

1. Grundlagen der Planung

Folgende Gesetze bilden die Grundlage für die Aufstellung der Satzung über die 1. Änderung der Satzung der Gemeinde Bad Kleinen über den B- Plan Nr. 22 „Uferweg“:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004, BGBl. I S. 2414 zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Jan. 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548),
- die Planzeichenverordnung 90 (PlanzV 90) vom 18. Dez. 1990 (BGBl. 1991 I S.58),
- die Landesbauordnung Mecklenburg- Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.April 2006 (GVOBl. M-V S. 102)

2. Geltungsbereich

Plangebiet: Gemeinde Bad Kleinen
Gemarkung Bad Kleinen/ Flur 1

Plangeltungsbereich:

Das Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes umfasst den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 22 „Uferweg“ für das Gebiet der Ortslage Bad Kleinen. Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden: durch den Uferweg
- im Süden: durch den Uferbereich des Schweriner Sees (Strandwiese)
- im Osten und Westen: durch Einzelgrundstücke mit Zier- und Nutzgärten

3. Zielstellung und Grundsätze der Planung

Die Gemeinde möchte ihre touristische Entwicklung und Attraktivität weiter ausbauen. Das Vorhaben der Pension und Gaststätte am Schweriner See dient als Objekt der Fremdenbeherbergung dieser touristischen Entwicklung im Bereich der Strandwiese, wobei die Strandwiese mit öffentlicher Badestelle einen touristischen Schwerpunkt darstellt. Die Gemeindevertretung hat am 29.01.2014 beschlossen, den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr.22 „Uferweg“ zu ändern (1.Änderung).

Die 1. Änderung beinhaltet im Einzelnen:

- Pkt. 4 „Höhenlage“ der textlichen Festsetzungen wird wie folgt ergänzt:

Die zulässige Traufhöhe im Baufeld SO 2 / 2.1 von Dachgauben in den südlich ausgerichteten Hauptdachflächen der Gebäude wird mit max. 7,30 m über OK Gelände festgesetzt.

Die zulässige Firsthöhe von 8,85 m über OK Gelände ist auch durch die Gaubenkonstruktionen einzuhalten.

Die Oberkante von Personenaufzügen darf die max. zulässige Firsthöhe der Gebäude nicht überschreiten.

- Pkt. 6 „Schallschutz“ der textlichen Festsetzungen wird wie folgt ergänzt:
 Eine Nutzung von Dachterrassen für den Gaststättenbetrieb ist nicht zulässig.

Begründung:

Die Festsetzung der maximalen Traufhöhe im Baufeld SO 2 / 2.1 des B-Planes verhindert, dass die hier befindliche Pension mit Dachgauben ausgestattet werden kann, die als Dachaustritt zur Freiterrasse und Terrassenüberdachung dienen sollen. Da eine derartige Einschränkung der baulichen Gestaltung und Nutzung des Objektes nicht beabsichtigt war, sollen durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes hierfür die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden.

Zur Rechtssicherheit und Klarstellung soll auch festgesetzt werden, dass Personenaufzüge bis zur Firsthöhe der Gebäude errichtet werden können.

Die Gauben sind städtebaulich vertretbar, da sie durch die baulichen Gegebenheiten (u.a. teilweise verdeckt durch die Brüstung der Dachterrassen) nicht als eigenständiges Bauteil wahrnehmbar sind. Da diese Gauben lediglich in den südlich ausgerichteten Hauptdachflächen zugelassen werden und so von nachbarlicher Bebauung kaum einsehbar sind, werden nachbarliche Belange nicht beeinträchtigt.

Aus schallschutzrechtlichen Gründen wird festgesetzt, dass die Nutzung von Dachterrassen für den Gaststättenbetrieb nicht zulässig ist.

Da die Grundzüge der Planung durch diese 1.Änderung nicht berührt werden und die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet wird und keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter besteht, wurde die Änderung der Satzung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB wurde daher abgesehen.

Die zulässige Grundfläche wurde gegenüber der rechtskräftigen Satzung nicht verändert. Damit wird sichergestellt, dass durch die Änderung des Bebauungsplanes kein zusätzlicher Eingriff erfolgt.

Eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung für den Bereich der Änderung ist somit nicht erforderlich.

Gebilligt durch Beschluss der GV am: 14.05.2014
 Ausgefertigt am: 26.5.14



Kolbe

Der Bürgermeister