

Beschlussvorlage Gemeinde Groß Stieten	Vorlage-Nr: VO/GV03/2009-061 Status: öffentlich Aktenzeichen:
Federführend: Bauamt	Datum: 12.05.2009 Einreicher: Bürgermeisterin
Stellungnahme zum B-Plan Nr. 21 "Erweiterung Sportplatz - Waldstadion- Bad Kleinen" der Gemeinde Bad Kleinen	
Beratungsfolge:	
Beratung Ö / N	Datum
Ö	27.05.2009
Gremium Gemeindevertretung Groß Stieten	

Beschlussvorschlag:

Die Gemeinde Groß Stieten stimmt dem Entwurf des B- Planes „Erweiterung Sportplatz- Waldstadion- Bad Kleinen“ zu. Sie hat keine Hinweise oder Bedenken.

Sachverhalt:

Die Gemeinde Groß Stieten hat die Möglichkeit als Nachbargemeinde Stellung zum oben genannten Entwurf des Bebauungsplanes zu nehmen.

Anlage/n:

Auszug aus dem Entwurf und 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	



Bad Kleinen

WA	I
0,3	
o	SD, KWD 35° - 48° DNG TH = 4,00 m FH = 10,00 m
△ E	

169
52

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der
Grundflächenzahl	
Bauweise	Dachfor Dachneigt Traufhöhe Firsthöhe

NWEISE

der Bauschutt und Bodenaushub ist entsprechend seiner Beschaffenheit sach- und umweltgerecht nach den gesetzlichen Bestimmungen zu entsorgen (s. z. B. in kommunalen Deponien, Aufbereitungsanlagen usw.).
 Arbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes, wie z. B. durch Gas- oder Grundwasser.



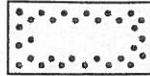
nur Einzelhaus zulässig



Baugrenze

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs

§ 9 (1) Nr. 5 u. (6) BauGB



Flächen für Sport- und Spielanlagen



Zweckbestimmung: Spielfeld für den Trainings- und Wettkampfbetrieb im Nachwuchsbereich

Verkehrsflächen

§ 9 (1) Nr. 11 u. (6) BauGB



Straßenbegrenzungslinie



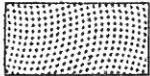
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:



öffentliche Parkfläche



Verkehrsberuhigter Bereich



Grünflächen (öffentlich)

§ 9 (1) Nr. 15 u. (6) BauGB

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

§ 9 (1) Nr. 20, 25 u. (6) BauGB



Erhaltung: Baum

Sonstige Planzeichen

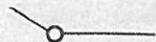


Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

§ 9 (7) BauGB

II.

Darstellung ohne Normcharakter



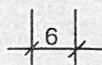
vorh. Flurstücksgrenze

170

Nr. des Flurstückes



vorh. Gebäude und bauliche Anlagen



Maßlinien mit Maßangabe

ne
nl der Vollgeschosse

chform
:hneigungen
ufhöhe
thöhe

ung und
) verpflichtet.
993, S. 975 ff.)
sen Vertreter in
erkennen.

ch mitzuteilen,
nde

nd Landschaftshaushalt:

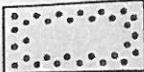
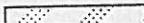
gleicher Qualität zu pflanzen.

ellt.

Planzeichenerklärung

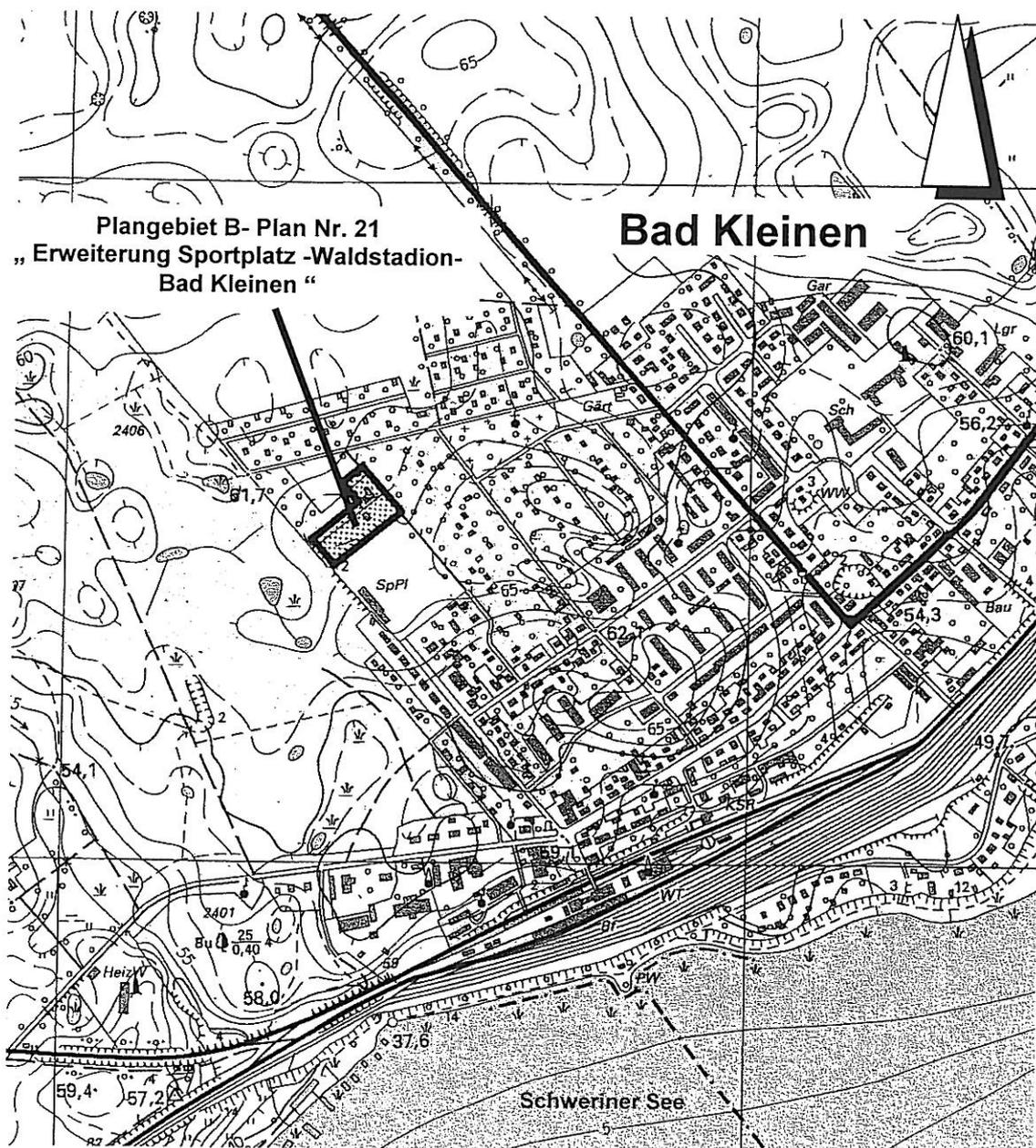
Planzeichenerklärung

Es gilt die BauNVO in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
Es gilt die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts nach der Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58).

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
I. Festsetzungen		
<u>Art der baulichen Nutzung</u>		§ 9 (1) Nr. 1 BauGB
WA	Allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauNVO
<u>Maß der baulichen Nutzung</u>		§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO
0,3	Grundflächenzahl	
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	
TH	z.B. = 4,00 m ; Traufhöhe als Höchstmaß	
FH	z.B. = 10,00 m ; Firsthöhe als Höchstmaß	
SD,KWD	Sattel-, Krüppelwalmdach	
35° - 48°	Dachneigung (DNG)	
<u>Bauweise, Baugrenzen</u>		§ 9 (1) Nr. 2 BauGB §§ 22 u. 23 BauNVO
o	offene Bauweise	
	nur Einzelhaus zulässig	
	Baugrenze	
<u>Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs</u>		§ 9 (1) Nr. 5 u. (6) BauGB
	Flächen für Sport- und Spielanlagen	
	Zweckbestimmung: Spielfeld für den Trainings- und Wettkampfbetrieb im Nachwuchsbereich	
<u>Verkehrsflächen</u>		§ 9 (1) Nr. 11 u. (6) BauGB
	Straßenbegrenzungslinie	
	Verkehrsflächen besonderer	

Begründung

zur Satzung der Gemeinde Bad Kleinen
über den Bebauungsplan Nr. 21
„Erweiterung Sportplatz -Waldstadion-
Bad Kleinen “



Stand: Entwurf

Übersichtsplan

Teil I

1. Zielstellung und Grundsätze der Planung

Die Gemeinde Bad Kleinen hat in ihrer Gemeindevertretersitzung am 21.11.2007 beschlossen, für die Erweiterung des Sportplatzes in Bad Kleinen einen Bebauungsplan aufzustellen. Geplant ist der Umbau und die Erweiterung des vorhandenen Trainingsplatzes nördlich des Spielfeldes zu einem Kunstrasenplatz mit den Abmaßen von ca. 50 x 65 m für den allgemeinen Trainingsbetrieb, da der vorhandene Trainingsplatz am Sportlerheim (Waldstadion) zukünftig nicht mehr den Anforderungen an den Trainings- und Wettkampfbetrieb im Verein genügt.

In diesem Zusammenhang stehend soll auf dem benachbarten Grundstück, Flurstück Nr. 172/2, Baurecht zur Errichtung eines Eigenheimes in ortstypischer Bauweise geschaffen werden.

Die Rahmenbedingungen zu schaffen, um den Trainingsbetrieb und den Wettkampfbetrieb im Nachwuchsbereich des Sportvereins Bad Kleinen e.V. am Standort zu verbessern, liegt im öffentlichen Interesse der Gemeinde.

Das Planvorhaben entspricht im Bereich der Sportplatzenerweiterung dem ausgewiesenen Entwicklungsziel des Flächennutzungsplanes der Gemeinde, der den Bereich des Bebauungsplanes als Grünfläche (Dauerkleingärten/Sportplatz) ausweist. Für die Errichtung der geplanten Wohnbebauung wird der Flächennutzungsplan mit den Festsetzungen des B-Planes in Übereinstimmung gebracht und als Wohnbaufläche ausgewiesen.

2. Grundlagen der Planung/Aufstellungsverfahren

Folgende Gesetze und Rechtsverordnungen bilden die Grundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Jan. 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466),
- die Planzeichenverordnung 90 (PlanzV 90) vom 18. Dez. 1990 (BGBl. 1991 I S. 58),
- die Landesbauordnung Mecklenburg- Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 18. April 2006

3. Geltungsbereich

<u>Plangebiet:</u>	Gemeinde	Bad Kleinen
	Gemarkung	Bad Kleinen, Flur 1

Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 6600 m².

Die Grenzen des Plangeltungsbereiches sind in der Planzeichnung, Teil A, des Bebauungsplanes festgesetzt.

4. Festsetzungen

4.1. Art der baulichen Nutzung

Die für den Bestand und die vorgesehene Bebauung mit einem Einfamilienhaus ausgewiesenen Flächen des Bebauungsplanes sind nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung gemäß § 4 BauNVO als "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt.

Nutzungen gemäß § 4 (2)Nr. 2 und 3 sowie (3) Nr. 1-3 BauNVO sind 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 und Tankstellen.

4.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung für die ergänzende Wohnbebauung ist durch zulässige Grundflächenzahl, Zahl der zulässigen Vollgeschosse, Trauf- und Firsthöhe, Dachform und Dachneigung bestimmt.

Die Bezugspunkte der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen sind wie folgt definiert:

als unterer Bezugspunkt, die mittlere Höhenlage des zugehörigen Straßenabschnittes

die oberen Bezugspunkte, als Traufhöhe (Höhe der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut) und als Firsthöhe (Höhe der oberen Dachbegrenzungskante des eingedeckten Daches)

4.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Im Bebauungsplan ist für die hinzukommende Bebauung eine offene Bauweise festgesetzt. Das Gebäude ist als Einzelhaus zu errichten.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die Festsetzungen von Baugrenzen bestimmt. Ein geringfügiges Vortreten von Gebäudeteilen vor die Baugrenze bis zu einem Drittel der straßenseitigen Gebäudebreite in einer Tiefe von max. 1,50 m ist zulässig.

5. Anschluss an die Verkehrsflächen

Die verkehrliche Erschließung der vorhandenen und geplanten Bebauung ist durch den Anschluss an das örtliche Straßennetz gewährleistet.

6. Ver- und Entsorgungsanlagen

Wasserversorgung

° Trinkwasserversorgung

Die Gemeinde Bad Kleinen wird über ein bestehendes Transportleitungssystem des Zweckverbandes Wismar versorgt.

In dem östlichen Wohnweg „Am Sportplatz“ verläuft eine Trinkwasserversorgungsleitung (DN 100 PVC, d 125 PE), an die Anschlussmöglichkeit für das geplante Einfamilienhaus besteht.

Die Anschlüsse an das vorhandene System sind im Rahmen der Erschließungsplanung mit dem Zweckverband abzustimmen.

Abwasserentsorgung

° Regenwasser

Eine zentrale Regenwasserableitung ist nicht vorhanden oder geplant.

Das anfallende Niederschlagswasser wird in den auf dem Flurstück 172/2 gelegenen Teich abgeleitet.

° **Schmutzwasserableitung**

Im Bereich des Bebauungsplanes betreibt der Zweckverband keine öffentlichen Schmutzwasseranlagen.

Für das bereits bestehende Wohnhaus auf den Flurstücken 172/1 und 172/2 wurde 1999 durch die Untere Wasserbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg eine wasserrechtliche Erlaubnis zum Betreiben einer Kleinkläranlage erteilt. Da ein Anschluss an das zentrale Schmutzwassernetz wirtschaftlich nicht vertretbar ist (Anschlusspunkt ca. 300-400 m entfernt), ist auch für die geplante Neubebauung auf eine dezentrale Schmutzwasserbeseitigung über eine private Kleinkläranlage zu orientieren.

Energie

Notwendige Maßnahmen zur Energieversorgung sind zwischen Bauherrn dem zuständigen Versorgungsunternehmen zu regeln.

7. **Immissionsschutz**

Mit der geplanten Erweiterung des Sportplatzes ist ein Anstieg der vorhandenen Lärmwerte möglich. Das vorhandene und geplante Wohngrundstück grenzt unmittelbar an den vorhandenen Sportplatz. In einer Vereinbarung zwischen der Gemeinde und Bauherrn erklärt der Bauherr für sich und seine Rechtsnachfolger, den mit der Erweiterung des Sportplatzes eventuell verbundenen Anstieg der Lärmwerte zu dulden und gegenüber der Gemeinde und dem Nutzer keine Abwehransprüche geltend zu machen, soweit die Lärmwerte die zulässigen Werte eines Mischgebietes nicht übersteigen, was durch Gutachten nachzuweisen wäre. Sollten die Lärmwerte die zulässigen Werte eines Mischgebietes überschreiten, vereinbaren die Vertragsschließenden schallmindernde Maßnahmen vorzunehmen, um die zulässigen Werte einzuhalten.

In der abgeschlossenen Vereinbarung verpflichtet sich der Bauherr, die Regelungen der Vereinbarung durch eine Baulast zu sichern.

8. **Altlasten/ Abfallentsorgung**

Altlasten sind dem Planungsträger nicht bekannt. Anfallender Bauschutt und Bodenaushub ist entsprechend seiner Beschaffenheit sach- und umweltgerecht nach den gesetzlichen Bestimmungen zu entsorgen (nur auf zugelassenen Deponien, Aufbereitungsanlagen usw.). Durch den Landkreis Nordwestmecklenburg wird die Abfallbeseitigung in der Gemeinde wahrgenommen.

9. **Bodendenkmale**

Vorhandene Bodendenkmale sind dem Planungsträger nicht bekannt. Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gem. § 11 DSchG M-V (GVbl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975 ff.) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die 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.

Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege spätestens 4 Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und evtl. auftretende Funde gem. § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden.