

Beschlussvorlage Gemeinde Bad Kleinen Federführend: Bauamt		Vorlage-Nr: VO/GV08/2012-1054 Status: öffentlich Aktenzeichen: Datum: 25.09.2012 Einreicher: Bürgermeister
Beschluss über den Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 23 für das Mühlengelände der Gemeinde Bad Kleinen		
Beratungsfolge:		
Beratung Ö / N	Datum	Gremium
Ö	09.10.2012	Ausschuss für Bau-, Verkehrsangelegenheiten und Umwelt Bad Kleinen
N	10.10.2012	Hauptausschuss Bad Kleinen
Ö	24.10.2012	Gemeindevertretung Bad Kleinen

Beschlussvorschlag:

1. Die Gemeinde Bad Kleinen stellt das am 25.03.2009/27.05.2009 eingeleitete Planverfahren auf ein Planverfahren nach § 13a BauGB um. Der Bebauungsplan ist im weiteren Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und ohne eine Eingriffs- Ausgleichsregelung aufzustellen.
2. Die Vorentwürfe der Planzeichnung und der Begründung werden mit dem derzeitigen Planungsstand für die frühzeitigen Beteiligungsverfahren gebilligt.
3. Die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgt durch öffentliche Auslegung der Vorentwürfe für die Dauer eines Monats. Mit den Vorentwürfen sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB zu beteiligen.
4. Der Verfahrenswechsel ist ortsüblich bekannt zu machen.
5. Nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsverfahren ist die Abstimmung und Auswertung der Stellungnahmen zu führen und die Entwurfsunterlagen sind vorzubereiten.

Sachverhalt:

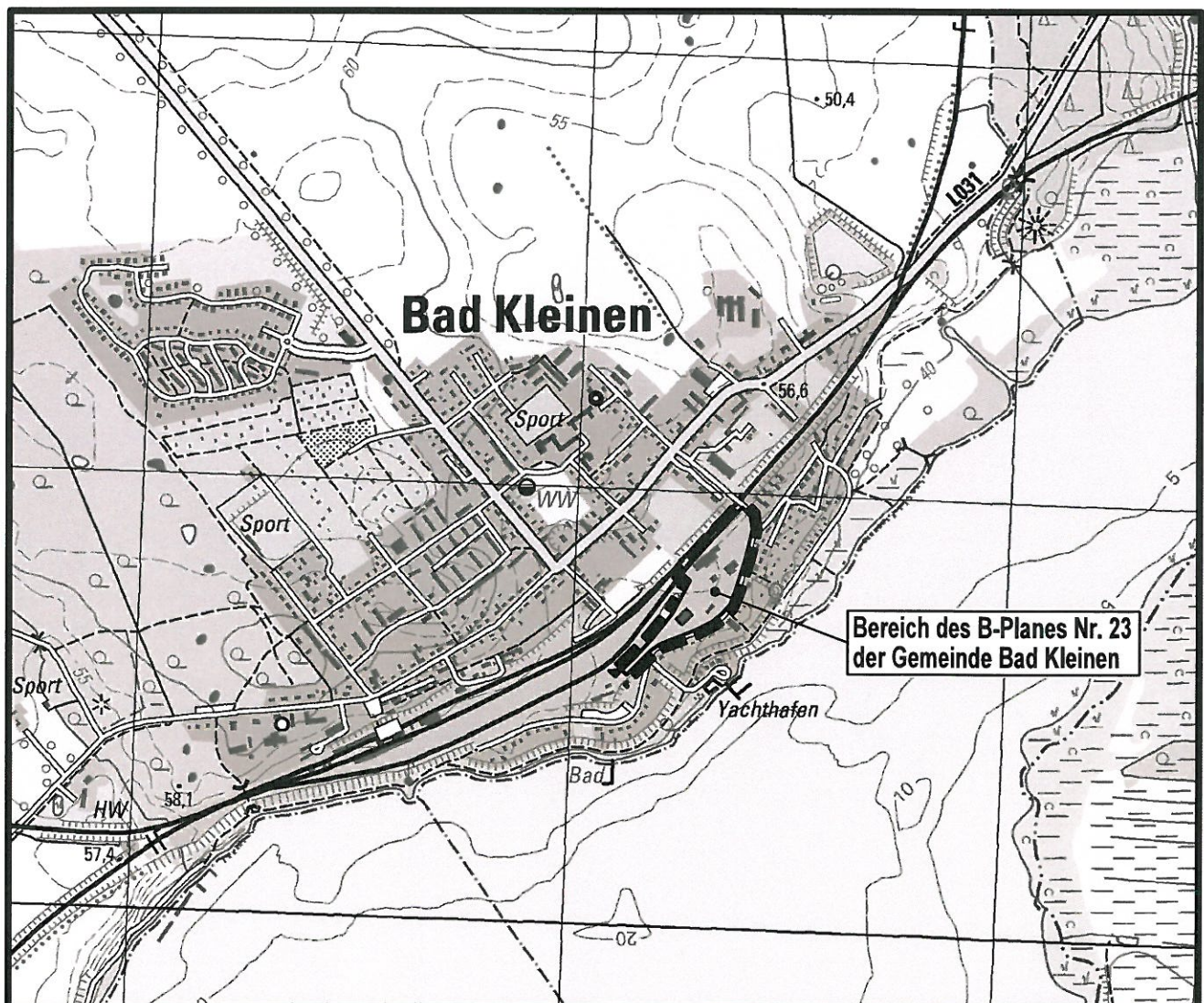
Die Gemeinde Bad Kleinen hat die Voraussetzungen für die Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB geprüft. Es handelt sich hierbei um die Wiedernutzbarmachung einer brach gefallenen Fläche im Bereich der vorhandenen Siedlungsstruktur. Mit der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zum Vorentwurf gilt es festzustellen, ob auf eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs.4 BauGB verzichtet werden kann und die vorgesehene Bebauung voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen haben wird. Nach Durchführung des Beteiligungsverfahrens wird die Anwendbarkeit des § 13a BauGB abschließend beurteilt.

Anlage/n:

Abstimmungsergebnis:	
Gesetzliche Anzahl der Mitglieder des Gremiums	
Davon besetzte Mandate	
Davon anwesend	
Davon Ja- Stimmen	
Davon Nein- Stimmen	
Davon Stimmenthaltungen	
Davon Befangenheit nach § 24 KV M-V	

SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 23 DER GEMEINDE BAD KLEINEN

FÜR DAS GEBIET "MÜHLE"
FÜR DAS MÜHLENGELÄNDE
GEMÄß § 13a BauGB



Planungsbüro Mahnel

Rudolf-Breitscheid-Straße 11 Tel. 03881/7105-0
23936 Grevesmühlen Fax 03881/7105-50

Planungsstand:

VORENTWURF

TEIL A - PLANZEICHNUNG

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I Seite 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitions-erleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466), in Anwendung der Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58) vom 22. Januar 1991, zuletzt geändert durch Art. 2 G vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

TEIL B - TEXT

- siehe Anlage -



M 1 : 1.000

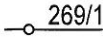
Die Planzeichnung -Teil A- des Bebauungsplanes gilt nur im Zusammenhang mit den textlichen Festsetzungen -Teil B-.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. FESTSETZUNGEN

		ART DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 9 (1) 1 BauGB
		Sonstiges Sondergebiet (gem. § 11 BauNVO) Fremdenbeherbergung und touristische Infrastruktur	
		Sonstiges Sondergebiet (gem. § 11 BauNVO) Sport- und Spielanlagen	
		Sonstiges Sondergebiet (gem. § 11 BauNVO) Touristische Infrastruktur und Gewerbe	
		MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 9 (1) 1 BauGB § 16 BauNVO § 18 BauNVO § 19 BauNVO
GRZ 0,6		Grundflächenzahl, hier 0,6, als Höchstmaß	
FH _{max} = 12m		Firsthöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt	
GH _{max} = 28m		Gebäudehöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt	
		BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN	§ 9 (1) 2 BauGB § 22 u. 23 BauNVO
		Baugrenze	
		Baulinie	
a		abweichende Bauweise	
o		offene Bauweise	
		GRÜNFLÄCHEN	§ 9 (1) 15 BauGB
		Grünfläche	
		Gliederungsgrün	
		Streuobstwiese	
		Parkanlage	
		privat	
		REGELUNGEN FÜR DIE STADTERHALTUNG UND DEN DENKMALSCHUTZ	§ 9 (6) BauGB
		Einzelanlagen	
		SONSTIGE PLANZEICHEN	
		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 23 der Gemeinde Bad Kleinen	§ 9 (7) BauGB
		Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vor- kehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	§ 9 (1) 24 und (6) BauGB
		Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, hier Abgrenzung der unterschiedlichen Höhen innerhalb eines Baugebietes	§ 16 (5) BauGB

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

	Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer
	vorhandene Gebäude
	Bemaßung in Metern

ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

SO 1.1 F+TI	SO 1.2 F+TI	SO 2 Sp	SO 3 TI+G
Sonstiges Sondergebiet Fremdenbeherbergung u. touristische Infrastruktur gemäß § 11 BauNVO	Sonstiges Sondergebiet Fremdenbeherbergung u. touristische Infrastruktur gemäß § 11 BauNVO	Sonstiges Sondergebiet Sport- und Spielanlagen gemäß § 11 BauNVO	Sonstiges Sondergebiet Touristische Infrastruktur und Gewerbe gemäß § 11 BauNVO
GRZ 0,6	GRZ 0,4	GRZ 0,8	GRZ 0,8
a	0	0	0
$GH_{\max} = 20,00 \text{ m}$	$FH_{\max} =$ siehe Planzeichnung	$GH_{\max} = 8,00 \text{ m}$	$GH_{\max} =$ siehe Planzeichnung

TEIL B – TEXT

zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 23 für das Gebiet „Mühle“ für das Mühlengelände der Gemeinde Bad Kleinen

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

SO1 - Sonstiges Sondergebiet Fremdenbeherbergung und touristische Infrastruktur (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

1. Das Sonstige Sondergebiet Fremdenbeherbergung und touristische Infrastruktur dient der Unterbringung von Einrichtungen der touristisch genutzten Fremdenbeherbergung, der touristischen Infrastruktur und von Schank- und Speisewirtschaften.
2. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen des Gebietes SO1 sind folgende Nutzungen zulässig:
 - Betriebe des Beherbergungswesens,
 - Schank- und Speisewirtschaften,
 - touristische Informations- und Serviceeinrichtungen (z.B. Fahrradverleih, Bootsverleih, etc.),
 - Anlagen und Einrichtungen für kulturelle, gesundheitliche, sportliche und sonstige touristische Zwecke, die den Betrieben des Beherbergungswesens dienen und diese nicht wesentlich stören,
 - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter im Sinne des § 8 Abs.3 BauNVO.
3. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen des Gebietes SO1 sind folgende Nutzungen ausnahmsweise zulässig:
 - Ferienwohnungen.

SO2 - Sonstiges Sondergebiet Sport- und Spielanlagen (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

1. Das Sonstige Sondergebiet Sport- und Spielanlagen dient der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen für sportliche und sonstige Freizeit Zwecke.
2. Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes Sport- und Spielanlagen sind folgende Nutzungen zulässig:
 - Anlagen die sportlichen und sonstigen Freizeit Zwecken und deren Verwaltung dienen und die die zulässigen Nutzungen des Gebietes SO 1 und SO 3 nicht wesentlich stören,
 - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter im Sinne des § 8 Abs.3 BauNVO.

3. Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes Sport- und Spielanlagen sind folgende Nutzungen ausnahmsweise zulässig:
 - Schank- und Speisewirtschaften.

SO3 - Sonstiges Sondergebiet touristische Infrastruktur und Gewerbe (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

1. Das Sonstige Sondergebiet touristische Infrastruktur und Gewerbe dient vorwiegend der Unterbringung von Einrichtungen der touristischen Infrastruktur, dem touristischen Gewerbe und von Schank- und Speisewirtschaften.
2. Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes touristische Infrastruktur und touristisches Gewerbe sind folgende Nutzungen zulässig:
 - Anlagen für kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
 - nicht störende Gewerbebetriebe, die der touristischen Infrastruktur dienen,
 - Schank- und Speisewirtschaften,
 - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter im Sinne des § 8 Abs.3 BauNVO,
 - Stellplätze, die den Gebieten SO 1, SO 2 und SO 3 dienen.
3. Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes touristische Infrastruktur und touristisches Gewerbe sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen folgende Nutzungen ausnahmsweise zulässig:
 - Lagereinrichtungen, Lagerräume,
 - Mobilfunkanlagen auf oder an vorhandenen baulichen Anlagen,
 - Photovoltaikanlagen auf oder an vorhandenen baulichen Anlagen,
 - andere Anlagen regenerativer Energien.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §18 BauNVO)

Höhe baulicher Anlagen

1. Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird durch Festsetzung der maximalen First- und Gebäudehöhe bestimmt.
2. Als unterer Bezugspunkt für die Festlegung der Höhe der baulichen Anlagen gilt die mittlere Fahrbahnhöhe der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche „Uferweg“.
3. Die maximal zulässige Firsthöhe ist in der Planzeichnung festgesetzt. Die Firsthöhe wird definiert als Höhe der oberen Dachbegrenzungskante, also der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel des Gebäudes.
4. Die maximal zulässige Gebäudehöhe ist in der Planzeichnung festgesetzt. Die Gebäudehöhe wird definiert als das senkrecht gemessene maximale Maß vom festgesetzten Bezugspunkt bis zur Oberkante des Gebäudes oder der baulichen Anlage.
5. Im Gebiet SO 1 ist eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Firsthöhe durch Lüftungsrohre, Schornsteine und Antennenanlagen bis zu höchstens 2,00 m zulässig.
6. Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe durch untergeordnete technische und betriebliche notwendige Dachaufbauten (z.B.

Klimaanlagen, Aufzüge, Schornsteine, etc.) sind ausnahmsweise zulässig. Die Überschreitung darf maximal nur 20% der Dachfläche und höchsten 3,00 m betragen.

7. Im Gebiet SO 3 ist eine Überschreitung der festgesetzten maximal zulässigen Gebäudehöhe durch Mobilfunkanlagen zulässig, wenn das Landschaftsbild nicht unzulässig beeinträchtigt wird.
8. Im Gebiet SO 3 ist die Überschreitung der festgesetzten maximal zulässigen Gebäudehöhe ausnahmsweise durch ein Staffelgeschoss mit Dachterrasse zulässig.

**3. Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

1. Im Gebiet SO 1 gilt für das bestehende denkmalgeschützte Mühlengebäude die abweichende Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäudelängen über 50,00 m mit seitlichem Grenzabstand zulässig sind. Im Übrigen gilt die offene Bauweise.
2. Im Gebiet SO 2 und SO 3 gilt die offene Bauweise.

**4. Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)**

In den festgesetzten Sondergebieten SO 1.1, SO 2, und SO 3 sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Stellplätze nach § 12 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den dafür festgesetzten Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze zulässig.

Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes SO 1.2 sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Stellplätze nach § 12 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

**5. Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

1. Im nordöstlichen Plangebiet ist eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Streuobstwiese festgesetzt. Vorhandene Gehölze sind zu erhalten.
2. Zwischen den Baugebieten SO 1 und SO 2 ist private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Gliederungsgrün“ festgesetzt. Das Anlegen von fußläufigen Verbindungswegen ist zulässig.
3. Im Plangebiet sind private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt. Innerhalb dieser Grünflächen ist das Anlegen von Wegen und Kommunikationsbereichen zulässig. Die Grünflächen sind durch das Anpflanzen von Gehölzgruppen und Solitärgehölzen parkartig zu gestalten.

**6. Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

1. Zum Schutz vor Verkehrslärm von den Anlagen der Deutschen Bahn sind aktive Lärmschutzmaßnahmen an der nordwestlichen Grundstücksgrenze (Grenze des Plangeltungsbereiches), hier die Errichtung einer mindestens 4 m hohen Lärmschutzeinrichtung, erforderlich. Die Lärmschutzeinrichtung ist als

Lärmschutzwand, Lärmschutzwall oder als Kombination aus Lärmschutzwand und Lärmschutzwall herzustellen. Die Lärmschutzwand kann vorhandene Gebäude, die dann die Lärmschutzfunktion übernehmen, integrieren.

2. Zum Schutz vor Verkehrslärm von den Anlagen der Deutschen Bahn sind zusätzlich passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Neben Grundrissanordnungen (Anordnung der nicht schutzbedürftigen Räume und Flure an den der Bahnstrecke zugewandten Seite) muss die Luftschalldämmung von Außenbauteilen mindestens die Anforderung des entsprechenden Lärmpegelbereiches der DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau – erfüllen. Alle zum ständigen Aufenthalt bestimmten Räume sind mit schallgedämmten Lüftungselementen gemäß VDI-Richtlinie 2719 auszustatten.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE ÄUßERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

Werden im Planverfahren unter Beachtung der denkmalpflegerischen Anforderungen festgelegt.

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

1. Verhaltensweise bei archäologischen Funden, Bodendenkmale, Bau- und Kunstdenkmale

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG Mecklenburg-Vorpommern die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

2. Anzeige der Erdarbeiten bzw. des Baubeginns

Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG Mecklenburg-Vorpommern unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden (vgl. § 11 Abs.3 DSchG M-V).

3. Munitionsfunde

Nach bisherigen Erfahrungen ist es nicht auszuschließen, dass auch in einem für den Munitionsbergungsdienst als nicht kampfmittelbelastet bekannten Bereich Einzelfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei Tiefbauarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition gefunden werden, sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst ist zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei oder Ordnungsbehörde hinzuzuziehen. Wer Kampfmittel entdeckt, in Besitz hat oder Kenntnis von Lagerstellen derartiger Mittel erhält, ist nach § 5 Kampfmittelverordnung verpflichtet dies unverzüglich den örtlichen

Ordnungsbehörden anzuzeigen. Nach VOB Teil C und DIN 18299 ist der Bauherr verpflichtet, bei den Angaben zur Baustelle nach Angaben zu vermuteten Kampfmitteln im Bereich der Baustelle sowie zu Ergebnissen von Erkundungs- und Beräumungsmaßnahmen zu machen.

4. Verhalten bei auffälligen Bodenverfärbungen bzw. bei Gerüchen

Sollten während der Erdarbeiten Hinweise auf Altlasten oder altlastverdächtige Flächen, erkennbar an unnatürlichen Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens, oder Vorkommen von Abfällen, Flüssigkeiten u.ä. (schädliche Bodenverfärbungen) auftreten, ist die Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg als untere Abfallbehörde unverzüglich nach Bekannt werden zu informieren. Grundstücksbesitzer sind als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs oder Bauabfalls nach §§ 10 und 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG) verpflichtet.

5. Abfall und Kreislaufwirtschaft

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass von den Baustellen als auch von den fertiggestellten Objekten eine vollständige und geordnete Abfallentsorgung entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises erfolgen kann. Der Grundstücksbesitzer ist als Abfallbesitzer nach §§ 10 und 11 KrW-/AbfG zur ordnungsgemäßen Entsorgung belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Abfälle (verunreinigter Erdaushub bzw. Bauschutt), die nicht verwertet werden können, sind entsprechend §§ 10 und 11 KrW-/AbfG durch einen zugelassenen Beförderer in einer Abfallbeseitigungsanlage zu entsorgen. Unbelastete Bauabfälle dürfen gemäß § 18 AbfAlG M-V nicht abgelagert werden. Sie sind wieder zu verwerten.

6. Bodenschutz

Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind mit der zuständigen Behörde, Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Schwerin, gemäß § 13 BBodSchG die notwendigen Maßnahmen abzustimmen (Sanierungsuntersuchung, Sanierungsplanung, Sanierung bzw. Sicherung). Bei der Erfüllung dieser Pflichten ist die planungsrechtlich zulässige Nutzung der Grundstücke und das sich daraus ergebende Schutzbedürfnis zu beachten, soweit dieses mit den Bodenfunktionen nach § 2 Abs. 2 BBodSchG zu vereinbaren ist. Für jede Maßnahme, die auf den Boden einwirkt, hat der Verursacher die entsprechende Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Bodeneinwirkungen sind zu vermeiden bzw. zu vermindern, soweit das im Rahmen der Baumaßnahmen verhältnismäßig ist. Bei der Sicherung von schädlichen Bodenveränderungen ist zu gewährleisten, dass durch die verbleibenden Schadstoffe keine Gefahr oder erhebliche, nachteilige Belastung für den Einzelnen oder die Allgemeinheit entstehen. Im Falle einer Sanierung muss der Verursacher dafür sorgen, dass die Vorbelastungen des Bodens bzw. die Altlasten soweit entfernt werden, dass die für den jeweiligen Standort zulässigen Nutzungsmöglichkeiten wieder hergestellt werden.