

|                                                                                                                                                                |                                                                                                                        |                                     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| <b>Beschlussvorlage</b><br>Gemeinde Dorf Mecklenburg<br><br>Federführend:<br>Bauamt                                                                            | Vorlage-Nr: VO/GV01/2012-0608<br>Status: öffentlich<br>Aktenzeichen:<br>Datum: 11.10.2012<br>Einreicher: Bürgermeister |                                     |
| <b>Stellungnahme der Gemeinde Dorf Mecklenburg zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 25 "Sportboot- Servicestation" der Gemeinde Bad Kleinen</b> |                                                                                                                        |                                     |
| Beratungsfolge:                                                                                                                                                |                                                                                                                        |                                     |
| Beratung Ö / N                                                                                                                                                 | Datum                                                                                                                  | Gremium                             |
| Ö                                                                                                                                                              | 30.10.2012                                                                                                             | Gemeindevertretung Dorf Mecklenburg |

#### **Beschlussvorschlag:**

Die Gemeindevertretung Dorf Mecklenburg beschließt dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 25 „Sportboot- Servicestation“ der Gemeinde Bad Kleinen zuzustimmen.

Die Gemeinde Dorf Mecklenburg hat keine Hinweise oder Bedenken.

#### **Sachverhalt:**

Die Gemeindevertretung Bad Kleinen hat einen Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 25 gestellt.

Planungsziel ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zum Neubau eines Werkstattgebäudes für Yachtservice mit Büro und Betreiberwohnung am Uferweg in Bad Kleinen.

#### **Anlage/n:**

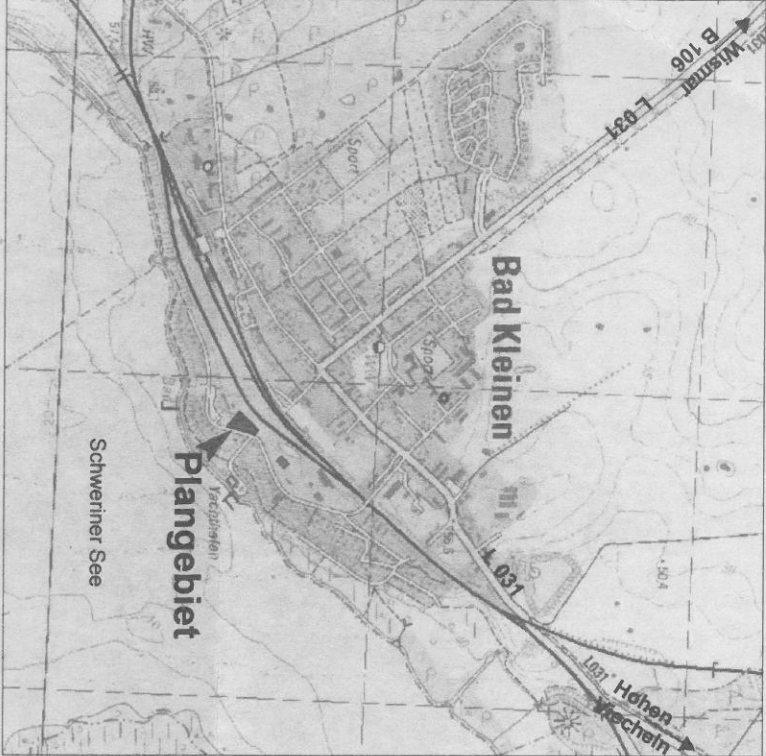
Auszug Entwurf des Bebauungsplanes  
Auszug Begründung S. 2 - 6

|                                                |  |
|------------------------------------------------|--|
| <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            |  |

# über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan

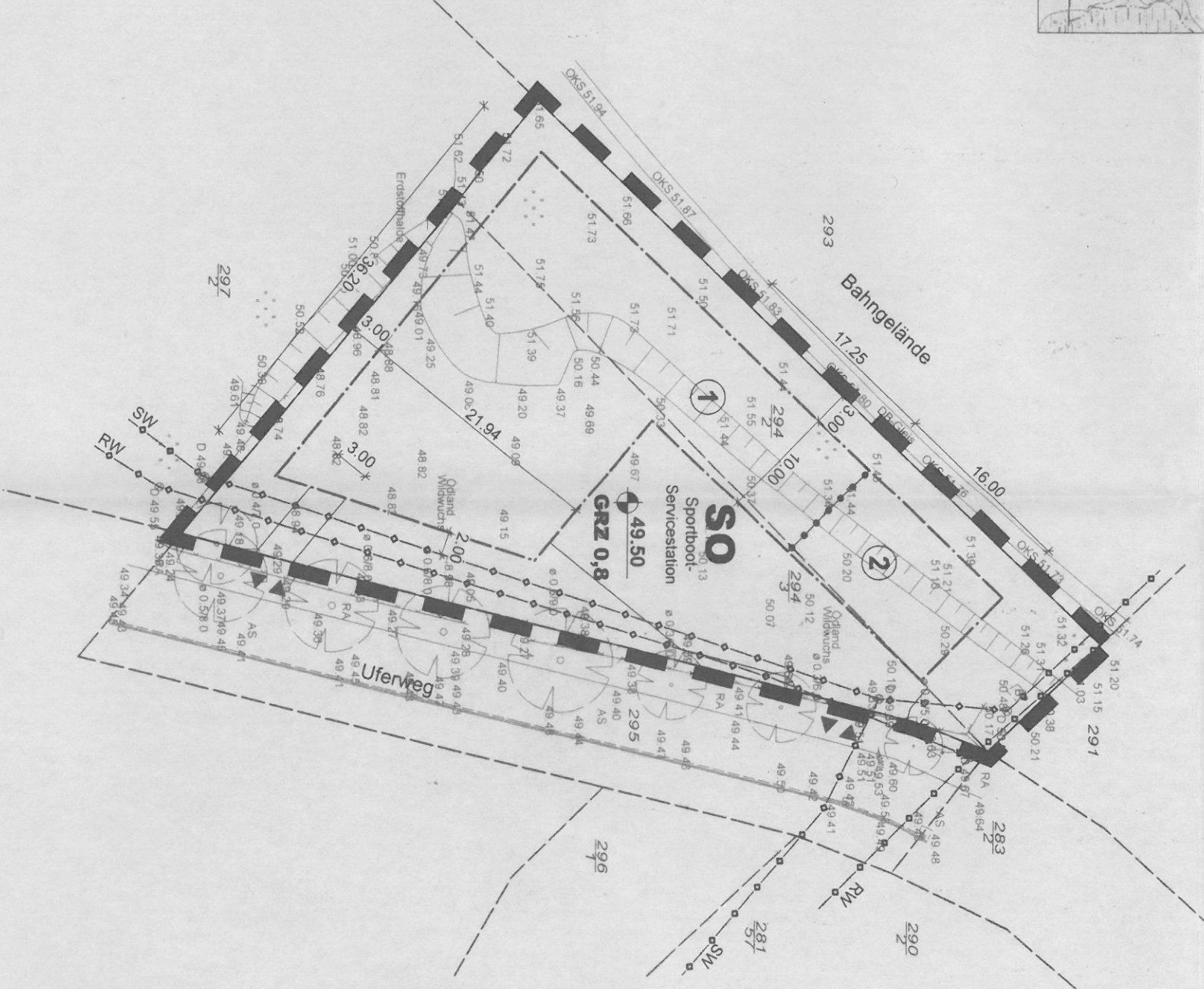
im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

## Teil A - Planzeichnung, M 1 : 500



Übersichtsplan

Gemeinde Bad Kleinen  
Gemarkung Bad Kleinen  
Flur 1



| NUTZUNGSSCHABLONE                                                                 |                            |                                 |                            |
|-----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|---------------------------------|----------------------------|
| Baubereiche                                                                       | Zahl der Vollgeschosse     |                                 |                            |
|                                                                                   | Dachform                   |                                 |                            |
| Bauweise                                                                          | Dachneigung Firsthöhe      |                                 |                            |
| Bereich ① Gebäude                                                                 | II                         | Bereich ② Überdachtes Freilager |                            |
|                                                                                   | SD / PD                    |                                 | SD / PD                    |
| 0                                                                                 | DN 5 - 30 ° FH max. 9,50 m |                                 | DN 5 - 30 ° FH max. 5,50 m |
|  |                            |                                 |                            |

## 1. Aufgabe und Inhalte der Planung

Der Schweriner Außensee wird durch den privaten Sportbootverkehr stark frequentiert. Im Laufe der letzten Jahre sind neue Boots Liegeplätzen entstanden, die privat aber auch von Vereinen genutzt werden. Das Angebot an maritimen Service hat sich aber noch nicht dieser Entwicklung angepasst. Daher ist die Errichtung einer neuen Sportboot-Servicestation für die Beratung, den Verkauf von Bootszubehör und auch für die Reparatur von Kleinschäden geplant. Das Grundstück in unmittelbarer Nähe der Marina und der DLRG-Station in Bad Kleinen (ca. 150 m) bietet dazu beste Voraussetzungen.

Die Planung umfasst eine zur Zeit brachliegende Fläche zwischen dem Uferweg und den Gleisanlagen in Bad Kleinen. Die Gemeinde möchte durch die Überplanung dieser Brachfläche im Innenbereich des Siedlungsgebietes die Fortentwicklung der städtebaulichen Strukturen des Ortes fördern.

Die Gemeindevertretung beschlossen, für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB anzuwenden. Möglich ist dies auch, da gemäß §13a Abs. 1, Satz 2 eine zulässige Grundfläche (nach § 19, Abs. 2 BauNVO) von weit weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt wird und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in §1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter vorliegen und die Planung der Innenentwicklung dient. Die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht daher nicht.

### **BEGRÜNDUNG:**

Im Ergebnis einer durchgeführten Potentialabschätzung natur- und artenschutzrechtlicher Belange wurde festgestellt, dass artenschutzrechtlich keine Bedenken gegen die Realisierung des Vorhabens bestehen.

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als Mischbaufläche dargestellt. Da der Bebauungsplan die Fläche als Sondergebiet nach § 11 BauNVO festsetzt und somit von der Darstellung des Flächennutzungsplanes abweicht, ist dieser im Wege der Berichtigung anzupassen. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes wird durch die Abweichung vom Flächennutzungsplan nicht beeinträchtigt.

### Flächenbilanz

| Nr.                           | Flächenbezeichnung                                      | m <sup>2</sup>      | %        |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------|---------------------|----------|
| 1.                            | Überbaubare Grundstücksfläche (innerhalb der Baugrenze) | 1015 m <sup>2</sup> | 50,25 %  |
| 2.                            | Wege- und Hofflächen                                    | 365 m <sup>2</sup>  | 18,07 %  |
| 3.                            | Grün- und Gehölzflächen                                 | 640 m <sup>2</sup>  | 31,68 %  |
| Gesamtfläche des Plangebietes |                                                         | 2020 m <sup>2</sup> | 100,00 % |

## 2. Grundlagen der Planung / Aufstellungsverfahren

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

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23. 09. 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des „Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011“ (BGBl. I S. 1509)
- Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)



**Begründung zum vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 25 „Sportboot-Servicestation“  
der Gemeinde Bad Kleinen**

Entwurf

Stand 03.09.2012

- Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des „Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011“ (BGBl. I S. 1509)
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 18. April 2006 (GVBl. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVBl. M-V S. 323)

Kartengrundlage ist Vermessung und Luftbilder aus dem GIS.

### 3. Geltungsbereich

|                      |            |                 |
|----------------------|------------|-----------------|
| Plangebiet:          | Gemeinde   | Bad Kleinen     |
|                      | Gemarkung  | Bad Kleinen     |
|                      | Flur       | 1               |
| Plangeltungsbereich: | Flurstücke | 294/2 und 294/3 |

Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 2020 m<sup>2</sup> und wird wie folgt begrenzt:

|               |                                                           |
|---------------|-----------------------------------------------------------|
| im Nordwesten | durch Gleisanlagen der Deutschen Bahn AG                  |
| im Südwesten  | durch eine brachliegende ungenutzte Grundstücksfläche und |
| im Osten      | durch den Uferweg                                         |

Die Grenzen des Plangeltungsbereiches sind im Teil A - Planzeichnung des Bebauungsplanes festgesetzt.

### 4. Festsetzungen

Die Festsetzung nach der Art und Maß der baulichen Nutzung im Plangebiet erfolgte unter Berücksichtigung der umliegenden Bebauung und unter Berücksichtigung der geplanten Nutzung.

#### 4.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung zur Errichtung einer Sportboot-Servicestation festgesetzt. Die ausgewiesene Baufläche wird in 2 Bereiche unterteilt.

Im Bereich des Gebäudes (Bereich Nr.1) sind folgende Nutzungen zulässig:

- Werkstatträume
- Büroräume
- eine Betriebswohnung

Im Bereich Nr. 2 ist die Errichtung und Nutzung eines überdachten Freilagers zulässig.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist das Lagern von Booten ebenfalls zulässig.

#### **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung im Plangebiet wird durch die Festsetzung der maximalen Grundflächenzahl bestimmt.

Außerdem wird die Zahl der zulässigen Vollgeschosse, die Firsthöhe, sowie Dachform und Dachneigung der baulichen Anlagen im Plangebiet festgesetzt. Damit wird gewährleistet, dass sich die zukünftige Bebauung in die Umgebung einfügt.

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

*als unterer Bezugspunkt*

gilt die auf dem Plan festgesetzte HN Höhe (entsprechen etwa dem vorhandenen Gelände)

*als obere Bezugspunkte:*

Firsthöhe: Höhe der obersten Dachbegrenzungskante des eingedeckten Daches, bei Satteldächern der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel und bei versetzten Satteldächern die oberste Dachbegrenzungskante. Bei Pultdächern entspricht die Firsthöhe die der obersten Dachbegrenzungskante.

#### **4.3 Bauweise**

Es wird eine Einzelhausbebauung in offener Bauweise festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

### **5. Verkehrliche Erschließung**

Das Plangebiet grenzt an die öffentliche Straße „Uferweg“ und wird durch diese erschlossen. Entsprechend der geplanten Nutzung wird die Hauptzufahrt im nördlichen Bereich des Plangebietes angeordnet. Eine untergeordnete kleine Zufahrt, z.B. für Rettungskräfte führt im südlichen Plangebiet direkt zum geplanten Gebäude.

### **6. Ver- und Entsorgungsanlagen**

#### **6.1 Trinkwasserversorgung**

Eine Trinkwasserleitung befindet sich im Uferweg.

Der Versorgungsträger wird im Rahmen der TÖB-Beteiligung am Planverfahren beteiligt. Die Informationen und Angaben aus der Stellungnahme werden in die Begründung aufgenommen.

#### **6.2 Schmutzwasserentsorgung**

Eine Schmutzwasserleitung verläuft etwa parallel zum Uferweg entlang der östlichen Plangebietsgrenze im Plangebiet.

Der Versorgungsträger wird im Rahmen der TÖB-Beteiligung am Planverfahren beteiligt. Die Informationen und Angaben aus der Stellungnahme werden in die Begründung aufgenommen.

#### **6.3 Regenwasserableitung**

Eine Regenwasserleitung verläuft etwa parallel zum Uferweg entlang der östlichen Plangebietsgrenze im Plangebiet.

Das anfallende unbelastete Regenwasser ist auf dem Grundstück zu sammeln und in die Regenwasserleitung abzuleiten. Die Sammlung und Nutzung des unbelasteten Regenwassers als Brauchwasser ist möglich.

#### **6.4 Elektroenergieversorgung**

Der Versorgungsträger wird im Rahmen der TÖB-Beteiligung am Planverfahren beteiligt. Die Informationen und Angaben aus der Stellungnahme werden in die Begründung aufgenommen.

#### **6.5 Telekommunikation**

Der Versorgungsträger wird im Rahmen der TÖB-Beteiligung am Planverfahren beteiligt. Die Informationen und Angaben aus der Stellungnahme werden in die Begründung aufgenommen.

#### **6.6 Gasversorgung**

Der Versorgungsträger wird im Rahmen der TÖB-Beteiligung am Planverfahren beteiligt. Die Informationen und Angaben aus der Stellungnahme werden in die Begründung aufgenommen.

### **7. Löschwasserversorgung**

Das Plangebiet befindet sich ca. 160 m vom Ufer des Schweriner Sees entfernt. Die Zufahrt zur Marina kann durch die zuständige Feuerwehr genutzt werden. Damit ist die Löschwasserversorgung gesichert.

### **8. Altlasten / Abfallwirtschaft**

Entsprechend den Angaben aus dem KGIS liegen keine Erkenntnisse über Altlasten oder den Verdacht auf eine altlastverdächtige Fläche vor. Es wird jedoch durch Negativauskunft keine Gewähr für die Freiheit der Flurstücke von Altlasten oder Sachverhalten, die eine altlastverdächtige Fläche begründen können, übernommen.

Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für Belastungen des Untergrundes, wie abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen, Reste alter Ablagerungen u.ä. angetroffen, hat der Grundstücksbesitzer als Abfallbesitzer diese Auffälligkeiten unverzüglich dem Fachdienst Umwelt des Landkreises NWM zu melden. Der Grundstücksbesitzer ist zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs nach §§ 2 und 3 des Gesetzes über die Vermeidung und Entsorgung von Abfällen (Abfallgesetz – AbfG) vom 27.08.1986, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 22.04.1993 verpflichtet.

Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des BBodSchG festgestellt, ist die Sanierung mit dem Amt abzustimmen. Dabei ist die planungsrechtlich zulässige Nutzung der Grundstücke und das sich daraus ergebende Schutzbedürfnis zu beachten, soweit dieses mit den Bodenfunktionen zu vereinbaren ist.

Bei der Sanierung ist dafür zu sorgen, dass die Vorbelastungen des Bodens bzw. die Altlast soweit entfernt werden, dass die für den jeweiligen Standort zulässige Nutzungsmöglichkeit wieder hergestellt wird.

Verbleibende Schadstoffe dürfen langfristig keine Gefahr oder erhebliche, nachteilige Belastung darstellen.

Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass keine schädli. Bodenveränderungen hervorgerufen werden und Bodeneinwirkungen möglichst vermieden werden.

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass von den Baustellen eine gemeinwohlverträgliche und geordnete Abfallentsorgung erfolgen kann.

Beim Rückbau vorhandener Anlagen ist darauf zu achten, dass weder Boden noch der Bauschutt von rückzubauenden Gebäuden und Anlagen schadhaft belastet sind.

**Begründung zum vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 25 „Sportboot-Servicestation“  
der Gemeinde Bad Kleinen**

Entwurf

Stand 03.09.2012

Abfälle (verunreinigter Erdaushub bzw. Bauschutt), die nicht verwertet werden können, sind entspr. §10 und §11 KrW-/AbfG durch einen zugelassenen Beförderer in einer genehmigten Abfallbeseitigungsanlage zu entsorgen.

Unbelastete Abfälle dürfen nicht auf Deponien abgelagert werden. Sie sind wieder zu verwerten

Die Abfallentsorgung erfolgt im Rahmen der jeweils geltenden Abfallsatzung und wird wie bisher auch durch den Landkreis Nordwestmecklenburg wahrgenommen.

## **9. Bodendenkmale**

Nach Angaben aus dem KGIS sind im Plangebiet keine Bodendenkmale bekannt.

### Hinweise bei Zufallsfunden

Wenn während der Erdarbeiten unvermutet Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur- und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf (5) Werktage nach Zugang der Anzeige bei der Behörde.

## **10. Natur- und Artenschutzrechtliche Belange**

Für das Bauvorhaben bestehen keine artenschutzrechtlichen Bedenken. Die Rodung der mit Brombeeren und jungen Laubgehölzen bewachsenen Teilfläche des Plangebietes hat außerhalb der Brutzeit, d.h. außerhalb des Zeitraums vom 1. März bis 30. September, zu erfolgen. Die straßenbegleitenden Bäume außerhalb des Plangebietes sind zu erhalten und während der Baumaßnahmen entsprechend zu schützen.

gebilligt durch Beschluss der Gemeindevertretung .....

ausgefertigt am: .....

Der Bürgermeister