

Beschlussvorlage Gemeinde Dorf Mecklenburg Federführend: Bauamt		Vorlage-Nr: VO/GV01/2014-0763 Status: öffentlich Aktenzeichen: Datum: 17.02.2014 Einreicher: Bürgermeister									
Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 23 für das Gebiet "Mühle" für das Mühlengelände der Gemeinde Bad Kleinen											
Beratungsfolge: <table border="1"> <thead> <tr> <th>Beratung Ö / N</th> <th>Datum</th> <th>Gremium</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Ö</td> <td>04.03.2014</td> <td>Bauausschuss Dorf Mecklenburg</td> </tr> <tr> <td>Ö</td> <td>01.04.2014</td> <td>Gemeindevertretung Dorf Mecklenburg</td> </tr> </tbody> </table>			Beratung Ö / N	Datum	Gremium	Ö	04.03.2014	Bauausschuss Dorf Mecklenburg	Ö	01.04.2014	Gemeindevertretung Dorf Mecklenburg
Beratung Ö / N	Datum	Gremium									
Ö	04.03.2014	Bauausschuss Dorf Mecklenburg									
Ö	01.04.2014	Gemeindevertretung Dorf Mecklenburg									

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung Dorf Mecklenburg beschließt dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 23 für das Gebiet „Mühle“ für das Mühlengelände der Gemeinde Bad Kleinen zuzustimmen. Die Gemeinde Dorf Mecklenburg hat keine Hinweise oder Bedenken.

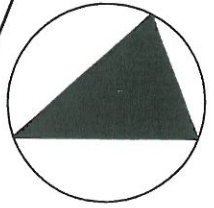
Sachverhalt:

Planungsziel der Gemeinde Bad Kleinen ist die Sicherung und Entwicklung des denkmalgeschützten ehemaligen Mühlengeländes zu einem der Umgebungsbebauung in Kubatur und Nutzungsmöglichkeiten angepassten integrierten Standort. Mit der Planung soll die Verfestigung des städtebaulichen Missstandes, verursacht durch den überwiegenden Leerstand der denkmalgeschützten Bausubstanz verhindert werden. Ziel der Planung ist eine Verbesserung des öffentlichen Raumes entlang des Uferweges und eine Einbindung des Plangebietes in die vorhandenen Grünstrukturen.

Anlage/n:

Auszug B-Plan Entwurf
 Auszug Begründung

Abstimmungsergebnis:	
Gesetzliche Anzahl der Mitglieder des Gremiums	
Davon besetzte Mandate	
Davon anwesend	
Davon Ja- Stimmen	
Davon Nein- Stimmen	
Davon Stimmenthaltungen	
Davon Befangenheit nach § 24 KV M-V	



M 1 : 1.000

131
9

Optionale Lärmschutzeinrichtung nur im
Einerehen mit dem Landesamt
für Denkmalpflege und vorzugsweise
als Glas-Stahlkonstruktion

53,00m ü NN
Höhezugwand
Höhe = HZ 4m

M1 1

53,00m ü NN
Höhezugwand
Höhe = HZ 4m
FH 3,60m ü NN
FH 3,90m ü NN
FH 5,40m ü NN
FH 7,30m ü NN

53,00m ü NN
Höhezugwand
Höhe = HZ 4m

53,00m ü NN
Höhezugwand
Höhe = HZ 4m

53,00m ü NN
Höhezugwand
Höhe = HZ 4m

M1 4

53,00m ü NN
Höhezugwand
Höhe = HZ 4m
FH 8,20m ü NN
FH 7,60m ü NN
FH 8,40m ü NN
FH 5,30m ü NN

53,00m ü NN
Höhezugwand
Höhe = HZ 4m

M1 4

St zug. M1 und M4

ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

MI 1	MI 2	MI 3	MI 4
Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO	Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO	Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO	Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO
GRZ 0,6	GRZ 0,4	GRZ 0,6	GRZ 0,6
a	0	0	0
GH _{max} = siehe Planzeichnung	FH _{max} = siehe Planzeichnung	GH _{max} = siehe Planzeichnung	GH _{max} = siehe Planzeichnung
FH _{max} = siehe Planzeichnung			FH _{max} = siehe Planzeichnung
			I/II = siehe Planzeichnung

PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. FESTSETZUNGEN



ART DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 (1) 1 BauGB

Mischgebiet (gem. § 6 BauNVO)

GRZ 0,6

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 (1) 1 BauGB

Grundflächenzahl, hier 0,6, als Höchstmaß

§ 16 BauNVO

FH_{max} = 97,00m ü HN

Firsthöhe, als Höchstmaß

§ 18 BauNVO

GH_{max} = 59,00m ü HN

Gebäudehöhe, als Höchstmaß

§ 19 BauNVO

⊕ 51,00m ü HN

Höhenbezugspunkt z.B. 51,00m ü HN

II

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß



BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

§ 9 (1) 2 BauGB

Baugrenze

§ 22 u. 23 BauNVO



Baulinie

a / a

abweichende Bauweise

o

offene Bauweise

VERKEHRSFLÄCHEN

§ 9 (1) 11 BauGB

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

§ 9 (6) BauGB



Straßenbegleitgrün



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Gw

Gehweg

FLÄCHEN FÜR VER- UND ENTSORGUNG

§ 9 (1) 12, 14 BauGB



§ 9 (6) BauGB

Flächen für Ver- und Entsorgung
- Löschwasserzisterne

HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSER
LEITUNGEN

§ 9 (1) 13 BauGB

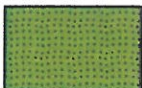
§ 9 (6) BauGB



Vermutlicher Verlauf von Leitungen,
unterirdisch

GRÜNFLÄCHEN

§ 9 (1) 15 BauGB



Grünfläche

p

private Grünfläche

g

Gliederungsgrün

o

Streuobstwiese

o

Parkanlage

ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN SOWIE
BINDUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN,
UND STRÄUCHERN

§ 9 (1) 25 BauGB

§ 9 (6) BauGB



Erhaltungsbebot für Bäume,
geschützt nach § 18 NatSchAG M-V

§ 9 (1) 25a BauGB

§ 9 (6) BauGB



Erhaltungsbebot für Bäume,
geschützt nach § 19 NatSchAG M-V

REGELUNGEN FÜR DIE STADTERHALTUNG UND DEN DENKMALSCHUTZ

§ 9 (6) BauGB



Einzelanlagen

SONSTIGE PLANZEICHEN



Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (St)

§ 9 (1) Nr. 4 und Nr. 22 BauGB



Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche

§ 9 (1) 21 BauGB



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 23 der Gemeinde Bad Kleinen

§ 9 (7) BauGB



Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärmschutzwand/Lärmschutzwall)

§ 9 (1) 24 BauGB



passive Schallschutzmaßnahmen gemäß textlicher Festsetzung (Teil B - Text)

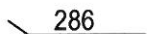
§ 9 (1) 24 BauGB



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, hier: Abgrenzung von Baugebieten und
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, hier: Abgrenzung unterschiedlicher Höhen innerhalb eines Baugebietes

§ 16 (5) BauGB

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME



Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer



vorhandene Gebäude



künftig entfallende Darstellung, z.B. Gebäude



künftig entfallende Darstellungen, z.B. Bäume



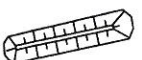
vorhandene Bäume



Bemaßung in Metern



Lärmschutzwand, Höhe = $\geq 4\text{m}$



Lärmschutzwand, Höhe = $\geq 4\text{m}$

- Entlang des Schweriner Sees, der südlich an Bad Kleinen angrenzt, verlaufen regional bedeutsame Radrouten und europäische Fernwanderwege. "Das überregional und regional bedeutsame Radwegenetz soll erhalten und weiter ausgebaut werden." (3.1.3 Punkt 9)
- Durch den Schweriner See verläuft ein wichtiger Schifffahrtsweg.
- Im Bereich der Gemeinde Bad Kleinen ist ein Vorbehaltsgebiet Trinkwasser ausgewiesen, d.h. dass alle raumbedeutsamen Planungen, Vorhaben und Maßnahmen so abgestimmt werden sollen, dass diese Gebiete in ihrer besonderen Bedeutung für den Trinkwasserschutz möglichst nicht beeinträchtigt werden. (siehe 5.5 Punkt 2)
- Abgesehen von der nördlichen Gemeindegebietsgrenze sind um Bad Kleinen Vorrang- bzw. Vorbehaltsgebiete für Naturschutz und Landschaftspflege ausgewiesen. Hier sind z.T. Natura 2000-Gebiete sowie Landschaftsschutzgebiete festgelegt.

Die raumordnerische Bewertung kommt zu dem Ergebnis, dass die Umsetzung des Vorhabens dazu beitragen kann einen städtebaulichen Missstand zu beseitigen und durch Umnutzung und Verdichtung von Siedlungsflächen der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung Vorrang zu geben. Dies entspricht den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

4.3 Gutachterliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern

Das Gutachterliche Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (August 2003) trifft u. a folgende Aussagen für das Gebiet der Gemeinde Bad Kleinen:

- Das Umland Bad Kleines hat eine wichtige Funktion als Rastgebiet für Vögel. Gebiete im Westen der Gemeinde werden als stark frequentierte Nahrungsgebiete eingestuft und im Nordosten als regelmäßig genutzte Nahrungsgebiete. Die Bewertung der Rastgebietsfunktionen variiert zwischen Bewertungsstufe 2 (mittel bis hoch) und Bewertungsstufe 3 (hoch bis sehr hoch).
 - Die Analyse und Bewertung des Lebensraumpotentials auf der Grundlage von Strukturmerkmalen der Landschaft stuft die westlich der Gemeinde gelegenen Waldflächen mit einer Bewertungsstufe 2 (mittel bis hoch) ein.
 - Im Bereich Bad Kleinen sind Lehme/ Tieflerme anzufinden.
 - Die Grundwassererneuerung wird mit mittlerer Bedeutung eingestuft (10-15%).
 - Das Landschaftsbildpotential wird für den Bereich des Schweriner Sees als hoch bis sehr hoch und für die Wald- bzw. Forstgebiete als mittel bis hoch eingestuft.
 - Der Schweriner See wird als Raum mit günstigen Voraussetzungen zur Förderung natur- und landschaftsverträglicher Erholungsnutzung eingestuft.
- #### 4.4 Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg
- Im Gutachterlichen Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg (Erste Fortschreibung September 2008) werden u.a. folgende Aussagen für das Gebiet der Gemeinde Bad Kleinen getroffen:

- Der angrenzende Schweriner See ist als Schwerpunktverkommen von Brut- und Rastvögeln von europäischer Bedeutung verzeichnet.

- Südwestlich der Bad Kleinen sind Waldflächen vorhanden, die als naturnah oder mit durchschnittlichen Strukturmerkmalen bezeichnet werden. Östlich sind Wälder mit deutlichen strukturellen Defiziten vorhanden.
- Der Bereich entlang des Wallensteingraben östlich von Bad Kleinen wird als wird als naturnaher Feuchtlebensraum mit geringen Nutzungseinflüssen beschrieben mit Fließgewässerabschnitten mit bedeutenden Vorkommen von Zielarten.
- Das Gemeindegebiet kann der Landschaftszone 4 Höhenrücken und Mecklenburgische Seenplatte, der Großlandschaft 40 Westmecklenburgische Seelandschaft und der Landschaftseinheit 402 Schweriner Seengebiet zugeordnet werden.
- Als Schwerpunktgebiete und Maßnahmen zur Sicherung und Entwicklung von ökologischen Funktionen sind u.a. die Renaturierung beeinträchtigter Uferabschnitte der Schweriner Sees, die erhaltende Bewirtschaftung überwiegend naturnaher Wälder mit hoher naturschutzfachlicher Wertigkeit und die ungestörte Naturentwicklung der naturnahen Röhrichtbestände, Torfsiche, Verlandungsbereiche und Moore.
- Der Schweriner See sowie der Wallsteingraben werden als Biotopverbund im engeren Sinne entsprechend § 3 BNatSchG betrachtet.
- Uferbereiche des Schweriner Sees, Bereiche der naturnahen Wälder westlich von Bad Kleinen sowie angrenzende Bereiche des Wallsteingraben werden dem Biotopverbund im weiteren Sinne zugeordnet.

4.5 Schutzgebiete und Schutzobjekte

In den angrenzenden Bereichen des Schweriner Sees sind die folgenden Schutzgebiete vorhanden:

- Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Schweriner Außensee“ SPA-Gebiet 64 „Schweriner Seen“ bzw. EU-Vogelschutzgebiet „Schweriner Seen“ (DE 2235-401)
- FFH-Gebiet „Schweriner Außensee und angrenzende Wälder und Moore“ (DE 2234-304)

4.6 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Bad Kleinen verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan und die wirksame 1. und 2. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Die Fläche des Plangebietes ist im wirksamen Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche mit zusätzlichen Regelungen für den Denkmalschutz dargestellt.

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Berichtigung im Rahmen des Planverfahrens nach § 13a BauGB ist somit nicht erforderlich.

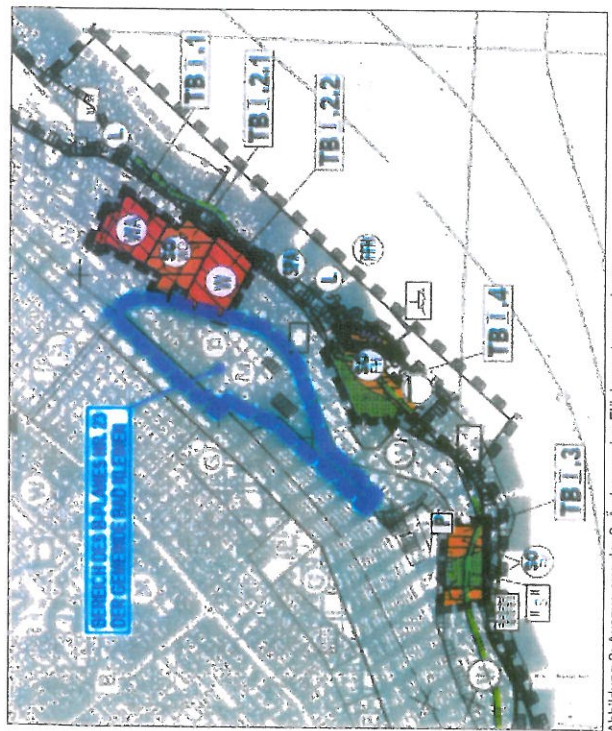


Abbildung 2: Auszug aus der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes

5. Städtebauliche Bestandsaufnahme

5.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Das Plangebiet liegt im Süden der Gemeinde Bad Kleinen zwischen dem Uferweg und den Bahngleisen des überregionalen Schienennetzes der Deutschen Bahn AG. Der Plangeltungsbereich beträgt ca. 2,65 ha. Derzeit besteht kein verbindliches Baurecht über einen Bebauungsplan für die innerörtliche Fläche.

Das Plangebiet selbst stellt sich als ungeordnete und derzeit überwiegend brach liegende Fläche innerhalb der Ortslage von Bad Kleinen dar. Der Leerstand (seit 1994) der vorhandenen denkmalgeschützten Bausubstanz prägt die Fläche. Im Plangeltungsbereich befinden sich ein Silogebäude, ein Wohnhaus, ein Werkstatt- und Garagengebäude und ein Trafogebäude. Alle genannten Gebäude stehen unter Denkmalschutz. Das vorhandene Wohnhaus wird noch zum Wohnen genutzt. Parallel zum Uferweg befindet sich eine leerstehende Baracke, die nicht zu erhalten ist.



Abbildung 3: Lage im Siedlungsbereich

(Quelle: GeoPort MV)

Die Lage des Grundstücks ist einerseits durch seine attraktive Lage mit einer interessanten Blickbeziehung auf den Schweriner See und andererseits durch die Lage an der überregionalen Bahnstrecke gekennzeichnet. Insgesamt ist das Plangebiet derzeit städtebaulich unzureichend in die Ortslage integriert. Das Plangebiet fällt von Norden nach Süden ab.

Im Verlauf des Uferweges befindet sich überwiegend Wohnbebauung in Form von freistehenden Einfamilienhäusern mit Blick auf den Schweriner See. Im Südwesten an das Plangebiet schließt sich der Geltungsbereich des rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 25 „Sportboot und Servicestation“ an. Im Nordwesten grenzen die Gleisanlagen der Deutschen Bahn AG mit den überregionalen Streckenverbindungen an. Nördlich des Plangebietes befindet sich die Mühlenbrücke mit Anschluss an den Uferweg.

Das Plangebiet ist über die bestehenden Straßen gut an das innerörtliche Verkehrsnetz angebunden. Darüber hinaus bestehen Wegeverbindungen zum Schweriner See mit seinen regional bedeutsamen Radwegen und dem europäischen Fernwanderweg. Nutzungskonflikte mit angrenzenden Gebieten sind nicht gegeben.



Foto 1: Blick in das Gelände mit Mühlingelände



Foto 2: Denkmalgeschützter Speicher

5.2 Naturräumlicher Bestand

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der bebauten Ortslage von Bad Kleinen, zwischen den Bahnanlagen und dem Schweriner See. Der Geltungsbereich wird im Norden, Osten und Süden durch den Uferweg/Mühlenstraße (OVL) begrenzt. Die westliche Begrenzung bilden Gleisanlagen (OVE) sowie deren Nebenanlagen. Südwestlich des Plangebietes befindet sich ein künstlich angelegter Wasserspeicher (SYW) mit umlaufender Zuwegung (OVU).

Innerhalb des Plangebietes bestimmen die versiegelten Freiflächen und die hochbaulichen Anlagen des ehemaligen Mühlingeländes (OIG) die Biotypenstruktur. Der nördliche Bereich des Geltungsbereiches ist durch die ehemalige gärtnerische Nutzung geprägt. Charakteristisch sind neben älteren

Obstgehölzen hier auch diverse Schuppen zur Kleintierhaltung. Nach der Nutzungsaufgabe ist dieser Bereich zunehmend ruderalisiert (OBD). Vorhandene Anlagen und Gleise in diesem Bereich sind zu einem Großteil von Vegetation überdeckt. Dementsprechend haben sich Brombeeren und natürlicher Gehölzaufwuchs aus Birken und Berg- bzw. Spitz-Ahorn ausgebreitet. Der Übergang zur nördlich und westlich verlaufenden Straße (Mühlenstraße/Uferweg) ist in diesem Bereich durch eine Böschung geprägt. Straßenbegleitend ist eine geschlossene Birkenbaumreihe (§ 19 NatSchAG M-V) vorhanden.

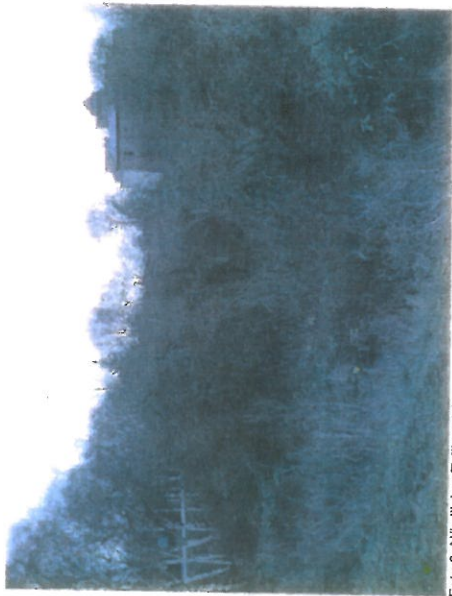


Foto 3: Nördlicher Teilbereich

Die Bereiche südlich der ehemaligen Gartenflächen sind zu einem Großteil versiegelt ausgebildet. Die teils mehrgeschossigen Gebäude (OIG) sind direkt über gepflasterte Flächen und Betonflächen (OIG) an den Uferweg angeschlossen. Auch hier sind Flächenversiegelungen teilweise durch eine geringe Vegetationsschicht überwuchert. Vorhandene Lagerbereiche, z.B. nördlich des Silo-Gebäudes, sind auch teilversiegelt (OVU) ausgebildet.



Foto 4: Bereich nördlich vom Silogebäude

Der Bereich zwischen den Gebäuden und dem Uferweg ist als Grünfläche (PGZ) ausgebildet. Die Grünfläche wird wiederholt durch die einzelnen Zufahrten und Zugänge (ÖIG) unterbrochen. Innerhalb dieser Grünfläche sind maßgeblich Rasenflächen und Ziergehölze entwickelt.



Foto 5: Bereich des Mühlengeländes im westlichen Anschluss an den Uferweg

Randbereiche sowie die straßenbegleitenden Freiflächen im südlichen Teil des Geltungsbereiches sind als geschlossene Gehölzbereiche (PHX) mit überwiegend heimischer Ausstattung ausgebildet. Der Uferweg wird im südlichen Bereich durch eine lückige Allee (§ 19 NatSchAG M-V) aus Roß-Kastanien begleitet.

Der nördliche Teilbereich, beginnend mit der Zufahrt zu den Wohngebäuden und einschließlich des begleitenden Birkenbestandes, wird auf Grund der vorhandenen Wohnnutzung und der noch erkennbaren Nutzgartenflächen als Hausgarten gemäß § 18 NatSchAG M-V gewertet. Demzufolge sind in diesem Bereich gemäß § 18 Abs. 1 Nr. 1 NatSchAG M-V nur bestimmte Baumarten geschützt, wenn der Stammumfang mindestens 100 cm beträgt. Voraussichtlich ist deshalb in diesem Bereich nur eine Stiel-Eiche (*Quercus robur*), ca. 30 m nördlich der Mühle, geschützt.

Für den südlichen Teilbereich ist ein erweiterter Schutz nach § 18 NatSchAG M-V gegeben, da dieser Bereich nicht als Hausgarten gewertet werden kann. Hier sind voraussichtlich ein Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*), nördlich der Baracke, und eine Roß-Kastanie (*Aesculus hippocastanum*), östlich des Elektro-Gebäudes, nach § 18 NatSchAG M-V geschützt.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine gemäß § 20 NatSchAG M-V geschützte Biotope vorhanden.

5.3 Natura-2000-Gebiete

Grundlage bilden die Aussagen und Inhalte des Standarddatenbogens sowie des Managementplans. Die Daten wurden www.umweltkarten.mv-regierung.de und www.stalu-mv.de entnommen.

In der Umgebung des Vorhabenstandortes sind folgende Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Union bzw. Vogelschutzgebiete im Sinne des BNatSchG ausgewiesen:

- SPA „Schweriner Seen“ (DE 2235-402): in ca. 90 m Entfernung zum Plangebiet
- FFH-Gebiet „Schweriner Außensee und angrenzende Wälder und Moore“ (DE 2234-304): in ca. 160 m Entfernung zum Plangebiet

5.3.1 SPA-Gebiet „Schweriner Seen“ (DE 2235-402)

Gebiete nach Art. 4 der EU-Richtlinie über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (Vogelschutzrichtlinie, Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 2. April 1979, zuletzt geändert durch Richtlinie 2006/105/EG des Rates vom 20. November 2006) wurden durch die Beschlüsse des Kabinetts der Landesregierung Mecklenburg-Vorpommern vom 25.09.2007 und 29.01.2008 festgelegt und am 1. April 2008 der Europäischen Kommission gemeldet. Sie werden als „Besondere Schutzgebiete“ (BSG) oder „Special Protection Areas“ (SPA) bezeichnet.

Das SPA „Schweriner Seen“ (DE 2235-402) umfasst 18.559 ha.

Die Entfernung des Vorhabenstandortes zum SPA beträgt minimal 90 m. Die Ausdehnung des SPA- Gebietes ist in der nachfolgenden Abbildung braun dargestellt (Quelle: www.umweltkarten.mv-regierung.de).

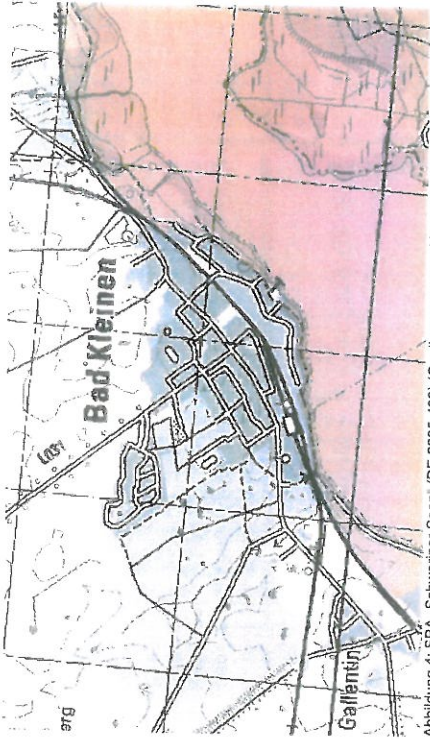


Abbildung 4: SPA „Schweriner Seen“ (DE 2235-402) (Quelle: www.umweltkarten.mv-regierung.de)

Bei dem Schutzgebiet handelt sich um große Binnenseen mit strukturreichen Inseln und Ufern und stillen Buchten. Die Seen sind von ausgedehnten Ackerflächen umgeben, die relativ unzerschnittene und störungsarme Räume darstellen.

Schutzzweck

Schutzzweck der Europäischen Vogelschutzgebiete ist der Schutz der wildlebenden Vogelarten sowie ihrer Lebensräume gemäß Anlage 1 der Vogelschutzgebietslandesverordnung - VSGLVO M-V vom 12. Juli 2011.

Erhaltungsziele

Erhaltungsziel des jeweiligen Europäischen Vogelschutzgebietes ist die Erhaltung oder Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes der maßgeblichen Bestandteile des Gebietes. In Anlage 1 der Vogelschutzgebietslandesverordnung werden als maßgebliche Bestandteile die Vogelarten und die hierfür erforderlichen Lebensraumelemente gebietsbezogen festgesetzt.

Im Standarddatenbogen wird als Erhaltungsziel der Erhalt eines komplexen Gebietes als Lebensraum für verschiedene Wasservogelarten und weitere Arten des Anhang I genannt.

Für das Europäische Vogelschutzgebiet (SPA) "Schweriner Seen" wird derzeit ein Managementplan erarbeitet, um einen günstigen Erhaltungszustand der im Gebiet vorkommenden Vogelarten von europäischer Bedeutung und ihrer Lebensräume zu bewahren oder ggf. wiederherzustellen.

5.3.2 FFH-Gebiet „Schweriner Außensee und angrenzende Wälder und Moore“ (DE 2234-304)

Das FFH-Gebiet umfasst 4.418 ha. Zum FFH-Gebiet gehört der gesamte Schweriner Außensee mit Ramper Moor und der nordöstlich gelegenen Döpe, die westlich angrenzenden Waldflächen bei Lübstorf sowie das Wickendorfer Moor mit den südwestlich angrenzenden Uferbereichen des Ziegelaussensees.

Die Entfernung des Vorhabenstandortes zum FFH-Gebiet beträgt minimal 160 m.

Das FFH-Gebiet ist nachfolgend auszugsweise blau dargestellt (Quelle: www.umweltkarten.mv-regierung.de).



Abbildung 5: FFH-Gebiet „Schweriner Außensee und angrenzende Wälder und Moore“ (DE 2234-304) (Quelle: www.umweltkarten.mv-regierung.de)

Das Gebiet wird vom Schweriner Außensee dominiert. Im Süden haben sich auf alten Seeterassen kalkreiche Niedermooere erhalten. Im Westen grenzt ein größerer Buchenwaldkomplex an den See an. Im Nordosten besteht ein Komplex aus Seen mit Verlandungszonen, Erlenbruchwäldern und Grünland.

Für das FFH-Gebiet „Schweriner Außensee und angrenzende Wälder und Moore“ (DE 2234-304) ist am 15.12.2010 ein Managementplan vom Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz Mecklenburg-Vorpommern erlassen worden.

Schutzzweck

Im Managementplan für das FFH-Gebiet DE 2234-304 „Schweriner Außensee und angrenzende Wälder und Moore“ werden folgende Aussagen zum Schutzzweck getroffen:

„Schutzzweck für das FFH-Gebiet ist die Sicherung des günstigen Erhaltungszustands der dystrophen Seen, Mähwiesen, Schwingrasenmoore, kalkreichen Sümpfe mit Schneide, Kalktuffquellen, Waldmeister-Buchenwälder und Hangmischwälder sowie die Entwicklung des Schweriner Sees als mesotropher See, der eutrophen Seen, Fließgewässer, Kalk-Trockenrasen, Pfeifengraswiesen und kalkreichen Niedermooere. Die Gewässer-, Grünland-, Moor- und Wald-Habitate mit den dort vorkommenden Arten Bauchige Windelschnecke, Große Moosjungfer, Kammmolch, Teichfledermaus und Fischotter sollen erhalten werden, die Habitate für den Fischotter und die Schmale Windelschnecke verbessert werden. Insbesondere die „Kalkreichen

Sümpfe mit „Schneide“, „Kalktuffquellen“ und „Hangmischwälder“ sind als prioritäre Lebensraumtypen zu erhalten.

Voraussetzung für günstige Erhaltungszustände sind vor allem der Erhalt des hydrologischen Systems der Gewässer und der grundwasserabhängigen Lebensräume, die Vermeidung erheblicher Nährstoffeinträge zur Verbesserung der Trophie des Schweriner Sees zum mesotrophen Stillgewässer sowie eine angepasste Nutzung oder Pflege der Wald- und Offenland-Lebensraumtypen.“

Erhaltungsziele

Im Managementplan für das FFH-Gebiet DE 2234-304 „Schweriner Außensee und angrenzende Wälder und Moore“ werden folgende Erhaltungsziele dargestellt:

Lebensraumtypen des Anhangs I der FFH-RL

Oligo- bis mesotrophe kalkhaltige Gewässer mit benthischer Vegetation aus Armleuchteralgen (EU-Code 3140)

Für die großen Seen, den Schweriner Außensee, die Döpe und den Ziegelaußensee ist langfristig eine Verbesserung des Erhaltungszustandes anzustreben (wünschenswerte Entwicklung). Dabei sind die Maßgaben zur Umsetzung der WRRL zu berücksichtigen.

Für das Kleingewässer im Ramper Moor (3140-3-B) ist der Erhalt der Gewässergüte zu gewährleisten; durch die Lage inmitten eines festgesetzten NSG ohne anthropogene Nutzungen sind dafür beste Voraussetzungen gegeben.

Natürliche eutrophe Seen mit einer Vegetation des Magnopotamions oder Hydrocharitions (EU-Code 3150)

Die wünschenswerte Entwicklung einiger Kleingewässer hin zu einem günstigen Erhaltungszustand („B“) wird als machbar angesehen. Die Offenhaltung der Gewässer kann z. B. durch Reduzierung des Jungwuchses und Freistellung der Randbewaldung gewährleistet werden, damit die Kleingewässer wieder stärker besonnt werden. Darüber hinaus können teilweise Gräben eingestaut werden und Entschlammungen vorgenommen werden.

Dystrophe Seen und Teiche (EU-Code 3160)

Die gute Ausprägung der Mooren ist durch Offenhaltung der Randbereiche durch Beseitigung von Gehölzen zu erhalten.

Flüsse der planaren bis montanen Stufe mit Vegetation des Ranunculion fluitantis und des Callitriche-Batrachion (EU-Code 3260)

Durch den im Rahmen der Umsetzung der WRRL geplanten Rückbau von Querbauwerken und die Renaturierung von begradigten Fließgewässerabschnitten außerhalb des FFH-Gebietes kann der Lebensraumtyp in einen günstigen Erhaltungszustand gebracht werden (wünschenswerte Entwicklung).

Naturnahe Kalk-Trockenrasen und deren Verbuchungsstadien (Festuco-Brometalia) (EU-Code 6210)

Durch eine Entbuschung und eine extensive Beweidung mit Schafen und Ziegen kann mittelfristig ein „günstiger“ Erhaltungszustand erreicht werden (wünschenswerte Entwicklung).

Pfeifengraswiesen auf kalkreichem Boden, torfigen und tonig-schluffigen Böden (Molinion caeruleae) (EU-Code 6410)

Um eine Verbesserung des Erhaltungszustandes zu erreichen, sind weitere Pflegemaßnahmen (Gehölzbeseitigung, Beräumung, Mahd bzw. extensive Schaf- und Ziegenbeweidung) notwendig. Die Erreichung eines „günstigen“ Erhaltungszustandes kann zusätzlich durch die Maßnahme „Wasserstandsanhhebung um ca. 20 cm in der Döpe“ befördert werden (wünschenswerte Entwicklung).

Magere Flachland-Mähwiesen (Alopecurus pratensis, Sanguisorba officinalis) (EU-Code 6510)

Durch den Erhalt der vorhandenen Grünlandnutzung bzw. eine künftige Mähnutzung sowie die Beseitigung von einwandernden Gehölzen kann dieser Erhaltungszustand erhalten werden.

Übergangs- und Schwingrasenmoore (EU-Code 7140)

Vorrangig ist der vorhandene Wasserstand im Gewässer (u. a. durch Verfüllen des Ablaufgrabens zur Döpe) und in dessen Umgebung zu erhalten. Durch Entbuschungsmaßnahmen, insbesondere die Entnahme des Kiefern- und Birkenjungwuchses im Ostteil, lässt sich der Offenlandcharakter dieses Moores und somit der günstige Erhaltungszustand erhalten und sogar noch weiter verbessern.

Kalkreiche Sümpfe mit Cladium mariscus und Arten des Caricion davallianae (EU-Code 7210*)

Durch eine geplante Maßnahme „Wasserstandsanhhebung um ca. 20 cm in der Döpe“ kann der „günstige“ Erhaltungszustand stabilisiert und langfristig gehalten werden. Eine Verbesserung wäre die Verringerung von Nährstoffeinträgen in die Döpe, z. B. durch die Umwandlung von Ackerflächen in Extensivgrünlandflächen im Einzugsbereich der Döpe.

Kalktuffquellen (Cratoneurion) (EU-Code 7220*)

Maßnahmen zur Verbesserung und Optimierung des Erhaltungszustandes der LRT-Fläche sind aufgrund des festgestellten günstigen Erhaltungszustandes nicht erforderlich. Um eine Einwanderung von Nitrophyten bzw. Neophyten (aus dem Bereich des parkartig gestalteten Umfeldes von Willigrad) zu verhindern, sollte der Schneisenbereich beiderseits des Lebensraumtyps mindestens zweimal jährlich gemäht werden. Eine Schädigung der Moosdecke ist unbedingt zu vermeiden (GUTACHTERBÜRO MARTIN BAUER).

Kalkreiche Niedermoores (EU-Code 7230)

Um eine Verbesserung des Erhaltungszustandes zu erreichen, sind Pflegemaßnahmen (Gehölzbeseitigung, Mahd und Beräumung sowie anschließende Schaf- und Ziegenbeweidung) notwendig. Dadurch kann mittelfristig ein „günstiger“ Erhaltungszustand erreicht werden (wünschenswerte Entwicklung).

Arten des Anhangs II der FFH-RL

Schmale Windeischnecke (EU-Code 1014)

Eine Vergrößerung der Habitatfläche kann durch Entbuschungsmaßnahmen im Ramper Moor (1014-1-B) erreicht werden. Langfristig ist die Herstellung eines „günstigen“ Erhaltungszustandes der Habitatflächen (1014-2-C und 1014-3-C) möglich. Die ebenfalls vorgesehene Wasserstandsanhhebung in der Döpe trägt zur Verbesserung auf bisher nicht erfassten Habitaten bei (wünschenswerte Entwicklung).

Bauchige Windelschnecke (EU-Code 1016)

Der günstige Erhaltungszustand ist durch die Sicherung des vorhandenen Wasserstandes zu erhalten, auch im Einzugsgebiet. Durchforstungsgut ist nicht auf den Flächen abzulegen. Auf den beiden mit „C“ bewerteten Flächen im Wiligrader Wald (1016-3) und an der Schwedenschanze (1016-5) sind Maßnahmen zur Verbesserung des Wasserhaushaltes sowie die Offenhaltung durch Entbuschung notwendig. Eine weitere Verbesserung und Vergrößerung der Habitatqualität lässt sich durch (partielle) Entbuschung und Pflege im Ramper Moor (1016-1-A) und den Buerwischen (1016-4-B) erreichen, wodurch langfristig ein „günstiger“ Erhaltungszustand „B“ aufrechterhalten werden kann.

Große Moosjungfer (EU-Code 1042)

Ein Erhalt dieser günstigen Habitatqualität ist durch Entbuschungsmaßnahmen an den Gewässern sicher zu stellen (nordöstlich der Hohen Viechelter Bucht, kleines Gewässer südlich der Bahn).

Kammolch (EU-Code 1166)

Derzeitig sind keine Maßnahmen notwendig. Bei Bedarf ist eine Entschlammung des Gewässers zum Erhalt der Habitatqualität vorzunehmen.

Fischotter (EU-Code 1355)

Der ungünstige Erhaltungszustand ist durch eine Umstellung der Reusenfischerei auf ottersichere Geräte sowie den Bau von Leiteinrichtungen und Durchlassanlagen an den Straßen zu verbessern. Besonders hervorzuheben sind die Reproduktionsräume des Fischotters an der Döpe und deren Umgebung bis zu den Buerwischen.

6. Verfahrensdurchführung

Die Gemeinde Bad Kleinen führt das Aufstellungsverfahren in Anwendung des § 13a BauGB als Verfahren der Innenentwicklung durch. Es wird von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen. Hierauf wurde in der ortsüblichen Bekanntmachung im Verfahren der Planaufstellung gemäß § 13a BauGB bereits hingewiesen.

Die Gemeinde Bad Kleinen führt das Aufstellungsverfahren in Anwendung des § 13a BauGB als beschleunigtes Verfahren der Innenentwicklung durch. Es wird auf die gesonderte Durchführung einer Umweltprüfung und die Erstellung einer Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz verzichtet werden. Um den Nachweis der Anwendbarkeit des Verfahrens der Innenentwicklung zu führen, wird nach den

Kriterien, die für Umweltberichte gemäß § 2a BauGB in der Begründung zu berücksichtigen sind, zusammenfassend der Nachweis geführt:

- Es ist das Ziel, eine erstmalige Inanspruchnahme von Fläche für Siedlungszwecke weiter zu verringern. Es handelt sich hierbei um die Wiedernutzbarmachung der brach gefallenen Fläche des ehemaligen Mühlgeländes mit seiner denkmalgeschützten Bausubstanz innerhalb der bebauten Ortslage der Gemeinde Bad Kleinen.
- Das Plangebiet befindet sich im Süden der Gemeinde Bad Kleinen. Es befindet sich innerhalb der bebauten Ortslage zwischen den Bahngleisen des überregionalen Schienennetzes und der Wohnbebauung entlang des Uferweges. Die Wohnbebauung ihrerseits grenzt unmittelbar an den Schweriner See an. Im Plangebiet ist bereits Wohnnutzung vorhanden. Eine allgemeine Wohnnutzung ist im Plangebiet aufgrund der Vorbelastung durch den Lärm von den Bahnanlagen eingeschränkt. Das Plangebiet soll entsprechend den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde als Mischgebiet entwickelt werden.
- Die auf dem Gelände vorhandenen Gebäude unterliegen dem Denkmalschutz. Diese denkmalgeschützten Gebäude sollen entsprechend den Planungszielen entwickelt und wiedernutzbar gemacht werden. Eine zusätzliche Baufläche ist im Mischgebiet Mf 3 vorgesehen. Die vorhandene Baracke kann abgebrochen werden. Mit dem Bebauungsplan werden zusätzliche Versiegelungen durch bauliche Anlagen im Innenbereich ermöglicht. Detaillierte Aussagen zu den Planungszielen können Punkt 6 dieser Begründung entnommen werden.
- Die Flächen des Plangebietes wurden ehemals als Getreidemühle also als Betrieb der Nahrungsmittelindustrie genutzt. Inzwischen stellen sich diese Flächen als brach gefallene Flächen mit überwiegend leerstehenden denkmalgeschützten Gebäuden und Gartenflächen innerhalb des Siedlungsbereiches dar. Aufgrund der ursprünglichen Nutzung sind umfangreiche anthropogene Überprägungen des Plangebietes vorhanden, die sich auf alle Schutzgüter auswirken.
- Das Plangebiet befindet sich in einem stark anthropogen vorbelasteten Bereich. Nordwestlich des Plangebietes verlaufen überregionale Gleisanlagen des überregionalen Schienennetzes der Deutschen Bahn AG. Das Plangebiet selbst ist durch die ehemalige Nutzung der Mühle mit ihren Nebenanlagen und versiegelten Flächen vorbelastet. Die Sensibilität aufgrund von besonderen natürlichen Merkmalen des Planungsbereichs wird durch die vorhandenen Vorbelastungen als gering eingeschätzt.
- Das Plangebiet umfasst ca. 2,65 ha. Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung beträgt ca. 6.000 m² und liegt somit deutlich unter 20.000 m². Die festgesetzten Flächen für Stellplätze betragen ca. 3.000 m². Aufgrund der nachweislichen Unterschreitung des Schwellenwertes von 20.000 m² kann auf eine gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB überschlägige Prüfung verzichtet werden und das Verfahren wird gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB geführt.
- Kumulierende Bebauungspläne der Innenentwicklung, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen, wurden

aufgestellt. Es handelt sich hierbei um den rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 25 „Sportboot – Servicestation“ der südwestlich direkt an den Plangeltungsbereich angrenzt. In der Begründung zum v. g. vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird in der Flächenbilanz eine überbaubare Grundstücksfläche (innerhalb der Baugrenze) von 1.015 m² ausgewiesen. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird in der Begründung mit 2.020 m² angegeben. Unter Beachtung des kumulierenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes der in einem engen sechseckigen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 23 steht wird der Schwellenwert von 20.000 m² nicht erreicht und das Verfahren wird gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB geführt. Auf eine zusätzliche Darstellung des Plangebietes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in diesen Planunterlagen wird verzichtet.

Mit der baulichen Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung im Innenbereich wird einer Inanspruchnahme bisher unbebauter Flächen entgegengewirkt und somit dem Grundsatz des sparsamen Umganges mit Grund und Boden und einer nachhaltigen Entwicklung Rechnung getragen. Zusätzliche Versiegelung findet nur in einem geringen Ausmaß statt, da die vorhandenen denkmalgeschützten Gebäude nachgenutzt werden. Die Auswirkungen durch Flächeninanspruchnahme beziehen sich ausschließlich auf den Plangeltungsbereich.

Die Auswirkungen auf den Naturhaushalt (Flächeninanspruchnahme) sind als gering einzuschätzen. Es handelt sich um eine Wiedernutzbarmachung brach gefallener Flächen mit erhaltenswerter Bausubstanz. Das Plangebiet ist stark anthropogen vorbelastet durch die ehemaligen Nutzungen. Der ökologische Wert des Planungsraumes wird dementsprechend als gering eingestuft. Die zukünftig zusätzlich bebaubaren Grundflächen verändern dies nur gering. Erhebliche negative Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes werden nicht erwartet. Die Empfindlichkeit des Planungsraumes gegenüber Eingriffen bleibt aufgrund der Lage im Siedlungsraum und der anthropogenen Vorbelastungen fast unverändert.

Eingriffe sind in Bebauungsplänen, die den Anforderungen des § 13a BauGB genügen, zulässig. Eine Ermittlung des Eingriffes und der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen einer Eingriffs- und Ausgleichsermittlung wird daher nicht vorgenommen. Insgesamt kann eingeschätzt werden, dass durch das Planvorhaben keine entscheidungserheblichen negativen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Die vorhandene Vegetation des Planungsraumes wird durch die zusätzliche Überbauung nicht beeinträchtigt. Erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes werden nicht erwartet. Die Empfindlichkeit des Planungsraumes gegenüber Eingriffen wird aufgrund der anthropogenen Vorbelastungen nicht erheblich beeinträchtigt.

Im Plangebiet sind Gehölzflächen und Einzelbäume vorhanden, insbesondere im Nordosten und Südosten. Auf eine Erhaltungsfestsetzung für die vorhandenen Gehölze wurde weitestgehend verzichtet, um dadurch den notwendigen Freiraum für die geplante Bebauung und die Gestaltung der Freiflächen zu gewährleisten. Es ist jedoch vorgesehen, vorhandene Gehölze in die geplante Gestaltung zu integrieren. Das kann zum Beispiel

im Bereich der geplanten Streuobstwiese erfolgen. Der Schutzstatus der Einzelbäume wurde geprüft. Um Bereich der geplanten Bauflächen werden Rodungen notwendig, von denen auch zwei nach § 18 NatSchAG M-V geschützte Einzelbäume betroffen sind. Für diese Rodungen ist ein Ausnahmeantrag nach § 18 NatSchAG M-V zu stellen. Des Weiteren sind gemäß § 19 NatSchAG M-V geschützte Bäume innerhalb des Plangebietes sowie unmittelbar angrenzend an der Straße Uferweg vorhanden. Für diese Bäume sollen negative Beeinträchtigungen vermieden werden. Deshalb berücksichtigen die Planungsziele diesen Gehölzbestand. Bei einer Lage im Plangebiet erfolgt eine Erhaltungsfestsetzung. Eine zusätzliche Bebauung des Wurzelbereiches (Kronenraufe + 1,5 m) wird ausgeschlossen. Sofern sich bei der konkreten Umsetzung der Erschließung des Gebietes jedoch Beeinträchtigungen ergeben, sind notwendige Befreiungsanträge gemäß § 19 NatSchAG M-V zu stellen. Weitere Ausführungen zum naturräumlichen Bestand sind unter Punkt 5.2 dieser Begründung dargestellt.

Auswirkungen bezüglich der Zielarten der Natura 2000-Gebiete werden im Rahmen der artenschutzrechtlichen Untersuchung (siehe Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag Punkt 10) betrachtet. Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen sind einzuhalten. Die Belange des § 44 Bundesnaturschutzgesetzes werden im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag berücksichtigt.

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Union bzw. Vogelschutzgebiete im Sinne des BNatSchG sind in der Umgebung des Vorhabenstandortes ausgewiesen.

In der Umgebung des Vorhabenstandortes befinden sich folgende Natura-2000-Gebiete: SPA „Schweriner Seen“ (DE 2235-402) in einer Entfernung von 90 m vom Plangebiet und FFH-Gebiet „Schweriner Außensee und angrenzende Wälder und Moore“ (DE 2234-304), ca. 160 m vom Plangebiet entfernt. In dem Bereich zwischen Plangebiet und den Natura-2000-Gebieten sind bereits bauliche Anlagen und anthropogene Nutzungen vorhanden, die als Vorbelastung bewertet werden können.

Ein Managementplan für das FFH-Gebiet „Schweriner Außensee und angrenzende Wälder und Moore“ (DE 2234-304) liegt vor. Die Planungen der Gemeinde Bad Kleinen wurden auf der Ebene des Flächennutzungsplanes darin berücksichtigt.

Wohn-, Tourismus- und Erholungs- sowie gewerbliche Nutzungen der Natura-2000-Gebiete bestehen bereits. Im Managementplan für das FFH-Gebiet „Schweriner Außensee und angrenzende Wälder und Moore“ (DE 2234-304) werden die vorhandenen nicht zulassungspflichtigen Nutzungen als verträglich für die Lebensraumtypen des Anhang I und der Arten des Anhang II der FFH-Richtlinie eingeschätzt. Bei Umsetzung des Vorhabens wird eine geringfügige Mehrnutzung erwartet. Die zu erwartenden Auswirkungen der geplanten Nutzung für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 23 entsprechen den Auswirkungen der bereits vorhandenen Nutzungen.

- Ein Managementplan für das EU-Vogelschutzgebiet SPA „Schweriner Seen“ (DE 2235-402) liegt derzeit noch nicht vor.
- Wohn-, Tourismus- und Erholungs- sowie gewerbliche Nutzungen des SPA bestehen bereits. Bei Umsetzung des Vorhabens wird eine geringfügige Mehrnutzung erwartet. Die zu erwartenden Auswirkungen der geplanten Nutzung für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 23 entsprechen den Auswirkungen der bereits vorhandenen Nutzungen.
- Im Zusammenhang mit der vorliegenden Planung im Bebauungsplan Nr. 23 ist kein Ausbau der touristischen Infrastruktur entlang des Schweriner Außensees vorgesehen. Das bestehende Rad- bzw. Wanderwegesystem wird als ausreichend eingeschätzt und die zusätzliche Beeinträchtigung durch Nutzer des Plangebietes wird als gering eingeschätzt. Neue Wegeverbindungen zum Ufer des Schweriner Sees und damit zu den Schutzgebieten sind im Rahmen der vorliegenden Planung nicht vorgesehen. Eine erhebliche zusätzliche Beeinträchtigung von Erhaltungszielen/ Schutzzwecken des SPA „Schweriner Seen“ (DE 2235-402) wird daher nicht erwartet.
- Im Zusammenhang mit der vorliegenden Planung im Bebauungsplan Nr. 23 ist kein Ausbau der touristischen Infrastruktur entlang des Schweriner Außensees vorgesehen. Das bestehende Rad- bzw. Wanderwegesystem wird als ausreichend eingeschätzt und die zusätzliche Beeinträchtigung durch Nutzer des Plangebietes wird als gering eingeschätzt. Neue Wegeverbindungen zum Ufer des Schweriner Sees und damit zu den Schutzgebieten sind im Rahmen der vorliegenden Planung nicht vorgesehen. Es bestehen somit keine Anhaltspunkte für eine erhebliche zusätzliche Beeinträchtigung von Erhaltungszielen/ Schutzzwecken der europäischen Natura 2000-Schutzgebiete.
- Die Gemeinde geht davon aus, dass bei Umsetzung des im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Mischgebietes keine zusätzlichen Beeinträchtigungen der Schutzziele der europäischen Schutzgebiete entstehen. Im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren wären bei Erforderlichkeit die entsprechenden Nachweise für das konkrete Einzelvorhaben zu führen.
- Gemäß Naturschutzausführungsgesetz M-V sind geschützte Biotope vom Vorhaben nicht betroffen.
- Die mit der geplanten Bebauung verbundene stärkere verkehrliche Frequenzierung wird als nicht erhebliche Beeinträchtigung eingeschätzt. Erhebliche Beeinträchtigungen des Erholungswertes und der Wohnfunktion der Umgebung werden durch das Vorhaben nicht erwartet.
- Für das Plangebiet selbst bestehen bereits Vorbelastungen aus dem Verkehrslärm des angrenzenden überregionalen Schienennetzes.
- Für den Bebauungsplan werden Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm des angrenzenden überregionalen Schienennetzes festgelegt. Gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse können nicht ohne aktive und passive Schallschutzmaßnahmen für das Plangebiet gesichert werden.

- Bei Einhaltung des ordnungsgemäßen Umganges mit Betriebsmitteln sind baubedingte Risiken des Menschen durch Grundwasserverunreinigungen etc. ausschließbar. Dazu gehören u.a. Verkehrungen zum Schutz vor Grundwasserverunreinigungen in der Bauzeit. Relevante Emissionen sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten.
- Der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern ist durch die Einhaltung gesetzlicher Vorschriften abgesichert.
- Die Ver- und Entsorgung des geplanten Gebietes wird durch den weiteren Ausbau gesichert werden.
- Kultur- und Sachgüter sind im Bereich des Bebauungsplanes bekannt. Die vorhandene denkmalgeschützte Bausubstanz soll einer baulichen Nutzung zugeführt und in ihrem Denkmalstatus erhalten bleiben. Bisher sind keine Bodendenkmale innerhalb des Plangebietes bekannt.

Durch den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 23 wird nach derzeitigem Kenntnisstand nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Insgesamt wird eingeschätzt, dass aus dem Vorhaben keine erheblichen Beeinträchtigungen der Umweltbelange resultieren.

Aufgrund der Darlegungen ist der Nachweis erbracht, dass das Planverfahren gemäß § 13a BauGB anwendbar ist.

Es erfolgte eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit diesem Vorentwurf. Die Behörden wurden ebenso im Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB mit dem Vorentwurf beteiligt.

In Auswertung des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens kann beurteilt werden, dass die Anwendbarkeit des Verfahrens nach § 13a BauGB vom Grundsatz her bestätigt wurde. Die Gemeinde bewertet, dass die Europäische Schutzgebietskulisse [SPA „Schweriner Seen“ (DE 2235-402)] und [FFH-Gebiet „Schweriner Außensee und angrenzende Wälder und Moore“ (DE 2234-304)] nicht beeinträchtigt wird.

Die Öffentlichkeit wird weiter am Aufstellungsverfahren durch die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beteiligt. Die Behörden werden im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Zusammenfassung

Die Sicherung und Wiedernutzbarmachung/ Nachnutzung der denkmalgeschützten Gebäude ist ein wesentlicher Belang dieser Planung.

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

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

7. Planungsziele

7.1 Planungsziele

Planungsziel der Gemeinde Bad Kleinen ist die Sicherung und Entwicklung des denkmalgeschützten ehemaligen Mühlengeländes zu einem der Umgebungsbebauung in Kubatur und Nutzungsmöglichkeiten angepassten integrierten Standort. Das Gebiet kann städtebaulich durch die vorhandene Nähe zum Schweriner Außensee neue Impulse erfahren und an Attraktivität gewinnen.

Diese Fläche mit ihrer denkmalgeschützten Bausubstanz stellt sich als Pufferzone zwischen der vorhandenen Wohnbebauung am Uferweg und dem überregionalen Schienennetz der Deutschen Bahn AG dar und soll entsprechend den Zielsetzungen des Flächennutzungsplanes als Mischgebiet entwickelt werden. Die Festsetzung als Mischgebiet ermöglicht eine größtmögliche Nutzungsvielfalt des denkmalgeschützten Geländes und mit der Option einer sinnvollen und wirtschaftlichen Folgenutzung. Eine untergeordnete und maßvolle bauliche Ergänzung am Uferweg ist Planungsziel.

Mit der Planung soll die Verfestigung des städtebaulichen Missstandes, verursacht durch den überwiegenden Leerstand der denkmalgeschützten Bausubstanz seit Nutzungsaufgabe 1994, verhindert werden. Eine Beeinträchtigung der angrenzenden Wohnnutzung kann somit vermieden werden. Durch die Beseitigung der städtebaulichen Missstände durch die fehlende Nutzung wird eine positive Wirkung auf das Ortsbild erreicht.

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

Ziel der Planung ist eine Verbesserung des öffentlichen Raumes entlang des Uferweges und eine Einbindung des Plangebietes in die vorhandenen Grünstrukturen.

7.2 Städtebauliches Konzept und Nutzungskonzept

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

Der Standort bietet geeignete Möglichkeiten der Verflechtung sowohl zu den bereits vorhandenen angrenzenden Bebauungen als auch zur Ansiedlung von

nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben und Wohnen im Plangebiet selbst.

Das Mühlengelände soll einer gesamtkonzeptionellen Betrachtung unterliegen und die Belange des Denkmalschutzes sind vorrangig zu berücksichtigen. Eine wesentliche Forderung des Denkmalschutzes ist eine einheitliche und umgebungsverträgliche Entwicklung und Nutzung des Areals. Die Entwicklungsmöglichkeiten beziehen sich insbesondere auf den Erhalt und die Nachnutzung der denkmalgeschützten Bausubstanz. Die ursprüngliche Nutzung soll weiterhin erlebbar bleiben, so dass von den ursprünglichen technischen Einbauten der Mühle Teile erhalten bleiben sollen.

Separate Nutzungseinheiten aus unterschiedlich funktionierenden Teilbereichen sind möglich, sofern das Gesamtensemble in seinem Erscheinungsbild jedoch gewahrt bleibt.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über den Uferweg. Die zeitnahe Sanierung und der Ausbau des Uferweges ist erklärtes Ziel der Gemeinde. Innerhalb des Plangebietes sind private fußläufige Verbindungen vorgesehen, die die Nutzungseinheiten miteinander verbinden und so der Gesamteindruck des Mühlengeländes mit großen weiträumigen und offenen platzartigen Flächen gewahrt wird.

Der ruhende Verkehr wird den einzelnen Nutzungen in den Gebieten zugeordnet. Zusätzlich kann der ruhende Verkehr im südlichen Teil des Plangebietes auf einer größeren Stellplatzanlage aufgenommen werden.

8. Inhalt des Bebauungsplanes

8.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 6 BauNVO)

Für das Plangebiet wird ein Mischgebiet nach § 6 BauNVO festgesetzt. Dieses wird in 4 Teilgebiete (Ml 1 - Ml 4) gegliedert. Die Festsetzung des Plangebietes als Mischgebiet ermöglicht eine größtmögliche Nutzungsvielfalt des denkmalgeschützten Geländes und mit der Option einer sinnvollen und wirtschaftlichen Folgenutzung. So kann den Forderungen des Denkmalschutzes nach einer gesamtheitlichen Entwicklung des Areals Rechnung getragen werden. Der Standort bietet geeignete Möglichkeiten der Verflechtung sowohl zu den bereits vorhandenen angrenzenden Bebauungen als auch für die Ansiedlung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben und Wohnen im Plangebiet selbst.

In den festgesetzten Mischgebieten Ml 1 - Ml 4 sind die allgemein zulässigen Nutzungen nach § 6 Abs. 2 BauNVO Nr. 6 – Gartenbaubetriebe, Nr. 7 – Tankstellen und

Nr. 8 – Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig sind.

Die Zulässigkeit derartiger Nutzungen wird ausgeschlossen, da von diesen regelmäßig Störungen auf das Plangebiet selbst und die Umgebungsbebauung ausgehen. Dies betrifft insbesondere die vorhandene Wohnnutzung, die

Gastronomie und die Beherbergung, aber auch die Einrichtungen der Naherholung sowie den Schweriner See selbst. Derartige flächenintensive Nutzungen wie Gartenbaubetriebe und Tankstellen würden die Wiedernutzbarmachung des ehemaligen Mühlengeländes erheblich erschweren und den denkmalpflegerischen Zielsetzungen widersprechen. Die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes durch den Ausschluss von einigen Nutzungsarten bleibt gewahrt.

In den festgesetzten MfL-Gebieten MfL 1 - MfL 4 sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 6 Abs. 3 BauNVO – Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.

Städtebauliches Ziel ist es Vergnügungsstätten auszuschließen, um Nutzungskonflikte, Störungen oder negative Einflüsse auf die Entwicklung des denkmalgeschützten Areals zu verhindern. Das ist für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes und die angrenzende Bebauung der Fall und somit sind Vergnügungsstätten im Mischgebiet weder allgemein noch ausnahmsweise zulässig. An anderen Standorten im Gemeindegebiet werden vorgenannte ausschließende Festsetzungen nicht getroffen.

8.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-20 BauNVO)

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

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

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

Grundflächenzahl

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

Höhe der baulichen Anlagen

Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird durch die Festsetzung der maximalen First- und Gebäudehöhe bestimmt. Die gewählten Maße nehmen Bezug auf die denkmalgeschützten vorhandenen Gebäude innerhalb des Plangebietes. Die Höhe der neu zu errichtenden baulichen Anlagen richtet sich nach der städtebaulich gewünschten Verdichtung in diesem Bereich. Die Gemeinde verzichtet darauf, zusätzlich Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen für Garagen, überdachte Stellplätze und Nebengebäude zu treffen. Die Gemeinde geht davon aus, dass diese sich dem denkmalgeschützten Bestand der baulichen Anlagen anpassen haben und diesen untergeordnet sind.

Die Höhe baulicher Anlagen wird gemäß Planeintrag als Höchstmaß in Meter über NN festgesetzt.

Die maximal zulässige Firsthöhe ist in der Planzeichnung festgesetzt. Die Firsthöhe wird definiert als Höhe der oberen Dachbegrenzungskante - als der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel des Gebäudes.

Die maximal zulässige Oberkante Gebäude ist in der Planzeichnung festgesetzt. Als Oberkante Gebäude wird der höchste Punkt der Dachaußenauflagefläche bestimmt.

Die Höhenfestsetzungen für die Gebäude werden auf der Grundlage des Lage- und Höhenplanes, erstellt durch das Vermessungsbüro Dipl.-Ing. (FH) Wolfgang Kattner, ÖbVI, als maximale Höhenfestsetzungen in m ü. NN getroffen. Die Festsetzung eines unteren Bezugspunktes ist entbehrlich.

Mit der Zulassung von Ausnahmen von den Höhenfestsetzungen für untergeordnete technische Aufbauten, Schornsteine, Antennenanlagen etc. kann besonderen Nutzungen Rechnung getragen werden, indem Überschreitungen der festgesetzten Höhe im Einzelfall zugelassen werden. Die Regelungen zu den Mobilfunkanlagen sind aufgrund der bestehenden Anlagen erforderlich und werden über die Festsetzung der ausnahmsweisen Zulässigkeit für künftige Anlagen geregelt.

Höhe Lärmschutzwand

Die Lärmschutzwand zum Schutz vor Verkehrslärm von den Anlagen der Deutschen Bahn an der nordwestlichen Grundstücksgrenze darf max. 5,00 m über dem festgesetzten Bezugspunkt liegen und muss eine absolute Höhe von mindestens 4,00 m aufweisen.

Im Abschnitt A beträgt der festgesetzte untere Bezugspunkt für die Lärmschutzwand 51,00 m ü. NN. Im Abschnitt B beträgt der festgesetzte Bezugspunkt für die Lärmschutzwand 52,00 m ü. NN.

Bei der Errichtung der Lärmschutzwand zu den Anlagen der Deutschen Bahn AG ist zur Erlangung der Schutzwirkung im Plangebiet insbesondere für die zu schützenden Außenauflagebereiche und Freiflächen die gutachterlich bestimmte Mindesthöhe der Lärmschutzwand zu berücksichtigen. In diesem Zusammenhang und unter Beachtung der vorhandenen natürlichen Geländeoberfläche wurden die Abschnitte A und B mit unterschiedlichen unteren Bezugspunkten definiert.

Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wurde nur für die zulässigen Anbauten an das denkmalgeschützte Mühlengebäude festgesetzt. Ziel ist es, die städtebauliche Unterordnung der Anbauten an das denkmalgeschützte Silogebäude zu unterstreichen.

8.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

Bauweise

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

Die Festsetzung wurde getroffen, um dem denkmalgeschützten Bestand des Mühlengebäudes Rechnung zu tragen. Im Bestand sind bereits Baulängen über 50,00 m vorhanden.

Im Bereich des denkmalgeschützten Mühlengebäudes wird die Einhaltung der seitlichen Grenzabstände gemäß § 6 LBauO M-V nicht vollständig gewährleistet. Es ist somit die Übernahme von Baulasten auf dem Grundstück der Deutschen Bahn AG erforderlich. Die Übernahme der entsprechenden Baulasten auf dem Eisenbahngelände ist mittels Gestattungsvertrag für das denkmalgeschützte Mühlengebäude mit der Deutschen Bahn AG zu regeln, wobei die Gestattungsvergütung hierfür entfallen kann. Dieser Verfahrensweise für das denkmalgeschützte Mühlengebäude hat die Deutsche Bahn AG abstimmungsgemäß zugestimmt. Die Baulasteintragung entsprechend dem denkmalgeschützten Bestand ist Voraussetzung für die Umsetzung des Vorhabens sollte vor Satzungsbeschluss erfolgen.

Für die aktiven Lärmschutzanlagen (Lärmschutzwall, Lärmschutzwand) gilt die abweichende Bauweise. Die Lärmschutzanlagen können ohne seitlichen Grenzabstand entlang der Grundstücksgrenze und auf den Grundstücken der Baugebiete MI 1, MI 3, MI 4 zu den Anlagen der Deutschen Bahn AG errichtet werden. Hierbei sind Baulängen über 50,00 m zulässig.

Diese Festsetzung wurde getroffen, um das bestmögliche Ergebnis der aktiven Schallschutzmaßnahmen für das Plangebiet zum Schutz der Außenaufenthaltsbereiche und Freiflächen im Plangebiet zu erreichen. Dies wird erreicht, je dichter die aktiven Lärmschutzanlagen an die Lärmquelle, hier die Bahnanlagen, heranrücken.

Aus denkmalpflegerischen Gründen sind aktive Lärmschutzmaßnahmen an der Fassade des Mühlengebäudes nicht zulässig. Alternativ ist für den zusätzlichen Objektschutz des Mühlengebäudes eine optionale Lärmschutzeinrichtung als Wandkonstruktion vorzugsweise als Glas-Stahlkonstruktion möglich. Diese muss mindestens einen Abstand von 2,00 m zu der denkmalgeschützten Fassade des Mühlengebäudes einhalten. Die genaue Längen- und Höhenentwicklung der Lärmschutzwand wird entsprechend der Nutzung des Gebäudes gutachterlich bestimmt. Für die Lärmschutzwand gilt ebenso die abweichende Bauweise.

Die Gemeinde sieht die Festsetzung der abweichenden Bauweise ohne seitlichen Grenzabstand für die Lärmschutzeinrichtungen zu den Anlagen der Deutschen Bahn AG als gerechtfertigt an, da es sich hier nicht um bauliche Anlagen mit Aufenthaltsfunktion handelt und auch sonst keine

Beeinträchtigungen hinsichtlich Belichtung und Belüftung des Nachbargrundstückes zu befürchten sind. Eine Beteiligung der Deutschen Bahn AG im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren ist ohnehin dazu erforderlich.

Überbaubare Grundstücksflächen

Mischgebiet MI 1

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Baugebiet MI 1 für das denkmalgeschützte Mühlengebäude als Baulinien festgesetzt. Die Baulinien gelten entsprechend dem Bestandsbaukörper. Zur Sicherung und Gewährleistung des denkmalgeschützten Bestandes mit allen vorhandenen Vor- und Rücksprüngen in der Fassade wird folgende Festsetzung getroffen:

„Im Gebiet MI 1 dürfen die Baulinien durch Vor- und Rücksprünge sowie Schleppdächer gemäß dem denkmalgeschützten Bestand des Mühlengebäudes über- oder unterschritten werden.“



Foto 6: Darstellung der denkmalgeschützten Fassade mit den Vor- und Rücksprüngen sowie den zu erhaltenden Schleppdächern

Zusätzlich werden für das denkmalgeschützte Mühlengebäude bauliche Erweiterungsmöglichkeiten eröffnet. Im nordöstlichen Bereich am Giebel des denkmalgeschützten Mühlengebäudes ist ein eingeschossiger eingerückter Anbau als Glas-Stahlkonstruktion zulässig.



Foto 7: nordöstliche Fassade - Anbau möglich

Hierzu wurde nachfolgende textliche Festsetzung getroffen:

„Im Gebiet MI 1 darf die nordöstliche Baulinie - Giebel des denkmalgeschützten Mühlengebäudes - mit einem eingeschossigen Anbau bei gleichzeitiger Reduzierung der Stellplatzfläche um bis zu 10,00 m überschritten werden. Der eingeschossige Anbau, mit dem die Baulinie überschritten werden darf, ist symmetrisch auszubilden und beidseitig mindestens 0,3 m gegenüber dem Hauptbaukörper einzurücken. Der eingeschossige Anbau darf nur mittig erfolgen, d.h. der Abstand des Einrückens bezogen auf den Hauptbaukörper ist gleich zu bemessen.“

Die Überschreitung der nordöstlichen Baulinie mit einem eingeschossigen Anbau ist nur im Erdgeschoss zulässig.“

Die Gemeinde trifft die Festsetzung mit dem Ziel durch einen modernen Anbau erweiterte Nutzungsmöglichkeiten zuzulassen und somit eine mögliche Nachnutzung des denkmalgeschützten Mühlengebäudes zu verbessern. Nach Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege ist ein moderner eingeschossiger Anbau an der definierten nordöstlichen Giebelseite aus denkmalpflegerischen Gesichtspunkten möglich, aber nicht zwingend erforderlich. Für Anbauten an den denkmalgeschützten Bestand wurden zusätzlich gestalterische Festsetzungen getroffen.

Die Gemeinde hat diesbezüglich eine optionale Festsetzung getroffen, so dass mit der Realisierung des möglichen Anbaus eine Verringerung der Stellplatzfläche erfolgt. Die wegfallenden Stellplätze können bei Bedarf im Gebiet MI 4 auf den dafür festgesetzten Flächen kompensiert werden

Für das denkmalgeschützte Gebäude der ehemaligen Mühle ist die Fassade ansonsten in ihrer Kleinteiligkeit und Gliederung zu erhalten. Das Gebäude dient gleichzeitig als aktiver Schallschutz für die dahinterliegenden Gebäude und Freiflächen.

Mischgebiet MI 2

Die überbaubaren Grundstücksflächen in dem Baugebiet MI 2 werden als Baugrenzen festgesetzt und orientieren sich maßgeblich an dem denkmalgeschützten Bestand. Zur Sicherung und Gewährleistung des denkmalgeschützten Bestandes mit allen vorhandenen Vorsprüngen, Treppenanlagen und Kellereingängen wurde folgende Festsetzung getroffen.

„Im Gebiet MI 2 dürfen die Baugrenzen durch Vorsprünge sowie Treppenanlagen und Kellereingänge gemäß dem denkmalgeschützten Bestand der Gebäude überschritten werden.“

Die Gemeinde möchte mit dieser Festsetzung sicherstellen, dass alle vorhandenen Vorsprünge, Treppenanlagen, Kellereingänge usw. entsprechend dem denkmalgeschützten Bestand gesichert und erhalten bleiben, auch wenn durch diese die Baugrenzen überschritten werden.

Mischgebiet MI 3

Die überbaubaren Grundstücksflächen in dem Baugebiet MI 3 werden als Baugrenzen festgesetzt. Hier ist die Errichtung von Neubauten möglich. Zusätzliche Festsetzungen für Überschreitungen werden hierfür nicht getroffen.

Mischgebiet MI 4

Die überbaubaren Grundstücksflächen in dem Baugebiet MI 4 werden als Baugrenzen festgesetzt. Bauliche Erweiterungsmöglichkeiten wurden im Baugebiet MI 4 eröffnet. Aus denkmalpflegerischer Sicht wird einem zweigeschossigen Anbau in Sichtbeton oder mit Putzfassade bis zu einer maximalen Tiefe von 10,00 m an der lärmabgewandten Gebäudesseite mit Blick auf den Schweriner See zugestimmt.



Foto 8: Südfassade (lärmabgewandte Gebäudesseite)

Einer Höhenstaffelung des Anbaus bzw. einem zusätzlichen Staffelgeschoss wird nicht zugestimmt. Der ruhigen Ansicht des Anbaus wird hierbei aus denkmalpflegerischer Sicht der Vorrang eingeräumt.

An den anderen drei Seiten des Silogebäudes wird eingeschossigen Anbauten zugestimmt. Die Tiefe dieser Anbauten wird ebenso auf maximal 10,00 m begrenzt, wobei die Tiefenbegrenzung direkt zur Bahnseite auf 3,00 m begrenzt wird.

Die städtebauliche Zielsetzung der Gemeinde besteht im Erhalt des denkmalgeschützten Silogebäudes. Dies ist aus Sicht der Gemeinde nur gegeben, wenn eine Nachnutzung des denkmalgeschützten Silogebäudes gewährleistet wird. Die Möglichkeiten von Anbauten an das denkmalgeschützte Gebäude eröffnen bessere Möglichkeiten einer Nachnutzung und unterstützen somit dem Erhalt des denkmalgeschützten Gebäudes.

Die Gemeinde hat sich mit der städtebaulichen Dominanz des bestehenden Silogebäudes auseinandergesetzt und vertritt die Auffassung, dass die Möglichkeit, diese städtebauliche Dominanz zu erhalten auch nach einem Rückbau des Silogebäudes weiter bestehen bleiben sollte.

8.4 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB, §§ 12, 14 BauNVO)

In den festgesetzten Mischgebieten MI 1, MI 3, und MI 4 sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Stellplätze nach § 12 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den dafür festgesetzten Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze zulässig.

Die Festsetzung wurde getroffen, um in diesen Gebieten den ruhenden Verkehr der Nutzung unterzuordnen und den denkmalgeschützten Bestand zu beachten. Hierbei ist die im südwestlichen Plangebungsbereich und im Gebiet MI 4 gelegene Stellplatzanlage zu berücksichtigen, da diese auch noch zusätzlich den ruhenden Verkehr aus dem Gebiet MI 1 und ggf. aus dem Gebiet MI 3 mit aufnehmen kann.

Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes MI 2 sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Stellplätze nach § 12 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen jedoch nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig.

Die Festsetzung wurde getroffen, da die festgesetzten Baugrenzen gemäß dem denkmalgeschützten Gebäudebestand keine zusätzlichen Möglichkeiten für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen eröffnen. Die Gemeinde möchte den denkmalgeschützten Bestand mit den zugehörigen Freiflächen würdigen und trifft somit gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO eine Einschränkung zur allgemeinen Zulässigkeit von Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Stellplätze im Baugebiet MI 2. Es sind nur Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Stellplätze für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig. Diese sind gemäß den gestalterischen Festsetzungen anzulegen.

8.5 Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über den Uferweg. Innerhalb des Plangebietes sind private fußläufige Verbindungen vorgesehen, die die

Nutzungseinheiten miteinander verbinden und so der Gesamteindruck des Mühlengeländes gewahrt wird. Eine wesentliche Forderung des Denkmalschutzes ist eine einheitliche Entwicklung des Areals.

Die zeitnahe Sanierung und der Ausbau des Uferweges ist erklärtes Ziel der Gemeinde. Im Plangebiet selbst ist eine Vorbehaltsfläche für ein Teilstück des Gehweges zu berücksichtigen. Die geplante Länge und der geplante Querschnitt des Gehweges wurden durch das Amt Dorf Mecklenburg- Bad Kleinen für den Bebauungsplan vorgegeben. Es wird nur eine Vorbehaltsfläche als verkehrsberuhigter Bereich mit der Zweckbestimmung „Gehweg“ mit einer Breite von 4,00 m gemäß Vorgabe des technischen Planers festgesetzt. Die Details sind in der technischen Planung darzustellen. Eine detaillierte technische Planung für den Ausbau des Uferweges liegt derzeit nicht vor. Die Festlegung der Grundstückszufahrten vom Uferweg ist in Abstimmung mit der Gemeinde im nachgelagerten Verfahren zu treffen.

Die Vorbehaltsfläche für den geplanten Gehweg ist so angeordnet, dass eine Beeinträchtigung der nach § 19 NatSchAG M-V geschützten Allee am Uferweg nicht erfolgt. Der Wurzelraum der Bäume bleibt unbeeinträchtigt. Im Bereich des denkmalgeschützten Silo-Gebäudes wird die Wegefläche dichter an den Uferweg geführt. Dadurch sollen notwendige Anbauten am Silo-Gebäude ermöglicht werden. Hier ist eine ca. 55 m große Lücke im Alleenbestand vorhanden, so dass keine Alleeabäume beeinträchtigt werden. Trotzdem sollen auch Nach- bzw. Ergänzungsbäume beeinträchtigt werden. Trotzdem sollen deshalb wird die Trasse des Gehweges so angeordnet, dass eine Bepflanzung möglich ist.

8.6 Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB)

Im Bebauungsplan werden Versorgungsflächen für die Löschwasserversorgung festgesetzt. Hierbei handelt es sich um die erforderlichen Flächen für die notwendigen Löschwasserzisternen, die unterhalb der Geländeoberfläche vorzusehen sind. Die Grundnutzung auf diesen Versorgungsflächen ist eine Rasenfläche. Aufstellflächen für die Feuerwehr können geschottet hergestellt werden. Die Festsetzung der Grundnutzung als Rasenfläche wird mit dem Ziel getroffen die notwendigen Löschwasserzisternen in das denkmalgeschützte Ensemble zu integrieren.

8.7 Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB)

Im nordöstlichen Plangebiet ist eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Streuobstwiese festgesetzt. Die vorhandenen Gehölze können in die Gestaltung der Grünfläche integriert werden. Eine gesonderte Erhaltungsfestsetzung für den überwiegenden Anteil der Bäume wird jedoch nicht getroffen, um hier für die spätere Gestaltung der Flächen und deren Pflege einen entsprechend großen Freiraum zu bewahren. Ausnahme bildet die Stiel-Eiche (Quercus robur) im westlichen Teil der Grünfläche, für die eine Erhaltungsfestsetzung getroffen wurde. Dieser Baum unterliegt dem gesetzlichen Schutz. Es ist jedoch zu prüfen, inwieweit hier durch die Vorschädigungen (Plizbefall) eine dauerhafter Erhalt sowie eine ausreichende Verkehrssicherheit des Baumes gewährleistet werden kann.