betrieben genutzte Grundstück. Für eine Entwicklung, insbesondere auch des überörtlichen Fremdenverkehrs, ist auch eine bauliche Entwicklung der Gastronomiebetrieb und eine Schaffung bzw. Erweiterung von Beherbergungskapazitäten erforderlich. Die Interessen der Eigentümer decken sich mit den gemeindlichen Interessen. Der Entwicklung des Fremdenverkehrs soll eine rechtliche und ordnenden Grundlage geschaffen werden.

Im Bereich der bereits gastronomisch genutzten Grundstücke erfolgt zur baulichen Erweiterung und Schaffung von Beherbergungskapazitäten die Ausweisung der Flurstücke 181/34, 181/21, 181/23 und 181/18 als Sonstige Sondergebiete Fremdenverkehr nach § 11 Abs. 2 BauNVO. Die bereits bestehende Strandwiese auf dem gemeindlichen Grundstück wird als öffentliche Grünfläche nach § 5 Abs. 2 Nr. 5 und § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt.