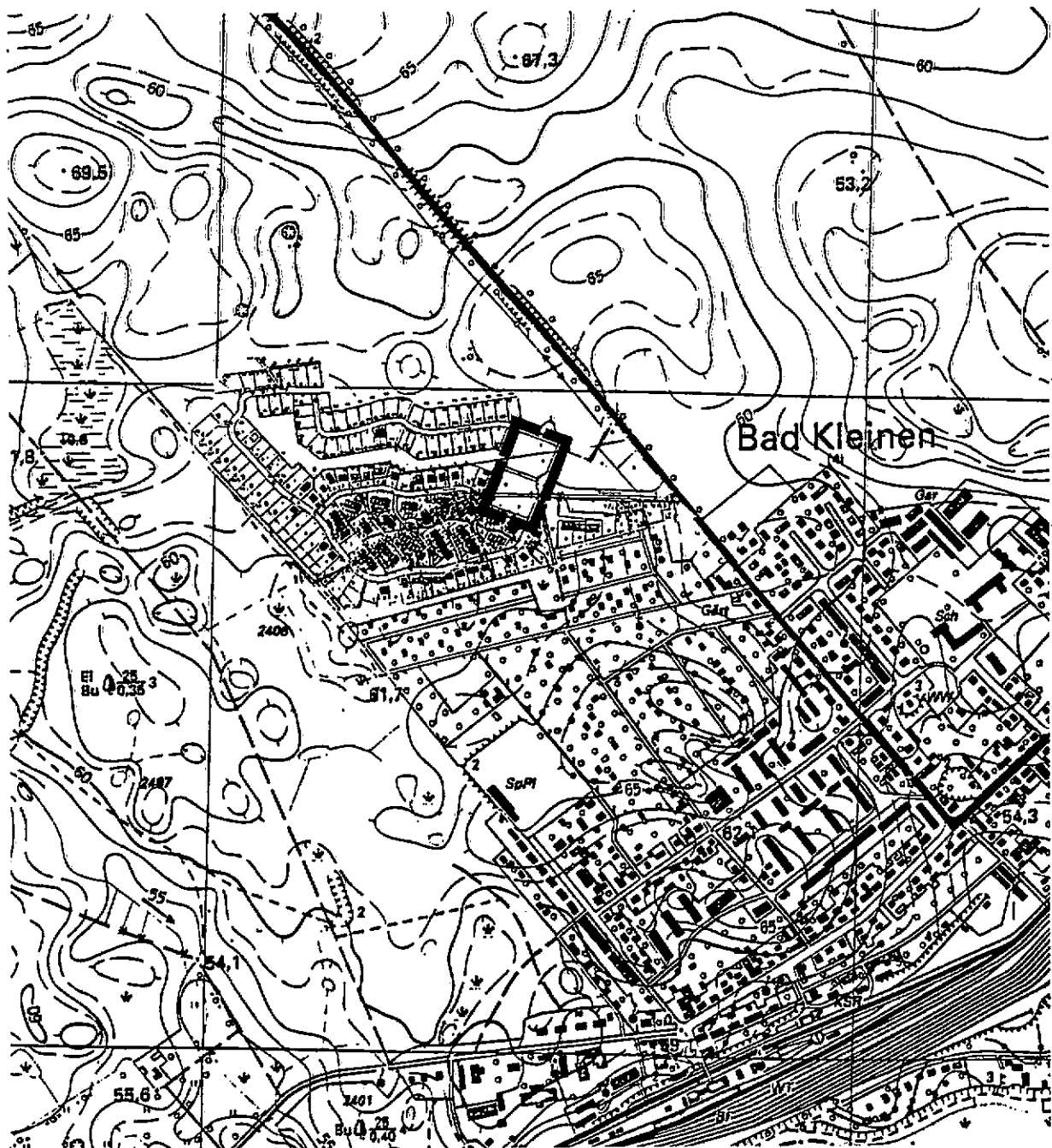


GEMEINDE BAD KLEINEN



2. VEREINFACHTE ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 3

BEGRÜNDUNG

1. Allgemeine Planungsgrundlagen

1.1. Bisherige Planungen

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 "Bad Kleinen Nordwest" wurde von der Gemeinde Bad Kleinen im Februar 1992 aufgestellt und im Februar 1996 beschlossen. Gegenstand der Planung war die Schaffung von Allgemeinen und Reinen Wohngebieten sowie Mischgebieten gemäß §§ 3,4 und 6 BauNVO im Anschluß an die vorhandene Ortslage Bad Kleinen. Die Gemeinde reagierte damit, unter Berücksichtigung der landesplanerischen Vorgaben, auf die lebhafteste Nachfrage nach Grundstücken für Eigenheime, nach Mietwohnungen mit zeitgemäßem Standard sowie nach Grundstücken für eine mischgebietstypische Gewerbenutzung. Der Bebauungsplan Nr. 3 wurde mit Erlaß des Ministeriums für Bau, Landesentwicklung und Umwelt des Landes Mecklenburg-Vorpommern am 29.3.1996 mit Maßgaben, Auflagen und Hinweisen genehmigt. Die Änderungen und Ergänzungen, die sich aus den Maßgaben und Auflagen ergaben, wurden von der Gemeinde durch den Beitrittsbeschluß vom 23.5.1996 berücksichtigt. Der Bebauungsplan Nr. 3 hat bislang eine vereinfachte Änderung erfahren. Derzeit erarbeitet die Gemeinde die Satzungen über die 2. und 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3. Gegenstand der 3. vereinfachten Änderung ist die Verschiebung der Baugrenzen im Bereich der für die Feuerwehr vorgesehenen Fläche für den Gemeinbedarf. Das dort geplante Vorhaben wurde nach § 33 BauGB während der Planaufstellung für zulässig erklärt und bereits realisiert.

1.2. Anlaß und Ziel der Planaufstellung zur 2. vereinfachten Änderung

Die in dem südlichen Teil des Bebauungsplanes definierten Allgemeinen und Reinen Wohngebiete sind rd. 3 ½ Jahre nach der Genehmigung des Bauleitplans bereits weitgehend bebaut. Ein zentraler Bereich des Bebauungsplanes wird durch die Straße An der Feldhecke (im B-Plan als Planstraße A dargestellt) erschlossen. Die Straße endet im westlichen Teil in einem Kreisverkehr und bildet so einen zentralen Platz, von dem aus die restliche Erschließung des Bebauungsplangebietes sichergestellt wird. Unmittelbar "vor Kopf" des Kreisverkehrs befinden sich zwei unbebaute, als Allgemeine Wohngebiete definierte Bauflächen, die durch eine verkehrsberuhigte, öffentliche Straßenfläche sowie zwei schmale Grünstreifen voneinander getrennt werden. Diese Fläche wird im Südwesten begrenzt durch die Birkenstraße (im B-Plan als Planstraße D dargestellt), im Nordwesten durch eine öffentliche Grünfläche sowie ein Allgemeines Wohngebiet, im Nordosten durch die Weidenstraße (im B-Plan als Planstraße C dargestellt) sowie im Südosten durch den Buchenring (Planstraße B). Der Bebauungsplan sieht für diese Allgemeinen Wohngebiete die Errichtung von maximal zwei Vollgeschossen, eine maximale Grundflächenzahl von 0,4, die offene Bauweise sowie die Errichtung von ausschließlich Einzel- und Doppelhäusern vor. Weiterhin sind in diesen Baugebieten Gemeinschaftsstellplätze und -garagen vorgesehen, die konkret den auf den Bauflächen zulässigen Gebäuden zugeordnet wurden.

Die so begrenzten Bauflächen, mit einer Gesamtfläche von 0,70 ha, sind Gegenstand der hier vorgestellten 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3. Auf diesen Flächen sollen jeweils acht Reihenhäuser und ein Doppelhaus entstehen. Dazu sind die derzeitigen Flurstücke zu parzellieren. Die notwendigen Stellplätze werden dann auf den privaten Grundstücksflächen geschaffen.

Die im Ursprungsplan relativ eng festgesetzten Baugrenzen lassen jedoch dieses Vorhaben nicht zu. Da ursprünglich keine Reihenhäuser vorgesehen waren, würde die Errichtung dieser Wohnbebauung zur Überschreitung der Baugrenzen führen. Weiterhin entfällt die Notwendigkeit der Errichtung der Gemeinschaftsstellplätze und -garagen.

Der Ursprungsplan sieht die Errichtung von maximal zwei Vollgeschossen vor. In Verbindung mit der planerischen Absicht, Gemeinschaftsstellplätze zu errichten, wird erkennbar, daß bislang auf den hier behandelten Flächen die Schaffung von Mehrfamilienhäusern vorgesehen war. In Übereinstimmung mit dem Flächeneigentümer hält die Gemeinde die Realisierung von zwei Vollgeschossen und die damit verbundene Gebäudehöhe an diesem zentralen Punkt des Bebauungsplanes nicht mehr für vertretbar. Daher besteht ein wichtiger Punkt der vereinfachten Änderung in der Reduzierung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse.

Durch die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von Reihen- und Doppelhäuser wird daher einerseits die Eingangssituation an dem zentralen Platz neu geordnet, andererseits die Gesamtzahl der möglichen Wohneinheiten verringert.

Die Gemeinde befürwortet die geplante Errichtung der Reihen- und Doppelhäuser, da mit dieser Maßnahme eine zentrale unbebaute Fläche innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 3 einer gewünschten Nutzung zugeführt und gleichzeitig die Bebauung der nördlichen Baugebiete eine wichtige Unterstützung erfährt.

Daher soll der Bebauungsplan Nr. 3 durch die 2. vereinfachte Änderung dergestalt überarbeitet werden, daß die Errichtung der Reihenhausanlage sowie des Doppelhauses mit der Festlegung der Baugrenzen vereinbar ist. Dazu sind die dargestellten Baufenster zu erweitern. Durch die Erweiterung wird jedoch das Maß der baulichen Nutzung nicht verändert. Dies bedeutet, daß die Grundflächenzahl gegenüber dem Ursprungsplan beibehalten wird. Damit wird es durch die vereinfachte Änderung zu keiner zusätzlichen Versiegelung kommen. Weiterhin wird eine abweichende Bauweise festgelegt, um die geplante Reihenhausanlage von der Maßgabe der einzuhaltenen Gebäudelänge von 50,0 m zu befreien. Durch die in der vereinfachten Änderung getroffene Festlegung sind Gebäudelängen bis zu 55,0 m zulässig.

Der Ursprungsplan sieht, wie bereits erwähnt, eine maximale Anzahl von zwei Vollgeschossen vor. Aufgrund des geplanten Vorhabens wird das Maß der baulichen Nutzung auf ein Vollgeschoß reduziert. Gleichzeitig wird eine maximal zulässige Firsthöhe von 9,0 m festgelegt.

2. Planungsrecht, Darstellung im Flächennutzungsplan, Plangrundlagen

Die Gemeinde Bad Kleinen verfügt über einen genehmigten und rechtskräftigen Flächennutzungsplan. Der Flächennutzungsplan enthält die dem Bebauungsplan Nr. 3 sowie die der 2. vereinfachten Änderung entsprechenden Ausweisungen.

Bei der vorliegenden Planänderung werden die Grundzüge der ursprünglichen Planung sowie die städtebauliche Konzeption nicht wesentlich verändert, so daß ein vereinfachtes Änderungsverfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt werden kann.

Als Plangrundlagen für die Erarbeitung der 2. vereinfachten Änderung dienten die topographische Karte im Maßstab 1:10000, Landesvermessungsamt Mecklenburg-Vorpommern, Stand 1994 sowie der Lageplan im Maßstab 1:1000, Stand 9.7.1999 des Vermessungsbüros Bauer, Wismar.

3. Festsetzungen der 2. vereinfachten Änderung

Grundsätzlich gelten für das Gebiet der 2. vereinfachten Änderung die gleichen Festsetzungen wie für den Ursprungsplan. Dies gilt insbesondere für die Festsetzungen bezüglich der Art der baulichen Nutzung. Gegenüber dem Ursprungsplan wurden im Geltungsbereich der 2. vereinfachten Änderung im wesentlichen die Baugrenzen und die zulässige Zahl der Vollgeschosse geändert. Der Grundstückseigentümer erhält durch die Verschiebung der Baugrenzen lediglich die Möglichkeit, die geplante Errichtung von Reihen- und Doppelhäusern zu realisieren.

Gleichzeitig wird der Anschluß der Bauflächen an die vorhandenen Verkehrsflächen geringfügig geändert. Die Doppelhäuser werden nun über den zwischen den Baugebieten liegenden, öffentlichen Weg erschlossen. Dazu ist die festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen an zwei Stellen zu öffnen. Die Reihenhäuser werden weiterhin über den Buchenring, die Birkenstraße sowie die Weidenstraße erschlossen. Auswirkungen auf die Eingriffs-/Ausgleichsbilanz des Ursprungsplanes gehen von dieser Maßnahme nicht aus. Die Flächen zum Anpflanzen werden durch diese Maßnahme lediglich um rd. 80 m² reduziert, des weiteren wurde in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 3 ein Überhang an Kompensationsleistungen festgestellt.

4. Verkehrserschließung / Gemeinschaftsstellplätze

Die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 trifft keine Aussagen zu Änderungen der verkehrstechnischen Erschließung. Die festgesetzten Verkehrsflächen erfahren daher keine Veränderungen. Die im Ursprungsplan vorgesehenen Gemeinschaftsstellplätze und -garagen entfallen ersatzlos. Die notwendigen privaten Stellplätze werden von den künftigen Grundstückseigentümern auf den privaten Flächen geschaffen.

5. Grünordnerische Festsetzungen

Aus dem Inhalt der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 ergibt sich, daß sich die für die Eingriffsbewertung sowie für die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung bedeutsamen Parameter gegenüber dem Ursprungsplan nicht geändert haben. Daher sind keine zusätzlichen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Die Festsetzung der Ausgleichsmaßnahmen für den gesamten Bebauungsplan Nr. 3 erfolgte innerhalb des Geltungsbereiches des Ursprungsplanes. Die dort getroffenen Aussagen gelten, soweit sie den Geltungsbereich dieser Änderung betreffen, uneingeschränkt auch für das Gebiet der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3.

6. Bodenordnende Maßnahmen

Im Zuge der Umsetzung der in der Planänderung getroffenen Aussagen, sind die derzeitigen Flurstücke zu parzellieren. Die Flächen befinden sich vollständig im Besitz eines Eigentümers

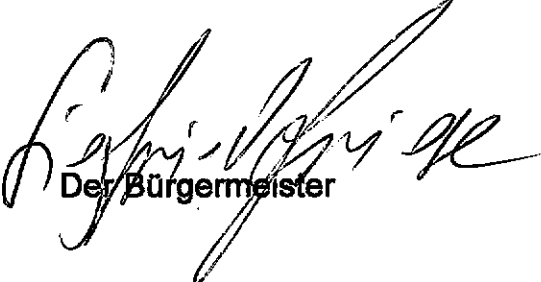
7. Planungskosten

Die Kosten der Planänderung werden von der Gemeinde Bad Kleinen getragen.

Bad Kleinen, den 23.2.2000

28.2.2000




Der Bürgermeister

