

Beschlussvorlage Gemeinde Bad Kleinen Federführend: Bauamt	Vorlage-Nr: VO/GV08/2009-437 Status: öffentlich Aktenzeichen: Datum: 13.10.2009 Einreicher: Bürgermeister	
Erneuter Entwurfs- und Auslegungsbeschluss zum B-Plan Nr. 22 "Uferweg" der Gemeinde Bad Kleinen		
Beratungsfolge:		
Beratung Ö / N	Datum	Gremium
Ö	26.10.2009	Ausschuss für Bau-, Verkehrsangelegenheiten und Umwelt Bad Kleinen
Ö	11.11.2009	Gemeindevertretung Bad Kleinen

Beschlussvorschlag:

1. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 22 „Uferweg“ der Gemeinde Bad Kleinen und die Begründung dazu werden in der vorliegenden Fassung gebilligt.
2. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 22 „Uferweg“ der Gemeinde Bad Kleinen, die Begründung dazu und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen sind nach § 4a Abs. 3 BauGB erneut auszulegen und die beteiligten Träger öffentlicher Belange von der Auslegung zu benachrichtigen.
3. Die Dauer der Auslegung kann nach § 4a Abs. 3 Satz 3 angemessen verkürzt werden. Die Dauer der Auslegung wird, aufgrund des Umfangs der Änderungen, auf vier Wochen beschlossen.
4. Die öffentliche Auslegung ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mindestens eine Woche vorher unter Angabe von Ort und Dauer der Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, ortsüblich bekanntzumachen mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Sachverhalt:

1. die öffentliche Auslegung und die Beteiligung Träger Öffentlicher Belange erfolgte vom 08.05.2009 bis zum 10.06.2009.
2. die Abwägungsbearbeitung der Gemeinde zeigte zahlreiche Bedenken und Hinweise im Rahmen der Stellungnahmen (Öffentlichkeit und Träger Öffentlicher Belange)
3. als Ergebnis der Abwägungsbearbeitung erfolgten umfangreiche Änderungen am Entwurf zum B-Plan Nr. 22
4. daher wird nach § 4a Abs. 3 BauGB eine erneute Auslegung und Beteiligung der Träger Öffentlicher Belange vorgenommen

Gemäß Aufstellungsverfahren nach dem Baugesetzbuch ist der Entwurf des Bebauungsplanes erneut auszulegen, wenn nach dem Verfahren nach § 3 Abs. 3 oder § 4 Abs. 2 Änderungen oder Ergänzungen am B-Plan vorgenommen wurden (§ 4a Abs. 3 BauGB).

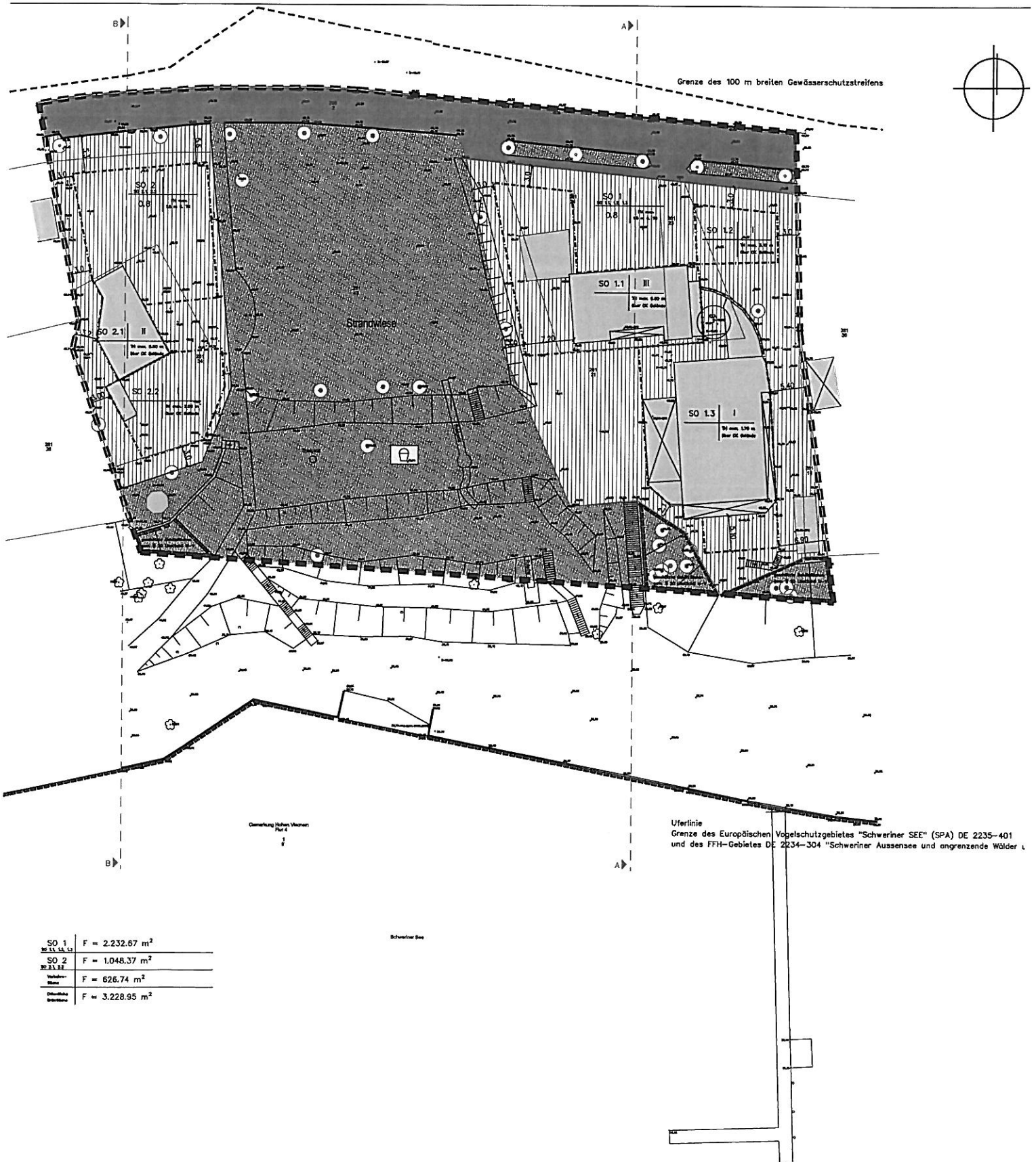
Anlage/n:

Auszug aus der Planzeichnung / Begründung
Eingegangene Stellungnahmen
Stellplatzbilanz

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	

stisches (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23. Sept. 2004 (BGBl. I S. 2414),
 seitens vom 24. Dez. 2006 (BGBl. I S. 3016), sowie der BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der
 von 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionsanforderungen- und
 93 (BGBl. I S. 466), sowie nach der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V)
 I, wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Bad Kleinen Nr.
 Bebauungsplan Nr. 22, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und
 örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen erlassen.

NZEICHNUNG



5. Lage des Plangebietes, vorhandene Bestandsstrukturen und geologische Situation

5.1 Naturraum und Geologie

Die Landschaft um Bad Kleinen ist Bestandteil des Norddeutschen Tieflandes, dessen Oberflächengestalt durch eiszeitliche Gletscher geformt wurde. Die gesamte Gegend zeigt sich als eine typische Endmoränenlandschaft. Die vorhandenen Oberflächenformen entstammen der letzten Eis- und Kaltzeit vor ca. 100 000 Jahren. Mit dem Schmelzen der Gletscher wurden beim Zurückfließen des Wassers große Mengen Sand in dieser Region abgelagert.

Landschaftsprägende Senken sind noch heute vielfältig als Seen, Sölle, Moore, Bruchwäldchen und Salzwiesen zu finden. Die Lage der Gemeinde am Schweriner Außensee, sowie die umgebenden ausgedehnten land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen, die eine artenreiche und vielgestaltige Tier- und Pflanzenwelt aufweisen, genießen einen hohen Bekanntheitsgrad bei Wander- und Radtouristen.

Im Plangebiet liegen Höhen zwischen 38,0 m und 49,5 m über HN vor. Das Gelände steigt in Richtung Norden an.

5.2 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt innerhalb der Ortslage am Ufer des Schweriner Außensees inmitten eines von offener Bauweise geprägten Mischgebietes. Nördlich an das Plangebiet angrenzend liegen aufgelassene Industriegebiete der Mühle und umfangreiche Liegenschaften der Deutschen Bahn (u.a. ehemaliger Rangierbahnhof).

Für die umgebende Bebauung ist die Aufteilung der Grundstücke in ein zur Straße gerichtetes Wohnhaus und kleinteiligen Nebengebäude auf den großen seeseitigen Grundstücken typisch. Das Planungsgebiet markiert mit der Strandwiese vom Uferweg bis zum Seeufer das touristische Zentrum der Gemeinde Bad Kleinen. Die beiden Grundstücke rechts und links der Strandwiese bilden, mit ihrer von der Umgebung abweichenden Bebauungsstruktur, einen Pufferbereich zwischen der belebten und lärmintensiven Nutzung der Strandwiese und den ruhigen Bereichen der Wohnbebauung.

6. Planerische Zielsetzungen

Mit dem Bebauungsplan Nr. 22 „Uferweg“ werden bestehende Flächen, die derzeit mit Gastronomiebetrieben genutzt werden, für eine Nutzungserweiterung um Beherbergungskapazitäten aufgewertet. Die zukünftigen erweiterten Nutzungen auf den Grundstücken sollen planungsrechtlich geregelt werden.

Um der dominanten Nutzung, die bereits bisher durch die Gastronomiebetriebe besteht, gerecht zu werden, sollen mit dem Bebauungsplan Festsetzungen getroffen werden um die Baukörper auf den Grundstücken und in der Umgebung hervorzuheben.

Um die Nutzung als Gastronomie- und Beherbergungsbetriebe von der Umgebenden Bebauung abzuheben und die Sonderstellung zu verdeutlichen werden die Baufenster bis auf 3 m an die Fußwege herangezogen. Die so entstehenden maximalen Gebäudekulissen flankieren die Strandwiese und schotten die öffentliche, lärmintensive Nutzung von den ruhigen Wohnbebauungen ab.

Die Anbindung des gesamten Plangebietes ist unverändert über die Uferstraße geplant. Der durch die zusätzliche Bebauung entstehende Bedarf an Stellplätzen ist gemäß § 49 LBauO M-V sicherzustellen.

Der Bedarf an Stellplätzen für PKW ist auch auf Flächen nördlich des Uferweges vorgesehen und bereits z.T. vertraglich mit der Bahn / Gemeinde gesichert bzw. dieses ist im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren durchzuführen.

Mit dem Bebauungsplan wird eine Stellplatzanalyse und Bilanzierung durchgeführt, um sicherzustellen, dass für den steigenden Bedarf ausreichend Parkmöglichkeiten vorhanden sind.

Für den Bebauungsplan Nr. 22 „Uferweg“ wird davon ausgegangen, dass bei der geplanten Bebauung Eingriffe gemäß § 8a BnatSchG vorliegen. Es erfolgt eine Erweiterung der Nutzung. Demzufolge kann auf die Erarbeitung einer Eingriffs- und Ausgleichsregelung (Umweltbericht) nicht verzichtet werden.

7. Inhalt des Bebauungsplanes

7.1 Art der baulichen Nutzung

Das Bebauungsgebiet wird als sonstiges Sondergebiet (SO) ausgewiesen.

Die SO 1.1 -, 1.2 -, 1.3 -, 2.1 - und 2.2 - Gebiete sind Bestandteile der SO 1 - und SO 2 - Gebiete, alle Festsetzungen für die SO - Gebiete gelten für die Gesamtgebiete SO 1 und SO 2.

Zulässig innerhalb der SO- Gebiete sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften nach § 6 Abs. 3 BauNVO / § 11 Abs. 2 BauNVO.

Zulässig innerhalb der SO-Gebiete ist eine Wohnnutzung nur ausnahmsweise zweckgebunden für Betriebsinhaber, Betriebsleiter und Personen, die im Beherbergungswesen tätig sind.

Zulässig innerhalb der öffentlichen Grünfläche (Strandwiese) sind folgende Nutzungen:

- Spielplatz
- Liegewiese

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird innerhalb des Plangebietes durch die Festsetzungen der

- Grundflächenzahl (0,8 - SO- Gebiete)
- die Anzahl der Vollgeschosse (I -III als Höchstmaß) bestimmt.

Für die Ermittlung der GRZ sind auch sonstige bauliche Anlagen, wie z.B. befestigte Terrassen zur gewerblichen Nutzung mit zu berücksichtigen.

Eine Überschreitung der Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist, auch ausnahmsweise, nicht zulässig.

7.3 Überbaubare Grundstücksflächen und Höhenlage

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 Sitzplätze bis zu einer Fläche von 10 m² und Terrassen (§ 14 Abs. 1 in Verbindung mit § 23 Abs. 5 BauNVO).

In den Baugebieten ist die Einrichtung von Stellplätzen mit ihren Zufahrten auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Befestigung ist nur mit wasserdurchlässigen Aufbauten zulässig..

Die maximal zulässige Traufhöhe (Schnittkante Außenwand mit Dachhaut) wird bei Gebäuden im SO 1.1 - Gebiet mit 6.60 m, im SO 1.2 - Gebiet mit 3.10 m, im SO 1.3 - Gebiet mit 1.70 m, im SO 2.1 - Gebiet mit 6.30 m, im SO 2.2 - Gebiet mit 2.00 m ab Oberkante Gelände festgesetzt.

Die maximal zulässige Firsthöhe 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 HN) definiert.

7.4 Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen und der nicht verunreinigten, befestigten Flächen ist in das vorhandene Regenwassernetz der Gemeinde einzuleiten.

Eine Versickerung des anfallenden Regenwassers ist, auch ausnahmsweise, nicht zulässig.

7.5 mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen sind nicht bekannt.

7.6 Flächennutzungen

Zusätzlich zu den festgesetzten Fremdenbeherbergungs- und Verkehrsanlagen werden, wie in der Planzeichnung ersichtlich, öffentliche Grünflächen sowie Einzelstandorte für die Anpflanzung und den Erhalt von Bäumen ausgewiesen.

Stellplatzbilanz zum B-Plan Nr. 22 „Uferweg“ in Bad Kleinen

Bestand:

1.) auf Grundstücken	Panorama:	5
	Seeblick:	2
2.) an Straße	Panorama:	0
	Seeblick:	25
	(auf gegenüberliegender Straßenseite / Bahngelände, vertraglich gesichert)	
3.) öffentlich auf Brachfläche (ca. 120 m entfernt):		15
Gesamtbestand an Stellplätzen		47

Bedarf der Gaststätten / Beherbergung:

Panorama:

20 Betten	-> 5 Stellplätze	
80 Gastplätze	-> 13,3 Stellplätze	
Gesamt	-> 18,3 Stellplätze ->	18

Seeblick:

30 Betten	-> 7,5 Stellplätze	
150 Gastplätze	-> 25 Stellplätze	
Gesamt	-> 32,5 Stellplätze ->	32

Strandwiese:

Der Liegewiesenbereich der Strandwiese umfasst ca. 1.000 m².
Hinzu kommen ca. 1.500 m² Liegewiese im Uferbereich des Schweriner Sees.
Somit ergibt sich ein öffentlicher Stellplatzbedarf von 8,33 -> 8

Gesamtbedarf an Stellplätzen 58

Der Bedarf an Stellplätzen ist durch den Bestand nicht gedeckt.

Die Defizite an Stellplätzen gliedern sich wie folgt auf:

Gaststätte / Beherbergung Panorama:	18 – 5	=	13
Gaststätte / Beherbergung Seeblick:	32 – (25 + 2)	=	5
Strandwiese:	8 – 15	=	- 7

Die öffentlichen Stellplätze, die nicht zur Deckung des Bedarfs der Strandwiese dienen, können nicht in die Bilanz der Gaststätten einbezogen werden.

Bei Baumaßnahmen auf Grundlage des B-Planes müssen die erforderlichen Stellplätze im Rahmen der jeweiligen Bauplanung auf den eigenen Grundstücken nachgewiesen werden.

Anlage (Grundlagen der Bilanzierung):

Als Grundlage der Bilanzierung wurden die Stellplatzverordnungen von Thüringen, Bayern und NRW herangezogen, da für Mecklenburg Vorpommern keine Stellplatzverordnung existiert.

Gaststätten / Beherbergung:

Thüringen:

- 1 Stellplatz je 2 – 6 Betten (Beherbergung)
- 1 Stellplatz je 4 – 8 Gastplätze (Gaststätte)

Bayern:

- 1 Stellplatz je 2 – 6 Betten
- 1 Stellplatz je 10 m² netto Gastraumfläche

NRW:

- 1 Stellplatz je 2 – 6 Betten
- 1 Stellplatz je 6 – 12 m² Gastraumfläche

An die o. g. Stellplatzverordnungen angelehnt wird folgender Stellplatzbedarf angesetzt:

- 1 Stellplatz je 4 Betten
- 1 Stellplatz je 6 Gastplätzen (1,6 – 1,8 m² Platzbedarf je Sitzplatz)

Strandwiese:

Für den Stellplatzbedarf der Strandwiese und der Badeanstalt ergibt sich aus den Stellplatzverordnungen (in Anlehnung an die Forderungen für Freibäder) folgender Stellplatzbedarf:

- 1 Stellplatz je 200 – 300 m² -> 1 Stellplatz je 300 m²

Es werden pro 300 m² nur ein Stellplatz angesetzt, da die Hauptnutzer der Strandwiese die Anwohner aus Bad Kleinen sein, die nicht mit dem Auto vorfahren.