

Beschlussvorlage Gemeinde Bad Kleinen		Vorlage-Nr: VO/GV08/2013-1116 Status: öffentlich Aktenzeichen:
Federführend: Bauamt		Datum: 05.03.2013 Einreicher: Bürgermeister
Bebauungsplan Nr. 23 "Mühle" Auswertung der Stellungnahmen und Vorbereitung des Abwägungsbeschlusses über den Vorentwurf		
Beratungsfolge:		
Beratung Ö / N	Datum	Gremium
Ö	19.03.2013	Ausschuss für Bau-, Verkehrsangelegenheiten und Umwelt Bad Kleinen
Ö	24.04.2013	Gemeindevertretung Bad Kleinen

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahmen sind gemäß beigefügter Übersicht eingegangen. Es gibt Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die abwägungsrelevant sind und maßgeblich Anforderungen aus dem Bereich der Einwohner. Dabei ist maßgeblich die Stellungnahme von Anwohnern am Uferweg, die eine Vielzahl an Bürgerstellungnahmen berücksichtigt.

Aus dem Stellungnahmeverfahren steht noch die immissionsschutzrechtliche Stellungnahme des Landkreises aus. Diese ist wichtig für die weitere Vorbereitung der Abwägungsunterlagen. Der Eingang der Stellungnahme wird vor Diskussion im Bauausschuss erwartet.

Folgender Vorschlag für die Diskussion wird unterbreitet:

- Behandlung der Stellungnahme II.1 Landkreis Nordwestmecklenburg unter den Gesichtspunkten:
 - Anwendbarkeit des Verfahrens nach § 13a BauGB,
 - Art und Zulässigkeit der Nutzungen,
 - Schallschutz nach vorliegender Stellungnahme des Landkreises,
 - Beachtung naturschutzfachlicher Belange,
 - Absteckung eines planungsrechtlichen Rahmens für zukünftige Nutzungen.
- Behandlung der Stellungnahmen II.9 und II.10 DB Services Immobilien GmbH und Eisenbahnbundesamt unter dem Gesichtspunkt:
 - Bahnflächen und andere Flächen.
- Die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sollten nach folgenden Kriterien behandelt werden:
 - Städtebauliche Qualität des Standortes bestimmen - unter dem Gesichtspunkt des Planungserfordernisses und der Beurteilung nach innen und nach außen,
 - planungsrechtlichen Rahmen für mögliche Nutzungen festlegen, da die tatsächlich beabsichtigte Nutzung nicht vollständig klar ist,
 - Bahnlärm beachten,
 - Verkehrslärm beachten, Quellverkehr,
 - Anliegerbelange würdigen,
 - Kompensationserfordernis notwendig?,
 - Artenschutz gemäß gesetzlichem Erfordernis,
 - Umweltbelange?,
 - Straßenzustand,
 - Standortalternativen,

- Ziele der Raumordnung und Landesplanung,
- Anforderungen an Planungsgrundsätze BauGB,
- Landschaftsbild,
- Lärm und Schadstoffe,
- Betrachtung der Entwicklungsfläche als Gesamtmaßnahme und nicht als Einzelstandort.

Unter diesen und anderen Gesichtspunkten kann eine Gliederung der Stellungnahmen erfolgen, um hier eine abschließende Bewertung vorzunehmen.

Anlage/n:

Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Stellungnahmen der Bürger

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	

**Satzung über den Bebauungsplan Nr. 23 der Gemeinde Bad Kleinen
für das Gebiet "Mühle", für das Mühlengelände
frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher
Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB**

VORENTWURF

<u>Lfd.-Nr.</u>	<u>Träger öffentlicher Belange</u>	<u>Aufforderung</u>	<u>Posteingang</u>	<u>Schreiben vom</u>	<u>Mahnung</u>		
I.	Planungsanzeige						
II.	Träger öffentlicher Belange				1	2	3
II.1	Landkreis NWM - Die Landrätin	20.12.2012	07.02.2013	31.01.2013			
II.2	StALU Schwerin	20.12.2012					
II.3	Amt für Raumordnung	20.12.2012	22.01.2013	17.01.2013			
II.4	Bergamt Stralsund	20.12.2012	14.01.2013	11.01.2013			
II.5	LA für Umwelt, Naturschutz u. Geologie	20.12.2012					
II.6	Straßenbauamt Schwerin	20.12.2012	29.01.2013	25.01.2013			
II.7	Industrie- und Handelskammer	20.12.2012	30.01.2013	28.01.2013			
II.8	Handwerkskammer	20.12.2012					
II.9	DB Services Immobilien GmbH	20.12.2012	01.02.2013	28.01.2013			
II.9a	DB Services Immobilien GmbH		18.02.2013	13.02.2013			
II.10	Eisenbahnbundesamt	20.12.2012	14.01.2013	11.01.2013			
II.11	Evangel.-luth. Landeskirche	20.12.2012					
II.12	Deutsche Telekom AG	20.12.2012	08.01.2013	08.01.2013			
II.13	Zweckverband Wismar	20.12.2012	22.02.2013	19.02.2013			
II.14	Busbetriebe Wismar GmbH	20.12.2012	02.01.2013	28.12.2012			
II.15	E.ON edis AG	20.12.2012	23.01.2013	17.01.2013			
II.16	Gasversorgung Wismar Land GmbH	20.12.2012	27.12.2012	27.12.2012			
II.17	GDMcom	20.12.2012	15.01.2013	14.01.2013			
II.18	50 Hertz Transmission GmbH	20.12.2012	09.01.2013	07.01.2013			
II.19	Landesamt für Kultur und Denkmalpflege	20.12.2012	25.02.2013	22.02.2013			
II.20	LA für innere Verwaltung	20.12.2012	08.01.2013	08.01.2013			
II.21	Wasser- und Schifffahrtsamt	20.12.2012	22.01.2013	21.01.2013			
II.22	LA für Brand- u. Katastrophenschutz	20.12.2012	11.02.2013	11.02.2013			
II.23	LA für Gesundheit und Soziales	20.12.2012					
II.24	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben	20.12.2012					
II.25	Betrieb für Bau und Liegenschaften	20.12.2012	15.01.2013	11.01.2013			
II.26	Wehrbereichsverwaltung	20.12.2012	11.01.2013	09.01.2013			
II.27	Deutscher Wetterdienst	20.12.2012	17.01.2013	15.01.2013			
II.28	Hauptzollamt Stralsund	20.12.2012					
II.29	Forstamt Grevesmühlen	20.12.2012	21.02.2013	19.02.2013			
II.30	Landesforst M-V	20.12.2012					
II.31	Polizeipräsidium Rostock	20.12.2012					
II.32	Wasser- und Bodenverband „Wallensteingraben/Küste“	20.12.2012	24.01.2013	24.01.2013			
II.33	Wasser- und Bodenverband "Obere Warnow"	20.12.2012					
II.34	Landesanglerverband	20.12.2012	15.01.2013	13.01.2012			
II.35	Landesjagdverband	20.12.2012	08.01.2013	04.01.2013			
II.36	Schutzgemeinschaft Deut. Wald e.V.	20.12.2012	22.01.2013	22.01.2013			
II.37	BUND	20.12.2012					
II.38	NABU	20.12.2012					
III.	Nachbargemeinden						
III.1	Hansestadt Wismar	20.12.2012					
III.2	Landeshauptstadt Schwerin	20.12.2012	09.01.2013	07.01.2013			
III.3	Gemeinde Lübstorf	20.12.2012					
III.4	Gemeinde Zickhusen	20.12.2012					
III.5	Gemeinde Bobitz	20.12.2012		20.02.2013			

III.6	Gemeinde Hohen Viechein	20.12.2012		01.03.2013			
III.7	Gemeinde Groß Stieten	20.12.2012					
III.8	Gemeinde Dorf Mecklenburg	20.12.2012		22.02.2013			
IV.	Öffentlichkeit						
IV.1	Familie Bünger		09.01.2013	09.01.2013			
IV.2	Anwohner Uferweg			06.01.2013			
IV.3	Charlotte und Dr. Michael Eckert		26.12.2012	22.12.2012			
IV.4	Hans Kreher			10.01.2013			
1	Stellungnahmen mit abwägungsrelevanten Anregungen						
2	Stellungnahmen ohne Anregungen/ mit Hinweisen						
3	Stellungnahme ohne Anregungen und Hinweise						

Landkreis Nordwestmecklenburg

Die Landrätin

Fachdienst Bauordnung und Planung



Landkreis Nordwestmecklenburg • Postfach 1565 • 23958 Wismar

Amt Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen
Der Amtsvorsteher
Für die Gemeinde Bad Kleinen
Am Wehberg 17
23972 Dorf Mecklenburg

Auskunft erteilt Ihnen:
André Reinsch
Dienstgebäude:
Börzower Weg 3, 23936 Grevesmühlen
Zimmer 2225 Telefon 03841/3040-6315 Fax -86315
E-Mail: a.reinsch@nordwestmecklenburg.de
Ort, Datum:
Grevesmühlen, den 2013-01-31

EINGEGANGEN
 Amt Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen
 07. FEB. 2013
 AV LB FIN OSo BA ZD Bgm.

Bebauungsplan Nr. 23 für das Gebiet „Mühle“ der Gemeinde Bad Kleinen,
hier: Äußerungen des Landkreises gem. § 4 Abs. 1 BauGB auf Grund des Anschreibens vom 20.12.2012,
hier eingegangen am 27.12.2012

Sehr geehrte Frau Plieth,

die Grundlage für die Stellungnahme bilden die Vorentwurfsunterlagen zum Bebauungsplan Nr. 23 für das Gebiet „Mühle“ der Gemeinde Bad Kleinen mit Sachstand 24. Oktober 2012, sowie die Begründung mit gleichen Sachstand.

Die Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in den nachfolgenden Fachdiensten des Landkreises sowie im Abfallwirtschaftsbetrieb:

FD Umwelt Untere Naturschutzbehörde Untere Wasserbehörde Untere Abfallbehörde Untere Immissionsschutzbehörde	FD Bauordnung und Planung Bauordnung Brandschutz Bauleitplanung Untere Denkmalschutzbehörde
Bereich Kommunalaufsicht	FD Ordnung und Sicherheit/Straßenverkehr Untere Straßenverkehrsbehörde
FD Öffentlicher Gesundheitsdienst	
Stabsstelle Wirtschafts- und Regionalentwicklung	FD Bau- und Gebäudemanagement Untere Straßenaufsichtsbehörde Straßenbaulastträger

Die eingegangenen Äußerungen und Hinweise der Fachdienste sind diesem Schreiben als Anlage beigefügt und in der weiteren Bearbeitung durch die Gemeinde zu beachten.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

A. Reinsch
André Reinsch
SB Bauleitplanung

Verwaltung des Landkreises Nordwestmecklenburg
Kreissitz Wismar,
Postanschrift: 23970 Wismar • Rostocker Str. 76
☎ (03841) 3040-0, Fax: (03841) 3040-6599
E-Mail: info@nordwestmecklenburg.de



Bankverbindung:
Konto bei der Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
BLZ 140 510 00; Konto-Nr. 1 000 034 549
IBAN: DE61 1405 1000 1000 0345 49; BIC: NOLADE21WIS
Homepage: www.nordwestmecklenburg.de

Anlage
Fachdienst Umwelt
Gesamtstellungnahme Fachdienst Umwelt

Untere Wasserbehörde: Herr Behrendt

Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind.	
Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.	x
Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.	

1. Wasserversorgung:

Die Versorgungspflicht mit Trink- und Brauchwasser für die Bevölkerung und die gewerblichen und sonstigen Einrichtungen besteht für den Zweckverband Wismar nach § 43 Abs. 1 LWaG. Die im Punkt 12.1 der Begründung angegebenen Hinweise zum Wasserwerk Bad Kleinen und der dazugehörigen Trinkwasserschutzzone sollten entfernt werden. Das Wasserwerk Bad Kleinen besteht nicht mehr und die Schutzzone wurde aufgehoben.

2. Abwasserentsorgung:

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. Für den vorliegenden B-Plan hat der ZV Wismar die Abwasserbeseitigungspflicht.

3. Niederschlagswasserbeseitigung:

Das von bebauten oder künstlich befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist entsprechend § 54 des WHG als Abwasser einzustufen. Damit unterliegt es grundsätzlich der Abwasserbeseitigungspflicht der Gemeinde Bad Kleinen bzw. dem inzwischen beauftragten Zweckverband Wismar.

Auf der Grundlage des § 55 Abs. 2 WHG sollte unbelastetes Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche oder sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Die Beseitigungs- und Überlassungspflicht entfällt für Niederschlagswasser, wenn dieses verwertet oder versickert wird, von öffentlichen Verkehrsflächen im Außenbereich abfließt oder im Rahmen des Gemeindegebrauchs in ein oberirdisches Gewässer/ Küstengewässer eingeleitet wird.

Die Benutzung eines Gewässers, hierzu gehört auch die Einleitung von Niederschlagswasser, bedarf grundsätzlich der Erlaubnis, ausgenommen hiervon ist der Gemeindegebrauch an oberirdischen Gewässern, Küstengewässern und die erlaubnisfreie Benutzung des Grundwassers (Regelung der Gemeinde durch Satzung). Voraussetzung für Gewässerbenutzungen ist jeweils mindestens die Einhaltung des Standes der Technik. Das Merkblatt M 153 der DWA enthält Hinweise zur Niederschlagswassernutzung, -rückhaltung, -reinigung, -ableitung und -einleitung jeweils unter Beachtung der hydraulischen und stofflichen

Kriterien und ist mit der Antragstellung zur Gewässerbenutzung nachzuweisen. Ist die Anlage von Regenrückhaltebecken oder zentralen Versickerungsanlagen (Anschluss mehrere Grundstücke) vorgesehen, sind entsprechend fachtechnisch ermittelte Flächen zweckgebunden im Plangebiet auszuweisen.

Die ortsnahe und schadlose Versickerung von **gefasstem** Niederschlagswasser unter Ausnutzung der natürlichen Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens ist wasserwirtschaftlich erwünscht. Sie ist allerdings insbesondere vom Grad der Verunreinigung des Niederschlagswassers, dem Flurabstand des Grundwassers, der Topografie und den Bodenverhältnissen abhängig. Eine Vernässung von benachbarten Grundstücken ist beim Betrieb der Versickerungsanlagen auszuschließen. Auf ausreichenden Abstand der Anlagen zu Gebäuden ist zu achten, entsprechende Hinweise enthält das DWA-Arbeitsblatt A 138.

Die Gemeinde kann entsprechend § 32 Abs. 4 LWaG satzungsrechtliche Regelungen im B-Plan zur erlaubnisfreien Versickerung außerhalb von Wasserschutzgebieten treffen. Voraussetzung dafür ist, dass die grundsätzliche Möglichkeit der Versickerung besteht und diese durch Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 BauGB planungsrechtlich gesichert werden kann. Ohne diese Regelung ist die Versickerung erlaubnispflichtig und bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen. Bedingung zur Versickerung des Niederschlagswassers ist der gesicherte Nachweis (Fachgutachten) zur Durchführung einer schadfreien Versickerung anhand der Grundstücksgröße, der Bodenkennwerte und der erforderlichen Flächen für die Versickerungsanlagen, dafür ist der ungünstigste Einzelfall zu betrachten. Ist im B-Plangebiet die Versickerung des Niederschlagswassers über eine zentrale Versickerungsanlage (Anschluss mehrerer Grundstücke) geplant, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Ungefasstes und nicht belastetes Niederschlagswasser, welches unmittelbar am Ort des Anfalls großflächig versickert, ist kein Gewässernutzungsstatbestand und damit nicht erlaubnispflichtig. Zu beachten sind aber auch in diesen Fällen die topographischen Gegebenheiten und die Gefahr eines oberflächigen Abflusses. Der natürliche Abfluss wild abfließenden Wassers darf nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstückes verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.

Für die Niederschlagswasserbeseitigung in Bad Kleinen ist der Zweckverband Wismar die zuständige Körperschaft. Er ist in die Planung mit einzubeziehen.

Mit den in der Begründung Punkt 12.3 Abwasserbeseitigung – Oberflächenwasser zum Plan angegebenen Regelungen ist die Erschließung nicht gesichert. Die Möglichkeit der Versickerung wird in Erwägung gezogen, ist aber satzungsrechtlich nicht festgelegt. Aufgrund der Gelände- und Bodenverhältnisse wurde die generelle Versickerung für das B-Plangelände nicht festgesetzt. Eine wasserrechtlicher Erlaubnis kann nur erteilt werden, wenn ausreichenden Versickerungsverhältnisse und Bedingungen nachgewiesen sind.

Zur geplanten Niederschlagsentwässerung sind im B-Plan (Teil B Text) eindeutige Aussagen zu treffen und ein Entwässerungskonzept vorzulegen.

4. Gewässerschutz:

Mit den Bauarbeiten sind auf dem Grundstück eventuell vorhandene Drainageleitungen und sonstige Vorflutleitungen in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten bzw. wiederherzustellen. Jeglicher Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hat auf der Grundlage des § 62 WHG und § 20 LWaG so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu besorgen ist.

Werden bei der Durchsetzung der Planung Erdaufschlüsse (auch Flächenkollektoren oder Erdwärmesonden für Wärmepumpen) notwendig, mit denen unmittelbar bzw. mittelbar auf die Bewegung oder die Beschaffenheit des Grundwassers eingewirkt wird, sind diese gemäß § 49

Abs. 1 des WHG einen Monat vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Dies trifft ebenso für eventuell notwendige Grundwasserabsenkungen während der Baumaßnahmen zu.

Untere Abfallbehörde und Untere Bodenschutzbehörde: Frau Rose

Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind.	
Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.	
Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.	

Abfall- und Bodenschutzrechtlich bestehen keine erheblichen Bedenken gegen das Vorhaben. Altlasten sind im hiesigen Kataster nicht dokumentiert. Eine Gewähr für die Altlastenfreiheit wird damit jedoch nicht übernommen.

Vielmehr ist darauf hinzuweisen, dass bei ehem. Gewerbegebieten, insbesondere bei Industriegebieten und in Bahnnähe ein erhöhter Altlastenverdacht besteht. Nach LAGA M20, TR Boden, Stand 5.11.2004, Punkt 1.2.2.1 besteht grundsätzlich Untersuchungsbedarf bei Flächen in Industrie- sowie Misch- und Gewerbegebieten. Dieser Untersuchungspflicht ist nachzukommen, wenn Boden ausgebaut und wiederverwertet oder abtransportiert werden soll.

Es wird an diesem Standort dringend empfohlen, eine orientierenden Untersuchung bereits für die Bauleitplanung von einem Altlastensachverständigen durchzuführen zu lassen. Danach können ggf. noch rechtzeitig im Verfahren z.B. Nutzungen verschoben oder Höhenlagen angepasst werden. Entdeckt man Altlasten zu einem späteren Zeitpunkt, sind i.d.R. erhöhte Kosten und Zeitverzögerungen damit verbunden. Bei Vorliegen orientierender Bodenuntersuchungen ist eine zuverlässigere Kosten – und Zeitplanung an exponierten Standorten wie dem Mühlengelände in Bad Kleinen möglich.

Die untere Bodenschutzbehörde berät die Gemeinden gern bei der Festlegung des Untersuchungsumfanges.

Eine Änderung der Formulierung in der Begründung unter Nr. 16. ist erforderlich.

Das StALU, ist für Sanierungen nach dem Bodenschutzrecht zuständig. In der Bauleitplanung sind jedoch auch mögliche geringere Belastungen durch Schadstoffe im Boden gegen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse abzuwägen. Bei vorgesehenen empfindlicheren Nutzungen, wie dies hier der Fall ist, sind bodenschutzrechtlich gegebene Werte einzuhalten ohne dass Sanierungspflichten z.B. zum Schutz des Trinkwassers in Zuständigkeit des StALU bestehen. Planungsrechtlich wäre abzuwägen, ob unter Berücksichtigung sinnvoller Sanierungs- und Sicherungsmaßnahmen, andere Grundstücke für die vorgesehene Nutzung evtl. geeigneter sind oder eine andere Nutzung an den Standort angepasst werden kann.

Nach § 13 Abs 4 LBodSchG vom 4.7.2011 liegt die Auffangzuständigkeit entsprechend §12 Abs 1 bei den Landkreisen. Die Landkreise ziehen bei Bedarf das Stalu hinzu.

Zur Übernahme in die Begründung wird folgende Formulierung empfohlen:

1. Abfallentsorgung:

1.1 Entsorgung von Abfällen der Baustelle

Alle Maßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass eine gemeinwohlverträgliche und geordnete Abfallentsorgung sichergestellt ist.

Bauabfälle (Bauschutt, Baustellenabfälle, auch aus Abbruch) sind zur Verwertung einer zugelassenen Aufbereitungsanlage zuzuführen. Die Verwertung soll bereits auf der Baustelle durch Getrennhaltung von mineralischen, metallischen, hölzernen und sonstigen Bauabfällen nach Maßgabe des Entsorgers vorbereitet werden. Nicht verwertbare bzw. schadstoffverunreinigte Materialien sind zu separieren und durch hierfür gesondert zugelassene Unternehmen entsorgen zu lassen.

Die Abfallentsorgung der Baustelle soll innerhalb von vier Wochen nach Beendigung der Bauarbeiten abgeschlossen sein.

1.2 Schadstoffkataster bei Abbruch von Gebäuden

Bei Abrissarbeiten insbesondere von vor 1990 errichteten Gebäuden ist mit dem Vorkommen schadstoffhaltiger Baustoffe zu rechnen. In Betracht kommen insbesondere Asbest (z.B. Asbestzementplatten, Dichtungen, Dämmstoffe), Teeröle (z.B. Dachpappen) sowie Insektizide (tragendes Holz).

Bei Verdacht wird dringend geraten, durch einen Sachverständigen ein Schadstoffkataster anfertigen zu lassen und den Abbruch zu planen.

Besondere Gefährdungen gehen von schwach gebundenen Asbestprodukten aus (z.B. Brandschutzplatten, Dichtungsmaterial, Isoliermaterial).

Arbeiten mit asbesthaltigen und/oder teeröhlhaltigen Abfällen sind in der Regel in Anwesenheit einer sachkundigen Person unter Einhaltung der Gefahrstoffverordnung und der Technischen Regeln für Gefahrstoffe-TRGS 519 und/oder TRGS 551 durchführen zu lassen. Die Anmeldung hat spätestens 7 Tage vor Arbeitsbeginn bei der zuständigen Arbeitsschutzbehörde, dem Landesamt für Gesundheit und Soziales, Friedrich-Engels-Straße 47 in 19061 Schwerin zu erfolgen.

1.3 Entsorgung von Abfällen aus privaten Haushaltungen

Mit Nutzungsbeginn erfolgt die Abfallentsorgung durch den Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Nordwestmecklenburg. Verantwortlich für die Anmeldung ist der nach Abfallsatzung dazu verpflichtete, in der Regel der Grundstückseigentümer.

2. Bodenschutz:

2.1 Auskunft aus dem Altlastenkataster

Im Planungsgebiet sind keine schädlichen Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetzes bekannt. Mit dieser Auskunft wird keine Gewähr für die Freiheit des Planungsgebietes von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten übernommen.

2.2 Hinweise

2.2.1 Bodenschutz

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

2.2.2 Mitteilungspflichten nach § 2 Landes-Bodenschutzgesetz

Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Absatz 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 zuständiger Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich auch für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen.

Untere Naturschutzbehörde: Herr Ott

Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind.

Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.



Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.

1. Gewässerschutzstreifen: Herr Ott

Die Darstellungen (Planzeichnung) und Ausführungen (Begründung Nr. 15.2) zum Gewässerschutzstreifen treffen nicht zu.

Der Plangeltungsbereich liegt nicht im Gewässerschutzstreifen des § 29 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V), dessen Breite hier am Binnensee 50m ab Mittelwasserlinie beträgt.

2. Baum- und Alleenschutz: Herr Ott

Das Vorhandensein gesetzlich geschützter Bäume (§§ 18 und 19 NatSchAG M-V) und ihre Betroffenheit von der Planung sind im weiteren Verfahren zu klären.

Über ggf. erforderliche Ausnahmen bzw. Befreiungen von den Beseitigungs- und Beschädigungsverboten ist im Planverfahren zu entscheiden.

3. Vogelschutzgebiet (SPA) „Schweriner Seen“ DE 2235-402 (Herr Berchtold-Micheel)

Planungsziel ist die Entwicklung eines fremdenverkehrlich und touristisch genutzten Standortes in unmittelbarer Nähe zum SPA „Schweriner Seen“. Mit dem Sondergebiet sollen u. a. die Kapazitäten der Fremdenbeherbergung in Bad Kleinen erweitert werden.

Von der geplanten Erweiterung der Fremdenbeherbergungskapazitäten können insbesondere betriebsbedingte Auswirkungen ausgehen, die zu Veränderungen und Störungen führen können, in deren Folge es zu einer erheblichen Beeinträchtigung des SPA „Schweriner Seen“ in den für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen kommen kann. Vom Plangeber ist deshalb die Verträglichkeit des Vorhabens mit den in der Landesverordnung über die Europäischen Vogelschutzgebiete in Mecklenburg-Vorpommern (VSGLVO M-V)¹ festgesetzten Erhaltungszielen des SPA „Schweriner See“ zu überprüfen (§ 34 Abs. 1 BNatSchG).

Untere Immissionsschutzbehörde: Herr Krüger

Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind.

¹ Vogelschutzgebietslandesverordnung - VSGLVO M-V vom 12.07.2011 GVOBl. M-V S. 462

Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.	
Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.	

Stellungnahme wird nachgereicht

Rechtsgrundlagen

- WHG** Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts in der Neufassung des Art.1 des Gesetzes zur Neuregelung des Wasserrechts vom 31.Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) zuletzt geändert mit Art. 1 des Gesetzes zur Umsetzung der Meeresstrategie-Rahmenrichtlinie sowie zur Änderung des Bundeswasserstraßengesetzes und des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes vom 11.06.2011 (BGBl. I S. 1986)
- LWaG** Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 30.November 1992 (GVBl. M-V S.669), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ergänzung und Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes und Änderung anderer Gesetze vom 4.Juli 2011 (GVBl. M-V S. 759)
- BBodSchG** Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 5 Absatz 30 des Gesetzes vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212) geändert worden ist
- LBodSchG M-V** Gesetz über den Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz - LBodSchG M-V) vom 4. Juli 2011 (GVBl. M-V.S. 759)
- AbfzustVO MV** Verordnung über die Zuständigkeit der Abfallbehörden (Abfallzuständigkeitsverordnung – AbfZustVO MV) vom 15. Juni 2012, GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr.2129-1-6
- KrWG** Kreislaufwirtschaftsgesetz vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212)
- BNatSchG** Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) v. 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542)
- NatSchAG** Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz) v. 23. Februar 2010 (GVBl. M-V S 66)
- Verzeichnis der gesetzlich geschützten Biotop im Landkreis Nordwestmecklenburg**
Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (2000):
Grundlagen der Landschaftsplanung in Mecklenburg-Vorpommern, Band 4 a. Verzeichnis der gesetzlich geschützten Biotop im Landkreis Nordwestmecklenburg.
- EG-Vogelschutzrichtlinie** Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates v. 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (kodifizierte Fassung) (Amtsblatt der Europäischen Union 2010 L20/7)
- VSGLVO M-V** Landesverordnung über die Europäischen Vogelschutzgebiete in Mecklenburg-Vorpommern v. 12. Juli 2011 (GVBl. M-V S. 462)

Kommunalaufsicht

Die Kommunalaufsicht hat keine Bedenken oder Vorbehalte vorzubringen: X

Die Kommunalaufsicht nimmt wie folgt Stellung:

Zur finanziellen Auswirkung der Planung auf die Gemeinde kann keine Aussage getroffen werden, da Kosten nicht angegeben wurden.

Vorstehende Stellungnahme gilt im Übrigen unter der Voraussetzung, dass die Stadt/Gemeinde ihre Einnahmemöglichkeiten vollständig ausschöpft, um die mit der Realisierung der Planung verbundenen Kosten weitestgehend zu refinanzieren. Hierzu zählt sowohl die Erhebung von Erschließungsbeiträgen nach dem BauGB bzw. von Beiträgen nach dem KAG als auch die Abwälzung anderer Folgekosten (z.B. für Ausgleichsmaßnahmen, Aufforstung usw.) durch den Abschluss von Folgekostenverträgen.

FD Ordnung/Sicherheit und Straßenverkehr

Straßenverkehrsamt

Keine Hinweise und Bedenken.

FD Bau und Gebäudemanagement

Straßenaufsichtsbehörde

Keine Hinweise und Bedenken.

Straßenbaulastträger

Keine Hinweise und Bedenken.

FD öffentlicher Gesundheitsdienst

Das ehemalige Mühlengelände soll neu geordnet werden und einer überwiegend touristischen Nutzung, Fremdenbeherbergung und in Teilbereichen einer Wohnnutzung zugeführt werden. Die Nachnutzung hat unter Beachtung der Erfordernisse der Einhaltung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu erfolgen.

Die vorhandene Vorbelastung durch die Mühle und Nebenanlagen wird als gering eingeschätzt. Das Gelände liegt unmittelbar an der viel befahrenen Bahnstrecke Bad Kleinen, welche die Hauptlärmquelle im Plangebiet darstellt.

Eine Lärmimmissionsuntersuchung wurde mit dem Ergebnis durchgeführt, dass die Orientierungs- und Immissionsgrenzwerte bereichsweise nachts überschritten werden.

Durch die Errichtung einer Lärmschutzwand bzw. eines Lärmschutzwalles kann eine Lärmberuhigung erreicht werden.

Es dürfen keine gesundheitlichen Beeinträchtigungen durch Lärm entstehen.

Die Richtwerte der TA Lärm müssen eingehalten werden.

FD Bauordnung und Planung

Untere Denkmalbehörde

Es bestehen keine Einwände gegen das Vorhaben.

Es sind Baudenkmale in dem Bereich. Sie sind als solche ausgewiesen.

Hinweis:

Wenn man die Baugrenze mit einem gewissen Abstand um ein Baudenkmal zieht, dann bedeutet das bei einer geplanten Erweiterung des Baudenkmales selbstverständlich, dass diese Erweiterung natürlich nur in Abstimmung mit der Denkmalbehörde vorgenommen werden kann.

Hinweis:

Wenn man eine Baugrenze um das Betonsilo zieht, dann bedeutet es nicht nur, dass das Baudenkmal mit 28 m Bauhöhe seinen Bestandsschutz hat, sondern dass es im Falle einer Diskussion um seinen Denkmalwert möglicherweise einmal gestrichen würde – und abgebrochen würde, dass innerhalb der Baugrenzen im B-Plan wieder eine Gebäude mit 28 m Bauhöhe errichtet werden könnte.

Wenn die Gemeinde dieses wünscht, ist es auch in Ordnung so.

Andernfalls kann die Gemeinde auch eine andere Festsetzung an der Stelle festsetzen, welche erst in Kraft träte, wenn das Betonsilo seinen Bestandsschutz verloren hätte.

SG Bauordnung und Bauleitplanung

Brandschutz

Anhand vorliegender Unterlagen in digitaler Form wird hinsichtlich des Brandschutzes wie folgt Stellung genommen:

Grundsätzliches:

Bauliche Anlagen sind so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und instand zu halten, dass der Entstehung eines Brandes und der Ausbreitung von Feuer und Rauch vorgebeugt wird und bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren sowie wirksame Löscharbeiten möglich sind. (§ 14 LBauO M-V)

Das lt. B-Plan-Entwurf enthaltene SO-Gebiet beinhaltet eine zulässige Bebauung mit Gebäuden, welche aufgrund deren Ausdehnung und Gebäudehöhen, erhöhte Anforderungen an den Brandschutz, angesichts der tatsächlich in der Ortschaft bestehenden brandschutz-technischen Infrastruktur stellt.

Bei dem überwiegenden Teil von Gebäuden mit einer vorgesehenen Nutzung die einer Beherbergung und dem Wohnen dienen, betragen die Gebäudehöhen lt. Planzeichnung mehr als 22 m.

Im SO-3 sind einschließlich eines ausnahmsweise zulässigen Staffelgeschosses mit anschließender Dachterrasse, Gebäudehöhen bis zu insgesamt 41 m möglich (38m+ca.3m). („Hochhaus“= mehr als 22 m Gebäudehöhe i.S.d. § 2 Abs. 3 Satz 2 LBauO M-V)

Die Errichtung / Änderung / Nutzungsänderung von Gebäuden, bei denen der zweite Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt und bei denen die Oberkante der Brüstung von zum Anleitern bestimmten Fenstern oder Stellen mehr als 8 m über Geländeoberfläche liegt, ist nur dann zulässig, wenn die Feuerwehr über die erforderlichen Rettungsgeräte, wie Hubrettungsgeräte verfügt. (§3 Abs. 1 LBauO sowie §§ 14 und 33 Abs. 3 LBauO M-V i.V.m. Hochhausrichtlinie - HHRL M-V)

In der Ortschaft Bad Kleinen werden derartige Rettungsgeräte nicht vorgehalten; so dass die erforderlichen zwei von einander unabhängigen Rettungswege baulich zu realisieren wären. Es gelten die weitergehenden Anforderungen nach HHRL M-V.

Bei den überwiegenden Teil von zulässigen Gebäuden im Plangebiet handelt es sich nach bauordnungsrechtlichen Vorschriften um „Sonderbauten“ - Anlagen und Räume besonderer Art oder Nutzung gemäß § 2 Abs. 4 LBauO .

Für diese Gebäude gelten neben Anforderungen nach § 51 LBauO M-V auch Anforderungen der geltenden Sonderbauvorschriften.

Flächen für die Feuerwehr

Bei Sonderbauten mit einer zulässigen Ausdehnung von > 50 m und bei Hochhäusern sowie bei Gebäuden welche zur Durchführung für die Personenrettung den Einsatz von Hubrettungsfahrzeugen erfordern oder in einer Entfernung von mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, sind von öffentlichen Verkehrsflächen zum Plangebiet als auch innerhalb des Plangebietes ausreichend bemessene Flächen für die Feuerwehr erforderlich. Hierzu gehören Zufahrten, Bewegungsflächen und Aufstellflächen.

Auf geltende Bestimmungen einschlägiger Rechtsvorschriften und Normen wird hingewiesen. Z.B.: LBauO M-V, HHRL M-V, Richtlinie über Flächen der Feuerwehr, DIN 14090

Laut Begründung zum Planentwurf sind mit Ausnahme der Stellplatzanlage und deren Zufahrt, innerhalb des SO-Gebietes lediglich fußläufig nutzbare Wege geplant.

Löschwasserversorgung

Planungsgrundlage für die Löschwasserversorgung und den Löschwasserbedarf für den Grundschutz stellt das DVGW- Arbeitsblatt W405 dar. Ungeachtet eines zusätzlich ggf. erforderlichen Löschwasserbedarfs für einen Objektschutz, ist bei Sondergebieten mit Gebäuden von mehr als 3 Geschossen zur Sicherstellung des Grundschutzes eine Löschwassermenge von mindestens 96 m³/h über ein Zeitraum von 2 Stunden bereitzustellen.

Mit Hinweis auf die geplanten Sonderbauten (Hochhäuser / ausgedehnte Gebäude mit Länge > 50 m) muss die Löschwasserentnahme durch die Feuerwehr durch geeignete Entnahmestellen innerhalb des Plangebietes sichergestellt sein. Hochhäuser müssen gemäß HHRL M-V i.d.R. Feuerlöschanlagen mit Löschwassereinspeiseeinrichtungen besitzen.

In diesem Zusammenhang ist eine Löschwasserversorgung über lange Wegestrecken, lt. Begründung zum B-Plan-Entwurf vom Schweriner See (Luftlinie: ~ 270m), auch in Anbetracht einer nicht nachgewiesenen öffentlich-rechtlich gesicherten Zufahrt zu einer geeigneten und jederzeit nutzbaren Entnahmestelle mit frostgeschützter Entnahmeeinrichtung sowie der Bindung der hierfür benötigten Einsatzkräfte der Feuerwehr, für eine gesicherte Grundversorgung des SO-Gebietes ungeeignet und von daher auszuschließen.

Feuerwehreinsätze an derartigen Gebäuden erfordern eine ausgesprochen hohe Leistungsfähigkeit der zuständigen Feuerwehr. Seitens der Planung sind Bedingungen zu schaffen, welche der Effizienz eines Feuerwehreinsatzes dienlich sind und wirksame Löscharbeiten ermöglichen.

Bauleitplanung

Die Gemeinde Bad Kleinen beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Mühle“ die langfristige Sicherung und Entwicklung des ehemaligen denkmalgeschützten Mühlengeländes zu einem fremdenverkehrlich und touristisch genutzten Standort.

Folgende Hinweise und Ergänzungen nach § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des B-Plan 23 sind in die weitere Planung der Gemeinde Bad Kleinen einzubringen.

I. Allgemeines

Die Gemeinde Bad Kleinen stellt den Bebauungsplan 23 auf, um das Gelände der ehemaligen Mühle einer neuen Nutzung zuzuführen. Das leerstehende Mühlengelände stellt für die Gemeinde einen innerörtlichen städtebaulichen Missstand dar, den sie mit der vorliegenden Planung beseitigen will.

Sie nutzt hierfür das Mittel der Angebotsplanung unter Anwendung des § 13a BauGB.

Der § 13a BauGB steht für Bebauungspläne der Innenentwicklung, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen oder der Nachverdichtung dienen oder andere Maßnahme der Innenentwicklung zum Inhalt haben. Der vorliegende Bebauungsplan hat die Wiedernutzbarmachung des ehemaligen Mühlengeländes zum Inhalt.

Bebauungspläne der Innenentwicklung können im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Im beschleunigten Verfahren kann von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen werden. Das darf aber nur geschehen, wenn eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO (überbaubare Fläche des Grundstücks) oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt: - weniger als 20.000m² (Fläche von B-Plänen im sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang sind mitzurechnen)
- 20.000m² - weniger als 70.000m² (Vorprüfung des Einzelfalls bezüglich § 2 Abs. 4 S. 4 BauGB).

In der Prüfung der Voraussetzungen des § 13a BauGB findet keine Berechnung der überbaubaren Fläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO statt. Es wird in der Begründung lediglich gesagt, dass „die zusätzlichen Versiegelungen durch Bau- und Verkehrsflächen weit unter 20.000m² liegen“. Dies ist im weiteren Verfahren rechnerisch nachzuweisen.

Des Weiteren werden Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang zu dem zu prüfenden Plan liegen, mitgerechnet. Der ebenfalls in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. 25 „Sportboot-Servicestation“ fällt unter diese Rubrik. Der sachliche Zusammenhang besteht in der touristischen Nutzung der Servicestation. Räumlich grenzt er direkt

im süd-westlichen Bereich an das Plangebiet an und zeitlich gesehen befindet er sich ebenfalls in der Aufstellungsphase. Das heißt, dass die überbaubare Grundfläche des kumulierenden B-Plan Nr. 25 in die Berechnung zur zulässigen Grundfläche nach § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 1 einzubeziehen ist.

Eine Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan, welcher für diesen Teilbereich bisher Mischgebiet darstellt, ist nicht gegeben. Jedoch eröffnet das beschleunigte Verfahren nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB die Möglichkeit, den Flächennutzungsplan auch nach der Planaufstellung anzupassen. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf durch den Bebauungsplan allerdings nicht beeinträchtigt werden. Dies ist hier aufgrund der exponierten und eigenständigen Lage des Gebietes als gegeben zu betrachten.

II. Rechtsgrundlagen, Präambel, Verfahrensvermerke

Verfahrensvermerke:

8. Katastermäßiger Bestand – Für die Richtigkeit des katastermäßigen Bestandes zeichnet nicht der Bürgermeister gegen. Hier muss korrigiert werden.

III. Planerische Festsetzungen

Planzeichnung:

Der kumulierende B-Plan Nr. 25 „Sportboot-Servicestation“ sollte ergänzend in den Übersichtsplan übernommen werden, da er auch zur Berechnung der Grundfläche nach § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB herangezogen werden muss.

Es handelt sich bei der Fläche der externen Stellplätze (teilw. Flurstück 285/2) sowie bei dem Flurstück 284/2 um Grundstücke der DB Netz AG, die ggf. noch planfestgestellt sind. Diese Grundstücke können erst genutzt und überplant werden, wenn die Freistellung von Bahnbetriebszwecken nach § 23 Allgemeines Eisenbahngesetz erfolgt ist. In der Begründung wird hiervon lediglich das Flurstück 285/2 mit den externen Stellplätzen erwähnt. Flurstück 284/2 ist jedoch laut unseren Unterlagen auch im Bestand der DB Netz AG.

Planzeichenerklärung:

Die Planzeichen der Gebiete SO 1.1 und SO 1.2 sind um die Unterteilung in .1 und .2 zu ergänzen.

Sonstige Planzeichen – „Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkung“

Dieses Planzeichen ist in der Zeichnung nicht auszumachen. Dies mag am zu klein gewählten Maßstab liegen, da ich vermute, dass damit die Lärmschutzwand umrahmt ist. Für den Maßstab ist eine geeignete Größe zu wählen (§ 1 Abs. 1 PlanZV).

Sonstige Planzeichen – „Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, hier Abgrenzung der unterschiedlichen Höhen innerhalb eines Baugebietes“

Das Planzeichen wird in der Planzeichnung doppelt verwendet. Zum einen als Abgrenzung unterschiedlicher Baugebiete zwischen SO 1.1 und 1.2 sowie SO 2 und SO 3, zum anderen wird es als Abgrenzung der unterschiedlichen Höhen innerhalb eines Baugebietes (SO 3) genutzt. Hierfür sind unterschiedliche Planzeichen zu verwenden, da diese eindeutig zuzuordnen sein müssen.

Auf der Planzeichnung befinden sich 3 Umgrenzungen für Stellplätze. Diese müssen auch in der Planzeichenerklärung erläutert werden (§ 2 Abs. 4 PlanZV) und eine entsprechende Zuordnung erfolgen. Gleiches gilt für die Kennzeichnung (Böschung?) auf der Grünfläche im nord-östlichen Bereich des Plangebietes.

Textteil B:

Art der baulichen Nutzung

Die Gemeinde setzt 4 unterschiedliche sonstige Sondergebiete nach § 11 Abs.2 BauNVO fest. Es sollte die Festsetzung eines sonstigen Sondergebiets und die Unterteilung lediglich in Baubereiche mit den entsprechenden zulässigen Nutzungen geprüft werden.

Zu SO 1.2

Pkt.2

Das SO 1.2 ist hinsichtlich der zulässigen Nutzungsarten im Verhältnis zur Größe und unter Beachtung der bereits erteilten Baugenehmigungen zu prüfen. Um der Zweckbestimmung des SO-Gebietes zu entsprechen sollten die Anzahl der Wohnungen und Ferienwohnungen zahlenmäßig eingeschränkt werden. Die Zulassung von Wohnungen unter dem ersten Anstrich allgemein und 6. Anstrich ausnahmsweise im Sinne von § 8 Abs.3 BauNVO ist widersprüchlich und zu prüfen.

SO 2

Es ist zu prüfen, ob in diesem SO- Gebiet die Durchsetzung einer Betreiberwohnung unter den Anforderungen des § 8 Abs.3 BauNVO – wie sie auch für SO-Gebiete richtig anzuwenden sind- realistisch durchsetzbar ist. Ich empfehle diese Festsetzung zu streichen.

SO 3

Die untergeordnete Zulässigkeit der Wohnnutzung sollte in der Zweckbestimmung und auch in den textlichen Festsetzungen deutlich hervorgehoben werden. Es ist zu prüfen, in wie weit die Unterordnung in den Festsetzungen noch konkretisiert werden kann. Auch hier ist die Zulassung von Wohnungen unter dem ersten Anstrich allgemein (hier sollte konkretisiert werden) und dem 5. Anstrich als ausnahmsweise im Sinne von § 8 Abs.3 BauNVO widersprüchlich und zu prüfen. Die ausnahmsweise Festsetzung von Lagereinrichtungen und Lagerräumen ist unbestimmt und zu konkretisieren, auch aus der Begründung lassen sich dazu keine Hinweise entnehmen.

Zu 4.2

Die Festsetzung ist hinsichtlich einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zu prüfen und zu begründen- auch in Auseinandersetzung mit dem Denkmalschutz.

Zu 6. Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
Ich weise darauf hin, dass wenn in den Festsetzungen auf technische Vorschriften zurückgegriffen wird, wie hier auf die DIN 4109 –Schallschutz im Hochbau und VDI Richtlinie 2719 - diese auch durch die Gemeinde zur Einsichtnahme vorgehalten werden müssen. Es hat ein entsprechender Hinweis zu erfolgen, wo diese eingesehen werden können.

Die Lärmschutzwand kann als *Bedingung* , unter zu benennenden Voraussetzungen nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB festgesetzt werden.

Ich weise darauf hin, dass der vorliegende Vorentwurf nicht die Voraussetzungen eines qualifizierten Bebauungsplanes nach Maßgabe § 30 Abs.1 BauGB i. V. m. § 16 Abs.3 BauNVO erfüllt, da keine Festsetzungen zur Grundflächenzahl oder Größe der Grundflächen getroffen wurden.

IV. Begründung

Die gegebenen Hinweise und Ergänzungen sind in der Begründung zu berücksichtigen. In die Begründung sollten Kapazitätsangaben einfließen, die ggf. über städtebauliche Verträge zu sichern sind.

8.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Baudenkmäler sind grundsätzlich in ihrem Bestand geschützt. Ich gebe zu bedenken, das durch die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen ein falsches Signal an die zukünftigen Inhaber gesendet werden könnte, da solche Festsetzungen nicht nur den Bestand sichern, sondern auch für den möglichen „Wegfall“ der bestehenden Gebäude ein Baurecht sichern. Demnach besteht für die Inhaber die Möglichkeit, den Bestand soweit verfallen zu lassen, dass er den Denkmalstatus

aberkannt bekommt und abgerissen und neu errichtet werden kann. Für den Fall, das die Gebäude aus dem Denkmalschutz entfallen und durch Neubauten ersetzt werden sollen, wäre auch eine bedingte Festsetzung nach § 9 Abs.2 BauGB möglich, wobei dann unter städtebaulichen Gesichtspunkten auch andere Maßbestimmungsfaktoren festgesetzt werden könnten – das ist z. B. im Fall des Speichers zu prüfen.

8.7 Immissionsschutz

Die Lärmpegelbereiche sind in die Planzeichnung zu übernehmen.

8.8 Flächenbilanz

Es ist die überbaubare Grundstücksfläche darzustellen, um das Verfahren nach § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB zu rechtfertigen.

12. Ver- und Entsorgung

Alle genannten Punkte sind im weiteren Planverfahren zu konkretisieren und sollten bei der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB schon zu Ende geplant sein, damit sie abschließend beurteilt werden können.

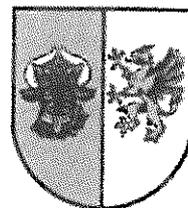
Rad-, Reit- und Wanderwege

Keine Hinweise und Bedenken.

Abfallwirtschaftsbetrieb

Angaben zur inneren Erschließung des Baugebietes liegen noch nicht vor. Sofern davon ausgegangen werden kann, dass die Abfallentsorgung am Hauptweg des Uferweges vorgenommen werden soll, gibt es aus abfallwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken oder Anregungen.

Staatliches Amt
für Landwirtschaft und Umwelt
Westmecklenburg



StALU Westmecklenburg
Bleicherufer 13, 19053 Schwerin

Amt Dorf Mecklenburg – Bad Kleinen
z. H. Frau Kruse
Am Wehberg 17
23972 Dorf Mecklenburg

Telefon: 0385 / 59 58 6-124
Telefax: 0385 / 59 58 6-570
E-Mail: Heike.Six@staluwm.mv-regierung.de
Bearbeitet von: Heike Six

EINGEGANGEN							
Amt Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen							
20. JAN. 2013							
AV	LV	FIN	CS	BA	ZD	sgm.	

AZ: StALU WM-12c-004-13-5122-74002
(bitte bei Schriftverkehr angeben)

Schwerin, 21. Januar 2013

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 23 der Gemeinde Bad Kleinen für das Gebiet „Mühle“, für das Mühlengelände

Ihr Schreiben vom 20. Dezember 2012

Nach Prüfung der mir übersandten Unterlagen nehme ich in meiner Funktion als Träger öffentlicher Belange und aus fachtechnischer Sicht wie folgt Stellung:

1. Landwirtschaft/EU-Förderangelegenheiten

Die o. g. Planungsunterlagen habe ich aus landwirtschaftlicher Sicht geprüft.

Es handelt sich um eine Fläche, die nicht landwirtschaftlich genutzt wurde. Geplante Ausgleichsmaßnahmen waren für mich nicht ersichtlich und führen somit nicht zum Wegfall von landwirtschaftlichen Flächen.

Daher werden keine weiteren Bedenken und Anregungen geäußert.

2. Integrierte ländliche Entwicklung

Als zuständige Behörde zur Durchführung von Verfahren zur Neuregelung der Eigentumsverhältnisse nach dem 8. Abschnitt des Landwirtschaftsanpassungsgesetzes und des Flurbereinigungsgesetzes möchte ich mitteilen, dass sich das Gebiet, auf das sich die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 23 der Gemeinde Bad Kleinen für das Gebiet „Mühle“ - für das Mühlengelände – bezieht, in keinem Verfahren zur Neuregelung der Eigentumsverhältnisse befindet.

Bedenken und Anregungen werden deshalb nicht geäußert.

Hausanschrift:
Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg
Bleicherufer 13
19053 Schwerin

Telefon: 0385 / 59 58 6 - 0
Telefax: 0385 / 59 58 6 - 570
E-Mail: poststelle@staluwm.mv-regierung.de

3. Naturschutz, Wasser und Boden

3.1 Naturschutz

Von dem Vorhaben sind meine Belange nach §§ 5 Satz 1 Nr. 1 bis 3 und 40 Abs. 2 Nr. 2 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) nicht betroffen. Die Belange anderer Naturschutzbehörden nach §§ 2, 3, 4, 6 und 7 NatSchAG M-V sind zu prüfen.

3.2 Wasser

Gewässer erster Ordnung gem. § 48 Abs. 1 des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) und wasserwirtschaftliche Anlagen in meiner Zuständigkeit werden nicht berührt, so dass von hier gegen das Vorhaben keine wasserwirtschaftlichen Bedenken bestehen.

3.3 Boden

Das Altlasten- und Bodenschutzkataster für das Land Mecklenburg-Vorpommern wird vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, Goldberger Straße 12, 18273 Güstrow, anhand der Erfassung durch die Landräte der Landkreise und Oberbürgermeister/Bürgermeister der kreisfreien Städte geführt. Entsprechende Auskünfte aus dem Altlastenkataster sind dort erhältlich.

Werden in Bewertung dieser Auskünfte oder darüber hinaus durch Sie schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder altlastverdächtige Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind Sie 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.

4. Immissions- und Klimaschutz, Abfall- und Kreislaufwirtschaft

Ich ergänze Ihre Feststellungen in der Begründung wie folgt:

4.1 Immissions- und Klimaschutz

4.1.1 Genehmigungsbedürftige Anlagen nach Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

Im Planungsbereich und seiner immissionsschutzrelevanten Umgebung ist folgende Anlage bekannt, die nach BImSchG durch mich genehmigt, mir angezeigt wurde:

- TRANSGAS Flüssiggas Transport und Logistik GmbH & Co.KG Flüssiggaslager

Diese Anlage genießt Bestandsschutz. Davon ist bei allen weiteren Planungsmaßnahmen auszugehen.

Nach Anlage zu TRB 801 Nr. 25 Ziff. 7.1.22 haben Flüssiggasanlagen mit ihren lösbaeren Verbindungen, in denen sich Flüssigphase befindet oder befinden kann zu Schutzobjekten einen Sicherheitsabstand einzuhalten.

Schutzobjekte sind:

- Wohngebäude
- betriebsfremde Anlagen, Gebäude, Einrichtungen außerhalb des Werkgeländes, in denen sich dauernd oder regelmäßig Menschen aufhalten,

- betriebsfremde Anlagen, Gebäude, Einrichtungen innerhalb des Werkgeländes, in denen sich dauernd oder regelmäßig betriebsfremde Menschen aufhalten, für die Vorsorgemaßnahmen nach Alarm- und Gefahrenabwehrplan nicht getroffen sind und
- öffentliche Verkehrswege.

Entsprechend Tabelle 1 der TRB 801 Nr. 25 beträgt der Sicherheitsabstand für Anlagen der Gruppe C (Umschlaglager) und einer max. zulässigen Anschlussnennweite DN 80 - 40 m. Da der Abstand zwischen der Anlage und dem Plangebiet ca. 140 m beträgt bestehen keine Bedenken.

4.1.2 Lärmimmissionen

Auf der Grundlage der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau), Beiblatt 1, Teil 1, Ziffer 1.1g sollten in den Sondergebieten gemäß § 10 (11) Baunutzungsverordnung (BauNVO) angemessene Immissionsrichtwerte „Außen“ (Lärm) festgelegt werden.

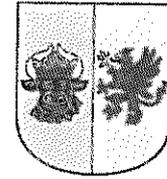
4.2 Abfall und Kreislaufwirtschaft

Sollten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist die Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg zu informieren. Der Grundstücksbesitzer ist als Abfallbesitzer nach § 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet.

Im Auftrag

Thomas Friebe

Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg



Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg
Schloßstraße 6 - 8, 19053 Schwerin

Amt Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen
Für die Gemeinde Bad Kleinen
Am Wehberg 17

23972 Dorf Mecklenburg

EINGEGANGEN							
Amt Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen							
22. JAN. 2013							
AV	LVB	FIN	OSo	BA	ZD	Bgm.	

Bearbeiter: Frau Ecks
Telefon: 0385 588 89 142
Fax: 0385 588 89 190
E-Mail: doerte.ecks@afrlwm.mv-regierung.de
AZ: 120-506-08/13
Datum: 17.01.2013

Planungsanzeige gemäß § 17 bzw. § 20 Landesplanungsgesetz (LPIG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. Mai 1998, GVO-Blatt M-V Nr. 16 S. 503, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVOBl. M-V S. 323), Erlass vom 06. Mai 1996 (Amtsblatt M-V Nr. 23/1996)

Landesplanerische Hinweise zum Bebauungsplan Nr. 23 „Mühle“ der Gemeinde Bad Kleinen

Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
Mitteilung der Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung gemäß § 17 bzw. § 20 LPIG

Ihr Schreiben vom 20.12.2012 (Posteingang 02.01.2013)

Die angezeigten Planungsabsichten werden nach den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung gemäß Landesplanungsgesetz, Landesraumentwicklungsprogramm für Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) und dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) beurteilt.

Anmerkung

Die landesplanerischen Hinweise ersetzen nicht die landesplanerische Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

Vorgelegte Unterlagen und Planungsziele

Zur Bewertung hat der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 23 „Mühle“ der Gemeinde Bad Kleinen bestehend aus Planzeichnung (Stand 10/2012) und Begründung vorgelegen.

Mit der vorliegenden Planung möchte die Gemeinde Bad Kleinen die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umnutzung des denkmalgeschützten Mühlengeländes schaffen. Die Gemeinde plant die Errichtung von Fremdenbeherbergungen und die

Anschrift:
Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg
Schloßstraße 6 - 8, 19053 Schwerin
Telefon: 0385 588 89160
Fax: 0385 588 89190
E-Mail: poststelle@afrlwm.mv-regierung.de

Schaffung eines attraktiven Freizeit- und Infrastrukturangebotes.

Raumordnerische Bewertung

Die Gemeinde Bad Kleinen befindet sich nördlich des Schweriner Sees und wird vom Amt Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen verwaltet. Gemäß RREP WM liegt das Grundzentrum im ländlichen Raum mit günstiger Wirtschaftsbasis, im Tourismusedwicklungsraum und teilweise im Vorbehalts- bzw. Vorranggebiet Naturschutz und Landschaftspflege.

Bis zum 31.12.2011 konnten in der Gemeinde 3 643 Einwohner registriert werden.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 23 ist es der Gemeinde Bad Kleinen möglich, das touristische Angebot im Tourismusedwicklungsraum quantitativ und qualitativ zu erweitern und den Tourismus als wichtigsten Wirtschaftsfaktor in der Region zu stärken (vgl. Pkt. 3.1.3 (1) und (3) RREP WM).

Die Umsetzung des Vorhabens kann dazu beitragen, einen städtebaulichen Missstand zu beseitigen. Dies entspricht dem Ziel der Raumordnung und Landesplanung, durch Umnutzung und Verdichtung von Siedlungsflächen der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung Vorrang zu geben (vgl. Pkt. 4.1 (2) RREP WM).

Abschließender Hinweis

Die landesplanerischen Hinweise beziehen sich auf die Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung und greifen der erforderlichen Prüfung durch die zuständige Genehmigungsbehörde nicht vor. Sie gelten nur solange, wie sich die Beurteilungsgrundlagen für das Vorhaben nicht wesentlich ändern.

Im Auftrag


Rainer Pochstein

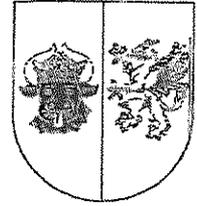
Verteiler

Landkreis Nordwestmecklenburg, Fachdienst Bauordnung und Planung - per Mail

II.4



Bergamt Stralsund



Bergamt Stralsund
Postfach 1138 - 18401 Stralsund

Amt Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen
für die Gemeinde Bad Kleinen
Am Wehberg 17
23972 Dorf Mecklenburg

EINGEGANGEN
Amt Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen

4. JAN. 2013

AV	LVA	FIN	OSo	BA	ZD	Bgm.
				X		

Bearb.: Herr Blietz
Fon: 03831 / 61 21 41
Fax: 03831 / 61 21 12
Mail: O.Blietz@ba.mv-regierung.de

www.bergamt-mv.de

Reg.Nr. 4708/12

Az. 512/13074/582-12

Ihr Zeichen / vom
12/20/2012

Mein Zeichen / vom
Gü

Telefon
61 21 41

Datum
1/11/2013

BERGBAULICHE STELLUNGNAHME

Sehr geehrte Damen und Herren,
die von Ihnen zur Stellungnahme eingereichte Maßnahme

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 23 der Gemeinde Bad Kleinen für das Gebiet "Mühle", für das Mühlengelände

berührt keine bergbaulichen Belange nach Bundesberggesetz.

Für den Bereich der o. g. Maßnahme liegen zurzeit keine Bergbauberechtigungen oder Anträge auf Erteilung von Bergbauberechtigungen Rohstoffe vor.

Aus Sicht der vom Bergamt Stralsund zu wahrenen Belange werden keine Einwände oder ergänzenden Anregungen vorgebracht.

Mit freundlichen Grüßen und Glückauf
Im Auftrag

Olaf Blietz

Heusanschrift:

Bergamt Stralsund
Frankendamm 17
18439 Stralsund

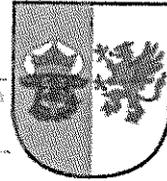
Fon: 03831 / 61 21 -0
Fax: 03831 / 61 21 12
Mail: info@ba.mv-regierung.de

116

Straßenbauamt Schwerin

Straßenbauamt Schwerin · Postfach 16 01 42 · 19091 Schwerin

EINGEGANGEN						
Amt Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen						
29. JAN. 2013						
AV	LA	FIN	OSa	BA	ZD	Bgm
				X		



Amt Dorf Mecklenburg/Bad Kleinen
Bauamt
Am Wehberg 17
23972 Dorf Mecklenburg

Bearbeiter: Herr Backert
Telefon: 0385 511 4449
Telefax: 0385 511 4150/-4151
E-Mail: Uwe.Backert@sbv.mv-regierung.de

Geschäftszeichen: 2441-512-00-.....-414a
(Bitte bei Antwort angeben)
Satz B-Plan 23 Bad Kleinen
Datum: 25. Januar 2013

Stellungnahme zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 23 der Gemeinde Bad Kleinen für das Gebiet „Mühle“, für das Mühlengelände

Sehr geehrte Damen, sehr geehrte Herren,

gegen die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 23 der Gemeinde Bad Kleinen für das Gebiet „Mühle“ bestehen in verkehrlicher und straßenbaulicher Hinsicht keine Bedenken. Bundes- und Landesstraßen sind von dem Plangebiet nicht betroffen.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

Greßmann

Postanschrift:
Straßenbauamt Schwerin
Postfach 16 01 42
19091 Schwerin

Hausanschrift:
Straßenbauamt Schwerin
Pampower Straße 68
19061 Schwerin

Telefon: 0385 / 511-40
Telefax: 0385 / 511-4150/-4151
E-Mail: sba-sn@sbv.mv-regierung.de



Industrie- und Handelskammer
zu Schwerin

EINGEGANGEN
Amt Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen

28. JAN 2013

AV	LV	FN	UG	SA	ZD	Bgm
				X		



Industrie- und Handelskammer zu Schwerin, PF 11 10 41, 19010 Schwerin

Amt Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen
Gemeinde Bad Kleinen
Am Wehberg 17
23972 Dorf Mecklenburg

Ihre Zeichen/Nachricht vom

Ihr Ansprechpartner

Dipl.-Ing. Ulf Dreßler

E-Mail

dressler@schwerin.ihk.de

Tel.

0385 5103-208

Fax

0385 5103-9208

28.01.2013

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 23 der Gemeinde Bad Kleinen für das Gebiet „Mühle“, für das Mühlengelände

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir danken Ihnen für die Beteiligung in o. g. Angelegenheit.

Die städtebauliche Zielstellung, die Flächen des ehemaligen Mühlengeländes einer tourismuswirtschaftlichen Nutzung zu widmen und damit neue Potenziale mit erheblichen Entwicklungschancen für Bad Kleinen zu aktivieren, findet generell unsere Zustimmung.

Zum gewählten Verfahren und zu den planinhaltlichen Festsetzungen ergeben sich aus unserer Sicht gegenwärtig keine Hinweise und Einwendungen.

Mit freundlichen Grüßen

Dipl.-Ing. Ulf Dreßler
Geschäftsbereich
Standortpolitik, International

Industrie- und Handelskammer zu Schwerin

Postanschrift: Industrie- und Handelskammer zu Schwerin | PF 11 10 41 | 19010 Schwerin | Büroanschrift: Ludwig-Bölkow-Haus | Graf-Schack-Allee 12 | 19053 Schwerin

Tel.: 0385 5103-0 | Fax: 0385 5103-999 | E-Mail: info@schwerin.ihk.de | Internet: www.ihkzuschwerin.de

Commerzbank AG | Konto 253 544 000 | BLZ 140 800 00, Deutsche Bank AG | Konto 3 043 445 | BLZ 130 790 00

Sparkasse Mecklenburg-Schwerin | Konto 350 039 690 | BLZ 140 520 00, VR-Bank eG | Konto 39 600 | BLZ 140 914 64,

Deutsche Kreditbank AG | Konto 18 04 81 63 | BLZ 120 300 00, Commerzbank AG | Konto 20 28 835 | BLZ 140 400 00



DB Services Immobilien GmbH • Caroline-Michaelis-Str. 5-11 • 10115 Berlin

Amt Dorf Mecklenburg - Bad Kleinen
Bauamt
Frau Kruse
Am Wehberg 17
23972 Dorf Mecklenburg

EINGEGANGEN Amt Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen						
D 1. FEB. 2013						
AV	LVB	FIN	OSo	BA	ZD	Egm.

DB Services Immobilien GmbH
Niederlassung Berlin
Eigentumsmanagement
Caroline-Michaelis-Str. 5-11
10115 Berlin
www.deutschebahn.com/dbsimm

☎ S1; S2; S25 bis Nordbahnhof
☑ U6 bis Naturkundemuseum
🚆 M8

Sylvia Mangold
Telefon 030-29757360
Telefax 030-29757245
sylvia.mangold@deutschebahn.com
Zeichen FRI-BLN-I 1 Ma
TÖB-BLN-12-3752

28.01.2013

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 23 der Gemeinde Bad Kleinen für das Gebiet „Mühle“, für das Mühlengelände

Hier: frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB und Information über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,
Sehr geehrte Frau Kruse,

mit Schreiben vom 20.12.2012 haben Sie uns gebeten, zum o.g. Bebauungsplan der Gemeinde Bad Kleinen eine Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange abzugeben.

Die DB Services Immobilien GmbH fungiert als Dienstleister innerhalb des DB Konzerns für immobilienrelevante Aufgaben.

Die DB Netz AG stellt die Infrastruktur für den Bahnbetrieb zur Verfügung. Sie übernimmt damit diejenigen Aufgaben, die als Ausfluss der grundsätzlichen Bestimmungen Gemeinwohlscharakter haben. Dementsprechend ist die Deutsche Bahn AG, DB Netz AG, entsprechend den Beschlüssen zur Neuordnung im Bahnbereich und ihre Auswirkungen auf das Bauplanrecht, Träger öffentlicher Belange.

Grundsätzlich richtet sich das Interesse darauf, dass alle von der Deutschen Bahn AG im Einzugsbereich der Planverfahren wahrzunehmenden Belange prinzipiell Berücksichtigung finden.

Die beteiligten Konzerngesellschaften DB Netz AG, DB Kommunikationstechnik GmbH und DB Energie GmbH sind eigenständige Gesellschaften und sprechen für sich.

Als Anlageneigentümer/-verantwortliche haben diese Konzernunternehmen für den jeweiligen Verantwortungsbereich separat Stellung genommen.

Diese Stellungnahmen gelten gleichberechtigt als Stellungnahme zum Planverfahren.

...



DB Services Immobilien GmbH
Sitz der Gesellschaft: Berlin
Registergericht:
Berlin-Charlottenburg
HRB 86 570

Vorsitzender des
Aufsichtsrates:
Ralf Schweisel

Geschäftsführer:
Torsten Thiele
(Vorsitzender)
Bodo Bonifer
Dr. Petra Johnen

Zum Bebauungsplan Nr. 23 der Gemeinde Bad Kleinen für das Gebiet „Mühle“, für das Mühlen-
gelände gibt es aus Sicht der Deutschen Bahn AG grundsätzlich keine Einwände, sofern die
nachfolgenden Hinweise und Forderungen der Verfahrensbeteiligten der DB AG berücksichtigt
werden

Infrastrukturelle Belange

Nach Prüfung der eingereichten Unterlagen zum Bebauungsplan Nr. 23 der Gemeinde Bad
Kleinen für das Gebiet „Mühle“ stellen wir aus Sicht der DB AG fest, dass sich gemäß der pla-
nerischen Darstellung der Geltungsbereiches des o.g. Bebauungsplanes östlich der Bahnstrecke:
(1122) Lübeck -Straßburg im Bereich von km: 59,9 bis km: 60,3 bahnrechts befindet.

Aus der vorgelegten planerischen Darstellung des Geltungsbereichs des o.g. Bebauungsplanes
geht nicht eindeutig hervor, ob Flächen der DB AG einer anderen Nutzung zugeführt werden
sollen.

Bevor überplante Bahnflächen einer anderen Nutzungsart zugeführt werden können, ist ein
Grunderwerb von Flächen der DB AG zu tätigen.

Diesem steht vom Grundsatz her nichts entgegen, jedoch ist Voraussetzung für die Durchfüh-
rung des Grunderwerbs die *Einleitung eines Freistellungsverfahrens nach §23 Allgemeines Ei-
senbahngesetz (AEG)*, für das öffentliche Eisenbahnbetriebsgelände im Überbauungsbereich,
beim zuständigen Eisenbahn-Bundesamt (EBA), Außenstelle Berlin, da die von der Überbau-
ung betroffenen Grundstücke im Sinne des §4 Eisenbahn-Bau- und Betriebsordnung zu den
Betriebsanlagen (Bahnanlagen) der Eisenbahnen des Bundes gehören und somit dem Bahnbe-
trieb gewidmete Flächen sind.

Die Beantragung der Freistellung von Flächen, die bisher zu Bahnbetriebszwecken benötigt
wurden, beim Eisenbahn-Bundesamt (EBA), Außenstelle Berlin ist durch einen Berechtigten zu
tätigen.

Antragsbefugt sind der Eigentümer des Grundstücks oder die Gemeinden, auf deren Gebiet
sich die Bahngrundstücke befinden.

Es wird auf die, vom EBA erlassene, Präsidialverfügung vom 31.10.2005 nebst Anlagen ver-
wiesen, aus der entsprechende Informationen zum Freistellungsverfahren zu entnehmen sind.

Ein offizieller Kaufantrag für den Grunderwerb, als Voraussetzung für den Wechsel der Pla-
nungshoheit, der in Anspruch zu nehmenden Flächen, ist zu richten an die:

DB Services Immobilien GmbH
Niederlassung Berlin
Caroline-Michaelis-Straße 5-11
10115 Berlin.

Nach Eingang der Antragsunterlagen wird durch die DB Services Immobilien GmbH, vor Einlei-
tung des Freistellungsverfahrens, noch ein Entbehrlichkeitsprüfungsverfahren für die in An-
spruch zu nehmenden Flächen der DB AG durchgeführt.

Damit wird sichergestellt, dass keine betriebsnotwendigen Kabel und Leitungen der DB AG
überbaut werden bzw. sich auf den Veräußerungsflächen befinden.

Nach getroffener Entscheidung durch das Eisenbahn-Bundesamt und erfolgten Kauf der betrof-
fenen Bahnflächen steht einer Änderung der Nutzungsart grundsätzlich nichts mehr entgegen.

Gemäß Eisenbahnneuordnungsgesetz -ENeuOG vom 27.12.1993 (BGGL. I S 2378) Artikel 1 §2- ist die Deutsche Bahn AG über die Liegenschaften der Deutschen Reichsbahn verfügungsberechtigt. Es ist davon auszugehen, dass alle Grundstücke und Grundstückssteile, über die die Deutsche Bahn AG gemäß Artikel 1 § 22 ENeuOG verfügungsberechtigt ist, im allgemeinen dem besonderen Eisenbahnzweck dienen und die entsprechenden baulichen Anlagen gemäß Artikel 5 § 18 ENeuOG als planfestgestellte Bahnanlage zu verstehen sind.

Die Abstandsflächen sind gemäß § 6 der LBauO M-V einzuhalten. Eine Übernahme von Baukosten auf Eisenbahngelände ist grundsätzlich auszuschließen.

Grundsätzlich weisen wir darauf hin, dass gemäß der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung) durch die Deutsche Bahn AG keine weiteren Lärmschutzmaßnahmen erforderlich werden. Auswirkungen, die durch Erschütterungen und Verkehrslärm eintreten können, sind ggf. bei der Planung zu berücksichtigen.

Insbesondere gilt für Immissionen wie Erschütterungen, Lärmbelästigungen, Funkenflug und dergleichen, die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen, der Ausschluss jeglicher Ansprüche.

Die Bahnstrecke: (1122) Lübeck -Straßburg verläuft in Nachbarschaft des Verfahrensgebiets. Daraus resultierende Schäden oder Belästigungen (Risse, Erschütterungen, Lärm etc....) können der Deutschen Bahn AG nicht zu Lasten gelegt werden.

Ebenso ist auf die Geltendmachung von Abwehrmaßnahmen nach § 1004 in Verbindung § 906 BGB sowie dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BlmSchG), die durch den gewöhnlichen Bahnbetrieb in seiner jeweiligen Form veranlasst werden könnten, zu verzichten.

Eine bestehende Bahnanlage bzw. Eisenbahnstrecke genießt einen sogenannten „Bestandsschutz“ im Hinblick auf jegliche nachträglich entlang der Anlage errichtete Bebauung.

Jegliche Inanspruchnahme oder Beeinträchtigung von Bahngelände ist auszuschließen.

Dies gilt u.a. auch für die Lagerung von Baumaterialien, das Ablagern und Einbringen von Aushub- oder Bauschuttmassen sowie die sonstige Nutzung von Eisenbahnflächen für das Errichten oder Betreiben von baulichen Anlagen.

Die Grundstücksgrenze und das Gelände der DB AG müssen freigehalten werden. Das Gelände sowie die Betriebsanlagen der DB AG dürfen nicht betreten, beplant, betroffen und der planfestgestellte Zustand der, dem öffentlichen Eisenbahnverkehr gewidmeten Betriebsanlagen (Fachplanungsvorbehalt) - unabhängig vom Grundstückseigentum -, nicht geändert werden.

Die Zuwegung bzw. Zugänglichkeit zu Anlagen der DB AG sind für Instandhaltungsmaßnahmen oder im Störfall zu gewährleisten.

Das Grundstück ist im Bereich der Flurstücksgrenze zur Deutschen Bahn AG so abzusichern, dass ein Betreten und Befahren der Bahnanlagen nicht möglich ist.

Auf Grund des Bebauungsplan Nr. 23 der Gemeinde Bad Kleinen für das Gebiet „Mühle“ darf kein zusätzliches Oberflächenwasser in die Bahnanlagen gelangen. Die Ableitung von Abwässern jeglicher Art auf DB-Gelände oder in die Entwässerungsanlagen der DB AG ist nicht zugelassen.

Vorhandene Bahnentwässerungssysteme der DB AG sind in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten bzw. müssen bei Beschädigung gemäß Ril 836 „Erdbauwerke und sonstige geotechnische Bauwerke planen, bauen und instand halten“ wieder erneuert werden.

Beleuchtungsanlagen und Werbeeinrichtungen sind so zu gestalten, dass eine Blendung des Eisenbahnpersonals und Verwechslung mit Signalbegriffen der Eisenbahn jederzeit sicher ausgeschlossen werden.

Vom Verfahrensbeteiligten DB Kommunikationstechnik GmbH wurde uns, auf unsere Anfrage hin, durch die Fachabteilungen mitgeteilt, dass sich keine Kabel- bzw. Leitungsanlagen im Bereich des o.g. Bebauungsplan Nr. 23 der Gemeinde Bad Kleinen befinden.

Die DB Netz AG, hier: I.NP-O-D-SWE / Frau Wedel, hat mit Schreiben vom 25.01.2013 als Unternehmenseinheit und Anlageneigentümer/-verantwortliche der betroffenen Konzerngesellschaften der DB AG zum Bebauungsplan Nr. 23 der Gemeinde Bad Kleinen für das Gebiet „Mühle“, für das Mühlengelände wie folgt Stellung genommen:

Zitat: „.... Vom Grundsatz her haben wir als DB Netz AG gegen das Vorhaben, das Mühlengelände einer anderen Nutzung zu zuführen, nicht einzuwenden.

Folgende Belange sind jedoch aus unserer Sicht zu berücksichtigen:

- Alle laufenden Planungen des Bahnhofsumbaus dürfen durch die bevorstehenden Vorhaben der Gemeinde nicht gefährdet werden.

Dazu ist zwingend der Kontakt zum zuständigen Abschnittsmanagement der PD Schwerin (I.NP-O-D-SWE (P7PA) herzustellen und weiter aufrecht zuhalten

- Voraussetzung für Maßnahmen des aktiven Schallschutzes ist eine eisenbahnspezifische Beurteilung in Form einer nachbarschaftlichen Stellungnahme mit Zustimmung der DB Netz AG durch das Technische Baurecht.“

Vom Verfahrensbeteiligten DB Energie GmbH liegt uns zum gegenwärtigen Zeitpunkt, auf unsere Anfrage hin, noch keine Stellungnahme der Fachabteilungen, zu Kabel- bzw. Leitungsanlagen im Bereich des o.g. Bebauungsplan Bebauungsplans Nr. 23 der Gemeinde Bad Kleinen vor.

Um aber die, von Ihnen vorgegebene gesetzliche Bearbeitungsfrist nicht zu überschreiten, ergeht die Stellungnahme der DB AG ohne entsprechende Zuarbeit der DB Energie GmbH.

Sofern uns die Stellungnahme der DB Energie GmbH übergeben wird, reichen wir diese als Nachtrag zu dieser Stellungnahme an das Bauamt des Amtes Dorf Mecklenburg - Bad Kleinen weiter.

Wir bitten, um Kenntnisnahme und Beachtung der o.a. Stellungnahmen.

Zu inhaltlichen und fachlichen Fragen dieser Stellungnahmen wenden Sie sich bitte direkt an die DB Netz AG, die DB Kommunikationstechnik GmbH bzw. an die DB Energie GmbH.

Hinweisen möchten wir darauf, dass Bauvorhaben, die die Standsicherheit von Bahnanlagen bzw. die Betriebssicherheit des Eisenbahnbetriebes gefährden können, vor Baubeginn die eisenbahntechnische Stellungnahme/Genehmigung des Eisenbahn Bundesamt (EBA) Bonn, Außenstelle Berlin benötigen.

Mit diesem Schreiben ergeht keine konkrete Zustimmung der Deutschen Bahn AG zu Bauvorhaben im Näherungsbereich der Bahnstrecke: (1122) Lübeck -Straßburg im Bereich von km: 59,9 bis km: 60,3 bahnrechts.

Wir bitten daher, uns am Baugenehmigungsverfahren zum Bau von Beherbergungs- und Freizeitstätten der Gemeinde Bad Kleinen im Näherungsbereich der Bahnstrecke: (1122) Lübeck - Straßburg zu beteiligen.

Sollten Ihrerseits weitere Rückfragen bestehen, stehen wir Ihnen unter o.g. Rufnummer zur Verfügung. Bitte verwenden sie dazu unser Aktenzeichen.

Mit freundlichen Grüßen

DB Services Immobilien GmbH


i. V. Wiesner


i. A. Mangold

219a



DB Services Immobilien GmbH • Caroline-Michaelis-Str. 5-11 • 10115 Berlin

Amt Dorf Mecklenburg - Bad Kleinen
Bauamt
Frau Kruse
Am Wehberg 17
23972 Dorf Mecklenburg

DB Services Immobilien GmbH
Niederlassung Berlin
Eigentumsmanagement
Caroline-Michaelis-Str. 5-11
10115 Berlin
www.deutschebahn.com/dbsimm

📍 S1; S2; S25 bis Nordbahnhof
📍 U6 bis Naturkundemuseum
🚗 M8

EINGEGANGEN						
Amt Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen						
18. FEB. 2013						
AV	LV	FIN	OSo	BA	ZD	Bgm.

Sylvia Mangold
Telefon 030-29757360
Telefax 030-29757245
sylvia.mangold@deutschebahn.com
Zeichen FRI-BLN-I 1 Ma
TÖB-BLN-12-3752(1)

13.02.2013

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 23 der Gemeinde Bad Kleinen für das Gebiet „Mühle“, für das Mühlengelände

Hier: frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB und Information über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,
Sehr geehrte Frau Kruse,

mit Schreiben vom 28.01.2013 erhielten Sie die Stellungnahme der DB AG, als Träger öffentlicher Belange, zum o.g. Bebauungsplan der Gemeinde Bad Kleinen.

Zum damaligen Zeitpunkt lag uns vom Verfahrensbeteiligten DB Energie GmbH noch keine abschließende Stellungnahme vor.

Zwischenzeitlich wurde uns durch die Fachabteilungen der DB Energie GmbH mitgeteilt, dass sich keine Kabel- bzw. Leitungsanlagen im Bereich des Bebauungsplan Nr. 23 der Gemeinde Bad Kleinen befinden und somit keine Einwände bestehen.

Rückfragen an die DB Energie GmbH richten Sie bitte an Frau Riedel unter der Rufnummer: 030-29712084.

Wir bitten Sie, dieses Schreiben der Stellungnahme der DB AG, als Träger öffentlicher Belange, vom 28.01.2013 mit Aktenzeichen TÖB-BLN-12-3752 zum Bebauungsplan Nr. 23 der Gemeinde Bad Kleinen für das Gebiet „Mühle“ zu ergänzen.

Mit freundlichen Grüßen

DB Services Immobilien GmbH

[Signature]
i. V. Wiesner

[Signature]
i. A. Mangold



DB Services Immobilien GmbH
Sitz der Gesellschaft: Berlin
Registergericht:
Berlin-Charlottenburg
HRB 86 570

Vorsitzender des
Aufsichtsrates:
Ralf Schweisel

Geschäftsführer:
Torsten Thiele
(Vorsitzender)
Bodo Bonifer
Dr. Petra Johnen



Eisenbahn-Bundesamt

Außenstelle Hamburg/Schwerin

II, 10

EINGEGANGEN						
Amt Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen						
14. JAN. 2013						
AV	LM	FIN	OSo	BA	ZD	Sgm.

Eisenbahn-Bundesamt, Pestalozzistraße 1, 19053 Schwerin

Amt Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen
Bauamt
Am Wehberg 17
23972 Dorf Mecklenburg

Bearbeitung: Sabine Schulz
Telefon: +49 (385) 7452-140
Telefax: +49 (385) 7452-5140
e-Mail: SchulzS@eba.bund.de
sb1-hmb-swn@eba.bund.de
Internet: www.eisenbahn-bundesamt.de
Datum: 11.01.2013

Geschäftszeichen (bitte im Schriftverkehr immer angeben)
57140-571pt/007-2013#002

VMS-Nummer 256039

Betreff: Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange
Satzung über den Bebauungsplan Nr. 23 der Gemeinde Bad Kleinen für das Gebiet
„Mühle“, für das Mühlengelände
Hier: frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher
Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB und Information über die frühzeitige
Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB
Anlage: Vorentwurf der Satzung, bestehend aus Planzeichnung und Begründung
Bezug: Ihr Schreiben vom 20.12.2012
Anlagen: 0

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrte Frau Kruse,

ich bedanke mich für die Beteiligung des Eisenbahn-Bundesamtes im Verfahren.
Die nordwestliche Plangebietsgrenze liegt an den Eisenbahnstrecken Lübeck – Strasburg (Strecken Nr. 1122) und Dömitz – Wismar (Strecken Nr. 6441). Eisenbahninfrastrukturbetreiberin ist die Deutsche Bahn Netz AG, eine Eisenbahn des Bundes. Belange des Eisenbahn-Bundesamtes als Aufsichts- und Genehmigungsbehörde über die Eisenbahnen des Bundes und Trägerin der Fachplanungshoheit über eisenbahnrechtlich zweckbestimmte Flächen (so sie nicht den Nichtbundes-eigenen Eisenbahnen zuzuordnen sind) sind insoweit berührt.

Es ergeht folgende Stellungnahme:

1. Das Eisenbahn-Bundesamt ist keine Anlagenbestand und Liegenschaften führende Stelle für die Eisenbahnen des Bundes. Nur unter der Annahme, dass keine unter einem eisen-

Hausanschrift:
Pestalozzistraße 1, 19053 Schwerin
Tel.-Nr. +49 (385) 7452-0
Fax-Nr. +49 (385) 7452-149

Überweisungen an Bundeskasse Trier
Deutsche Bundesbank, Filiale Saarbrücken
BLZ 590 000 00 Konto-Nr. 590 010 20
IBAN DE 81 5900 0000 0059 0010 20 BIC: MARKDEF1590

Formgebundene, fristwahrende oder sonstige rechtserhebliche Erklärungen sind ausschließlich auf dem Postweg einzureichen

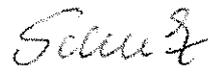
bahnrechtlichen Zweck stehenden Flächen einbezogen sind, bestehen aus planungsrechtlicher Sicht grundsätzlich keine Bedenken.

Hinweis: Bezüglich der Bahnbetriebssicherheit wird darauf hingewiesen, dass die geplante Lärmschutzwand so zu bauen und zu unterhalten ist, dass von ihr keine Gefahren für den Bahnbetrieb ausgehen.

2. Immissionen aus dem Betrieb der Bahn, wozu auch Erschütterungen zählen, sind zu dulden. Eine Betrachtung der Lärmsituation hat stattgefunden. Ob auch Erschütterungen auf das Plangebiet wirken, sollte ggf. abgeklärt werden.
3. Planrechtsverfahren nach § 18 Allgemeines Eisenbahngesetz (Planfeststellungen/ Plange-
nehmigung), die zu berücksichtigen wären, sind beim Eisenbahn-Bundesamt derzeit nicht
anhängig. Angekündigt (noch für dieses Jahr) ist dem Eisenbahn-Bundesamt ein Antrag
auf Herstellung des Planrechts für Baumaßnahmen im Bereich des Bahnhofes Bad Klei-
nen.
4. Soweit nicht bereits geschehen empfehle ich Ihnen, die DB AG (koordinierende Stelle DB
Services Immobilien GmbH, Niederlassung Berlin) in das Verfahren einzubinden und zu ei-
ner Stellungnahme Gelegenheit zu geben.
5. Diese Stellungnahme ersetzt oder berührt nicht die Stellungnahme der am Eisenbahnfach-
plan berechtigten Gesellschaften der DB.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag


Schulz

II, 12
T

Deutsche Telekom Technik GmbH
Postfach 2 29, 14526 Stahnsdorf

Amt
Dorf Mecklenburg-
Bad Kleinen
Bauamt
z.H. Frau Kruse
Am Wehberg 17
23972 Dorf Mecklenburg

Ihre Referenzen
Ansprechpartner
Durchwahl
Datum
Betrifft

PTI 23, Martina Harnack
+49 385 72379560
08.01.2013
Satzung über den Bebauungsplan Nr. 23 der Gemeinde Bad Kleinen für das Gebiet
„Mühle“, für das Mühlengelände

Sehr geehrte Frau Kruse,

die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als
Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die
Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und
Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter
entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen
abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus
beigefügtem Plan ersichtlich sind.
Wir bitten Sie, die Ihnen überlassene Planunterlage nur für interne Zwecke zu
benutzen und nicht an Dritte weiterzugeben.

Die Aufwendungen der Telekom müssen bei der Verwirklichung des Bebauungsplans
so gering wie möglich gehalten werden.
Deshalb bitten wir, unsere Belange wie folgt zu berücksichtigen:

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die
Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen
Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der
Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom
Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich
angezeigt werden.

Wir bitten, die Verkehrsflächen so an die vorhandenen umfangreichen
Telekommunikationslinien der Telekom anzupassen, dass diese

Hausanschrift Technische Infrastruktur Niederlassung Nordost, Güterfelder Damm 87 - 91
Besucheradresse: Grovesmühlener Str. 36, 19057 Schwerin
Postanschrift Postfach 2 29, 14526 Stahnsdorf
Telekontakte Telefon +49 30 83233-0, Internet www.telekom.de
Konto Postbank Saarbrücken (BLZ 500 100 60), Kto. Nr. 24 858 608
IBAN: DE 1759010066 0024858068, SWIFT-BIC: PBNKDE33
Aufsichtsrat Dr. Thomas Knoll (Vorsitzender)
Geschäftsführung Dr. Bruno Jacobbauerborn (Vorsitzender), Albert Matheis, Klaus Porenz
Handelsregister Amtsgericht Bonn HRB 14190, Sitz der Gesellschaft Bonn
USt-IdNr. DE 814645262

Datum
Empfänger
Blatt 2

Telekommunikationslinien nicht verändert oder verlegt werden müssen.

Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Bebauungsgebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist. Wir bitten daher sicherzustellen, dass

- für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Verkehrswege möglich ist,
- entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB ein Leitungsrecht (beschränkte persönliche Dienstbarkeit) im Planungsgebiet zugunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn festgesetzt wird,
- der Erschließungsträger verpflichtet wird, rechtzeitig verlässliche Angaben zum Zeitpunkt der Bebauung der Grundstücke sowie der Dimensionierung und Nutzung der Gebäude zu liefern,
- eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt,
- die geplanten Verkehrswege in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten.

Einer Überbauung der Telekommunikationslinien der Telekom stimmen wir nicht zu, weil dadurch der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung verhindert wird und ein erhebliches Schadensrisiko für die Telekommunikationslinie der Telekom besteht.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Die Übergabe der Bestandspläne durch die Deutsche Telekom Technik GmbH an die bauausführende Firma ist kostenpflichtig.

Eine kostenlose Trassenauskunft kann über die Internetadresse <https://trassenauskunft-kabel.telekom.de> eingeholt werden. Dieser Service der Telekom bietet registrierten Anwendern die Möglichkeit Lagepläne der Telekom einzusehen und nach entsprechender Anforderung als PDF-Datei herunterzuladen.

Datum
Empfänger
Blatt 3

Mit freundlichen Grüßen

i. A. 
Martina Harnack

Anlagen
Lageplan
Kabelschutzanweisung

EINGEGANGEN Amt Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen						
22. FEB. 2013						
AV	UWS	FIN	OSo	BA	ZD	Bgn.

Zweckverband Wismar • Dorfstraße 28 • 23972 Lübow



II, 13

Zweckverband Wismar
Wasser
Abwasser
Fernwärme

Körperschaft des öffentlichen Rechts
— Der Verbandsvorsteher —

Amt Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen
- Der Amtsvorsteher-
Am Wehberg 17
23972 Dorf Mecklenburg

Bearbeiter:	Frau Meier
Telefon:	03841- 783052
FAX:	03841-780407
E-Mail:	s.meier@zvwis.de
Ihre Nachricht vom:	20.12.2013
Ihr Zeichen:	Frau Kruse

Lübow, den 19.02.2013

Bebauungsplan Nr.23 der Gemeinde Bad Kleinen für das Gebiet „Mühle“ Bad Kleinen

- Vorentwurf vom 24.10.2012
- frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) und frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (1) BauGB

Reg.-Nr. 51/2013

Az. 3 – 13 – 1 – 02 - B

Sehr geehrte Damen und Herren,
auf der Grundlage

der Wasserversorgungssatzung (WVS) des Zweckverbandes Wismar v. 25.04.2012,
der Schmutzwassersatzung (SWS) des Zweckverbandes Wismar vom 18.10.2000
in der Fassung der 6. Änderungssatzung (6.ÄSWS) v. 1. Dezember 2011 und der
der Niederschlagswassersatzung (NSchlWS) des Zweckverbandes Wismar vom
20. Dezember 2005 in der Fassung der 3. Änderungssatzung vom 1. Dezember 2011,
nehmen wir zu o. g. Vorentwurf wie folgt Stellung:

- geplante Nutzung: Sondergebiete für Fremdenbeherbergung, Wohnen, Sport- und Spielanlagen, touristische Infrastruktur auf dem Gebiet des ehemaligen Mühlen- und Speichergeländes
- Gemarkung: Bad Kleinen, Flur 1, Flurstücke: diverse
- Fläche: m²
- Bauzeit:
- Wasserbedarf/Schmutzwasseranfall:m³/h,..... m³/d,l/s,WE

Die fehlenden Angaben bitten wir zu ergänzen.

Wasserversorgung und Schmutzwasserentsorgung

Derzeit besteht keine direkte Anschlussmöglichkeit für das ausgewiesene Bebauungsgebiet an das bestehende Wasserversorgungs- bzw. Schmutzwasserentsorgungsnetz im Bereich des Uferweges.

Steuer-Nr.
4080/144/02218

Telefon: 03841/7830-0 Zentrale
03841/7830-10 Geschäftsführung
03841/7830-27 Verbrauchsabrechnung
03841/7830-30 MB Wasser
03841/7830-40 MB Abwasser
03841/7830-50 Anschluss- und Gestaltungswesen
03841/7830-60 MB Fernwärme
Telefax: 03841/780407
E-Mail: zweckverband-wismar@t-online.de

Bankverbindungen
Deutsche Kreditbank AG Schwerin
(BLZ 120 300 00) Kto.-Nr. 202 242
Sparkasse Mecklenburg Nordwest
(BLZ 140 510 00) Kto.-Nr. 1 000 006 626
Commerzbank Wismar
(BLZ 130 400 00) Kto.-Nr. 3 596 111

Vor Realisierung des Bebauungsplanes sind Neuverlegungen von Wasserversorgungsleitungen und Schmutzwasserkanälen im öffentlichen Bereich (Uferweg) erforderlich.

Das Gebiet wird, aus Richtung Gleisanlagen in Richtung Uferweg, von einer Wasserversorgungsleitung gequert. Die Trasse dieser Leitung ist über eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten des Zweckverbandes Wismar im Grundbuch der betreffenden Flurstücke zu sichern.

Eine Löschwasserversorgung aus dem öffentlichen Trinkwassernetz ist nicht möglich.

Niederschlagswasserbeseitigung

Anschlussmöglichkeit an den bestehenden Regenwasserkanal ist nicht gegeben.

Die Versickerungsfähigkeit im Gebiet ist deshalb im Zuge der weiteren Planung nachzuweisen.

Rechtzeitig vor Baubeginn sind für alle Medien die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen (Projektierungsunterlagen) mit dem Zweckverband Wismar abzustimmen.

Zur Information erhalten Sie Auszüge aus unseren Bestandsunterlagen Wasser(WV), Schmutzwasser (SW) und Regenwasser (RW).

Mit freundlichen Grüßen
Zweckverband Wismar


Baasner
Verbandsvorsteher

Zweckverband Wismar
-ZVNIS-
Dorfstr. 26 - 23372 Löhnow
Tel. 03841 / 78 30-0
Fax 03841 / 78 34 07

Anlage: 2 Bestandsriss WV/SW/RW M 1: 2.000 und 1 : 1.000

B-Plan2013-0051-BadKleinen-B-Plan23-Mühle-Vorentwurf-2012-10.doc

EINGEGANGEN Amt Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen						
2. JAN. 2013						
AV	LVB	FIN	OSo	BA	ZD	Bgrn.
				X	U	



BBW

Bes.
Betriebe
Wismar

Regio / Stadt GmbH

Ruggower Weg 14-16
23970 Kritzow
Tel. (03841) 21 39 68
(03841) 79 04 40
Fax (03841) 21 39 70
E-Mail: info@bbw-wismar.de
Internet: www.bbw-wismar.de

Besitzverhältnisse Wismar Regio / Stadt GmbH • Gewerkschaft Kritzow/Wismar-Club • Ruggower Weg 14-16 • 23970 Kritzow

Amt Dorf Mecklenburg -
Bad Kleinen
Bauamt
Frau J. Kruse
Am Wehberg 17

23972 Dorf Mecklenburg

Kritzow, 2012-12-28

**Vorentwurf des Bebauungsplanes – Nr. 23 „Mühle“
der Gemeinde Bad Kleinen
Stand: 24.10.2012**

Sehr geehrte Frau Kruse,

hiermit bestätigen wir den Erhalt des Vorentwurfes des B-Planes-Nr. 23
„Mühle“ der Gemeinde Bad Kleinen mit Stand vom 24.10.2012.

Nach Prüfung der vorliegenden Dokumente für unser Sachgebiet
bestehen keine Hinweise oder Anmerkungen zum Vorentwurf
des B-Plan-Nr. 23.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.

Mit freundlichem Grüssen

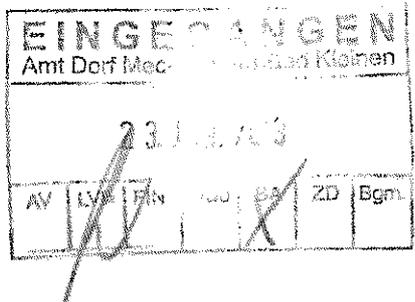
Dieter Post
Geschäftsführer

Geschäftsführer: Dieter Post
Bankverbindung:
HypoVereinsbank AG
Kto.-Nr. 638 679 910
BLZ 200 300 00
Betr.-Nr.: 194 09 202
HRB 10180 Amtsgericht Schwerin
Steu.-Nr. 080 / 106 / 04428



E.ON edis AG, Postfach 1443, 15504 Fürstenwalde/Spree

Amt Dorf Mecklenburg – Bad Kleinen
für die Gemeinde Bad Kleinen
Am Wehberg 17
23972 Dorf Mecklenburg



E.ON edis AG
Regionalbereich
Mecklenburg-Vorpommern
Betrieb MS/NS/Gas
Ostseeküste

Standort
Nebukow
Am Stellwerk 12
18233 Neubukow
www.eon-edis.com

Postanschrift
Nebukow
Am Stellwerk 12
18233 Neubukow

Norbert Lange
T 03 82 94-75-282
F 03 82 94-75-206
norbert.lange@eon-edis.com

Unser Zeichen NR-M-O/La

Nebukow, 17. Januar 2013

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 23 der Gemeinde Bad Kleinen für das Gebiet „Mühle“, für das Mühlengelände
Bitte stets angeben: Up1/13/03

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die o.g. Planungen bestehen unsererseits keine Bedenken.

Sie erhalten mit diesem Schreiben aktuelle Planungsunterlagen mit unserem eingetragenen Leitungs- und Anlagenbestand. Wir weisen darauf hin, dass diese Eintragungen nur zu Ihrer Information bestimmt sind und keine Einweisung darstellen.

Bitte beachten Sie, dass rechtzeitig vor Beginn eventueller Bauarbeiten eine Einweisung durch den Meisterbereich Tel. Nr. 038822-52 220 erfolgen muss.

Für einen weiteren Anschluss an unser Versorgungsnetz ist eine Erweiterung der Stromverteilungsanlagen erforderlich. Dazu sind wir auf geeignete Flächen im öffentlichen Bauraum gemäß DIN 1998 angewiesen.

Zur weiteren Beurteilung dieser Standorte, insbesondere zur Einschätzung der Aufwendungen für die künftige Stromversorgung, bitten wir Sie rechtzeitig um einen Antrag mit folgenden Informationen:

- Lage- bzw. Bebauungsplan, vorzugsweise im Maßstab 1 : 500;
- Erschließungsbeginn und zeitlicher Bauablauf;
- Versorgungsstruktur und Leistungsbedarf ;
- vorgesehene Ausbaustufen mit zeitlicher Einordnung, insbesondere Bau-

Vorsitzender des Aufsichtsrates:
Dr. Thomas König

Vorstand:
Bernd Dubberstein (Vorsitzender)
Manfred Paasch
Dr. Andreas Reichel

Sitz Fürstenwalde/Spree
Amtsgericht Frankfurt (Oder)
HRB 7488
St.Nr. 063/100/00076
Ust.Id. DE 812/729/567

Commerzbank AG
Fürstenwalde/Spree
Konto 6 507 115
BLZ 170 400 00

Deutsche Bank AG
Fürstenwalde/Spree
Konto 2 545 515
BLZ 120 700 00

strombedarf;

Nach Antragstellung unterbreiten wir dem Erschließungsträger ein Kostenangebot für den Anschluss an unser Versorgungsnetz. Bei notwendig werdenden Maßnahmen zur Herstellung der Baufreiheit ist rechtzeitig mit uns eine Vereinbarung zur Kostenübernahme abzuschließen.

Nachfolgend möchten wir Ihnen allgemeine Hinweise zur Kenntnis geben, die Sie bitte bei der weiteren Planung im o. g. Bereich berücksichtigen möchten:

Um einen sicheren Netzbetrieb und eine schnelle Störungsbeseitigung zu gewährleisten, achten wir darauf, unsere Leitungstrassen von Baumbepflanzungen freizuhalten. Wir halten es daher für erforderlich, im Rahmen der konkreten Planung von Pflanzmaßnahmen im Bereich öffentlicher Flächen eine Abstimmung mit uns durchzuführen. Dazu benötigen wir dann einen Lageplan, vorzugsweise im Maßstab 1:500, in dem die geplanten Baumstandorte eingetragen sind.

Kabel

Zu unseren vorhandenen elektrischen Betriebsmitteln 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 Mindesteingrabetiefen sind Abtragungen der Oberfläche nicht zulässig. In Kabelnähe ist Handschachtung erforderlich.

Bei weiteren Fragen steht Ihnen Herr Lange unter der o.g. Telefonnummer gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

E.ON edis AG



Norbert Lange



Mario Bauschat

Anlage:
Lageplan

Amt Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen
Frau Kruse, Bauamt
Am Wehberg 17
23972 Dorf Mecklenburg

**Gasversorgung Wismar
Land GmbH**

NC Mecklenburg-Vorpommern
Jägersteg 2
18246 Bützow

netzanschluss_nc_mv@
eon-hanse.com
F 038461-51-2134

Reiner Klukas
T 038461-51-2127

27.12.2012

Reg.-Nr.: 109745(bei Rückfragen bitte angeben)
Baumaßnahme: Vorentwurf zum B-Plan Nr.: 23 für das Gebiet
--Mühle--, hier: frühzeitige Beteiligung der TöB
Ort: Gemeinde Bad Kleinen, Uferweg

**Gasversorgung Wismar Land
GmbH**
bei Störungen und Gasgerüchen
0800/4267342

Tag und Nacht besetzt

Sehr geehrte Damen und Herren,

in dem von Ihnen angegebenen Bereich befinden sich Versorgungsanlagen
aus dem Verantwortungsbereich der Gasversorgung Wismar Land GmbH.
Beachten Sie bitte Seite 2 dieser Auskunft.

Freundliche Grüße

Reiner Klukas

Aufsichtsratsvorsitzender:
Christian Bünger

Geschäftsführer:
Andre Bachor

Sitz:
Bellevue 7
23968 Gägelow

Registergericht:
HRB 1888
Amtsgericht Schwerin

USt-Ident:
DE137437545

Dieses Schreiben wurde maschinell erstellt und ist auch ohne
Unterschrift gültig.

Mit diesem Schreiben erhalten Sie Planauszüge aus denen die Lage der Versorgungsanlagen im Verantwortungsbereich der Gasversorgung Wismar Land GmbH im o. a. Bereich ersichtlich ist. **Die Planauszüge dienen nur zu Planungszwecken** und dürfen nicht an Dritte weitergegeben werden. Die in den Leitungsplänen enthaltenen Angaben und Maßzahlen sind hinsichtlich der Lage und Verlegungstiefe unverbindlich; Abweichungen sind möglich.

Bei einer Bauausführung sind durch die ausführende Firma **aktuelle Planauszüge** rechtzeitig vor Baubeginn **anzufordern**.

Das **Merkblatt "Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten"** ist bei den Planungen zu beachten.

Anmerkungen:

Zum Schutz der im genannten Bereich befindlichen Niederdruckgasleitungen sowie der Hausanschlüsse unserer Rechtsträgerschaft/Verwaltung sind folgende Forderungen/Hinweise zu beachten:

Beim Verlegen von Ver- oder Entsorgungsleitungen oder Bebauung/Bepflanzung sind die nach dem jeweils gültigen Regelwerk geforderten Mindestabstände/Schutzstreifen einzuhalten.

Keine Überbauung mit Bitumen, Beton oder ähnlichen Material, außer im direkten Kreuzungsbereich.

Freigelegte Gasleitungen sind fachgerecht gegen Beschädigung zu sichern.

Schäden an Gasleitungen/Anlagen sind unverzüglich zu melden.

Die Überdeckung der Gasleitung darf sich nicht ändern.

Die genaue Lage und Überdeckung der Gasleitungen ist durch Suchschachtungen zu ermitteln.

Ober- oder unterirdische Anlagen/Hinweiszeichen dürfen in Lage und Standort nicht verändert werden.

Die Flurstücksgrenzen wurden zeichnerisch aus den Flurkarten übertragen.

Es erfolgte keine Grenzfeststellung in der Örtlichkeit.

Die Bestandsunterlagen werden zur Zeit überarbeitet.

Der Bauausführende hat vor Beginn der Bauarbeiten einen Aufgrabeschein zu beantragen.

Eventuell notwendige Umverlegungen/Änderungen/Sicherungen/Trennungen sind nicht in dieser Zustimmung enthalten und bedürfen einer gesonderten Klärung.

Die Durchführung von Baumaßnahmen (z. B.: Instandhaltungsarbeiten, Einbindungen oder die Verlegung von Hausanschlüssen) im Bereich der Gasleitungen muß gewährleistet sein.

Eine Versorgung des genannten Bereiches mit Erdgas ist bei Wirtschaftlichkeit möglich.

Anlagen:

Merkblatt

Leitungsanfrage

Rohrnetzplan 1.pdf

Rohrnetzplan 2.pdf

11.17

Im Auftrag der

Im Auftrag der



GDMcom mbH - Platz der Einheit 4 - 04129 Leipzig

Amt Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen
Bauamt
Am Wehberg 17
23972 Dorf Mecklenburg

EINGEGANGEN						
Sprechpartner: Amt Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen Frank Löbner						
5. JAN. 2013						
AV	LV	FIN	OS	SA	ZD	Bg
				X		

Tel.: (0341) 3504-422
Fax: (0341) 3504-100
E-Mail: Geldungsauskunft@gdmcom.de

Ihr Zeichen: Frau Kruse
20.12.2012
Unser Zeichen: GEN / Loe
00235/13/00

Wir weisen darauf hin, dass die Ihnen ggf. aus der Vergangenheit als Eigentümer von Energieanlagen bekannte VNG – Verbundnetz Gas AG, Leipzig, im Zuge gesetzlicher Vorschriften zur Entflechtung vertikal integrierter Energieversorgungsunternehmen zum 01.03.2012 ihr Eigentum an den dem Geschäftsbereich „Netz“ zuzuordnenden Energieanlagen auf die ONTRAS – VNG Gastransport GmbH und ihr Eigentum an den dem Geschäftsbereich „Speicher“ zuzuordnenden Energieanlagen auf die VNG Gasspeicher GmbH übertragen hat. Die VNG – Verbundnetz Gas AG ist damit nicht mehr Eigentümer von Energieanlagen.

14.01.2013

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 23 der Gemeinde Bad Kleinen für das Gebiet "Mühle", für das Mühlengelände (Vorentwurf)
Unsere Registriernummer: 00235/13/00

O. g. Reg.-Nr. bei weiterem Schriftverkehr bitte unbedingt angeben.

Sehr geehrte Damen und Herren,

GDMcom ist vorliegend als von der ONTRAS - VNG Gastransport GmbH, Leipzig ("ONTRAS") und der VNG Gasspeicher GmbH, Leipzig („VGS“), beauftragtes Dienstleistungsunternehmen tätig und handelt insofern namens und in Vollmacht der ONTRAS bzw. der VGS.

Ihre oben genannte, an die VNG - Verbundnetz Gas Aktiengesellschaft, Leipzig, gerichtete Anfrage wurde uns zur weiteren Bearbeitung übermittelt.

Ihrer Anfrage entsprechend teilen wir Ihnen mit, dass o. a. Vorhaben keine vorhandenen Anlagen und keine zurzeit laufenden Planungen der ONTRAS und der VGS berührt.
Wir haben keine Einwände gegen das Vorhaben.

Auflage: Sollte der Geltungsbereich bzw. die Planung erweitert oder verlagert werden oder der Arbeitsraum die dargestellten Planungsgrenzen überschreiten, so ist es notwendig, die GDMcom am weiteren Verfahren zu beteiligen.

Diese Auskunft gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für die Anlagen der vorgenannten Unternehmen, so dass ggf. noch mit Anlagen anderer Netz- und Speicherbetreiber bzw. –eigentümer gerechnet werden muss, bei denen weitere Auskünfte eingeholt werden müssen.

Die GDMcom vertritt die Interessen der ONTRAS und VGS gegenüber Dritten in o. g. Angelegenheit.
Ihre Anfragen richten Sie bitte diesbezüglich an die GDMcom.

Bei Rückfragen steht Ihnen o.g. Sachbearbeiter/in gern zur Auskunft zur Verfügung.

Freundliche Grüße

Sven Porsch
Teamleiter
Auskunft/Genehmigung

i. A. Frank Löbner
Sachbearbeiter
Auskunft/Genehmigung



50Hertz Transmission GmbH - Eichenstraße 3A - 12435 Berlin

Amt Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen
Bauamt
Frau Kruse
Am Wehberg 17
23972 Dorf Mecklenburg

EINGEGANGEN							
Amt Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen							
9 JAN. 2013							
AV	LAB	FIN	OSG	BA	ZD	Bgm.	

50Hertz Transmission GmbH

TG
Netzbetrieb

Eichenstraße 3A
12435 Berlin

Datum
07.01.2013

Unsere Zeichen
Fr
20130027-0

Ansprechpartner/in
Frau Friedrich

Telefon-Durchwahl
030-5150-2068

Fax-Durchwahl
030-5150-2707

E-Mail
sylvia.friedrich@50hertz.com
oder
leitungsauskunft@50hertz.com

Ihre Zeichen

Ihre Nachricht vom
20.12.2012

Vorsitzender des Aufsichtsrates
Daniel Dobbenl

Geschäftsführer
Boris Schuch, Vorsitz
Udo Giegench
Hans-Jörg Dorny
Dr. Frank Gollitz
Dr. Dirk Biermann

Sitz der Gesellschaft
Berlin

Handelsregister
Amtsgericht Charlottenburg
HRB 84446

Bankverbindung
BNP Paribas, NL FFM
BLZ 512 106 00
Konto-Nr. 9223 7410 19
DE75 5121 0600 9223 7410 19
BNPADEFF

USt.-Id.-Nr. DE813473551

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 23 der Gemeinde Bad Kleinen für das Gebiet "Mühle", für das Mühlengelände

Sehr geehrte Frau Kruse,

Ihr Schreiben haben wir dankend erhalten.

Folgende Unterlagen lagen uns von Ihnen zur Einsichtnahme vor:

- Satzung
- Begründung

Nach Prüfung der Unterlagen können wir Ihnen mitteilen, dass sich im o. g. Plan-
gebiet derzeit keine Anlagen der 50Hertz Transmission GmbH (u. a. Umspann-
werke, Freileitungen und Informationsanlagen) befinden oder in nächster Zeit ge-
plant sind.

Freundliche Grüße

50Hertz Transmission GmbH

D. A. David
David

S. A. Friedrich
Friedrich

II.19

Landesamt für Kultur und Denkmalpflege

– Archäologie und Denkmalpflege –



EINGEGANGEN
Amt Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen

25. FEB. 2013

AV	LV	FIN	OSp	BA	ZD	Bgm
				X		

Landesamt für Kultur und Denkmalpflege
Postfach 11 12 52 19011 Schwerin

Amt Dorf Mecklenburg - Bad Kleinen
Der Amtsvorsteher

Am Wehberg 17

23972 Dorf Mecklenburg

Ihr Schreiben: 20.12.2012

Ihr Zeichen:

Bearbeitet von: Bauleitplanung
Telefon: 0385/5 88 79 - 311 Fr. Beuthling
0385/5 88 79 - 312 Fr. Bohnsack
0385/5 88 79 - 313 Hr. Gurny
Mein Zeichen: 01-2-NWM/Bad Kleinen-23-01

Schwerin, den 22.02.2013

Bebauungsplan Nr. 23 für das Gebiet "Mühle", für das Mühlengelände der Gemeinde Bad Kleinen, hier: frühzeitige Behördenbeteiligung zum Vorentwurf (ohne Umweltprüfung) Stellungnahme des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Bereich des o. g. Vorhabens sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand **Bau- und Kunstdenkmale** bekannt, die durch die geplanten Maßnahmen berührt werden. Detaillierte Angaben zum Umgang mit diesen Denkmälern sind als Anlage 1 dieser Stellungnahme zu entnehmen.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Vorhabensgebiet keine **Bodendenkmale** bekannt. Es können jedoch jederzeit bei Bauarbeiten archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden, die umgehend der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt zu melden sind (vgl. Hinweise in Anlage 2).

Erläuterungen:

Denkmale sind gemäß § 2 (1) DSchG M-V Sachen, Mehrheiten von Sachen und Teile von Sachen, an deren Erhaltung und Nutzung ein öffentliches Interesse besteht, wenn die Sachen bedeutend für die Geschichte des Menschen, für Städte und Siedlungen oder für die Entwicklung der Arbeits- und Wirtschaftsbedingungen sind und für die Erhaltung und Nutzung künstlerische, wissenschaftliche, geschichtliche, volkskundliche oder städtebauliche Gründe vorliegen [§ 2 (1) DSchG M-V]. Gem. § 1 (3) sind daher bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu berücksichtigen.

Diese Stellungnahme erfolgt in Wahrnehmung der Aufgaben und Befugnisse der Fachbehörden für Bodendenkmale bzw. Denkmalpflege und als Träger öffentlicher Belange [§ 4 (2) Pkt. 6 DSchG M-V].

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

nachrichtlich an:
Untere Denkmalschutzbehörde, NWM

gez. Dr. Klaus Winands
Landeskonservator

1 Anlage

Das Schreiben wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

Landesamt für Kultur
und Denkmalpflege
Verwaltung

Domhof 4/5
19055 Schwerin
Tel.: 0385 588 79 111
Fax: 0385 588 79 344
eMail: poststelle@kulturerbe-mv.de

Archäologie und
Denkmalpflege
Domhof 4/5
19055 Schwerin
Tel.: 0385 588 79 101
Fax: 0385 588 79 344

Landesbibliothek
Johannes-Stelling-Str. 29
19053 Schwerin
Tel.: 0385 55844-0
Fax: 0385 55844-24

Landesarchiv
Archiv Schwerin
Graf Schack Allee 2
19053 Schwerin
Tel.: 0385 588 79 610
Fax: 0385 588 79 612

Archiv Greifswald
Martin-Anderson-Nexö-Platz 1
17489 Greifswald
Tel.: 03834 5953-0
Fax: 03834 5953-63

Anlage (Bodendenkmale)

Zum Schreiben vom: 22.02.2013 zum Az: **01-2-NWM/Bad Kleinen-23-01**

Betr.: Bebauungsplan Nr. 23 für das Gebiet "Mühle", für das Mühlengelände der Gemeinde Bad Kleinen, hier: frühzeitige Behördenbeteiligung zum Vorentwurf (ohne Umweltprüfung)
weitere Auskünfte erteilt: Herr Saalow, 0385/58879-647

Informationsblatt zum Schutz von Bodendenkmalen in Mecklenburg-Vorpommern

Auch wenn nach gegenwärtigem Kenntnisstand im Vorhabensgebiet keine **Bodendenkmale** bekannt sind, können bei Bauarbeiten jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Daher sind folgende Hinweise zu beachten:

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes 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 Anzeige.

Weitere Informationen erhalten Sie beim:

Landesamt für Kultur und Denkmalpflege
Mecklenburg-Vorpommern
Domhof 4/5
19055 Schwerin

Tel.: (0385) 58879-111
Fax: (0385) 58879-344
Email: www.kulturerbe-mv.de

Anlage (Bau- und Kunstdenkmalpflege)

Zum Schreiben vom: 22.02.2013 zum Az: **01-2-NWM/Bad Kleinen-23-01**

Betr.: Bebauungsplan Nr. 23 für das Gebiet "Mühle", für das Mühlengelände der Gemeinde Bad Kleinen, hier: frühzeitige Behördenbeteiligung zum Vorentwurf (ohne Umweltprüfung)

weitere Auskünfte erteilt: Frau Krug, 0385/58879-326

Im Plangebiet befinden sich Baudenkmale. Die exakte Auflistung erhalten Sie bei der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde. Gemäß § 6 Abs. 1 DSchG M-V sind Denkmale zu erhalten und pfleglich zu behandeln.

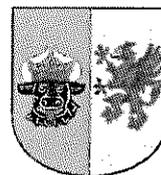
Eine Beurteilung der Planunterlagen hinsichtlich ihrer baudenkmalpflegerischen Relevanz und eine Betreuung zu Fragen der städtebaulichen Denkmalpflege sind zurzeit durch das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege nicht möglich.

Wir bitten, folgenden Hinweis aufzunehmen:

Gemäß § 7 DSchG M-V ist für Einzeldenkmale eine gesonderte Genehmigung erforderlich.

Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern

Amt für Geoinformation,
Vermessungs- und Katasterwesen



II.20

Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern
Postfach 12 01 35, 19018 Schwerin

Amt Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen

Am Wehberg 17
D-23972 Dorf Mecklenburg

bearbeitet von: Frank Tonagel
Telefon: (0385) 588-56268
Fax: (0385) 4773004-05
E-Mail: raumbezug@laiv-mv.de
Internet: <http://www.lverma-mv.de>
Az: 341 - TOEB201300009

Schwerin, den 08.01.2013

Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern

hier: B-Plan Nr.23 Bad Kleinen für das Gebiet Mühle

Ihr Zeichen: .

Anlage: Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte

Sehr geehrte Damen und Herren,

in dem von Ihnen angegebenen Bereich befinden sich keine Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Beachten Sie dennoch für weitere Planungen und Vorhaben die Informationen im Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte (Anlage).

Bitte beteiligen Sie auch die jeweiligen Landkreise und kreisfreien Städte als zuständige Vermessungs- und Katasterbehörden, da diese im Rahmen von Liegenschaftsvermessungen das Aufnahmepunktfeld aufbauen. Aufnahmepunkte sind ebenfalls zu schützen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Frank Tonagel

II 21



WSV.de

Wasser- und
Schiffahrtsverwaltung
des Bundes

Wasser- und Schifffahrtsamt Lauenburg
Dornhorster Weg 52 · 21481 Lauenburg

Amt Dorf Mecklenburg - Bad Kleinen
Am Wehberg 17
23972 Dorf Mecklenburg

EINGEGANGEN							
Amt Dorf Mecklenburg-Bad Kleiner							
2. JAN. 2013							
AV	LV	FIN	OSO	RA	ZD	Bgr.	

Wasser- und
Schifffahrtsamt Lauenburg
Dornhorster Weg 52
21481 Lauenburg

Ihr Zeichen

Mein Zeichen
3-213.3:017IV

21. Januar 2013
Olaf Franzke
Telefon +49 (0)4153/558-342

Zentrale 04153-558-0
Telefax 04153-558-448
wsa-lauenburg@wsv.bund.de
www.wsa-lauenburg.wsv.de

**Bebauungsplan Nr. 23 der Gemeinde Bad Kleinen für das
gebiet „Mühle“**

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrte Frau Kruse,

die Belange, die ich zu vertreten habe, werden durch Ihre oben
genannte Maßnahme nicht betroffen.

Bedenken und Anregungen kann ich demzufolge nicht vorbringen.

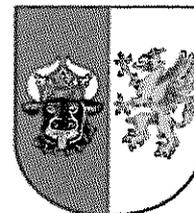
Die von Ihnen zur Verfügung gestellten Unterlagen erhalten Sie zu
meiner Entlastung zurück.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

(Franzke)

11.22

**Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik
der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz
Mecklenburg-Vorpommern**



LPBK M-V, Postfach 19048 Schwerin

Amt Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen
Am Wehberg 17

23972 Dorf Mecklenburg

bearbeitet von: Frau Jörgensen
Telefon: (0385) 2070-2832
Telefax: (0385) 2070-2198
E-Mail: abteilung3@lpbk-mv.de
Aktenzeichen: LPBK-Abt3-TÖB-11205-2012
Schwerin, 11. Februar 2013

Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange

**Satzung über den Bebauungsplan Nr. 23 der Gemeinde Bad Kleinen für das Gebiet
„Mühle“, für das Mühlengelände**

Ihre Anfrage vom 20.12.2012

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Ihrem o. a. Schreiben baten Sie das Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern (LPBK) um eine Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange zu dem im Bezug stehenden Vorhaben.

Als Träger der in der Zuständigkeit des Landes liegenden Belange von Brandschutz und Katastrophenschutz nehme ich wie folgt Stellung:

Aus der Sicht der landesrelevanten Gefahrenabwehr im Brand- und Katastrophenschutz bestehen keine Bedenken.

Um gleichnamige kommunale Belange im Verfahren berücksichtigen zu können, sollten Sie jedoch die sachlich und örtlich zuständige Kommunalbehörde beteiligt haben.

Außerhalb der öffentlichen Belange weise ich darauf hin, dass in Mecklenburg-Vorpommern Munitionsfunde nicht auszuschließen sind.

Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) der in Rede stehenden Fläche erhalten Sie gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK.

Ein entsprechendes Auskunftsersuchen empfehle ich rechtzeitig vor Bauausführung!

Postanschrift:
LPBK M-V
Postfach
19048 Schwerin

Hausanschrift:
LPBK M-V
Graf-Yorck-Straße 6
19061 Schwerin

Telefon: +49 385 2070 -0
Telefax: +49 385 2070 -2198
E-Mail: lpbk@polmv.de
Internet: www.lpbk-mv.de
www.katastrophenschutz-mv.de

Rechtshinweis:

Gemäß § 70 Abs. 1 Sicherheits- und Ordnungsgesetz Mecklenburg – Vorpommern (SOG M-V) ist der Eigentümer einer Sache, die die öffentlichen Sicherheit oder Ordnung stört, für diese Sache verantwortlich. Ihm obliegt die Verkehrssicherungspflicht für sein Eigentum. Ein Pflichtverstoß kann zu Schadensersatzansprüchen führen.

Der Bauherr ist gemäß § 52 Landesbauordnung Mecklenburg – Vorpommern (LBauO M-V) i.V. m. VOB Teil C / DIN 18299 analog verpflichtet, Angaben zu vermuteten Kampfmitteln im Bereich der Baustelle zu machen sowie Ergebnisse von Erkundungs- und Beräumungsmaßnahmen mitzuteilen.

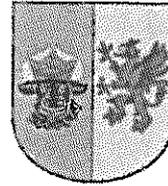
Im Weiteren wird an dieser Stelle auf die **Pflichten des Bauherren und des Bauunternehmers** gemäß §§ 4 und 5 Arbeitsschutzgesetz, der BGR 161 „Arbeiten im Spezialtiefbau“ Punkte 4.1.2. „Gefährdungsermittlung und Unterweisung“, 4.1.8. „Maßnahmen vor Arbeitsbeginn“ sowie der BGI 5103 „Tiefbauarbeiten“ Punkte B 141 „Rammen“, B 142 „Bohrgeräte im Spezialtiefbau“, D 150 „Arbeiten in kontaminierten Bereichen“ verwiesen vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

gez. Christine Jörgensen
(elektronisch versandt, gültig ohne Unterschrift)

II.25

**Betrieb für Bau und Liegenschaften
Mecklenburg-Vorpommern
Geschäftsbereich Schwerin**



Betrieb für Bau und Liegenschaften Mecklenburg-Vorpommern
19055 Schwerin, Werderstraße 4

Amt Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen
Am Wehberg 17

23972 Dorf Mecklenburg

EINGEGANGEN						
Amt Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen						
15. JAN. 2013						
AV	LVB	FIN	OSo	BA	ZD	Bgm.

Bearbeiter : Herr Michaelis
Tel.: 0385 50987251
AZ: SN-B1028-TÖB-05-81.04/2012

Schwerin, 11.01.2013

Beteiligung Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB in der Fassung des Europa rechtsanpassungsgesetzes Bau (EAG Bau) vom 24.06.2004

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 23 der Gemeinde Bad Kleinen für das Gebiet "Mühle" des Mühlengeländes

Ihr Schreiben vom 20.12.2012 mit Anlagen

Sehr geehrte Damen und Herren,

nach Prüfung des Sachverhaltes teile ich Ihnen mit, dass sich nach derzeitigem Kenntnisstand im Maßnahmegebiet kein zum Sondervermögen BBL M-V gehörender Grundbesitz des Landes Mecklenburg-Vorpommern befindet, ebenso keine Vorhaben durchgeführt werden bzw. geplant sind.

Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass durch die geplanten Bauvorhaben forst-, wasser- oder landwirtschaftliche sowie für Naturschutzzwecke genutzte Landesflächen berührt werden. Für eventuelle Hinweise und Anregungen zu diesen, gem. § 1 Abs. 2 des Gesetzes zur Modernisierung der Liegenschaftsverwaltung des Landes M-V sowie des Staatlichen Hochbaus vom 17.12.2001 nicht zum Sondervermögen BBL M-V gehörenden Grundstücken sind die jeweiligen Ressortverwaltungen zuständig. Ich gehe davon aus, dass bereits im Rahmen des Beteiligungsverfahrens eine Einbindung dieser Fachverwaltungen erfolgt ist.

Mit freundlichen Grüßen

Michael Bleyder
Leiter des Geschäftsbereichs

II.26



Wehrbereichsverwaltung Nord - Außenstelle Kiel -



ASt 3 - Az 45-60-00/5690
(bei Antwort bitte Aktenzeichen angeben)

Kiel, 09.01.2013

Wehrbereichsverwaltung Nord · Postfach 1161 · 24100 Kiel

HAUSANSCHRIFT Feldstraße 234, 24106 Kiel
POSTANSCHRIFT Postfach 1161, 24100 Kiel
TEL +49 (0)431-384-5448
BW-FERNWAHL 90-7400
FAX +49 (0)431-384-5346
E-MAIL WRV_NORD_ASt3@bundeswehr.org
BEARBEITER AN Fisker

Amt Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen
Bauamt
Am Wehberg 17
23972 Dorf Mecklenburg

EINGEGANGEN							
Amt Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen							
11. JAN. 2013							
AV	LV	FIN	OS	BS	LD	Bgm.	

BETREFF: Bauleitplanung; Beteiligung der Bw als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB
HIER: Bebauungsplan Nr. 23 für das Gebiet "Mühle" für das Mühlengelände
Ort: Bad Kleinen, Landkreis: Nordwestmecklenburg

BEZUG: Amt Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen, Dorf Mecklenburg vom 20.12.2012

Sehr geehrte Damen und Herren,

durch die im Betreff aufgeführten Planungen werden Belange der Bundeswehr berührt.

Das Plangebiet des o. a. Flächennutzungsplanes liegt innerhalb des Interessenbereiches der Verteidigungsanlage Elmenhorst.

Gegen die Planungen bestehen jedoch keine Bedenken.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Fisker

Dienstgebäude:
Hannover: Hans-Böckler-Allee 16, 30173 Hannover
Außenstelle Kiel: Feldstraße 234, 24106 Kiel

Dienststunden (Kernzeiten):
montags bis donnerstags 8.45 - 15.00 Uhr,
freitags 8.30 - 14.00 Uhr

II RM

Deutscher Wetterdienst
Wetter und Klima aus einer Hand



Deutscher Wetterdienst - Postfach 60 05 52 - 14405 Potsdam

Amt Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen
Am Wehberg 17
23972 Dorf Mecklenburg

Abteilung Personal und Finanzen

Ansprechpartner:
Herr Riemert
Telefon:
0331/316220
E-Mail:
Joachim.Riemert@dwd.de

Geschäftszeichen:
PB15PD/18.00./13/22
Fax:
0331/316588
UST-ID: DE221793973

EINGEGANGEN					
Amt Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen					
15. JAN. 2013					
AV	LV	FIN	OSp	EA	ZD

Potsdam, 15. Januar 2013

Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange

hier: **Satzung über Bebauungsplan Nr. 23 der Gemeinde Bad Kleinen für das Gebiet „Mühle“, für das Mühlengelände**

Ihr Schreiben vom 20.12.2012

Sehr geehrte Damen und Herren,

das geplante Vorhaben beeinträchtigt nicht den öffentlich-rechtlichen Aufgabenbereich des Deutschen Wetterdienstes. Deshalb werden dagegen keine Einwände erhoben.

Sie können davon ausgehen, dass für dieses Gebiet aus meteorologischer Sicht keine weiteren Maßnahmen vorgesehen sind.

Sofern Sie für Vorhaben in Ihrem Einzugsgebiet amtliche klimatologische Gutachten für die Landes-, Raum und Städteplanung, für die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP), die Anerkennung als Kur- und Erholungsort, die Windenergienutzung o. a. benötigen, können Sie diese bei uns in Auftrag geben bzw. Auftraggeber in diesem Sinne informieren.

Zu unserer Entlastung erhalten Sie Ihre Unterlagen zurück.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

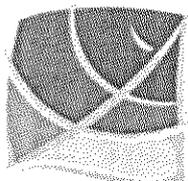
Anlage

S. Schönefeld
Verwaltungsstelle Potsdam

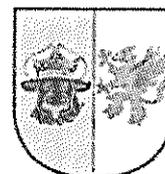
www.dwd.de

Dienstgebäude: Michendorfer Chaussee 23 - 14473 Potsdam. Tel. 0331/316-0
Kontoverbindung: Bundeskasse Trier - Deutsche Bundesbank, Filiale Saarbrücken - Kto-Nr.: 59001020 - BLZ: 590 000 00
Der Deutsche Wetterdienst ist eine teilrechtsfähige Anstalt des öffentlichen Rechts im Geschäftsbereich des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Stadtentwicklung
Das Qualitätsmanagement des DWD ist zertifiziert nach DIN ISO 9001:2008 (Reg.-Nr. 8162224 ZEH-QMS)





Landesforst
Mecklenburg-Vorpommern
 - Anstalt des öffentlichen Rechts -
Der Vorstand



Forstamt Schönberg • An der B 105 • 23936 Gostorf

Amt Dorf Mecklenburg
Bauamt
Frau Kruse
23972 Dorf Mecklenburg

EINGEGANGEN						
Amt Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen						
1. FEB. 2013						
AV	LW	FIN	OSo	BA	ZD	Bgm.
				X		

Forstamt Grevesmühlen

Bearbeitet von: Herrn Rabe

Telefon: 0 3 88 1/ 7599-0
 Durchwahl -10
 Fax: 0 3 88 1/ 7599 17
 E-mail: grevesmühlen@ifoa-mv.de

Aktenzeichen:
 (bitte bei Schriftverkehr angeben)

Gostorf, den 19. Februar 2013

B-Plan Nr. 22 der Gemeinde Bad Kleinen für das Gebiet der „Mühle“
hier: Stellungnahme der Unteren Forstbehörde

Sehr geehrte Damen und Herren,

nach der Besichtigung des B-Plan-Gebietes durch den zuständigen Revierförster Herrn Matz teile ich Ihnen zu o. g. Vorhaben Folgendes mit.

Gemäß § 20 Landeswaldgesetz sind in einem Schutzabstand zum Wald von 30 Metern keine Gebäude zulässig, die dem Aufenthalt von Menschen dienen. Dabei sind alle baulichen Anlagen unabhängig von ihrem allgemeinen wörtlichen Verständnis her zu berücksichtigen.

Die durch den B-Plan eingeschlossenen bzw. in der Peripherie in einem Abstand von wenigstens 30 m angrenzenden Grünflächen sind kein Wald gemäß LWaldG.

Der o. g. Satzung wird somit aus forstbehördlicher Sicht zugestimmt.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Peter Rabe
 Forstamtsleiter

Planungsbüro Mahnel (K.Bentin)

Von: Planungsbüro Mahnel
Gesendet: Donnerstag, 24. Januar 2013 11:21
An: Planungsbüro Mahnel (K.Bentin)
Betreff: WG: B Plan 23 Mühle Bad Kleinen.doc

Wichtigkeit: Hoch

Zu Stellungnahmen.

Mit freundlichen Grüßen

R. Mahnel
Planungsbüro Mahnel
Rudolf-Breitscheid-Straße 11
23936 Grevesmühlen
Telefon 0 38 81 / 71 05 – 0
Telefax 0 38 81 / 71 05 – 50

Von: Juliane Kruse [<mailto:j.kruse@amt-dorfmecklenburg-badkleinen.de>]
Gesendet: Donnerstag, 24. Januar 2013 08:49
An: Planungsbüro Mahnel
Betreff: WG: B Plan 23 Mühle Bad Kleinen.doc

Von: Uwe Brüsewitz [<mailto:bruesewitz@wbv-mv.de>]
Gesendet: Donnerstag, 24. Januar 2013 07:33
An: Juliane Kruse
Betreff: B Plan 23 Mühle Bad Kleinen.doc

**Wasser- und Bodenverband
„Wallensteingraben-Küste“
KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS**

WBV „Wallensteingraben- Küste“, Am Wehberg 17, 23972 Dorf Mecklenburg

Amt Dorf Mecklenburg – Bad Kleinen
Am Wehberg 17

23972 Dorf Mecklenburg

Bearbeiter Ihre Zeichen/Nachricht vom Unser Zeichen Datum
Dorf Mecklenburg, den 24.01.2013

**Betr.: Bebauungsplan Nr. 23 "Mühle"
der Gemeinde Bad Kleinen**

Sehr geehrte Damen und Herren,

dem o. g. Vorhaben wird seitens des Wasser- und Bodenverbandes zugestimmt. Anlagen des Verbandes sind im Bereich des Vorhabens nicht vorhanden.

Mit freundlichem Gruß

Brüsewitz
Geschäftsführer

Verbandsvorsteher:	Dr. Joachim Behrens	☎ (03841) 32 75 80	wbv_wismar@wbv-mv.de
Geschäftsführer:	Uwe Brüsewitz	Fax (03841) 32 75 81	bruesewitz@wbv-mv.de
Bankverbindung:	Commerzbank AG Wismar	Konto Nr. 0214 99 77 00	BLZ 140 800 00

LANDESANGLERVERBAND MECKLENBURG-VORPOMMERN e.V.



II.34

– gesetzlich anerkannter Naturschutzverband –

Landesanglerverband M-V e.V. · Siedlung 18a · 19065 Görsow

Amt Dorf Mecklenburg / Bad Kleinen
Am Wehberg 17
23972 Dorf Mecklenburg

EINGEGANGEN Amt Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen						
15. JAN. 2013						
AV	LWS	FIN	OSo	BA	ZD	Bgm.

Ihre Zeichen

Ihre Nachricht vom

Unser Zeichen

Fr

Datum

13.01.2013

**Belange von Natur und Umwelt im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 23 der
Gemeinde Bad Kleinen für das Gebiet "Mühle", für das Mühlengelände
Stellungnahme**

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Rahmen der von uns wahrzunehmenden Belange bestehen keine Einwände gegen den o.a. Bebauungsplanes Nr. 23. Umweltrelevante, irreversible und schwere Auswirkungen durch die Planungsziele des Bebauungsplanes bezogen auf unsere Belange (Wasser, Boden, aquatische Flora und Fauna im Schweriner Außensee), sind nicht zu erwarten. Es ergeben sich unsererseits keine Bedenken, zusätzliche Anregungen oder Hinweise.

Mit freundlichen Grüßen

Horst Friedrich
Dipl.-Ing.

II.35

Hermann Wittig

EINGEGANGEN						
Amt Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen						
JAN. 2013						
AV	LMB	FIN	OSp	BA	ZD	Bgm.

19055 Schwerin, am 04.01.2013
Klein Medewege 1
Tel. 0385/4781441

Amt Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen
Bauamt
Am Wehberg 17
23972 Dorf Mecklenburg

Betr.: Satzung über den Bebauungsplan Nr. 23 Gemeinde Bad Kleinen für das Gebiet „Mühle“, für das Mühlengelände Vorentwurf Akz: ohne

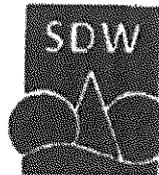
Sehr geehrte Frau Kruse,

wir bedanken uns im Namen des Kreisjagdverbandes Nordwestmecklenburg im Landesjagdverband M-V für die o.g. Information und Beteiligung am Vorhaben. Wie aus dem uns übermittelten Vorentwurf hervorgeht handelt es sich um die Umwandlung vorhandener Bausubstanz innerhalb einer örtlichen Bebauung. Davon sind jagdliche Interessen nicht betroffen. Als größter anerkannter Naturschutzverband stehen wir aber dafür, dass infolge der weiteren Planungen und Bauausführungen keine eingreifenden Änderungen am Nordufer des Schweriner See vorgenommen werden, die das Gesamtschutzgebiet beeinträchtigen oder herunterwerten.

Mit freundlichen Grüßen
Im Namen des Kreisjagdverbandes
Nordwestmecklenburg



Wald. Deine Natur.



Schutzgemeinschaft Deutscher Wald LV MV, Gleviner Burg 1, 18273 Güstrow

Landesverband Mecklenburg-Vorpommern e. V.

**Amt Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen
Am Wehberg 17
23972 Dorf Mecklenburg**

Vorsitzender: D. Daedelow
Geschäftsstelle:
Gleviner Burg 1
18273 Güstrow
Tel: 03843 / 8 55 99 03
Fax: 03843 / 8 55 99 05
Email: sdw-mv@t-online.de
Leiterin der Geschäftsstelle:
Frau A. Schätzl
Güstrow, den 22.01.2013

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 23 der Gemeinde Bad Kleinen für das Gebiet „Mühle“, für das Mühlengelände

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Schutzgemeinschaft Deutscher Wald, Landesverband Mecklenburg-Vorpommern e.V., hat keine Anregungen und Hinweise zur o.g. Satzung.

Mit freundlichen Grüßen

i. R. / Götz
i.A. Andrea Götz
Geschäftsstelle

EINGEGANGEN						
Amt Dorf Mecklenburg - Bad Kleinen						
JAN 2013						
AV	UW	FIN	OSo	BA	ZD	Bgm.
				X		



III.2

Landeshauptstadt Schwerin • Die Oberbürgermeisterin • Postfach 11 10 42 • 19010 Schwerin

Amt Dorf Mecklenburg – Bad Kleinen
Am Wehberg 17
23972 Dorf Mecklenburg

Die Oberbürgermeisterin
Dez.III – Wirtschaft, Bauen und Ordnung
Amt für Stadtentwicklung

Abt. Stadtentwicklung und Stadtplanung

Hausanschrift: Am Packhof 2-6 • 19053 Schwerin
Zimmer-Nr.: 4063
Telefon: (0385) 545 2466
Telefax: (0385) 545 2519
E-Mail: Hoertel@schwerin.de

Ihre Nachricht vom/Ihre Zeichen
20.12.12

Unsere Nachricht vom/Unser Zeichen
61.2

Datum Ansprechpartner/in
2013-01-07 Herr Oertel

Satzung über den B-Plan Nr.23 für das Gebiet »Mühle« für das Mühlengelände der Gemeinde Bad Kleinen; frühzeitige Behördenbeteiligung

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus Sicht der Landeshauptstadt Schwerin gibt es zu der Satzung über den B-Plan Nr.23 für das Gebiet »Mühle« für das Mühlengelände der Gemeinde Bad Kleinen keine Anregungen oder Bedenken.

Mit freundlichen Grüßen

i. A.

Dr. Günter Reinkober



Hausanschrift:
Landeshauptstadt Schwerin
Die Oberbürgermeisterin
Am Packhof 2 - 6
19053 Schwerin

Telefonzentrale: +49 385 545-0
Internet-Adresse: www.schwerin.de
E-Mail-Adresse: info@schwerin.de

Öffnungszeiten:
Mo. 08:00 - 18:00 Uhr
Di. 08:00 - 18:00 Uhr
Mi. geschlossen
Do. 08:00 - 18:00 Uhr
Fr. geschlossen

Erweiterte Öffnungszeiten BürgerBüro:
jeden 1. u. 3. Sa. im Monat
09:00 - 12:00 Uhr

Ersiehbare mit der Straßenbahnlinie 1
bzw. mit den Buslinien 5, 7, 8, 10/11
Haltestelle Hauptbahnhof
oder mit den Straßenbahnlinien 2, 4
und den Buslinien 12, 14
Haltestelle Stadthaus

Parkmöglichkeit:
Tiefgarage Stadthaus

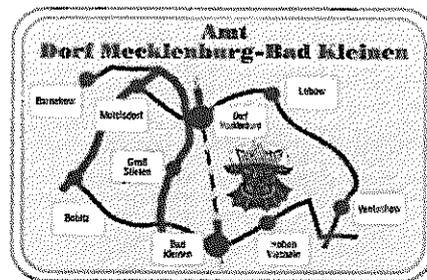
Bankverbindungen:

Sparkasse Mecklenburg-Schwerin	370 019 897	(BLZ 140 520 00)
Deutsche Bank AG Schwerin	3 096 500	(BLZ 130 700 00)
Postbank Hamburg	7 358 201	(BLZ 200 100 20)
VIR-Bank o.G. Schwerin	28 800	(BLZ 140 914 64)
Commerzbank	2 027 845	(BLZ 140 400 00)
HypoVereinsbank	19 045 385	(BLZ 200 300 00)

11.5

Amt Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen
- Der Amtsvorsteher -

Am Wehberg 17, 23972 Dorf Mecklenburg



Amt Dorf Mecklenburg - Bad Kleinen
Gemeinde Bad Kleinen
Am Wehberg 17

23972 Dorf Mecklenburg

Fachamt:	Bauamt
Bearbeitet von:	Frau Kruse
Telefon:	03841-798-239
Fax:	03841-798-226
E-Mail:	j.kruse@amt-dm-bk.de

Datum und Zeichen Ihres Schreibens

Mein Zeichen
(bei Schriftwechsel bitte angeben)

Ort, Datum
20.02.2013

Stellungnahme zum Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 23 „Mühle“ für das Mühlengelände der Gemeinde Bad Kleinen

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Gemeinde Bobitz stimmt dem Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 23 „Mühle“ der Gemeinde Bad Kleinen zu.

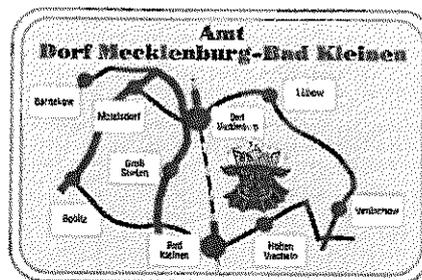
Die Gemeinde Bobitz hat keine Hinweise oder Bedenken.

Mit freundlichen Grüßen

Haase
Bürgermeister

Amt Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen
- Der Amtsvorsteher -

Am Wehberg 17, 23972 Dorf Mecklenburg



Gemeinde Bad Kleinen über
Amt Dorf Mecklenburg - Bad Kleinen
Am Wehberg 17
23972 Dorf Mecklenburg

Fachamt:	Bauamt
Bearbeitet von:	Frau Kruse
Telefon:	03841-798-239
Fax:	03841-798-226
E-Mail:	j.kruse@amt-dm-bk.de

Datum und Zeichen Ihres Schreibens

Mein Zeichen
(bei Schriftwechsel bitte angeben)

Ort, Datum
01.03.2013

Stellungnahme der Gemeinde Hohen Viecheln zum Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 23 „Mühle“ der Gemeinde Bad Kleinen

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Gemeinde Hohen Viecheln stimmt dem oben genannten Vorentwurf zum B-Plan Nr. 23 „Mühle“ der Gemeinde Bad Kleinen zu.

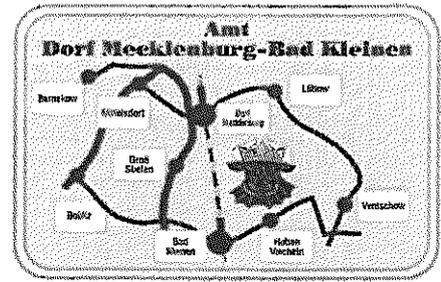
Die Gemeinde Hohen Viecheln hat weder Hinweise noch Bedenken.

Mit freundlichem Gruß
im Auftrag

Dipl.-Ing. Plieth
Bauamtsleiterin

Amt Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen - Der Amtsvorsteher -

Am Wehberg 17, 23972 Dorf Mecklenburg



Amt Dorf Mecklenburg - Bad Kleinen
 Gemeinde Bad Kleinen
 Am Wehberg 17

 23972 Dorf Mecklenburg

Fachamt:	Bauamt
Bearbeitet von:	Frau Kruse
Telefon:	03841-798-239
Fax:	03841-798-226
E-Mail:	j.kruse@amt-dm-bk.de

L J

Datum und Zeichen Ihres Schreibens

Mein Zeichen
(bei Schriftwechsel bitte angeben)

Ort, Datum
22.02.2013

Stellungnahme zum Vorentwurf zum B-Plan Nr. 23 „Mühle“ der Gemeinde Bad Kleinen

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Gemeinde Dorf Mecklenburg stimmt dem Vorentwurf zum B-Plan Nr. 23 „Mühle“ der Gemeinde Bad Kleinen zu.

Sie hat keine Hinweise oder Bedenken.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

Dipl.-Ing. Plieth
Bauamtsleiterin

Familie Bünger
Uferweg 2
23996 Bad Kleinen

Familie Bünger, Uferweg 2, 23996 Bad Kleinen
Amt Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen
für die Gemeinde Bad Kleinen
Bauamt
Am Wehberg 14
23972 Dorf Mecklenburg

Bad Kleinen, den 09.01.2013

Einwendungen gegen den Entwurf des Bebauungsplanes der Gemeinde Bad Kleinen Nr. 23 für das Gebiet „Mühle“

Sehr geehrte Damen und Herren,
wir erheben

Einwendungen

gegen den oben bezeichneten Bebauungsplan.

Grundsätzlich hat die Gemeinde Planungshoheit in ihrem Hoheitsgebiet.
In aller Regel ist diese Planungshoheit aus besonderem Planungsgrund auszuüben.

Der B-Plan Nr. 23 in der jetzigen Auslage hat keine besondere Planungsgrundlage,
insbesondere keine konkreten Planungsansätze, sondern stellt nur grundsätzlich
mögliche Planungsszenarien dar.

Es ist daher davon auszugehen, daß es zu wesentlichen Änderungen nach
Rechtskraft dieses Bebauungsplanes kommen muß, um den konkreten
Planungsinteressen tatsächlich ernsthafter Investoren zu entsprechen.
Auch aus kommerziellen Gründen ist anzuraten, die Planung auf diesem Stand nicht
weiterzuführen, sondern erst nach Vorliegen konkreter Planungsabsichten
potentieller Investoren fertigzustellen.

Wie zum Beispiel im Falle der geplanten Bootsservicestation südöstlich des
Plangebietes wurde eine konkrete Investition der Öffentlichkeit vorgestellt und das
Planungserfordernis konkret dargestellt.

Dies ist im Falle des B-Planes Nr. 23 nicht der Fall!

Die Öffentlichkeit wird in Ermangelung konkreter Vorhabeninteressenten über die tatsächlichen Planungsabsichten getäuscht oder aber mindestens nicht ausreichend informiert!

Insofern ist der vorgelegte Plan als stark mangelhaft anzusehen, da nicht konkret!
Das vorliegende Schalltechnische Gutachten Nr. 12-05-2 untersucht den das Planungsgebiet auf der Basis der verkehrstechnischen Erhebung aus dem Jahre 2010!

Bezug nehmend auf Seite 7 und 8 des Gutachtens, kommt der Gutachter zu der Erkenntnis, daß mit der Prognose 2025 für den Streckenabschnitt 6441 Bad Kleinen Wismar der Tagwert 200% höher ausfallen wird und der Nachtwert um 100% höher ausfallen wird,

d.h. **Tags** auf das **3-fache** und **Nachts** auf das **2-fache** ansteigen wird!!!

Dies bleibt in der B-Planung unberücksichtigt!

Die Errichtung einer Lärmschutzwand von 4m Höhe ist völlig unzureichend und muß auf jeden Fall von flankierenden Maßnahmen des passiven Schallschutzes (Schallschutzfenster, technische Lüftung in Schlafräumen ...) begleitet werden.

Da es zu erheblichen Auswirkungen der Planungen auf die Anlieger der Straße östlich des Plangebietes und auch nördlich oberhalb der Bahnbrücke kommt, sind diese Bereiche in die Planung mit einzubeziehen.

Grundlage muß ein aktuelles Schallgutachten sein, welches die Interessen der ausgewiesenen Wohnstandorte berücksichtigt.

Da offensichtlich bei der Planfeststellung des Bauvorhabens, infolge wesentlicher Änderung (Streckenausbau für Züge mit max. 160 km/h) der Deutsche Bahn AG versäumt wurde, auf das Erfordernis der Verbesserung des Schallschutzes durch den Vorhabenträger einzugehen, ist nun die Gemeinde Bad Kleinen in der Pflicht nachträglich für die Konformität des Vorhabens mit den Schutzbedürfnissen ihrer Bürger zu sorgen!

Diese Notwendigkeit ergibt sich allein schon aus der prognostizierten weiteren erheblichen Verschlechterung des auch derzeitigen schlechten Zustandes.

Die Zugfrequenz und insbesondere die Zuglängen werden erheblich größer und tragen somit zur maßgeblichen Verschlechterung der schalltechnischen Situation bei.

Auch deshalb ist der angeführte rechnerische Abschlag von 5 dB(A) für einen „Schienenbonus“ nicht gerechtfertigt, da künftig entgegen früherer Annahmen nicht mehr von „Ereignissen mit geringer störender Wirkung“ ausgegangen werden kann!

Zusammenfassend muß als Planungsgrundlage nicht der Stand 2010 sondern zwingend die Prognose 2025 zur Beurteilung herangezogen werden!

Ausgehend ausgehend schalltechnischen Beurteilung gibt es weitere Ansatzpunkte, die bei der weiteren Planung zu berücksichtigen sind.

Im B-Plangebiet dürfen auf keinen Fall weitere Vorhaben zugelassen werden, die höhere Quellverkehre verursachen, bzw. in irgendeiner Weise zur Verschlechterung der Situation aus schalltechnischer Sicht führen können.

Insbesondere bei der geplanten Anlage im Sondergebiet (SO) 3 mit den Grundmaßen von 20 x 40 m und einer Höhe von 8 m – welche als „Schank- und Speisewirtschaft“ geplant ist,

ist der Planungsansatz einer Veranstaltungshalle als Nutzung für die notwendigen Schallschutzmaßnahmen für die Wohngebäude östlich des Plangebietes nicht zielführend.

Eine derartige Nutzung kann weder aus wirtschaftlichen, noch aus der erkennbaren Verschlechterung der Wohnsituation der Anlieger ernsthaft erwogen werden. Daher ist davon auszugehen, daß dieser Planansatz eher den Zweck eines Placebos erfüllen soll, um den Plan zu füllen und eine vage Grundaussage in diesem Planteil auszuweisen. Für ein solches Vorhaben gibt es keinerlei wirtschaftliche Ansätze, noch gar einen Vorhabenträger und schon überhaupt kein kommunales Erfordernis, da diese Funktion mehrfach in der Gemeinde Bad Kleinen besetzt ist. Im Übrigen ist da die Auslastung als eher mäßig bis gering einzuschätzen.

Überhaupt keine ausreichende Würdigung hat das Plangebiet als **denkmalgeschütztes Ensemble** erfahren. Dies wird eher als Ballast empfunden. Insbesondere sollte das Schutzbedürfnis des Mühlengebäudes und das Veränderungsverbot der vorhandenen Bausubstanz stärker betont werden.

Der Eigentümer ist in der besonderen Pflicht hierauf Einfluß zu nehmen.

Sämtliche Gebäude sind **denkmalgerecht zu sanieren** und dies muß im Plan festgeschrieben werden!

Für die weitere Planung ist eine Untersuchung artenschutzrelevanter Belange zu veranlassen.

Insbesondere als Anlieger an das FFH-Gebiet DE 2234-304 „Schweriner See und angrenzende Wälder und Moore“ müssen die Auswirkungen der Planungen untersucht werden!

Derzeit wird der Managementplan durch das STALU Westmecklenburg hierzu erarbeitet.

Betroffene Arten sollten kartiert werden, insbesondere die Vorkommen von Greifvögel und auch Fledermausarten müssen wegen der potentiell geeigneten Habitate geschützt werden.

Sämtliche Störungen sind zu unterlassen!

Der Sache dienlich wäre ein sofortiges Veränderungsverbot bis zum Abschluß der Untersuchung.

Die derzeitigen Aktivitäten von Verschrottungsunternehmen am Getreidesilo laufen sowohl dem Schutzzweck des Denkmalschutzes, als auch Artenschutzzielen zuwider.

In die Planung ist unbedingt die verkehrliche Erschließung des Plangebietes einzubeziehen. Beim derzeitigen Zustand ist keineswegs von einer geeigneten und ausreichenden Erschließung zu sprechen!

Die Straße hat keine straßenbauliche Klassifizierung, ist in einem desolaten Zustand, besonders durch den zugelassenen Mißbrauch als Baustraße für die Deutsche Bahn AG und nur ein Totalausbau kann diesem abhelfen!

Die umgehende Wiederherstellung der Straße und die Darstellung des geplanten Ausbaus zur Ausweisung der Wegebeziehung zum Plangebiet ist dringend geboten und Planungsvoraussetzung.

Die Bürger dürfen nicht im Unklaren über die tatsächlichen Planungsabsichten der Gemeinde gelassen werden. Tatsächlich ist nur mit einer Asphaltierung der Straße Nutzungspotential des Mühlengeländes gegeben!

Der Schallgutachter weist auf der Seite 14 seines Gutachtens darauf hin, daß erst durch Wegfall des „Pflasterzuschlages“ von 3 dB(A) ein doppeltes Verkehrsaufkommen möglich wird und auch dies zu einer nur eingeschränkten Nutzung des Plangebietes führen kann.

Durch eine Verkehrszählung ist daher Planungsgrundlage zu schaffen, welchen Einfluß die verkehrliche Nutzung der Straße auf das Planvorhaben und die Anwohner hat und welcher Ausbaugrad bei der Straßensanierung zu berücksichtigen ist! Weitere erschließungsrelevante Notwendigkeiten sind mit den Versorgungsträgern abzustimmen!

Die Wiederherstellung der Straße muß oberste Priorität haben, da erst hierdurch die seit langem unzumutbaren Beeinträchtigungen für die Anwohner abgestellt werden können, die zu erwartenden weiteren Baumaßnahmen störungsarm umgesetzt werden können.

Ortsentwässerung, Bahnkörperentwässerung mit Rückhaltebauwerken, Bootsservicestation, Ausbau der Marina, Bootsanleger, Hotelneubau und weitere Bauvorhaben führen in absehbarer Zeit zu erheblichen weiteren Störungen und Belastungen auf der als Baustraße ungeeigneten Pflasterstraße.

Die jetzt schon festzustellenden Schäden sind derart gravierend, daß dringender Handlungsbedarf gegeben ist. Dies ist nicht mit einem Verkehrsschild als Hinweis auf vorhandene Straßenschäden getan!

Möglicherweise gibt es den Planungsansatz einer geänderten Straßenführung über das Mühlengelände, um auch die verkehrliche Belastung der Anwohner östlich des Plangebietes zu minimieren.

Das Thema Zuwegung ist also zwingend in die Planung mit aufzunehmen!

Christian und Roswitha Bünger

Anwohner
Uferweg
23996 Bad Kleinen

Familie Liedtke, Uferweg 13, 23996 Bad Kleinen
Amt Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen
für die Gemeinde Bad Kleinen
Bauamt
Am Wehberg 14
23972 Dorf Mecklenburg

Bad Kleinen, den 06.01.2013

**Einwendungen gegen den Entwurf des Bebauungsplanes
der Gemeinde Bad Kleinen Nr. 23 für das Gebiet „Mühle“**

Sehr geehrte Damen und Herren,
wir erheben

Einwendungen

gegen den oben bezeichneten Bebauungsplan.

I. Fehlende Offenlegung der tatsächlich beabsichtigten Nutzung

Im Bebauungsplan fehlt es an der Offenlegung der tatsächlich beabsichtigten Nutzung. Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung enthalten ein Sammelsurium an Nutzungen, die keine Planung erkennen lassen und die tatsächlich beabsichtigte Nutzung völlig offen lassen. Zum Teil schließen sich die angegebenen Nutzungen gegenseitig aus.

Insbesondere bei der geplanten Anlage im Sondergebiet (SO) 3 mit den Grundmaßen von 20 x 40 m und einer Höhe von 8 m – welche als „Schank- und Speisewirtschaft“ umschrieben wird – ist tatsächlich eine Veranstaltungshalle vorgesehen, die nichts mit der vorgeblich geplanten fremdenverkehrslichen / touristischen Nutzung zu tun hat.

Tatsächlich soll es sich um einen Ersatzbau für die bereits existierende Sport- und Mehrzweckhalle im Gemeindezentrum handeln. Diese Halle war ursprünglich für Veranstaltungen aller Art von Diskotheken bis Silvesterfeiern vorgesehen. Allerdings ist diese Sport- und Mehrzweckhalle auf Grund von Bau- und Planungsfehlern der

Gemeinde mit mangelhaftem Lärmschutz ausgeführt worden und deshalb in ihrer Nutzung eingeschränkt.

Die geplante Veranstaltungshalle entspricht in ihren Abmessungen der Sport- und Mehrzweckhalle im Gemeindezentrum. Da die tatsächlich beabsichtigte Nutzung der Halle als Diskothek sowie Trink- und Feierhalle in der Planung nicht offen gelegt wird, um die betroffenen Anwohner über das Vorhaben zu täuschen, wurden deren Emissionen auch fehlerhaft nicht in die Planung eingestellt.

Für das SO 1.1 (ehemaliges Mühlengebäude) ist tatsächlich keine Fremdenbeherbergung und touristische Infrastruktur geplant. Dies ist auf Grund der direkten Nähe zu den Bahnanlagen auch nicht möglich. Vielmehr soll das Gebäude als „Lärmschutzwand“ für das SO 1.2 dienen.

Für die Gebäude im SO 1.2 besteht ebenfalls keine Planung dahingehend, diese für Fremdenbeherbergung und touristische Infrastruktur zu nutzen. Tatsächlich werden nach Einholung von Wertgutachten die drei Immobilien derzeit von der Gemeinde zum Kauf angeboten (Gegenstand der Gemeindevertreterversammlung am 19.12.2012). Kaufinteressenten sind die derzeitigen Bewohner der Gebäude.

Das Silo-Gebäude im SO 3 nutzt die Gemeinde derzeit als Mobilfunk-Sendeanlage und soll zusätzlich als Standort für eine überdimensionierte Photovoltaik-Anlage dienen. Da dies einen erheblichen Eingriff in das Erscheinungsbild des denkmalgeschützten Gebäudes sowie in das Orts- und Landschaftsbild darstellt, wurden Aussagen zur Fassadengestalt bewusst weggelassen.

Die ausgewiesenen Sondergebiete mit den vielfältigen Nutzungen stimmen nicht mit der erläuternden Plandarstellung überein.

II. Fehlende Erforderlichkeit

Dem Bebauungsplan fehlt es an der Voraussetzung der Erforderlichkeit der Planung (§ 1 Abs. 3 BauGB). Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Liegt eine die Erforderlichkeit begründende Situation nicht vor, besteht keine Befugnis zur Planung. Es bestehen keine Dringlichkeit und kein Bedarf für eine zweite Veranstaltungshalle, eine Minigolfanlage sowie eine Photovoltaik-Anlage mitten in der Ortschaft. An keiner Stelle findet sich in den Unterlagen ein konkreter Nachweis über die tatsächliche Nachfrage. Insoweit wird die Dringlichkeit der benötigten Flächen für einen „fremdenverkehrlich und touristisch genutzten Standort“ lediglich in den Raum gestellt, jedoch nicht nachgewiesen. Es fehlt an einem städtebaulichen Bedarf für den Zugriff auf die betroffenen Freiflächen, weil die geplanten Anlagen auch an einem anderen Standort in der Gemeinde errichtet werden können. Die Kriterien der Standortwahl sind fehlerhaft. Der Gemeinde stehen ausreichend Alternativflächen zur Verfügung, deren Nutzung überhaupt nicht erörtert wurde.

Insbesondere existiert bereits eine Sport- und Mehrzweckhalle, die nur auf Grund von Bau- und Planungsfehlern der Gemeinde mit mangelhaftem Lärmschutz ausgeführt wurde und deshalb in ihrer Nutzung eingeschränkt ist.

Es besteht keinerlei Erfordernis, dass die Veranstaltungshalle (SO 2) eine „Lagegunst“ zum Schweriner See aufweisen müsste. Das Gleiche gilt für die

geplante Minigolfanlage (Spiel- und Sportstätten, SO 2) sowie die Photovoltaik-Anlage (SO 3).

Es ist nicht nachvollziehbar, dass eine Photovoltaik-Anlage des geplanten Ausmaßes mitten innerhalb einer Ortschaft errichtet werden soll. Geeignet dafür wären Brachflächen oder bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen außerhalb des bebauten Gemeindegebietes.

Wesentliche Teile der Planung wie die Veranstaltungshalle, die Photovoltaik-Anlage sowie die Mobilfunk-Sendeantennen dienen nicht dem angegebenen Planungsziel einer Nutzung des Gebietes durch den Fremdenverkehr sowie der Förderung von Einrichtungen der Naherholung und des Tourismus, sondern widersprechen diesen sogar.

Eine Erforderlichkeit für die Schaffung weiterer Beherbergungskapazitäten besteht ebenfalls nicht, da die bisherigen Kapazitäten überhaupt nicht ausgelastet sind. Ein Bedarf für Planung von Betrieben des Beherbergungsgewerbes mit 100 Betten oder 80 Gästezimmern ist nicht gegeben. Die Gemeinde beschloss hierzu bereits für ein Gebiet in der Nähe des Planungsgebietes den Bau von Hotelanlagen (Bebauungsplan Nr. 22 - Uferweg). Die Planungen wurden mangels Bedarfs bisher nur zum Teil umgesetzt. Gemäß dem Schienenlärmgutachten (S. 15) ist im Plangebiet die Hotelnutzung nur mit umfangreichem passivem Schallschutz möglich, so dass diese für die vorgeblichen Erholungszwecke ausscheidet.

Entgegen der Begründung ist die Planung nicht erforderlich, „um weitere attraktive Wegeverbindungen orts- und landschaftsnah herzustellen und somit den naturnahen Tourismus weiter zu stärken“. Mit der Planung wird keine einzige Wegeverbindung hergestellt.

Die für eine städtebauliche Entwicklung nicht erforderliche Planung dürfte darauf zurückzuführen sein, dass die Gemeinde Eigentümerin des Plangebietes ist. Sie erwarb das Gelände unter falschen Angaben gegenüber der Kommunalaufsicht zur Rentabilität der Anschaffung. Da eine Fehlspekulation vorliegt, sollen mit der vorliegenden Planung kurzfristig finanzielle Mittel beschafft werden. Mithin liegt eine nur im Interesse eines einzelnen Grundstückseigentümers gründende Planung ohne erkennbare städtebauliche Zielsetzung vor. Insoweit ist ein Fehlgebrauch des planerischen Ermessens der Gemeinde gegeben.

In diesem Zusammenhang erstaunt besonders, dass kein städtebauliches Gutachten für den Bebauungsplan erstellt worden ist, obwohl hauptsächlich und vordergründig auf den Städtebau und einen angeblichen städtebaulichen Missstand abgestellt wird. Die Festsetzungen von Sondergebieten sind nicht erforderlich.

III. Fehlende verkehrsgünstige Erreichbarkeit

Die geplanten Anlagen erfordern eine verkehrsgünstig gute Erreichbarkeit des Plangebietes. Diese ist nicht gegeben, da die Erschließung mit dem Uferweg lediglich durch eine Sackgasse erfolgt. In der Begründung wird fehlerhaft und falsch ausgeführt, das Plangebiet sei „über die bestehenden Straßen gut an das innerörtliche Verkehrsnetz angebunden“. Tatsächlich wird das Plangebiet nur von einer einzigen Straße, und zwar dem Uferweg als Sackgasse erschlossen.

Die Gemeinde Bad Kleinen wird von den mehrgleisigen Schienenanlagen der Deutschen Bahn AG, welche parallel zum Ufer des Schweriner Sees verlaufen, geteilt. Der Gemeindeteil, in dem sich das Plangebiet befindet, liegt eingeschlossen zwischen den Bahnanlagen und dem Schweriner See. Es ist nur eine einzige straßenseitige Verbindung zur restlichen Gemeinde und nachfolgend zu Kreis- und Bundesstraßen vorhanden. Diese erfolgt ausschließlich über die Mühlenstraße und eine einzige Brücke, an die sich direkt der Uferweg anschließt. Die nächsten Bahnübergänge über die Bahnanlagen befinden sich mehrere Kilometer entfernt in der Gemeinde Hohen Viecheln und in dem Ortsteil Gallentin, ohne dass hier Straßenverbindungen zum Plangebiet bestehen.

Bei dem Uferweg handelt es sich um eine Kopfsteinpflasterstraße [von der Einmündung Hauptstraße bis Uferweg 08a] und eine Kupferschlackesteinstraße [vom Uferweg 08a bis Uferweg 16] (angelegt in den 1960-iger Jahren) in einer Tempo-30-Zone. Die Nutzung des Uferweges erfolgte bis zur Schließung der Mehlschneiderei hauptsächlich durch Pkw und Lkw (W 50 mit Mehlaufliegern und zur Erntezeit von Traktoren (ZT) mit Anhängern) von max. 12 t Gesamtgewicht. Dieser Sachverhalt ist dem Bürgermeister Herrn Kreher wohl bekannt. Der Uferweg wurde bereits bei einem vorangegangenen Bauprojekt (Bebauung der Ziegenwiese – hier erfolgte nach Beendigung der Baumaßnahme eine teilweise Rekonstruktion der Straße) und im Jahr 2012 auf Veranlassung der Gemeinde stark beschädigt, da jene Teile des jetzigen Plangebietes als Zufahrt für die Verladung von Baumaterialien (u.a. Schotter, Erde, Betonteile, Baumaschinen) sowie zu deren Lagerung vermietet, was zu einem übermäßigen Schwerlastverkehr führte. Die Gemeinde gab zwar 2011 ein Gutachten zu den Auswirkungen des Schwerlastverkehrs für den Uferweg in Auftrag, aus welchem hervorging, dass der Uferweg für die beabsichtigten Verkehrsbelastungen (Straßenbaulast, Bauklasse soll angeblich nicht ermittelbar sein) nicht ausgelegt ist. Jedoch anstatt das zulässige Gesamtgewicht von Fahrzeugen entsprechend dem Gutachten zu begrenzen, traf die Gemeinde mit der Deutschen Bahn AG die fragwürdige Abrede, dass die Baufahrzeuge den Uferweg nutzen (befahren) können. Obwohl der Uferweg lt. dem Ergebnis des Gutachtens nur für Fahrzeuge mit einer zulässigen Gesamtlast von maximal 12 t ausgelegt ist, ließ die Gemeinde den Verkehr von Fahrzeugen mit einem Gesamtgewicht von bis zu 40 t im Minutentakt zu. Dies geschah vorsätzlich und wissentlich in Kenntnis des beabsichtigten Transportvolumens und der daraus zwangsläufig resultierenden Schädigung von Gemeindegut, welche billigend in Kauf genommen wurde. Entsprechend der äußerst bedenklichen Abrede führten die dauerhaften Belastungen dann zu erheblichen Straßenschäden. Der Unterbau, die Straßenpflasterung und die Bordsteine wurden nach außen gedrückt. Es entstanden Setzungen (Schlaglöcher), Spurrillen und Verwerfungen im Unterbau und Straßenbelag. Eine Befahrbarkeit der Straße ist in Teilen seither nicht mehr gegeben. Anstatt weitere Beschädigungen der gemeindeeigenen Straße zu unterbinden und die Schäden zu beseitigen, ließ die Gemeinde in der 36. Kalenderwoche 2012 lediglich das Hinweisschild „Straßenschäden“ aufstellen.

Bereits in Zusammenhang mit den angeführten Bauarbeiten zeigte sich auch die unzureichende Erschließung des Plangebietes, da es über Monate zu erheblichen Verkehrsstauungen auf dem Uferweg kam. Sodann führen die vorsätzlich herbeigeführten Straßenschäden (Schlaglöcher) zu einer starken Lärmbelästigung.

Es ist keine Erschließung des Plangebietes, insbesondere der geplanten Veranstaltungshalle durch den öffentlichen Personennahverkehr gegeben. So verkehren zum Uferweg keine Fahrzeuge des öffentlichen Personennahverkehrs. Es sind keine befestigten Wendemöglichkeiten gegeben. Sodann fehlt es an einer fußläufigen Entfernung zu Knotenpunkten des öffentlichen Personennahverkehrs. Der Bahnhof befindet sich im nördlichen Teil des Gemeindegebietes etwa 1,5 km fußläufig vom Plangebiet entfernt. Die geplanten Anlagen sind nur mit dem individuellen Pkw-Verkehr oder zu Fuß erreichbar, was mit einer weiteren Verkehrserzeugung verbunden ist. Damit entsteht in dem Wohngebiet Uferweg eine erhebliche Steigerung des Verkehrs. Hierbei ist die Durchquerung einer Tempo-30-Zone erforderlich.

Es fehlt eine Anbindung des Plangebietes an die bestehenden Fußwege. Der vorhandene Fußweg von der Brücke am Planungsgebiet entlang endet auf Höhe des geplanten SO 2. Die Planung lässt eine Weiterführung des Fußweges vermissen. Offensichtlich will sich die Gemeinde als Eigentümerin des Plangebietes die Kosten für die Anlage eines Fußweges sparen und dessen Kosten im Rahmen des Straßenneubaus infolge der von ihr veranlassten Beschädigungen auf die Anlieger des angrenzenden Wohngebietes abwälzen. Die fehlende Planung für eine Weiterführung des Fußweges ist willkürlich und erfolgt aus sachfremden Erwägungen.

IV. Fehlende Erschließung

Die vorhandene Kanalisation ist für die zusätzliche Belastung durch den Betrieb insbesondere der Veranstaltungshalle nicht ausgelegt. Der Standort scheint auf Grund der Bodengegebenheiten sowie der Infrastruktur nicht den Anforderungen eines intensiv genutzten Neubaus zu entsprechen. Fehlerhaft ist die Einschätzung, dass der Anschluss des Plangebietes an die zentrale Wasserversorgung sowie der Anschluss an Ver- und Entsorgungssysteme erst in weiteren Planverfahren abzustimmen sei. Dies ist Aufgabe des vorliegenden Planverfahrens.

V. Fehlende Berücksichtigung von Standortalternativen

Es ist festzustellen, dass die der Standortauswahl zugrunde gelegten Kriterien nicht den Regeln der Logik und der normierten Vorgaben folgen. Sich aufdrängende Alternativstandorte wurden überhaupt nicht untersucht. Es wird erwartet, dass erstmals belastbare Kriterien für die Auswahl eines geeigneten Standortes einer Veranstaltungshalle mit einem Einzugsbereich, der im Schwerpunkt das Ortszentrum Bad Kleinen umfasst, festgelegt werden. Mögliche Standortalternativen für die geplanten Anlagen wurden überhaupt nicht gesucht. Es existieren in der Gemeinde Bad Kleinen mehrere geeignete Flächen mit weitaus besserer logistischer und verkehrstechnischer Anbindung als dies für das vorliegend beplante Gebiet der Fall ist, u. a. mit Bushaltestellen und vorhandenen Parkplätzen. Hieraus ergibt sich, dass alternative Standorte in Bad Kleinen überhaupt nicht untersucht wurden, was wiederum auch einen Verstoß gegen das Abwägungsgebot des § 1 Abs. 7 BauGB darstellt. Eine differenzierte Prüfung vorhandener Alternativflächen erfolgte nicht, so dass als Ergebnis der fehlerhaften Standortauswahl nur das schon favorisierte gemeindeeigene Mühlengelände verblieben ist. Vorteile möglicher

Standortalternativen gegenüber der Planung wurden überhaupt nicht untersucht. Es gibt aber in der Gemeinde Bad Kleinen zahlreiche weitere Alternativstandorte mit gutem Eignungsprofil.

Die mangelnde Alternativenprüfung ist offensichtlich auch darauf zurückzuführen, dass das wesentliche „Planungsziel“ offensichtlich darin besteht, das – unter falschen Angaben gegenüber der Kommunalaufsicht – von der Gemeinde erworbene Mühlengelände – wiederum unter falschen Angaben und Berechnungen im Bebauungsplan – möglichst profitabel für die Gemeinde auszugestalten. Für eine Planrechtfertigung bzw. ein Erfordernis zur Aufstellung eines Bebauungsplanes reicht dies selbstverständlich nicht aus.

Der hier gewählte Standort für den Neubau einer Veranstaltungshalle auf dem Mühlengelände scheidet aus mehreren Gründen aus. Es bestehen Gesundheitsgefahren, weil mit der räumlichen Nähe zur Bahnoberleitung und den Mobilfunk-Sendeanlagen Risiken für die Bewohner sowie Nutzer nicht ausgeschlossen werden können. Die Verwirklichung des Planes würde erhebliche Eingriffe in den Lebensraum artengeschützter Tiere bewirken, die durch mögliche Kompensationsmaßnahmen nicht ausgeglichen werden können. Die Anordnung einer Veranstaltungshalle, mit einem Einzugsbereich aus den umliegenden Gemeinden, die diese ausschließlich mit Kraftfahrzeugen aufsuchen, an einer Straße, die eine Sackgasse darstellt und an einem Wohngebiet entlang verläuft, führt zu unnötigen und vermeidbaren Verkehrsgefahren und Schallimmissionen für die Wohnanlieger.

Im Gebiet der Gemeinde gibt es zahlreiche unbebaute, brachliegende oder in überschaubarem Zeitraum verfügbare und für die geplanten Anlagen geeignetere Grundstücksflächen, so dass der Zugriff auf das bisher zum Teil unbebaute, ehemalige Mühlengelände nicht gerechtfertigt ist (Gebot des sparsamen Umgangs mit Boden). Auch Freiflächen für die Sport- und Freizeitaktivitäten sind im Innenbereich der Gemeinde ausreichend vorhanden, so dass keine Flächen im Außenbereich in Anspruch genommen werden müssten.

VI. Fehlende Anpassung an die Ziele der Raumordnung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Auch dies ist vorliegend nicht der Fall.

Der Bebauungsplan führt zu einem unnötigen Bodenverbrauch in der freien Landschaft. Bebauungspläne sollen insbesondere im Hinblick auf die Siedlungsentwicklung, die Freiraumsicherung und den Infrastrukturausbau zu einer geordneten und nachhaltigen Raum- und strukturellen Entwicklung beitragen. Es werden mit der vorliegenden Planung jedoch keine gute Erschließung und keine Versorgung in den vom Bebauungsplan berührten Räumen, vor allem keine strukturellen Entwicklungsimpulse hervorgerufen.

Einem präventiven Ansatz beim Bodenverbrauch wird nicht Rechnung getragen, weil wichtige Ausgleichsflächen nicht erhalten, sondern willkürliche und ungeordnete Flächenzerschneidungen und unnötiger Bodenverbrauch in der freien Landschaft herbeigeführt werden. Die Landschaft wird durch die geplante Bebauung unnötig zersiedelt. Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vorrangig vorhandene Potentiale in den Siedlungsgebieten genutzt werden und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewandt werden. Die

Versiegelung von Freiflächen ist möglichst gering zu halten. Dem wird die vorliegende Planung nicht gerecht. Der Gemeinde stehen außerhalb des naturnahen Raumes am Schweriner See ausreichend innerörtliche Flächen für Bauvorhaben zur Verfügung.

VII. Fehlende Berücksichtigung von Planungsleitlinien und Optimierungsgeboten

Die Planung trägt den Planungsleitlinien und Optimierungsgeboten des § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauGB nicht ausreichend Rechnung. Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen die Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. In § 1 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigende Aspekte aufgeführt.

Aus den ausgelegten Unterlagen ergibt sich jedoch, dass die Planungsleitlinien und Optimierungsgebote im Rahmen der Bauleitplanung nicht bzw. nicht in ausreichender Weise berücksichtigt worden sind und damit auch nicht bzw. nur unzureichend Eingang in die Abwägung gefunden haben.

Die Auswirkungen der Planung werden fehlerhaft als „wenig erheblich“ eingestuft. Völlig verkannt werden der Verlust an Biotopen verschiedener Wertigkeiten und von Teillebensräumen, die Beeinträchtigung des Mikroklimas durch Versiegelung und die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes. Gleiches gilt für die erhebliche Beeinträchtigung der Anwohner auf Grund der Lärm- und Schadstoffbelastung. Die unterlassene Berücksichtigung von abwägungserheblichen Belangen zwingt zu einer anderen Bewertung der gesamten Planung.

1. Fehlende nachhaltige städtebauliche Entwicklung

So wird die Bauleitplanung nicht nur nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB, sondern auch nach Maßgabe des § 1a BauGB auf das Ziel der Sicherung der natürlichen Lebensgrundlage verpflichtet. Danach sollen die Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden. Das Optimierungsgebot zur Vermeidung und Minimierung des planungsbedingten Eingriffs in Natur, Landschaftsbild und Kleinklima (§ 1a Abs. 2 Ziff. 2 BauGB) ist bei dem Vergleich geeigneter Standortalternativen zu beachten. Das gleiche „planerische“ Ziel ließe sich erreichen, wenn bei der jetzigen Sport- und Mehrzweckhalle im Ortszentrum der Schallschutz nachgerüstet wird, anstatt eine zweite zu errichten. Die vorgeblich benötigten Gästezimmer und -betten könnten in leerstehenden Wohnblöcken eingerichtet werden

2. Fehlender Schutz des Landschaftsbildes

Das Landschaftsbild wird durch die geplanten Anlagen erheblich beeinträchtigt. Die Bebauung am Uferweg besteht aus ein- bis zweigeschossigen, in der Regel freistehenden Einfamilienhäusern, teilweise kleinen Reihenhäusern, die mit Gärten umgeben sind. Die Wohnbebauung ist vor allem durch geringe Bauhöhen und eine aufgelockerte Bebauung sowie eine starke Durchgrünung geprägt. Die Gebäude im SO 1.2 passen sich in diese Bebauung ein.

Insbesondere aber die geplante Veranstaltungshalle ist vom Baukörpern her von wesentlich größerer Dimension (20 x 40 x 8 m). Eine verträgliche und wünschenswerte Einfügung ist mit einer Veranstaltungshalle dieser Dimension nicht in erforderlichem Maße gegeben. Dieses Bauvolumen direkt an der Straße sprengt jeden Maßstab der angrenzenden Wohnbebauung. Diese Bebauung ist ohne Vergleich in der Nachbarschaft. Von einer Einordnung in die Baustruktur des Gebietes – auch in die der denkmalgeschützten Industriebauten – kann keine Rede sein. Ein solches Bauvolumen hat zweifellos erhebliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild, wobei hier wesentliche Blickbeziehungen eine herausragende Rolle spielen. In Bezug auf die benachbarte Wohnbebauung und die ursprüngliche Industriebebauung ist die Veranstaltungshalle maßstäblich überdimensioniert. Völlig offen ist auch, ob die Baukörper eine gestalterische Anpassung an die Landschaft erfahren – z. B. durch die Verwendung natürlicher Materialien und Farben – oder ob letztendlich ein Gebäudekomplex mit unnatürlichen Elementen, wie z. B. großen Glasflächen, glänzenden Metallverkleidungen, einer kräftigen bunten Farbgebung oder ähnlichem die Bebauung zusätzlich aus dem Umfeld hervorheben. Eine solche Wirkung kann auch durch eine spektakuläre Formgebung hervorgerufen werden. In Anbetracht der Bedeutung des Mühlengeländes in unmittelbarer Nähe zum Schweriner See ist es erforderlich, dass im Bebauungsplan weitere Vorgaben zum Schutz des Landschaftsbildes erfolgen. Es ist keine Bepflanzung auf der Straßenseite für einen Sichtschutz vorgesehen. Hier ist eine differenzierte Prüfung erforderlich. Ebenso sind Vorgaben zu fordern, in welcher Art und Weise eine Einbindung in das Landschaftsbild erfolgen soll. Es muss von erheblichen Störungen des Landschaftsbildes ausgegangen werden. Eine Einschätzung ist frühestens nach Vorlage des Hochbauentwurfs möglich. Die Landschaftsbildstörungen bedürfen des nicht berücksichtigten Ausgleichs.

Das Gleiche gilt für die beabsichtigte Gestaltung des Silo-Gebäudes. Nach den Planungen der Gemeinde soll die Umwandlung des Silo-Gebäudes in eine Photovoltaik-Anlage durch vollständige Beplankung der südlichen dem Schweriner See zugewandten Seiten mit reflektieren Solarmodulen erfolgen. Auch ein völlig verspiegelter Turm von 38 m Höhe führt zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes. Es würde sich um einen unvergleichlichen und einzigartigen Fremdkörper am Schweriner See handeln, der jede gestalterische Anpassung an die Landschaft vermissen lässt.

3. Fehlende Berücksichtigung der Lärm- und Schadstoffbelastung

a) Kraftfahrzeugverkehr

Bauleitpläne sollen eine menschenwürdige Umwelt sichern. Fehlerhaft ist die Aussage (S. 17 der Begründung), dass die mit der geplanten Bebauung verbundene, stärkere verkehrliche Frequentierung des Uferweges als nicht erhebliche Beeinträchtigung eingeschätzt werde. Zur Begründung wird auf die Vorbelastung

durch den Verkehrslärm des Schienennetzes verwiesen, der mit dem sich erhöhenden Kraftfahrzeugverkehr aber in keinem Zusammenhang steht.

Zwar kann die Berücksichtigung einer planbedingten Zunahme von Verkehrslärm entbehrlich sein, wenn die betroffenen Interessen nicht mehr als geringfügig betroffen sind. Die Gemeinde hat in diesem Zusammenhang aber weder das zu erwartende Verkehrsaufkommen noch eine etwa zu erwartende Zunahme des Lärmpegels konkret festgestellt und auf die Zumutbarkeit für die betroffenen Anlieger überprüft. Auf eine solche Feststellung kann aber nicht verzichtet werden. Dies ergibt sich schon daraus, dass im Vergleich mit dem derzeitigen Zustand mit einer Vervielfachung des Fahrzeugaufkommens zu rechnen ist.

Die Zunahme des Verkehrs zum geplanten Standort am Uferweg sowie der Verkehr im Zusammenhang mit weiteren Planungen der Gemeinde verursacht erhebliche Gefahren für die Gesundheit sowie die Sicherheit, insbesondere von Kindern und älteren Menschen auf dem zur Erschließung mit zusätzlichem Kraftfahrzeugverkehr belasteten Uferweg.

Es ist keine Erschließung des Plangebietes und insbesondere der geplanten Veranstaltungshalle durch den öffentlichen Personennahverkehr gegeben. Es fehlt an einer fußläufigen Entfernung zu Knotenpunkten des öffentlichen Personennahverkehrs. Die geplanten Anlagen sind nur mit dem individuellen Pkw-Verkehr erreichbar, was mit einer weiteren Verkehrserzeugung verbunden ist. Damit entsteht in dem Wohngebiet am Uferweg eine erhebliche Steigerung des Kraftfahrzeugverkehrs. Hierbei ist die Durchquerung einer Tempo-30-Zone erforderlich. Der durch das Vorhaben hervorgerufene Kraftfahrzeugverkehr in der Sackgasse Uferweg wird fehlerhaft überhaupt nicht berücksichtigt.

Ebenfalls mit Bedacht nicht berücksichtigt wird, dass weitere Planungen der Gemeinde ebenfalls zu einer starken Zunahme des Kraftfahrzeugverkehrs führen und führen werden. Diese Planungen werden zum Teil zwar in der Begründung genannt, deren Auswirkungen allerdings fehlerhaft nicht einbezogen. Bereits die bisherigen Planungen und Bauvorhaben der Gemeinde für die Sackgasse Uferweg wie:

- die Hotelanlagen an der Badewiese (Bebauungsplan Nr. 22 - Uferweg),
- ein gewerblicher Werftbetrieb (Bebauungsplan Nr. 25 - Sportboot- und Servicestation), welcher an das Planungsgebiet angrenzt,
- eine starke Erweiterung der Steganlagen am Ufer des Schweriner Sees (Seite 16 der Begründung) und
- eine Slip-Anlage am Ufer des Schweriner Sees (Planentwurf Slip-Anlage Bad Kleinen)

werden zu einer erheblichen Verkehrssteigerung und damit auch Erhöhung der Lärm- und Schadstoffbelastung für die Bewohner des angrenzenden Wohngebietes führen. Das Gleiche gilt für den Besucher- sowie den Ver- und Entsorgungsverkehr für die geplante Veranstaltungshalle.

Diese Beeinträchtigungen der Bevölkerung sind nicht mit dem ihnen tatsächlich zukommenden Gewicht berücksichtigt worden, zumal für die Planung fehlerhaft auf ein Verkehrsgutachten verzichtet wurde. Insoweit weist die Planung erhebliche Mängel auf.

Bauleitpläne sollen jedoch gesunde Wohnverhältnisse schaffen. Die nur durch den an das Wohngebiet angrenzenden Uferweg zu erschließenden Anlagen verursachen einen gesteigerten Kraftfahrzeugverkehr und damit durch eine Auswahl von Alternativstandorten vermeidbaren Verkehrslärm. Es erfolgt eine zusätzliche Verkehrslärmerzeugung durch die Nutzung der geplanten Veranstaltungshalle in den Abend- und Nachtstunden sowie an Sonn- und Feiertagen. Bereits die in der Ortsmitte vorhandene Sport- und Mehrzweckhalle war von der Gemeinde Bad Kleinen für Veranstaltungen konzipiert. Auf Grund von Bau- und Planungsfehlern der Gemeinde wurde jedoch der Lärmschutz mangelhaft ausgeführt, so dass die ursprünglich geplante Nutzung nicht erfolgen konnte.

Durch den lang anhaltenden Lärmstress (Dauerlärm), der vom Kraftfahrzeugverkehr und dem Schienenverkehr ausgeht – gekoppelt mit Lärm der Veranstaltungshalle im Rahmen von Diskotheken und sonstigen Feierlichkeiten in den Abend- und Nachtstunden sowie an Sonn- und Feiertagen –, können körperliche Reserven erschöpfen und Organfunktionen eingeschränkt werden. Verkehrslärm gilt daher als potentieller Risikofaktor besonders für Herz-Kreislaufkrankungen (Bluthochdruck, Herzinfarkt). Neue Studien bestätigen, dass eine starke Verkehrsbelastung in der Wohnumgebung die Erkrankungshäufigkeit der Anwohner erhöht. Aber auch unspezifische Stressreaktionen sind nachgewiesen, wie Konzentrationsstörungen, Leistungsabfall, Depression, Unterbrechung des natürlichen Schlafablaufs usw. Bei Kindern, die chronischem Lärm ausgesetzt waren, wurden schlechtere Gedächtnisleistungen nachgewiesen.

Ab folgenden Dauerschallpegeln bestehen Gesundheitsrisiken:

- am Tage: Verkehrslärmbedingte Gesundheitsrisiken sind nach heutigem Kenntnisstand bei Dauerschallpegel ab 60 dB(A) (Dezibel) zu erwarten. Ab 40 dB(A) sind bereits Konzentrationsstörungen möglich.
- in der Nacht: Verkehrslärmbedingte Gesundheitsrisiken sind nach heutigem Kenntnisstand bei Dauerschallpegel ab 50 dB(A) zu erwarten. Grenzwerte in Dörfern/Streusiedlungen sind: tags 64 dB(A), nachts 54 dB(A). Die Grenzwerte in Orten bzw. reinen Wohngebieten betragen: tags 59 dB(A), nachts 49 dB(A)

Die in der Planung nicht berücksichtigte bzw. nicht in die Abwägung eingestellte Lärmimmission führt zur:

- Störung der Kommunikation (Unterhaltung usw.)
- Beeinträchtigung der Erholung, Entspannung und Ruhe nach Feierabend und am Wochenende
- Beeinträchtigung des Schlafs
- Beeinträchtigung des Leistungsvermögens und der Gesundheit, dadurch auch Beeinträchtigung der Arbeitsleistung
- Konzentrationsstörungen, Lernstörungen bei Kindern
- Beeinträchtigung des psychischen Wohlbefindens auf Grund lärmbedingter Nervosität,
- Verärgerung usw.

Das Plangebiet lässt sich verkehrsmäßig nicht erschließen, ohne dass sich die hieraus resultierende Verkehrsbelastung für den Uferweg erheblich erhöht.

Die Planung enthält jedoch keine Aussagen zu dem für die Erschließung erforderlichen Ver- und Entsorgungsverkehr. Es liegt keine Analyse hinsichtlich der Verkehrs- und Lärmbelastung vor. Es ist fehlerhaft, den Gesamtverkehr lediglich ohne irgendeine Grundlage überschlägig zu bewerten (S. 14 Gutachten) und erst im Nachhinein Verkehrszählungen durchzuführen, um eine Bilanzierung der Verkehrsströme zu ermöglichen. Dies ist bereits Aufgabe der Planung.

Ein für den Umfang der Planung erforderliches grundsätzliches Gesamtverkehrskonzept fehlt. Es muss eine Basis für eine Gesamtuntersuchung mit aktuellen Verkehrserhebungen geschaffen werden, welche die vielfältigen Verkehrsteilnehmer, den Radverkehr, den Kraftfahrzeugverkehr sowie die saisonal bedingten Schwankungen berücksichtigt. Ebenso ist der Tatsache Rechnung zu tragen, dass sich unterschiedliche Verkehrsteilnehmer im Gegenverkehr sicher bewegen müssen. Gemäß den Angaben in der Begründung soll der Radverkehr gefördert werden. Dieser ist durch Radverkehrsanlagen oder durch entsprechende geschwindigkeitsverringemde Maßnahmen zu sichern. Hierzu ist keinerlei Aussage im Bebauungsplan enthalten.

In der Begründung (S. 43) wird zwar ausgeführt, dass die Auswirkungen des Zu- und Abfahrtsverkehrs die vorhandenen und bestehenden Schutzansprüche der vorhandenen Bebauung nicht beeinträchtigen dürften und gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse zu sichern seien. Allerdings bleiben eben diese Auswirkungen in der gesamten Planung fehlerhaft völlig unberücksichtigt. Es ist zwingend notwendig, die mit der geplanten Bebauung verbundene, stärkere verkehrliche Frequentierung des Uferweges zu untersuchen. In der Planung sind auf dem Plangebiet Betriebe des Beherbergungsgewerbes mit 100 Betten oder 80 Gästezimmern vorgesehen. Bei den Spiel- und Sportanlagen soll es sich um eine Minigolfanlage handeln. Für die Veranstaltungshalle sind jeweils mehrere hundert Besucher zu erwarten. Die Gesamtuntersuchung zum „zusätzlichen Verkehr“ muss sich in ausreichendem Maße auf alle geplanten Anlagen und begleitenden Nutzungen beziehen sowie auch die übrigen selbst nach Auffassung der Gemeinde mit dem Plangebiet in Zusammenhang stehenden übrigen Planungen und Nutzungen umfassen. Hier wären beispielhaft zu nennen der Verkehr für:

- die bestehenden Steganlagen und Bootshäuser, welche über den Uferweg und die Straße An der Marina zugänglich sind (Bebauungsplan Nr. 17 - Ferienhausgebiet),
- die geplante dritte Steganlage,
- die geplante Slip-Anlage,
- den Werftbetrieb (Sportboot- und Servicestation),
- die Hotelanlagen an der Badewiese und
- die Badewiese selbst

Ebenso muss in die Untersuchung einfließen, dass derzeit ein Ausbau des angrenzenden Schienennetzes für Hochgeschwindigkeitsfahrten mit bis zu 160 km/h erfolgt. Augenblicklich fahren die Züge mit etwa 50 km/h am Plangebiet entlang.

Es ist städtebaulich notwendig, die Gesamtstruktur des Wohngebietes am Uferweg zu erhalten. Das städtebauliche Gesamtkonzept muss an jedem einzelnen betroffenen Grundstück gemessen werden. Durch die geplante Bebauung wird es zu einer Beeinträchtigung der gesunden Wohnverhältnisse im angrenzenden Wohngebiet kommen.

b) Veranstaltungshalle

Fehlerhaft ist die Aussage, dass „Nutzungskonflikte mit angrenzenden Gebieten“ nicht gegeben seien. Die geplante Veranstaltungshalle mit den Maßen 20 x 40 x 8 m ist eine kernbereichstypische Vergnügungsstätte, die im Bereich von Wohngebieten unzulässig ist. Durch den Betrieb der Halle entsteht eine unzumutbare Lärmbelastung durch die Nutzung selbst (Musik, Sport) sowie durch den entstehenden Besucherverkehr. Dazu gehören zum Beispiel die Geräusche des Kraftfahrzeugverkehrs, des Türeenschlagens und der Lautäußerungen von Besuchern außerhalb der Halle, da in dieser ein Rauchverbot gelten dürfte. Das Ausmaß der so durch die Veranstaltungshalle entstehenden Lärmbeeinträchtigungen wurde überhaupt nicht ermittelt. Wegen dieses Ermittlungsdefizites ist die Abwägung der Lärmauswirkungen mit den sonstigen privaten und öffentlichen Belangen fehlerhaft.

In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass die Gemeinde ab April 2012 Flächen auf dem straßenseitigen Teil des Plangebietes in unmittelbarer Nähe zum Uferweg und zur Wohnbebauung vermietete und darauf die Einrichtung von mehreren Büro-Containern sowie einer Wohnwagen-Siedlung für Bauarbeiter „genehmigte“. Bereits das Lager aus fünf bis sechs Wohnwagen und einigen Zelten führte – auch außerhalb der eigentlichen Bauarbeiten – zu einer erheblichen Lärmbelastung der Anwohner. Der Schall wurde vom Silo-Gebäude reflektiert, so dass auch in den Abend- und Nachtstunden sowie an Sonn- und Feiertagen eine ständige, beeinträchtigende Geräuschkulisse vorhanden war.

Bei der Planung der Veranstaltungshalle, welche auch als Diskothek genutzt werden kann, ist ein Lärmgutachten zu den von der Halle und von deren Besuchern ausgehenden Emissionen einzuholen. Hier ist auch die vom Silo-Gebäude ausgehende Schallreflexion in ein Lärmgutachten einzubeziehen. Es ist die Schaffung ausreichender Straßen- und Parkflächen für das erhöhte Besucheraufkommen zu regeln. Um die Lärmbelastung zu minimieren, sind die Stellplätze auf der straßen- und wohngebietsabgewandten Seite der Veranstaltungshalle zu planen oder durch Lärmschutzwände abzugrenzen. Da dies nicht geschehen ist und die Lärmbelastung nicht berücksichtigt wurde, ist das Abwägungsgebot verletzt. Da abwägungsbeachtliche Belange nicht eingestellt und ihre Bedeutung verkannt wurden, konnte kein Ausgleich zwischen ihnen in verhältnismäßiger Art und Weise erfolgen. Es bestehen Anhaltspunkte, dass die Grenzwerte der TA-Lärm durch die geplante Veranstaltungshalle überschritten werden.

c) Stellplätze

Die Anlage von Stellplätzen in unmittelbarer Nähe des Uferweges und damit der Wohnbebauung ist aus immissionsschutzrechtlichen Gründen unzulässig. Die Lärmbelastungen im Zusammenhang mit dem Besucherverkehr sind nicht zumutbar. Fehlerhaft ist die Aussage in der Begründung (Seite 19), dass noch weitere Stellplätze außerhalb des Plangebietes vorhanden oder zur Nutzung vorgesehen seien. Dies ist am Uferweg nicht der Fall. Die Stellplätze sind nicht nur gegenüber der touristischen Nutzung, sondern auch gegenüber der Wohnbebauung durch Lärmschutzwände abzugrenzen. Es erstaunt, dass insoweit die touristische Nutzung schutzwürdiger als die angrenzende Wohnbebauung sein soll. Auf die Emissionen durch Türeenschlagen sowie Anlassen von Motoren wird hingewiesen.

d) Gewerbe- sowie Sport- und Freizeitlärm

Fehlerhaft ist die Aussage, dass Gewerbe- sowie Freizeitlärm im Plangebiet nicht vorhanden sei (Seite 23). Im Gegensatz dazu wird nachfolgend (S. 28) dann jedoch ausgeführt, dass gewerbliche, sportliche oder freizeitmäßige Nutzungen zugelassen seien, die auf Grund der unmittelbaren Nähe zur vorhandenen Wohnbebauung am Uferweg Einschränkungen unterliegen könnten. Folgerichtig ist also doch von Gewerbe- sowie Sport- und Freizeitlärm auszugehen.

Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die Gemeinde im Südosten des Planungsgebietes ein kleines Teilstück von diesem abgetrennt und zeitgleich mit einem Gewerbebetrieb beplant hat (Bebauungsplan Nr. 25 - Sportboot- und Servicestation). Die Aufspaltung des einheitlichen Plangebietes erfolgte willkürlich, um eine Umweltprüfung zu vermeiden und vollendete Tatsachen für die weitere Planung zu schaffen.

Auf jeden Fall ist die Lärm- und Schadstoffbelastung durch den benachbarten Gewerbebetrieb (Schweiß-, Lackier- und Laminier-Arbeiten mit Freisetzung von Lärm und Schadstoffen) einschließlich des Ver- und Entsorgungsverkehrs in die Planung einzubeziehen. Bereits jetzt verursacht der Verkehr mit Bootsanhängern zu den Steganlagen mit einer provisorischen Slip-Anlage (Bebauungsplan Nr. 17) eine erhebliche Lärmbelästigung. Diese Emissionen werden ansteigen, da die Gemeinde den Bau einer weiteren Steganlage und einer befestigten Slip-Anlage, unter anderem auch für den Gewerbebetrieb plant.

Auf die Emissionen auf Grund des Türenschlagens und der Lautäußerungen von Veranstaltungsbesuchern, insbesondere in den Abend- und Nachtstunden wurde bereits hingewiesen. Sodann ist auch bei der geplanten Minigolfanlage von erhöhten Lärmemissionen auszugehen.

e) Schienenverkehr

Die Lärmimmissionsuntersuchung bezüglich des Nutzungspotentials des Plangebietes bezieht sich auf die Zugfrequentierung bzw. den Emissionspegel des Jahres 2010. Somit bleibt völlig unberücksichtigt, dass ab 2012 ein Ausbau der ans Plangebiet angrenzenden Schienenanlagen für Hochgeschwindigkeitsfahrten mit 160 km/h durchgeführt wird. Im betrachteten Jahr 2010 fuhren die Züge mit etwa 50 km/h am Plangebiet vorbei. In einem Lärmschutzgutachten müssen die tatsächlichen (aktuellen) sowie die unmittelbar bevorstehenden Emissionen berücksichtigt werden. Der Rückgriff auf veraltete nicht mehr einschlägige Zahlen ist fehlerhaft.

f) Baubedingte Auswirkungen

Die Gemeinde hat Anfang 2012 damit begonnen, das eigentlich denkmalgeschützte Silo-Gebäude zu entkernen, um mit dem Verkauf der Metallbestandteile Einnahmen zu erzielen. Sodann vermietete die Gemeinde Flächen des Plangebietes

- als Zufahrt für die Verladung von Baumaterialien (Schotter, Erde, Betonteile, Baumaschinen) sowie zu deren Lagerung,
- zur Einrichtung von Büro-Containern sowie einer Wohnwagen-Siedlung für Bauarbeiter,

was jeweils mit erheblichen Lärmbelästigungen verbunden war.

Ebenso wird das Plangebiet von der Gemeinde als Baustofflager genutzt. Die Zerstörung von Grünflächen und das jetzige verwahrloste Aussehen (S. 10 f) des Plangebietes ist auf die Aktivitäten der Gemeinde zurückzuführen.

Bei sämtlichen im Plangebiet ausgeführten Arbeiten – einschließlich der für Gemeindezwecke veranlassten Lagerung von Baustoffen und Bauschutt – wurden die Vorgaben des Lärm- und Immissionsschutzes sowie zum Schutz der Nachtruhe

beharrlich missachtet. Von einem künftigen gesetzeskonformen Verhalten kann nicht ausgegangen werden.

4. Fehlende Verträglichkeit mit der angrenzenden Wohnbebauung

Die vorgesehene Art der Bebauung widerspricht dem Gebietscharakter des angrenzenden Wohngebietes. In Bezug auf die benachbarte Wohnbebauung und die ursprüngliche Industriebebauung ist die geplante Veranstaltungshalle maßstäblich überdimensioniert. Es handelt sich um eine kernbereichstypische Vergnügungsstätte, die im Bereich von Wohngebieten unzulässig ist. Es besteht eine grobe Unverträglichkeit der Bebauung mit dem Bestand. Es ist ein Hallenbau mit einer Gesamthöhe von 8 m über Straßenniveau geplant, welcher mit der benachbarten Gebäudestruktur völlig unverträglich ist. Hinzu kommt die fragwürdige Nutzungsausweisung als „Schank- und Speisewirtschaft“, was auf die beabsichtigte unzulässige Nutzung als Diskothek schließen lässt.

Die Planung widerspricht dem Grundsatz, dass mit Hinblick auf die Eigenentwicklung eine ortsgemäße Bebauung anzustreben ist. Die maximal verträgliche Gebäudehöhe entlang des Uferweges ist auf Grund der Umgebungsbebauung auf höchstens zwei Geschosse zu begrenzen. Weiterhin wäre der Baukörper gestalterisch, in Dachform und Verwendung der Materialien (roter Backstein) an die benachbarten Gebäude im SO 1.2 sowie die angrenzende Wohnbebauung anzupassen. Nicht verträgliche Elemente wie große Glasflächen, glänzende Metallverkleidungen oder eine kräftige bunte Farbgebung sind auszuschließen. Es ist aus städtebaulicher Sicht eine sinnvolle Gebietsentwicklung durch Abrundung der vorhandenen Wohnbebauung ohne Konflikte mit dem umgebenden Umfeld anzustreben.

Aus den genannten Gründen widerspricht auch die Errichtung einer großflächigen Photovoltaik-Anlage an den Fassaden des Silo-Gebäudes (SO 3) in einer geschlossenen Ortschaft dem Gebietscharakter des angrenzenden Wohngebietes.

5. Fehlende Berücksichtigung des Denkmalschutzes

Fehlerhaft ist die Aussage, dass das denkmalgeschützte Gesamtensemble in seinem Erscheinungsbild gewahrt bliebe. Die Umwandlung des Silo-Gebäudes in eine Photovoltaik-Anlage durch vollständige Beplankung der südlichen dem Schweriner See zugewandten Seiten führt zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes. Ebenso führt die Errichtung der überdimensionierten Veranstaltungshalle zu einer Unverträglichkeit mit den Belangen des Denkmalschutzes.

Die Gebäude im SO 1 bilden ein harmonisches und einzigartiges Ensemble, das zu sehr großen Teilen bis heute erhalten ist. Obwohl das Silo-Gebäude von anderen Bedingungen und Vorgaben geprägt ist, kommt mit ihm die ursprüngliche Nutzung des Geländes als Mühle und Getreidespeicher zum Ausdruck.

Beim Denkmalschutz handelt es sich um eine „übergeordnete Zielsetzung“, die nicht mit dem Selbstverwaltungsrecht der Gemeinde abgewogen werden kann. Dies werden sicher auch die verantwortlichen Träger öffentlicher Belange mitteilen.

Die bestehende Planung verwendet die „ausdrückliche Anerkennung des Denkmalschutzes“ lediglich dazu, um die nicht erforderliche Beplanung des Gebietes zur rechtfertigen. In der Planung selbst werden die Belange des Denkmalschutzes sowie des Orts- und Landschaftsbildes dann völlig außer Acht gelassen und missachtet. Die Planung setzt sich nicht grundsätzlich mit dem Denkmalschutz und

seinen Konsequenzen auseinander und verwendet dessen Anerkennung nur als Vorwand. Es liegen keine fachlichen Untersuchungen zu den Denkmälern sowie zu den Möglichkeiten ihres Erhalts und den Aufwendungen hierzu vor. Es werden keine Aussagen dazu getroffen, welche Maßnahmen zum Erhalt rechtlich erforderlich sind. Das alte Mühlengebäude (SO 1.1) soll als „Lärmschutzwand“ dienen, ohne dass irgendwelche Erhaltungs- oder Nutzungskonzepte vorliegen. Das Silo-Gebäude soll, ohne auch nur mit einer Silbe auf den Denkmalschutz einzugehen, derart umgestaltet werden, dass eigentliches Planungsziel nur die Aufhebung des Denkmalschutzes sein kann.

6. Fehlender Schutz des Mikroklimas

Bauleitpläne sollen das Mikroklima schützen. Fehlerhaft ist die Einschätzung, dass sich Eingriffe in stadtklimatisch relevante Flächen nicht ergäben. Tatsächlich werden durch die geplanten Anlagen weitere Freiflächen versiegelt. Dies ergibt sich aus der Beschreibung der Planung zum zukünftigen Flächenbedarf. Die Gegenüberstellung der derzeitigen Flächennutzung der überplanten Flächen – die Flächenbilanz – fehlt. Somit ist eine Bewertung des B-Planes allein anhand der Planunterlagen nicht möglich. Sowohl die Beschreibung der Ist-Situation als auch die Beschreibung beziehungsweise Erläuterung der einzelnen Vorhaben und ihre Auswirkungen sind qualitativ unzureichend.

7. Fehlende Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes

Die Planung berücksichtigt nicht bzw. nicht in ausreichendem Maße die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Es wurde fehlerhaft von der Durchführung einer Umweltprüfung abgesehen. Fehlerhaft ist die Aussage, dass die Auswirkungen auf den Naturhaushalt als gering einzuschätzen seien. Ebenso fehlerhaft ist die Einschätzung, dass der ökologische Wert des Planungsraumes als gering einzustufen sei. Die Relevanzprüfung (S. 33 ff) ist völlig unzureichend. An den bereits im Silo-Gebäude aufgenommenen Entkernungsarbeiten wird deutlich, dass keinerlei Absicht besteht, wildlebende geschützte Tierarten festzustellen. Es besteht sodann keinerlei Nutzungsdruck durch die benachbarten Frequentierungen eben so wenig wie ein Prädatorendruck von Hunden und Katzen. Lediglich eine Familie, die im SO 1 wohnt, führt ihren Hund auf dem umzäunten Plangebiet spazieren.

Die von den Vorhaben betroffenen Biotope sowie die im Umfeld gelegenen Vogelschutzgebiete und die Auswirkungen auf diese sowie der Artenschutz und die Konsequenzen aus der Lage des Bebauungsplangebietes wurden nur unzureichend berücksichtigt bzw. falsch bewertet. Es fehlen Ausgleichsmaßnahmen sowie Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen.

Die Lebensstätten wildlebender geschützter Tierarten dürfen nicht beeinträchtigt werden. Die vorgesehene Bebauung beeinträchtigt Tiere, die laut Roter Liste besonders geschützt sind. Somit sollte jeglicher Eingriff in die Natur auch unter diesem Gesichtspunkt vermieden werden. Die Planung schädigt den Lebensraum besonders geschützter Fledermausarten. Als Kriterien des Naturschutzrechts ist die Vermeidung eines Eingriffs in Natur und Landschaft und insbesondere einer Beeinträchtigung gesetzlich geschützter Arten angesprochen. Mit der vorliegenden

Planung wird in die Lebensräume geschützter Tierarten eingegriffen; die Nahrungshabitate von auf dem Mühlengelände lebenden Mauerseglern, Sperbern und zahlreichen Fledermausarten sind von den Anlagen und sonstigen Landschaftsveränderungen in dessen Folge betroffen. Es wurde lediglich erkannt, dass die im Plangebiet vorhandenen Habitate von Rauch- und Mehlschwalben dem artenschutzrechtlichen Tatbestand unterfallen.

Es liegt eine fehlende Standorteignung wegen Konflikten mit dem Artenschutzrecht vor. Die Verwirklichung der Planung würde artengeschützte Tierarten aus ihrem Brut- bzw. Fortpflanzungshabitaten vertreiben, ihr Nahrungsbiotop einschränken bzw. vernichten und damit einen Fortbestand der Art an diesem Standort infrage stellen. Betroffen sind u.a. artengeschützte Fledermausarten. Im Plangebiet sind fledermausgünstige Strukturen und Habitate vorhanden. Die gebotene artenschutzrechtliche Prüfung muss auch die von der FFH-Richtlinie in Anhang IV umfassten streng zu schützenden Tier- und Pflanzenarten von gemeinschaftlichem Interesse berücksichtigen. Biotope solcher streng geschützten Arten werden im Rahmen der geplanten Baumaßnahme zerstört. Der bestehende Erhaltungszustand wird durch die Baumaßnahme verschlechtert. Bei in den nach § 52 Abs. 2 BNatSchG angesprochenen Regelungen, die Rechtsverordnungen vorbehalten sind, handelt es sich insbesondere um die Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV), die zwischenzeitlich durch die Verordnung vom 15. Februar 2005 (BGBl. I S. 258, 896) neu gefasst wurde. In § 1 BArtSchV und in deren Anlage 1 sind die in Spalte 3 mit einem Kreuz (+) bezeichneten Tier- und Pflanzenarten unter „strengen Schutz“ gestellt. Es erfolgte keine Kartierung und keine methodische korrekte Erfassung der geschützten Arten einschließlich eines Netzfanges und der Besenderung der gefangenen Tiere. Eine Kartierung erst im Rahmen der Baumaßnahmen (S. 40) durchzuführen, ist nicht ausreichend. Fehlerhaft ist die Auffassung, dass Festlegungen erst erforderlich seien, wenn Wochenstuben, Sommer- und Winterquartiere von Fledermäusen festgestellt werden. Bereits bei den Entkernungsarbeiten im Silo-Gebäude wurden Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten von Fledermäusen beschädigt und zerstört, ohne dass irgendwelche Festlegungen erfolgt wären. Insoweit wird dies auch bei den weiteren Baumaßnahmen nicht geschehen.

Es fehlt völlig an der erforderlichen fledermauskundlichen Erkundung des Plangebietes. Für die Planung wurden keine Grundlagendaten zu artspezifischen Habitaten bzw. Korridoren erhoben.

Durch die geplanten Baumaßnahmen werden Biotope, die für dort wild lebende Tiere und wild wachsende Pflanzen der streng geschützten Arten nicht ausgleichbar bzw. ersetzbar (§ 19 Abs. 3 S. 2 BNatSchG) sind, zerstört.

Zwar zielt die Planung nicht direkt auf ein Nachstellen, Fangen, Verletzen, Töten oder der besonders oder streng geschützten Arten oder die Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung der Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten ab. Dies gilt auch für das Abschneiden, Abpflücken, Aus- oder Abreißen, Ausgraben, Beschädigen oder Vernichten von besonders oder strengen geschützten Pflanzen. Dennoch kann es bei den anlage-, bau- oder betriebsbedingten Auswirkungen des Vorhabens zur Überbauung von Flächen kommen, auf denen streng oder besonders geschützte Arten vorkommen.

Ausgehend von dem Ziel der oben genannten besonderen Vorschriften, die Arten wild lebender Tiere und wild wachsender Pflanzen zu erhalten, dürfen in der Planung die für besonders geschützten oder vom Aussterben bedrohten Tier- und

Pflanzenarten erlassenen Schutzvorschriften nicht verletzt werden. Dieser materiell-rechtlichen Vorgabe trägt der vorliegende Entwurf nicht Rechnung. Das ehemalige Mühlengebäude sowie des ehemalige Silo-Gebäude dienen bedrohten Fledermausarten als Sommer- und Winterquartier, wobei weitere Sommerquartiere in einem Radius von 40 km um das Winterquartier liegen können. Durch das Vorhaben sind Beeinträchtigungen der Aktionsräume und der Korridore für Austausch- und Wechselbeziehungen durch die Baumaßnahmen und die direkte Flächeninanspruchnahme sowie Zerschneidungs- bzw. Störungswirkungen zu erwarten. Die zentralen Jagdhabitats wurden nicht untersucht. Von einem Verlust bedeutender Aktionsräume der Fledermäuse ist aber auszugehen. Relevante Beeinträchtigungen der potentiellen Paarungsquartiere sind zu erwarten. Schädigungen und/oder Störungen der Wohn- oder Zufluchtsstätten sind sehr wahrscheinlich. Individuenbezogen besteht daher das Risiko der Schädigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten bzw. von Störungen insbesondere während der Fortpflanzungszeiten. Beeinträchtigungen der Aktionsräume sowie der Korridore für Austausch- und Wechselbeziehungen werden durch Zerschneidungs- und Störungswirkungen geschädigt und eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population bewirkt. Darüber hinaus sind Beeinträchtigungen der Aktionsräume durch Störung und Irritation zu erwarten. Mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit werden keinerlei Feststellungen zu Quartieren, Wochenstuben oder Nestern von Fledermäusen kurz vor Aufnahme von Baumaßnahmen erfolgen. Dies zeigt sich deutlich an den bereits aufgenommenen Entkernungsarbeiten im Silo-Gebäude. Somit ist eine Kartierung und Erkundung bereits in der Planungsphase erforderlich, bevor mit der Zerstörung von Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten von Fledermäusen vollendete Tatsachen geschaffen werden.

Fehlerhaft wird auf einen Erhalt der am Planungsgebiet entlang verlaufenden Allee aus Rosskastanien verzichtet, obwohl diese schutzbedürftig ist (§ 19 NatSchAG M-V). Bereits bei den begonnenen Umsetzungen der Bebauungspläne Nr. 22 – Uferweg – und Nr. 25 - Sportboot- und Servicestation – erfolgten willkürliche Fällungen der Alleebäume am Uferweg, ohne dass es zu Nachpflanzungen kam. Auch dass sich die Kastanienallee „lückig“ darstellt, ist auf Fällungen und fehlende Nachpflanzungen zurückzuführen. Der Erhalt der Allee ergibt sich nicht aus den Planungsunterlagen, muss jedoch in die Planung einfließen.

8. Fehlende Berücksichtigung des Gesundheitsschutzes

Die elektromagnetische Strahlung der benachbarten Bahnüberleitungen sowie die von der Gemeinde jetzt auch planerisch festgesetzten Mobilfunkanlagen auf dem Silo-Gebäude können die Gesundheit sowie das Wohlbefinden beeinträchtigen. Der Plan unterschätzt, dass vom Betrieb der am Plangebiet verlaufenden Bahn-Oberleitungen und der im Plangebiet befindlichen Mobilfunksendeanlagen schädliche Umwelteinwirkungen i.S. des § 3 Abs. 1 Bundesimmissionsschutzgesetz zu Lasten der Nutzer der geplanten Anlagen sowie der Anwohner ausgehen. Denn die magnetischen Felder der Bahn-Oberleitungen und die Strahlung der Mobilfunksendeanlagen erzeugen Immissionen, die nach Art, Ausmaß und Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile beziehungsweise erhebliche Belästigungen für die Nachbarschaft herbeizuführen.

Bei den Oberleitungen der Bahnanlagen entstehen magnetische Felder unter anderem ringförmig um die stromdurchflossenen Leiter. Das Magnetfeld setzt einen Stromfluss voraus und hängt von der Stromstärke ab, jedoch nicht von der Spannung. Die Einheit der magnetischen Feldstärke ist A/m (Ampere pro Meter), davon abgeleitet ist die magnetische Induktion (Erregung elektrischer Ströme und Spannungen durch bewegte Magnetfelder) T (Tesla). Die Größe der Feldstärkeabnahme mit der Entfernung ist unter anderem von der Kompensation abhängig. Magnetische Felder durchdringen beinahe alle Materialien ungehindert. Die magnetische Feldstärke bzw. Flussdichte nimmt zu oder ab durch z. B.:

- die Höhe der Stromstärke
- den Phasenwinkel
- die Anordnung (Entfernung) der stromführenden Hin- und Rückleiter zueinander
- (Kompensationseffekte)
- Ausgleichsströme auf elektrisch leitfähigen Rohren, Schutzleitern, im Erdreich
- die Qualität von Kompensations- und Abschirmmaßnahmen
- Abstand zu Feldverursachern.

Bahnstrom kann Dächer und Fassaden aufladen und in Schwingung versetzen. Felder von SBB und Eisenbahnen mit hoher Energiedichte können krank machen.

Die elektromagnetischen Felder der Oberleitungen können Bauteile wie Fassaden und Dächer und sogar ganze Gebäude durch Induktion elektromagnetisch aufladen. Es sind Fälle bekannt, bei denen Bauteile in Schwingungen versetzt wurden und es zu hörbaren Tönen aus der Resonanz der Felder zur Baumasse kam.

Das starke elektromagnetische Feld, das in der Schweiz zum Beispiel von Leitungen der SBB ausgeht, hat eine hohe Energiedichte, so dass elektrische Energie, wie bei einem Transformator in den Zellen induziert wird.

In der Nähe zu Hochspannungsleitungen und Bahn Oberleitungen ist das gehäufte Auftreten von kindlichen Leukämien bzw. von Krebs bei Erwachsenen belegt. Die Expositions-Wirkungsbeziehungen sind unabhängig vom Alter, der Urbanisierung oder dem sozioökonomischen Status. Insbesondere der Zusammenhang zwischen magnetischen Feldern und kindlichen Leukämien war und ist Gegenstand epidemiologischer Forschungen. Der Entwurf des Nationalen Strahlenschutzkomitees (NCRP) der USA empfiehlt im Frequenzbereich von nahe 0 Hz bis 3 kHz als „Option 2“ Expositionsrichtwerte von $0,2 \mu\text{T}$ (200 nT) für die magnetische Flussdichte (NCRP 1995). Für künftige Planungen empfiehlt der Entwurf, Wohnungen, Kindergärten und Schulen nicht in Zonen mit magnetischen Flussdichten über $0,2 \mu\text{T}$ (200 nT) zu bauen bzw. sollten neue Leitungen bei bestehenden Gebäuden eine magnetische Flussdichte von $0,2 \mu\text{T}$ (200 nT) nicht überschreiten. Die ICNIRP-Richtlinie (ICNIRP 1998) basiert auf kurzfristigen, unmittelbaren gesundheitlichen Auswirkungen wie z. B. der Reizung peripherer Nerven und Muskeln, Schocks und Verbrennungen, die durch Berührung leitfähiger Objekte verursacht werden und erhöhten Gewebetemperaturen, die aus der Absorption von Energie während der Exposition durch EMF resultieren. Der für den Frequenzbereich von 25 Hz bis 800 Hz empfohlene Referenzwert für die Exposition der Allgemeinbevölkerung beträgt für magnetische Wechselfelder $5/f$. Bei $f = 50 \text{ Hz}$ ergibt sich $5/0,050 \text{ kHz} = 100 \mu\text{T}$ (100.000 nT). Bei höheren Frequenzen sinkt der Referenzwert. 1999 wurde vom National Institute of Environmental Health Sciences (NIEHS 1999) der USA ein Bericht zu Gesundheitseffekten elektrischer und magnetischer Felder im Frequenzbereich der Stromversorgung herausgegeben.

Darin kommt die Gruppe zum Schluss, dass die Exposition gegenüber „Powerline Frequency ELF-EMF“ ein mögliches Karzinogen darstellt. Eine Empfehlung des Berichtes ist, dass das NIEHS den Energieversorgern empfiehlt, die gegenwärtige Praxis der Expositionsreduktion bei der Situierung von Stromleitungen fortzusetzen und die Erforschung zur Reduktion der Entstehung magnetischer Felder bei Übertragungs- und Verteilungsleitungen fortzusetzen, ohne dabei neue Gefährdungen zu generieren.

Im Juni 2001 überprüfte eine Arbeitsgruppe wissenschaftlicher Experten auf Einladung der International Agency for Research on Cancer (IARC), einer Teilorganisation der WHO mit Sitz in Lyon, Studien über die Kanzerogenität von statischen und niederfrequenten elektrischen und magnetischen Feldern (IARC 2002). Anhand der Standardklassifizierung der IARC, die an Menschen und Tieren sowie in Laborversuchen festgestellte Befunde abwägt, wurden niederfrequente magnetische Wechselfelder auf Grund von epidemiologischen Studien über kindliche Leukämien als möglicherweise krebserregend für den Menschen eingestuft (Einstufungs-Gruppe 2B).

Auf dem Silo-Gebäude befanden sich nach Auskunft der Bundesnetzagentur vom 01.04.2012 zu diesem Zeitpunkt insgesamt 16 Mobilfunk-Sendeantennen. Zur Erzielung von Einnahmen plant die Gemeinde, die Anzahl der Antennen noch zu erhöhen.

Es ist zu befürchten, dass sich die Dauerbestrahlung dieser Sendeanlagen nachteilig auf die Gesundheit der Anwohner auswirkt. Es liegen Hinweise vor, dass elektromagnetische Bestrahlung durch Mobilfunk-Sendeantennen das Risiko für Leukämie und Hirntumoren erhöht. Weiterhin führen Mobilfunkantennen zu einer starken Wertminderung bei benachbarten Immobilien.

Die Ergebnisse der bereits abgeschlossenen epidemiologischen Untersuchungen im Hochfrequenzbereich von Mobilfunk-Sendeantennen sind als ernst zu nehmende Hinweise auf ein erhöhtes Krebsrisiko (vor allem Leukämie und Gehirntumore) als Folge gepulster oder ungepulster elektromagnetischer Bestrahlung zu werten. Auf der experimentellen Seite gibt es etliche Untersuchungen, bei denen nicht-thermische Effekte festgestellt wurden. Viele dieser Effekte wurden bereits deutlich unter den derzeit gültigen Grenzwerten beobachtet. Sie reichen von veränderten Hirnströmen (EEG) über die erhöhte Durchlässigkeit der Blut-Hirn-Schranke, die das Gehirn vor dem Eindringen von Fremdstoffen schützt, der Ausschüttung von Stresshormonen und Einflüssen auf die Zellkommunikation, Schwächung des Immunsystems bis zur Abnahme der Fruchtbarkeit. Im Rahmen einer EU-geförderten Studie wurde 2004 festgestellt, dass Hochfrequenzstrahlung selbst unterhalb des für die Handynutzung gültigen Grenzwerts Doppelstrangbrüche an der DNS verursacht – ein wesentlicher Faktor der Krebsentstehung.

Eine von drei niederländischen Ministerien beauftragte und im September 2003 abgeschlossene Studie zeigt besonders bei UMTS-Feldern deutliche Auswirkungen auf das gesundheitliche Wohlbefinden. Getestet wurde bei rund einem Tausendstel des deutschen Grenzwerts, einer Strahlenbelastung, wie sie in Wohnungen mit nahe gelegenen Sendeanlagen durchaus auftritt. Elektrosensible litten statistisch signifikant unter Schwindel, Unwohlsein, Nervosität, Brustschmerzen/Atemnot, hatten ein Kribbeln oder lokales Taubheitsgefühl und Konzentrationsstörungen.

Bei Personen, die angaben, normalerweise nichts von Elektrosmog zu spüren, wurde neben Anzeichen erhöhter Gehirnaktivität ein „Gefühl der Unzulänglichkeit“ statistisch signifikant festgestellt. Das niederländische Wirtschaftsministerium beurteilte die Ergebnisse als „alarmierend“, das Bundesamt für Strahlenschutz bewertet die Studie des „renommierten Forschungslabors“ in einer vom Umweltinstitut München e.V. angeforderten Stellungnahme vom 11.11.2003 als „sorgfältig durchgeführt“.

Eine zusätzliche Qualität der Bestrahlung wird mit den bereits auf dem Silo-Gebäude zum Einsatz kommenden LTE-Sendeanlagen erreicht.

Die bundesdeutschen Grenzwerte für die elektromagnetische Belastung durch Mobilfunk-Sendeanlagen orientieren sich an den Empfehlungen der „Internationalen Strahlenschutzkommission“ (ICNIRP) und berücksichtigen nur thermische Wirkungen, also die Erwärmung von Körpergewebe. Mit dem Hinweis, die Zahl der epidemiologischen Studien in diesem Bereich sei noch zu gering, werden ihre Ergebnisse bei der Berechnung von Grenzwerten bisher nicht berücksichtigt. Die bereits vorliegenden Forschungsergebnisse haben zum Beispiel Italien veranlasst, seine Grenzwerte auf ein Hundertstel der deutschen zu senken. Im Salzburger Land liegen sie sogar nur noch bei einem Zehntausendstel.

Nach Auskunft der Bundesnetzagentur vom 01.04.2012 sind zu den damals vorhandenen 16 Mobilfunk-Sendeanlagen auf dem Silo-Gebäude, die sich auf 34,9 bis 44,5 m Höhe befanden ein horizontaler Sicherheitsabstand von 26,23 m und ein vertikaler Sicherheitsabstand von 6,58 m einzuhalten. Diese systembezogenen Sicherheitsabstände widersprechen den Planungen zum Silo-Gebäude (SO 3). Innerhalb des Sicherheitsabstandes ist die Errichtung eines Staffelgeschosses mit Dachterrasse unzulässig.

Auszug des Antwortschreibens der Bundesnetzagentur

„...Für den von Ihnen genannten Standort ergeben sich daraus die folgenden Grenzwerte und die entsprechenden Systembezogenen Sicherheitsabstände.“

Sendeanenne	Montagehöhe über Grund [m]	Hauptstrahlrichtung (HSR) in °	Grenzwert in Volt pro Meter [V/m]	Sicherheitsabstand in HSR [m]	Vertikaler Sicherheitsabstand [m]
Mobilfunk	34,9	210	42,04	5,8	1,21
Mobilfunk	34,9	330	42,04	5,67	1,18
Mobilfunk	34,9	90	42,04	5,73	1,19
Mobilfunk	37	140	59,22	3,57	0,25
Mobilfunk	37	20	59,22	3,77	0,26
Mobilfunk	37,8	260	59,22	3,41	0,24
Mobilfunk	41,6	0	38,92	8,32	2,36
Mobilfunk	41,6	120	38,92	8,32	2,36
Mobilfunk	41,6	240	38,92	8,32	2,36
Mobilfunk	44,5	0	61	7,88	1,71
Mobilfunk	44,5	0	42,05	6,7	2,02
Mobilfunk	44,5	120	42,09	6,7	2,02
Mobilfunk	44,5	120	61	7,88	1,71
Mobilfunk	44,5	240	42,09	6,7	2,02
Mobilfunk	44,5	240	61	7,88	1,71
Mobilfunk	44,5	240	59,1	4,66	1,09

Insgesamt überschreitet die im Plangebiet gemessene Strahlung der Bahnoberleitungen und der Mobilfunk-Sendeantennen die neueren wissenschaftlichen Empfehlungen.

Es wird die Einholung eines Sachverständigengutachtens zu den Gesundheitsrisiken der Bahnoberleitungen und der Mobilfunkanlagen im Plangebiet beantragt, wobei die Untersuchung zusätzlich auch die Risiken von Transienten und Oberwellen berücksichtigen soll. Das Gutachten wird darlegen, dass strengere Schutzvorschriften gegen die Strahlung unter Berücksichtigung der Risiken von Transienten und Oberwellen geboten sind.

Es wird gefordert, dass die Kennzeichnung von Flächen im B-Plan den tatsächlichen Nutzungen entspricht; die unter den Mobilfunksendeanlagen liegenden Flächen sind entsprechend anders zu widmen.

9. Fehlende Kompensation des planbedingten Eingriffes

Die Einschätzung, dass die Ermittlung des Eingriffes und der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich sei, ist fehlerhaft. Entgegen der Begründung finden eine erhebliche Vernichtung von Grünflächen und eine zusätzliche Versiegelung in erheblichem Ausmaß statt. Der planbedingte Eingriff ist zu kompensieren. Diese Planung ist insoweit defizitär. Dies erschließt sich aus einer Gegenüberstellung von Inanspruchnahme, Beeinträchtigung oder Zerstörung von Umweltbestandteilen und den nicht vorgesehenen umweltverbessernden Maßnahmen. Nicht kompensierte Eingriffsmaßnahmen und fehlender Bestandsschutz betreffen unter anderem die Befestigung und Versiegelung von Flächen für die Errichtung von Parkplätzen vor dem Silo-Gebäude sowie durch den Bau der Veranstaltungshalle und der Minigolfanlage. Dem massiven und großflächigen Eingriff durch die Bebauung des Silo-Gebäudes und Errichtung der Veranstaltungshalle in Boden, Landschaftsbild, Artenpotenzial usw. stehen keine Ausgleichsmaßnahmen in einer gebotenen qualitativen und quantitativen Dimension gegenüber.

Die Vernichtung von Grünflächen für die geplante Minigolfanlage ist zu 1: 1 zu kompensieren.

Der Gehölzbestand der Straßenbäume (Roskastanienallee) am Plangebiet ist zu erhalten.

Die Umsetzung der Bebauungspläne Nr. 22 - Uferweg (Hotelanlagen) - und Nr. 25 - Sportboot- und Servicestation (Werft) – jeweils am Uferweg zeigt jedoch, dass Teile des Bestandes der Alleebäume – mit Zustimmung der Gemeinde oder sogar von der Gemeinde selbst – ohne Ersatzpflanzungen gefällt wurden.

Ebenso wurde im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 17 - Ferienhausgebiet - vorsätzlich ein schützenswerter Ulmenbestand am Schweriner See vernichtet, ohne dass bisher eine Kompensation erfolgte. In dem Ortsteil Gallentin wurde 2012 für den Neubau der Straße zum See mit Zustimmung der Gemeinde eine schützenswerte Eibenallee gerodet. Auch hierfür erfolgte keinerlei Kompensation.

Der Straßenbaumbestand ist entgegen diesen Zielsetzungen dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

10. Fehlende Berücksichtigung der Wertminderung von Wohngebäuden

Den Anwohnern von Plangebietern steht als „Plannachbarn“ gegenüber der planenden Gemeinde ein Anspruch auf gerechte Abwägung ihrer privaten Belange zu. Bauplanerische Festsetzungen, die an das Plangebiet angrenzende Grundstücke betreffen, sind an den Inhalts- und Schrankenbestimmungen des Grundrechts auf Eigentum, Art. 14 Grundgesetz zu messen. Insbesondere die aus der Planung resultierenden Lärmbeeinträchtigungen, die Festsetzung von gesundheitsgefährdenden Mobilfunk-Sendeantennen sowie die starke Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und der Umgebungsbebauung führen zu einer Minimierung der Wohnqualität und damit zu einer erheblichen Wertminderung der angrenzenden Wohngebäude. Dabei handelt es sich um einen abwägungserheblichen Belang.

Mit freundlichem Gruß
die Anwohner des Uferwegs

Burghart^K Steinhagen, Uferweg 3, 23996 Bad Kleinen

Burghart Steinhagen

Ellen Steinhagen, Uferweg 3, 23996 Bad Kleinen

Ellen Steinhagen

Edith Steinhagen, Uferweg 3, 23996 Bad Kleinen

Edith Steinhagen

StefanSt Steinhagen, Uferweg 5, 23996 Bad Kleinen

Stefan Steinhagen

Martin Steinhagen, Uferweg 5, 23996 Bad Kleinen

Martin Steinhagen

Joachim Prehn, Uferweg 11, 23996 Bad Kleinen

Joachim Prehn

Elke Prehn, Uferweg 11, 23996 Bad Kleinen

Elke Prehn

Dr. Michael Eckert, Uferweg 12, 23996 Bad Kleinen

Michael Eckert

Charlotte Eckert, Uferweg 12, 23996 Bad Kleinen

Charlotte Eckert

Heinz Liedtke, Uferweg 13, 23996 Bad Kleinen

Heinz Liedtke

Olga Liedtke, Uferweg 13, 23996 Bad Kleinen

Olga Liedtke

Björn Liedtke Uferweg 13, 23996 Bad Kleinen

Björn Liedtke

Fritz Meier, Uferweg 14, 23996 Bad Kleinen

Fritz Meier

Martina Meier, Uferweg 14, 23996 Bad Kleinen

Charina Meier

Horst Block, Uferweg 15, 23996 Bad Kleinen

Horst Block

Bärbel Block, Uferweg 15, 23996 Bad Kleinen

Bärbel Block

Hartmut Steinhagen, Uferweg 16, 23996 Bad Kleinen

Hartmut Steinhagen

Sieglinde Steinhagen, Uferweg 16, 23996 Bad Kleinen

Sieglinde Steinhagen

Hendryk Steinhagen, Uferweg 16, 23996 Bad Kleinen

H. Steinhagen

Claudia Steinhagen, Uferweg 3, 23996 Bad Kleinen

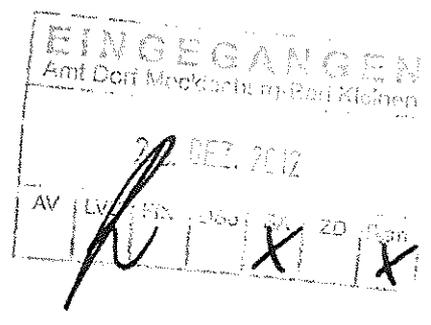
Claudia Steinhagen

Uta Wieland, Uferweg 8A, 23996 Bad Kleinen

Uta Wieland

Charlotte und Dr. Michael Eckert
Uferweg 12
23996 Bad Kleinen

Charlotte und Dr. Michael Eckert, Uferweg 12, 23996 Bad Kleinen
Amt Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen
für die Gemeinde Bad Kleinen
Bauamt
Am Wehberg 14
23972 Dorf Mecklenburg



Bad Kleinen, den 22.12.2012

vorab per Fax: 038423 581114

*Btk Kopie für
LVB
Bgm.*

**Einwendungen gegen den Entwurf des Bebauungsplanes
der Gemeinde Bad Kleinen Nr. 23 für das Gebiet „Mühle“**

A large, stylized handwritten signature in black ink, located to the right of the main title.

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir erheben

Einwendungen

gegen den oben bezeichneten Bebauungsplan.

I. Fehlende Offenlegung der tatsächlich beabsichtigten Nutzung

Im Bebauungsplan fehlt es an der Offenlegung der tatsächlich beabsichtigten Nutzung. Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung enthalten ein Sammelsurium an Nutzungen, die keine Planung erkennen lassen und die tatsächlich beabsichtigte Nutzung völlig offen lassen. Zum Teil schließen sich die angegebenen Nutzungen gegenseitig aus.

Insbesondere bei der geplanten Anlage im Sondergebiet (SO) 3 mit den Grundmaßen von 20 x 40 m und einer Höhe von 8 m – welche als „Schank- und Speisewirtschaft“ umschrieben wird – ist tatsächlich eine Veranstaltungshalle vorgesehen, die nichts mit der vorgeblich geplanten fremdenverkehrslichen/ touristischen Nutzung zu tun hat.

Tatsächlich soll es sich um einen Ersatzbau für die bereits existierende Sport- und Mehrzweckhalle im Gemeindezentrum handeln. Diese Halle war ursprünglich für Veranstaltungen aller Art von Diskotheken bis Silvesterfeiern vorgesehen. Allerdings ist diese Sport- und Mehrzweckhalle auf Grund von Bau- und Planungsfehlern der

Gemeinde mit mangelhaftem Lärmschutz ausgeführt worden und deshalb in ihrer Nutzung eingeschränkt.

Die geplante Veranstaltungshalle entspricht in ihren Abmessungen der Sport- und Mehrzweckhalle im Gemeindezentrum. Da die tatsächlich beabsichtigte Nutzung der Halle als Diskothek sowie Trink- und Feierhalle in der Planung nicht offen gelegt wird, um die betroffenen Anwohner über das Vorhaben zu täuschen, wurden deren Emissionen auch fehlerhaft nicht in die Planung eingestellt.

Für das SO 1.1 (ehemaliges Mühlengebäude) ist tatsächlich keine Fremdenbeherbergung und touristische Infrastruktur geplant. Dies ist auf Grund der direkten Nähe zu den Bahnanlagen auch nicht möglich. Vielmehr soll das Gebäude als „Lärmschutzwand“ für das SO 1.2 dienen.

Für die Gebäude im SO 1.2 besteht ebenfalls keine Planung dahingehend, diese für Fremdenbeherbergung und touristische Infrastruktur zu nutzen. Tatsächlich werden nach Einholung von Wertgutachten die drei Immobilien derzeit von der Gemeinde zum Kauf angeboten (Gegenstand der Gemeindevertretersitzung am 19.12.2012). Kaufinteressenten sind die derzeitigen Bewohner der Gebäude.

Das Silo-Gebäude im SO 3 nutzt die Gemeinde derzeit als Mobilfunk-Sendeanlage und soll zusätzlich als Standort für eine überdimensionierte Photovoltaik-Anlage dienen. Da dies einen erheblichen Eingriff in das Erscheinungsbild des denkmalgeschützten Gebäudes sowie in das Orts- und Landschaftsbild darstellt, wurden Aussagen zur Fassadengestalt bewusst weggelassen.

Die ausgewiesenen Sondergebiete mit den vielfältigen Nutzungen stimmen nicht mit der erläuternden Plandarstellung überein.

II. Fehlende Erforderlichkeit

Dem Bebauungsplan fehlt es an der Voraussetzung der Erforderlichkeit der Planung (§ 1 Abs. 3 BauGB). Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Liegt eine die Erforderlichkeit begründende Situation nicht vor, besteht keine Befugnis zur Planung. Es bestehen keine Dringlichkeit und kein Bedarf für eine zweite Veranstaltungshalle, eine Minigolfanlage sowie eine Photovoltaik-Anlage mitten in der Ortschaft. An keiner Stelle findet sich in den Unterlagen ein konkreter Nachweis über die tatsächliche Nachfrage. Insoweit wird die Dringlichkeit der benötigten Flächen für einen „fremdenverkehrlich und touristisch genutzten Standort“ lediglich in den Raum gestellt, jedoch nicht nachgewiesen. Es fehlt an einem städtebaulichen Bedarf für den Zugriff auf die betroffenen Freiflächen, weil die geplanten Anlagen auch an einem anderen Standort in der Gemeinde errichtet werden können. Die Kriterien der Standortwahl sind fehlerhaft. Der Gemeinde stehen ausreichend Alternativflächen zur Verfügung, deren Nutzung überhaupt nicht erörtert wurde.

Insbesondere existiert bereits eine Sport- und Mehrzweckhalle, die nur auf Grund von Bau- und Planungsfehlern der Gemeinde mit mangelhaftem Lärmschutz ausgeführt wurde und deshalb in ihrer Nutzung eingeschränkt ist.

Es besteht keinerlei Erfordernis, dass die Veranstaltungshalle (SO 2) eine „Lagegunst“ zum Schweriner See aufweisen müsste. Das Gleiche gilt für die

geplante Minigolfanlage (Spiel- und Sportstätten, SO 2) sowie die Photovoltaik-Anlage (SO 3).

Es ist nicht nachvollziehbar, dass eine Photovoltaik-Anlage des geplanten Ausmaßes mitten innerhalb einer Ortschaft errichtet werden soll. Geeignet dafür wären Brachflächen oder bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen außerhalb des bebauten Gemeindegebietes.

Wesentliche Teile der Planung wie die Veranstaltungshalle, die Photovoltaik-Anlage sowie die Mobilfunk-Sendeantennen dienen nicht dem angegebenen Planungsziel einer Nutzung des Gebietes durch den Fremdenverkehr sowie der Förderung von Einrichtungen der Naherholung und des Tourismus, sondern widersprechen diesen sogar.

Eine Erforderlichkeit für die Schaffung weiterer Beherbergungskapazitäten besteht ebenfalls nicht, da die bisherigen Kapazitäten überhaupt nicht ausgelastet sind. Ein Bedarf für Planung von Betrieben des Beherbergungsgewerbes mit 100 Betten oder 80 Gästezimmern ist nicht gegeben. Die Gemeinde beschloss hierzu bereits für ein Gebiet in der Nähe des Planungsgebietes den Bau von Hotelanlagen (Bebauungsplan Nr. 22 - Uferweg). Die Planungen wurden mangels Bedarfs bisher nur zum Teil umgesetzt. Gemäß dem Schienenlärmgutachten (S. 15) ist im Plangebiet die Hotelnutzung nur mit umfangreichem passiven Schallschutz möglich, so dass diese für die vorgeblichen Erholungszwecke ausscheidet.

Entgegen der Begründung ist die Planung nicht erforderlich, „um weitere attraktive Wegeverbindungen orts- und landschaftsnah herzustellen und somit den naturnahen Tourismus weiter zu stärken“. Mit der Planung wird keine einzige Wegeverbindung hergestellt.

Die für eine städtebauliche Entwicklung nicht erforderliche Planung dürfte darauf zurückzuführen sein, dass die Gemeinde Eigentümerin des Plangebietes ist. Sie erwarb das Gelände unter falschen Angaben gegenüber der Kommunalaufsicht zur Rentabilität der Anschaffung. Da eine Fehlspekulation vorliegt, sollen mit der vorliegenden Planung kurzfristig finanzielle Mittel beschafft werden. Mithin liegt eine nur im Interesse eines einzelnen Grundstückseigentümers gründende Planung ohne erkennbare städtebauliche Zielsetzung vor. Insoweit ist ein Fehlgebrauch des planerischen Ermessens der Gemeinde gegeben.

In diesem Zusammenhang erstaunt besonders, dass kein städtebauliches Gutachten für den Bebauungsplan erstellt worden ist, obwohl hauptsächlich und vordergründig auf den Städtebau und einen angeblichen städtebaulichen Missstand abgestellt wird. Die Festsetzungen von Sondergebieten ist nicht erforderlich.

III. Fehlende verkehrsgünstige Erreichbarkeit

Die geplanten Anlagen erfordern eine verkehrsgünstig gute Erreichbarkeit des Plangebietes. Diese ist nicht gegeben, da die Erschließung mit dem Uferweg lediglich durch eine Sackgasse erfolgt. In der Begründung wird fehlerhaft und falsch ausgeführt, das Plangebiet sei „über die bestehenden Straßen gut an das innerörtliche Verkehrsnetz angebunden“. Tatsächlich wird das Plangebiet nur von einer einzigen Straße, und zwar dem Uferweg als Sackgasse erschlossen.

Die Gemeinde Bad Kleinen wird von den mehrgleisigen Schienenanlagen der Deutschen Bahn AG, welche parallel zum Ufer des Schweriner Sees verlaufen, geteilt. Der Gemeindeteil, in dem sich das Plangebiet befindet, liegt eingeschlossen zwischen den Bahnanlagen und dem Schweriner See. Es ist nur eine einzige straßenseitige Verbindung zur restlichen Gemeinde und nachfolgend zu Kreis- und Bundesstraßen vorhanden. Diese erfolgt ausschließlich über die Mühlenstraße und eine einzige Brücke, an die sich direkt der Uferweg anschließt. Die nächsten Brücken über die Bahnanlagen befinden sich mehrere Kilometer entfernt in der Gemeinde Hohen Viecheln und in dem Ortsteil Gallentin, ohne dass hier Straßenverbindungen zum Plangebiet bestehen.

Bei dem Uferweg handelt es sich um eine Kopfsteinpflasterstraße in einer Tempo-30-Zone. Zusätzlich wurde der Uferweg im Jahr 2012 auf Veranlassung der Gemeinde stark beschädigt, da jene Teile des jetzigen Plangebietes als Zufahrt für die Verladung von Baumaterialien (Schotter, Erde, Betonteile, Baumaschinen) sowie zu deren Lagerung vermietet, was zu einem übermäßigen Schwerlastverkehr führte. Die Gemeinde gab zwar 2011 ein Gutachten zu den Auswirkungen des Schwerlastverkehrs für den Uferweg in Auftrag, aus welchem hervorging, dass der Uferweg für die beabsichtigten Verkehrsbelastungen nicht ausgelegt ist. Jedoch anstatt das zulässige Gesamtgewicht von Fahrzeugen entsprechend dem Gutachten zu begrenzen, traf die Gemeinde mit der Deutschen Bahn AG die fragwürdige Abrede, dass die Baufahrzeuge den Uferweg beschädigen können. Obwohl der Uferweg nur für Fahrzeuge mit einer zulässigen Gesamtlast von maximal 12 t ausgelegt ist, ließ die Gemeinde den Verkehr von Fahrzeugen mit einem Gesamtgewicht von 40 t im Minutentakt zu. Dies geschah in Kenntnis des beabsichtigten Transportvolumens und der daraus zwangsläufig resultierenden Schädigung von Gemeindegut. Entsprechend der äußerst bedenklichen Abrede führten die dauerhaften Belastungen dann zu erheblichen Straßenschäden. Die Straßenpflasterung und die Bordsteine wurden nach außen gedrückt. Es entstanden Setzungen (Schlaglöcher), Spurrillen und Verwerfungen im Straßenbelag. Eine Befahrbarkeit der Straße ist in Teilen seither nicht mehr gegeben. Anstatt weitere Beschädigungen der gemeindeeigenen Straße zu unterbinden und die Schäden zu beseitigen, ließ die Gemeinde in der 36. Kalenderwoche 2012 lediglich das Hinweisschild „Straßenschäden“ aufstellen.

Bereits in Zusammenhang mit den angeführten Bauarbeiten zeigte sich auch die unzureichende Erschließung des Plangebietes, da es über Monate zu erheblichen Verkehrsstauungen auf dem Uferweg kam. Sodann führen die vorsätzlich herbeigeführten Straßenschäden (Schlaglöcher) zu einer starken Lärmbelästigung.

Es ist keine Erschließung des Plangebietes, insbesondere der geplanten Veranstaltungshalle durch den öffentlichen Personennahverkehr gegeben. So verkehren zum Uferweg keine Fahrzeuge des öffentlichen Personennahverkehrs. Es sind keine befestigten Wendemöglichkeiten gegeben. Sodann fehlt es an einer fußläufigen Entfernung zu Knotenpunkten des öffentlichen Personennahverkehrs. Der Bahnhof befindet sich im nördlichen Teil des Gemeindegebietes etwa 1,5 km fußläufig vom Plangebiet entfernt. Die geplanten Anlagen sind nur mit dem individuellen Pkw-Verkehr erreichbar, was mit einer weiteren Verkehrserzeugung verbunden ist. Damit entsteht in dem Wohngebiet Uferweg eine erhebliche

Steigerung des Verkehrs. Hierbei ist die Durchquerung einer Tempo-30-Zone erforderlich.

Es fehlt eine Anbindung des Plangebietes an die bestehenden Fußwege. Der vorhandene Fußweg von der Brücke am Planungsgebiet entlang endet auf Höhe des geplanten SO 2. Die Planung lässt eine Weiterführung des Fußweges vermissen. Offensichtlich will sich die Gemeinde als Eigentümerin des Plangebietes die Kosten für die Anlage eines Fußweges sparen und dessen Kosten im Rahmen des Straßenneubaus infolge der von ihr veranlassten Beschädigungen auf die Anlieger des angrenzenden Wohngebietes abwälzen. Die fehlende Planung für eine Weiterführung des Fußweges ist willkürlich und erfolgt aus sachfremden Erwägungen.

IV. Fehlende Erschließung

Die vorhandene Kanalisation ist für die zusätzliche Belastung durch den Betrieb insbesondere der Veranstaltungshalle nicht ausgelegt. Der Standort scheint auf Grund der Bodengegebenheiten sowie der Infrastruktur nicht den Anforderungen eines intensiv genutzten Neubaus zu entsprechen. Fehlerhaft ist die Einschätzung, dass der Anschluss des Plangebietes an die zentrale Wasserversorgung sowie der Anschluss an Ver- und Entsorgungssysteme erst in weiteren Planverfahren abzustimmen sei. Dies ist Aufgabe des vorliegenden Planverfahrens.

V. Fehlende Berücksichtigung von Standortalternativen

Es ist festzustellen, dass die der Standortauswahl zugrunde gelegten Kriterien nicht den Regeln der Logik und der normierten Vorgaben folgen. Sich aufdrängende Alternativstandorte wurden überhaupt nicht untersucht. Es wird erwartet, dass erstmals belastbare Kriterien für die Auswahl eines geeigneten Standortes einer Veranstaltungshalle mit einem Einzugsbereich, der im Schwerpunkt das Ortszentrum Bad Kleins umfasst, festgelegt werden. Mögliche Standortalternativen für die geplanten Anlagen wurden überhaupt nicht gesucht. Es existieren in der Gemeinde Bad Kleins mehrere geeignete Flächen mit weitaus besserer logistischer und verkehrstechnischer Anbindung als dies für das vorliegend geplante Gebiet der Fall ist, u. a. mit Bushaltestellen und vorhandenen Parkplätzen. Hieraus ergibt sich, dass alternative Standorte in Bad Kleins überhaupt nicht untersucht wurden, was wiederum auch einen Verstoß gegen das Abwägungsgebot des § 1 Abs. 7 BauGB darstellt. Eine differenzierte Prüfung vorhandener Alternativflächen erfolgte nicht, so dass als Ergebnis der fehlerhaften Standortauswahl nur das schon favorisierte gemeindeeigene Mühlengelände verblieben ist. Vorteile möglicher Standortalternativen gegenüber der Planung wurden überhaupt nicht untersucht. Es gibt aber in der Gemeinde Bad Kleins zahlreiche weitere Alternativstandorte mit gutem Eignungsprofil.

Die mangelnde Alternativenprüfung ist offensichtlich auch darauf zurückzuführen, dass das wesentliche „Planungsziel“ offensichtlich darin besteht, das – unter falschen Angaben gegenüber der Kommunalaufsicht – von der Gemeinde erworbene Mühlengelände – wiederum unter falschen Angaben und Berechnungen im Bebauungsplan – möglichst profitabel für die Gemeinde auszugestalten. Für eine

Planrechtfertigung bzw. ein Erfordernis zur Aufstellung eines Bebauungsplanes reicht dies selbstverständlich nicht aus.

Der hier gewählte Standort für den Neubau einer Veranstaltungshalle auf dem Mühlengelände scheidet aus mehreren Gründen aus. Es bestehen Gesundheitsgefahren, weil mit der räumlichen Nähe zur Bahnoberleitung und den Mobilfunk-Sendeanlagen Risiken für die Bewohner sowie Nutzer nicht ausgeschlossen werden können. Die Verwirklichung des Planes würde erhebliche Eingriffe in den Lebensraum artengeschützter Tiere bewirken, die durch Kompensationsmaßnahmen nicht ausgeglichen werden. Die Anordnung einer Veranstaltungshalle mit einem Einzugsbereich aus den umliegenden Gemeinden, die diese ausschließlich mit Kraftfahrzeugen aufsuchen, an einer Straße, die eine Sackgasse darstellt und an einem Wohngebiet entlang verläuft, führt zu unnötigen und vermeidbaren Verkehrsgefahren und Schallimmissionen für die Wohnanlieger.

Im Gebiet der Gemeinde gibt es zahlreiche unbebaute, brachliegende oder in überschaubarem Zeitraum verfügbare und für die geplanten Anlagen geeignetere Grundstücksflächen, so dass der Zugriff auf das bisher zum Teil unbebaute, ehemalige Mühlengelände nicht gerechtfertigt ist (Gebot des sparsamen Umgangs mit Boden). Auch Freiflächen für die Sport- und Freizeitaktivitäten sind im Innenbereich der Gemeinde ausreichend vorhanden, so dass keine Flächen im Außenbereich in Anspruch genommen werden müssten.

VI. Fehlende Anpassung an die Ziele der Raumordnung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Auch dies ist vorliegend nicht der Fall.

Der Bebauungsplan führt zu einem unnötigen Bodenverbrauch in der freien Landschaft. Bebauungspläne sollen insbesondere im Hinblick auf die Siedlungsentwicklung, die Freiraumsicherung und den Infrastrukturausbau zu einer geordneten und nachhaltigen Raum- und strukturellen Entwicklung beitragen. Es werden mit der vorliegenden Planung jedoch keine gute Erschließung und keine Versorgung in den vom Bebauungsplan berührten Räumen, vor allem keine strukturellen Entwicklungsimpulse hervorgerufen.

Einem präventiven Ansatz beim Bodenverbrauch wird nicht Rechnung getragen, weil wichtige Ausgleichsflächen nicht erhalten, sondern willkürliche und ungeordnete Flächenzerschneidungen und unnötiger Bodenverbrauch in der freien Landschaft herbeigeführt werden. Die Landschaft wird durch die geplante Bebauung unnötig zersiedelt. Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vorrangig vorhandene Potentiale in den Siedlungsgebieten genutzt werden und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewandt werden. Die Versiegelung von Freiflächen ist möglichst gering zu halten. Dem wird die vorliegende Planung nicht gerecht. Der Gemeinde stehen außerhalb des naturnahen Raumes am Schweriner See ausreichend innerörtliche Flächen für Bauvorhaben zur Verfügung.

VII. Fehlende Berücksichtigung von Planungsleitlinien und Optimierungsgeboten

Die Planung trägt den Planungsleitlinien und Optimierungsgeboten des § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauGB nicht ausreichend Rechnung. Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen die Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. In § 1 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigende Aspekte aufgeführt. Aus den ausgelegten Unterlagen ergibt sich jedoch, dass die Planungsleitlinien und Optimierungsgebote im Rahmen der Bauleitplanung nicht bzw. nicht in ausreichender Weise berücksichtigt worden sind und damit auch nicht bzw. nur unzureichend Eingang in die Abwägung gefunden haben. Die Auswirkungen der Planung werden fehlerhaft als „wenig erheblich“ eingestuft. Völlig verkannt werden der Verlust an Biotopen verschiedener Wertigkeiten und von Teillebensräumen, die Beeinträchtigung des Mikroklimas durch Versiegelung und die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes. Gleiches gilt für die erhebliche Beeinträchtigung der Anwohner auf Grund der Lärm- und Schadstoffbelastung. Die unterlassene Berücksichtigung von abwägungserheblichen Belangen zwingt zu einer anderen Bewertung der gesamten Planung.

1. Fehlende nachhaltige städtebauliche Entwicklung

So wird die Bauleitplanung nicht nur nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB, sondern auch nach Maßgabe des § 1a BauGB auf das Ziel der Sicherung der natürlichen Lebensgrundlage verpflichtet. Danach sollen die Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden. Das Optimierungsgebot zur Vermeidung und Minimierung des planungsbedingten Eingriffs in Natur, Landschaftsbild und Kleinklima (§ 1a Abs. 2 Ziff. 2 BauGB) ist bei dem Vergleich geeigneter Standortalternativen zu beachten. Das gleiche „planerische“ Ziel ließe sich erreichen, wenn bei der jetzigen Sport- und Mehrzweckhalle im Ortszentrum der Schallschutz nachgerüstet wird, anstatt eine zweite zu errichten. Die vorgeblich benötigten Gästezimmer und -betten könnten in leerstehenden Wohnblöcken eingerichtet werden

2. Fehlender Schutz des Landschaftsbildes

Das Landschaftsbild wird durch die geplanten Anlagen erheblich beeinträchtigt. Die Bebauung am Uferweg besteht aus ein- bis zweigeschossigen, in der Regel freistehenden Einfamilienhäusern, teilweise kleinen Reihenhäusern, die mit Gärten umgeben sind. Die Wohnbebauung ist vor allem durch geringe Bauhöhen und eine aufgelockerte Bebauung sowie eine starke Durchgrünung geprägt. Die Gebäude im SO 1.2 passen sich in diese Bebauung ein. Insbesondere aber die geplante Veranstaltungshalle ist vom Baukörpern her von wesentlich größerer Dimension (20 x 40 x 8 m). Eine verträgliche und

wünschenswerte Einfügung ist mit einer Veranstaltungshalle dieser Dimension nicht in erforderlichem Maße gegeben. Dieses Bauvolumen direkt an der Straße sprengt jeden Maßstab der angrenzenden Wohnbebauung. Diese Bebauung ist ohne Vergleich in der Nachbarschaft. Von einer Einordnung in die Baustruktur des Gebietes – auch in die der denkmalgeschützten Industriebauten – kann keine Rede sein. Ein solches Bauvolumen hat zweifellos erhebliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild, wobei hier wesentliche Blickbeziehungen eine herausragende Rolle spielen. In Bezug auf die benachbarte Wohnbebauung und die ursprüngliche Industriebebauung ist die Veranstaltungshalle maßstäblich überdimensioniert. Völlig offen ist auch, ob die Baukörper eine gestalterische Anpassung an die Landschaft erfahren – z. B. durch die Verwendung natürlicher Materialien und Farben – oder ob letztendlich ein Gebäudekomplex mit unnatürlichen Elementen, wie z. B. großen Glasflächen, glänzenden Metallverkleidungen, einer kräftigen bunten Farbgebung oder ähnlichem die Bebauung zusätzlich aus dem Umfeld hervorheben. Eine solche Wirkung kann auch durch eine spektakuläre Formgebung hervorgerufen werden. In Anbetracht der Bedeutung des Mühlengeländes in unmittelbarer Nähe zum Schweriner See ist es erforderlich, dass im Bebauungsplan weitere Vorgaben zum Schutz des Landschaftsbildes erfolgen. Es ist keine Bepflanzung auf der Straßenseite für einen Sichtschutz vorgesehen. Hier ist eine differenzierte Prüfung erforderlich. Ebenso sind Vorgaben zu fordern, in welcher Art und Weise eine Einbindung in das Landschaftsbild erfolgen soll. Es muss von erheblichen Störungen des Landschaftsbildes ausgegangen werden. Eine Einschätzung ist frühestens nach Vorlage des Hochbauentwurfs möglich. Die Landschaftsbildstörungen bedürfen des nicht berücksichtigten Ausgleichs.

Das Gleiche gilt für die beabsichtigte Gestaltung des Silo-Gebäudes. Nach den Planungen der Gemeinde soll die Umwandlung des Silo-Gebäudes in eine Photovoltaik-Anlage durch vollständige Beplankung der südlichen dem Schweriner See zugewandten Seiten mit reflektieren Solarmodulen erfolgen. Auch ein völlig verspiegelter Turm von 38 m Höhe führt zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes. Es würde sich um einen unvergleichlichen und einzigartigen Fremdkörper am Schweriner See handeln, der jede gestalterische Anpassung an die Landschaft vermissen lässt.

3. Fehlende Berücksichtigung der Lärm- und Schadstoffbelastung

a) Kraftfahrzeugverkehr

Bauleitpläne sollen eine menschenwürdige Umwelt sichern. Fehlerhaft ist die Aussage (S. 17 der Begründung), dass die mit der geplanten Bebauung verbundene, stärkere verkehrliche Frequentierung des Uferweges als nicht erhebliche Beeinträchtigung eingeschätzt werde. Zur Begründung wird auf die Vorbelastung durch den Verkehrslärm des Schienennetzes verwiesen, der mit dem sich erhöhenden Kraftfahrzeugverkehr aber in keinem Zusammenhang steht.

Zwar kann die Berücksichtigung einer planbedingten Zunahme von Verkehrslärm entbehrlich sein, wenn die betroffenen Interessen nicht mehr als geringfügig betroffen sind. Die Gemeinde hat in diesem Zusammenhang aber weder das zu erwartende Verkehrsaufkommen noch eine etwa zu erwartende Zunahme des Lärmpegels konkret festgestellt und auf die Zumutbarkeit für die betroffenen Anlieger überprüft. Auf eine solche Feststellung kann aber nicht verzichtet werden. Dies ergibt

sich schon daraus, dass im Vergleich mit dem derzeitigen Zustand mit einer Verdoppelung des Fahrzeugaufkommens zu rechnen ist.

Die Zunahme des Verkehrs zum geplanten Standort am Uferweg sowie der Verkehr im Zusammenhang mit weiteren Planungen der Gemeinde verursacht erhebliche Gefahren für die Gesundheit sowie die Sicherheit, insbesondere von Kindern und älteren Menschen auf dem zur Erschließung mit zusätzlichem Kraftfahrzeugverkehr belasteten Uferweg.

Es ist keine Erschließung des Plangebietes und insbesondere der geplanten Veranstaltungshalle durch den öffentlichen Personennahverkehr gegeben. Es fehlt an einer fußläufigen Entfernung zu Knotenpunkten des öffentlichen Personennahverkehrs. Die geplanten Anlagen sind nur mit dem individuellen Pkw-Verkehr erreichbar, was mit einer weiteren Verkehrserzeugung verbunden ist. Damit entsteht in dem Wohngebiet am Uferweg eine erhebliche Steigerung des Kraftfahrzeugverkehrs. Hierbei ist die Durchquerung einer Tempo-30-Zone erforderlich. Der durch das Vorhaben hervorgerufene Kraftfahrzeugverkehr in der Sackgasse Uferweg wird fehlerhaft überhaupt nicht berücksichtigt.

Ebenfalls mit Bedacht nicht berücksichtigt wird, dass weitere Planungen der Gemeinde ebenfalls zu einer starken Zunahme des Kraftfahrzeugverkehrs führen und führen werden. Diese Planungen werden zum Teil zwar in der Begründung genannt, deren Auswirkungen allerdings fehlerhaft nicht einbezogen. Bereits die bisherigen Planungen und Bauvorhaben der Gemeinde für die Sackgasse Uferweg wie:

- die Hotelanlagen an der Badewiese (Bebauungsplan Nr. 22 - Uferweg),
- ein gewerblicher Werftbetrieb (Bebauungsplan Nr. 25 - Sportboot- und Servicestation), welcher an das Planungsgebiet angrenzt,
- eine starke Erweiterung der Steganlagen am Ufer des Schweriner Sees (Seite 16 der Begründung) und
- eine Slip-Anlage am Ufer des Schweriner Sees (Planentwurf Slip-Anlage Bad Kleinen)

werden zu einer erheblichen Verkehrssteigerung und damit auch Erhöhung der Lärm- und Schadstoffbelastung für die Bewohner des angrenzenden Wohngebietes führen. Das Gleiche gilt für den Besucher- sowie den Ver- und Entsorgungsverkehr für die geplante Veranstaltungshalle.

Diese Beeinträchtigungen der Bevölkerung sind nicht mit dem ihnen tatsächlich zukommenden Gewicht berücksichtigt worden, zumal für die Planung fehlerhaft auf ein Verkehrsgutachten verzichtet wurde. Insoweit weist die Planung erhebliche Mängel auf.

Bauleitpläne sollen jedoch gesunde Wohnverhältnisse schaffen. Die nur durch den an das Wohngebiet angrenzenden Uferweg zu erschließenden Anlagen verursachen einen gesteigerten Kraftfahrzeugverkehr und damit durch eine Auswahl von Alternativstandorten vermeidbaren Verkehrslärm. Es erfolgt eine zusätzliche Verkehrslärmerzeugung durch die Nutzung der geplanten Veranstaltungshalle in den Abend- und Nachtstunden sowie an Sonn- und Feiertagen. Bereits die in der Ortsmitte vorhandene Sport- und Mehrzweckhalle war von der Gemeinde Bad Kleinen für Veranstaltungen konzipiert. Auf Grund von Bau- und Planungsfehlern der

Gemeinde wurde jedoch der Lärmschutz mangelhaft ausgeführt, so dass die ursprünglich geplante Nutzung nicht erfolgen konnte.

Durch den lang anhaltenden Lärmstress (Dauerlärm), der vom Kraftfahrzeugverkehr und dem Schienenverkehr ausgeht – gekoppelt mit Lärm der Veranstaltungshalle im Rahmen von Diskotheken und sonstigen Feierlichkeiten in den Abend- und Nachtstunden sowie an Sonn- und Feiertagen –, können körperliche Reserven erschöpfen und Organfunktionen eingeschränkt werden. Verkehrslärm gilt daher als potentieller Risikofaktor besonders für Herz-Kreislaufkrankungen (Bluthochdruck, Herzinfarkt). Neue Studien bestätigen, dass eine starke Verkehrsbelastung in der Wohnumgebung die Erkrankungshäufigkeit der Anwohner erhöht. Aber auch unspezifische Stressreaktionen sind nachgewiesen, wie Konzentrationsstörungen, Leistungsabfall, Depression, Unterbrechung des natürlichen Schlafablaufs usw. Bei Kindern, die chronischem Lärm ausgesetzt waren, wurden schlechtere Gedächtnisleistungen nachgewiesen.

Ab folgenden Dauerschallpegeln bestehen Gesundheitsrisiken:

- am Tage: Verkehrslärmbedingte Gesundheitsrisiken sind nach heutigem Kenntnisstand bei Dauerschallpegel ab 60 dB(A) (Dezibel) zu erwarten. Ab 40 dB(A) sind bereits Konzentrationsstörungen möglich.
- in der Nacht: Verkehrslärmbedingte Gesundheitsrisiken sind nach heutigem Kenntnisstand bei Dauerschallpegel ab 50 dB(A) zu erwarten. Grenzwerte in Dörfern/Streusiedlungen sind: tags 64 dB(A), nachts 54 dB(A). Die Grenzwerte in Orten bzw. reinen Wohngebieten betragen: tags 59 dB(A), nachts 49 dB(A)

Die in der Planung nicht berücksichtigte bzw. nicht in die Abwägung eingestellte Lärmimmission führt zur:

- Störung der Kommunikation (Unterhaltung usw.)
- Beeinträchtigung der Erholung, Entspannung und Ruhe nach Feierabend und Am Wochenende
- Beeinträchtigung des Schlafs
- Beeinträchtigung des Leistungsvermögens und der Gesundheit, dadurch auch Beeinträchtigung der Arbeitsleistung
- Konzentrationsstörungen, Lernstörungen bei Kindern
- Beeinträchtigung des psychischen Wohlbefindens auf Grund lärmbedingter Nervosität,
- Verärgerung usw.

Das Plangebiet lässt sich verkehrsmäßig nicht erschließen, ohne dass sich die hieraus resultierende Verkehrsbelastung für den Uferweg erheblich erhöht. Die Planung enthält jedoch keine Aussagen zu dem für die Erschließung erforderlichen Ver- und Entsorgungsverkehr. Es liegt keine Analyse hinsichtlich der Verkehrs- und Lärmbelastung vor. Es ist fehlerhaft, den Gesamtverkehr lediglich ohne irgendeine Grundlage überschlägig zu bewerten (S. 14 Gutachten) und erst im Nachhinein Verkehrszählungen durchzuführen, um eine Bilanzierung der Verkehrsströme zu ermöglichen. Dies ist bereits Aufgabe der Planung.

Ein für den Umfang der Planung erforderliches grundsätzliches Gesamtverkehrskonzept fehlt. Es muss eine Basis für eine Gesamtuntersuchung mit aktuellen Verkehrserhebungen geschaffen werden, welche die vielfältigen

Verkehrsteilnehmer, den Radverkehr, den Kraftfahrzeugverkehr sowie die saisonal bedingten Schwankungen berücksichtigt. Ebenso ist der Tatsache Rechnung zu tragen, dass sich unterschiedliche Verkehrsteilnehmer im Gegenverkehr sicher bewegen müssen. Gemäß den Angaben in der Begründung soll der Radverkehr gefördert werden. Dieser ist durch Radverkehrsanlagen oder durch entsprechende geschwindigkeitsverringemde Maßnahmen zu sichern. Hierzu ist keinerlei Aussage im Bebauungsplan enthalten.

In der Begründung (S. 43) wird zwar ausgeführt, dass die Auswirkungen des Zu- und Abfahrtsverkehrs die vorhandenen und bestehenden Schutzansprüche der vorhandenen Bebauung nicht beeinträchtigen dürften und gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse zu sichern seien. Allerdings bleiben eben diese Auswirkungen in der gesamten Planung fehlerhaft völlig unberücksichtigt. Es ist zwingend notwendig, die mit der geplanten Bebauung verbundene, stärkere verkehrliche Frequentierung des Uferweges zu untersuchen. In der Planung sind auf dem Plangebiet Betriebe des Beherbergungsgewerbes mit 100 Betten oder 80 Gästezimmern vorgesehen. Bei den Spiel- und Sportanlagen soll es sich um eine Minigolfanlage handeln. Für die Veranstaltungshalle sind jeweils mehrere hundert Besucher zu erwarten. Die Gesamtuntersuchung zum „zusätzlichen Verkehr“ muss sich in ausreichendem Maße auf alle geplanten Anlagen und begleitenden Nutzungen beziehen sowie auch die übrigen selbst nach Auffassung der Gemeinde mit dem Plangebiet in Zusammenhang stehenden übrigen Planungen und Nutzungen umfassen. Hier wären beispielhaft zu nennen der Verkehr für:

- die bestehenden Steganlagen und Bootshäuser, welche über den Uferweg und die Straße An der Marina zugänglich sind (Bebauungsplan Nr. 17 - Ferienhausgebiet),
- die geplante dritte Steganlage,
- die geplante Slip-Anlage,
- den Werftbetrieb (Sportboot- und Servicestation),
- die Hotelanlagen an der Badewiese und
- die Badewiese selbst

Ebenso muss in die Untersuchung einfließen, dass derzeit ein Ausbau des angrenzenden Schienennetzes für Hochgeschwindigkeitsfahrten mit bis zu 160 km/h erfolgt. Augenblicklich fahren die Züge mit etwa 50 km/h am Plangebiet entlang.

Es ist städtebaulich notwendig, die Gesamtstruktur des Wohngebietes am Uferweg zu erhalten. Das städtebauliche Gesamtkonzept muss an jedem einzelnen betroffenen Grundstück gemessen werden. Durch die geplante Bebauung wird es zu einer Beeinträchtigung der gesunden Wohnverhältnisse im angrenzenden Wohngebiet kommen.

b) Veranstaltungshalle

Fehlerhaft ist die Aussage, dass „Nutzungskonflikte mit angrenzenden Gebieten“ nicht gegeben seien. Die geplante Veranstaltungshalle mit den Maßen 20 x 40 x 8 m ist eine kernbereichstypische Vergnügungsstätte, die im Bereich von Wohngebieten unzulässig ist. Durch den Betrieb der Halle entsteht eine unzumutbare Lärmbelästigungen durch die Nutzung selbst (Musik, Sport) sowie durch den entstehenden Besucherverkehr. Dazu gehören zum Beispiel die Geräusche des Kraftfahrzeugverkehrs, des Türenschtagens und der Lautäußerungen von Besuchern außerhalb der Halle, da in dieser ein Rauchverbot gelten dürfte. Das Ausmaß der so

durch die Veranstaltungshalle entstehenden Lärmbeeinträchtigungen wurde überhaupt nicht ermittelt. Wegen dieses Ermittlungsdefizites ist die Abwägung der Lärmauswirkungen mit den sonstigen privaten und öffentlichen Belangen fehlerhaft.

In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass die Gemeinde ab April 2012 Flächen auf dem straßenseitigen Teil des Plangebietes in unmittelbarer Nähe zum Uferweg und zur Wohnbebauung vermietete und darauf die Einrichtung von mehreren Büro-Containern sowie einer Wohnwagen-Siedlung für Bauarbeiter „genehmigte“. Bereits das Lager aus fünf bis sechs Wohnwagen und einigen Zelten führte – auch außerhalb der eigentlichen Bauarbeiten – zu einer erheblichen Lärmbelastung der Anwohner. Der Schall wurde vom Silo-Gebäude reflektiert, so dass auch in den Abend- und Nachtstunden sowie an Sonn- und Feiertagen eine ständige, beeinträchtigende Geräuschkulisse vorhanden war.

Bei der Planung der Veranstaltungshalle, welche auch als Diskothek genutzt werden kann, ist ein Lärmgutachten zu den von der Halle und von deren Besuchern ausgehenden Emissionen einzuholen. Hier ist auch die vom Silo-Gebäude ausgehende Schallreflexion in ein Lärmgutachten einzubeziehen. Es ist die Schaffung ausreichender Straßen- und Parkflächen für das erhöhte Besucheraufkommen zu regeln. Um die Lärmbelastung zu minimieren, sind die Stellplätze auf der straßen- und wohngebietsabgewandten Seite der Veranstaltungshalle zu planen oder durch Lärmschutzwände abzugrenzen. Da dies nicht geschehen ist und die Lärmbelastung nicht berücksichtigt wurde, ist das Abwägungsgebot verletzt. Da abwägungsbeachtliche Belange nicht eingestellt und ihre Bedeutung verkannt wurden, konnte kein Ausgleich zwischen ihnen in verhältnismäßiger Art und Weise erfolgen. Es bestehen Anhaltspunkte, dass die Grenzwerte der TA-Lärm durch die geplante Veranstaltungshalle überschritten werden.

c) Stellplätze

Die Anlage von Stellplätzen in unmittelbarer Nähe des Uferweges und damit der Wohnbebauung ist aus immissionsschutzrechtlichen Gründen unzulässig. Die Lärmbelastungen im Zusammenhang mit dem Besucherverkehr sind nicht zumutbar. Fehlerhaft ist die Aussage in der Begründung (Seite 19), dass noch weitere Stellplätze außerhalb des Plangebietes vorhanden oder zur Nutzung vorgesehen seien. Dies ist am Uferweg nicht der Fall. Die Stellplätze sind nicht nur gegenüber der touristischen Nutzung, sondern auch gegenüber der Wohnbebauung durch Lärmschutzwände abzugrenzen. Es erstaunt, dass insoweit die touristische Nutzung schutzwürdiger als die angrenzende Wohnbebauung sein soll. Auf die Emissionen durch Türenschnalger sowie Anlassen von Motoren wird hingewiesen.

d) Gewerbe- sowie Sport- und Freizeitlärm

Fehlerhaft ist die Aussage, dass Gewerbe- sowie Freizeitlärm im Plangebiet nicht vorhanden sei (Seite 23). Im Gegensatz dazu wird nachfolgend (S. 28) dann jedoch ausgeführt, dass gewerbliche, sportliche oder freizeitmäßige Nutzungen zugelassen seien, die auf Grund der unmittelbaren Nähe zur vorhandenen Wohnbebauung am Uferweg Einschränkungen unterliegen könnten. Folgerichtig ist also doch von Gewerbe- sowie Sport- und Freizeitlärm auszugehen. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die Gemeinde im Südosten des Planungsgebietes ein kleines Teilstück von diesem abgetrennt und zeitgleich mit einem Gewerbebetrieb geplant hat (Bebauungsplan Nr. 25 - Sportboot- und Servicestation).

Die Aufspaltung des einheitlichen Plangebietes erfolgte willkürlich, um eine Umweltprüfung zu vermeiden und vollendete Tatsachen für die weitere Planung zu schaffen.

Auf jeden Fall ist die Lärm- und Schadstoffbelastung durch den benachbarten Gewerbebetrieb (Schweiß-, Lackier- und Laminier-Arbeiten mit Freisetzung von Lärm und Schadstoffen) einschließlich des Ver- und Entsorgungsverkehrs in die Planung einzubeziehen. Bereits jetzt verursacht der Verkehr mit Bootsanhängern zu den Steganlagen mit einer provisorischen Slip-Anlage (Bebauungsplan Nr. 17) eine erhebliche Lärmbelästigung. Diese Emissionen werden ansteigen, da die Gemeinde den Bau einer weiteren Steganlage und einer befestigten Slip-Anlage, unter anderem auch für den Gewerbebetrieb plant.

Auf die Emissionen auf Grund des Türenschiagens und der Lautäußerungen von Veranstaltungsbesuchern, insbesondere in den Abend- und Nachtstunden wurde bereits hingewiesen. Sodann ist auch bei der geplanten Minigolfanlage von erhöhten Lärmemissionen auszugehen.

e) Schienenverkehr

Die Lärmimmissionsuntersuchung bezüglich des Nutzungspotentials des Plangebietes bezieht sich auf die Zugfrequentierung bzw. den Emissionspegel des Jahres 2010. Somit bleibt völlig unberücksichtigt, dass ab 2012 ein Ausbau der ans Plangebiet angrenzenden Schienenanlagen für Hochgeschwindigkeitsfahrten mit 160 km/h durchgeführt wird. Im betrachteten Jahr 2010 fuhren die Züge mit etwa 50 km/h am Plangebiet vorbei. In einem Lärmschutzgutachten müssen die tatsächlichen (aktuellen) sowie die unmittelbar bevorstehenden Emissionen berücksichtigt werden. Der Rückgriff auf veraltete nicht mehr einschlägige Zahlen ist fehlerhaft.

f) Baubedingte Auswirkungen

Die Gemeinde hat Anfang 2012 damit begonnen, das eigentlich denkmalgeschützte Silo-Gebäude zu entkernen, um mit dem Verkauf der Metallbestandteile Einnahmen zu erzielen. Sodann vermietete die Gemeinde Flächen des Plangebietes

- als Zufahrt für die Verladung von Baumaterialien (Schotter, Erde, Betonteile, Baumaschinen) sowie zu deren Lagerung,
- zur Einrichtung von Büro-Containern sowie einer Wohnwagen-Siedlung für Bauarbeiter,

was jeweils mit erheblichen Lärmbelästigungen verbunden war.

Ebenso wird das Plangebiet von der Gemeinde als Baustofflager genutzt. Die Zerstörung von Grünflächen und das jetzige verwahrloste Aussehen (S. 10 f) des Plangebietes ist auf die Aktivitäten der Gemeinde zurückzuführen.

Bei sämtlichen im Plangebiet ausgeführten Arbeiten – einschließlich der für Gemeindezwecke veranlassten Lagerung von Baustoffen und Bauschutt – wurden die Vorgaben des Lärm- und Immissionsschutzes sowie zum Schutz der Nachtruhe beharrlich missachtet. Von einem künftigen gesetzeskonformen Verhalten kann nicht ausgegangen werden.

4. Fehlende Verträglichkeit mit der angrenzenden Wohnbebauung

Die vorgesehene Art der Bebauung widerspricht dem Gebietscharakter des angrenzenden Wohngebietes. In Bezug auf die benachbarte Wohnbebauung und die ursprüngliche Industriebauung ist die geplante Veranstaltungshalle maßstäblich überdimensioniert. Es handelt sich um eine kernbereichstypische Vergnügungsstätte,

die im Bereich von Wohngebieten unzulässig ist. Es besteht eine grobe Unverträglichkeit der Bebauung mit dem Bestand. Es ist ein Hallenbau mit einer Gesamthöhe von 8 m über Straßenniveau geplant, welcher mit der benachbarten Gebäudestruktur völlig unverträglich ist. Hinzu kommt die fragwürdige Nutzungsausweisung als „Schank- und Speisewirtschaft“, was auf die beabsichtigte unzulässige Nutzung als Diskothek schließen lässt.

Die Planung widerspricht dem Grundsatz, dass mit Hinblick auf die Eigenentwicklung eine ortsgemäße Bebauung anzustreben ist. Die maximal verträgliche Gebäudehöhe entlang des Uferweges ist auf Grund der Umgebungsbebauung auf höchstens zwei Geschosse zu begrenzen. Weiterhin wäre der Baukörper gestalterisch, in Dachform und Verwendung der Materialien (roter Backstein) an die benachbarten Gebäude im SO 1.2 sowie die angrenzende Wohnbebauung anzupassen. Nicht verträgliche Elemente wie große Glasflächen, glänzende Metallverkleidungen oder eine kräftige bunte Farbgebung sind auszuschließen. Es ist aus städtebaulicher Sicht eine sinnvolle Gebietsentwicklung

durch Abrundung der vorhandenen Wohnbebauung ohne Konflikte mit dem umgebenden Umfeld anzustreben.

Aus den genannten Gründen widerspricht auch die Errichtung einer großflächigen Photovoltaik-Anlage an den Fassaden des Silo-Gebäudes (SO 3) in einer geschlossenen Ortschaft dem Gebietscharakter des angrenzenden Wohngebietes.

5. Fehlende Berücksichtigung des Denkmalschutzes

Fehlerhaft ist die Aussage, dass das denkmalgeschützte Gesamtensemble in seinem Erscheinungsbild gewahrt bliebe. Die Umwandlung des Silo-Gebäudes in eine Photovoltaik-Anlage durch vollständige Beplankung der südlichen dem Schweriner See zugewandten Seiten führt zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes. Ebenso führt die Errichtung der überdimensionierten Veranstaltungshalle zu einer Unverträglichkeit mit den Belangen des Denkmalschutzes.

Die Gebäude im SO 1 bilden ein harmonisches und einzigartiges Ensemble, das zu sehr großen Teilen bis heute erhalten ist. Obwohl das Silo-Gebäude von anderen Bedingungen und Vorgaben geprägt ist, kommt mit ihm die ursprüngliche Nutzung des Geländes als Mühle und Getreidespeicher zum Ausdruck.

Beim Denkmalschutz handelt es sich um eine „übergeordnete Zielsetzung“, die nicht mit dem Selbstverwaltungsrecht der Gemeinde abgewogen werden kann. Dies werden sicher auch die verantwortlichen Träger öffentlicher Belange mitteilen. Die bestehende Planung verwendet die „ausdrückliche Anerkennung des Denkmalschutzes“ lediglich dazu, um die nicht erforderliche Beplanung des Gebietes zur rechtfertigen. In der Planung selbst werden die Belange des Denkmalschutzes sowie des Orts- und Landschaftsbildes dann völlig außer acht gelassen und missachtet. Die Planung setzt sich nicht grundsätzlich mit dem Denkmalschutz und seinen Konsequenzen auseinander und verwendet dessen Anerkennung nur als Vorwand. Es liegen keine fachlichen Untersuchungen zu den Denkmalen sowie zu den Möglichkeiten ihres Erhalts und den Aufwendungen hierzu vor. Es werden keine Aussagen dazu getroffen, welche Maßnahmen zum Erhalt rechtlich erforderlich sind. Das alte Mühlengebäude (SO 1.1) soll als „Lärmschutzwand“ dienen, ohne dass irgendwelche Erhaltungs- oder Nutzungskonzepte vorliegen. Das Silo-Gebäude soll, ohne auch nur mit einer Silbe auf den Denkmalschutz einzugehen, derart umgestaltet und deformiert werden, dass eigentliches Planungsziel nur die

Aufhebung des Denkmalschutzes sein kann.

6. Fehlender Schutz des Mikroklimas

Bauleitpläne sollen das Mikroklima schützen. Fehlerhaft ist die Einschätzung, dass sich Eingriffe in stadtklimatisch relevante Flächen nicht ergäben. Tatsächlich werden durch die geplanten Anlagen weitere Freiflächen versiegelt. Dies ergibt sich aus der Beschreibung der Planung zum zukünftigen Flächenbedarf. Die Gegenüberstellung der derzeitigen Flächennutzung der überplanten Flächen – die Flächenbilanz – fehlt. Somit ist eine Bewertung des B-Planes allein anhand der Planunterlagen nicht möglich. Sowohl die Beschreibung der Ist-Situation als auch die Beschreibung beziehungsweise Erläuterung der einzelnen Vorhaben und ihre Auswirkungen sind qualitativ unzureichend.

7. Fehlende Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes

Die Planung berücksichtigt nicht bzw. nicht in ausreichendem Maße die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Es wurde fehlerhaft von der Durchführung einer Umweltprüfung abgesehen. Fehlerhaft ist die Aussage, dass die Auswirkungen auf den Naturhaushalt als gering einzuschätzen seien. Ebenso fehlerhaft ist die Einschätzung, dass der ökologische Wert des Planungsraumes als gering einzustufen sei. Die Relevanzprüfung (S. 33 ff) ist völlig unzureichend. An den bereits im Silo-Gebäude aufgenommenen Entkernungsarbeiten wird deutlich, dass keinerlei Absicht besteht, wildlebende geschützte Tierarten festzustellen. Es besteht sodann keinerlei Nutzungsdruck durch die benachbarten Frequentierungen eben so wenig wie ein Prädatorendruck von Hunden und Katzen. Lediglich eine Familie, die im SO 1 wohnt, führt ihren Hund auf dem umzäunten Plangebiet spazieren.

Die von den Vorhaben betroffenen Biotope sowie die im Umfeld gelegenen Vogelschutzgebiete und die Auswirkungen auf diese sowie der Artenschutz und die Konsequenzen aus der Lage des Bebauungsplangebietes wurden nur unzureichend berücksichtigt bzw. falsch bewertet. Es fehlen Ausgleichsmaßnahmen sowie Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen.

Die Lebensstätten wildlebender geschützter Tierarten dürfen nicht beeinträchtigt werden. Die vorgesehene Bebauung beeinträchtigt Tiere, die laut Roter Liste besonders geschützt sind. Somit sollte jeglicher Eingriff in die Natur auch unter diesem Gesichtspunkt vermieden werden. Die Planung schädigt den Lebensraum besonders geschützter Fledermausarten. Als Kriterien des Naturschutzrechts ist die Vermeidung eines Eingriffs in Natur und Landschaft und insbesondere einer Beeinträchtigung gesetzlich geschützter Arten angesprochen. Mit der vorliegenden Planung wird in die Lebensräume geschützter Tierarten eingegriffen; die Nahrungshabitate von auf dem Mühlengelände lebenden Mauerseglern und zahlreichen Fledermausarten sind von den Anlagen und sonstigen Landschaftsveränderungen in dessen Folge betroffen. Es wurde lediglich erkannt, dass die im Plangebiet vorhandenen Habitate von Rauch- und Mehlschwalben dem artenschutzrechtlichen Tatbestand unterfallen.

Es liegt eine fehlende Standorteignung wegen Konflikten mit dem Artenschutzrecht vor. Die Verwirklichung der Planung würde artengeschützte Tierarten aus ihrem Brut- bzw. Fortpflanzungshabitaten vertreiben, ihr Nahrungsbiotop einschränken bzw. vernichten und damit einen Fortbestand der Art an diesem Standort infrage stellen. Betroffen sind artengeschützte Fledermausarten. Im Plangebiet sind fledermausgünstige Strukturen und Habitate vorhanden. Die gebotene artenschutzrechtliche Prüfung muss auch die von der FFH-Richtlinie in Anhang IV umfassten streng zu schützenden Tier- und Pflanzenarten von gemeinschaftlichem Interesse berücksichtigen. Biotope solcher streng geschützten Arten werden im Rahmen der geplanten Baumaßnahme zerstört. Der bestehende Erhaltungszustand wird durch die Baumaßnahme verschlechtert. Bei in den nach § 52 Abs. 2 BNatSchG angesprochenen Regelungen, die Rechtsverordnungen vorbehalten sind, handelt es sich insbesondere um die Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV), die zwischenzeitlich durch die Verordnung vom 15. Februar 2005 (BGBl. I S. 258, 896) neu gefasst wurde. In § 1 BArtSchV und in deren Anlage 1 sind die in Spalte 3 mit einem Kreuz (+) bezeichneten Tier- und Pflanzenarten unter „strengen Schutz“ gestellt. Es erfolgte keine Kartierung und keine methodische korrekte Erfassung der geschützten Arten einschließlich eines Netzfanges und der Besenderung der gefangenen Tiere. Eine Kartierung erst im Rahmen der Baumaßnahmen (S. 40) durchzuführen, ist nicht ausreichend. Fehlerhaft ist die Auffassung, dass Festlegungen erst erforderlich seien, wenn Wochenstuben, Sommer- und Winterquartiere von Fledermäusen festgestellt werden. Bereits bei den Entkernungsarbeiten im Silo-Gebäude wurden Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten von Fledermäusen beschädigt und zerstört, ohne dass irgendwelche Festlegungen erfolgt wären. Insoweit wird dies auch bei den weiteren Baumaßnahmen nicht geschehen.

Es fehlt völlig an der erforderlichen fledermauskundlichen Erkundung des Plangebietes. Für die Planung wurden keine Grundlagendaten zu artspezifischen Habitaten bzw. Korridoren erhoben.

Durch die geplanten Baumaßnahmen werden Biotope, die für dort wild lebende Tiere und wild wachsende Pflanzen der streng geschützten Arten nicht ausgleichbar bzw. ersetzbar (§ 19 Abs. 3 S. 2 BNatSchG) sind, zerstört.

Zwar zielt die Planung nicht direkt auf ein Nachstellen, Fangen, Verletzen, Töten oder der besonders oder streng geschützten Arten oder die Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung der Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten ab. Dies gilt auch für das Abschneiden, Abpflücken, Aus- oder Abreißen, Ausgraben, Beschädigen oder Vernichten von besonders oder strengen geschützten Pflanzen. Dennoch kann es bei den anlage-, bau- oder betriebsbedingten Auswirkungen des Vorhabens zur Überbauung von Flächen kommen, auf denen streng oder besonders geschützte Arten vorkommen.

Ausgehend von dem Ziel der oben genannten besonderen Vorschriften, die Arten wild lebender Tiere und wild wachsender Pflanzen zu erhalten, dürfen in der Planung die für besonders geschützten oder vom Aussterben bedrohten Tier- und Pflanzenarten erlassenen Schutzvorschriften nicht verletzt werden. Dieser materiell-rechtlichen Vorgabe trägt der vorliegende Entwurf nicht Rechnung.

Das ehemalige Mühlengebäude sowie des ehemalige Silo-Gebäude dienen bedrohten Fledermausarten als Sommer- und Winterquartier, wobei weitere Sommerquartiere in einem Radius von 40 km um das Winterquartier liegen können. Durch das Vorhaben sind Beeinträchtigungen der Aktionsräume und der Korridore für Austausch- und Wechselbeziehungen durch die Baumaßnahmen und die direkte

Flächeninanspruchnahme sowie Zerschneidungs- bzw. Störungswirkungen zu erwarten. Die zentralen Jagdhabitats wurden nicht untersucht. Von einem Verlust bedeutender Aktionsräume der Fledermäuse ist aber auszugehen. Relevante Beeinträchtigungen der potentiellen Paarungsquartiere sind zu erwarten. Schädigungen und/oder Störungen der Wohn- oder Zufluchtsstätten sind sehr wahrscheinlich. Individuenbezogen besteht daher das Risiko der Schädigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten bzw. von Störungen insbesondere während der Fortpflanzungszeiten. Beeinträchtigungen der Aktionsräume sowie der Korridore für Austausch- und Wechselbeziehungen werden durch Zerschneidungs- und Störungswirkungen geschädigt und eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population bewirkt. Darüber hinaus sind Beeinträchtigungen der Aktionsräume durch Störung und Irritation zu erwarten. Mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit werden keinerlei Feststellungen zu Quartieren, Wochenstuben oder Nestern von Fledermäusen kurz vor Aufnahme von Baumaßnahmen erfolgen. Dies zeigt sich deutlich an den bereits aufgenommenen Entkernungsarbeiten im Silo-Gebäude. Somit ist eine Kartierung und Erkundung bereits in der Planungsphase erforderlich, bevor mit der Zerstörung von Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten von Fledermäusen vollendete Tatsachen geschaffen werden.

Fehlerhaft wird auf einen Erhalt der am Planungsgebiet entlang verlaufenden Allee aus Rosskastanien verzichtet, obwohl diese schutzbedürftig ist (§ 19 NatSchAG M-V). Bereits bei den begonnenen Umsetzungen der Bebauungspläne Nr. 22 – Uferweg – und Nr. 25 - Sportboot- und Servicestation – erfolgten willkürliche Fällungen der Alleebäume am Uferweg, ohne dass es zu Nachpflanzungen kam. Auch dass sich die Kastanienallee „lückig“ darstellt, ist auf Fällungen und fehlende Nachpflanzungen zurückzuführen. Der Erhalt der Allee ergibt sich nicht aus den Planungsunterlagen, muss jedoch in die Planung einfließen.

8. Fehlende Berücksichtigung des Gesundheitsschutzes

Die elektromagnetische Strahlung der benachbarten Bahnüberleitungen sowie die von der Gemeinde jetzt auch planerisch festgesetzten Mobilfunkanlagen auf dem Silo-Gebäude können die Gesundheit sowie das Wohlbefinden beeinträchtigen. Der Plan unterschätzt, dass vom Betrieb der am Plangebiet verlaufenden Bahn-Überleitungen und der im Plangebiet befindlichen Mobilfunksendeanlagen schädliche Umwelteinwirkungen i.S. des § 3 Abs. 1 Bundesimmissionsschutzgesetz zu Lasten der Nutzer der geplanten Anlagen sowie der Anwohner ausgehen. Denn die magnetischen Felder der Bahn-Überleitungen und die Strahlung der Mobilfunksendeanlagen erzeugen Immissionen, die nach Art, Ausmaß und Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile beziehungsweise erhebliche Belästigungen für die Nachbarschaft herbeizuführen.

Bei den Überleitungen der Bahnanlagen entstehen magnetische Felder unter anderem ringförmig um die stromdurchflossenen Leiter. Das Magnetfeld setzt einen Stromfluss voraus und hängt von der Stromstärke ab, jedoch nicht von der Spannung. Die Einheit der magnetischen Feldstärke ist A/m (Ampere pro Meter), davon abgeleitet ist die magnetische Induktion (Erregung elektrischer Ströme und Spannungen durch bewegte Magnetfelder) T (Tesla). Die Größe der Feldstärkeabnahme mit der Entfernung ist unter anderem von der Kompensation

abhängig. Magnetische Felder durchdringen beinahe alle Materialien ungehindert. Die magnetische Feldstärke bzw. Flussdichte nimmt zu oder ab durch z.B.:

- die Höhe der Stromstärke
- den Phasenwinkel
- die Anordnung (Entfernung) der stromführenden Hin- und Rückleiter zueinander
- (Kompensationseffekte)
- Ausgleichsströme auf elektrisch leitfähigen Rohren, Schutzleitern, im Erdreich
- die Qualität von Kompensations- und Abschirmmaßnahmen
- Abstand zu Feldverursachern

Bahnstrom kann Dächer und Fassaden aufladen und in Schwingung versetzen. Felder von SBB und Eisenbahnen mit hoher Energiedichte können krank machen.

Die elektromagnetischen Felder der Oberleitungen können Bauteile wie Fassaden und Dächer und sogar ganze Gebäude durch Induktion elektromagnetisch aufladen. Es sind Fälle bekannt, bei denen Bauteile in Schwingungen versetzt wurden und es zu hörbaren Tönen aus der Resonanz der Felder zur Baumasse kam.

Das starke elektromagnetische Feld, das in der Schweiz zum Beispiel von Leitungen der SBB ausgeht, hat eine hohe Energiedichte, so dass elektrische Energie, wie bei einem Transformator in den Zellen induziert wird.

In der Nähe zu Hochspannungsleitungen und Bahnoberleitungen ist das gehäufte Auftreten von kindlichen Leukämien bzw. von Krebs bei Erwachsenen belegt. Die Expositions-Wirkungsbeziehungen sind unabhängig vom Alter, der Urbanisierung oder dem sozioökonomischen Status. Insbesondere der Zusammenhang zwischen magnetischen Feldern und kindlichen Leukämien war und ist Gegenstand epidemiologischer Forschungen. Der Entwurf des Nationalen Strahlenschutzkomitees (NCRP) der USA empfiehlt im Frequenzbereich von nahe 0 Hz bis 3 kHz als „Option 2“ Expositionsrichtwerte von $0,2 \mu\text{T}$ (200 nT) für die magnetische Flussdichte (NCRP 1995). Für künftige Planungen empfiehlt der Entwurf Wohnungen, Kindergärten und Schulen nicht in Zonen mit magnetischen Flussdichten über $0,2 \mu\text{T}$ (200 nT) zu bauen bzw. sollten neue Leitungen bei bestehenden Gebäuden eine magnetische Flussdichte von $0,2 \mu\text{T}$ (200 nT) nicht überschreiten. Die ICNIRP-Richtlinie (ICNIRP 1998) basiert auf kurzfristigen, unmittelbaren gesundheitlichen Auswirkungen wie z. B. der Reizung peripherer Nerven und Muskeln, Schocks und Verbrennungen, die durch Berührung leitfähiger Objekte verursacht werden und erhöhten Gewebetemperaturen, die aus der Absorption von Energie während der Exposition durch EMF resultieren. Der für den Frequenzbereich von 25 Hz bis 800 Hz empfohlene Referenzwert für die Exposition der Allgemeinbevölkerung beträgt für magnetische Wechselfelder $5/f$. Bei $f = 50 \text{ Hz}$ ergibt sich $5/0,050 \text{ kHz} = 100 \mu\text{T}$ (100.000 nT). Bei höheren Frequenzen sinkt der Referenzwert. 1999 wurde vom National Institute of Environmental Health Sciences (NIEHS 1999) der USA ein Bericht zu Gesundheitseffekten elektrischer und magnetischer Felder im Frequenzbereich der Stromversorgung herausgegeben. Darin kommt die Gruppe zum Schluss, dass die Exposition gegenüber „Powerline Frequency ELF-EMF“ ein mögliches Karzinogen darstellt. Eine Empfehlung des Berichtes ist, dass das NIEHS den Energieversorgern empfiehlt, die gegenwärtige Praxis der Expositionsreduktion bei der Situierung von Stromleitungen fortzusetzen und die Erforschung zur Reduktion der Entstehung magnetischer Felder bei Übertragungs- und Verteilungsleitungen fortzusetzen, ohne dabei neue Gefährdungen zu generieren.

Im Juni 2001 überprüfte eine Arbeitsgruppe wissenschaftlicher Experten auf Einladung der International Agency for Research on Cancer (IARC), einer Teilorganisation der WHO mit Sitz in Lyon, Studien über die Kanzerogenität von statischen und niederfrequenten elektrischen und magnetischen Feldern (IARC 2002). Anhand der Standardklassifizierung der IARC, die an Menschen und Tieren sowie in Laborversuchen festgestellte Befunde abwägt, wurden niederfrequente magnetische Wechselfelder auf Grund von epidemiologischen Studien über kindliche Leukämien als möglicherweise krebserregend für den Menschen eingestuft (Einstufungs-Gruppe 2B).

Auf dem Silo-Gebäude befanden sich nach Auskunft der Bundesnetzagentur vom 01.04.2012 zu diesem Zeitpunkt insgesamt 16 Mobilfunk-Sendeantennen. Zur Erzielung von Einnahmen plant die Gemeinde, die Anzahl der Antennen noch zu erhöhen.

Es ist zu befürchten, dass sich die Dauerbestrahlung dieser Sendeanlagen nachteilig auf die Gesundheit der Anwohner auswirkt. Es liegen Hinweise vor, dass elektromagnetische Bestrahlung durch Mobilfunk-Sendeantennen das Risiko für Leukämie und Hirntumoren erhöht. Weiterhin führen Mobilfunkantennen zu einer starken Wertminderung bei benachbarten Immobilien.

Die Ergebnisse der bereits abgeschlossenen epidemiologischen Untersuchungen im Hochfrequenzbereich von Mobilfunk-Sendeantennen sind als ernst zu nehmende Hinweise auf ein erhöhtes Krebsrisiko (vor allem Leukämie und Gehirntumore) als Folge gepulster oder ungepulster elektromagnetischer Bestrahlung zu werten. Auf der experimentellen Seite gibt es etliche Untersuchungen, bei denen nicht-thermische Effekte festgestellt wurden. Viele dieser Effekte wurden bereits deutlich unter den derzeit gültigen Grenzwerten beobachtet. Sie reichen von veränderten Hirnströmen (EEG) über die erhöhte Durchlässigkeit der Blut-Hirn-Schranke, die das Gehirn vor dem Eindringen von Fremdstoffen schützt, der Ausschüttung von Stresshormonen und Einflüssen auf die Zellkommunikation, Schwächung des Immunsystems bis zur Abnahme der Fruchtbarkeit. Im Rahmen einer EU-geförderten Studie wurde 2004 festgestellt, dass Hochfrequenzstrahlung selbst unterhalb des für die Handynutzung gültigen Grenzwerts Doppelstrangbrüche an der DNS verursacht – ein wesentlicher Faktor der Krebsentstehung.

Eine von drei niederländischen Ministerien beauftragte und im September 2003 abgeschlossene Studie zeigt besonders bei UMTS-Feldern deutliche Auswirkungen auf das gesundheitliche Wohlbefinden. Getestet wurde bei rund einem Tausendstel des deutschen Grenzwerts, einer Strahlenbelastung, wie sie in Wohnungen mit nahe gelegenen Sendeanlagen durchaus auftritt. Elektrosensible litten statistisch signifikant unter Schwindel, Unwohlsein, Nervosität, Brustschmerzen/Atemnot, hatten ein Kribbeln oder lokales Taubheitsgefühl und Konzentrationsstörungen. Bei Personen, die angaben, normalerweise nichts von Elektrosmog zu spüren, wurde neben Anzeichen erhöhter Gehirnaktivität ein „Gefühl der Unzulänglichkeit“ statistisch signifikant festgestellt. Das niederländische Wirtschaftsministerium beurteilte die Ergebnisse als „alarmierend“, das Bundesamt für Strahlenschutz bewertet die Studie des „renommierten Forschungslabors“ in einer vom Umweltinstitut München e.V. angeforderten Stellungnahme vom 11.11.2003 als „sorgfältig durchgeführt“.

Eine zusätzliche Qualität der Bestrahlung wird mit den bereits auf dem Silo-Gebäude zum Einsatz kommenden LTE-Sendeanlagen erreicht.

Die bundesdeutschen Grenzwerte für die elektromagnetische Belastung durch Mobilfunk-Sendeantennen orientieren sich an den Empfehlungen der „Internationalen Strahlenschutzkommission“ (ICNIRP) und berücksichtigen nur thermische Wirkungen, also die Erwärmung von Körpergewebe. Mit dem Hinweis, die Zahl der epidemiologischen Studien in diesem Bereich sei noch zu gering, werden ihre Ergebnisse bei der Berechnung von Grenzwerten bisher nicht berücksichtigt. Die bereits vorliegenden Forschungsergebnisse haben zum Beispiel Italien veranlasst, seine Grenzwerte auf ein Hundertstel der deutschen zu senken. Im Salzburger Land liegen sie sogar nur noch bei einem Zehntausendstel.

Nach Auskunft der Bundesnetzagentur vom 01.04.2012 sind zu den damals vorhandenen 16 Mobilfunk-Sendeantennen auf dem Silo-Gebäude, die sich auf 34,9 bis 44,5 m Höhe befanden ein horizontaler Sicherheitsabstand von 26,23 m und ein vertikaler Sicherheitsabstand von 6,58 m einzuhalten. Diese systembezogenen Sicherheitsabstände widersprechen den Planungen zum Silo-Gebäude (SO 3). Innerhalb des Sicherheitsabstandes ist die Errichtung eines Staffelgeschosses mit Dachterrasse unzulässig.

Insgesamt überschreitet die im Plangebiet gemessene Strahlung der Bahnoberleitungen und der Mobilfunk-Sendeantennen die neueren wissenschaftlichen Empfehlungen.

Es wird die Einholung eines Sachverständigengutachtens zu den Gesundheitsrisiken der Bahnoberleitungen und der Mobilfunkanlagen im Plangebiet beantragt, wobei die Untersuchung zusätzlich auch die Risiken von Transienten und Oberwellen berücksichtigen soll. Das Gutachten wird darlegen, dass strengere Schutzvorschriften gegen die Strahlung unter Berücksichtigung der Risiken von Transienten und Oberwellen geboten sind.

Es wird gefordert, dass die Kennzeichnung von Flächen im B-Plan den tatsächlichen Nutzungen entspricht; die unter den Mobilfunksendeanlagen liegenden Flächen sind entsprechend anders zu widmen.

9. Fehlende Kompensation des planbedingten Eingriffes

Die Einschätzung, dass die Ermittlung des Eingriffes und der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich sei, ist fehlerhaft. Entgegen der Begründung finden eine erhebliche Vernichtung von Grünflächen und eine zusätzliche Versiegelung in großem Ausmaß statt. Der planbedingte Eingriff ist zu kompensieren. Diese Planung ist insoweit defizitär. Dies erschließt sich aus einer Gegenüberstellung von Inanspruchnahme, Beeinträchtigung oder Zerstörung von Umweltbestandteilen und den nicht vorgesehenen umweltverbessernden Maßnahmen. Nicht kompensierte Eingriffsmaßnahmen und fehlender Bestandsschutz betreffen unter anderem die Befestigung und Versiegelung von Flächen für die Errichtung von Parkplätzen vor dem Silo-Gebäude sowie durch den Bau der Veranstaltungshalle und der Minigolfanlage. Dem massiven und großflächigen Eingriff durch die Bebauung des Silo-Gebäudes und Errichtung der Veranstaltungshalle in Boden, Landschaftsbild, Artenpotenzial usw. stehen keine

Ausgleichsmaßnahmen in einer gebotenen qualitativen und quantitativen Dimension gegenüber. Die Vernichtung von Grünflächen für die geplante Minigolfanlage ist zu 1:1 zu kompensieren.

Der Gehölzbestand der Straßenbäume (Roskastanienallee) am Plangebiet ist zu erhalten.

Die Umsetzung der Bebauungspläne Nr. 22 - Uferweg (Hotelanlagen) - und Nr. 25 - Sportboot- und Servicestation (Werft) – jeweils am Uferweg zeigt jedoch, dass Teile des Bestandes der Alleebäume – mit Zustimmung der Gemeinde oder sogar von der Gemeinde selbst – ohne Ersatzpflanzungen gefällt wurden.

Ebenso wurde im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 17 -

Ferienhausgebiet - vorsätzlich ein schützenswerter Ulmenbestand am Schweriner See vernichtet, ohne dass bisher eine Kompensation erfolgte. In dem Ortsteil Gallentin wurde 2012 für den Neubau der Straße zum See mit Zustimmung der Gemeinde eine schützenswerte Eibenallee gerodet. Auch hierfür erfolgte keinerlei Kompensation.

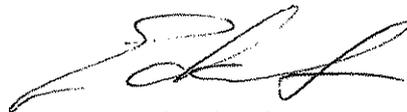
Der Straßenbaumbestand ist entgegen diesen Zielsetzungen dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

10. Fehlende Berücksichtigung der Wertminderung von Wohngebäuden

Den Anwohnern von Plangebieten steht als „Plannachbarn“ gegenüber der planenden Gemeinde ein Anspruch auf gerechte Abwägung ihrer privaten Belange zu. Bauplanerische Festsetzungen, die ans Plangebiet angrenzende Grundstücke betreffen, sind an den Inhalts- und Schrankenbestimmungen des Grundrechts auf Eigentum, Art. 14 Grundgesetz zu messen. Insbesondere die aus der Planung resultierenden Lärmbeeinträchtigungen, die Festsetzung von gesundheitsgefährdenden Mobilfunk-Sendeantennen sowie die starke Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und der Umgebungsbebauung führen zu einer Minimierung der Wohnqualität und damit zu einer erheblichen Wertminderung der angrenzenden Wohngebäude. Dabei handelt es sich um einen abwägungserheblichen Belang.



Charlotte Eckert



Dr. Michael Eckert

Niederschrift zum B-Plan Nr. 23

vorgebracht von Herrn Hans Krich am 10.1.15

- spricht sich gegen die geplanten, 4m hohen, Schallschutzwände aus, die später nur bespritzt werden u. dem Ort, der auf Tourismus setzt, nicht schmeichelt ist
- die Abschottung des Bahnhofs u. Bahngeländes wird als negativ empfunden, da viele Bürger sich für den Bahnhof interessieren
- Schallschutzw. bzw. der Schall selbst würde nur in die andere Richtung des Dorfs gelenkt werden

vgu

Krich