

Beschlussvorlage		Vorlage-Nr:	VO/GV09/2013-0581
Gemeinde Bobitz		Status:	öffentlich
Federführend:		Aktenzeichen:	
Bauamt		Datum:	03.01.2013
		Einreicher:	Bürgermeister
Stellungnahme zum Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 23 "Mühle" für das Mühlengelände der Gemeinde Bad Kleinen			
Beratungsfolge:			
Beratung Ö / N	Datum	Gremium	
Ö	30.01.2013	Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt Bobitz	
Ö	18.02.2013	Gemeindevertretung Bobitz	

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung Bobitz beschließt dem Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 23 „Mühle“ der Gemeinde Bad Kleinen zuzustimmen. Die Gemeinde Bobitz hat weder Hinweise noch Bedenken.

Sachverhalt:

Das Gelände der ehemaligen Mühle in Bad Kleinen soll einer neuen Nutzung zugeführt werden. Die derzeit überwiegend brachliegende und durch Leerstand der vorhandenen denkmalgeschützten Bausubstanz geprägte Fläche stellt einen städtebaulichen Missstand innerhalb der Ortslage von Bad Kleinen dar. Die Gemeinde Bad Kleinen möchte den naturnahen Tourismus weiter stärken und so sollen die Flächen des B-Planes u.a. für die Schaffung weiterer Beherbergungskapazitäten genutzt werden. Die Gemeindevertretung Bad Kleinen hat den Vorentwurf zum B-Plan sowie die frühzeitige Behördenbeteiligung und die Beteiligung der Träger der öffentlichen Belange in ihrer Sitzung am 24.10.2012 beschlossen.

Anlage/n:

Darstellung des Bestandes
Auszug Vorentwurf B-Plan
Auszug Begründung Vorentwurf S. 19- 31

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	



M 1 : 1.500



GEMEINDE BAD KLEINEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 23
FÜR DAS GEBIET "MÜHLE" FÜR DAS MÜHLENGELÄNDE



Planungsbüro Mahnel

23936 Grevesmühlen
Rudolf-Breitscheid-Straße 11

e-mail: pbm.mahnel.gvm@t-online.de
Tel. 03861/77105-0
Fax 03861/77105-50

Plandarstellung:

DARSTELLUNG DES BESTANDES

M 1 : 1.500
24. Okt. 2012
VORENTWURF

Zusammenfassung

Nach der Prüfung ergeben sich hinsichtlich des geplanten Vorhabens keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Pflanzen und Tiere, da die für die bauliche Nachverdichtung in Anspruch genommenen Flächen, als anthropogen geprägte Siedlungsflächen einzuschätzen sind. Aufgrund der Lage im Innenbereich sind diese zusätzlichen Versiegelungen nicht relevant im Sinne des Naturschutzrechtes und des BauGB.

Insgesamt kann eingeschätzt werden, dass durch das Planvorhaben keine entscheidungserheblichen negativen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Da bei Betrachtung der relevanten Kriterien nicht davon auszugehen ist, dass Beeinträchtigungen vorliegen, kann von der Prüfung der Umweltbelange abgesehen werden.

7.

Planungsziele

7.1

Planungsziele

Planungsziel der Gemeinde Bad Kleinen ist die Sicherung und Entwicklung des denkmalgeschützten ehemaligen Mühlengeländes zu einem fremdenverkehrlich und touristisch genutzten Standort. Die Eignung des Geländes zur Umsetzung der Planungsziele ergibt sich aus der Lage zum Schweriner See mit Blick auf den Schweriner See. Das Gebiet kann städtebaulich und touristisch durch die vorhandene Nähe zum Schweriner Außensee neue Impulse erfahren und die Attraktivität kann zunehmen.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage für die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes Fremdenbeherbergung und touristische Infrastruktur durch die bauliche Wiedernutzbarmachung einer innerörtlichen Brachfläche. Mit der Planung soll die Verfestigung des städtebaulichen Missstandes, verursacht durch den überwiegenden Leerstand der denkmalgeschützten Bausubstanz, verhindert werden und die Beeinträchtigung der angrenzenden Wohnnutzung kann somit vermieden werden. Durch die Beseitigung der städtebaulichen Missstände wird eine positive Wirkung auf das Ortsbild erreicht.

Um dieses Ziel zu erreichen, soll das ehemalige Mühlengelände neu geordnet werden und einer überwiegend touristischen Nutzung und Fremdenbeherbergung zugeführt werden. Eine maßvolle bauliche Ergänzung am Uferweg ist Planungsziel. Die Gemeinde Bad Kleinen hat sich dafür ausgesprochen, in Teilbereichen Wohnnutzung, verbunden mit dem Erhalt der denkmalgeschützten Bausubstanz zu ermöglichen. Die touristische Entwicklung des Gebietes ist vorrangiges Planungsziel.

Für die Gemeinde Bad Kleinen ist die Fläche zum einen für die Schaffung weiterer Beherbergungskapazitäten sowie eines attraktiven Freizeit- und Infrastrukturangebotes interessant; zum anderen auch wichtig, um weitere attraktive Wegeverbindungen orts- und landschaftsnah herzustellen und somit den naturnahen Tourismus weiter zu stärken. Hierbei ist planerisch eine Verbesserung des öffentlichen Raumes entlang des Uferweges und eine Einbindung des Plangebietes in die vorhandenen Grünstrukturen vorgesehen.

Die Nachnutzung des ehemaligen Mühlengeländes hat unter Beachtung der Erfordernisse der Einhaltung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu erfolgen. Hierzu sind gutachterliche Untersuchungen zu den Auswirkungen des an das Plangebiet nordwestlich angrenzende überregionale Schienennetz erforderlich. Die Behandlung der immissionsschutzrechtlichen Belange ist im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zur Rechtssicherheit für zukünftige Nutzungen zu berücksichtigen.

7.2

Städtebauliches Konzept und Nutzungskonzept

Grundsätzlich ist die Wiedernutzbarmachung des ehemaligen Mühlengeländes für touristische und Fremdenverkehrszwecke, die planungsrechtliche Sicherung der Bestandsbebauung und die maßvolle bauliche Ergänzung im Bereich des Uferweges vorgesehen.

Das Mühlengelände soll einer gesamtkonzeptionellen Betrachtung unterliegen und die Belange des Denkmalschutzes sind zu berücksichtigen. Eine wesentliche Forderung des Denkmalschutzes ist eine einheitliche Entwicklung des Areals. Separate Nutzungseinheiten aus unterschiedlich funktionierenden Teilbereichen sind möglich, sofern das Gesamtensemble in seinem Erscheinungsbild jedoch gewahrt bleibt.

Die touristische Entwicklung des Geländes mit einem breit gefächerten Angebot an Nutzungsmöglichkeiten ist vorrangiges Zielsetzung der Gemeinde. Die Nutzungsmöglichkeiten beziehen sich insbesondere auf den Erhalt und die Entwicklung der denkmalgeschützten Bausubstanz. Die ursprüngliche Nutzung soll weiterhin erlebbar bleiben, so dass von den ursprünglichen technischen Einbauten der Mühle Teile erhalten bleiben sollen.

Neben der touristischen Entwicklung des Gebietes soll nach Entscheidung der Gemeinde Bad Kleinen in der vorhandenen denkmalgeschützten Bausubstanz auch Wohnnutzung zulässig sein. Da sich in unmittelbarer Nähe des Plangebietes das überregionale Schienennetz der Deutschen Bahn AG mit den Streckenverbindungen Hamburg-Lübeck-Rostock-Stralsund und Berlin-Schwerin-Wismar befindet ist eine Überprüfung dahingehend erforderlich, ob die geplanten empfindlichen Nutzungen innerhalb des Plangebietes durch Verkehrslärm beeinträchtigt werden.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über den Uferweg. Innerhalb des Plangebietes sind private fußläufige Verbindungen vorgesehen, die die Nutzungseinheiten miteinander verbinden und so der Gesamteindruck des Mühlengeländes gewahrt wird.

Der ruhende Verkehr wird im südlichen Teil des Plangebietes in einer größeren Stellplatzanlage aufgenommen. Optional sind noch weitere Stellplätze außerhalb des Plangebietes in Abhängigkeit der Nutzungen vorgesehen. Es erfolgt nur eine nachrichtliche Darstellung, da es sich um Flächen der Deutschen Bahn AG handelt, für die gemäß § 23 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) die Freistellung zu beantragen wäre.

8. Inhalt des Bebauungsplanes

8.1 Art der baulichen Nutzung

Für das Plangebiet wird ein Sonstiges Sondergebiet nach § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Hierbei wird innerhalb des Plangebietes ein Nutzungsgebiet festgesetzt, das die Anforderungen des Sonstigen Sondergebietes wie folgt erfüllt:

- SO 1.1 - Sonstiges Sondergebiet Fremdenbeherbergung und touristische Infrastruktur
- SO 1.2 - Sonstiges Sondergebiet Fremdenbeherbergung, touristische Infrastruktur und Wohnen
- SO 2 - Sonstiges Sondergebiet Sport- und Spielanlagen
- SO 3 - Sonstiges Sondergebiet touristische Infrastruktur, Wohnen und Gewerbe.

Mit der Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes ist ein Festsetzungsgehalt gewollt, der sich keinem der in den §§ 2-10 BauNVO geregelten Gebietstypen zuordnen lässt, weil es die dortigen Nutzungsmerkmale nicht aufweist. Die zulässigen Nutzungen in den einzelnen Sondergebieten SO 1.1- SO 3 sind funktional aufeinander bezogen, um den Forderungen des Denkmalschutzes nach einer gesamtheitlichen Entwicklung des Areals Rechnung zu tragen. Separate Nutzungseinheiten aus unterschiedlich funktionierenden Teilbereichen sind möglich, sofern das Gesamtensemble in seinem Erscheinungsbild jedoch gewahrt bleibt.

Das Planungsziel der Gemeinde ist, die prägende Nutzung des Gebietes durch den Fremdenverkehr zu erreichen und der Wohnnutzung eine untergeordnete Bedeutung beizumessen. Die Förderung von Einrichtungen der Naherholung und des Tourismus sind als vorrangiges Planungsziel nicht über ein allgemeines Wohngebiet oder über ein Mischgebiet erreichbar, so dass die Gemeinde Bad Kleinen von der Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes nach § 11 Abs.2 BauNVO Gebrauch macht.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird für das Plangebiet im Wesentlichen durch die Festsetzung

- der Grundflächenzahl (GRZ),
- der maximalen Firsthöhe (FH_{max}),
- der maximalen Oberkante des Gebäudes (OK_{max}).

bestimmt.

Die entsprechenden Festsetzungen sind auf dem Plan in den Nutzungsschablonen enthalten.

Um im Plangebiet eine städtebauliche Ordnung zu erreichen und gleichzeitig dem denkmalgeschützten Bestand Rechnung zu tragen, werden in den einzelnen Sondergebieten SO 1.1- SO 3 unterschiedliche Nutzungsmaße z.T. unterhalb der in § 17 BauNVO genannten Obergrenze festgesetzt.

Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird durch die Festsetzung der maximalen First- und Gebäudehöhe bestimmt. Die gewählten Maße nehmen Bezug auf die denkmalgeschützten vorhandenen Gebäude innerhalb des Plangebietes. Die Höhe der neu zu errichtenden baulichen Anlagen richtet sich nach der städtebaulich gewünschten Verdichtung in diesem Bereich.

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.

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.

Als unterer Bezugspunkt für die Festlegung der Höhe der baulichen Anlagen gilt die mittlere Fahrbahnhöhe der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche „Uferweg“.

Im Gebiet SO 1.2 ist eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Firsthöhe durch Lüftungsröhre, Schornsteine und Antennenanlagen bis zu höchstens 2,00 m zulässig.

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 höchstens 3,00 m betragen.

Im Gebiet SO 3 ist eine Überschreitung der festgesetzten maximal zulässigen Gebäudehöhe durch Mobilfunkanlagen zulässig, wenn das Landschaftsbild nicht unzulässig beeinträchtigt wird.

Die Regelungen zu den Mobilfunkanlagen sind aufgrund der bestehenden Anlagen erforderlich und werden über die Festsetzung der ausnahmsweisen Zulässigkeit für künftige Anlagen geregelt.

Im Gebiet SO 3 ist die Überschreitung der festgesetzten maximal zulässigen Gebäudehöhe ausnahmsweise durch ein Staffelgeschoss mit Dachterrasse zulässig. Diese Festsetzung wurde getroffen, um die touristischen Potenziale auszuschöpfen und den Panoramablick über den Schweriner See in Verbindung mit einer attraktiven Nutzung zu ermöglichen.

8.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Bauweise

Im Plangebiet gilt die offene Bauweise. Für das denkmalgeschützte Gebäude der ehemaligen Mühle gilt unter Berücksichtigung des denkmalgeschützten Bestandes die abweichende Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäudehöhen über 50,00 m bei Einhaltung des seitlichen Grenzabstandes gemäß LBauO M-V zulässig sind.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden als Baugrenzen festgesetzt und orientieren sich maßgeblich an dem denkmalgeschützten Bestand. Bauliche Erweiterungsmöglichkeiten wurden eröffnet.

Für das denkmalgeschützte Gebäude der ehemaligen Mühle wurde zu den Gleisanlagen der Deutschen Bahn AG eine Baulinie festgesetzt, da diese

bauliche Anlage in ihrer Lage gleichzeitig als aktiver Schallschutz für die dahinterliegenden Gebäude und Freiflächen dient.

8.4 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

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.

Die Festsetzung wurde getroffen, um in diesen Gebieten den ruhenden Verkehr der touristischen Nutzung unterzuordnen. Hierbei ist die im südlichen Plangebietsbereich und im Gebiet SO 3 gelegene Stellplatzanlage zu berücksichtigen, da diese auch den ruhenden Verkehr aus dem Plangebiet aufnehmen kann. Die Stellplatzanlage wird durch eine Lärmschutzwand von den touristisch geprägten Nutzungen abgegrenzt.

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.

Die Festsetzung wurde getroffen, da die festgesetzten Baugrenzen um den denkmalgeschützten Gebäudebestand herum keine zusätzlichen Möglichkeiten für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen eröffnen.

8.5 Verkehrsflächen

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über den Uferweg. Innerhalb des Plangebietes sind private fußläufige Verbindungen vorgesehen, die die Nutzungseinheiten miteinander verbinden und so der Gesamteindruck des Mühlengeländes gewahrt wird. Die Festlegung der fußläufigen Verbindungen und weiterer privaten Erschließungsmöglichkeiten erfolgt im weiteren Planverfahren.

8.6 Grünflächen

Im nordöstlichen Plangebiet ist eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Streuobstwiese festgesetzt. Vorhandene Gehölze sind zu erhalten.

Das Planungsziel besteht in Festsetzung einer privaten Streuobstwiese zur Abgrenzung der touristischen Nutzung zu Mühlenbrücke und zu den Anlagen der Deutschen Bahn AG. In diesem Bereich ist es Ziel der Gemeinde Bad Kleinen zu prüfen, ob ein gestalteter Lärmschutzwall anstelle einer Lärmschutzwand ebenso als aktiver Schallschutz gegenüber Verkehrslärm vorgesehen werden kann.

Zwischen den Baugebieten SO 1./1/ SO1.2 und SO 2 ist eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gliederungsgrün“ festgesetzt. Das Anlegen von fußläufigen Verbindungswegen ist zulässig.

Das Planungsziel besteht darin, die Nutzungseinheiten des gesamten Areals miteinander zu verbinden und so den Zielstellungen der Denkmalpflege zu entsprechen, den Gesamteindruck des Mühlengeländes zu wahren.

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.

Die Festsetzung der privaten Grünflächen entlang des Uferweges soll die Einbindung des Gebietes in die vorhandenen Grünstrukturen vorsehen.

8.7 Immissionsschutz

Ausreichender Schallschutz ist eine Voraussetzung für gesunde Wohn-, Arbeits- und Lebensverhältnisse der Bevölkerung. Daher war zu prüfen, welche Lärmbelastungen von dem überregionalen Schienennetz der Deutschen Bahn AG ausgehen. Diese Lärmbelastungen stellen unstreitig die Hauptlärmquelle im Plangebiet dar. Die hohen Belastungen resultieren aus dem Eisenbahnknotenpunkt Bad Kleinen. Hier kreuzen sich die überregionalen Achsen des Schienenverkehrsnetzes, die Strecken Hamburg-Lübeck-Rostock-Stralsund und Berlin-Schwerin-Wismar.

Industrie- und Gewerbelärm sowie Freizeitlärm ist im Plangebiet nicht vorhanden.

Durch das Ingenieurbüro für Schallschutz Dipl.-Ing. Volker Ziegler wurde eine Lärmimmissionsuntersuchung bezüglich des Nutzungspotentials des ehemaligen Mühlen- und Speichergeländes durchgeführt. Die Lärmimmissionsuntersuchung vom 18.05.2012 bildet die Grundlage für Aussagen und Festsetzungen zu aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen im Plangebiet.

Auszugsweise werden aus dem Gutachten die Aussagen dazu mit eingefügt:

„Berechnungsergebnisse und Bewertung

Mit dem Schallausbreitungsprogramm LIMA, Version 8.01.0, vorgenommene flächendeckende Berechnungen der Beurteilungspegel tags sind für den Prognosehorizont 2025 und die Immissionshöhen von 2,8 m (EG), 5,5 m (1. OG) und 8,2 m (2. OG) als Anlagen 4 – 6 beauftragt. Die Bestandsgebäude, die erhalten bleiben sollen, sind in dem Simulationsmodell als abschirmende und reflektierende Objekte enthalten. Darüber hinaus gelten die Ergebnisse der Anlagen 4 – 6 für freie Schallausbreitung innerhalb des Plangebietes (ohne Lärmschutzwand/-wand entlang der Bahnstrecke, ohne geplante Gebäude).

Die nicht gesondert dargestellten Beurteilungspegel für die Nacht sind aufgrund des nächtlichen Güterzugaufkommens mit um 1 dB(A) geringeren Lärmbelastungen nahezu unverändert gegenüber den Tagwerten (Verschiebung der Beurteilungspegel tags um eine 1 dB(A) - Isolnie zur Bahnstrecke hin).

Am unmittelbar an der Bahnstrecke gelegenen Mühlengebäude kommt man an der Nordwestfassade tags und nachts auf Beurteilungspegel von ca. 70 dB(A), am etwas zurückliegenden Silogebäude von ca. 64 dB(A). Durch Gebäudeeigenabschirmungen ist an den von der Bahnstrecke teilweise abgewandten Nordost- bzw. Südwestfassaden von bis zu 5 dB(A) und auf den

vollständig abgewandten Südostfassaden von mindestens 10 dB(A) niedrigeren Lärmimmissionen auszugehen.

Das Wohnhaus und das Garagengebäude profitieren von Teilabschirmungen des Bahnlarms durch das davorstehende Mühlengebäude. Die Beurteilungspegel bewegen sich tags und nachts gebäudeseitenabhängig zwischen 50 dB(A) und 60 dB(A).

Die der Bahnstrecke vollständig bzw. teilweise zugewandten Fassaden des Mühlengebäudes und des Silogebäudes sind somit hohen Lärmbelastungen ausgesetzt oberhalb der Orientierungswerte des Beiblattes 1 zu DIN 18005-1 von 55 / 45 dB(A) für Allgemeine Wohngebiete, 60 / 50 dB(A) für Mischgebiete und 65 / 55 dB(A) für Gewerbegebiete (in denen Büroräume und betriebsbezogene Wohnungen schutzbedürftig sind), größtenteils auch oberhalb der um 4 dB(A) höheren Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV.

An den vollständig von der Bahnstrecke abgewandten Fassaden des Mühlengebäudes und des Silogebäudes sowie an dem teilabgeschirmten Wohnhaus bzw. Garagengebäude sind die Lärmbelastungen geringer. Am Tag kommt man auf Beurteilungspegel, die im Bereich der für Mischgebiete und Allgemeine Wohngebiete geltenden Orientierungswerte von 60 dB(A) und 55 dB(A), in der Nacht aber größtenteils über den jeweiligen Orientierungswerten von 50 dB(A) und 45 dB(A) – teilweise auch über den Immissionsgrenzwerten von 54 dB(A) und 49 dB(A) – liegen. Allerdings wird in der Nacht der als Grenze des planerischen Handelns anzusehenden Höchstwert der 16. BImSchV von 60 dB(A) nicht überschritten.

In den für Neubebauungen zur Verfügung stehenden Plangebietsbereichen südwestlich des Silogebäudes, zwischen dem Silogebäude und dem Mühlengebäude bzw. dem Wohnhaus und dem Garagengebäude sowie nordöstlich davon mit weitgehend freiem Schalleinfall liegen die Beurteilungspegel tags und nachts zwischen 55 dB(A) und 70 dB(A). Am Tag kann partiell von Wohn- und Mischgebietsqualität ausgegangen werden. In der Nacht werden die dafür geltenden Orientierungs- und Immissionsgrenzwerte (bereichsweise einschließlich des Höchstwertes von 60 dB(A)) überschritten.

Bezogen auf die Zugfrequenzierung bzw. Emissionspegel des Jahres 2010 ergeben sich am Tag um ca. 4 dB(A) und in der Nacht um ca. 3 dB(A) geringere Beurteilungspegel.

Schallschutzmaßnahmen

Eine Lärmberuhigung des Mühlengeländes lässt sich erreichen durch Errichtung eines Lärmschutzwalles bzw. einer Lärmschutzwand – oder einer Kombination aus beiden – entlang der nordwestlichen Plangeietsgrenze (aktiver Schallschutz).

Die Anlagen 7 – 9 enthalten beispielhafte flächendeckende Berechnungen mit einer Höhe der Lärmschutzanlage von 4 m. Am Tag lässt sich damit in der Außenwohnbereichs- und Erdgeschosszone größtenteils das Schutzniveau der 16. BImSchV (teilweise auch das Schutzniveau der DIN 18005-1) für Allgemeine Wohngebiete bzw. das Schutzniveau der DIN 18005-1 für Mischgebiete erreichen.

In der Nacht verbleiben aber Überschreitungen der Orientierungs- und Immissionsgrenzwerte.

Ab dem 1. Obergeschoss nimmt die Abschirmwirkung einer 4 m hohen Lärmschutzanlage (insbesondere dann, wenn sie sich wie im südwestlichen Abschnitt der nordwestlichen Plangeietsgrenze von den Bahngleisen entfernt) deutlich ab. Um auch in Nutzungsebenen oberhalb des Erdgeschosses zu spürbaren Lärmberuhigungen zu kommen, müsste die Lärmschutzanlage über 4 m hinaus erhöht werden.

Mit geeigneten Grundrissanordnungen, die nicht schutzbedürftige Nebenräume und Flure an den der Bahnstrecke zugewandten Gebäudeseiten vorsehen, sowie durch außenlärmpiegelabhängige Bemessung der Schalldämmung der Außenbauteile incl. schalldämmender Lüftungseinrichtungen stehen Maßnahmen des passiven Schallschutzes zur Verfügung. Dabei ist zu beachten, dass der aktive Schallschutz vorrangig in die Abwägung einzustellen ist. Dies gilt insbesondere für den Schutz von Außenwohn- und sonstigen ruhebedürftigen Außennutzungsbereichen.

Nutzungsempfehlungen

Das ehemalige Mühlen- und Speichergelände ist im Hinblick auf die Belange des Schallschutzes nur eingeschränkt für Dauer- und Ferienwohnen geeignet. Neben der Errichtung einer abschirmenden Lärmschutzanlage mit einer Höhe von ≥ 4 m, die möglichst dicht an der Bahnanlage heranrücken sollte, ist eine Beschränkung der Geschossigkeit erforderlich. Auch dann sind zum Schutz der Nachtruhe zusätzliche passive Maßnahmen an bzw. in den Gebäuden vorzusehen. Vorteilhaft wäre eine Nutzungsgliederung mit weniger schutzbedürftigen Einrichtungen im Nordwesten und einer Beschränkung der Wohnbebauung auf den südöstlichen Rand des Plangebietes.

Primär sollte eine Gebietsnutzung ohne bzw. mit untergeordneten Wohnfunktionen erwogen werden. Dazu zählen Gewerbenutzungen sowie touristische und infrastrukturelle Einrichtungen u.ä., auf deren eigenen Stützgrad im nächsten Abschnitt eingegangen wird. Ggf. kommen auch Hotelnutzungen mit den bereits beschriebenen Strategien des passiven Schallschutzes in Betracht. Auch dabei sind ruhebedürftige Außennutzungsbereiche möglichst aktiv durch Errichtung einer abschirmenden Lärmschutzanlage bzw. durch Gebäudeabschirmungen zu schützen."

Aufgrund der gutachterlichen Aussagen werden bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen erforderlich. Es werden aktive Lärmschutzmaßnahmen entsprechend den gutachterlichen Empfehlungen dicht an der Bahnanlage vorgesehen.

Zum Schutz vor Verkehrslärm von den Anlagen der Deutschen Bahn sind aktive Lärmschutzmaßnahmen an der nordwestlichen Grundstücksgrenze (Grenze des Plangebietsbereiches) erforderlich. Die Errichtung einer mindestens 4 m hohen Lärmschutzeinrichtung ist erforderlich. Die Lärmschutzeinrichtung ist als Lärmschutzwand, Lärmschutzwall oder als Kombination aus Lärmschutzwand und Lärmschutzwall herzustellen. Anstelle der Lärmschutzwand können vorhandene Gebäude die Lärmschutzfunktion übernehmen. Diese sind dann dauerhaft in Kubatur und Lage zu erhalten.

Mit dieser Festsetzung wird erreicht, dass am Tag in Erdgeschosshöhe und somit auch für die Außenwohnbereiche das Schutzziel für Allgemeine Wohngebiete teilweise und für Mischgebiete vollständig erreicht wird.

Für weitere Geschosse wird das Schutzziel nicht mehr mit aktiven Lärmschutzmaßnahmen von 4,00 m erreicht und es besteht nur noch die Möglichkeit der Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen. Eine Beschränkung der Geschossigkeit ist unter dem Gesichtspunkt des Denkmalschutzes nicht möglich und würde zusätzlich die touristischen Nutzungspotentiale - Panoramablick über den Schweriner See - einschränken.

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 der der Bahnstrecke zugewandten Gebäudeseite) 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 schalldämmten Lüftungselementen gemäß VDI-Richtlinie 2719 auszustatten.

Am Tag wären durch aktive und passive Schallschutzmaßnahmen auch unter Nutzung der Außenwohnbereiche eine touristische und in bestimmten Bereichen auch eine allgemeine Wohnnutzung möglich.

In der Nacht verbleiben erhebliche Überschreitungen der Orientierungs- und Immissionsgrenzwerte, da sich die Tag- und Nachtwerte nur um 1 dB(A) unterscheiden.

Für die Zulässigkeit von schutzbedürftigen Nutzungen wären an den jeweiligen Gebäudeseiten die erforderlichen Lärmpegelbereiche zu ermitteln und entsprechend festzusetzen.

In der Vorentwurfsphase wird nur eine Beispiellrechnung für eine Geschossebene für die Baugebiete und deren überbaubaren Flächen getroffen, für die das Wohnen als Nutzungsmöglichkeit berücksichtigt ist. Diese Berechnung gilt als beispielhafte Berechnung. Es wird eine beispielhafte Rechnung vorgeben. Bei Fortführung der Planung ist der Festsetzungsumfang zu prüfen. Dabei ist für alle Geschossebenen und für alle Gebäude in denen das Wohnen zulässig ist, eine entsprechende Festsetzung je Geschossebene vorzugeben, so dass eine rechtseindeutige Zuordnung möglich ist.

Nach Auswertung der Stellungnahmen zum Vorentwurf ist vorgesehen, das Lärmgutachten unter Berücksichtigung der Erkenntnisse aus dem Beteiligungsverfahren zu präzisieren. Ebenso ist die Präzisierung in Bezug auf die beispielhafte Festlegung von Lärmpegelbereichen für Gebäude, die das Wohnen zulassen, vorgesehen.

Unter Berücksichtigung der konkreten örtlichen Situation und in Abstimmung mit dem Lärmgutachter wird empfohlen, von den ansonsten geltenden Anforderungen der DIN 4109, die Lärmpegelbereiche von den Beurteilungspegeln tags abzuleiten, abzuweichen. Unter Berücksichtigung der Anforderungen an die Schaffung gesunder Wohn- und Lebensverhältnisse werden als Grundlage für die Ableitung von Lärmpegelbereichen die

Beurteilungspegel nachts zugrunde gelegt. Damit wird unter dem Vorsorgeprinzip von sonst geltenden Anforderungen der DIN 4109 in diesem Punkt zu sicheren Seite hin abgewichen.

Beispielhaft wurde diese Ermittlung für das Gebiet SO 3 für das zweite Obergeschoss und für das Gebiet SO 1.2 durchgeführt. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die DIN 4109 nur für die Tagwerte gilt. In der Regel sind die Tagwerte deutlich höher als die Nachtwerte. Im Plangebiet unterscheiden sich die Tag- und Nachtwerte jedoch nur um 1 dB(A) und es erfolgt keine Lärmabschwächung in der Nacht. Es ist ein Unterschied in Bezug auf die heranzuziehenden Orientierungswerte der DIN 18005/1 Schallschutz im Städtebau von 10 dB(A) zwischen den zulässigen Tag- und Nachtwerten zu kompensieren.

Im Gebiet SO 3 sind für das bestehende Silogebäude (im 2. OG) an den jeweiligen Gebäudeseiten folgende Lärmpegelbereiche (LPB) einzuhalten:

- an der Bahnstrecke zugewandten Gebäudeseite tags der LPB IV und nachts der LPB VI,
- für die Seitenfronten (senkrecht zur Bahnstrecke) tags der LPB III/ IV und nachts der LPB V/ VI,
- an der der Bahnstrecke abgewandten Gebäudeseite tags der LPB II und nachts der LPB IV.

Im Gebiet SO 1.2 sind für das bestehende Wohngebäude (im 1. OG) an den jeweiligen Gebäudeseiten folgende Lärmpegelbereiche (LPB) einzuhalten:

- an der der Bahnstrecke zugewandten Gebäudeseite tags der LPB III und nachts der LPB V,
- für die südwestliche Seitenfront (senkrecht zur Bahnstrecke) tags der LPB III und nachts der LPB V,
- für die nordöstliche Seitenfront (senkrecht zur Bahnstrecke) tags der LPB II und nachts der LPB IV,
- an der der Bahnstrecke abgewandten Gebäudeseite nur nachts der LPB III.

Außenwohnbereiche (Balkone, Loggien, Terrassen) sind ab Lärmpegelbereich IV unzulässig.

Innerhalb der festgesetzten Lärmpegelbereiche (LPB) sind passive Maßnahmen zum Schutz gegen Verkehrslärm zu treffen. Zum Schutz vor Außenlärm sind für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Ausgabe November 1989, einzuhalten. Die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile ergeben sich nach DIN 4109 aus den in der Tabelle aufgeführten Lärmpegelbereichen. Nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Räumen sind so auszuführen, dass sie folgende resultierenden Schalldämm-Maße aufweisen:

Die Tabelle ist ein Auszug aus der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, November 1989, Tabelle 8 (Hrsg.: DIN Deutsches Institut für Normung e.V.)

Lämperegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel dB(A)	Raumart Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichts- u. ä.	Büro- und ähnliche Räume
II	56 bis 60	erf. R _{w, res} des Außenbauteiles in dB	
III	61 bis 65	30	30
IV	66 bis 70	35	30
V	71 bis 75	40	35
VI	76 bis 80	45	40
		50	45

¹An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Forderungen gestellt.

Die Korrekturwerte nach Tabelle 9 und 10 der DIN 4109 zu beachten.

Für Schlafzimmer, Kinderzimmer und schutzbedürftigen Räume mit ähnlicher Nutzung im Lärmpegelbereich III und höher sind die Fenster mit schalldämmenden Lüftungsöffnungen zu versehen, die die Einhaltung der resultierenden Luftschalldämmung (R_{w, res}) des gesamten Außenwandbauteiles gewährleisten.

Das Maß des tatsächlichen Schallschutzes hängt stark von der Raumgeometrie und dem Anteil der „verlärmt“ Fassade ab, also dem Verhältnis zwischen Außenbauteilen zur Grundfläche eines Raumes. Die globalen Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile eines Raumes sind Grundlage für die Bemessung. Nachdem die globale Anforderung an die Schalldämmung der Außenbauteile eines Raumes erfolgt ist, werden im nächsten Schritt die einzelnen Bauteile so dimensioniert, dass die globalen Anforderungen unter konstruktiven und wirtschaftlichen Aspekten erfüllt werden. Massive Wände, wie Kalksandsteinwände oder Betonwände erfüllen in der Regel Schalldämmmaße von über 50 dB. Die in der Praxis erreichbaren Schalldämmmaße von Fenstern sind deutlich niedriger. Deshalb wird die erreichbare Gesamt-Schalldämmung in der Regel durch die schalltechnisch schwächeren Bauteile, wie Fenster / Türen / Rolladenkästen sowie Lüftereinrichtungen bestimmt.

Unter Berücksichtigung der hier zugrunde liegenden und zu beachtenden Anforderungen an den Schallschutz ist absehbar, dass sich hohe Aufwendungen ergeben können.

Auswirkungen auf die Umgebung ergeben sich in Folge der Planung nicht, wenn die hierzu gutachterlich beurteilten Rahmenbedingungen eingehalten werden. Der Gutachter führt hierzu aus:

„Auswirkungen von Nutzungen im Plangebiet auf die Umgebung

Die örtliche Situation lässt tagsüber gewerbliche, sportliche oder freizeitmäßige Nutzungen zu, die im Einzelfall jedoch Einschränkungen unterliegen können. In

der Nacht sind die Einschränkungen aufgrund der unmittelbaren Nähe zur vorhandenen Wohnbebauung am Uferweg besonders hoch. Durch Gebietsgliederungen, die lärmintensivere Nutzungen zur Bahnstrecke hin und leisere Einrichtungen zur Wohnbebauung am Uferweg hin vorsehen, lässt sich eine Optimierung des Nutzungspotenzials erreichen.

Auch im Hinblick auf die Regelungen zum Schutz vor Verkehrslärmbelastungen mit den Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV als obere Schwellen des Abwägungsrahmens kommt man zum Ergebnis, dass Nachfolgenutzungen auf dem ehemaligen Speicher- und Mühlengelände einem gewissen Maß an Einschränkungen unterliegen. Verkehrsintensive Betriebe und Einrichtungen sind nur bedingt zur Ansiedlung geeignet.

Bei einer Asphaltierung des Uferweges erhöhen sich die zur Verfügung stehenden Verkehrskontingente durch den Wegfall des Pflasterzuschlages von 3 dB(A). Man würde sich damit „Luft“ verschaffen für das Nutzungspotential des Mühlengeländes.“

8.8 Flächenbilanz

Flächennutzung	Flächengröße
Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung	
SO 1.1 F + TI	5.102,0 m²
SO 1.2 F+TI+W	5.790,0 m²
SO 2	5.121,0 m²
SO 3	4.738,0 m²
Bauflächen gesamt	20.751,0 m²
Grünflächen	
Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage	1.695,0 m²
Private Grünfläche mit Zweckbestimmung Gliederungsgrün	1.155,0 m²
private Grünfläche mit Zweckbestimmung Steuobstwiese	2.968,0 m²
Grünflächen gesamt	5.818,0m²
Gesamtfläche	26.569,0 m² ≈ 2,66 ha

9. Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs.1 LBauO M-V können örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Hierzu bedarf es im weiteren Verfahren die Abstimmung mit der zuständigen Denkmalbehörde.

10. Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die im Bestand vorhandenen Straßen und Wege mit Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz mit der Landesstraße L031.

11. Klimaschutz

Eingriffe in stadtklimatisch relevante Flächen ergeben sich in Folge der Planung nicht. Es ist nicht davon auszugehen, dass durch die Planung die Durchlüftungssituation im Bereich der angrenzenden Bebauung nachhaltig gestört werden würde. Der Bebauungsplan trifft keine zwingenden Festsetzungen zur Nutzung regenerativer Energien. Er schließt die Nutzung regenerativer Energien oder sonstige bauliche Maßnahmen zum Klimaschutz nicht aus, oder erschwert diese erheblich. Insofern ist eine den Klimaschutzziele entsprechenden Nutzung und Bebauung möglich.

12. Ver- und Entsorgung

12.1 Wasserversorgung

Die Gemeinde Bad Kleinen gehört zum Verbandsgebiet des Zweckverbandes Wismar. Die Trinkwasserversorgung erfolgt über bestehende Transportleitungen aus dem Versorgungsgebiet der Wasserfassung/ des Wasserwerkes Dorf Mecklenburg. Der Standort des zentralen Wasserwerkes und der Wasserfassung der Gemeinde befinden sich im Ortszentrum von Bad Kleinen. Der Anschluss des Plangebietes an die zentrale Wasserversorgung ist im weiteren Planverfahren abzustimmen.

12.2 Abwasserbeseitigung – Schmutzwasser

Die Gemeinde Bad Kleinen gehört zum Verbandsgebiet des Zweckverbandes Wismar. In Bad Kleinen besteht eine zentrale Kläranlage. Das anfallende Schmutzwasser ist überwiegend durch die Herstellung neuer Anlagen mit Anbindung an das vorhandene System zur Schmutzwasserableitung anzubinden. Die Anschlussgestaltungen an die bestehenden Ver- und Entsorgungssysteme sind im Rahmen des weiteren Planverfahrens mit dem Zweckverband Wismar abzustimmen.

12.3 Abwasserbeseitigung – Oberflächenwasser

Das anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit auf den Grundstücken zu versickern. Da die Gemeinde keine satzungsrechtliche

Regelung für diese Versickerung hat, ist die erforderliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde einzuholen. Die Versickerungsanlagen sind so zu dimensionieren, dass Schäden bzw. Gefahren auszuschließen sind. Die Belange des Nachbarschaftsschutzes sind zu berücksichtigen. Auf Grund der Gelände- und Bodenverhältnisse wurde eine generelle Versickerung im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht festgesetzt. Die abschließenden Regelungen sind im weiteren Planverfahren abzustimmen.

12.4 Brandschutz/ Löschwasser

Die Löschwasserversorgung ist durch die Wasserentnahme aus dem Schweriner See gesichert. Das Plangebiet befindet sich im Umkreis von 300 m zum Schweriner See. Es handelt sich um Bestandsflächen. Die Regelungen zur Löschwasserversorgung und Löschwasserentnahme sind im weiteren Planverfahren zu präzisieren.

12.5 Energieversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie in der Gemeinde Bad Kleinen erfolgt durch die E.ON edis AG. Das Versorgungsunternehmen ist rechtzeitig vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen zu unterrichten, um die Versorgung der Gebiete sicherstellen zu können. Die abschließenden Regelungen sind im weiteren Planverfahren abzustimmen.

12.6 Gasversorgung

Die Gemeinde Bad Kleinen wird durch die Gasversorgung Wismar Land GmbH, deren Betriebsführung durch die E.ON Hanse AG erfolgt, mit Erdgas versorgt. Inwiefern ein Anschluss des Plangebietes möglich ist, ist im weiteren Planverfahren mit dem Versorgungsunternehmen abzustimmen.

12.7 Telekommunikation

Die Energieversorgung der Gemeinde Bad Kleinen erfolgt durch die E.ON edis AG. Die Deutsche Telekom AG ist rechtzeitig vor Beginn der Erschließungsarbeiten und vor der Errichtung baulicher Anlagen zu unterrichten, um die rechtzeitige Fernmeldeversorgung sicherzustellen zu können.

12.8 Abfallentsorgung

Die Beseitigung des anfallenden Haus- und Gewerbemülls erfolgt aufgrund der gültigen Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg. Die Grundstücke sind an die öffentliche Abfallbeseitigung anzuschließen.

13. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Innerhalb des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages (AFB) ist darzulegen, inwiefern die Auswirkungen des Vorhabens auf die Verbotstatbestände des § 44 Abs.1 des BNatSchG wirken. Weiterhin ist, zur Berücksichtigung des Europarechtes zu prüfen, ob gegen einen Verbotstatbestand der FFH-Richtlinie Art. 12, 13 bzw. Art. 5 der VS-RL verstoßen wird. Für dieses Vorhaben gilt insbesondere § 44 Abs. 5, wodurch der Verbotstatbestand eingeschränkt wird: