

<b>Beschlussvorlage</b> Gemeinde Bad Kleinen	Vorlage-Nr: VO/GV08/2010-572 Status: öffentlich Aktenzeichen:	
Federführend: Bauamt	Datum: 20.04.2010 Einreicher: Bürgermeister	
<b>Abwägungs- und Satzungsbeschluss zum B-Plan Nr. 22 "Uferweg" der Gemeinde Bad Kleinen</b>		
Beratungsfolge:		
Beratung Ö / N	Datum	Gremium
Ö	05.05.2010	Ausschuss für Bau-, Verkehrsangelegenheiten und Umwelt Bad Kleinen
Ö	19.05.2010	Gemeindevertretung Bad Kleinen

**Beschlussvorschlag:**

1. Die Gemeinde Bad Kleinen hat die während der öffentlichen Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes Nr. 22 „Uferweg“ der Gemeinde Bad Kleinen sowie die von den Trägern öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen mit folgendem Ergebnis geprüft: s. Anlage (Die Anlage ist Bestandteil des Beschlusses).
2. Der Bürgermeister wird beauftragt, den Trägern öffentlicher Belange und Bürgern, die Anregungen vorgebracht haben, das Abwägungsergebnis mitzuteilen.
3. Die Gemeindevertretung beschließt den Bebauungsplan Nr. 22 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung.
4. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 22 wird gebilligt.
5. Der Bürgermeister wird beauftragt, die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 22 ortsüblich bekannt zu machen. Dabei ist anzugeben, wo die Satzung, die Begründung dazu und die zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann.

**Sachverhalt:**

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ist die Satzung über den Bebauungsplan nach der Beschlussfassung ortsüblich bekannt zu machen. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

**Anlage/n:**

- Abwägungsergebnis

<b>Abstimmungsergebnis:</b>	
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	

**Vorbereitung der Abwägung im Verfahren der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 und erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 des Bebauungsplanes Nr. 22 "Uferweg" der Gemeinde Bad Kleinen.**

**Bauausschuss, 05. 05. 2010**

Die Träger öffentlicher Belange wurden am 20. 11. 2009 zur Stellungnahme im Rahmen der gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erneuten Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 und erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 des Bebauungsplanes Nr. 22 "Uferweg" der Gemeinde Bad Kleinen zur Stellungnahme aufgefordert.

Zur Stellungnahme wurden aufgefordert:

- Landkreis Nordwestmecklenburg
  - Untere Wasserbehörde
  - Untere Abfallbehörde
  - Untere Immissionsschutzbehörde
  - Untere Naturschutzbehörde
  - Kommunalaufsicht
  - Sachgebiet Straßenbau
  - Untere Straßenaufsichtsbehörde
  - Untere Verkehrsbehörde
  - GGA der HAST Wismar und des LK NWM
  - Bauleitplanung
  - Brandschutz
- Zweckverband Wismar
- e.dis (E.ON edis AG)
- HGW Hanse Gas GmbH (E.ON Hanse AG)
- Deutsche Telekom Netzproduktin GmbH
- Eisenbahn-Bundesamt
- Deutsche Bahn DB Services Immobilien GmbH
- STAUN (Staatliches Amt für Umwelt und Natur Schwerin)
- Wasser- und Bodenverband „Wallensteingraben-Küste“
- Gemeinde Bobitz
- Gemeinde Groß Stieten
- Gemeinde Zickhusen
- Gemeinde Lübstorf
- Gemeinde Dorf Mecklenburg
- Straßenbauamt Schwerin

Keine Stellungnahme bis zum heutigen Tag erfolgte durch:

- Gemeinde Bobitz
- Gemeinde Groß Stieten
- Gemeinde Dorf Mecklenburg
- Straßenbauamt Schwerin

Abwägungsvorschlag:

	<b>Träger öffentlicher Belange</b>	<b>Abwägung</b>
	<b>Bedenken/ Anregungen</b>	
<b>1.</b>	<b>Landkreis Nordwestmecklenburg</b>	
<b>1.1</b>	<b>Untere Wasserbehörde</b>	
	<b>Anregungen</b>	
	1. Wasserversorgung - Die Versorgungspflicht mit Trink- und Brauchwasser für die Bevölkerung und die gewerblichen und sonstigen Einrichtungen besteht für den Zweckverband Wismar nach § 43 Abs. 1 LWaG.	- allgemeiner Hinweis
	2. Abwasserentsorgung - Nach § 40 Abs. 1 LWaG obliegt die Abwasserbeseitigungspflicht den gemeinden. Die Gemeinde Bad Kleinen hat diese Pflicht gemäß § 40 Abs. 4 Satz 1 LWaG auf den Zweckverband Wismar übertragen. Für den vorliegenden B-Plan hat der ZV Wismar die Abwasserbeseitigungspflicht.	- allgemeiner Hinweis
	3. Niederschlagswasser - Das von den bebauten oder künstlich befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist Abwasser gemäß § 39 Abs. 1 LWaG und unterliegt damit der Abwasserbeseitigungspflicht der zuständigen Körperschaft – Gemeinde Bad Kleinen. - Die Einleitung in die bestehenden Anlagen der Gemeinde Bad Kleinen bedarf der Genehmigung der Gemeinde, ggf. bedürfen die gemeindeeigenen Anlagen bei baulichen Maßnahmen der wasserrechtlichen Erlaubnis durch die Wasserbehörde. - Bei Nutzung von Anlagen des Zweckverbandes Wismar ist dieser zu beteiligen.	- allgemeine Hinweise - Die Anlagen der Abwassereinleitung befinden sich im Eigentum der Gemeinde Bad Kleinen.

<p>4. Gewässerschutz</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Zu offenen Gewässern gem. § 81 i.V.m. § 1 Abs. 1 des LWaG ein Abstand von 7 m jeweils landseits der Böschungskante von jeglicher Bebauung einzuhalten.</li> <li>- Die Errichtung, wesentliche Veränderung oder Beseitigung von baulichen Anlagen an, in, unter und über oberirdische Gewässer und im Uferbereich sind gemäß § 82 Abs. 1 LWaG rechtzeitig vor geplantem Beginn der Maßnahmen der unteren Wasserbehörde anzuzeigen.</li> <li>- Mit der Umsetzung der Planung ist zu sichern, dass vorhandene Drainleitungen und unterirdische Gewässer, sowie Leitungen anderer Versorgungsträger, die das Plangebiet tangieren, in ihrer Funktionsfähigkeit erhalten bzw. so wiederhergestellt werden, so dass Beeinträchtigungen des Wohls der Allgemeinheit in jedem Fall ausgeschlossen werden.</li> <li>- Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist gemäß § 20 Abs. 1 LWaG bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen.</li> <li>- Erdaufschlüsse, die bis ins Grundwasser reichen, sind gemäß § 33 Abs. 1 LWaG bei der unteren Wasserbehörde anzeigepflichtig.</li> <li>- Sollte bei geplanten Bauvorhaben eine offene oder geschlossene Wasserhaltung (Grundwasserabsenkungen) erforderlich sein, ist diese rechtzeitig vor Beginn der unteren Wasserbehörde anzuzeigen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- allgemeine Hinweise wird als Hinweis in den Textteil (Teil B) und die Begründung aufgenommen bzw. dort ergänzt:</li> <li>- Zu offenen Gewässern gem. § 81 i.V.m. § 1 Abs. 1 des LWaG ein Abstand von 7 m jeweils landseits der Böschungskante von jeglicher Bebauung einzuhalten.</li> <li>- Die Errichtung, wesentliche Veränderung oder Beseitigung von baulichen Anlagen an, in, unter und über oberirdische Gewässer und im Uferbereich sind gemäß § 82 Abs. 1 LWaG rechtzeitig vor geplantem Beginn der Maßnahmen der unteren Wasserbehörde anzuzeigen.</li> <li>- Mit der Umsetzung der Planung ist zu sichern, dass vorhandene Drainleitungen und unterirdische Gewässer, sowie Leitungen anderer Versorgungsträger, die das Plangebiet tangieren, in ihrer Funktionsfähigkeit erhalten bzw. so wiederhergestellt werden, so dass Beeinträchtigungen des Wohls der Allgemeinheit in jedem Fall ausgeschlossen werden.</li> <li>- Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist gemäß § 20 Abs. 1 LWaG bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen.</li> <li>- Erdaufschlüsse, die bis ins Grundwasser reichen, sind gemäß § 33 Abs. 1 LWaG bei der unteren Wasserbehörde anzeigepflichtig.</li> <li>- Sollte bei geplanten Bauvorhaben eine offene oder geschlossene Wasserhaltung (Grundwasserabsenkungen) erforderlich sein, ist diese rechtzeitig vor Beginn der unteren Wasserbehörde anzuzeigen</li> </ul>
--	--

<b>1.2</b>	<b>Untere Abfallbehörde</b>	
	<b>Anregungen</b>	
	- 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.	- allgemeiner Hinweis wurde bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der TÖB's als Hinweis in den Textteil (Teil B) und die Begründung aufgenommen.
<b>1.3</b>	<b>Untere Immissionsschutzbehörde</b>	
	<b>Hinweise / Anregungen</b>	
	- Vom Ingenieurbüro KOHLEN & WENDLANDT Applikationszentrum Akustik wurde die Schallimmissionsprognose GP 761/09 vom 11.03. 2009 erstellt. Die Gutachtehrlichen Aussagen und die daraus in der Planung festgesetzten Schallschutzmaßnahmen sind weitestgehend nachvollziehbar. Soweit Betriebszeitenregelungen und spezielle Nutzungshinweise nur als Hinweise aufgenommen werden können, bitte ich zur Aufnahme nachbarschützender Regelungen um <u>zwingende Beteiligung im baurechtlichen Genehmigungsverfahren</u> .	- die Betriebszeitenregelungen werden im Teil B aufgenommen
<b>1.4</b>	<b>Untere Naturschutzbehörde</b>	
	<b>Bedenken / Anregungen</b>	
	1.Allgemeines In den Unterlagen wird eine veraltete Fassung des Landesnaturschutzgesetzes Mecklenburg-Vorpommern (LNatG M-V) genannt.	- Korrektur der Bezeichnung - Die aktuelle Fassung lautet: Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes - NatSchAG M-V -
	2. Biotopschutz Belange des gesetzlichen Biotopschutzes nach § 20 LNatG M-V werden nicht berührt. Der im vorliegenden Bestandsplan dargestellte Gehölzbestand unterhalb der Terrasse im südöstlichen Geltungsbereich des Planes ist kein nach § 20 LNatG M-V geschütztes Feldgehölz, da der Gehölzbestand nicht der Definition nach Anlage 1 LNatG M-V entspricht. Die mit Gehölzen bestockten Teilflächen an der Böschung zum Schweriner See sind Bestandteil der Waldfläche, die sich dort befindet.	- Änderung des „geschützten Holzbestandes“ in als zu erhaltende Gehölzbestände (Wald)

<p>3. Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Schweriner Außensee“ / Vogelschutzgebiet SPA „Schweriner Seen“</p> <p>3.1 Der Plangeltungsbereich überdeckt teilweise Flächen, die Bestandteil des SPA „Schweriner Seen“ sind. Der Schutz des SPA ist mit der Ausweisung des LSG „Schweriner Außensee“ in nationales Recht überführt worden. Im Plangeltungsbereich ist die LSG-Grenze identisch mit der SPA-Grenze. Sie verläuft entlang des nördlichen Randes des Hangwaldes. Die Grenze des LSG / SPA ist nachrichtlich in den B-Plan zu übernehmen.</p> <p>3.2 Die im Bestandsplan als Feldgehölz (BFX) dargestellte Gehölzfläche ist Bestandteil des SPA. In der Planzeichnung sind kleine Teilflächen dieses Gehölzbestandes als Sondergebiet dargestellt worden. Die Planzeichnung sollte präzise dem Bestandsplan angepasst werden. D. h. die derzeit im südöstlichen Plangeltungsbereich mit Gehölzen bestockten Flächen, die innerhalb des SPA liegen, sind als zu erhaltene Gehölzbestände (Wald) darzustellen. Eine Erweiterung der vorhandenen Terrasse in diese Gehölzbestände ist auszuschließen, da dadurch Belange des Vogelschutzgebietes beeinträchtigt werden können.</p> <p>3.3 Nach Einschätzung der unteren Naturschutzbehörde wird das SPA „Schweriner Seen“ in seinen für den Schutzzweck und die Erhaltungsziele maßgeblichen Bestandteilen nicht erheblich beeinträchtigt.</p>	<p>- Übernahme der Grenze des LSG / SPA nachrichtlich in den B-Plan.</p> <p>-Korrektur der Grenzen der Sondergebietsausweisung und Darstellung als zu erhaltene Gehölzbestände (Wald)</p>
--	---

<p><b>4. Artenschutz</b>  Bei der Aufstellung des Planes sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 42 Bundesnaturschutzgesetz (BnatSchG<sup>3</sup>) zum Schutz der streng und besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten zu beachten. Durch den Plangeber ist im Verfahren der Planaufstellung vorausschauend zu ermitteln und zu beurteilen, ob die vorgesehenen Festsetzungen auf unüberwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse stoßen werden. Von Festsetzungen, denen ein dauerhaft rechtliches Hindernis in Gestalt artenschutzrechtlicher Verbote entgegensteht, ist Abstand zu nehmen. Das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (LUNG), Abt. Naturschutz, Postfach 13 38, 18263 Güstrow ist die für die Belange des Artenschutzes zuständige Naturschutzbehörde.  Hinzuweisen ist insbesondere auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten von besonders geschützten Tierarten an und in Gebäuden, die durch den Um- und Ausbau dieser Gebäude gefährdet sein können. Gleiches gilt für ältere Bäume, in denen unter Umständen Fortpflanzungs- und Ruhestätten z. B. von Fledermäusen oder Spechten vorhanden sein können.</p>	<p>- allgemeine Hinweise, Übernahme in die Begründung:  Das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (LUNG), Abt. Naturschutz, Postfach 13 38, 18263 Güstrow ist die für die Belange des Artenschutzes zuständige Naturschutzbehörde.</p>
<p><b>5. Alleenschutz</b>  Die Straßenbäume am Uferweg stehen gemäß § 27 LNatG M-V unter Schutz. Der Schutz der gesetzlich geschützten Allee sollte durch entsprechende Festsetzungen gewährleistet werden. Durch das Freihalten mindestens 12m<sup>2</sup> großer Baumscheiben (auch für die Neupflanzungen) von Versiegelung wäre dies zu erreichen. Bei vorhandenen Bäumen sollten auch Aufschüttungen und Abgrabungen der Wurzelbereiche ausgeschlossen werden. Im vorliegenden Planentwurf sind zumindest die Bäume im SO 2 gefährdet.</p>	<p>- Hinweis auf den Schutz der Straßenbäume am Uferweg. Eine Veränderung der vorhandenen Allee ist durch die Festsetzungen des Planes nicht gegeben, insoweit kann auch keine Nachteiligkeit im Sinne des §27 (1) LNatG M_V unterstellt werden. Die Bäume des Planentwurfes im SO 2- Gebiet sind zur Hälfte Ergänzungen der vorhandenen Allee:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Aufnahme in den Textteil:</li> <li>- Die nach § 19 NatSchAG M-V geschützten Alleebäume am Uferweg sind bei baulichen Maßnahmen, Aufschüttungen und Abgrabungen, gem. der DIN-Vorschriften zu schützen.</li> <li>- Für die Bäume ist jeweils eines 12 m<sup>2</sup> große Baumscheibe von Versiegelungen freizuhalten.</li> </ul>

<p>6. Einzelbaumschutz</p> <p>6.1 Abweichend von der bisherigen Planung sollen jetzt im SO 1 gesetzlich geschützte Bäume entfallen. Eine nachvollziehbare Begründung wird dafür nicht vorgebracht, so dass die Erteilung der erforderlichen Genehmigung, die bei der unteren Naturschutzbehörde zu beantragen ist, wenn der Plan den Stand nach § 33 BauGB erreicht hat, nicht in Aussicht gestellt werden kann. Ich verweise in diesem Zusammenhang auf die in § 26a genannten Ausnahmeveraussetzungen. Das Vorliegen solcher Voraussetzungen wäre nachzuweisen.</p> <p>6.2 Die zur Fällung vorgesehenen Bäume sind in der Planzeichnung entsprechend darzustellen.</p> <p>6.3 Es sollte nochmals geprüft werden, ob Beeinträchtigungen der an der Grenze zur Strandwiese westlich von den SO 1.1 stehenden Bäumen tatsächlich vermieden werden können. Die Baumkronen, die in der Planzeichnung nicht maßstabsgerecht dargestellt sind, reichen offenbar bis über die Baugrenze in diesem Bereich. Angesichts der geplanten zulässigen Gebäudehöhe erscheint die Vermeidbarkeit von unzulässigen Baumschäden fraglich zu sein.</p> <p>6.4 Die vorgesehenen Ersatzpflanzungen auf der Ausgleichsfläche bei Gallentin werden abgelehnt. Ersatzpflanzungen für geschützte Einzelbäume sind so vorzunehmen, dass auch wieder Einzelbäume entstehen. Dies ist auf der Ausgleichsfläche nicht gewährleistet. Diese Fläche soll der freien Sukzession überlassen werden mit der Folge, dass mal eine Waldfläche entsteht. Darin würden die Ersatzpflanzungen dann aufgehen. Falls keine geeigneten Pflanzstandorte zur Verfügung gestellt werden können, käme im Falle einer Fällgenehmigung dann nur eine Ausgleichszahlung in Frage.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die geschützten Bäume die entfallen sollen, sind bereits jetzt durch die vorhandene Bausubstanz stark eingeeengt und in Ihrer Entwicklung stark beeinträchtigt. Der Wurzelbereich der zu rodenden Bäume kann sich durch die Bebauung nur einseitig ausbilden, so dass von einer latenten Gefährdung des Windbruches auszugehen ist.</li> <li>- Der Bebauungsplan regelt den Ausgleich gemäß Baumschutzkompensationserlass Mecklenburg-Vorpommern ohne einer erforderlichen Genehmigung zum Zeitpunkt der Beantragung der Abnahme der Bäume vorzugreifen.</li> <li>- Die zur Fällung vorgesehenen Bäume werden in der Planzeichnung eingetragen, die Nummerierung erfolgt wie im Umweltbericht.</li> <li>- Der Ausgleich für die zu rodenden Bäume, Pflanzung von 12 Stück Laubbäumen, erfolgt in folgender Weise: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pflanzung von 3 Laubbäumen innerhalb des Plangebietes.</li> <li>- Geldzahlung für 9 Stück Laubbäume á 432,10 € = 3.888,90 € .</li> </ul> </li> <li>- Die Planung der Baugrenze westlich So 1.1 wird in die Flucht der bereits bestehenden Garganenbebauung versetzt.</li> </ul>
<p>7. Gewässerschutzstreifen</p> <p>Der Plangeltungsbereich liegt im Gewässerschutzstreifen gemäß § 19 LNatG M-V. Bauliche Erweiterungen im Außenbereich bedürfen einer Ausnahmegenehmigung der unteren Naturschutzbehörde.</p> <p>Die Zulassung der Ausnahme wird in Aussicht gestellt, wenn der Plan den Stand nach § 33 BauGB erreicht hat. Der Antrag ist dann bei der unteren Naturschutzbehörde einzureichen.</p> <p>Die Aussage in den Abwägungsunterlagen, dass die Genehmigungspflicht im Baugenehmigungsverfahren berücksichtigt werden soll, ist unzutreffend. Über die Ausnahme ist in diesem Bauleitplanverfahren auf Grundlage des § 19 Abs. 3 Nr. 4 LNatG M-V zu entscheiden</p>	<p>Aufnahme in die Begründung:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Hinweis auf die Genehmigungspflicht baulicher Erweiterungen im Gewässerschutzstreifen gemäß § 19 LNatG M-V nach des § 19 Abs. 3 Nr. 4 LNatG M-V.</li> </ul>

	<p>8. Eingriffsregelung</p> <p>8.1 Ein Kompensationsbedarf resultiert nur aus der Inanspruchnahme bisheriger Außenbereichsflächen. Davon unberührt bleiben erforderliche Ausgleichsmaßnahmen für die Beseitigung oder Beschädigung geschützter Bäume.</p> <p>8.2 In der Kopfzeile der Eingriffsbewertungstabelle (S. 23) muss es Versiegelungszuschlag statt Versiegelungsgrad heißen.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nach Prüfung der baurechtlichen Zuordnung der Eingriffsbereiche für den vorliegenden Bebauungsplan und Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde sowie dem Planungsamt des LK NWM ist davon auszugehen, dass gem. der Angaben im Bundesnaturschutzgesetz § 18, die zur Seeseite liegenden Bauflächen als Außenbereich zu definieren sind.</li> <li>- Als Außenbereichsflächen, für die ein Kompensationsbedarf besteht, sind zu definieren: SO 1.3 SO 2.2</li> <li>- Die Prüfung hat ergeben, dass als ausgleichspflichtige Flächen im Außenbereich insgesamt 17 m<sup>2</sup> neu zu versiegelnde Flächen anzusetzen sind.</li> </ul>
<b>1.5</b>	<p><b>Kommunalaufsicht</b></p> <p>Die Kommunalaufsicht hat keine Bedenken oder Vorbehalte vorzubringen.</p> <p>Die Kommunalaufsicht nimmt wie folgt Stellung: Zur finanziellen Auswirkung der Planung auf die Gemeinde kann keine Aussage getroffen werden, da Kosten nicht angegeben wurden. Vorstehende Stellungnahme gilt im Übrigen unter der Voraussetzung, dass die Stadt/Gemeinde ihre Einnahmemöglichkeiten vollständig ausschöpft, um die mit der Realisierung der Planung verbundenen Kosten weitestgehend zu refinanzieren. Hierzu zählt sowohl die Erhebung von Erschließungsbeiträgen nach dem BauGB bzw. von Beiträgen nach dem KAG als auch die Abwälzung anderer Folgekosten (z.B. für Ausgleichsmaßnahmen, Aufforstung usw.) durch den Abschluss von Folgekostenverträgen.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- keine Bedenken oder Vorbehalte</li> <li>- allgemeiner Hinweis</li> </ul>
<b>1.6</b>	<p><b>FD Bau und Liegenschaften</b> <b>Sachgebiet Straßenbau</b></p>	
	<p>zum B-Planentwurf gibt es unsererseits keine Einwände. Es sind keine Straßen und Anlagen in unserer Trägerschaft betroffen.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- keine Einwände</li> </ul>

<b>1.7</b>	<b>Untere Straßenaufsichtsbehörde</b>	
	Das Plangebiet ist durch den Uferweg mit einer öffentlichen Straße erschlossen. Gemäß § 10 StrWG-MV bestehen von Seiten der Straßenaufsichtsbehörde keine Einwände gegen die Planung.	- keine Einwände
<b>1.8</b>	<b>Untere Verkehrsbehörde</b>	
	Zum B-Plan gibt es aus verkehrsrechtlicher Sicht keine Hinweise oder Bedenken.	- keine Einwände
<b>1.9</b>	<b>GGA der HST HWI und des LK NWM (Gesundheitsamt)</b>	
	Zur erneuten Behördenbeteiligung wurde dem Gesundheitsamt oben genannter B-Plan vorgelegt. Nach Durchsicht der eingereichten Unterlagen bestehen seitens des Gesundheitsamtes keine zusätzlichen Hinweise oder Bedenken.	- keine Einwände
<b>1.9</b>	<b>Abfallwirtschaftsbetrieb des LK NWM</b>	
	Zum B-Plan Nummer 22 der Gemeinde Bad Kleinen gibt es aus abfallwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken.  Es gibt folgende Anmerkungen: Abfallbehälter müssen zur Entleerung an den Uferweg (Hauptweg) gebracht und nach der Entleerung wieder von dort auf das Grundstück geholt werden. Der Ordnung halber wird nochmals darauf hingewiesen, dass nicht die Gemeinde Bad Kleinen, sondern der Landkreis Nordwestmecklenburg öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger ist und eine Abfallsatzung erlassen hat. Diese regelt unter anderem die Andienungs-/Überlassungspflicht für Abfälle (Pkt. 10.8 der Begründung).	- keine Bedenken - allgemeine Hinweise

1.10	<b>FD Bauordnung und Planung</b> <b>SG Bauordnung und Bauleitplanung</b>	
<b>Hinweise</b>		
<b>I. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan</b> Mit dem vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 22 der Gemeinde Bad Kleinen beabsichtigt der Planträger planungsrechtliche Voraussetzungen für die Nutzung vorhandener baulicher Anlagen und deren Erweiterung zur touristischen Infrastrukturentwicklung zu schaffen. Planungsabsicht ist die Schaffung eines Sonstigen Sondergebietes Fremdenverkehr im Süden von Bad Kleinen in unmittelbarer Nähe des Schweriner See. Zur Sicherung des Entwicklungsgebotes von Bebauungsplänen aus dem Flächennutzungsplan nach Maßgabe § 8 Abs. 2 BauGB hat die Gemeindevertretung die Änderung des Flächennutzungsplanes für den Flächenbereich des Bebauungsplanes Nr. 22 „Uferweg“ nach Maßgabe § 4 (1) BauGB vorgenommen. Die Trägerbeteiligung nach Maßgabe § 4(2) BauGB ist gegenwärtig noch nicht erfolgt. Grundsätzlich sind nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelte Bebauungspläne genehmigungsbedürftig. Von diesem Grundsatz kann abgewichen werden, wenn die Voraussetzungen nach § 8(2) Satz 2 BauGB (selbständiger Bebauungsplan), § 8 (3) BauGB ( <b>Parallelverfahren</b> ) oder § 8 (4) BauGB (vorzeitiger Bebauungs-plan + Begründung dafür) vorliegen. Nach allgemeiner Rechtsauffassung kann von einem Parallelverfahren ausgegangen werden, wenn das Flächennutzungsplanverfahren gem. § 4(2) BauGB einen Bearbeitungsstand vergleichbar § 33 Abs. 1 BauGB aufweist. Dies wird in der Regel erst der Fall sein, wenn die Gebietskörperschaft solche Planelemente wie die Öffentlichkeitsbeteiligung und die Behördenbeteiligung abgeschlossen und die Abwägung § 1(7) BauGB vollzogen hat. Insofern ist die Gemeindevertretung gehalten, das Verfahren nach Maßgabe § 4(2) BauGB zur Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren zum Bebauungsplanverfahren zügig voranzutreiben.		- Das Verfahren zum F-Plan wird im Parallelverfahren bearbeitet und zügig vorangetrieben
<b>II. Präambel/Rechtsgrundlagen/Verfahrensvermerke</b> <b>1. Verfahrensvermerke</b> Die Gemeindevertretung hat nach dem Beteiligungsverfahren gemäß § 4(2) BauGB Änderungen bzw. Ergänzungen vorgenommen, die nach Maßgabe § 4a BauGB eine nochmalige Trägerbeteiligung bedarf. Im formellen Verfahrensablauf (Verfahrensvermerke) wurde dies jedoch nicht berücksichtigt. Sofern auf dem Bebauungsplan Verfahrensvermerke vorgesehen werden, sind diese dem Verfahrensverlauf entsprechend aufzustellen. Sie können im Einzelfall bei der Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften sowie Entschädigungsansprüchen von entscheidender Bedeutung sein. Inhaltlich müssen sie demzufolge eindeutig sein und den tatsächlichen Verfahrensverlauf widerspiegeln.		- Aufnahme der nochmaligen Trägerbeteiligung in den formellen Verfahrensablauf (Verfahrensvermerke);

### III. Planungsrechtliche Festsetzungen

#### 1. Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes

Planungsabsicht der Gemeindevertretung ist die Nutzung und Erweiterung von zwei Gastronomiebetrieben zu Beherbergungsgaststätten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes planungsrechtlich zu regeln.

Dazu wird das Bebauungsgebiet entsprechend Punkt 1. der Textlichen Festsetzungen als sonstiges Sondergebiet (SO Fremdenverkehr) ausgewiesen.

Ich darf im Zusammenhang mit der Möglichkeit der Festsetzung von Bebauungsgebieten in Bebauungsplänen darauf hinweisen, dass solche nach Maßgabe § 1 Abs. 3 BauNVO festzusetzen sind. In Satz 2 wird darauf verwiesen, dass bei der Festsetzung von Sondergebieten die Vorschriften gemäß § 10 und 11 BauNVO Anwendung finden müssen. Insofern ist zunächst mit Festsetzung eines Sondergebietes entsprechend § 11 BauNVO die Zweckbestimmung und darüber hinaus die Art der Nutzung festzusetzen. Hierbei beziehe ich mich nochmals auf die planungsrechtlichen Möglichkeiten, dargestellt mit Kommentar Fickert/Fieseler BauNVO 9. Auflage, § 10 Rn.9 sowie auf den Kommentar BauNVO Ernst- Zinkahn- Bielenberg- § 11 Rn 27 und 28. Letzterer bestimmt, dass im Bebauungsplan die Festsetzung der Zweckbestimmung diejenigen Aussagen enthalten muss, die ähnlich in den ersten Absätzen der §§ 2 ff. den Gebietscharakter des Sondergebietes umschreiben und damit den Rahmen setzen für die Festsetzung der Art der Nutzung.

Mit Bezug auf die festgesetzten verschiedenen Sondergebiete gebe ich zu bedenken, dass eine solche Gliederung nicht erforderlich ist, wenn , wie festgesetzt, die Festsetzungen für die SO- Gebiete (hier gemeint die untergliederten SO- Gebiete mit 1.1 – 2.2) auch für die Gesamtgebiete SO 1 und SO 2 gelten. Hier hätte eine Untergliederung nach Baufelder oder Bebauungsflächen vorgenommen werden können, in denen unterschiedliche Festsetzungen zur Nutzung (z. B. Maß der baulichen Nutzung, zu überbaubaren Grundstücksflächen usw.) getroffen werden können.

Nicht eindeutig und zweifelsfrei ist in diesem Zusammenhang die Festsetzung von ausnahmsweise zulässigen Betriebswohnungen getroffen worden. Es ist nicht zweifelsfrei festgesetzt, wie viele Betriebswohnungen in den SO bzw. SO 1.1 – 2.2 Gebieten zulässig sind.

Mit Verweis auf die beabsichtigten Festsetzung gegliederter Sonstiger Sondergebiete empfehle ich, die geplanten zulässigen und ausnahmsweise zulässigen sowie unzulässigen Nutzungen konkret festzusetzen.

Festsetzungen zum Art der Nutzung sind für das Sondergebiet SO festgelegt und gelten für die Teilgebiete SO 1 und SO 2 inhaltsgleich.

Die ausnahmsweise Zulässigkeit einer Wohnnutzung, zweckgebunden für Betriebsinhaber, Betriebsleiter und Personen, die im Beherbergungswesen tätig sind wird eindeutig formuliert:

„ Zulässig innerhalb der SO-Gebiete ist **je eine Wohnnutzung im SO1- Gebiet und SO2- Gebiet** nur ausnahmsweise zweckgebunden für Betriebsinhaber, Betriebsleiter und Personen, die im Beherbergungswesen tätig sind.“

<p><b>2. Zum Maß der baulichen Nutzung</b> <b>2.1 Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen</b></p> <p>Mit der Planzeichnung sind unter Anwendung es Planzeichens 15. 14 Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen von Baugebieten bzw. Teilgebieten festgesetzt worden. Diese unterschiedlichen Nutzungsabgrenzungen überdecken teilweise festgesetzte Baugrenzen. Die Festsetzung der Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen ist nicht eindeutig bestimmt. Ihre Nutzung muss sich, wie mit § 9 BauGB bestimmt auf festgesetzte Flächen beziehen bzw. diese abgrenzen.</p>	<p>Die Darstellung des Planzeichens 15. 14 Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen von Baugebieten bzw. Teilgebieten erfolgt zur rechtlichen Eindeutigkeit flächenbezogen. In der Zeichnung wird das Planzeichen parallel mit der Baugrenze dargestellt um beide Planzeichen eindeutig festzusetzen.</p>
---	---

## 2.2 Festsetzungen der Grundflächenzahl und der Höhe baulicher Anlagen

Mit Begründung im Bebauungsplanentwurf wird das Maß der baulichen Nutzung unter 7.2 wie folgt festgesetzt:

„Das Maß der baulichen Nutzung wird innerhalb des Plangebietes durch die Festsetzung der

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

Ich gebe in diesem Zusammenhang abermals zu bedenken, dass alle nach Maßgabe § 9 BauGB durch die Gemeindevertretung getroffene Festsetzungen nicht willkürlich festgesetzt werden können. Es kann dem Satzungsentwurf keine städtebauliche Begründung entnommen werden, warum eine derart hohe Bebauungsdichte (GRZ 0,8) für die Hauptbebauung unter Verwendung der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) getroffen wurde und die festgesetzte Geschossigkeit städtebaulich rechtfertigt. Mit Verweis auf die bereits eingegangenen und aufgeführten Belange der Öffentlichkeit sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange empfehle ich zur rechtssicheren Gestaltung des Abwägungsverfahrens die getroffenen Festsetzungen städtebaulich begründet zu rechtfertigen.

Abs. 1 wird verlangt, dass, wenn Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen werden, diese nur aus städtebaulichen Gründen festgesetzt werden können. Aus der Funktion des Bauleitplanes als verbindliche Bauleitplanung (§ 1 Abs. 1 und 2, § 8 Abs. 1 BauGB), aus dem Zusammenhängen mit der planungsrechtlichen Anforderlichkeit aus § 1 Abs. 3 Satz 1, den zu berücksichtigten Belangen nach § 1 Abs. 6 und § 1 a und aus dem Abwägungsgebot nach § 1 Abs. 7 BauGB ergeben sich die notwendigen Voraussetzungen darüber, ob und inwieweit von der Ermächtigung für Festsetzungen nach § 9 BauGB gebraucht gemacht werden kann (Kommentar BauGB Ernst/Zink-hahn/Bielenberg § 9 Rd. 15).

Mit Bezug auf die gegebenen Hinweise zur Anforderlichkeit der städtebaulichen Begründung von Festsetzungen nach Maßgabe von § 9 BauGB weise ich darauf hin, dass z. B. mit Punkt 7.2 und 7.3 der Begründung lediglich die getroffenen Festsetzungen im Text Teil B wiedergegeben werden. Die Begründung des Bebauungsplanes genügt nicht den gesetzlichen Anforderungen. Der Gesetzgeber hat die Notwendigkeit einer Begründung festgelegt und in § 9 Abs.8 bestimmt, dass in ihr die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplanes darzustellen sind.

Die Festsetzung der Bebauungsdichte (GRZ 0,8) erfolgt im SO –Gebiet nicht alleine für die jeweilige Hauptbebauung, sondern in der Ermittlung im Sinne des § 19 (4) BauNVO auch für Garagen und Stellplätze mit Ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne § 14. Dieses ist im Bebauungsplan bestimmt: „Für die Ermittlung der GRZ sind auch sonstige bauliche Anlagen, wie z.B. befestigte Terrassen zur gewerblichen Nutzung mit zu berücksichtigen.“ Es erfolgt zur Rechtseindeutigkeit der Verweis auf die Ermittlung der Grundflächenzahl nach § 19 (4) BauNVO. Durch die Ergänzung:

„Die Ermittlung der Grundflächenzahl erfolgt nach § 19 (4) BauNVO unter Einschluss von

1. Garagen und Stellplätze mit Ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne § 14,
3. bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird.“

So werden bei einer baulichen Umsetzung des Bebauungsplanes die Baugrenzen für eine Hauptbebauung nicht auszunutzen sein. Die Bebauungsplanung berücksichtigt hier die alternativen Möglichkeiten einer baulichen Umsetzungsplanung.

Eine nach BauNVO § 19 (4) allgemein zulässige Überschreitung der GRZ wird im Bebauungsplan zudem ausgeschlossen. „Eine Überschreitung der Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist, auch ausnahmsweise, nicht zulässig.“

	<p>Mit Bezug auf die gegebenen Hinweise zur Erforderlichkeit der städtebaulichen Begründung von Festsetzungen nach Maßgabe von § 9 BauGB weise ich darauf hin, dass z. B. mit Punkt 7.2 und 7.3 der Begründung lediglich die getroffenen Festsetzungen im Text Teil B wiedergegeben werden. Die Begründung des Bebauungsplanes genügt nicht den gesetzlichen Anforderungen. Der Gesetzgeber hat die Notwendigkeit einer Begründung festgelegt und in § 9 Abs.8 bestimmt, dass in ihr die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplanes darzustellen sind.</p> <p>Eine Begründung muss geeignet sein, die wesentlichen Aussagen, die zentralen Punkte des Bebauungsplanes zu rechtfertigen. Sie soll nach Möglichkeit einen Überblick über die vom Plangeber angestellten Überlegungen geben und dabei insbesondere die wesentlichen Abwägungsgesichtspunkte erkennen lassen.</p> <p>Die Begründung verfehlt dann ihren Zweck, wenn sie sich lediglich in der Wiedergabe von Vorschriften des BauGB und Beschreibung des Planinhaltes erschöpft.</p> <p>Diesem Ansinnen wird die vorliegende Begründung abermals nicht gerecht, da sie im wesentlichen Teilen, wie hier im Punkt 7.2 und 3 nur beschreibenden Charakter trägt.</p>	<p>Mit Punkt 7.2 und 7.3 der Begründung ist der gemeindliche Wille der städtebaulichen Festsetzung dokumentiert. Eine Begründung erfolgt auch unter Punkt 6. Planerische Zielsetzungen.</p> <p>In Abwägung der Bedenken erfolgt eine erläuternde Ergänzung.</p> <p>Um der dominanten Nutzung, die bereits bisher durch die Gastronomiebetriebe besteht, auch städtebaulich gerecht zu werden, sollen mit dem Bebauungsplan Festsetzungen getroffen werden um die Baukörper auf den Grundstücken und in der Umgebung hervorzuheben.</p> <p>Um die Nutzung als Gastronomie- und Beherbergungsbetriebe von überörtlicher Bedeutung von der umgebenden Bebauung abzuheben und die Sonderstellung zu verdeutlichen werden die Baufenster bis auf 3 m an die Fußwege Am Uferweg herangezogen. Die so entstehenden maximalen Gebäudekulissen flankieren die Strandwiese und schotten die öffentliche, lärmintensive Nutzung von den ruhigen Wohnbebauungen ab. Zum See erfolgt eine Abstufung der Bebauungshöhe bis zur Eingeschossigkeit.</p>
	<p><b>3. Planzeichnung</b>  <b>3.1 Festsetzungen als abgängige bzw. aufzugebende sonstige Bebauung</b></p> <p>Mit Abwägung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange wurde bestimmt, die bestehenden Parkplätze zwischen den Alleebäumen am Uferweg zurückzubauen. Auf der Planzeichnung sind diese Flächen als Grünflächen festgesetzt. Bestehende bauliche und sonstige Anlagen sind entsprechend ihrer Lage und Größe im Bebauungsplan, wie auch vorhandene bauliche Anlagen entsprechend § 1 Abs. 2 PlanZzV in der Planzeichnung aufzunehmen. Mit der entsprechenden Festsetzung als abgängige bauliche Anlage gekennzeichnet, kommt der eindeutige Festsetzungswille der Gemeinde zum Ausdruck, diese sonstige baulichen Anlagen zur Sicherung der Bauleitplanung zurückzubauen. Eine entsprechende Erläuterung der Festsetzung ist unter Darstellung ohne Normcharakter zeichnerisch vorzunehmen.</p>	<p>- Die betreffenden Parkplätze werden als abgängige sonstige Bebauung in die Planzeichnung aufgenommen und eine entsprechende Erläuterung der Festsetzung wird unter Darstellung ohne Normcharakter zeichnerisch vorgenommen.</p>

<p><b>3.2 Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen</b></p> <p>Mit der Planzeichnung sind unter Anwendung des Planzeichens 15. 14 Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen von Baugebieten bzw. Teilgebieten festgesetzt worden. Diese unterschiedlichen Nutzungsabgrenzungen überdecken teilweise festgesetzte Baugrenzen. Die Festsetzung der Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen ist nicht eindeutig bestimmt. Ihre Nutzung muss sich, wie mit § 9 BauGB bestimmt, auf festgesetzte Flächen beziehen bzw. diese abgrenzen.</p>	<p>- siehe Abwägung zu 2.1</p>
---	--------------------------------

#### **4. Text Teil B**

##### **4.1 Allgemeines**

Gemäß § 9 BauGB können im Bebauungsplan inhaltliche Festsetzungen getroffen werden, wie sie beispielhaft in den Abs. 1 – 6 genannt sind.

##### **4.2 Möglicher Festsetzungskatalog gemäß § 9 BauGB**

Die abschließend aufgezählten Festsetzungsmöglichkeiten im Bebauungsplan im Teil B Text nach Maßgabe des § 9 BauGB nehmen im Regelfall auf die durch die Planzeichnung getroffenen Festsetzungen Bezug und ergänzen diese. Die getroffenen Festsetzungen müssen eindeutig, zweifelsfrei und unmissverständlich sein. Inhaltlich ist dabei auf die unterschiedlichen Rechtsfertigungsgrundlagen, die sich aus § 9 Abs. 1 - 7 BauGB ergeben, Bezug zu nehmen. Es ist zweckmäßig, sich bei der Gliederung des Teil B Text auch von der Systematik des § 9 BauGB leiten zu lassen. Zur Überarbeitung für den Text Teil B empfehle ich folgende Gliederung zu verwenden:

##### **I. Planungsrechtliche Festsetzungen**

( § 9 Abs. 1 bis 6 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung

(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § ... BauNVO )

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und §§ 16- 21 BauNVO)

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22-23 BauNVO )

4. Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

5. Höhenlage

(§ 9 Abs. 2 BauGB , § 18 BauNVO)

6. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB , §§ 12 und 14 BauNVO)

7. Festsetzungen zur Versickerung von Niederschlagswasser

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

8. Schallschutz

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

##### **II. Festsetzungen, Maßnahmen und Nutzungsregeln zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Umwelt**

( § 9 Abs. 4 BauGB Nr. 15, 20, 25 a und b, Abs. 9 (1a) BauGB i. S. d. § 1a Abs. 3 BauGB)

##### **III. Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (örtliche Bauvorschriften)**

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 LBauO M-V)

Es erfolgt die Fassung des Text Teil B nach der empfohlenen Gliederung.

- Anlage folgt !

	<p><b>IV. Nachrichtliche Übernahme nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen</b>  Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen, wie z. B. die Übernahme von Denkmälern nach Landesrecht, die nachrichtlich im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 6 BauGB übernommen werden können.</p> <p><b>V. Hinweise</b>  (Als Ergänzung und Erläuterung im Anschluss an die getroffenen Festsetzungen zum Bebauungsplan)  Die Aufzählung kann nur als Beispiel angesehen werden und ist anhand der beabsichtigten Planung entsprechend anzuwenden.</p>	
	<p><b>4.3 Zur Festsetzung der Versickerung von Oberflächenwasser</b>  Mit Punkt I. 6. unter § 9 Abs. 1 und 2 sind Festsetzungen zur Versickerung von Oberflächenwasser aufgenommen worden.  Zunächst möchte ich darauf hinweisen, dass mit § 9 Abs. 1 BauGB bestimmt wird, dass mit Nr. 14 <b>Flächen</b> für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser festgesetzt werden können.  Ich empfehle daher, die Festsetzung unter Punkt „Nachrichtliche Übernahme“ aufzunehmen und in der Begründung zu rechtfertigen.  Der Regelungsgehalt sollte eindeutig und zweifelsfrei gefasst werden.  Was z. B ist unter „... nicht verunreinigte befestigte Flächen“... zu verstehen und wie soll verhindert werden, dass auch sonst „...eine Versickerung des anfallenden Regenwassers auch ausnahmsweise, nicht zulässig ist.“  Planungsabsicht der Gemeindevertretung ist es u. a. , dass unbelastete Regenwasser von den Dachflächen sowie das unbelastete nicht verunreinigte Regenwasser von befestigten nicht versickerungsfähigen Flächen, wie Hausterrassen oder auch befestigten sonstigen baulichen Anlagen, wie z. B. Abstellflächen in nicht versickerungsfähiger Bauweise errichtet, der zentralen Regenwasserentwässerung der Stadt bzw. Gemeinde zuzuführen. Insofern wird auch weiterhin die Versicherung des unbelasteten und nicht verunreinigten Regenwassers auf Flächen, die ausdrücklich mit Festsetzung des Bebauungsplanes zu errichten oder zu nutzen sind, wie z. B. u. a. von Flächen die mit Baustoffen in versickerungsfähiger Bauweise erstellt oder von Grünflächen und sonstiger Freiflächen zulässig sein.</p>	<p>Die Formulierung wird dahingehend reduziert, weiterhin die Versicherung des unbelasteten und nicht verunreinigten Regenwassers auf Flächen, die ausdrücklich mit Festsetzung des Bebauungsplanes zu errichten oder zu nutzen sind, wie z. B. u. a. von Flächen die mit Baustoffen in versickerungsfähiger Bauweise erstellt oder von Grünflächen und sonstiger Freiflächen zulässig zu belassen. Die Formulierung unter „Nachrichtlich Übernahmen“ wird ohne die Ausschlussklausel formuliert:  „Das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen und der nicht verunreinigten, befestigten Flächen ist in das vorhandene Regenwassernetz der Gemeinde einzuleiten.“</p>

	<p><b>4.4 Zur Festsetzung von Örtlichen Bauvorschriften</b></p> <p>Die getroffenen Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen auf Grundlage § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 LBauO M-V bedürfen, wie auch die nach Maßgabe § 9 Abs. 1 getroffenen Festsetzung, der städtebaulichen Reicht-fertigung. Die getroffenen Festsetzungen sind lediglich redaktionell wiedergegeben.</p> <p>Dass, wie in der Begründung u. a. dargelegt, mit den gestalterischen Festsetzungen unterschiedliche große Grundstücke ermöglicht werden können, wird bezweifelt.</p>	<p>Neufassung in der Begründung, es entfällt der Satz :  „Die Festsetzungen ermöglichen unterschiedlich große Grundstücke, die somit den verschiedenen Bedürfnissen Rechnung tragen.“</p> <p>Es wird in der Begründung ergänzt:  „Die örtlichen Bauvorschriften geben für Außenwände Mindestanforderungen die eine Abweichung von der Umgebung in Material, Farbe und Helligkeitwirkungen in einer störenden Art und Weise bedeuten würden. Die Festsetzungen für Einfriedungen entsprechen dem Charakter des Bestandes am Uferweg. Diese gewachsene Gestaltung gilt es weiterzuentwickeln. Für Befestigungen von Wegen , Zugängen, Terrassen werden ortsübliche Materialvorgaben getroffen, hier sollen insbesondere flächige Versiegelungen aus Beton und Asphalt verhindert werden“</p>
	<p><b>4.5 Zur Festsetzung von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</b>  (entsprechend III. Grünordnerische Festsetzungen der textlichen Festsetzungen)</p> <p>Die getroffenen Festsetzungen sind wie unter 3.2 –Festsetzungsmöglichkeiten – genannt im Text Teil B aufzunehmen. Insofern sind diese nicht hinter den nach anderen gesetzlichen Vorschriften zu treffenden Festsetzungen nach Maßgabe § 9 Abs. 6 BauGB einzuordnen.</p>	<p>- Die textlichen Festsetzungen werden gem. der Hinweise im Text Teil B unter II. Maßnahmen und Nutzungsregeln zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Umwelt ausgewiesen.</p>

<p><b>4.6 Zur Zuordnung der Ausgleichsflächen- und maßnahmen nach Maßgabe § 9 Abs. 1 Nr. 25 sowie § 9 (1a) BauGB</b></p> <p>Die festgesetzten Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich <b>an anderer Stelle</b> können den Grundstücken, auf den Eingriffe zu erwarten sind, ganz oder teilweise zugeordnet werden (§ 9 Abs. 1a Satz 2).</p> <p>Die Zuordnung als Festsetzung ist Voraussetzung dafür, dass die Gemeinde die Ausgleichsmaßnahmen an anderer Stelle, entweder <b>auf den sonstigen Flächen</b> im Geltungsbereich des Bebauungsplanes <b>oder außerhalb</b>, in einem gesonderten Ausgleichsbebauungsplan durchführen und dafür von den Vorhabenträgern oder Grundstückseigentümern anteilig Kostenerstattungsbeiträge erheben kann (§§ 135a und 135 c BauGB).</p> <p>Werden Festsetzungen über Ausgleichsmaßnahmen an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs, also <b>außerhalb</b> des Eingriffsbebauungsplanes im Sinne des § 9 Abs. 1 a Satz 2 HS 2 (<b>auf den von der Gemeinde bereitgestellten Flächen, d.h. die Gemeinden müssen auch über diese Flächen verfügen !</b>) getroffen, die nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes stattfinden, können für diesen deshalb auch <b>keine Festsetzungen</b> getroffen werden. <b>Dafür sind aber die Maßnahmen (Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen sowie Zuordnungsfestsetzungen) mittels Hinweis im Anschluss an die Textfestsetzungen</b> oder in der Begründung zum Bebauungsplan genau zu bezeichnen. <b>Insofern sind die nach Maßgabe § 9 Abs. 6 BauNVO zu treffenden Festsetzungen im Anschluss unter Punkt „ Nachrichtliche Übernahme und Hinweise“ aufzunehmen.</b></p>	<p>- Auf Grund der geänderten Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung entfallen die festgesetzten Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich an anderer Stelle. Die erforderliche Ausgleichsmaßnahme für die Versiegelungen kann in Form einer Baumpflanzung innerhalb des Plangebietes realisiert werden. Als Ausgleich für die Baumrodungen sind innerhalb des Plangebietes 3 Laubbäume zu pflanzen. Für weitere Baumpflanzungen standen keine Flächen innerhalb des Plangebietes zur Verfügung. Es wird festgesetzt, dass als weiterer Ausgleich eine Geldzahlung in Höhe für die noch auszugleichenden 9 Laubbäume zu leisten ist. Geldzahlung: 9 Laubbäume á 432,10 E = 3.888,90 €</p>
---	---

<p><b>4.7 Zu Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes entspr. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB</b></p> <p>Mit Aufstellung des Bebauungsplanverfahrens wurde ein schalltechnisches Gutachten zur Beurteilung von Geräuschimmissionen erarbeitet und im Ergebnis entsprechende Lärmschutzmaßnahmen vorgeschlagen.</p> <p>Entsprechende Festsetzungen zur Verhinderung von Immissionskonflikten bzw. Minderung von Immissionsbeeinträchtigungen, die sich aus der künftigen Nutzung des Sonstigen Sondergebietes Fremdenverkehr mit der Umgebungsbebauung, vornämlich auch der angrenzenden vorhandenen Wohnbebauung ergeben, sind zwar getroffen, aber nicht entsprechend der Festsetzungsmöglichkeiten nach BauGB .</p> <p>So z. B. können nach Maßgabe <b>§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB</b> – die von der Bebauung <b>freizuhaltende Schutzflächen.....,die Flächen</b> für besondere Anlagen und.....sowie die .... zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen.... festgesetzt werden.</p> <p>Insofern sind die beabsichtigten Festsetzungen, die <b>die baulichen Maßnahmen</b> beinhalten unter I. Punkt ... „Maßnahmen zum Schutz vor schädliche Umwelteinwirkungen und sonstige Gefahren im Sinne des Immissionsschutzgesetzes“</p> <p>mit den Festsetzung zu den baulichen Schutzmaßnahmen, wie z.B.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- für die Errichtung von Außenbauteilen mit einem Schalldämmwert Lwa von min. 37 dB(A) oder</li> <li>- für den Einbau von mechanischen Lüftungsanlagen in die Fenster der Gaststätten <b>nach Maßgabe § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB</b> „.....zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen“ <b>festzusetzen.</b></li> </ul> <p>Die Maßnahmen zur zeitlichen Nutzungsbegrenzung der Außenterrassen oder die zeitliche Öffnungsbegrenzung von Gaststättenfenster können jedoch nicht unter § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzt werden. Hier ist ein entsprechender Verweis unter <b>Hinweise</b> (als gesonderter Punkt) <b>hinter den getroffenen Festsetzungen</b> nach Maßgabe § 9 Abs. 1 bis 7 BauGB und die beabsichtigte Nutzungsregelung</p> <p>z. B. mit Verweis auf eine vertragliche Vereinbarung dazu (z. B. städtebaulicher Vertrag) mit dem Nutzer möglich.</p>	<p>Die Zuordnungsfestsetzung der baulichen Schallschutzmaßnahmen erfolgt unter:</p> <p><b>I. Planungsrechtliche Festsetzungen</b></p> <p>8. Schallschutz (§ 9Abs. 1 Nr. 24 BauGB)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Bewirtschaftung der Außenterrassen wird auf den Tagzeitraum (6.00 – 22.00 Uhr ) beschränkt.</li> <li>- Für Außenbauteile von Neubauten / Umbauten wird folgendes Schalldämmmaß festgesetzt: LWA ≤ 37 dB(A).</li> <li>- Für die Zu- und Abluftöffnungen von Lüftungsanlagen der Gaststätte Panorama werden folgende Schalleistungspegel als Höchstgrenze festgesetzt: Hotelanbau: LWA ≤ 68 dB(A) / Anbau Gastraum: LWA ≤ 70 dB(A).</li> <li>- Die Fenster der Gaststätten dürfen während des Betriebes nicht geöffnet werden, es sind mechanische Lüftungsanlagen einzubauen.</li> <li>- Für die Außentüren der Gaststätten muss eine „Schallschleuse“ (Windfang) vorgesehen werden.</li> </ul>
<p>IV. Begründung</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Auf die gegebenen Hinweise und Ergänzungen ist gleichermaßen in der Begründung abzustellen.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Begründung wird gemäß den Änderungen in den Teilen A und B des B-Planes angepasst (siehe Anlage)</li> </ul>

	<b>Stabsstelle Regionalentwicklung</b> Rad-, Reit- und Wanderwege Zum vorliegenden B-Plan gibt es unsererseits keine Einwände oder Hinweise.	- keine Einwände oder Hinweise
	<b>SG Ländlicher Raum/Denkmalerschutz</b> Die Untere Denkmalbehörde hat <b>keine</b> Bedenken oder Vorbehalte vorzubringen. Es sind keine Bau- und Bodendenkmale betroffen	- keine Bedenken oder Vorbehalte
<b>2.</b>	<b>Zweckverband Wismar</b>	
	<b>Hinweise</b>	
	- <b><u>Wasserversorgung und Schmutzwasserentsorgung</u></b>  Bereits mit unserer Stellungnahme vom <b>10.07.2009</b> erhielten sie eine Kopie unseres ersten Schreibens, <b>vom September 2008</b> . Die Forderungen/Auflagen aus dieser ersten Stellungnahme zum Vorentwurf behalten Gültigkeit und sind in der weiteren Erschließungsplanung zu berücksichtigen. ( <b>Bitte unsere Stellungnahmen in der Abwägungsliste ergänzen!!</b> ) Eine Löschwasserversorgung aus dem öffentlichen Trinkwassernetz ist <u>nicht</u> möglich.	- Die Hinweise wurden bereits in der Frühzeitigen Behördenbeteiligung berücksichtigt. - Das Löschwasser kann aus dem Schweriner See im Bereich der Badebrücke entnommen werden (Abstand < 300 m)
<b>3.</b>	<b>E.ON edis AG</b>	
	<b>Hinweise</b>	
	- Bestandsplanauskunft - Übergabe der „Hinweise und Richtlinien zu Arbeiten in der Nähe von Kabelanlagen der E.ON edis AG“	- Erfassung des Bestandes nachrichtlich im Plan - Berücksichtigung der Hinweise zu Baumaßnahmen im Baugenehmigungsverfahren
<b>4.</b>	<b>E.ON Hanse AG</b>	
	<b>Hinweise</b>	
	- Bestandsplanauskunft	- Erfassung des Bestandes nachrichtlich im Plan - Berücksichtigung der Hinweise zu Baumaßnahmen im Baugenehmigungsverfahren

<b>5.</b>	<b>Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH</b>	
	<b>Hinweise</b>	
	<p>- Die Stellungnahme vom 27.08.2008 zur frühzeitigen Beteiligung der Träger Öffentlicher Belange gilt unverändert weiter.</p> <p>zum Bebauungsplan Nr.22, Uferweg, Bad Kleinen haben wir bereits mit den Schreiben (PLURAL:118336) vom 27.08.08 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.</p>	- Hinweise aus der Stellungnahme vom 27.08.2008 wurden als Hinweis in die Begründung zum B-Plan mit aufgenommen
<b>6.</b>	<b>Eisenbahn-Bundesamt</b>	
	<b>Hinweise</b>	
	Gegen den Bebauungsplan in seiner vorliegenden Fassung bestehen seitens des Eisenbahn-Bundesamtes grundsätzlich keine Bedenken.	- keine Bedenken
<b>7.</b>	<b>STAUN (Staatliches Amt für Umwelt und Natur Schwerin)</b>	
	<b>Hinweise</b>	
	<p><b>1. Naturschutz und Landschaftspflege</b> Hinweise: In meinen Stellungnahmen vom September 2008 und April 2009 hatte ich auf die fehlende und aus Gründen der Planungssicherheit nachzuholende Untersuchung und Prüfung der Verträglichkeit des Planvorhabens gemäß den „Hinweisen zur Anwendung der §§ 18 und 28 des Landesnaturschutzgesetzes und der §§ 32 bis 38 des Bundesnaturschutzgesetzes in Mecklenburg-Vorpommern vom 16. Juli 2002 (Amtsbl. M-V 2002 S. 965), geändert durch den Erlass vom 31. August 2004 (Amtsbl. M-V 2004 S. 95)“ hingewiesen. Die Umsetzung des SPA in nationales Recht ist mit der Ausweisung eines Landschaftsschutzgebietes „Schweriner Außensee“ vom 26.5.2005 (Nordwestblick vom 8.6.2005) erfolgt. Die o. g. Prüfung soll hinsichtlich der in der o. g. Verordnung aufgeführten Erhaltungsziele für das SPA DE 2235-401 zu erfolgen. Dies ist m. E. durch die Textpassage auf S. 17 nicht explizit hinsichtlich der in o. g. Verordnung detailliert enthaltenen Erhaltungsziele, sondern allgemein argumentativ abgearbeitet worden. Im übrigen fehlt die Prüfung auch hinsichtlich der Erhaltungsziele und maßgeblichen Bestandteile des FFH-Gebietes DE 2234-304 „Schweriner Außensee mit angrenzenden Wäldern und Mooren“. Dies beides sollte zur Verbesserung der bereits eingangs genannten Planungssicherheit nachgeholt werden.</p>	<p>- Schutzzonen werden in die Planzeichnung übernommen - Das Planvorhaben wird entsprechend der Hinweise und unter Berücksichtigung der Erhaltungsziele für das Vogelschutz- und Landschaftsschutzgebiet bzw. für das FFH-Gebiet hinsichtlich eventueller Beeinträchtigungen geprüft.</p>
	Die Darstellung der Grenzen der beiden Natura 2000-Gebiete in der Satzung ist meiner Einschätzung nach richtig erfolgt.	- Schutzzonen wurden in die Planzeichnung übernommen

	<p>In meiner o. g. Stellungnahme hatte ich bereits darauf hingewiesen, dass ich die Bürogemeinschaft TGP Lübeck – Ing.-Büro K. Kriedemann, Schwerin mit der Erarbeitung eines Managementplanes für das o. g. Natura 2000-Gebiet DE 2235-401 beauftragt habe, so dass ich empfehle, eine Abstimmung der Planungen vorzunehmen.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Eine Beteiligung durch Frau La Gericke ist erfolgt.</li> <li>- Durch eine Mitarbeiterin des beauftragten LA-Büro Trüper und Gondesen wurde mir mitgeteilt, dass keine Konflikte zwischen dem Managementplan und dem B-Plan erkennbar sind. (Frau Haas, Februar 2009)</li> </ul>
	<p><b>2. Wasser und Boden</b></p> <p>Meine Stellungnahme zum B-Plan Nr. 22 vom 02.06.2009 bleibt vollinhaltlich bestehen.</p> <p>2.1 Wasser</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Auf dem Lageplan ist keine Regenwasserleitung eingezeichnet. Es wird vermutet, dass das anfallende Niederschlagswasser der Dach- und der befestigten Hofflächen dem Schweriner Außensee zugeleitet wird.</li> <li>- Sofern die Entwässerung über eine bereits bestehende Ablaufleitung erfolgen soll, ist vom Rechtsträger des Leitungssystems eine Anschlussgenehmigung einzuholen und die Änderung der bestehenden wasserrechtlichen Erlaubnis beim STAUN zu beantragen.</li> <li>- Sollte für die schon existente Niederschlagswassereinleitung keine wasserrechtliche Einleiterlaubnis vorliegen bzw. eine neue Ablaufleitung gebaut werden, so ist in beiden Fällen ein entsprechender Antrag auf Ausstellung eines wasserrechtlichen Bescheides an das STAUN zu stellen.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Regenwasserleitungen sind im Eigentum der Gemeinde Bad Kleinen. Die Gemeinde prüft die wasserrechtlichen Bescheide der vorhandenen Leitungen.</li> </ul>
	<p>2.2 Boden</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Das Altlastenkataster für das Land M-V wird vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V anhand der Erfassung durch die Landräte der Landkreise und Oberbürgermeister/Bürgermeister der kreisfreien Städte geführt.</li> <li>- Entsprechende Auskünfte aus dem Altlastenkataster sind dort erhältlich.</li> <li>- Werden in Bewertung dieser Auskünfte schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des BbodSchG festgestellt, sind gem. § 13 BbodSchG die notwendigen Maßnahmen mit dem STAUN abzustimmen.</li> <li>- Für jede Maßnahme, die auf den Boden einwirkt, hat der Vorhabensträger die entsprechende Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden.</li> <li>- Bodeneinwirkungen sind zu vermeiden bzw. zu vermindern, soweit das im Rahmen der Baumaßnahme verhältnismäßig ist.</li> <li>- Bei der Sicherung von schädlichen Bodenveränderungen ist zu gewährleisten, dass durch die verbleibenden Schadstoffe langfristig keine Gewähr oder erhebliche, nachteilige Belastung für den Einzelnen oder die Allgemeinheit entstehen.</li> <li>- im Falle einer Sanierung muss der Vorhabensträger dafür sorgen, dass die Vorbelastungen des Bodens bzw. die Altlast soweit entfernt werden, dass die für den jeweiligen Standort zulässige Nutzungsmöglichkeit wieder hergestellt wird.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Hinweis</li> </ul>

<p><b>3. Immissions- und Klimaschutz, Abfall und Kreislaufwirtschaft</b> Ich verweise auf meine Stellungnahme vom 09.09.2008.</p>	<p>- Hinweise aus Stellungnahme vom 09.09.2008 wurden bereits im Verfahren zum B-Plan berücksichtigt</p>
---	--

<b>8.</b>	<b>Wasser- und Bodenverband „Wallensteingraben-Küste“</b>	
	<b>Hinweise</b>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- dem o. g. Vorhaben wird seitens des Wasser- und Bodenverbandes „Wallensteingraben-Küste“ zugestimmt.</li> <li>- Anlagen des Verbandes sind nicht betroffen.</li> <li>- Bei der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme in Gallentin ist darauf zu achten, dass ein ausreichender Sicherheitsabstand zu Dränagen bzw. Entwässerungsleitungen eingehalten wird.</li> </ul>	- keine Einwände, allgemeine Hinweise
<b>9.</b>	<b>Deutsche Bahn DB Services Immobilien GmbH</b>	
	<b>Hinweise</b>	
	Zu unserer Stellungnahme FRI-BLN-I1 Bir TÖB-BLN-09-1986 vom 04.06.2009 im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB bestehen keine weiteren Anregungen bzw. Bedenken.	- Allgemeiner Hinweis aus der Stellungnahme vom 04.06.2009 wurde bereits als Hinweis in die Begründung zum B-Plan aufgenommen.
<b>10.</b>	<b>Gemeinde Bobitz</b>	
	<b>Hinweise</b>	
	- keine Hinweise oder Bedenken	
	- keine Hinweise oder Bedenken	
<b>12.</b>	<b>Gemeinde Zickhusen</b>	
	<b>Hinweise</b>	
	wir teilen Ihnen mit, dass die Gemeinde Zickhusen keine Einwände gegen den Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 22 „Uferweg“ der Gemeinde Bad Kleinen hat.	- keine Einwände
<b>13.</b>	<b>Gemeinde Lübstorf</b>	
	<b>Hinweise</b>	
	wir teilen Ihnen mit, dass die Gemeinde Lübstorf keine Einwände gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Uferweg“ der Gemeinde Bad Kleinen hat.	- keine Einwände
	- keine Hinweise oder Bedenken	

**Vorbereitung der Abwägung im Verfahren der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 und erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 des Bebauungsplanes Nr. 22 "Uferweg" der Gemeinde Bad Kleinen.**

**Bauausschuss, 05.05.2010**

Die Auslegung erfolgte vom 04.01.2010 bis zum 05.02.2010 im Amtsgebäude des Amtes Dorf Mecklenburg – Bad Kleinen.

Stellungnahmen gingen in schriftlicher Form ein von:

- Eheleute Polmann über VGD von Geyso

Abwägungsvorschlag:

	Anwohner	Abwägung
	<b>Bedenken/ Anregungen</b>	
1.	<b>Eheleute Polmann über VGD von Geyso vom 20. 01. 2010</b>	
	<b>Bedenken</b>	
	<p>1. Lärmbelästigung</p> <p>Ausweislich der ausführlichen Schallimmissionsprognose (GP 761/09) bestehen Geräuschimmissionen aufgrund des zu erwartenden Zu- und Abganges der erweiterten Gaststätte/Beherbergungsbetriebes durch lautes Rufen der Gäste auf den Zu- und Abgängen der Gaststätte einerseits, wie auch durch das Schließen der Heck- und Kofferraumklappen und Türen auf dem Parkplatz andererseits, die über dem zulässigen Spitzenpegelwert in der Nacht liegt (vgl. 7.3 sowie 8. der Schallimmissionsprognose).</p> <p>Es ist zwar zu begrüßen, dass die Bewirtschaftung der Außenterrassen auf den Tagzeitraum (06.00 bis 22.00 Uhr) begrenzt werden soll, jedoch würden auftretende Spitzenpegelüberschreitungen hierdurch nur teilweise vermieden werden, so dass seitens unserer Mandanten es angezeigt wäre, die Öffnungszeiten generell nur bis 22.00 Uhr für zulässig zu erklären.</p> <p>Dies entspricht im Übrigen der vergleichweisen Regelung vor dem Oberverwaltungsgericht Mecklenburg-Vorpommern, dessen Protokoll über die öffentliche Sitzung vom 30.8.2006 dem Amt bereits vorliegt.</p> <p>Hierbei ist auch zu berücksichtigen, dass selbst bei einem Ende der Öffnungszeiten um 22.00 Uhr die letzten Gäste noch nicht die Gaststätte bzw. die Beherbergungsstätte verlassen haben, sondern dieser Vorgang meist noch bis 22.30 Uhr andauert.</p> <p>Spätestens dann sollte aber die Nachruhe unserer Mandanten gewährleistet sein.</p>	<p>- Eine Regelung bzw. Einschränkung über das Schalltechnisches Gutachten hinaus und somit über die gesetzlichen Anforderungen hinaus wird als unbillig gegenüber den Grundzielen des Bebauungsplanes, einer Ausweitung der Fremdenverkehrsnutzung, auch überörtlich, angesehen.</p> <p>- Die Parkplätze für die Gaststätten befinden sich nordöstlich des Planungsgebietes, d.h. der Zufahrtsverkehr der Gäste und Tagesgäste finde nicht vor dem Grundstück der Mandanten statt</p> <p>- Der An- und Abreiseverkehr wird, dem Charakter einer Pension entsprechend (Urlauber), nicht nachts zu erwarten sein (keine 24h Rezeption)</p>

## 2. Geruchsbelästigung

Durch die quantitative Veränderung der an das Grundstück unserer Mandanten angrenzenden Gaststätte bzw. der Herstellung eines Beherbergungsbetriebes ist davon auszugehen, dass entsprechend der Gaststättenbetrieb in der Küche sich wesentlich verstärken wird.

In der Vergangenheit ist es immer wieder zu Beeinträchtigung unserer Mandanten gekommen, als Gerüche aus dem Gaststättenbereich nur unzureichend gefiltert nach draußen gelangten. Hierzu gab es auch zivilrechtliche Vergleichsfeststellungen, die allerdings nur den alten Bautenstand berücksichtigten.

Unsere Mandanten heben hervor, dass ihren Interessen nur angemessen nachgekommen wird, wenn die beabsichtigte Erweiterung der Gaststätten einhergehend mit einer Beauftragung, die Abgabe von Küchen- und Gaststättengerüchen durch eine von der Kapazität her angemessene und dem Stand der Technik entsprechende Abluftanlage weitestgehend auszuschließen.

Im Übrigen verweisen wir auf die grundsätzlichen Erwägungen zu den Lärm- und Geruchsbelästigung in unserem Schreiben vom 29.5.2009.

- In der Bebauungsplanung ist nicht beabsichtigt technische Vorgaben für die Abluftanlage vorzugeben. Dieses würde den Rahmen einer städtebaulichen Planung sprengen.

Die Lüftungsanlage richtet sich nach der Kapazität der Küche bzw. Gasträume und ist zum gegebenen Zeitpunkt auf dem Stand der Technik zu errichten. Hier gelten die allgemeinen gesetzlichen Vorschriften des Bau- und Gewerberechtes, z.B. der Gaststättenverordnung.