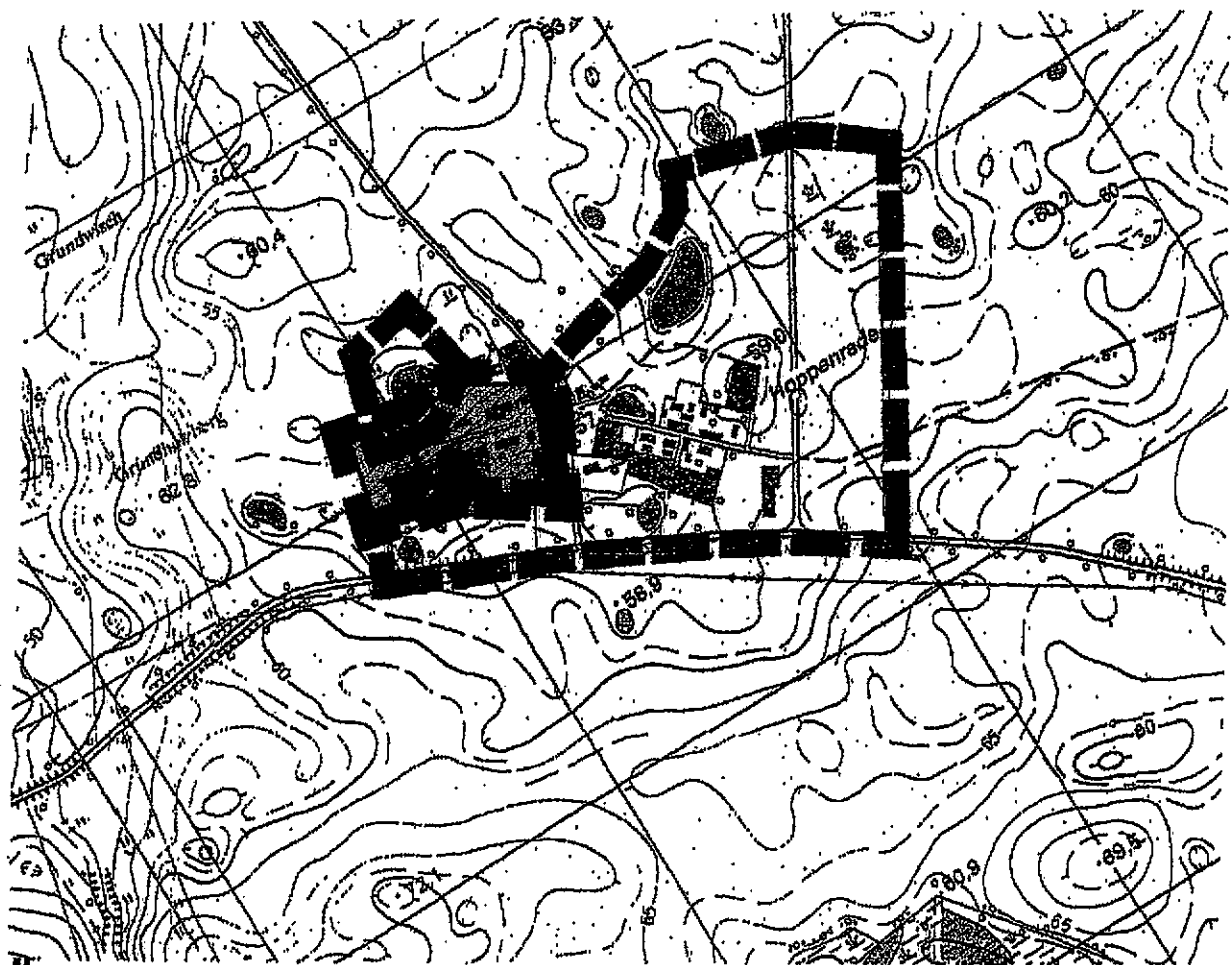


BEGRÜNDUNG

ZUR SATZUNG DER GEMEINDE BAD KLEINEN ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG ODER ERGÄNZUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 9

FÜR DAS GEBIET ORTSLAGE HOPPENRADE - WESTLICHER TEIL



Übersichtsplan M 1:10000

SATZUNG

Planungsstand : 4. OKTOBER 2000

B E G R Ü N D U N G
zur Satzung der Gemeinde Bad Kleinen
über die 1. Änderung oder Ergänzung des Bebauungsplanes
Nr. 9 für das Gebiet Ortslage Hoppenrade – westlicher Teil

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. <u>Rechtslage</u>	2
2. <u>Gründe für die Ergänzung des Bebauungsplanes</u> <u>im Rahmen einer 1. Änderung</u>	2
3. <u>Lage und örtliche Situation</u>	3
4. <u>Planinhalt</u>	4
5. <u>Ver- und Entsorgung</u>	5
5.1 Wasserversorgung	5
5.2 Schmutzwasserbeseitigung	5
5.3 Oberflächenwasserableitung	6
5.4 Abfallbeseitigung	6
5.5 Fernmeldeversorgung	7
5.6 Elektroenergieversorgung	7
5.7 Gasversorgung	8
6. <u>Verkehr</u>	8
7. <u>Grünordnung</u>	8
8. <u>Immissionsschutz</u>	9
9. <u>Auswirkungen des Planes</u>	10
10. <u>Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise</u>	11
10.1 Gewässerschutz	11
10.2 Altlasten	11
10.3 Verhalten bei Bodendenkmalfunden	11
10.4 Anzeige des Baubeginns bei Erdarbeiten	12
10.5 Verhaltensweise bei unnatürlichen Verfärbungen	12
bzw. Gerüchen des Bodens	12
10.6 Munitionsfunde	12
10.7 Müllentsorgung	13
10.8 Vermessungspunkte	13
11. <u>Beschluss über die Begründung</u>	13

1. Rechtslage

Die Gemeinde Bad Kleinen hatte seinerzeit den Bebauungsplan Nr. 9 aufgestellt, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlungen von Gewerbebetrieben am östlichen Rand der Ortslage Hoppenrade zu schaffen. Der Bebauungsplan wurde nicht für die gesamte Ortslage aufgestellt, sondern nur für den östlichen Teil. Ein Teilbereich im Westen, dort wo sich auch das ehemalige Gutshaus befindet, wurde außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes belassen.

Für den Bereich der vorhandenen Bebauung ist eine städtebauliche Ordnung als planerisches Ziel betrachtet worden. Innerhalb des Plangebietes wurden neben den Gewerbegebieten im östlichen Teil bzw. im östlichen Anschluss an die Ortslage Mischgebiete unterschiedlicher Art ausgewiesen. Es wurde unterschieden zwischen Mischgebieten vorwiegend Wohnnutzung und Mischgebieten vorwiegend gewerblicher Nutzung im Übergangsbereich zu den Gewerbegebieten.

Der Bebauungsplan wurde durch Bekanntmachung im Amtsblatt am 26.11.1997 ortsüblich bekannt gemacht. Er ist somit seit diesem Tag rechtskräftig.

2. Gründe für die Ergänzung des Bebauungsplanes im Rahmen einer 1. Änderung

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 wird als Ergänzung des Plangebietes im westlichen Teilbereich der Ortslage Hoppenrade aufgestellt. Die ursprünglich nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes betrachteten Flächen sollen in den Geltungsbereich eines Bebauungsplanes einbezogen werden. Aus diesem Grunde wird die 1. Änderung des Bebauungsplanes als Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 9 aufgestellt.

Die Flächen im Geltungsbereich der 1. Änderung / Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 9 sind als Bindeglied zwischen dem bereits rechtskräftigen B-Plangebiet zu betrachten. Die Festlegung für den bereits rechtskräftigen Bebauungsplan werden mit dieser Änderung des Bebauungsplanes nicht geändert. Begründung und Planzeichnung für den Bebauungsplan über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 können für sich genommen auch allein betrachtet werden.

Aufgrund von Anträgen für eine Überbauung des westlichen Teils der Ortslage, auch für die Sanierung des ehemaligen Gutshauses, sind planungsrechtliche Grundlagen für die Neubebauung zu schaffen.

Der westliche Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 9 der Gemeinde Bad Kleinen für die Ortslage Hoppenrade ist vorwiegend durch die Festsetzung von Ausgleichs- und Ersatzflächen geprägt. Die Einbeziehung der für Bebauung geeigneten Flächen im Geltungsbereich des Änderungsbereiches würde eine Arrondierung des gesamten Plangebietes darstellen. Ziel ist im Wesentlichen eine Regelung des Bestandes mit einer städtebaulichen Neuordnung des Bereiches unter Berücksichtigung naturräumlicher Gegebenheiten. Neben der Regelung für die zukünftige Bebauung ist auch eine Regelung zu Ausgleich und Ersatz bzw. zu Belangen der Gehölzerhaltung und Pflege zu treffen.

3. Lage und örtliche Situation

Von der 1. Änderung / Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 9 sind Teile im westlichen Bereich der Ortslage Hoppenrade betroffen. Es handelt sich hier um die Flurstücke 82, 83, 84, 86, 88, 92, 93, 94 und Teile der Flurstücke 89, 90, 91, 95, 96, 97, 98, 99.

Der vorhandene Bestand auf den Grundstücken lässt sich wie folgt beschreiben. Innerhalb des Bereiches ist bereits durch die vorhandenen Gebäude geprägt eine durchmischte Nutzung vorhanden. Neben der Wohnfunktion sind auch gewerbliche Funktionen vorhanden. Im östlichen Bereich des Änderungsgebietes, der noch zum Ortskernbereich zu zählen ist, sind Wohngebäude vorhanden. Daran schließen sich Gebäude für eine gewerbliche und landwirtschaftlich gewerbliche Nutzung in westliche Richtung an. Im Bereich des im Verfall befindlichen Gutshauses ist östlich noch eine Wohnnutzung vorhanden.

Von der naturräumlichen Situation sind insbesondere die Gehölzbestände im südwestlichen Bereich der Ortslage prägend. Hier ist eine Vielzahl an Großgehölzen vorhanden, die erhaltenswert sind.

Die Straße ist nur im ersten Abschnitt, auf einer Länge von etwa 50,00 m, mit Asphalt befestigt. Danach schließen sich in westliche Richtung unbefestigte Flächen an.

Es ist noch deutlich zu erkennen, dass das ehemalige Gutshaus den Ort entsprechend prägte und ihm ein Gesicht verlieh.

Aufgrund der Stellungnahme des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, Geologischer Dienst, können folgende Präzisierungen zur örtlichen Situation dargestellt werden:

„Baugrund – Der oberflächennahe geologische Untergrund besteht im Plangebiet überwiegend aus bindigen Sedimenten, die grundsätzlich einen tragfähigen Baugrund darstellen.

Hydrogeologie – Da im Plangebiet der obere Grundwasserleiter im wesentlichen unterhalb eines Stauers verbreitet ist, besteht für das Grundwasser keine unmittelbare Gefahr durch flächenhaften Schadstoffeintrag. Der Flurabstand des oberen zusammenhängenden Grundwassers beträgt nach der HK50 > 10 m. Das Grundwasser fließt nach Nordosten. Nach Unterlagen des Geologischen Dienstes befindet sich der Ostteil des Planungsraumes in der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Bad Kleinen.

Bezüglich der Trinkwasserschutzzonen verweisen wir auf die Richtlinien zum Grundwasserschutz des DVGW-Regelwerkes W 101 vom Februar 1995 sowie auf die fachliche Zuständigkeit der unteren Wasserbehörde.“

Die Trinkwasserschutzzone III schließt unmittelbar an das Gebiet des Bebauungsplanes 1. Änderung (Ergänzung) an.

4. Planinhalt

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes / Ergänzung werden die vorgenannten Flächen in den Plangebungsbereich einbezogen. Den in die Ergänzung einbezogenen Flächen wird unter Würdigung des bisherigen Bestandes eine Art der baulichen Nutzung zugeordnet. Flächen, die aufgrund ihres naturräumlichen Wertes nicht für eine Bebauung geeignet sind, auf denen die Erhaltung von Grünflächen im Vordergrund steht, wird eine entsprechende Grünnutzung – als Schutzpflanzung oder Hausgarten - zugeordnet.

Die Baugebiete werden als Mischgebiete gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Eine Unterscheidung zwischen vorwiegender Wohnnutzung und vorwiegender gewerblicher Nutzung – wie im wirksamen B-Plan Nr. 9 - wird nicht vorgenommen. Hier sind aus Sicht der Gemeinde keine Einschränkungen vorzunehmen.

Die Gemeinde hat sich im Rahmen des Aufstellungsverfahrens mit dem Hinweis beschäftigt, anstelle des MI-Gebietes ein MD-Gebiet auszuweisen. Dies wurde aufgrund noch vorhandener landwirtschaftlicher Nutzung dargestellt. Die Gemeinde erachtet unter den gegenwärtigen absehbaren Entwicklungsmöglichkeiten die Ausweisung als MI-Gebiet als die zu verfolgende Art baulicher Nutzung. Die Planungsabsichten zur Ausweisung eines Dorfgebietes werden nicht verfolgt. Eine weitere Auseinandersetzung mit Immissionsschutzrechtlichen Nutzungskonflikten ist aus Sicht der Gemeinde nicht erforderlich. Die Gemeinde verfolgt mit dem Planungskonzept eindeutig das Ziel, eine Durchmischung zwischen Wohnen und Gewerbe vorzubereiten. Beeinträchtigungen bisheriger Nutzung, die im Bestand noch zulässig sind, werden nicht gesehen. Bereits derzeit sind Gewerbe und Wohnen nebeneinander vorhanden, ohne dass es zu Nutzungskonflikten kam.

Festsetzungen zur Einschränkung des Einzelhandels werden aufrechterhalten. Ebenso werden die Festsetzungen bezüglich der Vergnügungsstätten nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO und nach § 6 Abs. 3 BauNVO aufrechterhalten. Diese genannten Nutzungen sind somit innerhalb des Plangebietes unzulässig.

Ziel ist es, die straßenbegleitende Struktur aufrecht zu erhalten und eine Bebauung in der Tiefe – zum Beispiel Eröffnung einer 2. Reihe – auszuschließen. Entsprechend sind die Baugrenzen in reduzierter Tiefe – auf 20 m begrenzt - ausgewiesen, so dass das Planungsziel auch umgesetzt werden kann.

Grünflächen werden innerhalb des Bereiches auf Flächen ausgewiesen, die durch vorhandene Gehölzbestände oder durch ihre Nutzung dafür geeignet sind. Somit wird der Eingriff minimiert. Für bauliche Nutzung werden nur solche Flächen ausgewiesen, die aufgrund ihres Bestandes dafür geeignet sind. Übrige Flächen werden als Grünflächen festgesetzt.

Darüber hinaus werden Verkehrsflächen ausgewiesen. Es werden sämtlich die öffentlichen Flächen, die innerhalb des Plangebietes vorhanden sind – oder als solche genutzt werden - dafür vorgesehen. Die Ausweisung einer Wendeanlage im öffentlichen Raum wird entsprechend vorhandener Nutzung - jedoch bei einem Durchmesser von 20 m für die Wendeanlage – vorgenommen. Am Entsorgungstag sind die Müllbehälter auf der öffentlichen Straße bereitzustellen, so

dass eine geordnete Entsorgung erfolgen kann. Solange die Wendeanlage als solche nicht fertiggestellt ist, wird auf den Umstand durch entsprechende Kennzeichnung hingewiesen. Eine entsprechende Kennzeichnung als Sackgasse erfolgt. Ziel der Gemeinde ist es, eine Wendeanlage herzustellen, um dann geordnete Ver- und Entsorgungsmöglichkeiten zu schaffen. Eine Anbindung an die Landesstraße L 031 als zusätzliche Anbindung wird nicht als erforderlich erachtet.

Über die genannten Festsetzungen zur Art der Nutzung und Flächenzuordnung hinaus, werden Festsetzungen zu baulichen Ausnutzung getroffen.

Die Firsthöhe wird innerhalb des Gebietes mit 10,00 m festgesetzt. Innerhalb des Gebietes wird die Grundflächenzahl mit 0,3 festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse wird mit 2 Vollgeschossen begrenzt, wobei das zweite Vollgeschoss nur innerhalb des Dachgeschosses zulässig ist. Somit wird für die Gebäude der Eindruck eines eingeschossigen Gebäudes mit Traufhöhen um etwa 4,00 m gewahrt. Dies entspricht auch dem im Ort typischen Spektrum.

Auf die Festlegung umfangreicher baugestalterischer Vorschriften wird verzichtet. Die Festsetzungen zur Dachausbildung und zu Werbeanlagen werden als ausreichend erachtet; so ist es auch im wirksamen B-Plan Nr. 9 geregelt. Weitergehende Festsetzungen zur Baugestaltung werden nicht als notwendig erachtet.

5. Ver- und Entsorgung

5.1 Wasserversorgung

Die Versorgungspflicht mit Trink- und Brauchwasser für die Bevölkerung und die gewerblichen und sonstigen Einrichtungen besteht nach § 43 Abs. 1 LWaG für den Zweckverband Wismar. Der Bau, die wesentliche Änderung und Stilllegung von Wasserversorgungsanlagen bedürfen der wasserrechtlichen Genehmigung nach § 38 LWaG.

Die Trinkwasserversorgung ist durch Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung abzusichern. Die Anschlusspunkte sind mit dem Zweckverband abzustimmen.

5.2 Schmutzwasserbeseitigung

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. Der Zweckverband Wismar hat das im überplanten Gebiet anfallende Abwasser zu beseitigen und die dazu erforderlichen Anlagen zu errichten und zu betreiben.

Da der Ortsteil Hoppenrade über keine zentrale Abwasserentsorgung verfügt, ist für das Mischgebiet auf eine dezentrale Schmutzwasserentsorgung über nicht kanalisationsgebundene Grundstücksentwässerungsanlagen (Kleinkläranlagen) entsprechend der a. a. R. d. T. zu orientieren. Die Hinweise aus dem „Erlass über Abwasserbeseitigungspflicht und Befreiung von der

Abwasserbeseitigungspflicht – Vollzugshinweise zu § 40 LWaG M-V“ des Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Umwelt Mecklenburg-Vorpommern vom 23.09.1998, AZ VIII 620 a a-29.15.1 (GVOBl. M-V geändert GVO M-V 1999 S. 89) sind zu beachten. Die Entwässerungsplanung ist mit dem Landrat des Landkreises Nordwestmecklenburg (untere Wasserbehörde) abzustimmen.

5.3 Oberflächenwasserableitung

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 der Gemeinde Bad Kleinen (§ 40 Abs. 1 LWaG). Die dezentrale Versickerung von unbelasteten Niederschlagswasser ist erlaubnisfrei, z.B. Dach-Hofflächen, Grün und Spielflächen. Die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers der Grundstücke hat auf diesen selbst zu erfolgen. Die Grundstücke sind von ihrer Größe ausreichend bemessen, um auch technische Einrichtungen dafür zu berücksichtigen.

Für die Beseitigung des im Bebauungsplan anfallenden Niederschlagswasser von öffentlichen Verkehrsflächen – Im Innenbereich – ist die Gemeinde Bad Kleinen zuständig. Die Gemeinde Bad Kleinen wird dies bei der zukünftigen Vorbereitung von Vorhaben entsprechend berücksichtigen.

Hinsichtlich der Ableitung anfallenden Oberflächenwasser bleibt noch darzustellen, dass der überwiegende Teil der Ortslage bereits bebaut ist. Nur untergeordnete Teile können noch für eine zukünftige Bebauung berücksichtigt werden. Es geht hier im wesentlichen um die Regelung des vorhandenen baulichen Bestandes. Umfassende Neubebauung wird nicht erfolgen. Insofern hält die Gemeinde an den bisherigen Verhältnissen für die Ableitung anfallenden Oberflächenwassers auf den Grundstücken fest.

Innerhalb des Gebietes ist eine geringe Flächenversiegelung anzustreben.

5.4 Abfallbeseitigung

Die Abfallentsorgung der Grundstücke erfolgt im Rahmen der jeweils geltenden Abfallsatzung durch den Landkreis Nordwestmecklenburg als öffentlich rechtlichen Entsorgungsträger. Von Grundstücken, die nicht unmittelbar an einer für Sammelfahrzeuge befahrbaren Straße liegen, müssen Abfallbehälter und sonstige zur Abholung bereit zu stellende Abfälle vom Anschlusspflichtigen bzw. zur nächsten, durch Müllfahrzeuge befahrbaren Straße transportiert und bereitgestellt werden. Durch die Festsetzung der Fläche für Wendeanlagen – für die Wendeanlage auf dem Grundstück – sind Voraussetzungen für eine geordnete Beseitigung anfallenden Abfalls gesichert.

5.6 Fernmeldeversorgung

Die Fernmeldeversorgung innerhalb des Plangebietes erfolgt durch die Deutsche Telekom AG. Die Telekom AG hat mitgeteilt, dass sich innerhalb des Plangebietes Telekommunikationsanlagen befinden. Bei der Ausführung von Bauarbeiten, Tiefbau- und Straßenbaumaßnahmen (einschließlich Anpflanzungen) ist nach den anerkannten Regeln der Technik zu arbeiten. Insbesondere ist auch die „Anweisung zum Schutz unterirdischer Anlagen der Deutschen Telekom AG bei Arbeiten anderer“ (Kabelschutzanweisung) zu beachten. Es ist deshalb erforderlich, dass die Bauausführenden vor Baubeginn bei der

Deutsche Telekom AG

0 38 41 / 72 99 50

Technikniederlassung

BBN 82

Untere Straße 15

23968 Gägelow

eine Aufgrabeanzeige vorlegen und sich über die Lage der Anlagen einweisen lassen. Eine Einweisung mit Ortung der Telekommunikationslinien vor Ort ist kostenpflichtig.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie eine eventuelle Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutschen Telekom AG

Niederlassung Neubrandenburg

Ressort IBN

Postfach 2 29

14526 Stahnsdorf

so früh wie möglich schriftlich angezeigt werden. Nur so können alle erforderlichen Maßnahmen (Bauvorbereitung, Kabelbestellung, Kabelverlegung usw.) rechtzeitig eingeleitet werden.

5.7 Elektroenergieversorgung

Die Elektroenergieversorgung des Plangebietes erfolgt durch die e.d.s Energie Nord AG. Die e.d.s hat den Verlauf von Leitungen mitgeteilt. Die Darstellung der Leitungen erfolgt im Plan. Für eine Umverlegung von Leitungen ist es erforderlich, dass rechtzeitig ein Antrag gestellt wird. Danach wird dem Antragsteller ein Angebot für die Umverlegung der Anlagen unterbreitet. Die Leitungen stellen nur einen ungefähren Verlauf dar. Für den Anschluss an das Versorgungsnetz der e.d.s ist eine Erweiterung der Stromverteilungsanlagen erforderlich. Geeignete Flächen im öffentlichen Bauraum sind nach DIN VDE 1998 vorzuhalten, wobei eine Verlegetiefe für Kabel von 0,60 bis 0,80 m vorgesehen ist. Für die Vorbereitung des Standortes, zur Einschätzung der Aufwendungen für künftige Stromversorgung, sind rechtzeitig Anträge mit erforderlichen Informationen zum Ziel darzustellen.

Um einen sicheren Netzbetrieb und eine schnelle Störungsbesetzung zu gewährleisten, achten die e.d.s darauf, Leitungstrassen von Baumbepflanzungen freizuhalten. Im Rahmen der konkreten Planung von Pflanzmaßnahmen im öffentlichen Bereich ist eine Abstimmung mit der e.d.s vorzunehmen. Durch die Gemeinde sind keine umfangreichen Anpflanzmaßnahmen vorgesehen. Einzelne

Baumpflanzungen sind beabsichtigt. Für den Fall der technischen Planung sind entsprechende Abstimmungen mit der e.d.s zu führen.

Zu den vorhandenen elektrischen Betriebsmitteln der e.d.s sind grundsätzlich Abstände nach DIN VDE 0100 und DIN VDE 0101 einzuhalten. Vorhandene und in Betrieb befindliche Kabel dürfen weder freigelegt noch überbaut werden. Zur Gewährleistung der geforderten Mindesteingrabtiefen sind Abtragungen der Oberfläche nicht zulässig. In Kabelnähe ist Handschachtung erforderlich.

5.8 Gasversorgung

Innerhalb der Ortslage Hoppenrade sind Anlagen der HGW HanseGas GmbH vorhanden. Eine Überprüfung des Anlagenbestandes aufgrund überreichter Anlagen hat durch die Gemeinde stattgefunden. Vorhandene Gasleitungen befinden sich außerhalb des von 1. Änderung oder Ergänzung betroffenen Plangebietes. Anlagen befinden sich östlich der Verbindungsstraße zwischen Hoppenrade und Losten. In diesem Bereich befinden sich eine Hochdruckgasleitung sowie ein mitverlegtes Steuer-/Informationskabel. Für diese Leitung, die sich außerhalb des Plangebietes befindet, wurden Hinweise dargestellt. In dieser Begründung wird nicht weiter darauf eingegangen, weil das Plangebiet nicht betroffen ist.

6. Verkehr

Die innerhalb des Plangebietes vorhandene Verkehrserschließung ist unzureichend ausgebaut. Nur im ersten Abschnitt, auf einer Länge von 50 m, ist die Erschließungsstraße asphaltiert. Im übrigen Bereich ist die Straße unbefestigt. Es ergibt sich somit das Erfordernis, die Erschließungsanlagen, die Verkehrsfläche, zukünftig entsprechend auszubauen. Es ist auch erforderlich, am Ende der Erschließungsstraße eine Wendeanlage vorzusehen. Die Wendeanlage befindet sich auf bisher öffentlichen Fläche. Die Wendeanlage ist herzustellen, damit eine geordnete Erreichbarkeit gesichert wird. Nur unter Berücksichtigung der Herstellung der Wendeanlage ist eine Ver- und Entsorgung, Müllbeseitigung, für die Grundstücke möglich. Anderenfalls müssten die Müllbehälter auf der für Müllfahrzeuge befahrbaren öffentlichen Straße bereitgestellt werden.

Die Festsetzungen der Straßenverkehrsfläche erfolgen ausreichend für das zu erwartende Verkehrsaufkommen.

7. Grünordnung

Hinsichtlich der Grünordnung und der Pflege von Natur und Landschaft ergeben sich innerhalb des Plangebietes keine wesentlichen Festsetzungsinhalte. Innerhalb des Plangebietes sind Flächen für private Hausgärten und Flächen für private Schutzpflanzungen ausgewiesen. Die privaten Hausgärten sind in der Nutzung im wesentlichen vorhanden. Die privaten Schutzpflanzungen als solche sind auch vom Bestand vorhanden. Auf umfangreiche Festsetzungsinhalte wird verzichtet. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wurde im Bereich südlich der Erschließungsstraße, Planstraße „A“, auf Anteile der

Straßenverkehrsfläche zu Gunsten von Erhaltung von Grün verzichtet. Eine Esche im Bereich südlich der Planstraße wird innerhalb der Gehölzflächen berücksichtigt, ohne sie gesondert darzustellen.

8. Immissionsschutz

Der bereits überplante Teil der Ortslage Hoppenrade ist von Ost nach West von gewerblicher Nutzung über Mischgebietsnutzung mit höherem gewerblichen Anteil und Mischgebietsnutzung mit höherem Wohnanteil gegliedert. Für den Bereich der 1. Änderung und Ergänzung wird eine Mischgebietsnutzung, mit Durchmischung von Wohnen und Gewerbe, vorausgesetzt. Innerhalb des Plangebietes werden landwirtschaftliche Gebäude (auf Flurstück 96 und 98) gewerblich genutzte Gebäude und Wohngebäude mit größeren Hofflächen als Mischgebiet überplant. Eine Überprüfung der vorhandenen und geplanten Nutzungen hat dazu geführt, die durchmischte Nutzung weiterhin festzuhalten. Im Gesamtbild der Ortslage erscheint die Ausweisung eines Mischgebietes besser den heutigen und künftigen Anforderungen Rechnung zu tragen. Auf eine Geruchsimmissionsprognose wird verzichtet. In zukünftigen Genehmigungsverfahren sind die notwendigen Schutzabstände zwischen Anlagen zur Tierhaltung und benachbarten Wohnnutzungen zu betrachten. Die Beurteilung von Geruchsimmissionen erfolgt nach der Geruchsimmissionsrichtlinie Mecklenburg-Vorpommern (GIRL). Darin sind in den Anforderungen zum Schutz vor Geruch die Wohn- und Mischgebiete gleichgestellt. Die von der Anlage einschließlich Nebenanlagen verursachten Geruchsimmissionen dürfen im Bereich der benachbarten Wohnhäuser zu keinen erheblichen Belästigungen führen, d.h. es dürfen keine Ekel oder Übelkeit auslösende Gerüche auftreten. An der nächst gelegenen Wohnbebauung gelten als obere Grenze die Immissionswerte für die Häufigkeit wahrnehmbarer Gerüche von 10 % der Jahresstunden, ermittelt nach der Immissionszeit-Methode bzw. 3 % der Jahresstunden, ermittelt nach der Ist-Zeit-Methode (GIRL M-V). Derzeit sind keine Sicherheitsabstände aufgrund des Bestandes zu neuen Nutzungen erforderlich.

Im Planbereich und seiner Immissionsschutzrelevanten Umgebung ergeben sich nach Auskunft des Staatlichen Amtes für Umwelt und Natur keine Anlagen und Betriebe, die nach Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) durch das Staatliche Amt für Umwelt und Natur genehmigt bzw. ihm angezeigt wurden.

Auf der Grundlage der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau), Beiblatt 1, Teil 1, Ziffer 1.1e dürfen in Mischgebieten (§ 6 BauNVO) die Immissionsrichtwerte „Außen“ (Lärm) tags von 60 dB(A) und nachts von 50 bzw. 45 dB(A) nicht überschritten werden. Der niedrigere Nachtwert gilt für Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Lärm von vergleichbaren öffentlichen Betrieben. Kurzzeitige Geräuschspitzen müssen vermieden werden, wenn sie die o.g. Richtwerte tags um mehr als 30 dB(A) und nachts um mehr als 20 dB(A) überschreiten. Die hier zulässigen „nicht wesentlich störenden“ Handwerks- und Gewerbebetriebe sollten auf den Flächen im Zuge der weiterführenden Bauleitplanung so angeordnet werden, dass die Immissionen in Richtung der Wohnbebauung hin abnehmen. Hier ist beachtlich, dass bei einer Durchmischung die Nachbarschaft von Wohnen und Gewerbe, das in Mischgebieten zulässig ist, uneingeschränkt möglich ist.

9. Auswirkungen des Planes

Die Gemeinde hat mögliche Auswirkungen von Ansiedlungen innerhalb des Plangebietes auf die Umgebung überprüft. Sie ist zu dem Ergebnis gekommen, dass Auswirkungen bzw. Beeinträchtigungen der Umgebung durch Änderungen innerhalb des Plangebietes nicht zu erwarten sind.

Die Ergänzung des Bebauungsplanes zieht keine Änderungen innerhalb des wirksamen Bebauungsplanes Nr. 9 nach sich. Die Festsetzungen für die 1. Änderung des Bebauungsplanes können als selbständig betrachtet werden; ebenso wie die Festsetzungen und der Bebauungsplan Nr. 9 selbst. Der Bebauungsplan zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 arrondiert das Plangebiet und bezieht die noch nicht im Bebauungsplan Nr. 9 enthaltenen Flächen der Ortslage Hoppenrade ein.

Die Zielsetzungen für den Bebauungsplan Nr. 9 entsprechen den Vorgaben des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Bad Kleinen für die Ortslage Hoppenrade.

Hinsichtlich der Eingriffs- und Ausgleichsregelung ergeben sich aus dem Bebauungsplan keine Forderungen. Es handelt sich hier um eine nach § 34 BauGB zu beurteilende Situation hinsichtlich der Eingriffsregelung. Die GRZ ist mit 0,3 gering bemessen. Die überbaubaren Flächen werden auf ein Minimum reduziert. Die mit Gehölzbestand versehenen Flächen werden nicht für die Bebauung einbezogen. Insofern ergeben sich aufgrund der Minimierung des Eingriffs keine weiteren Maßnahmen. Auf den für Bebauung geeigneten Flächen werden Anpflanzungen erfolgen, die geeignet sind, die Versiegelung auszugleichen.

Hinsichtlich der Erschließung ist das im Ort vorhandene Netz zu erweitern. Bezug genommen wird auf die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 9. Es ergeben sich jedoch Anforderungen für den Ausbau der Straße und für Ver- und Entsorgungsleitungen. Bei der Straße wird auf eine gesonderte Wendeanlage orientiert. Für die in dem Bereich Wohnenden sind auf den Grundstücken Möglichkeiten des Wendens vorzusehen. Hinsichtlich der Müllbehälter und der Müllentsorgung ist sicherzustellen, dass diese am Entsorgungstag an der öffentlichen Straße bereitgestellt werden. Eine Bereitstellung hat auf den Standorten zu erfolgen, die vom Müllentsorgungsunternehmen angefahren können. Die am Ende der Straße vorhandene Wendeanlage ist noch nicht als solche ausgebaut. Bis zur endgültigen Fertigstellung der Wendeanlage ist durch entsprechende Hinweisschilder auf diesen Umstand hinzuweisen.

Für die Gemeinde ist wichtig, dass die zukünftige Bebauung eine Arrondierung der Ortslage zulässt. Städtebauliche Spannungen sind nicht zu erwarten.

10. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

10.1 Gewässerschutz

Bei der Umsetzung der Planung sind vorhandene Drainleitungen und unterirdische Gewässer in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten bzw. wiederherzustellen. Die Errichtung, wesentliche Veränderung oder Beseitigung von baulichen Anlagen an, in, unter und über oberirdische Gewässer und im Uferbereich bedürfen gemäß § 82 Abs. 1 LWaG einer Genehmigung durch die untere Wasserbehörde. Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist gemäß § 20 Abs. 1 LWaG bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Erdaufschlüsse, die bis in das Grundwasser reichen, sind der unteren Wasserbehörde gemäß § 33 Abs. 1 LWaG anzuzeigen. Sollte bei den geplanten Bauvorhaben eine offene oder geschlossene Wasserhaltung (Grundwasserabsenkung) erforderlich sein, ist diese der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Die Herstellung, Beseitigung oder wesentliche Umgestaltung von Gewässern oder seiner Ufer bedarf der Durchführung eines Plangenehmigungsverfahrens gemäß § 31 WHG bzw. einer Plangenehmigung nach § 70 LWaG. Die Genehmigungen nach rechtlichen Vorschriften des Wasserhaushaltsgesetzes, des Landeswassergesetzes, sind entsprechend einzuholen.

10.2 Altlasten

Die Gemeinde hat im Rahmen des Aufstellungsverfahrens von der unteren Abfallbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg Hinweise erhalten, dass im Geltungsbereich des Gebietes Erkenntnisse über Altlasten oder den Verdacht auf eine altlastverdächtige Fläche im Sinne des § 2 Abs. 5 und 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) vorliegt. Die Altablagerungsfläche liegt nördlich von Hoppenrade auf dem Flurstück (Teile aus 99 und 100) Flur 1, Gemarkung Hoppenrade. Die Altablagerung wurde sachgerecht abgedeckt und bepflanzt. Die Gemeinde hat die Flächen hinsichtlich des Geltungsbereiches für den Bebauungsplan Nr. 9 / 1. Änderung / Ergänzung überprüft. Danach befindet sich die genannte Fläche nicht im Geltungsbereich, sondern nördlich davon.

Auch vom Staatlichen Amt für Umwelt und Natur wurde Kenntnis über eine Altlastverdachtsfläche übergeben. Nach Überprüfung wird davon ausgegangen, dass es sich um die vorgenannte Fläche handelt. Somit hat sich kein weiteres Erfordernis ergeben.

10.3 Verhalten bei Bodendenkmalfunden

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Lande Mecklenburg-Vorpommern (Denkmalschutzgesetz – DSchG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Januar 1998 (GVOBl. S. 12/GS M-V Gl. Nr. 224.2, ber. in GVOBl. S. 247) geänd. durch Art. 4 LNatG M-V u. z. Änd. and. Rechtsvorschr. v. 21.07.1998 (GVOBl. S. 647) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern des Landesamtes für Bodendenkmalpflege 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 Anzeile.

10.4 Anzeile des Baubeginns bei Erdarbeiten

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

10.5 Verhaltensweise bei unnatürlichen Verfärbungen bzw. Gerüchen des Bodens

Sollten während der Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist der Landrat als zuständige Behörde zu informieren. Grundstücksbesitzer sind als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs oder Bauabfalls verpflichtet. Sie unterliegen damit gleichzeitig der Anzeilepflicht.

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 Nordwestmecklenburg erfolgen kann. Unbelastete Bauabfälle dürfen gemäß § 18 AbfAltG M-V nicht auf Deponien abgelagert werden. Sie sind wieder zu verwerten. Der Grundstücksbesitzer ist als Abfallbesitzer nach § 10 und § 11 KrW-/AbfG zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Abfälle (verunreinigter Erdaushub bzw. Bauschutt), die nicht verwertet werden können, sind entsprechend § 10 und § 11 KrW-/AbfG (Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz) durch einen zugelassenen Beförderer einer genehmigten Anlage zur Abfallbeseitigung zuzuführen.

10.6 Munitionsfunde

Durch das Landesamt für Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern, Munitionsbergungsdienst, wurde mitgeteilt, dass sich innerhalb des Plangebietes keine kampfmittelbelastete Bereiche befinden bzw. solche nicht bekannt sind.

Sollten bei Bauarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder sonstige im Zusammenhang mit dem Munitionsbergungsdienst stehende Unregelmäßigkeit auftreten, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und gegebenenfalls die örtliche Ordnungsbehörde heranzuziehen.

10.7 Müllentsorgung

Innerhalb des Plangebietes ist eine Wendeanlage als Bestandteil der Verkehrsfläche Besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Für den Zeitraum bis zur Fertigstellung der Wendeanlage wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass die Müllbehälter am Entsorgungstag an der Straße, die von Müllfahrzeugen angefahren wird, bereitzustellen sind. Langfristig wird eine Entsorgung straßenbegleitend möglich sein, da die Herstellung der Wendeanlage im Abschluss des verkehrsberuhigten Bereiches vorgesehen ist.

10.8 Vermessungspunkte

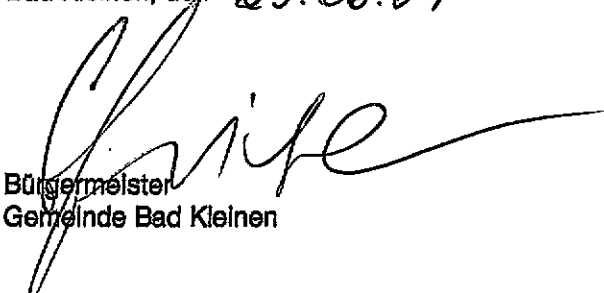
Durch das Landesvermessungsamt Mecklenburg-Vorpommern wurde mitgeteilt, dass sich innerhalb des Plangebietes Höhenfestpunkte befinden. Eine Überprüfung der Planunterlage hat stattgefunden. Innerhalb des Plangebietes befindet sich im Bereich der Flurstücke 82 und 83 ein Höhenfestpunkt. Außerhalb des Plangebietes befinden sich in der Ortslage Hoppenrade zwei weitere Höhenfestpunkte. Vermessungsmarken sind nach § 7 des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 21. Juli 1992 (GVOBl. M-V S. 390), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes über die Funktionalreform vom 5. Mai 1994 (GVOBl. M-V. S. 566), gesetzlich geschützt. Falls einer der angegebenen Festpunkte durch das Bauvorhaben gefährdet wird, ist rechtzeitig, ca. vier Wochen vor Beginn der Baumaßnahme, ein Antrag auf Verlegung des Festpunktes beim Landesvermessungsamt Mecklenburg-Vorpommern zu stellen.

11. Beschluss über die Begründung

Die Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 der Gemeinde Bad Kleinen für den westlichen Teilbereich der Ortslage Hoppenrade gilt nur im Zusammenhang mit der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 9, in der wesentliche Grundzüge für die zukünftige bauliche und sonstige Entwicklung der Ortslage dargestellt sind.

Die Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 (als Ergänzung) der Gemeinde Bad Kleinen wurde gebilligt in der Sitzung der Gemeindevertretung am 4. Oktober 2000.

Bad Kleinen, den 29.06.01


Bürgermeister
Gemeinde Bad Kleinen

