

Stadt Klütz

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr: SV Klütz/17/11563			
Federführend: Bauwesen	Status: öffentlich Datum: 05.05.2017 Verfasser: Maria Schultz			
Satzung über den Bebauungsplan Nr. 32 "Strand an der Wohlenberger Wiek - Regelung der Infrastruktur" der Stadt Klütz Billigung des Vorentwurfes				
Beratungsfolge:				
Gremium	Teilnehmer	Ja	Nein	Enthaltung
Bauausschuss der Stadt Klütz Hauptausschuss der Stadt Klütz Stadtvertretung Klütz				

Sachverhalt:

Die Stadt Klütz stellt zur Regelung der Versorgung und Infrastruktur im Strandbereich die Änderung des Flächennutzungsplanes und den Bebauungsplan auf. Beide Bauleitplanungen hängen maßgeblich von der Vereinbarkeit mit den Zielen der europäischen Schutzgebietskategorie ab.

Die Bearbeitung erfolgt in Abstimmung mit den Behörden unter Berücksichtigung des derzeit vorliegenden Entwurfs des Managementplanes zum FFH-Gebiet "Wismarbuch".

Für die Baugebiete wurden die Zielsetzungen für die bauliche Gestaltung und für die Ausformung abgestimmt. Die Gebäude sind eingeschossig zzgl. Dachgeschoss herzustellen. Für die Nutzungen sind öffentliche WC-Anlagen, Imbiss und Versorgung zu regeln. Die Gebäude sollen unter Berücksichtigung des Hochwasserschutzes als Warften oder mit Aufständigung errichtet werden. Für alle anderen Fälle sind entsprechende Ausnahmeregelungen zu treffen.

Beschlussvorschlag:

Die Stadtvertretung der Stadt Klütz beschließt:

1. Der Geltungsbereich des Vorentwurfes des Bebauungsplanes Nr. 32 wird wie folgt begrenzt:
 - im Nordwesten durch die Grenzen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 15,
 - im Südwesten durch den Übergang zu den Polder- und Wiesenflächen,
 - im Südosten durch die Grenze zur Nachbargemeinde Hohenkirchen,
 - im Nordosten durch den Verlauf der Landesstraße (L01) und den Verlauf des begleitenden Geh- und Radweges.
2. Der Vorentwurf der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 32 der Stadt Klütz wird gebilligt und für die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB bestimmt.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer öffentlichen Auslegung durchzuführen.
4. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ist gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.
5. Die Abstimmung mit Nachbargemeinden ist nach § 2 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

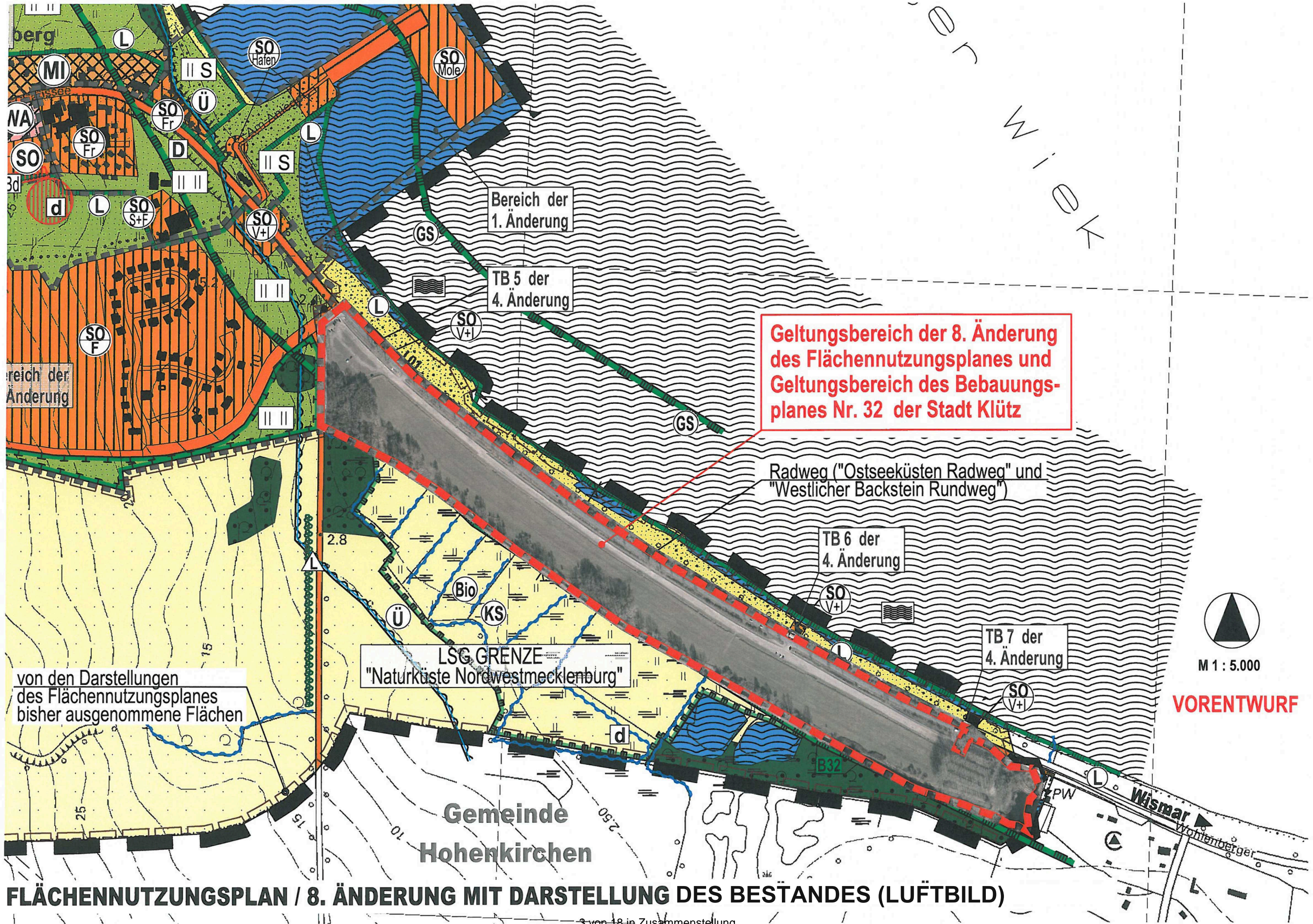
Finanzielle Auswirkungen:

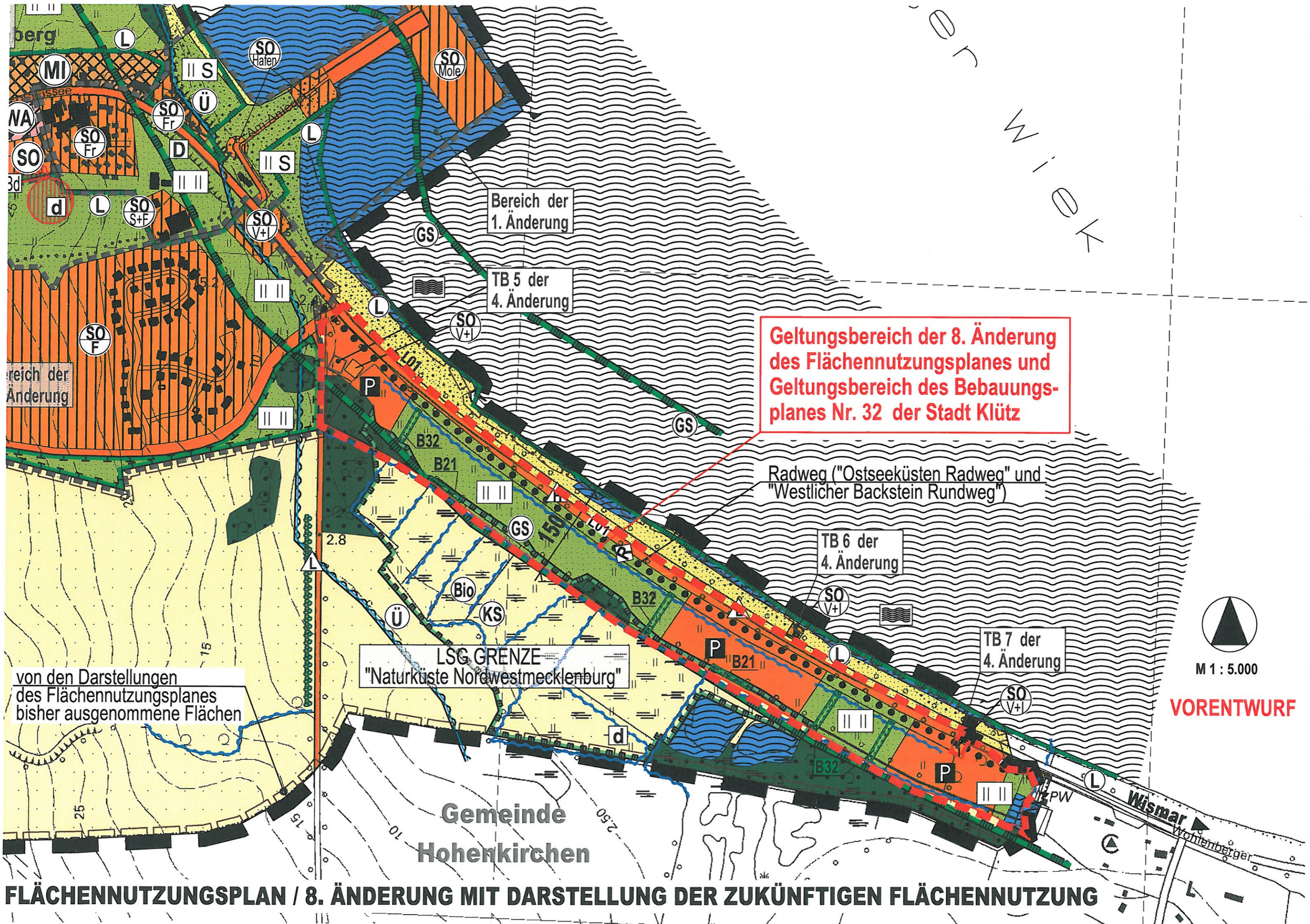
Werden von der Stadt getragen – noch nicht ermittelt.

Anlagen:

Auszüge aus dem Flächennutzungsplan vor und nach der Änderung
Vorentwurf Planzeichnung
Text – Teil B

Begründung ist nach Diskussion im Bauausschuss zu erstellen.





**Geltungsbereich der 8. Änderung
des Flächennutzungsplanes und
Geltungsbereich des Bebauungs-
planes Nr. 32 der Stadt Klütz**

von den Darstellungen
des Flächennutzungsplanes
bisher ausgenommene Flächen

LSG GRENZE
"Naturküste Nordwestmecklenburg"

**Gemeinde
Hohenkirchen**

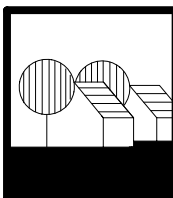
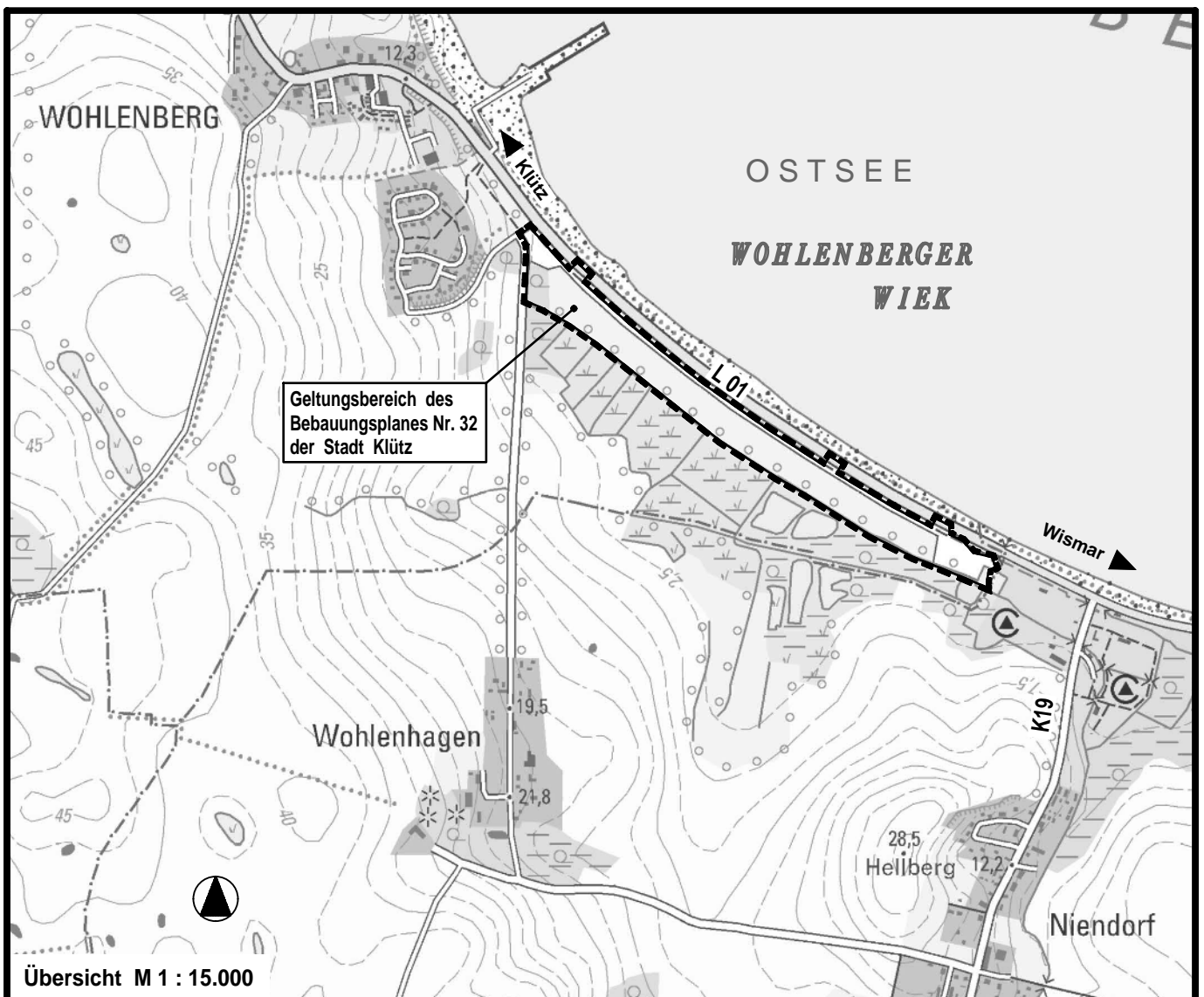
M 1 : 5.000
VORENTWURF

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN / 8. ÄNDERUNG MIT DARSTELLUNG DER ZUKÜNFTIGEN FLÄCHENNUTZUNG

SATZUNG

ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 32 DER STADT KLÜTZ

"STRAND AN DER WOHLBERGER WIEK -
REGELUNG DER INFRASTRUKTUR"



Planungsbüro Mahnel

Rudolf-Breitscheid-Straße 11
23936 Grevesmühlen

Tel. 03881/7105-0
Fax 03881/7105-50

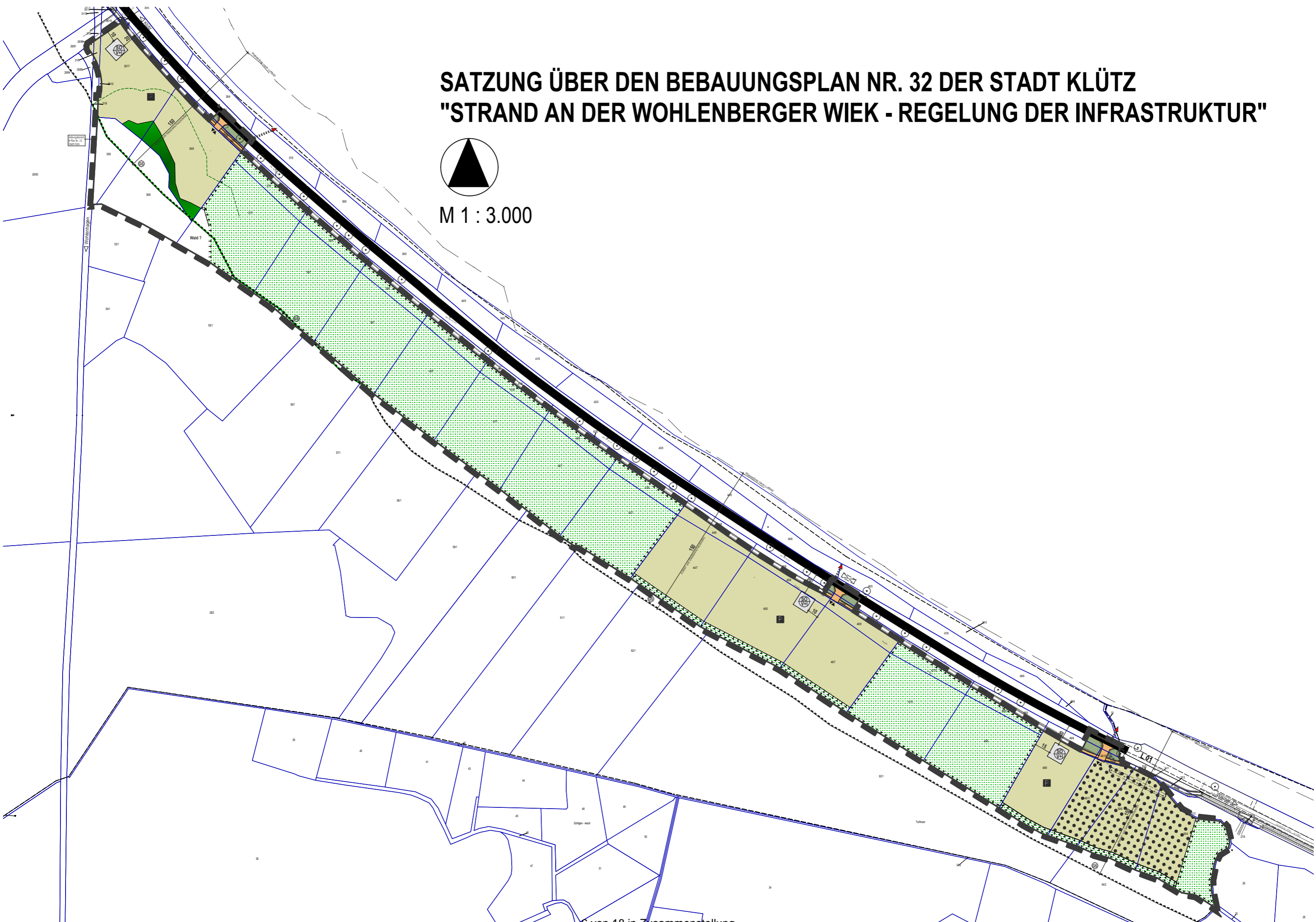
Planungsstand: April 2017

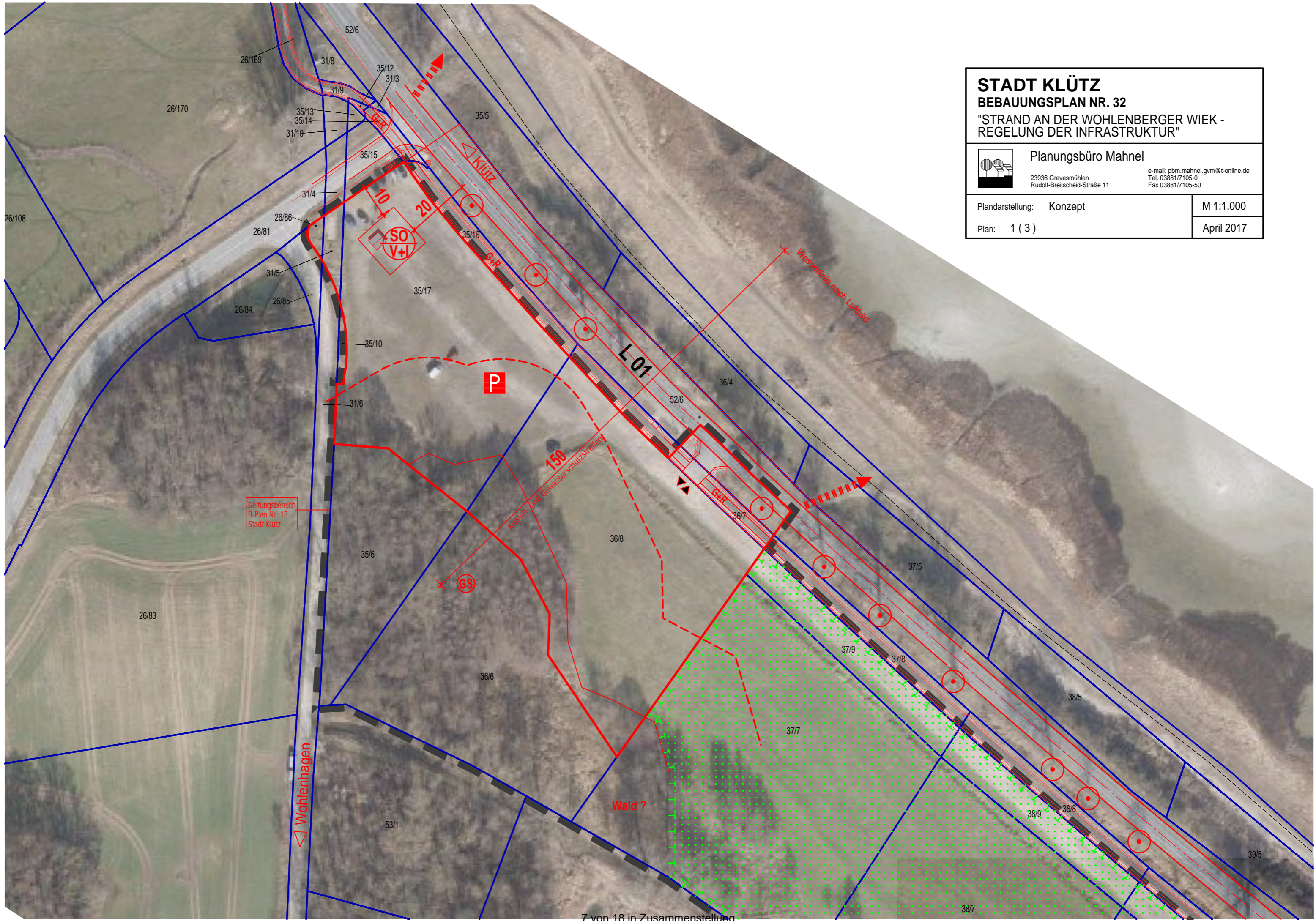
VORENTWURF


SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 32 DER STADT KLÜTZ "STRAND AN DER WOHLLENBERGER WIEK - REGELUNG DER INFRASTRUKTUR"



M 1 : 3.000

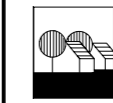




<p>STADT KLÜTZ BEBAUUNGSPLAN NR. 32 "STRAND AN DER WOHLLENBERGER WIEK - REGELUNG DER INFRASTRUKTUR"</p>	
<p> Planungsbüro Mahnel</p> <p>23936 Grevesmühlen Rudolf-Breitscheid-Straße 11</p> <p>e-mail: pbm.mahnel.gvm@t-online.de Tel. 03881/7105-0 Fax 03881/7105-50</p>	
<p>Plandarstellung: Konzept</p>	<p>M 1:1.000</p>
<p>Plan: 1 (3)</p>	<p>April 2017</p>

Geltungsbereich
 B-Plan Nr. 15
 Stadt Klütz

STADT KLÜTZ
BEBAUUNGSPLAN NR. 32
"STRAND AN DER WOHLLENBERGER WIEK -
REGELUNG DER INFRASTRUKTUR"



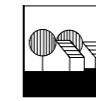
Planungsbüro Mahnel
23936 Grevesmühlen
Rudolf-Breitscheid-Straße 11
e-mail: pbm.mahnel.gvm@t-online.de
Tel. 03881/7105-0
Fax 03881/7105-50

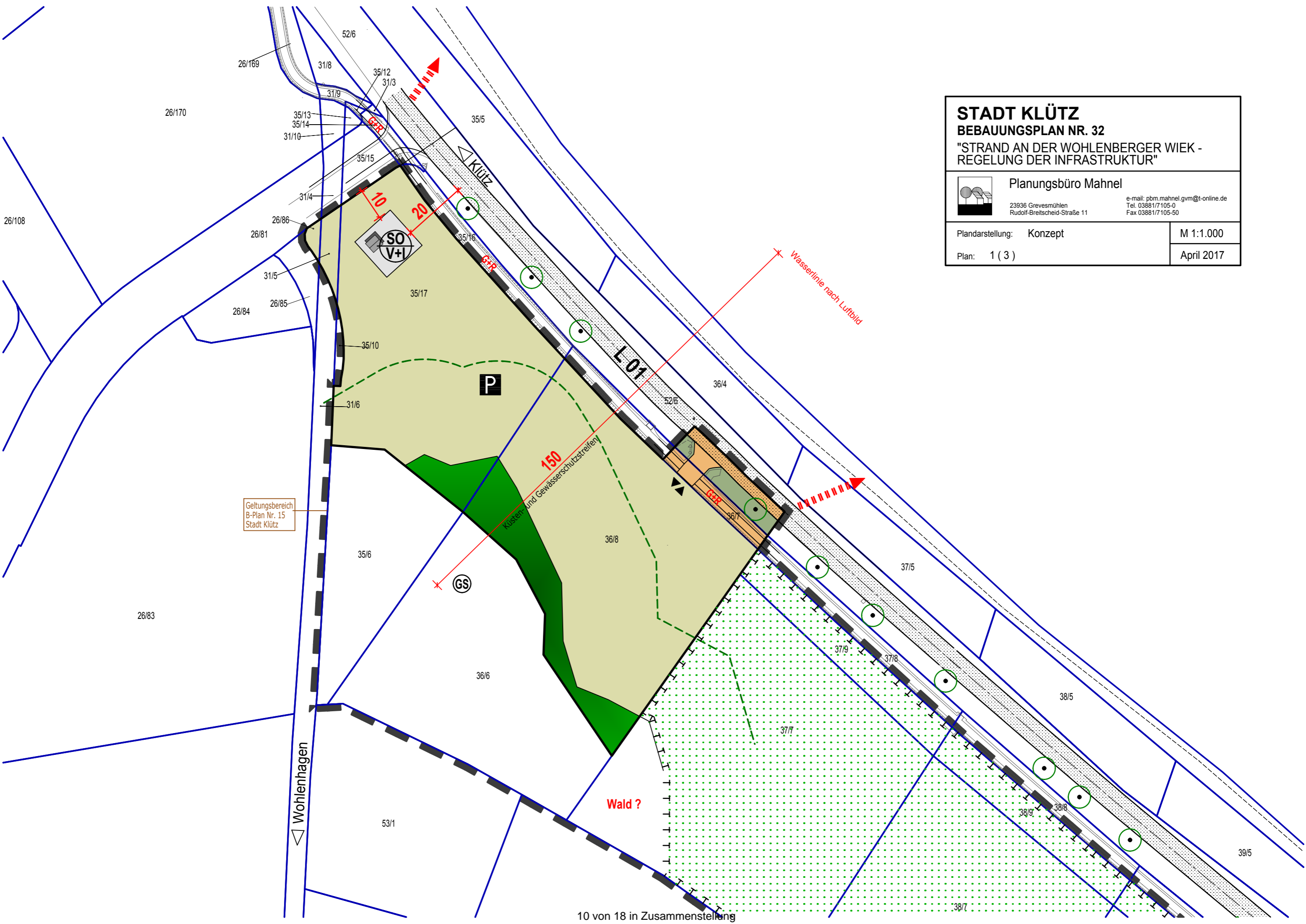
Plandarstellung: Konzept
Plan: 2 (3)

M 1:1.000
April 2017





STADT KLÜTZ BEBAUUNGSPLAN NR. 32 "STRAND AN DER WOHLLENBERGER WIEK - REGELUNG DER INFRASTRUKTUR"	
 Planungsbüro Mahnel 23936 Grevesmühlen Rudolf-Breitscheid-Straße 11 e-mail: pbm.mahnel.gvm@t-online.de Tel. 03881/7105-0 Fax 03881/7105-50	
Plandarstellung: Konzept	M 1:1.000
Plan: 3 (3)	April 2017




STADT KLÜTZ
BEBAUUNGSPLAN NR. 32
 "STRAND AN DER WOHLBERGER WIEK -
 REGELUNG DER INFRASTRUKTUR"

 **Planungsbüro Mahnel**
 23936 Grevesmühlen
 Rudolf-Breitscheid-Straße 11
 e-mail: pbm.mahnel.gvm@t-online.de
 Tel. 0388177105-0
 Fax 0388177105-50

Plandarstellung: Konzept	M 1:1.000
Plan: 1 (3)	April 2017

Geltungsbereich
 B-Plan Nr. 15
 Stadt Klütz

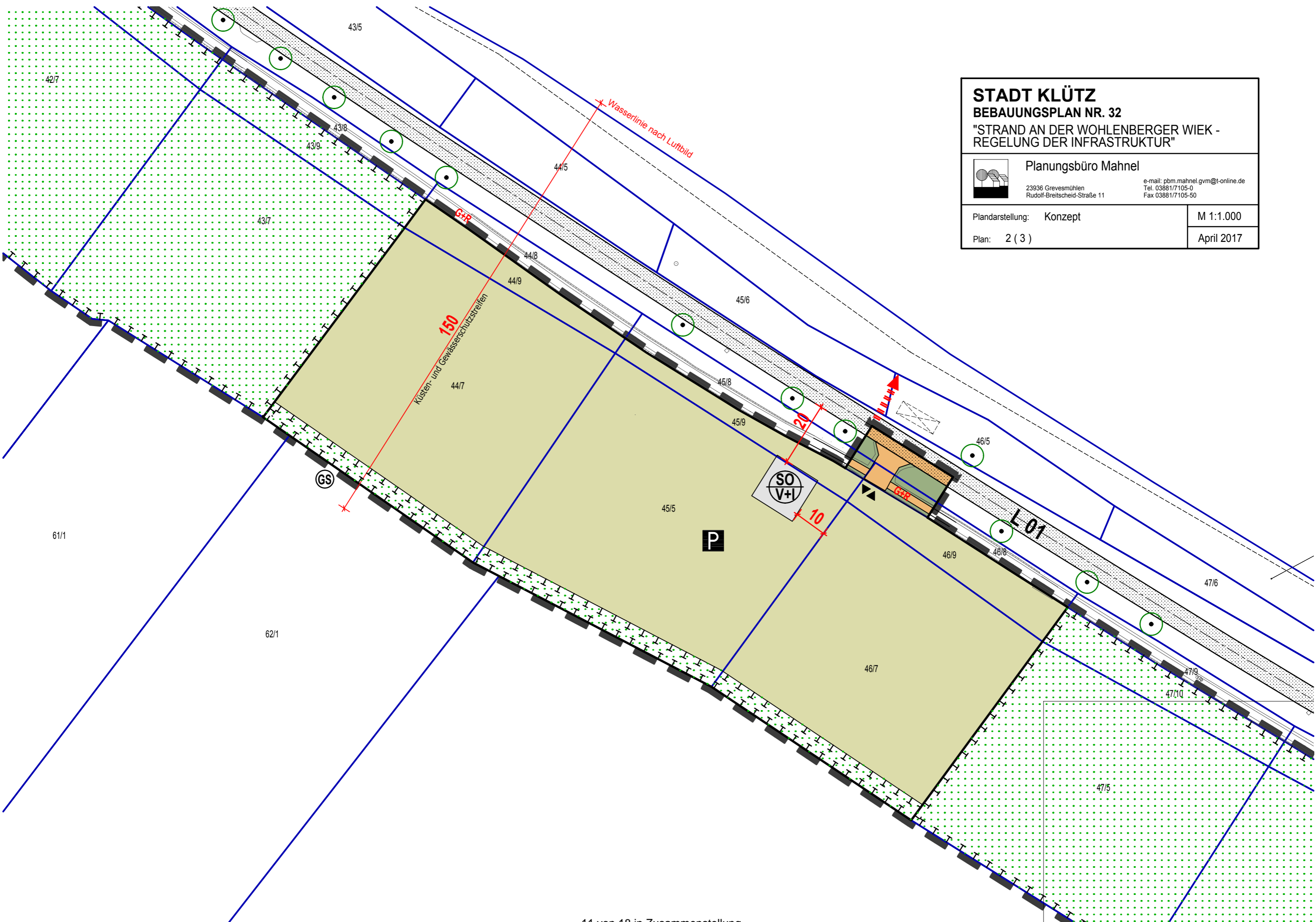
STADT KLÜTZ
BEBAUUNGSPLAN NR. 32
 "STRAND AN DER WOHLLENBERGER WIEK -
 REGELUNG DER INFRASTRUKTUR"

 Planungsbüro Mahnel
 23936 Grevesmühlen
 Rudolf-Breitscheid-Straße 11

e-mail: pbm.mahnel.gvm@t-online.de
 Tel. 03881/7105-0
 Fax 03881/7105-50

Plandarstellung: Konzept
 Plan: 2 (3)

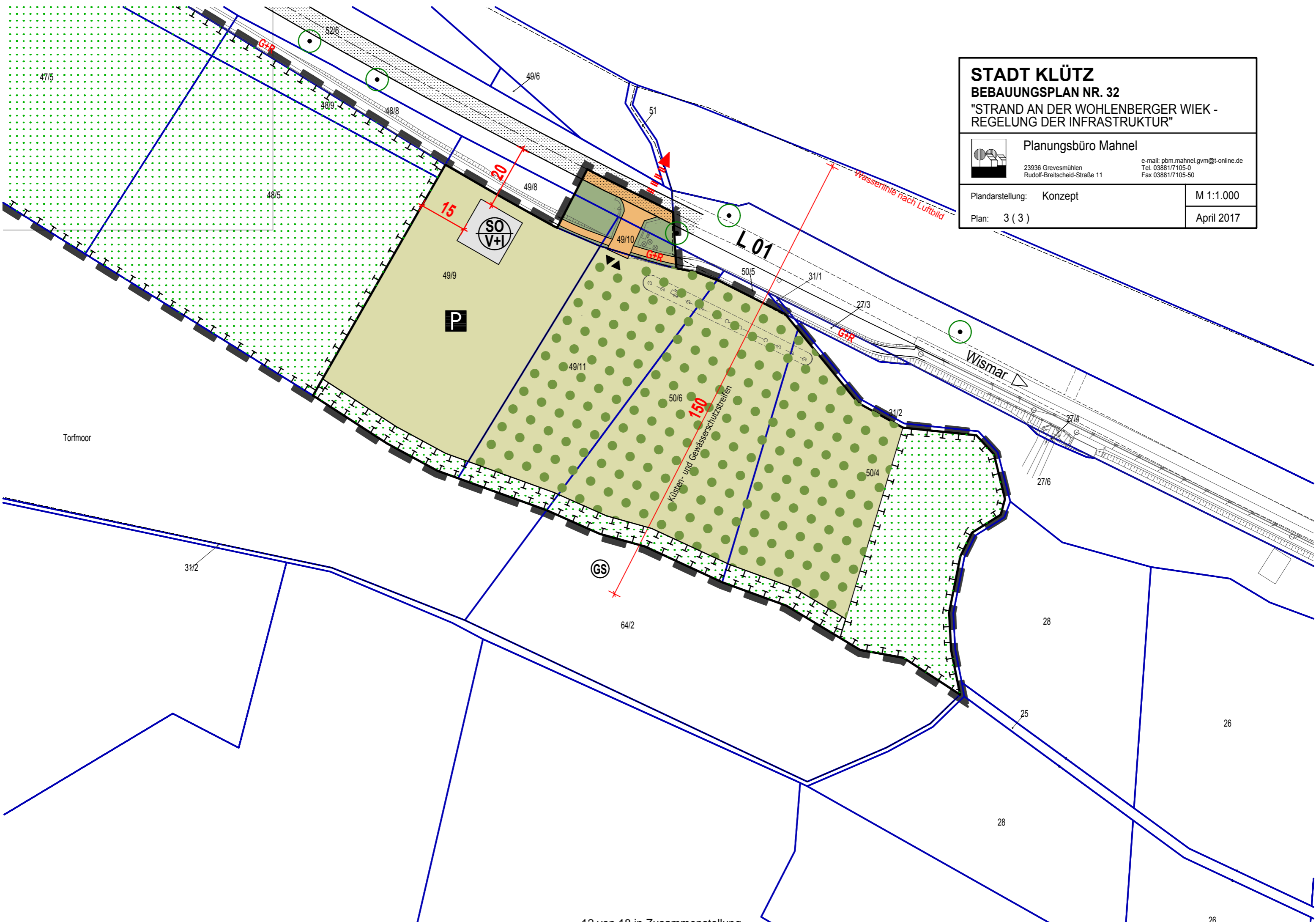
M 1:1.000
 April 2017



STADT KLÜTZ
BEBAUUNGSPLAN NR. 32
 "STRAND AN DER WOHLLENBERGER WIEK -
 REGELUNG DER INFRASTRUKTUR"

 **Planungsbüro Mahnel**
 23936 Grevesmühlen
 Rudolf-Breitscheid-Straße 11
 e-mail: pbm.mahnel.gvm@t-online.de
 Tel. 03881/7105-0
 Fax 03881/7105-50

Plandarstellung: Konzept	M 1:1.000
Plan: 3 (3)	April 2017



ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

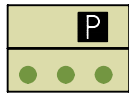
$\frac{SO}{V+I}$
SO - Sonstige Sondergebiete gem. §11 (2) BauNVO Versorgung und touristische Infrastruktur
I
0,4
o
$TH_{\max} = 4,00m$
$FH_{\max} = 8,00m$

LEGENDE

Städtebauliches Konzept



Geltungsbereich



Parkplatz
Parkplatz mit Baumbestand



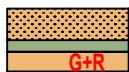
Wald



vorhandener Baum (vermutliche Lage)



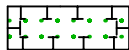
SO V+I
Versorgung und touristische Infrastruktur



Hauptstraße (Landesstraße und
Straßenbegleitgrün) Geh- und Radweg



Ein- und Ausfahrt



Ausgleichs- und Ersatzflächen



Strandzugang

TEIL B – TEXT

ZUR SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 32 DER STADT KLÜTZ "STRAND AN DER WOHLLENBERGER WIEK – REGELUNG DER INFRASTRUKTUR"

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Sonstiges Sondergebiet Versorgung und touristische Infrastruktur (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

1. Das Sonstige Sondergebiet Versorgung und touristische Infrastruktur dient der Unterbringung von Einrichtungen der touristischen Infrastruktur und von Schank- und Speisewirtschaft im Sinne der Strandversorgung.
2. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen des Gebietes (SO V+I) sind folgende Nutzungen zulässig:
 - Touristische Information und Serviceeinrichtungen,
 - Schank- und Speisewirtschaften zur Strandversorgung,
 - Serviceeinrichtungen zur Strandversorgung (WC-Anlagen, Imbiss und Versorgung)

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Höhe baulicher Anlagen (§ 16 und § 18 BauNVO)

- 2.1 Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird durch Festsetzung der maximalen Trauf- und Firsthöhe in der Planzeichnung bestimmt.
- 2.2 Die Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Außenhaut des Daches mit der Verlängerung der Außenkante der Außenwand. Die Traufhöhe wird mit maximal 4,00 m über Erdgeschossfußboden (Oberkante Fertigfußboden) festgesetzt. Die Firsthöhe wird mit maximal 8,00 m über Erdgeschossfußboden (Oberkante Fertigfußboden) festgesetzt.
- 2.3 Die festgesetzte Traufhöhe gilt nicht für Traufen von Dachaufbauten und Dacheinschnitten sowie für Nebengiebel und Krüppelwalm der Hauptgebäude.

3. BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Für das Gebiet gilt die offene Bauweise.

4. GRÜNFLÄCHEN, ANPFLANZUNGEN UND ERHALTUNGEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 25a und 25b BauGB)

Die Festsetzungen zu den öffentlichen und privaten Grünflächen und deren Ausgestaltung werden im weiteren Verfahren getroffen.

5. FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 5.1 Als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden die Hauptvorfluter im südlichen Planbereich mit Flächen beidseits des Grabensystems vorgesehen und festgesetzt. Die Flächen zwischen den Parkplätzen sind als Flächen für extensive Mahd und einzelne Anpflanzungen vorzusehen. Auf bisher versiegelten Flächen ist der Rückbau für die baulichen Anlagen bzw. befestigten Flächen als Maßnahme für Ausgleich und Ersatz umzusetzen.

8. HÖHENLAGE (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Als unterer Bezugspunkt für die Höhenlage wird unter Berücksichtigung des Hochwasserschutzes die Höhenlage von 3,20 m über NHN festgesetzt und ist für den Erdgeschossfußboden (Oberkante Fertigfußboden) maßgeblich zugrunde zu legen. Der Höhenunterschied zwischen der natürlichen Geländehöhe und dem festgesetzten unteren Bezugspunkt ist entweder durch Aufschüttungen oder durch entsprechende Aufständungen abzusichern. Ausnahmsweise darf der festgesetzte untere Bezugspunkt (3,20 m über NHN) für fliegende Bauten und für Gebäude mit entsprechenden Hochwasserschutzmaßnahmen unterschritten werden.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.M § 86 LBau M-V)

Die örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen werden im weiteren Planverfahren festgelegt.

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)

1. WALDABSTAND

Innerhalb des gesetzlich festgelegten 30 m- Waldabstandes sind die Anforderungen gemäß § 20 Landeswaldgesetz M-V zu beachten.

2. KÜSTEN- UND GEWÄSSERSCHUTZSTREIFEN

Anforderungen sind im Beteiligungsverfahren von der zuständigen Behörde zu bestimmen. Ausnahmegenehmigungen sind im weiteren Verfahren anzustreben.

IV. HINWEISE

1. BODENDENKMALE

Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG Mecklenburg-Vorpommern. In diesem Fall ist die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt in der Regel 5 Werktage nach Zugang der Anzeige, doch kann die Frist für eine fachgerechte Untersuchung im Rahmen des zumutbaren verlängert werden (vgl. § 11 Abs. 3 DSchG M-V).

2. BODENSCHUTZ

Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Abs. 3 und 6 des Bundes –Bodenschutzgesetzes genannten Personen sind verpflichtet konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, unverzüglich der Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständige Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen.

Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind die Grundstückseigentümer in Grundlage von § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land Mecklenburg – Vorpommern [Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) M-V] verpflichtet, den unteren Bodenschutzbehörden der Landkreise und kreisfreien Städte hierüber Mitteilung zu machen.

Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderung des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.

3. ABFALL- UND KREISLAUFWIRTSCHAFT

Sollten während der Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist der Landkreis Nordwestmecklenburg als zuständige Behörde zu informieren. Der Grundstücksbesitzer ist als Abfallbesitzer nach § 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet.

4. MUNITIONSFUNDE

Munitionsfunde sind nicht auszuschließen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) für das Plangebiet sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V, Graf-York-Str. 6, 19061 Schwerin, zu erhalten. Ein Auskunftersuchen wird rechtzeitig vor Baubeginn empfohlen.

5. SCHIFFFAHRT

Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Abs. 4 des Bundeswasserstraßengesetzes (WaStrG) weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder

anders irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig. Von der Wasserstraße aus sollen ferner weder rote, gelbe, grüne, blaue noch mit Natriumdampf- Niederdrucklampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein. Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen usw. sind dem Wasser- und Schifffahrtsamt Lübeck zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.