

Beschlussvorlage Gemeinde Bad Kleinen Federführend: Bauamt	Vorlage-Nr: VO/GV08/2015-1461 Status: öffentlich Aktenzeichen: Datum: 14.01.2015 Einreicher: Bürgermeister	
Satzung über den Bebauungsplan Nr. 14A - 1. Änderung für das Gebiet "Gallentin Süd" Entwurfs- und Auslegungsbeschluss		
Beratungsfolge:		
Beratung Ö / N	Datum	Gremium
Ö	27.01.2015	Ausschuss für Bau-, Verkehrsangelegenheiten und Umwelt Bad Kleinen
Ö	18.02.2015	Gemeindevertretung Bad Kleinen

Beschlussvorschlag:

1. Die Entwurf des Bebauungsplanes und der Entwurf der Begründung sind für die Dauer eines Monats nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind von der Auslegung zu benachrichtigen.
2. Die Planung ist mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB abzustimmen.
3. In der Bekanntmachung zur Öffentlichkeitsbeteiligung ist darauf hinzuweisen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, sofern die Gemeinde Bad Kleinen deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes nicht von Bedeutung ist.
4. Weiterhin ist mitzuteilen, dass bei Aufstellung eines Bebauungsplanes ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, wenn mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

Sachverhalt:

Die Gemeinde Bad-Kleinen beabsichtigt den am 29.10.2009 rechtskräftig gewordenen Bebauungsplan Nr. 14A für das Gebiet „Gallentin Süd“ auf Antrag des Vorhabenträgers zu ändern. Der Aufstellungsbeschluss wurde von der Gemeindevertretung gefasst. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 14A befindet sich unmittelbar am nordwestlichen Ufer des Schweriner Sees und wird wie folgt begrenzt:

- ☐ im Norden und Nordosten durch das Ferienlager „Ullis Kinderland“,
- ☐ im Osten durch Wiesen- und Hochstaudenfluren,
- ☐ im Westen durch die Straße „Am See“,
- ☐ im Süden durch den Schweriner See mit seinen Uferbereichen.

Die Planungsziele bestehen in der planungsrechtlichen Vorbereitung von Grundstücken für eine Bebauung mit Ferienhäusern. Für die südlichen Bereiche sollen Möglichkeiten geschaffen werden, auch andere Beherbergungsbetriebe sowie dem Gebiet dienende Infrastruktur zuzulassen. Die Erschließung erfolgt über eine Haupteerschließungsstraße mit entsprechender Wendemöglichkeit im Norden des Plangeltungsbereiches. Die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist gesichert.

Seit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 14A haben sich die Rahmenbedingungen maßgeblich verändert. Die ehemals am - bereits damals zur Fremdenbeherbergung genutzten - Standort vorhandenen Gebäude sind zurückgebaut worden, sodass nun das gesamte Areal brach liegt und für eine Bebauung genutzt werden kann. Weiterhin wurden die auf dem Gelände befindlichen Leitungen/ Anlagen der verschiedenen Ver- und Entsorger rückgebaut. Darüber hinaus haben sich nach Inaugenscheinnahme die Waldflächen im Süden des Geltungsbereiches reduziert. Dies wird in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14A ebenfalls beachtet. Unter Berücksichtigung der veränderten Rahmenbedingungen und des bisher geltenden Planungsrechtes für diesen Standort erfolgt die Erarbeitung eines neuen Konzeptes, welches eine geeignete Bebauung dieses Bereiches ermöglicht und die Attraktivität des Standortes verbessert. Daher erfolgt nun die Anpassung des Konzeptes bzw. des Bebauungsplanes. Beim Vergleich der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 14A und den Entwurfsunterlagen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14A lassen sich die neuen Planungsziele ablesen. Aus den dargestellten Gründen geht die Gemeinde Bad Kleinen davon aus, dass es sich um eine Bebauungsplanänderung für die Wiedernutzbarmachung einer Fläche als Maßnahme der Innenentwicklung handelt. Demnach soll die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14A im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt werden. Daraus folgt, dass u.a. auf eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sowie auf die Erstellung eines Umweltberichtes verzichtet werden soll. Die im Bebauungsplan Nr. 14A festgesetzten externen Maßnahmen bleiben bestehen. Auf interne Maßnahmen wird verzichtet. Die SPA-Verträglichkeit ist bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14A beachtet worden. Da sich die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14A nicht auf touristische Kapazitäten auswirkt, wird auf eine erneute SPA-Verträglichkeitsprüfung verzichtet.

Anlage/n:

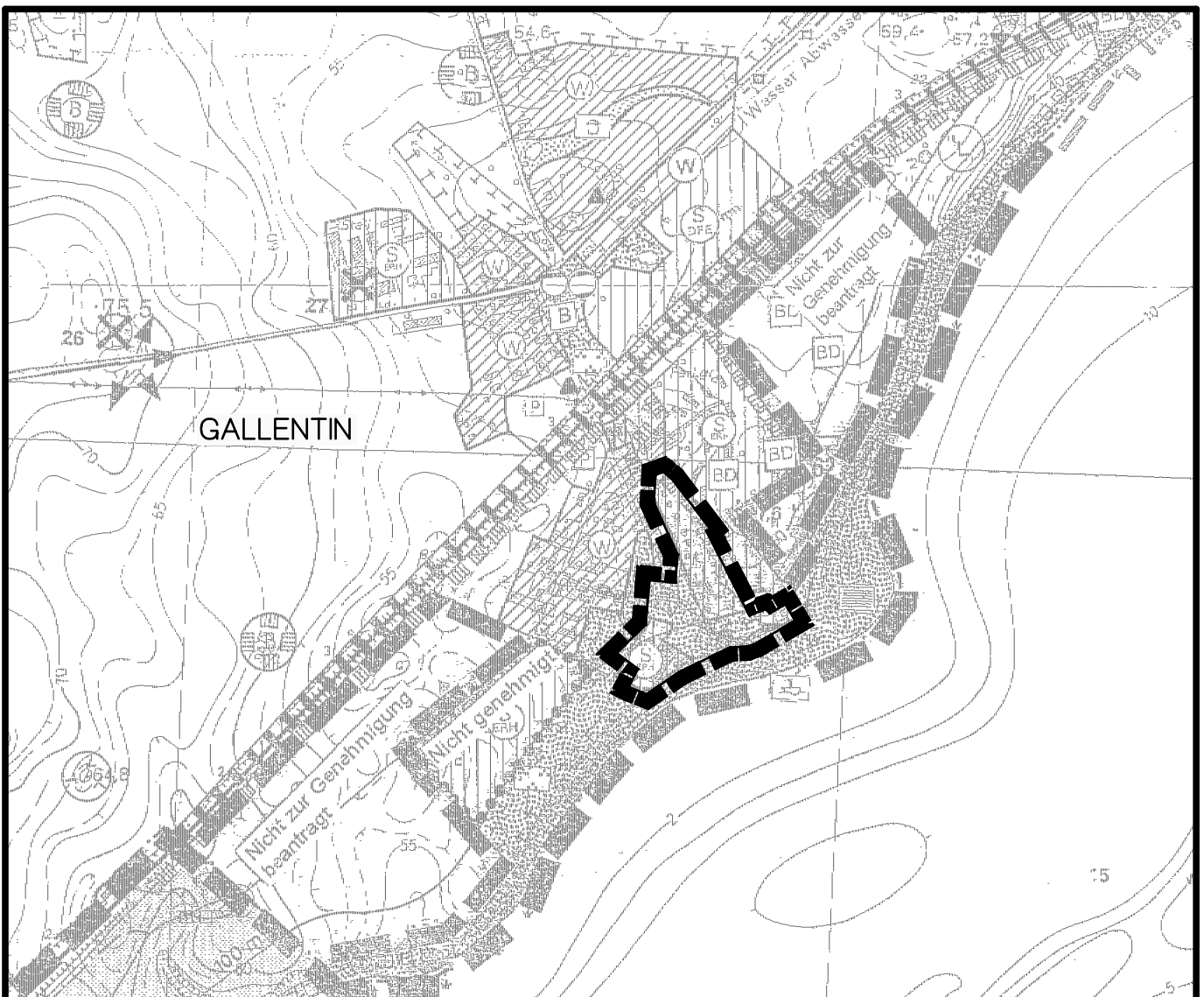
Satzung B-Plan Nr. 14A
Teil B B-Plan Nr. 14A 1. Änderung
Satzung B-Plan Nr. 14A,
Begründung

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	

SATZUNG

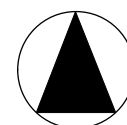
ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 14A DER GEMEINDE BAD KLEINEN

"FÜR DAS GEBIET GALLENTIN SÜD"



SATZUNG
Beitrittsbeschluss

Planungsstand: 15. Juli 2009



M 1 : 1.000

TEIL A - PLANZEICHNUNG

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466), in Anwendung der Planzeichenverordnung (PlanfV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58).

SATZUNG

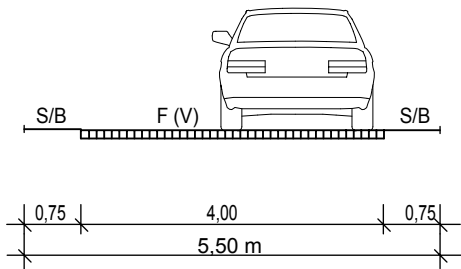
Beitrittsbeschluss

Planungsstand: 15. Juli 2009

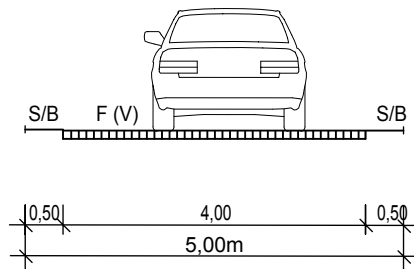
LSG
"SCHWERINER AUßENSEE"
SPA 64
"SCHWERINER SEE"

EMPFEHLUNG FÜR STRAßENPROFIL

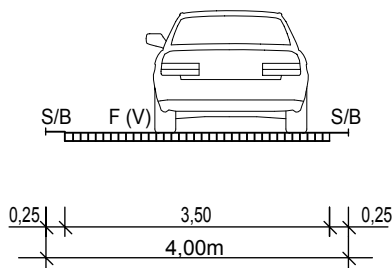
Planstraße "B"



Planstraße "D"



Planstraße "C"



LEGENDE

- V - Verkehrsberuhigter Bereich
- F - Fahrbahn
- S - Seitenbereich
- B - Bankette

ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

WA1 + WA2+ WA3+ WA5	WA4	$\frac{SO1}{FH} + \frac{SO2}{FH} + \frac{SO3}{FH}$
WA - Allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO	WA - Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO	SO - Sondergebiet gem. § 10 BauNVO Ferienhausgebiet
I	II	I
0,25	0,4	0,3
	o	
TH _{max} = 3,80m	TH _{max} = 4,00m	TH _{max} = 3,00m
FH _{max} = 8,50m	FH _{max} = 10,50m	DN _{max} = 30°
DN 38°- 46°	DN 42°- 48°	
Bezugspunkt für Höhen: gilt die Höhe der nächstge- legenen Erschließungsfläche oder die mittlere Geländehöhe des für die Bebauung vorge- sehenen Grundstücksteils.	Bezugspunkt für Höhen: gilt die Höhe der nächstge- legenen Erschließungsfläche oder die mittlere Geländehöhe des für die Bebauung vorge- sehenen Grundstücksteils.	

$\frac{SO4}{B+I}$	$\frac{SO5}{B+I}$
SO Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO Beherbergung und Infrastruktur	SO Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO Beherbergung und Infrastruktur
I	I
0,25	0,2
TH _{max} = 3,50m	TH _{max} = 4,00m
DN 15°- 45°	FH _{max} = 10,00m
	DN 15°- 50°

PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. FESTSETZUNGEN

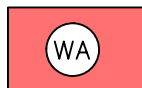
Planzeichen

Erläuterung

DIE FÜR DIE BEBAUUNG VORGESEHENEN FLÄCHEN NACH DER BESONDEREN ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Rechtsgrundlagen

Par. 9 (1) 1 BauGB



Allgemeine Wohngebiete (gem. § 4 BauNVO)



Sondergebiet (gem. § 10 BauNVO)
- Ferienhausgebiet



Sonstiges Sondergebiet (gem. § 11 BauNVO)
- Beherbergung und Infrastruktur

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Par. 9 (1) 1 BauGB

Par. 16 BauNVO

II

Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

0,25

Grundflächenzahl (GRZ)

TH_{max} = 3,50m

Traufhöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt

FH_{max} = 8,50m

Firsthöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt

BAUWEISE

Par. 9 (1) 2 BauGB

Par. 22 u. 23 BauNVO

o

Offene Bauweise



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



nur Einzelhäuser zulässig



Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN

Par. 9 (1) 11 BauGB

Par. 9 (6) BauGB



Straßenbegleitgrün



Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



Verkehrsberuhigter Bereich



Öffentliche Verkehrsfläche

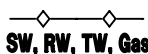


Private Verkehrsfläche

HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSER LEITUNGEN

Par. 9 (1) 13 BauGB

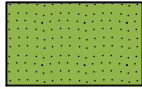
Par. 9 (6) BauGB



unterirdische Leitung, vermutlicher Verlauf der Leitung
(SW - Schmutzwasser, RW - Regenwasser,
TW - Trinkwasser, Gas - Gasleitung)

GRÜNFLÄCHEN

Par. 9 (1) 15 BauGB
Par. 9 (6) BauGB



Grünfläche



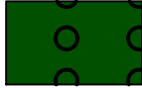
private Grünfläche



Parkanlage

FLÄCHEN FÜR WALD

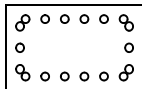
Par. 9 (1) 18 BauGB
Par. 9 (6) BauGB



Flächen für Wald

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

Par. 9 (1) 25 BauGB
Par. 9 (6) BauGB

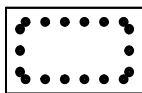


Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Par. 9 (1) 25a BauGB
Par. 9 (6) BauGB



Anpflanzgebot für Bäume



Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Par. 9 (1) 25b BauGB
Par. 9 (6) BauGB



Erhaltungsgebot für Bäume



Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts

Par. 9 (6) BauGB



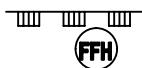
Gewässerschutzstreifen, 100m



Landschaftsschutzgebiet, LSG "SCHWERINER AUßENSEE"



SPA-Gebiet, SPA 64 "SCHWERINER SEE"



FFH-Gebiet "SCHWERINER AUßENSEE UND ANGRENZENDE WÄLDER UND MOORE" - außerhalb des Plangebietes

REGELUNGEN FÜR DIE STADTERHALTUNG UND FÜR DEN DENKMALSCHUTZ

Par. 9 (6) BauGB
Par. 172 (1) BauGB



Bodendenkmal, das dem Denkmalschutz unterliegt

SONSTIGE PLANZEICHEN



Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen
- Stellplätze/Müllbehältersammelplatz



Umgrenzung der Flächen, die von der bebauung freizuhalten sind, W - Waldschutzabstand (25m)
S - Sichtflächen, auch tlw. ohne Randsignatur
BK - Böschungskante, 10m

Par. 9 (1) 10 BauGB
Par. 9 (6) BauGB



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Par. 9 (1) 21 BauGB
Par. 9 (6) BauGB



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

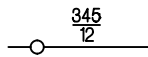
Par. 1 (4) BauNVO
Par. 16 (5) BauNVO



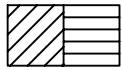
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 14A der Gemeinde Bad Kleinen

Par. 9 (7) BauGB

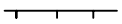
II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER



Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer



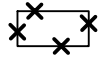
vorhandene Gebäude



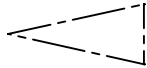
vorhandener Zaun



vorhandene Böschung



künftig entfallende Darstellung, z.B. Gebäude



Sichtdreieck

SO1

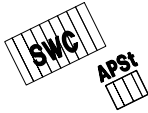
SO-Gebiet nach laufender Nummer, z.B. Nr. 1

WA1

WA-Gebiet nach laufender Nummer, z.B. Nr. 1



in Aussicht genommene Grundstücksteilungen



SWC - Sanitäranlage/WC
APSt - Abwasserpumpwerk

DN 38° - 46°

Dachneigung zwischen 38° und 46°

DN_{max} = 30°

maximale Dachneigung von 30°

B(M2/M3)

Änderungen gemäß Beitrittsbeschluss nach lfd. Nr.
z.B. B(M2/M3)

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Amtsblatt am erfolgt.

Bad Kleinen, den
(Siegel) , Bürgermeister

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist durch Aushang vom bis zum durchgeführt worden. Die Bekanntmachung ist durch Veröffentlichung im Amtsblatt am erfolgt.

Bad Kleinen, den
(Siegel) , Bürgermeister

3. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist mit Schreiben vom 27.11.2007 und vom 05.11.2008 beteiligt worden. Stellungnahmen liegen mit Schreiben vom 04.12.2007 und vom 21.11.2008 vor.

Bad Kleinen, den
(Siegel) , Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Tragen öffentlicher Belange sind nach § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom zur Äußerung, auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB; aufgefordert worden.

Bad Kleinen, den
(Siegel) , Bürgermeister

5. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Tragen öffentlicher Belange sind gem. § 4 (2) BauGB sowie die Nachbargemeinden sind gem. § 2 (2) BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Bad Kleinen, den
(Siegel) , Bürgermeister

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr.14A, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom bis zum während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und dass nicht fristgemäß abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, sowie mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller in Rahmen der Auslegung nicht oder verstärkt geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können, dass bisher eingegangene umweltrelevante Stellungnahmen (insbesondere zu naturschutzfachlichen, wasserwirtschaftlichen und immissionsschutzrechtlichen Belangen) und Erhebungen (faunistische Erhebung) sowie die Prüfung der FFH- und SPA-Verträglichkeit des Vorhabens und eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanz mit Darstellung externer Kompensationsflächen mit ausgelegt werden, durch Veröffentlichung im Amtsblatt am ortsüblich bekanntgemacht worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden benachrichtigt.

Bad Kleinen, den
(Siegel) , Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lage-richtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1 : vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

....., den
(Stempel) Unterschrift

8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der berührten Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Bad Kleinen, den
(Siegel) , Bürgermeister

9. Der Bebauungsplan Nr.14A, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 14A wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom gebilligt.

Bad Kleinen, den
(Siegel) , Bürgermeister

10. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde durch Verfügung des Landkreises Nordwestmecklenburg vom
Az.: mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

Bad Kleinen, den
(Siegel) , Bürgermeister

11. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluss der Gemeindevertretung vom erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung des Landkreises Nordwestmecklenburg vom Az.: bestätigt.

Bad Kleinen, den
(Siegel) , Bürgermeister

12. Die Bebauungsplansatzung bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird am hiermit ausgefertigt.

Bad Kleinen, den
(Siegel) , Bürgermeister

13. Die Erteilung der Genehmigung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 14A sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über deren Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am im Amtsblatt ortsüblich bekanntgemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeiten und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist mit Ablauf des in Kraft getreten.

Bad Kleinen, den
(Siegel) , Bürgermeister

PRÄAMBEL

SATZUNG DER GEMEINDE BAD KLEINEN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 14A "FÜR DAS GEBIET GALLENTIN SÜD" GEMÄß § 10 BAUGB I. VERB. MIT § 86 LBAUO M-V

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316), sowie nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), sowie nach der Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.04.2006 (GVOBl. I S. 102), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.07.2006 (GVOBl. M-V 2006, S. 539) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Bad Kleinen vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 14A "Für das Gebiet Gallentin Süd", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften, erlassen.

TEIL B – TEXT

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

FÜR DEN BEBAUUNGSPLAN Nr. 14A DER GEMEINDE BAD KLEINEN FÜR DAS GEBIET "GALLENTIN SÜD"

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 4 BauNVO)

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 4, Gartenbaubetriebe, und Nr. 5, Tankstellen sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO für die Allgemeinen Wohngebiete nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig.

1.2 SONDERGEBIET - FERIENHAUSGEBIET (§ 10 Abs. 4 BauNVO)

Innerhalb der Sondergebiete - Ferienhausgebiet (SO-FH) sind nach § 10 Abs. 4 BauNVO zulässig:

- Ferienhäuser und Ferienwohnungen, die aufgrund ihrer Lage, Größe, Ausstattung, Erschließung und Versorgung für den Erholungsaufenthalt geeignet und dazu bestimmt sind, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung dienen
- Untergeordnete Einrichtungen der touristischen Infrastruktur (Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes, wie Rezeption, Kiosk, Bistro, Café, und für sportliche Zwecke, wie Fitnessraum) zulässig.

Innerhalb der Sondergebiete - Ferienhausgebiet (SO-FH) sind nach § 10 Abs. 4 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig:

- Wohnungen für Dienst-, Aufsichts- und Bereitschaftspersonen und nur soweit sie der Betreuung abgeschlossener Einheiten dienen und der Zahl der zu betreuenden Ferienhäuser bzw. Ferienwohnungen jeweils deutlich untergeordnet sind.

Innerhalb der Sondergebiete - Ferienhausgebiet (SO-FH) sind nach § 10 Abs. 4 BauNVO unzulässig:

- Wohnungen im Sinne einer allgemeinen Wohnnutzung.

1.3 SONSTIGES SONDERGEBIET - BEHERBERGUNG UND INFRASTRUKTUR (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

Innerhalb der sonstigen Sondergebiete - Beherbergung und Infrastruktur (SO-B+I) ist die Errichtung und Nutzung von Einrichtungen der Beherbergung und touristische Infrastruktur sowie entsprechender Nebenanlagen zulässig. Innerhalb der sonstigen Sondergebiete - Beherbergung und Infrastruktur (SO-B+I) sind zulässig: "Ferienwohnungen,

- Beherbergungsbetriebe,
- Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für gesundheitliche Zwecke (wie Sauna),
- Anlagen für sportliche Zwecke (wie Fitnessräume) sowie
- Anlagen für Verwaltungen.

Die Verkaufsraumfläche von Läden darf eine Gesamtgröße von 200 m² nicht überschreiten.

Innerhalb der sonstigen Sondergebiete - Beherbergung und Infrastruktur (SO-B+I) sind ausnahmsweise zulässig:

- Einzelne Wohnungen für Dienst-, Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sind ausnahmsweise zulässig, soweit sie der Betreuung abgeschlossener Einheiten dienen.

Innerhalb der sonstigen Sondergebiete - Beherbergung und Infrastruktur (SO-B+I) sind unzulässig.

- Wohnungen im Sinne einer allgemeinen Wohnnutzung,
- Vergnügungsstätten.

2. BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Für die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist sämtlich die offene Bauweise zulässig. Innerhalb der Sondergebiete (gemäß § 10 Abs. 4 BauNVO) und innerhalb der Sonstigen Sondergebiete (gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO) sind nur Einzelhäuser zulässig. Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (gemäß § 4 BauNVO) sind Einzel- und/ oder Doppelhäuser zulässig.

3. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

A1.1 Überschreitungen der Baugrenzen durch Hauptgebäude sind unzulässig. Ausnahmsweise sind Überschreitungen der Baugrenzen für untergeordnete Bauteile, wie Erker oder betonte Eingangsbereiche gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bis zu einer Tiefe von 2,00 m und einem Drittel der Gesamtbreite der betroffenen Gebäudeseite zulässig.

A1.3 Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO sind innerhalb des Waldabstandes nur folgende bauliche Anlagen zulässig:

- Nebenanlagen für die Aufbewahrung von Gartengeräten in einer Größe bis maximal 8 m³ Volumen,
- Einfache Gewächshäuser,
- Nebenanlagen für Hobbytierhaltung (Hundezwinger, sonstige Kleintierhaltung),
- Terrassen, sofern sie untergeordnet sind und keine Abstandsflächen auslösen.

4. ZAHL DER WOHNUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen wird innerhalb der Sondergebiete (gemäß § 10 Abs. 4 BauNVO) und innerhalb der Sonstigen Sondergebiete (gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO) je Einzelhaus mit je einer Wohneinheit festgesetzt. Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA1 bis WA3, WA5 (gemäß § 4 BauNVO) sind je Einzelhaus maximal zwei Wohneinheiten und je Doppelhaushälfte maximal eine Wohneinheit zulässig. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA4 (gemäß § 4 BauNVO) sind maximal sechs Wohneinheiten zulässig.

Innerhalb der Gebiete SO1 bis SO5 sind maximal drei Wohnungen für Wohnungen für Dienst-, Aufsichts- und Bereitschaftspersonen zulässig.

5. HÖHENLAGE (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die konstruktive Sockelhöhe - in Höhe Erdgeschoßrohfußboden - darf maximal 0,30 m über dem Bezugspunkt liegen. Das Maß der Sockelhöhe bezieht sich auf den vertikalen Abstand zwischen der Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens und dem Bezugspunkt. In allen Baugebieten darf der Erdgeschoßrohfußboden jedoch auch nicht unter dem Bezugspunkt liegen.

A1.2

Als Bezugspunkt gilt die mittlere Höhe des anstehenden Geländes, des für die Überbauung festgesetzten Grundstücksteils (gemäß natürlichem Gelände in der Kartengrundlage des Bebauungsplanes). Als Traufhöhe wird die Höhe der äußeren Schnittkante der Außenwand des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachaußenhaut bezeichnet. Unter Firsthöhe ist die Höhe der oberen Dachbegrenzungskante, also der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel, zu verstehen. Maßgebend ist das eingedeckte Dach.

6. NEBENANLAGEN, GARAGEN UND STELLPLÄTZE (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12 und 14 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind innerhalb sämtlicher SO-Gebiete - außer eine gebäudebezogene Terrasse und ein grundstücksbezogener Stellplatz - außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Garagen und überdachte Stellplätze sind innerhalb sämtlicher SO-Gebiete gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO unzulässig. Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Garagen sind in sämtlichen WA-Gebieten auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nebenanlagen und Garagen dürfen über die straßenseitige Baukante des Hauptgebäudes nicht hervortreten.

7. VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Innerhalb der von Bebauung freizuhaltenden Sichtflächen (S) sind Sichtbehinderungen mit einer Höhe von mehr als 0,70 m über der Fahrbahnhöhe unzulässig. Zulässig sind einzelne hochstämmige Bäume mit einer Kronenansatzhöhe über 2,50 m. Bei kleinen Sichtflächen entfällt die Randsignatur.

Innerhalb des Gebietes WA2 innerhalb der von Bebauung freizuhaltenden Flächen, Flächen innerhalb eines Abstandsbereiches von 10 m zur Böschungsoberkante (BK), sind sämtliche hochbauliche Anlagen unzulässig.

II. FESTSETZUNGEN ÜBER DIE ÄUßERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 86 LBauO M-V)

1. Im gesamten Planbereich sind nur symmetrische Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer für die Hauptgebäude zulässig.
2. Die Dacheindeckungen sind in den Farben rot, braun oder anthrazit zulässig.
3. Die Gesamtbreite aller Gauben darf 25 % der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten. Zu den Ortsgängen ist ein Mindestabstand von 1,50 m einzuhalten. Unterschiedliche Formen von Gauben auf einer Dachfläche sind unzulässig.
4. Liegende Dachfenster sind nur auf den der öffentlichen Straße abgewandten Gebäudeseite zulässig.
5. Glasbausteine dürfen an Außenwänden, die zur öffentlichen bzw. privaten Straße/ Erschließungsfläche gerichtet sind, nicht verwendet werden.
6. Fenster und Türen sind außer in Holz auch in farbig beschichtetem Metall oder Kunststoff zulässig. Eloxierungen und Metallic-Effekte sind unzulässig.
7. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeträger dürfen die Gliederung einer Fassade nicht überschneiden und Fenster bzw. andere Details nicht verdecken. Werbeanlagen sind an Gebäuden in Form von Schildern in einer Größe von maximal 0,30 x 0,60 m² erlaubt, sofern Zusammenhang mit der Grundstücksnutzung besteht. Freistehende Werbeanlagen in einer maximalen Größe von 2,00 m² sind nur als Informations- bzw. Orientierungstafel zulässig.
8. Einfriedungen sind zum öffentlichen Bereich bzw. zu sonstigen Erschließungsflächen hin als Hecke mit einer maximalen Höhe von 1,20 m, bezogen auf die Fahrbahnhöhe der zugehörigen Erschließungsfläche, zulässig.
9. Als Befestigungsarten für die verkehrsberuhigten Bereiche, die Stellplätze und die Gehwege sind kleinteilige Baustoffe, wie Natursteinpflaster, Betonpflaster oder Pflasterklinker zu verwenden. Zulässig ist auch die Herstellung wassergebundener Decken.
10. Innerhalb der SO-Gebiete ist je Unterkunft/ Wohnung mindestens ein PKW-Stellplatz zu errichten.
11. Innerhalb des Geltungsbereiches sind Abfallbehälter auf dem eigenen Grundstück unterzubringen. Die innerhalb des Bebauungsplangebietes festgesetzten Standorte für Abfallbehälter sind gärtnerisch einzubinden.
12. Das Anbringen von Satellitenantennen an Bäumen ist unzulässig.
13. Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen unter II. verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern und kann mit Bußgeld geahndet werden.

III. GRÜNFLÄCHEN, PFLANZUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT, ANPFLANZUNGS- UND ERHALTUNGSGEBOTE (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 20, Nr. 25 und Abs. 6 BauGB i.V.m. § 8a BNatSchG)

1. FESTSETZUNGEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND BINDUNGEN FÜR DEREN ERHALTUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

1.1 Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind in einem Pflanz- und Reihenabstand von 1,00 m mit heimischen und standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen und dauernd zu erhalten. Bäume 1. Ordnung sind als Hochstamm, 3xv., Stammumfang 16-18 cm zu verwenden. Bäume 2. Ordnung sind als Heister, 2 x v., Höhe 175/ 200 cm zu verwenden. Sträucher sind 2 x v., Höhe 125/ 150 cm zu verwenden.

1.2 Innerhalb des Plangebietes sind 6 Einzelbaumpflanzungen als Ausgleich für die Abnahme von nach § 26a geschützten Einzelbäumen durchzuführen. Die Anpflanzungen sind gemäß der Festsetzungen unter III.1.1 durchzuführen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

1.3 Für Bäume 1.Ordnung innerhalb versiegelter Flächen ist eine mindestens 12 m² große Baumscheibe vorzusehen.

1.4 Auf den Flächen des Straßenbegleitgrüns ist eine Bepflanzung mit niedrigen Gehölzen vorzunehmen oder Landschaftsrasen mit mindestens 20 % Kräutersamen anzusäen. Vorhandene Gehölze, Baumgruppen und Einzelbäume, sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch heimische Laubbäume zu ersetzen.

1.5 Innerhalb des Plangebietes gekennzeichnete Gehölzflächen sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB dauernd zu erhalten und zu pflegen. Gehölzausfälle sind umgebungstypisch nachzupflanzen.

1.6 Innerhalb des Plangebietes gekennzeichnete Einzelbäume sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB dauernd zu erhalten und bei Ausfällen durch heimische standortgerechte Baumarten zu ersetzen.

1.7 Für die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB zu erhaltenden Einzelbäume sind innerhalb des Wurzelschutzbereiches Nebenanlagen und Garagen unzulässig. Der Wurzelbereich definiert sich aus der Kronentraufe des Gehölzes zuzüglich 1,50 m.

1.8 Für die Pflanzung von Gehölzen (III.1.1 - III.1.6) ist auf nachfolgende Gehölzliste zurückzugreifen:

Bäume: Stiel-Eiche (*Quercus robur*)
Esche (*Fraxinus excelsior*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Winter-Linde (*Tilia cordata*)
Feld-Ahorn (*Acer campestre*)
Hänge-Birke (*Betula pendula*)

Sträucher: Schlehe (*Prunus spinosa*)
Hasel (*Corylus avellana*)
Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
Zweigrifflicher Weißdorn (*Crataegus laevigata*)
Hunds-Rose (*Rosa canina*)
Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)
Purgier-Kreuzdorn (*Rhamnus cathartica*)
Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)

1.9 Gestalterische Gehölzpflanzungen mit einer gleichzeitigen Sichtschutzfunktion sind vorzugsweise im Bereich der Terrassen an den Ferienhäusern einzuordnen. Die Gehölzauswahl ist nicht an standortheimische Arten gemäß III.1.8 gebunden.

2. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

2.1 Die als private Grünfläche festgesetzte Parkanlage ist gärtnerisch zu gestalten, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Dazu sind Anpflanzungen von Bäumen, Obstbäumen und Sträuchern vorzunehmen. Im Parkbereich können neben standortgerechten heimischen Gehölzen auch repräsentative Ziergehölze verwendet werden.

IV. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. BODENDENKMAL IM PLANGEBIET

Im südlichen Bereich des Plangebietes, innerhalb der festgesetzten Grünfläche östlich des Gebietes WA2, ist gemäß Stellungnahme des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege ein Bodendenkmal, in der Planzeichnung mit "BD" gekennzeichnet, bekannt. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes hat eine Besichtigung der örtlichen Situation zur Beurteilung des Bodendenkmals mit dem zuständigen Landesamt für Kultur und Denkmalpflege stattgefunden. Aufgrund der örtlichen Situation wird das Bodendenkmal durch das Landesamt in die Kategorie der Bodendenkmale eingeordnet, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 Denkmalschutzgesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V, GVObI. M-V 1998, S. 12, zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 20. Juli 2006, GVObI. M-V S. 576) genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten eine fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V rechtzeitig schriftlich oder telefonisch, vier Wochen vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Baugenehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden. Eine Beratung zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen ist bei den genannten Behörden zu erhalten. Abstimmungen zur Vorgehensweise mit Bodendenkmalen sind rechtzeitig zu führen, so dass eine ordnungsgemäße Bebauung erfolgen kann. Im östlichen Teil des Plangebietes wurde gemäß Stellungnahme des Landesamtes für Bodendenkmalpflege, heute Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, aus dem früheren Verfahren ein Bodendenkmal gekennzeichnet. Dieses Bodendenkmal wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung so nicht bestätigt, daher ist eine Darstellung nicht mehr erforderlich.

2. VERHALTEN BEI BODENDENKMALFUNDEN

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Lande Mecklenburg-Vorpommern (Denkmalschutzgesetz - DSchG M-V) unverzüglich die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege oder dessen Vertreter 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, kann jedoch für eine fachgerechte Untersuchung im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden. Eine Beratung zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen ist bei den genannten Behörden zu erhalten. Abstimmungen zur Vorgehensweise mit Bodendenkmalen sind rechtzeitig zu führen, so dass eine ordnungsgemäße Bebauung erfolgen kann.

3. ANZEIGE DES BAUBEGINNS BEI ERDARBEITEN

Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG Mecklenburg-Vorpommern unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden (vgl. § 11 Abs.3 DSchG M-V).

4. VERHALTEN BEI UNNATÜRLICHEN VERFÄRBUNGEN bzw. GERÜCHEN DES BODENS

Sollten während der Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürlichen Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist der Grundstücksbesitzer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet und der Fachdienst Umwelt des Landkreises Nordwestmecklenburg, Sachgebiet Altlasten/ Immissionsschutz ist unverzüglich nach Bekannt werden zu informieren. Grundstücksbesitzer sind als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs oder Bauabfalls nach §§ 10 und 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-AbfG) verpflichtet. Sie unterliegen damit gleichzeitig der Anzeigepflicht.

5. MUNITIONSFUNDE

Der Munitionsbergungsdienst (MBD) hat in seiner Stellungnahme mitgeteilt, dass für das Plangebiet keine Hinweise auf mögliche Kampfmittel vorliegen. Nach bisherigen Erfahrungen ist es jedoch nicht auszuschließen, dass auch in einem für den MBD als nicht kampfmittelbelastet bekannten Bereich Einzelfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst ist zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei oder Ordnungsbehörde hinzuzuziehen. Wer Kampfmittel entdeckt, in Besitz hat oder Kenntnis von Lagerstellen derartiger Mittel erhält, ist nach § 5 Kampfmittelverordnung verpflichtet, dies unverzüglich den örtlichen Ordnungsbehörden anzuzeigen.

6. GEWÄSSERSCHUTZSTREIFEN

Teile des Plangebietes befinden sich innerhalb des 100 m breiten Gewässerschutzstreifens des Schweriner Sees. Ein Ausnahmeantrag zur Unterschreitung des Gewässerschutzstreifens gemäß § 19 Abs. 3 LNatG M-V wurde durch die Gemeinde Bad Kleinen mit Schreiben vom 26.01.2009 gestellt.

A2.1

Die Ausnahmegenehmigung zur Unterschreitung des Gewässerschutzstreifens wurde durch die untere Naturschutzbehörde mit Bescheid vom 10.02.2009 erteilt.

7. SCHUTZGEBIETE IM SINNE DES NATURSCHUTZRECHTS

Innerhalb des Landschaftsschutzgebietes (LSG) "Schweriner Außensee" sowie innerhalb des SPA-Gebietes "Schweriner See" ist die Errichtung baulicher Nebenanlagen einschließlich sämtlicher baugenehmigungsfreier baulicher Anlagen nicht zulässig. Ausgenommen ist die Erhaltung der bestehenden öffentlichen Wege und tiefbaulichen Anlagen (Leitungen, Kanäle).

8. AUSGLEICHS- UND ERSATZMAßNAHMEN AUßERHALB DES PLANGEBIETES

8.1 Externe Kompensationsmaßnahme - EM 1

Auf dem 66.607 m² großen Flurstück 104/1 der Flur 1 in der Gemarkung Gallentin sind 8.240 m² intensiv genutzte Ackerfläche über natürliche Sukzession zu einem Gehölzbestand zu entwickeln. Auf 10 % der Sukzessionsfläche sind Initialpflanzungen vorzunehmen. Sämtliche Anpflanzungen sind ausschließlich aus einheimischen und standortgerechten Laubgehölzen herzustellen. Folgende Arten und Pflanzqualitäten sind vorzusehen:

Bäume 1. Ordnung als Heister 150/ 175:

Stiel-Eiche (*Quercus robur*).

Bäume 2. Ordnung als leichte Heister 150 /175:

Hainbuche (*Carpinus betulus*),

Feld-Ahorn (*Acer campestre*),

Eberesche (*Sorbus aucuparia*).

Sträucher, Höhe 80-100:

Schlehe (*Prunus spinosa*),

Hasel (*Corylus avellana*),

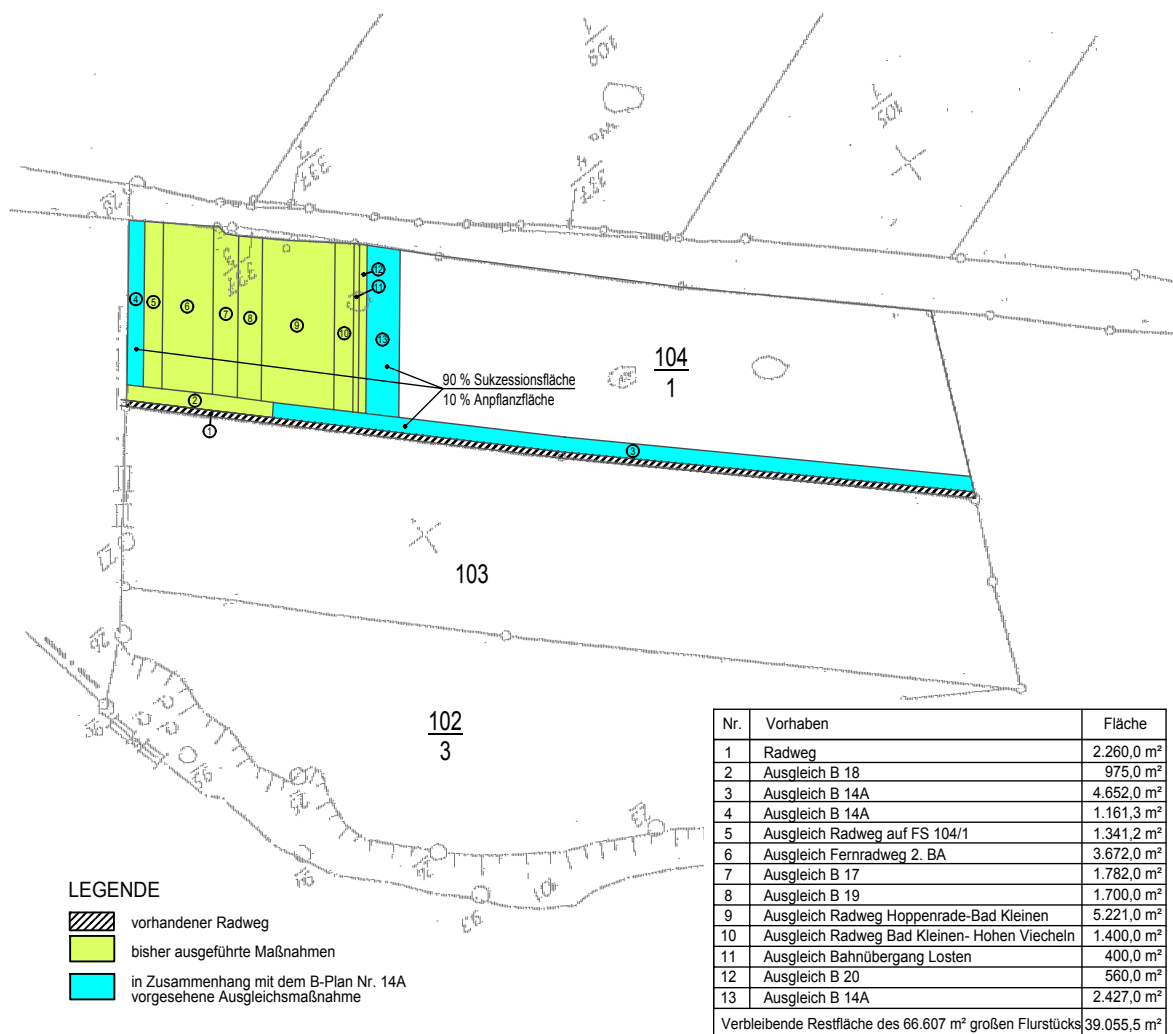
Weißdorn (*Crataegus monogyna*),

Hunds-Rose (*Rosa canina*),

Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*),

Purgier-Kreuzdorn (*Rhamnus cathartica*).

Die Pflanzungen sind in artgerechten Pflanzabständen durchzuführen.



8.2 Externe Kompensationsmaßnahme - EM 2

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Einhaltung des Artenschutzes

Als Ausgleich für die Beeinträchtigung von Brutplätzen der Mehlschwalbe sind im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes 20 Nisthilfen herzustellen und dauerhaft zu erhalten, sofern das Gebäude der ehemaligen Gaststätte "Schwarzer Kanal" im Südosten des Plangebietes umgebaut oder abgerissen wird. Die Nisthilfen sind eine Brutperiode vor den geplanten Arbeiten in der Umgebung des ehemaligen Wohnhauses im südöstlichen Planungsraum, vorzugsweise am Trafo- Gebäude sind 20 Nisthilfen für Mehlschwalben, als Ausgleich für den Verlust von Nistplätzen anzubringen.

A2.3 Die 20 Nistplätze sind auf dem Flurstück 345/23 zu errichten.

9. ARTENSCHUTZ

Der Abriss des Wohnhauses ist außerhalb der Brutperiode der Schwalben vorzunehmen.

A2.3 Das Wohnhaus befindet sich auf dem Flurstück 345/23.

10. STÄDTEBAULICHER VERTRAG

Die Gemeinde Bad Kleinen hat in einem Städtebaulichen Vertrag mit einem Vorhabenträger die Kostenübernahme zu Aufwendungen für die Erschließung und Vorbereitung des Gebietes, für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie für die Belange der Bodendenkmalpflege geregelt.

11. VORHANDENER LEITUNGSBESTAND

Innerhalb des Plangebietes sind Leitungen von Ver- und Entsorgungsträgern vorhanden, die gemäß derzeitigem Kenntnisstand nachrichtlich im Plan dargestellt sind. Diese sind im Rahmen der Erschließungsplanung zu berücksichtigen. Mit Realisierung von Vorhaben werden Neu- und Umverlegung von Leitungen der Ver- und Entsorgung erforderlich. Die Regelung erfolgt durch den Abschluss von Erschließungsvereinbarungen zwischen dem Vorhabenträger/ Bauherrn und den Ver- und Entsorgungsunternehmen.

M3 Zur Sicherung von Leitungen werden Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten festgesetzt. Die Gemeinde hat sich vor Rechtskraft des Planes davon überzeugt, dass die Baulast eingetragen wird.

Seitens des Eigentümers des Flurstückes 345/15 liegt für den Wasser- und Bodenverband "Wallensteingraben-Küste" eine Eintragungsbewilligung vor. Diese ist in einer Breite von 8 m für den verrohrten Abschnitt des Gewässers Nr. 11:0:29, jeweils 4 m beidseits der Leitungsachse vorgesehen. Zur Sicherung der Schmutz- und Regenwasserleitung ist eine Eintragungsbewilligung für das Flurstück 345/15 in einer Breite von 4 m, 2 m beidseits der Leitungsachse vorgesehen. Die Bereiche sind im Plan festgesetzt.

12. ABFALL UND KREISLAUFWIRTSCHAFT

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass von den Baustellen als auch von den fertiggestellten Objekten eine vollständige und geordnete Abfallentsorgung entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises erfolgen kann. Der Grundstücksbesitzer ist als Abfallbesitzer nach §§ 10 und 11 KrW-/AbfG zur ordnungsgemäßen Entsorgung belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Abfälle (verunreinigter Erdaushub bzw. Bauschutt), die nicht verwertet werden können, sind entsprechend §§ 10 und 11 KrW-/AbfG durch einen zugelassenen Beförderer in einer Abfallbeseitigungsanlage zu entsorgen. Unbelastete Bauabfälle dürfen gemäß § 18 AbfAlG M-V nicht auf Deponien abgelagert werden. Sie sind wieder zu verwerten.

M2.1

Da Fläche zum Wenden vor dem Gebiet SO5 B+I nicht zur Verfügung steht bzw. nicht eigentumsseitig gesichert ist, sind die Mülltonnen am Entsorgungstag so bereit zu stellen, dass sie durch das Müllentsorgungsunternehmen abtransportiert werden können. Die Stellplatzanlage südlich im SO4 B+I-Gebiet ist so zu gestalten, dass eine Umfahrung aus dem Sondergebiet auf die Planstraße C und umgekehrt möglich ist. Dafür können die Stellplatzflächen genutzt werden. Dies ist eigentumsseitig sicher.

13. BODENSCHUTZ

Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind mit der zuständigen Behörde, Staatliches Amt für Umwelt und Natur Schwerin, gemäß § 13 BBodSchG die notwendigen Maßnahmen abzustimmen (Sanierungsuntersuchung, Sanierungsplanung, Sanierung bzw. Sicherung). Bei der Erfüllung dieser Pflichten ist die planungsrechtlich zulässige Nutzung der Grundstücke und das sich daraus ergebende Schutzbedürfnis zu beachten, soweit dieses mit den Bodenfunktionen nach § 2 Abs. 2 BBodSchG zu vereinbaren ist. Für jede Maßnahme, die auf den Boden einwirkt, hat der Verursacher die entsprechende Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Bodeneinwirkungen sind zu vermeiden bzw. zu vermindern, soweit das im Rahmen der Baumaßnahmen verhältnismäßig ist. Bei der Sicherung von schädlichen Bodenveränderungen ist zu gewährleisten, dass durch die verbleibenden Schadstoffe keine Gefahr oder erhebliche, nachteilige Belastung für den Einzelnen oder die Allgemeinheit entstehen. Im Falle einer Sanierung muss der Verursacher dafür sorgen, dass die Vorbelastungen des Bodens bzw. die Altlasten soweit entfernt werden, dass die für den jeweiligen Standort zulässigen Nutzungsmöglichkeiten wieder hergestellt werden. Diese Hinweise werden allgemeingültig dargestellt, da bisher für den Standort keine Altlasten bekannt sind. Es handelt sich lediglich um einen vorsorglichen Hinweis.

14. WALDSCHUTZABSTAND

M2.2

Nach Durchführung des Planverfahrens ist die Ausnahme zur Reduzierung des gesetzlichen Waldschutzabstandes von 30 m auf 25 m und nur für geringfügige Bebauung geregelt. Dies wurde im Stellungnahmeverfahren mit dem Forstamt Schönberg abgestimmt.

TEIL B – TEXT

FÜR DEN BEBAUUNGSPLAN Nr. 14A - 1. ÄNDERUNG FÜR DAS GEBIET „GALLETIN SÜD“

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

~~1.1 ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 4 BauNVO)~~

~~Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 4, Gartenbaubetriebe, und Nr. 5, Tankstellen sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO für die Allgemeinen Wohngebiete nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig.~~

1.2 SONDERGEBIET - FERIENHAUSGEBIET (§ 10 Abs. 4 BauNVO)

Innerhalb der Sondergebiete - Ferienhausgebiet (SO1-FH und SO2-FH) sind nach § 10 Abs. 4 BauNVO zulässig:

- Ferienhäuser und Ferienwohnungen, die aufgrund ihrer Lage, Größe, Ausstattung, Erschließung und Versorgung für den Erholungsaufenthalt geeignet und dazu bestimmt sind, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung dienen.
- ~~* Untergeordnete Einrichtungen der touristischen Infrastruktur (Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes, wie Rezeption, Kiosk, Bistro, Café, und für sportliche Zwecke, wie Fitnessraum) zulässig.~~

~~Innerhalb der Sondergebiete - Ferienhausgebiet (SO1-FH und SO2-FH) sind nach § 10 Abs. 4 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig:~~

- ~~* Wohnungen für Dienst-, Aufsichts- und Bereitschaftspersonen und nur soweit sie der Betreuung abgeschlossener Einheiten dienen und der Zahl der zu betreuenden Ferienhäuser bzw. Ferienwohnungen jeweils deutlich untergeordnet sind.~~

Innerhalb der Sondergebiete - Ferienhausgebiet (SO1-FH und SO2-FH) sind nach § 10 Abs. 4 BauNVO unzulässig:

- Wohnungen im Sinne einer allgemeinen Wohnnutzung.

1.3 SONSTIGES SONDERGEBIET – BEHERBERGUNG UND INFRASTRUKTUR (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

Innerhalb der sonstigen Sondergebiete - Beherbergung und Infrastruktur (SO3-B+I, SO4-B+I und SO5-B+I) ist die Errichtung und Nutzung von Einrichtungen der Beherbergung und touristische Infrastruktur sowie entsprechender Nebenanlagen zulässig. Innerhalb der sonstigen Sondergebiete - Beherbergung und Infrastruktur (SO3-B+I, SO4-B+I und SO5-B+I) sind zulässig:

- Ferienwohnungen,

- Beherbergungsbetriebe,
- Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für gesundheitliche Zwecke (wie Sauna),
- Anlagen für sportliche Zwecke (wie Fitnessräume) sowie
- Anlagen für Verwaltungen.

Die Verkaufsraumfläche von Läden darf eine Gesamtgröße von 200 m² nicht überschreiten.

Innerhalb der sonstigen Sondergebiete - Beherbergung und Infrastruktur (SO3-B+I, SO4-B+I und SO5-B+I) sind ausnahmsweise zulässig:

- Einzelne Wohnungen für Dienst-, Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sind ausnahmsweise zulässig, soweit sie der Betreuung abgeschlossener Einheiten dienen.

Innerhalb der sonstigen Sondergebiete - Beherbergung und Infrastruktur (SO3-B+I, SO4-B+I und SO5-B+I) sind unzulässig.

- Wohnungen im Sinne einer allgemeinen Wohnnutzung,
- Vergnügungsstätten.

2. BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Für die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist sämtlich die offene Bauweise zulässig. Innerhalb der Sondergebiete (gemäß § 10 Abs. 4 BauNVO) und innerhalb der Sonstigen Sondergebiete (gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO) sind nur Einzelhäuser zulässig. ~~Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (gemäß § 4 BauNVO) sind Einzel- und/oder Doppelhäuser zulässig.~~

3. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

A 1.1. Überschreitungen der Baugrenzen durch Hauptgebäude sind unzulässig. Ausnahmsweise sind Überschreitungen der Baugrenzen für untergeordnete Bauteile, wie Erker oder betonte Eingangsbereiche gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bis zu einer Tiefe von 2,00 m ~~und einem Drittel der Gesamtbreite der betroffenen Gebäudeseite~~ zulässig.

~~A 1.3. Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO sind innerhalb des Waldabstandes nur folgende bauliche Anlagen zulässig:~~

- ~~▪ Nebenanlagen für die Aufbewahrung von Gartengeräten in einer Größe bis maximal 8 m³ Volumen,~~
- ~~▪ Einfache Gewächshäuser,~~
- ~~▪ Nebenanlagen für Hobbytierhaltung (Hundezwinger, sonstige Kleintierhaltung),~~
- ~~▪ Terrassen, sofern sie untergeordnet sind und keine Abstandsflächen auslösen.~~

4. ZAHLE DER WOHNUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen wird innerhalb der Sondergebiete (gemäß § 10 Abs. 4 BauNVO) und innerhalb der Sonstigen Sondergebiete (gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO) je Einzelhaus mit je einer Wohneinheit festgesetzt.

~~Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA1 bis WA3, WA5 (gemäß § 4 BauNVO) sind je Einzelhaus maximal zwei Wohneinheiten und je Doppelhaushälfte maximal eine Wohneinheit zulässig.~~

~~Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA4 (gemäß § 4 BauNVO) sind maximal sechs Wohneinheiten zulässig.~~

~~Innerhalb der Gebiete SO1 bis SO5 sind maximal drei Wohnungen für Wohnungen für Dienst-, Aufsichts- und Bereitschaftspersonen zulässig.~~

5. HÖHENLAGE (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die konstruktive Sockelhöhe - in Höhe Erdgeschoßrohfußboden - darf maximal 0,30 m über dem Bezugspunkt liegen. Das Maß der Sockelhöhe bezieht sich auf den vertikalen Abstand zwischen der Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens und dem Bezugspunkt. In allen Baugebieten darf der Erdgeschoßrohfußboden jedoch auch nicht unter dem Bezugspunkt liegen.

A 1.2. Als Bezugspunkt gilt die mittlere Höhe des anstehenden Geländes, des für die Überbauung festgesetzten Grundstücksteils (gemäß natürlichem Gelände in der Kartengrundlage des Bebauungsplanes).

Als Traufhöhe wird die Höhe der äußeren Schnittkante der Außenwand des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachaußenhaut bezeichnet. Unter Firsthöhe ist die Höhe der oberen Dachbegrenzungskante, also der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel, zu verstehen. Maßgebend ist das eingedeckte Dach.

6. NEBENANLAGEN, GARAGEN UND STELLPLÄTZE (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12 und 14 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind innerhalb sämtlicher SO-Gebiete - außer eine gebäudebezogene Terrasse und ein grundstücksbezogener Stellplatz - außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

~~Garagen und überdachte Stellplätze sind ausschließlich innerhalb sämtlicher SO-Gebiete gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO unzulässig.~~

~~Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Garagen sind in sämtlichen WA-Gebieten auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nebenanlagen und Garagen dürfen über die straßenseitige Baukante des Hauptgebäudes nicht hervortreten.~~

7. FLÄCHEN FÜR GEMEINSCHAFTSANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)

Innerhalb des SO 1 FH sind auf den mit „GGa, GSt“ bezeichneten Flächen Gemeinschaftsanlagen für Garagen und Stellflächen zum Abstellen von Kraftfahrzeugen und Booten zugunsten der Grundstückseigentümer der in der Planzeichnung mit A, B, C, D, E und F bezeichneten Grundstücke festgesetzt. Die Fläche der Gemeinschaftsanlage wird gem. § 21a Abs. 2 BauNVO mit jeweils 1/6 den in der Planzeichnung mit A, B, C, D, E und F bezeichneten Grundstücken zugeordnet.

8. VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Innerhalb der von Bebauung freizuhaltenden Sichtflächen (S) sind Sichtbehinderungen mit einer Höhe von mehr als 0,70 m über der Fahrbahnhöhe unzulässig.

Zulässig sind einzelne hochstämmige Bäume mit einer Kronenansatzhöhe über 2,50 m. Bei kleinen Sichtflächen entfällt die Randsignatur.

~~Innerhalb des Gebietes WA2 innerhalb der von Bebauung freizuhaltenden Flächen, Flächen innerhalb eines Abstandsbereiches von 10 m zur Böschungsoberkante (BK), sind sämtliche hochbauliche Anlagen unzulässig.~~

9. AUFSCHIEBEND BEDINGTES BAURECHT (§9 Abs. 2 BauGB)

Innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14a sind sämtliche hochbauliche Maßnahmen erst zulässig, wenn die Entsorgung des anfallenden Oberflächenwassers so gesichert ist, dass nur noch die im Bereich der Erschließungsstraße verlaufenden Hauptleitung innerhalb des Plangebietes benötigt wird.

II. FESTSETZUNGEN ÜBER DIE ÄUßERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 86 LBauO M-V)

1. ~~Im gesamten Planbereich~~ Innerhalb der Sondergebiete SO1-FH, SO3-B+I, SO5- B+I und sind nur symmetrische Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer für die Hauptgebäude zulässig. Innerhalb der Sondergebiete SO2-FH und SO4-B+I sind nur Flachdächer oder flachgeneigte Pultdächer bzw. Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer für die Hauptgebäude zulässig.
2. Die Dacheindeckungen sind in den Farben rot, braun oder anthrazit zulässig.
3. Die Gesamtbreite aller Gauben darf 25 % der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten. Zu den Ortsgängen ist ein Mindestabstand von 1,50 m einzuhalten. Unterschiedliche Formen von Gauben auf einer Dachfläche sind unzulässig.
4. Liegende Dachfenster sind nur auf den der öffentlichen Straße abgewandten Gebäudeseite zulässig.
5. Glasbausteine dürfen an Außenwänden, die zur öffentlichen bzw. privaten Straße/ Erschließungsfläche gerichtet sind, nicht verwendet werden.
6. Fenster und Türen sind außer in Holz auch in farbig beschichtetem Metall oder Kunststoff zulässig. Eloxierungen und Metallic-Effekte sind unzulässig.
7. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeträger dürfen die Gliederung einer Fassade nicht überschneiden und Fenster bzw. andere Details nicht verdecken. Werbeanlagen sind an Gebäuden in Form von Schildern in einer Größe von maximal 0,30 x 0,60 m² erlaubt, sofern Zusammenhang mit der Grundstücksnutzung besteht. Freistehende Werbeanlagen in einer maximalen Größe von 2,00 m² sind nur als Informations- bzw. Orientierungstafel zulässig.

8. Einfriedungen sind zum öffentlichen Bereich bzw. zu sonstigen Erschließungsflächen hin als Hecke mit einer maximalen Höhe von 1,20 m, bezogen auf die Fahrbahnhöhe der zugehörigen Erschließungsfläche, zulässig.
9. Als Befestigungsarten für die verkehrsberuhigten Bereiche, die Stellplätze und die Gehwege sind kleinteilige Baustoffe, wie Natursteinpflaster, Betonpflaster oder Pflasterklinker zu verwenden. Zulässig ist auch die Herstellung wassergebundener Decken.
10. Innerhalb der SO-FH -Gebiete ist je Unterkunft/ Wohnung mindestens ein PKW-Stellplatz zu errichten.
11. Innerhalb des Geltungsbereiches sind Abfallbehälter auf dem eigenen Grundstück unterzubringen. Die innerhalb des Bebauungsplangebietes festgesetzten Standorte für Abfallbehälter sind gärtnerisch einzubinden.
12. Das Anbringen von Satellitenantennen an Bäumen ist unzulässig.
13. Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen unter II. verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern und kann mit Bußgeld geahndet werden.

III. GRÜNFLÄCHEN, PFLANZUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT, ANPFLANZUNGS- UND ERHALTUNGSGEBOTE (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 20, Nr. 25 und Abs. 6 BauGB i.V.m. § 8a BNatSchG)

1. FESTSETZUNGEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND BINDUNGEN FÜR DEREN ERHALTUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- ~~1.1 Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind in einem Pflanz- und Reihenabstand von 1,00 m mit heimischen und standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen und dauernd zu erhalten.
Bäume 1. Ordnung sind als Hochstamm, 3xv., Stammumfang 16-18 cm zu verwenden.
Bäume 2. Ordnung sind als Heister, 2 x v., Höhe 175/ 200 cm zu verwenden.
Sträucher sind 2 x v., Höhe 125/ 150 cm zu verwenden.~~
- ~~1.2 Innerhalb des Plangebietes sind 6 Einzelbaumpflanzungen als Ausgleich für die Abnahme von nach § 26a geschützten Einzelbäumen durchzuführen. Die Anpflanzungen sind gemäß der Festsetzungen unter III.1.1 durchzuführen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.~~
- ~~1.3 Für Bäume 1.Ordnung innerhalb versiegelter Flächen ist eine mindestens 12 m² große Baumscheibe vorzusehen.~~
- ~~1.4 Auf den Flächen des Straßenbegleitgrüns ist eine Bepflanzung mit niedrigen Gehölzen vorzunehmen oder Landschaftsrasen mit mindestens 20 % Kräutersamen anzusäen. Vorhandene Gehölze, Baumgruppen und Einzelbäume, sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch heimische Laubbäume zu ersetzen.~~

1.5 Innerhalb des Plangebietes gekennzeichnete Gehölzflächen sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB dauernd zu erhalten und zu pflegen. Gehölzausfälle sind umgebungstypisch nachzupflanzen.

~~1.6 Innerhalb des Plangebietes gekennzeichnete Einzelbäume sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB dauernd zu erhalten und bei Ausfällen durch heimische standortgerechte Baumarten zu ersetzen.~~

~~1.7 Für die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB zu erhaltenden Einzelbäume sind innerhalb des Wurzelschutzbereiches Nebenanlagen und Garagen unzulässig. Der Wurzelbereich definiert sich aus der Kronentraufe des Gehölzes zuzüglich 1,50 m.~~

~~1.8 Für die Pflanzung von Gehölzen (III.1.1 – III.1.6) ist auf nachfolgende Gehölzliste zurückzugreifen:~~

~~Bäume: Stiel-Eiche (Quercus robur)
Esche (Fraxinus excelsior)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Winter-Linde (Tilia cordata)
Feld-Ahorn (Acer campestre)
Hänge-Birke (Betula pendula)
Sträucher: Schlehe (Prunus spinosa)
Hasel (Corylus avellana)
Eingrifflicher Weißdorn (Crataegus monogyna)
Zweigrifflicher Weißdorn (Crataegus laevigata)
Hunds-Rose (Rosa canina)
Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)
Purgier-Kreuzdorn (Rhamnus cathartica)
Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)~~

1.9 Gestalterische Gehölzpflanzungen mit einer gleichzeitigen Sichtschutzfunktion sind vorzugsweise im Bereich der Terrassen an den Ferienhäusern einzuordnen. Die Gehölzauswahl ist nicht an standortheimische Arten gemäß III.1.8 gebunden.

~~2. GRÜNFLÄCHEN~~ ~~(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)~~

~~2.1 Die als private Grünfläche festgesetzte Parkanlage ist gärtnerisch zu gestalten, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Dazu sind Anpflanzungen von Bäumen, Obstbäumen und Sträuchern vorzunehmen. Im Parkbereich können neben standortgerechten heimischen Gehölzen auch repräsentative Ziergehölze verwendet werden.~~

IV. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. BODENDENKMAL IM PLANGEBIET

Das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege hat im Zuge des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes Nr. 14a die Lage eines Bodendenkmals mitgeteilt. Dieses Bodendenkmal liegt außerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14a. Innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14a sind keine Bodendenkmale bekannt.

~~Im südlichen Bereich des Plangebietes, innerhalb der festgesetzten Grünfläche östlich des Gebietes WA2, ist gemäß Stellungnahme des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege ein Bodendenkmal, in der Planzeichnung mit „BD“ gekennzeichnet, bekannt. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes hat eine Besichtigung der örtlichen Situation zur Beurteilung des Bodendenkmals mit dem zuständigen Landesamt für Kultur und Denkmalpflege stattgefunden. Aufgrund der örtlichen Situation wird das Bodendenkmal durch das Landesamt in die Kategorie der Bodendenkmale eingeordnet, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 Denkmalschutzgesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V, GVOBl. M-V 1998, S. 12, zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 20. Juli 2006, GVOBl. M-V S. 576) genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten eine fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V rechtzeitig schriftlich oder telefonisch, vier Wochen vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Baugenehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden.~~

~~Eine Beratung zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen ist bei den genannten Behörden zu erhalten. Abstimmungen zur Vorgehensweise mit Bodendenkmalen sind rechtzeitig zu führen, so dass eine ordnungsgemäße Bebauung erfolgen kann.~~

~~Im östlichen Teil des Plangebietes wurde gemäß Stellungnahme des Landesamtes für Bodendenkmalpflege, heute Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, aus dem früheren Verfahren ein Bodendenkmal gekennzeichnet. Dieses Bodendenkmal wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung so nicht bestätigt, daher ist eine Darstellung nicht mehr erforderlich.~~

2. VERHALTEN BEI BODENDENKMALFUNDEN

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Lande Mecklenburg-Vorpommern (Denkmalschutzgesetz – DSchG M-V) unverzüglich die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege oder dessen Vertreter 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 Werktagen nach Zugang der Anzeige, kann jedoch für eine fachgerechte Untersuchung im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden.

Eine Beratung zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen ist bei den genannten Behörden zu erhalten. Abstimmungen zur Vorgehensweise mit Bodendenkmalen sind rechtzeitig zu führen, so dass eine ordnungsgemäße Bebauung erfolgen kann.

~~3. ANZEIGE DES BAUBEGINNS BEI ERDARBEITEN~~

~~Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gemäß § 11~~

~~DSchG Mecklenburg-Vorpommern unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden (vgl. § 11 Abs.3 DSchG M-V).~~

4. VERHALTEN BEI UNNATÜRLICHEN VERFÄRBUNGEN bzw. GERÜCHEN DES BODENS

Sollten während der Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürlichen Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist der Grundstücksbesitzer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet und der Fachdienst Umwelt des Landkreises Nordwestmecklenburg, Sachgebiet Altlasten/ Immissionsschutz ist unverzüglich nach Bekannt werden zu informieren. Grundstücksbesitzer sind als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs oder Bauabfalls nach §§ 10 und 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-AbfG) verpflichtet. Sie unterliegen damit gleichzeitig der Anzeigepflicht.

5. MUNITIONSFUNDE

Der Munitionsbergungsdienst (MBD) hat **im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14a** in seiner Stellungnahme mitgeteilt, dass für das Plangebiet keine Hinweise auf mögliche Kampfmittel vorliegen. Nach bisherigen Erfahrungen ist es jedoch nicht auszuschließen, dass auch in einem für den MBD als nicht kampfmittelbelastet bekannten Bereich Einzelfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst ist zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei oder Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Wer Kampfmittel entdeckt, in Besitz hat oder Kenntnis von Lagerstellen derartiger Mittel erhält, ist nach § 5 Kampfmittelverordnung verpflichtet, dies unverzüglich den örtlichen Ordnungsbehörden anzuzeigen.

6. GEWÄSSERSCHUTZSTREIFEN

Teile des Plangebietes befinden sich innerhalb des 100 m breiten Gewässerschutzstreifens des Schweriner Sees. Ein Ausnahmeantrag zur Unterschreitung des Gewässerschutzstreifens gemäß § 19 Abs. 3 LNatG M-V wurde durch die Gemeinde Bad Kleinen mit Schreiben vom 26.01.2009 gestellt.

A 2.1. Die Ausnahmegenehmigung zur Unterschreitung des Gewässerschutzstreifens wurde durch die untere Naturschutzbehörde mit Bescheid vom 10.02.2009 erteilt.

~~7. SCHUTZGEBIETE IM SINNE DES NATURSCHUTZRECHTS~~

~~Innerhalb des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Schweriner Außensee“ sowie innerhalb des SPA-Gebietes „Schweriner See“ ist die Errichtung baulicher Nebenanlagen einschließlich sämtlicher baugenehmigungsfreier baulicher Anlagen nicht zulässig.~~

~~Ausgenommen ist die Erhaltung der bestehenden öffentlichen Wege und tiefbaulichen Anlagen (Leitungen, Kanäle).~~

~~8. AUSGLEICHS- UND ERSATZMAßNAHMEN AUßERHALB DES PLANGEBIETES~~

8.1 Externe Kompensationsmaßnahme – EM 1

Auf dem 66.607 m² großen Flurstück 104/1 der Flur 1 in der Gemarkung Gallentin sind 8.240 m² intensiv genutzte Ackerfläche über natürliche Sukzession zu einem Gehölzbestand zu entwickeln. Auf 10 % der Sukzessionsfläche sind Initialpflanzungen vorzunehmen. Sämtliche Anpflanzungen sind ausschließlich aus einheimischen und standortgerechten Laubgehölzen herzustellen.

Folgende Arten und Pflanzqualitäten sind vorzusehen:

Bäume 1. Ordnung als Heister 150/ 175:

Stiel-Eiche (*Quercus robur*).

Bäume 2. Ordnung als leichte Heister 150 /175:

Hainbuche (*Carpinus betulus*),

Feld-Ahorn (*Acer campestre*),

Eberesche (*Sorbus aucuparia*).

Sträucher, Höhe 80-100:

Schlehe (*Prunus spinosa*),

Hasel (*Corylus avellana*),

Weißdorn (*Crataegus monogyna*),

Hunds-Rose (*Rosa canina*),

Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*),

Purgier-Kreuzdorn (*Rhamnus cathartica*).

Die Pflanzungen sind in artgerechten Pflanzabständen durchzuführen.

8.2 Externe Kompensationsmaßnahme - EM 2

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Einhaltung des Artenschutzes

Als Ausgleich für die Beeinträchtigung von Brutplätzen der Mehlschwalbe sind im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes 20 Nisthilfen herzustellen und dauerhaft zu erhalten, sofern das Gebäude der ehemaligen Gaststätte „Schwarzer Kanal“ im Südosten des Plangebietes umgebaut oder abgerissen wird. Die Nisthilfen sind eine Brutperiode vor den geplanten Arbeiten in der Umgebung des ehemaligen Wohnhauses im südöstlichen Planungsraum, vorzugsweise am Trafo- Gebäude sind 20 Nisthilfen für Mehlschwalben, als Ausgleich für den Verlust von Nistplätzen anzubringen.

A 2.3. Die 20 Nistplätze sind auf dem Flurstück 345/23 zu errichten.

~~9. ARTENSCHUTZ~~

~~Der Abriss des Wohnhauses ist außerhalb der Brutperiode der Schwalben vorzunehmen.~~

~~A 2.3. Das Wohnhaus befindet sich auf dem Flurstück 345/23.~~

10. STÄDTEBAULICHER VERTRAG

Die Gemeinde Bad Kleinen hat in einem Städtebaulichen Vertrag mit einem Vorhabenträger die Kostenübernahme zu Aufwendungen für die Erschließung und

Vorbereitung des Gebietes, für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie für die Belange der Bodendenkmalpflege geregelt.

11. VORHANDENER LEITUNGSBESTAND

Innerhalb des Plangebietes sind Leitungen von Ver- und Entsorgungsträgern vorhanden, die gemäß derzeitigem Kenntnisstand nachrichtlich im Plan dargestellt sind. Diese sind im Rahmen der Erschließungsplanung zu berücksichtigen. Mit Realisierung von Vorhaben werden Neu- und Umverlegung von Leitungen der Ver- und Entsorgung erforderlich. Die Regelung erfolgt durch den Abschluss von Erschließungsvereinbarungen zwischen dem Vorhabenträger/ Bauherrn und den Ver- und Entsorgungsunternehmen.

~~M 3 — Zur Sicherung von Leitungen werden Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten festgesetzt. Die Gemeinde hat sich vor Rechtskraft des Planes davon überzeugt, dass die Baulast eingetragen wird.~~

Seitens des Eigentümers des Flurstückes 345/51 liegt für den Wasser- und Bodenverband „Wallensteingraben-Küste“ eine Eintragungsbewilligung für den Bereich unter der Verkehrsfläche bzw. innerhalb der Flächen für Geh- Fahr- und Leitungsrechte vor. ~~Diese ist in einer Breite von 8 m für den verrohrten Abschnitt des Gewässers Nr. 11-0-29, jeweils 4 m beidseits der Leitungsachse vorgesehen. Zur Sicherung der Schmutz- und Regenwasserleitung ist eine Eintragungsbewilligung für das Flurstück 345/15 in einer Breite von 4 m, 2 m beidseits der Leitungsachse vorgesehen. Die Bereiche sind im Plan festgesetzt.~~

12. ABFALL UND KREISLAUFWIRTSCHAFT

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass von den Baustellen als auch von den fertiggestellten Objekten eine vollständige und geordnete Abfallentsorgung entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises erfolgen kann. Der Grundstücksbesitzer ist als Abfallbesitzer nach §§ 10 und 11 KrW-/AbfG zur ordnungsgemäßen Entsorgung belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Abfälle (verunreinigter Erdaushub bzw. Bauschutt), die nicht verwertet werden können, sind entsprechend §§ 10 und 11 KrW-/AbfG durch einen zugelassenen Beförderer in einer Abfallbeseitigungsanlage zu entsorgen. Unbelastete Bauabfälle dürfen gemäß § 18 AbfAllG M-V nicht auf Deponien abgelagert werden. Sie sind wieder zu verwerten.

~~M 2.1. Da Fläche zum Wenden vor dem Gebiet SO5 B+I nicht zur Verfügung steht bzw. nicht eigentumsseitig gesichert ist, sind die Die Mülltonnen sind am Entsorgungstag an der Haupteinschließungsstraße so bereit zu stellen, dass sie durch das Müllentsorgungsunternehmen abtransportiert werden können. Die Stellplatzanlage südlich im SO4 B+I-Gebiet ist so zu gestalten, dass eine Umfahrung aus dem Sondergebiet auf die Planstraße C und umgekehrt möglich ist. Dafür können die Stellplatzflächen genutzt werden. Dies ist eigentumsseitig sicher.~~

13. BODENSCHUTZ

Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind mit der zuständigen Behörde, ~~Staatliches Amt für Umwelt und Natur Schwerin,~~ gemäß § 13 BBodSchG die notwendigen Maßnahmen abzustimmen (Sanierungsuntersuchung, Sanierungsplanung, Sanierung bzw. Sicherung). Bei der Erfüllung dieser Pflichten ist die planungsrechtlich zulässige Nutzung der Grundstücke und das sich daraus

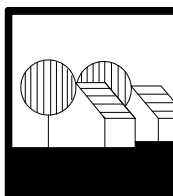
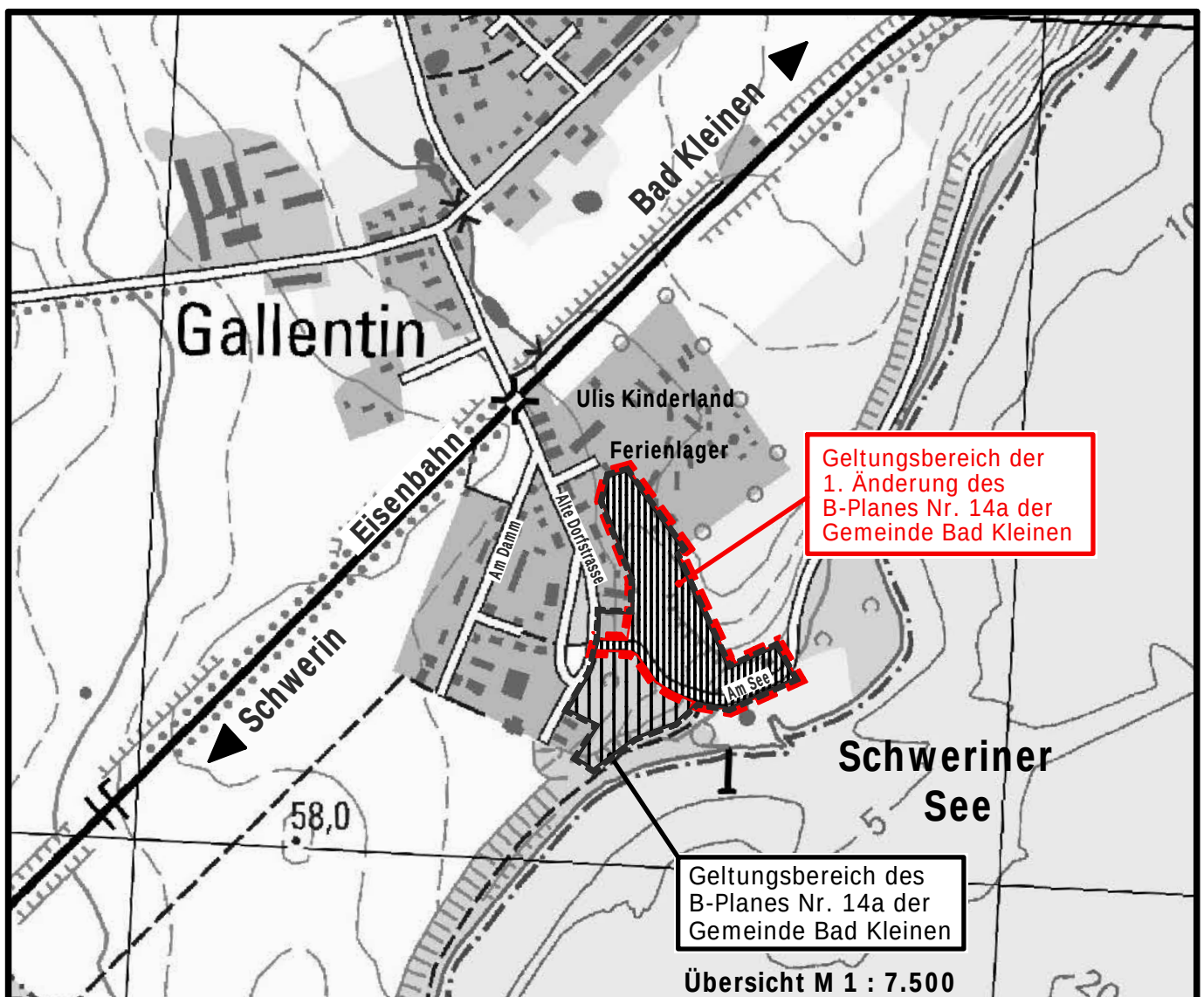
ergebende Schutzbedürfnis zu beachten, soweit dieses mit den Bodenfunktionen nach § 2 Abs. 2 BBodSchG zu vereinbaren ist. Für jede Maßnahme, die auf den Boden einwirkt, hat der Verursacher die entsprechende Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Bodeneinwirkungen sind zu vermeiden bzw. zu vermindern, soweit das im Rahmen der Baumaßnahmen verhältnismäßig ist. Bei der Sicherung von schädlichen Bodenveränderungen ist zu gewährleisten, dass durch die verbleibenden Schadstoffe keine Gefahr oder erhebliche, nachteilige Belastung für den Einzelnen oder die Allgemeinheit entstehen. Im Falle einer Sanierung muss der Verursacher dafür sorgen, dass die Vorbelastungen des Bodens bzw. die Altlasten soweit entfernt werden, dass die für den jeweiligen Standort zulässigen Nutzungsmöglichkeiten wieder hergestellt werden. Diese Hinweise werden allgemeingültig dargestellt, da bisher für den Standort keine Altlasten bekannt sind. Es handelt sich lediglich um einen vorsorglichen Hinweis.

~~14. WALDSCHUTZABSTAND~~

~~A 2.2. Nach Durchführung des Planverfahrens ist die Ausnahme zur Reduzierung des gesetzlichen Waldschutzabstandes von 30 m auf 25 m und nur für geringfügige Bebauung geregelt. Dies wurde im Stellungnahmeverfahren mit dem Forstamt Schönberg abgestimmt.~~

SATZUNG

ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 14A DER GEMEINDE BAD KLEINEN "FÜR DAS GEBIET GALLENTIN SÜD"



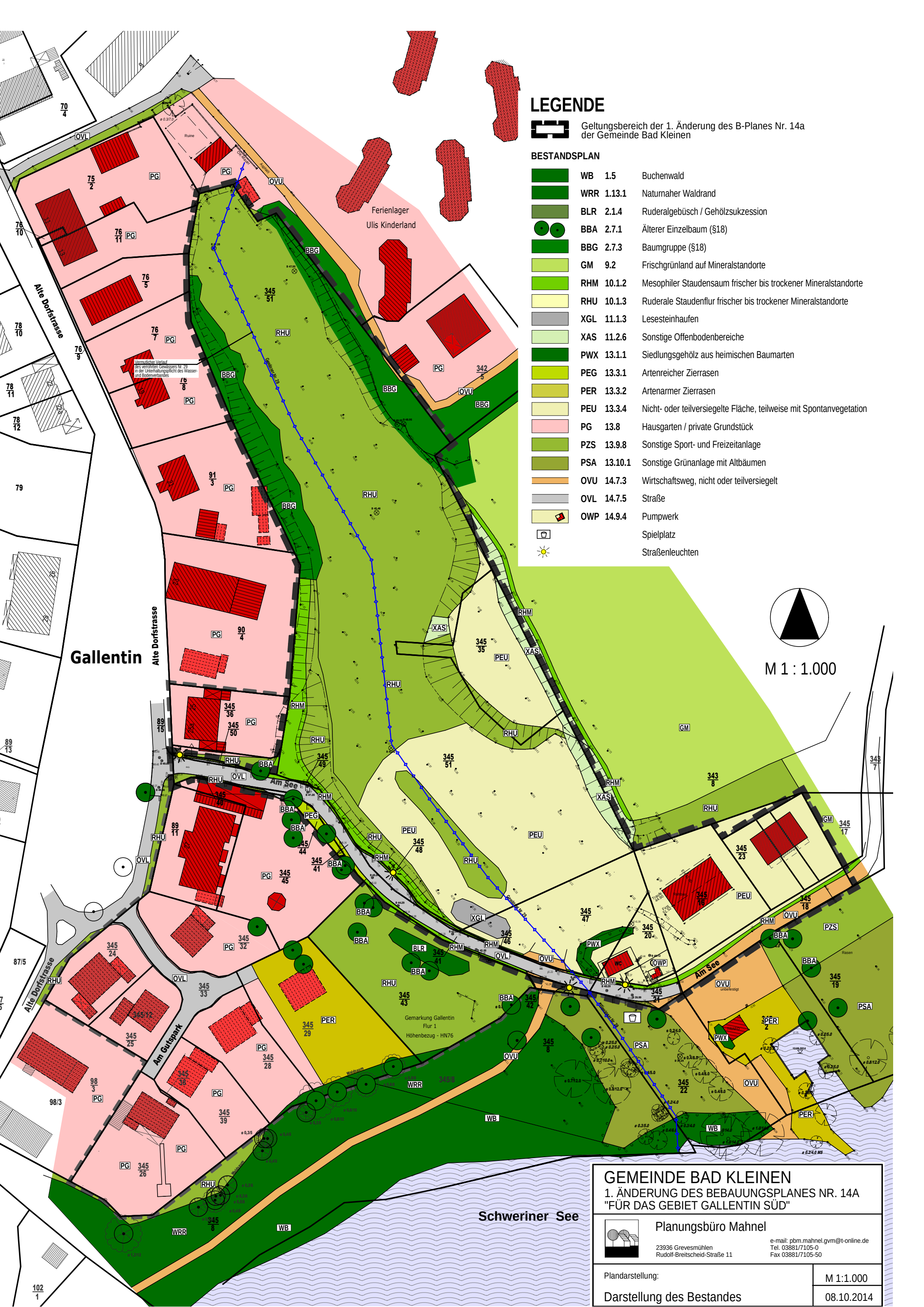
Planungsbüro Mahnel

Rudolf-Breitscheid-Straße 11
23936 Grevesmühlen

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

Planungsstand:

**BESCHLUSSVORLAGE
ENTWURF**



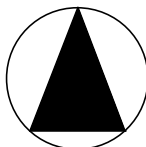
LEGENDE



Geltungsbereich der 1. Änderung des B-Planes Nr. 14a der Gemeinde Bad Kleinen

BESTANDSPLAN

- | | | |
|-----|---------|---|
| WB | 1.5 | Buchenwald |
| WRR | 1.13.1 | Naturnaher Waldrand |
| BLR | 2.1.4 | Ruderalgebüsch / Gehölzsukzession |
| BBA | 2.7.1 | Älterer Einzelbaum (§18) |
| BBG | 2.7.3 | Baumgruppe (§18) |
| GM | 9.2 | Frischgrünland auf Mineralstandorte |
| RHM | 10.1.2 | Mesophiler Staudensaum frischer bis trockener Mineralstandorte |
| RHU | 10.1.3 | Rudera Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte |
| XGL | 11.1.3 | Lesesteinhaufen |
| XAS | 11.2.6 | Sonstige Offenbodenbereiche |
| PWX | 13.1.1 | Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten |
| PEG | 13.3.1 | Artenreicher Zierrasen |
| PER | 13.3.2 | Artenarmer Zierrasen |
| PEU | 13.3.4 | Nicht- oder teilversiegelte Fläche, teilweise mit Spontanvegetation |
| PG | 13.8 | Hausgarten / private Grundstück |
| PZS | 13.9.8 | Sonstige Sport- und Freizeitanlage |
| PSA | 13.10.1 | Sonstige Grünanlage mit Altbäumen |
| OVU | 14.7.3 | Wirtschaftsweg, nicht oder teilversiegelt |
| OVL | 14.7.5 | Straße |
| OWP | 14.9.4 | Pumpwerk |
| | | Spielplatz |
| | | Straßenleuchten |



M 1 : 1.000

GEMEINDE BAD KLEINEN
1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 14A
"FÜR DAS GEBIET GALLENTIN SÜD"



Planungsbüro Mahnel

23936 Grevesmühlen
Rudolf-Breitscheid-Straße 11

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

Planandarstellung:

Darstellung des Bestandes

M 1:1.000

08.10.2014

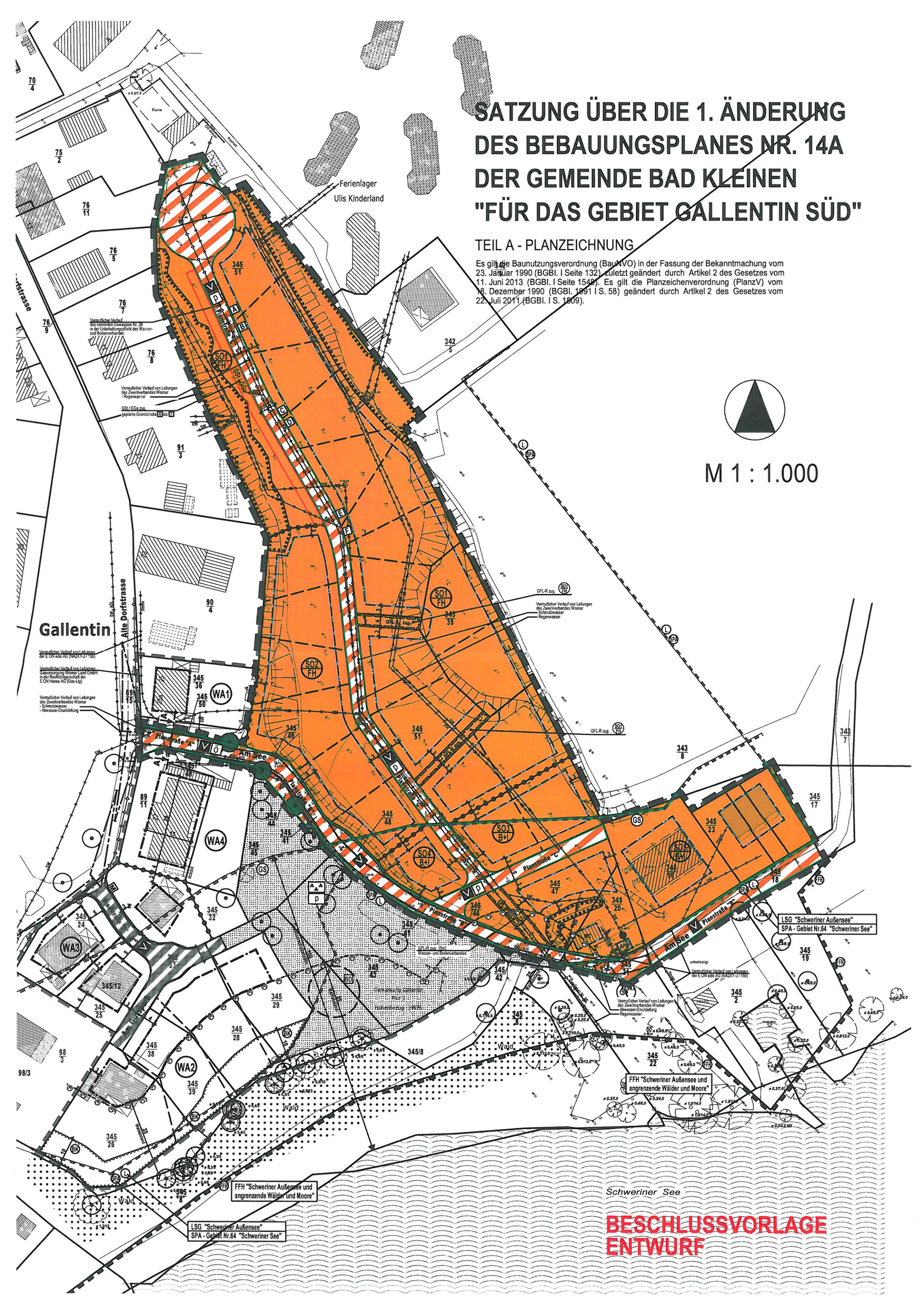
SATZUNG ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 14A DER GEMEINDE BAD KLEINEN "FÜR DAS GEBIET GALLENTIN SÜD"

TEIL A - PLANZEICHNUNG

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I Seite 132) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I Seite 1548). Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1809).



M 1 : 1.000

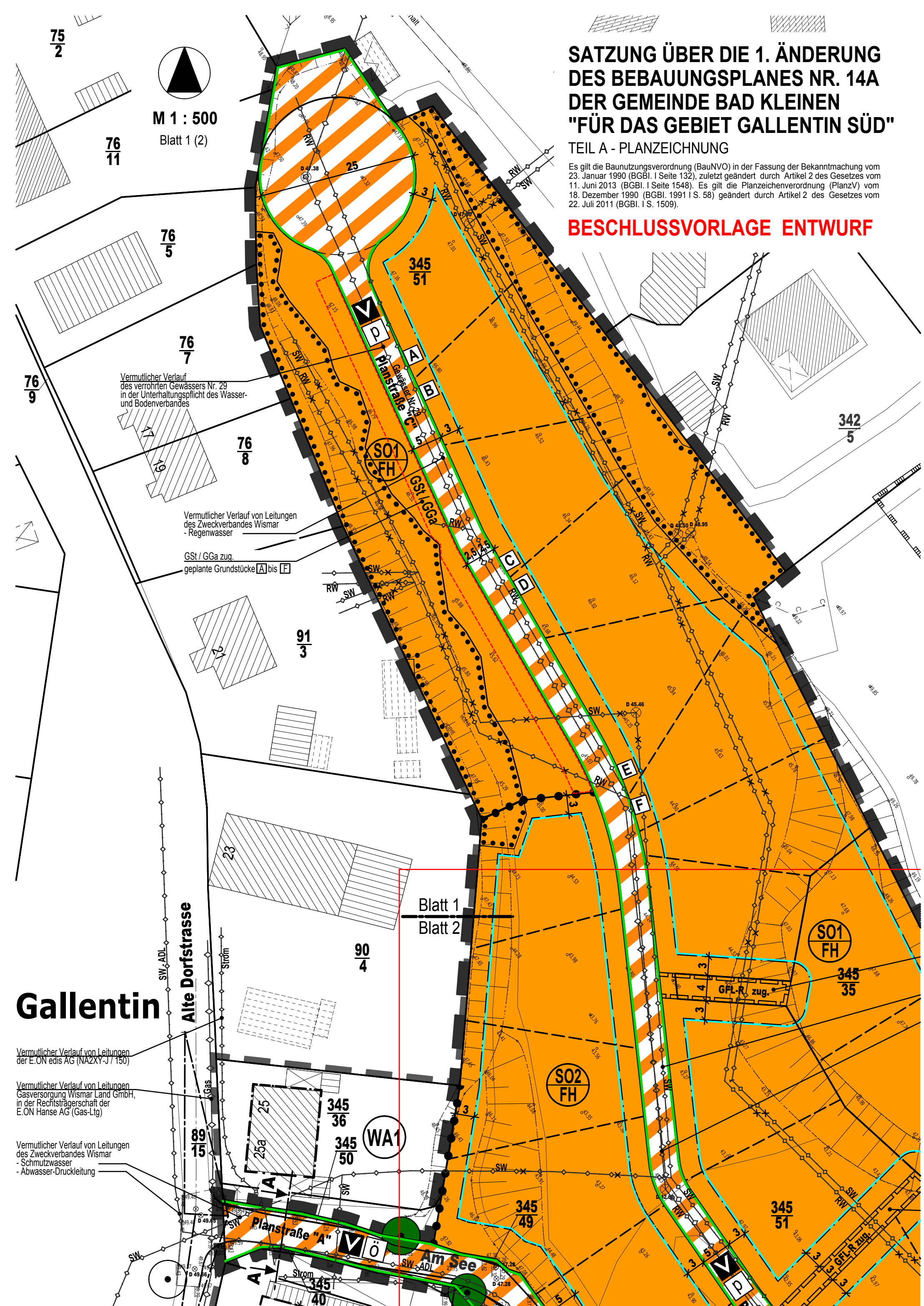


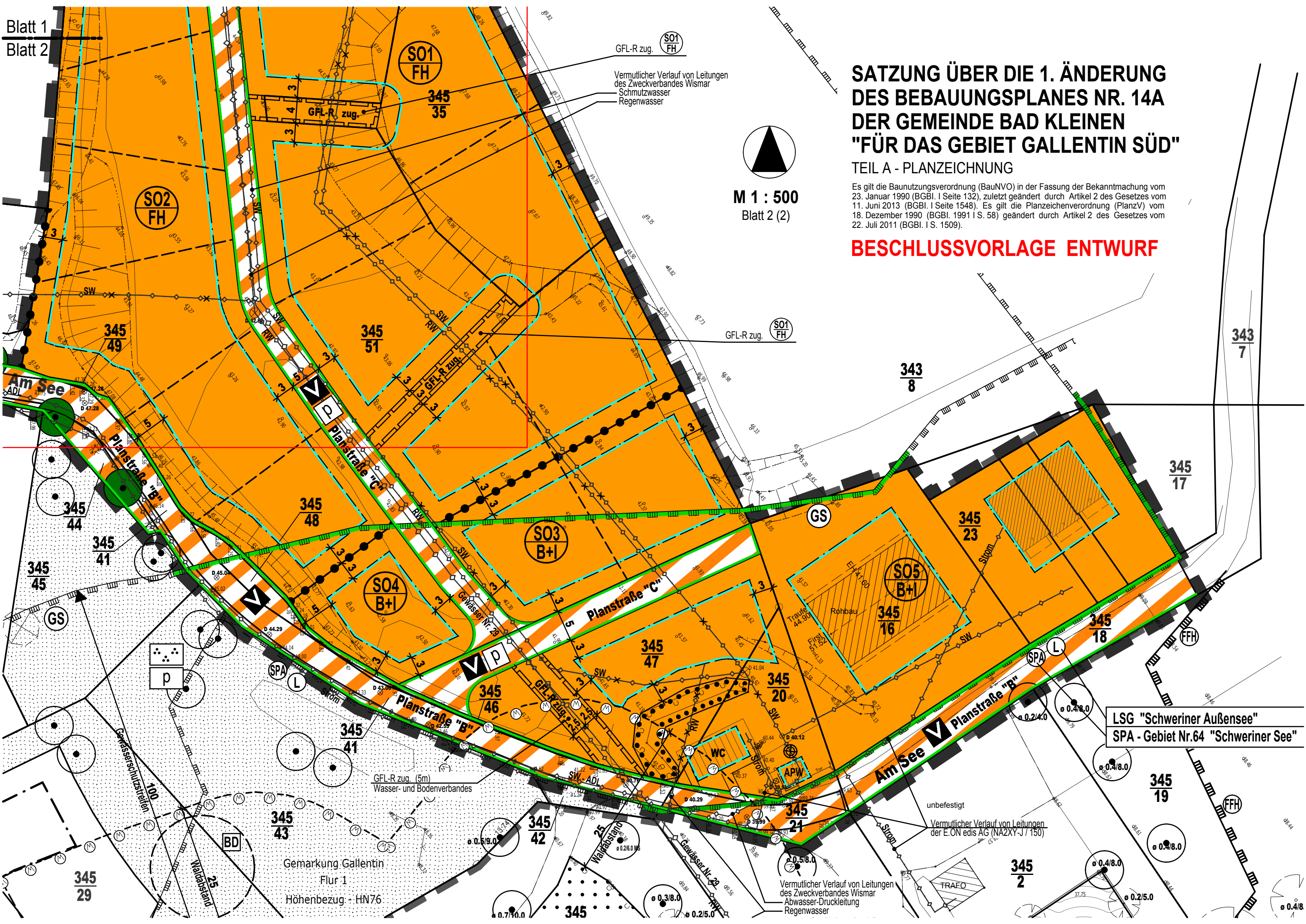
Schweriner See

**BESCHLUSSVORLAGE
ENTWURF**

TEIL A - PLANZEICHNUNG

BESCHLUSSVORLAGE ENTWURF





SATZUNG ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 14A DER GEMEINDE BAD KLEINEN "FÜR DAS GEBIET GALLENTIN SÜD"

TEIL A - PLANZEICHNUNG

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I Seite 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I Seite 1548). Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

BESCHLUSSVORLAGE ENTWURF

▲
M 1 : 500
Blatt 2 (2)

LSG "Schweriner Außensee"
SPA - Gebiet Nr.64 "Schweriner See"

unbefestigt
Vermutlicher Verlauf von Leitungen
der E.ON edis AG (NA2XY-J / 150)

Vermutlicher Verlauf von Leitungen
des Zweckverbandes Wismar
Abwasser-Druckleitung
Regenwasser

Gemarkung Gallentin
Flur 1
Höhenbezug - HN76

GFL-R zug. (5m)
Wasser- und Bodenverbandes

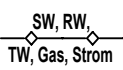
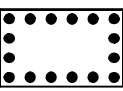
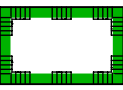
Vermutlicher Verlauf von Leitungen
des Zweckverbandes Wismar
Schmutzwasser
Regenwasser

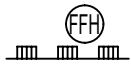
GFL-R zug. (S01 FH)

GFL-R zug. (S01 FH)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. FESTSETZUNGEN

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
ART DER BAULICHEN NUTZUNG		
	Sondergebiet (gem. § 10 BauNVO) - Ferienhausgebiet	Par. 9 (1) 1 BauGB
	Sonstiges Sondergebiet (gem. § 11 BauNVO) - Beherbergung und Infrastruktur	
MAß DER BAULICHEN NUTZUNG		
I	Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß	Par. 9 (1) 1 BauGB Par. 16 BauNVO
0,3	Grundflächenzahl (GRZ)	
TH _{max} 4,00m	Traufhöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt	
FH _{max} 9,00m	Firsthöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt	
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN		
	Offene Bauweise nur Einzelhäuser zulässig	Par. 9 (1) 2 BauGB Par. 22 u. 23 BauNVO
	Baugrenze	
VERKEHRSFLÄCHEN		
	Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	Par. 9 (1) 11 BauGB Par. 9 (6) BauGB
	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
	Verkehrsberuhigter Bereich	
	Öffentliche Verkehrsfläche	
	Private Verkehrsfläche	
HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSER LEITUNGEN		
	vermutlicher Verlauf der Leitung, - unterirdische Leitung (SW - Schmutzwasser, RW - Regenwasser, TW - Trinkwasser, Gas - Gasleitung, Strom - Stromleitung)	Par. 9 (1) 13 BauGB Par. 9 (6) BauGB
ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN SOWIE BINDUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, UND STRÄUCHERN		
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen	Par. 9 (1) 25 BauGB Par. 9 (6) BauGB
	Erhaltungsgebot für Bäume	
	Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts	Par. 9 (1) 25b BauGB Par. 9 (6) BauGB
	Landschaftsschutzgebiet, LSG "SCHWERINER AUßENSEE"	
	SPA-Gebiet, SPA 64 "SCHWERINER SEE"	



FFH-Gebiet "SCHWERINER AUßENSEE UND ANGRENZENDE WÄLDER UND MOORE"
- außerhalb des Plangebietes

SONSTIGE PLANZEICHEN



Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

Par. 9 (1) Nr. 4 und Nr. 22 BauGB



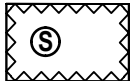
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen
- Stellplätze / Garagen

Par. 9 (1) Nr. 4 und Nr. 22 BauGB

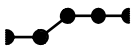


Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Par. 9 (1) 21 BauGB
Par. 9 (6) BauGB



Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind,
S - Sichtflächen, auch tlw. ohne Randsignatur



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

Par. 1 (4) BauNVO
Par. 16 (5) BauNVO



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14a der Gemeinde Bad Kleinen

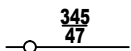
Par. 16 (5) BauNVO
Par. 9 (7) BauGB



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung über den Bebauungsplanes Nr. 14a der Gemeinde Bad Kleinen

Par. 16 (5) BauNVO
Par. 9 (7) BauGB

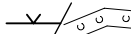
II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER



Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer



vorhandene Gebäude



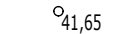
vorhandener Zaun / Hecke



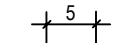
vorhandene Böschung



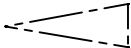
vorhandener Schacht



Höhenangaben in Meter ü HN76



Bemaßung in Metern



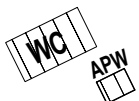
Sichtdreieck



SO-Gebiet nach laufender Nummer, z.B. Nr. 1



in Aussicht genommene Grundstücksteilungen



WC - Sanitäranlage/WC
APW - Abwasserpumpwerk

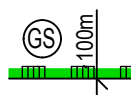


Grundstücke (A bis F) die der Gemeinschaftsanlage (GSt / GGa) zugeordnet sind.



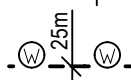
künftig entfallende Darstellung, z.B. Leitung

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME



Küsten- und Gewässerschutzstreifen
100m gemäß § 29 NatSchAG M-V

Par. 9 (6) BauGB



Waldabstand,
(gem. § 9 (6) BauGB i.V.m. § 20 LWaldG M-V)

IV. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE ÄUßERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

DN 25° - 50° Dachneigung (DN) zwischen 15° und 50°

DN_{max} 10° maximale Dachneigung von 10°

FD / PD Flachdach, Pultdach

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im amtlichen Bekanntmachungs- und Informationsblatt „Mäckelbörger Wegweiser“ des Amtes Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen am erfolgt.

Bad Kleinen, den.....

(Siegel)

.....
Bürgermeister

2. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren. In der Bekanntmachung wurde gemäß § 13a Abs. 3 BauGB darauf hingewiesen, dass die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung erfolgen soll.

Bad Kleinen, den.....

(Siegel)

.....
Bürgermeister

3. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.

Bad Kleinen, den.....

(Siegel)

.....
Bürgermeister

4. Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 14A – 1. Änderung für das Gebiet "Gallentin Süd" mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Bad Kleinen, den.....

(Siegel)

.....
Bürgermeister

5. Der Entwurf der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 14A – 1. Änderung für das Gebiet "Gallentin Süd" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie die Begründung haben in der Zeit vom bis zum während der Dienststunden im Amt Dorf Mecklenburg – Bad Kleinen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Veröffentlichung im amtlichen Bekanntmachungs- und Informationsblatt „Mäckelbörger Wegweiser“ des Amtes Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen am ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde darauf hingewiesen, dass ein Antrag nach § 47 Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, wenn mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können; dass nicht innerhalb der öffentlichen Auslegungsfrist abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, sofern die Gemeinde Bad-Kleinen deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes nicht von Bedeutung ist. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden über die Öffentlichkeitsbeteiligung unterrichtet.

Bad Kleinen, den.....

(Siegel)

.....
Bürgermeister

6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB aufgefordert worden.

Bad Kleinen, den.....

(Siegel)

.....
Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1 : vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

..... den.....

(Stempel)Unterschrift....

8. Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit, die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Stellungnahmen der Nachbargemeinden amgeprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Bad Kleinen, den.....

(Siegel)

.....
Bürgermeister

9. Die Gemeindevertretung hat die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 14A – 1. Änderung für das Gebiet "Gallentin Süd", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und den Örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen am als Satzung beschlossen. Die Begründung zur Satzung wurde gebilligt.

Bad Kleinen, den.....

(Siegel)

.....
Bürgermeister

10. Die Bebauungsplansatzung bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und den Örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen wird hiermit am ausgefertigt.

Bad Kleinen, den.....

(Siegel)

.....
Bürgermeister

11. Der Beschluss der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 14A – 1. Änderung für das Gebiet "Gallentin Süd" und die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen durch die Gemeindevertretung sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Veröffentlichung im amtlichen Bekanntmachungs- und Informationsblatt „Mäkelbörger Wegweiser“ des Amtes Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen amortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit der Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg – Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des (Tag der Bekanntmachung) in Kraft getreten.

Bad Kleinen, den.....

(Siegel)

.....
Bürgermeister

SATZUNG

ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN Nr. 14A - 1. ÄNDERUNG FÜR DAS GEBIET "GALLENTIN SÜD"
GEMÄSS PAR. 10 BAUGB I. VERB. MIT PAR. 13A BAUGB UND § 86 LBAU O M-V

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748), sowie nach der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVOBl. M-V S. 323), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Bad-Kleinen am.....folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 14A – 1. Änderung für das Gebiet "Gallentin Süd", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und den Örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, erlassen.

B E G R Ü N D U N G

zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 14A der Gemeinde Bad Kleinen für das Gebiet „Gallentin Süd“

Inhaltsverzeichnis

A	Vorbemerkung	Seite
B	Teil 1 Begründung	
1.	<u>Langfristiges Planungskonzept der Gemeinde Bad Kleinen</u>	4
1.1	Zur Bedeutung der Gemeinde Bad Kleinen	4
1.2	Städtebauliches Konzept	4
2.	<u>Allgemeines</u>	5
2.1	Abgrenzung des Plangeltungsbereiches	5
2.2	Kartengrundlage	5
2.3	Rechtsgrundlagen	6
2.4	Bestandteile des Bebauungsplanes	6
2.5	Quellenverzeichnis	7
3.	<u>Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes</u>	7
4.	<u>Einordnung in übergeordnete Planungen</u>	10
5.	<u>Planerische Zielsetzungen und Gestaltungskonzept</u>	13
6.	<u>Inhalt des Bebauungsplanes</u>	13
6.1	Art der baulichen Nutzung	13
6.1.1	Allgemeines Wohngebiet	13
6.1.2	Sondergebiet – Ferienhausgebiet	14
6.1.3	Sonstiges Sondergebiet – Beherbergung und Infrastruktur	15
6.2	Maß der baulichen Nutzung	16
6.3	Höhenlage	17
6.4	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	18
6.5	Zahl der Wohnungen	19
6.6	Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze	19
6.7	Von der Bebauung freizuhaltende Flächen	21
6.8	Außere Gestaltung baulicher Anlagen	22
6.9	Flächennutzungen	22
6.10	Grünflächen	23
6.11	Flächen für Wald	
6.12	Flächennachweis	

7.	<u>Verkehrliche Erschließung</u>	24
7.1	Fließender Verkehr	24
7.2	Ruhender Verkehr	26
8.	<u>Ver- und Entsorgung</u>	26
8.1	Wasserversorgung	26
8.2	Versorgung mit elektrischer Energie	26
8.3	Gasversorgung	27
8.4	Fernmeldeversorgung	27
8.5	Feuerschutzeinrichtungen	27
8.6	Abwasserentsorgung - Schmutzwasser	28
8.7	Abwasserentsorgung - Oberflächenwasser	29
8.8	Abfallentsorgung	32
9.	<u>Immissionsschutz</u>	32
10.	<u>Realisierung des Bebauungsplanes</u>	33
11.	<u>Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise</u>	33
11.1	Bodendenkmal im Plangebiet	33
11.2	Verhalten bei Bodendenkmalfunden	33
11.3	Anzeigen des Baubeginns bei Erdarbeiten	34
11.4	Verhalten bei unnatürlichen Bodenverfärbungen bzw. Gerüchen des Bodens	34
11.5	Munitionsfunde	34
11.6	Gewässerschutzstreifen	35
11.7	Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts	35
11.8	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes	35
11.9	Artenschutz	36
11.10	Städtebaulicher Vertrag	36
11.11	Vorhandener Leitungsbestand	36
11.12	Abfall und Kreislaufwirtschaft	37
11.13	Bodenschutz	37
11.14	Waldschutzabstand	37
C	Teil 2 Prüfung der Umweltbelange - Umweltbericht	
1.	<u>Anlass und Aufgabenstellung</u>	38
2.	<u>Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden des geplanten Vorhabens</u>	38
3.	<u>Umweltziele der vorliegenden Fachgesetze und Fachpläne</u>	38
4.	<u>Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen</u>	39
4.1	Bewertungsmethodik	40
4.2	Beschreibung und Bewertung der zu berücksichtigenden Umweltauswirkungen	42
4.3	spezielle artenschutzrechtliche Prüfung	45
4.4	Eingriffs- und Ausgleichsblanzierung	48

4.5	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich des Eingriffes auf die Umwelt	63
5.	<u>Prognose bei Nichtdurchführung der Planung</u>	63
6.	<u>Prognose anderer Planungsmöglichkeiten</u>	63
7.	<u>Zusätzliche Angaben</u>	60
7.1	Hinweise auf Kenntnislücken	63
7.2	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen	64
7.3	Zusammenfassung	64

D Arbeitsvermerke

1.	<u>Beschluss über die Begründung</u>	66
2.	<u>Arbeitsvermerke</u>	66

A Vorbemerkung

Die Begründung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 14A der Gemeinde Bad Kleinen besteht aus zwei Teilen.
Teil 1 dient insbesondere der Begründung der Planungsziele und der Begründung des Planinhaltes.
Im Teil 2 wird den Anforderungen des Gesetzgebers zur Prüfung der Umweltbelange Rechnung getragen. Im Umweltbericht werden die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt bewertet und geprüft.
Die gemäß Beitrittsbeschluss vom 15.07.2009 geänderten Passagen der Begründung werden gesondert fett hervorgehoben und sie entsprechen der Umsetzung des Beitrittsbeschlusses.

B TEIL 1 Begründung

1. Langfristiges Planungskonzept der Gemeinde Bad Kleinen

1.1 Zur Bedeutung der Gemeinde Bad Kleinen

Die Gemeinde Bad Kleinen gehört zum Landkreis Nordwestmecklenburg. Sie befindet sich im südöstlichen Teil des Landkreises und nimmt als ländlicher Zentralort bzw. Grundzentrum Funktionen für den zugeordneten Nahbereich war.

In der Gemeinde leben etwa 3.718 Einwohner (Stand 31.12.2007). Zur Gemeinde gehören die Ortsteile Bad Kleinen, Fichtenhusen, Gallentin, Glashagen, Hoppenrade, Losten, Nlendorf, Wendisch und Rambow.

Von besonderer Bedeutung ist die Lage von Bad Kleinen an einem Eisenbahnknotenpunkt, einer überregionalen Achse des Schienenverkehrsnetzes. Weiterhin ist die reizvolle Lage der Orte Bad Kleinen und Gallentin von Bedeutung. So werden und wurden beispielsweise die Bereiche nördlich des Schweriner Sees für Naherholungszwecke genutzt.

Die Landwirtschaft ist und bleibt ein wichtiger Wirtschaftsfaktor der Gemeinde der Bad Kleinen.

1.2 Städtebauliches Konzept

Die Gemeinde Bad Kleinen nutzt ihre günstige verkehrstechnische und naturräumliche Lage für eine geordnete städtebauliche Entwicklung. Der Ort Gallentin wird durch seine unmittelbare Nähe zu Bad Kleinen direkt in diese Entwicklung miteinbezogen. Eine Wohnbereichserweiterung auch für Ferienwohnungen soll vor allem durch Verdichtung bzw. durch Nutzung bisher landwirtschaftlich genutzter Bereiche erfolgen.

Die Gemeinde Bad Kleinen möchte sich den Charme mit typischen mecklenburgischen Ortschaften erhalten, und auch für die modernen Bauweisen und der heutigen Wohnqualität offen sein. Die Agrarlandschaft, die durch Hecken, Wälder und Hohlformen gegliedert ist, sowie die Lage am Schweriner See sprechen für den sanften Tourismus in der Gemeinde Bad Kleinen.

Im Bereich der Ortslage Gallentin sollen neben vorhandener Bebauung, auch weitere Flächen für den Fremdenverkehr erhalten und entwickelt werden. Die Entwicklung ist insbesondere als Arrondierung der vorhandenen Bebauung und Wiedernutzbarmachung von nunmehr brachliegenden Flächen zu betrachten.

2. Allgemeines

2.1 Abgrenzung des Plangebungsbereiches

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 14A für das Gebiet „Gallentin Süd“ wird begrenzt:

- im Norden und Nordosten durch das Ferienlager „Ullis Kinderland“,
- im Osten durch die Wiesen- und Hochstaudenfluren,
- im Westen durch die Alte Dorfstraße bzw. durch Grundstücke mit Wohnbebauung an der Alten Dorfstraße,
- im Süden durch den Schweriner See mit seinen Uferbereichen.

2.2 Kartengrundlage

Als Kartengrundlage für den Bebauungsplan Nr. 14A für das Gebiet „Gallentin Süd“ dient ein Flurkartenauszug mit derzeitigem Stand sowie ein Lage- und Höhenplan im Maßstab 1:500, erstellt durch Vermessungsbüro Blum, ergänzt um die Lage der Waldkante durch Vermessungsbüro Bauer und Abstimmungen mit der zuständigen Forstbehörde. Anhand von Ortsbegehungen erfolgte durch das Planungsbüro eine Prüfung des Bestandes.

2.3 Rechtsgrundlagen

Der Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 14A für das Gebiet „Gallentin Süd“ liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3346) durch Artikel 4 vom 24.12.2008 (BGBl. I S. 3018), geändert zur Erfüllung des Hinweises 1 des Genehmigungsbescheides.
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BaunVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 1990) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58).

- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 23. Mai 2006 (GVOBl. M-V S. 194).

- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Juni 2004 (GVOBl. M-V S. 205), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10. Juli 2006 (GVOBl. M-V 2006, S. 539).

Die Gesetze und Verordnungen gelten jeweils in ihrer letztgültigen Fassung.

Die zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan wird nach Abschluss des Verfahrens und vor Bekanntmachung den Verfahrensunterlagen beigelegt.

2.4 Bestandteile des Bebauungsplanes

Die Planzeichnung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 14A für das Gebiet „Gallentin Süd“ im Ortsteil Gallentin besteht aus:

- Teil A - Planzeichnung des Bebauungsplanes im Maßstab M 1 : 500 mit der Zeichenerklärung und
- Teil B - Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan sowie der
- Verfahrensübersicht.

Dem Bebauungsplan wird diese Begründung, in der Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Planes dargelegt werden, beigelegt. Der Umweltbericht zur Prüfung der Umweltbelange sowie die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sind ebenfalls Bestandteil der Begründung.

2.5 Quellenverzeichnis

Der Ausarbeitung der Begründung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 14A für das Gebiet „Gallentin Süd“ der Gemeinde Bad Kleinen liegen folgende Unterlagen zugrunde:

- Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V), 30. Mai 2005.
- Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) Westmecklenburg, 09. Dezember 1996.
- Regionales Raumentwicklungsprogramm (RREP) Westmecklenburg, derzeit in Aufstellung.
- Flächennutzungsplan in der derzeit wirksamen Fassung.

3. Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Bad Kleinen hatte bereits am 04.09.1997 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 14 für das Gebiet „Ferienhäuser am Schweriner See“ gefasst. Es war seinerzeit noch das Ziel, neben der Schaffung von 24 bis maximal 30 Ferienhäusern und maximal 30 Bootsanlegern weiterhin 16 Ferienwohnungen sowie das Gasthaus auf Fundamenten des alten Gutshauses in Gallentin am Schweriner See vorzubereiten.

Da eine gesicherte Erschließung durch den damaligen Vorhabenträger nicht nachgewiesen werden konnte, wurde die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 14 nicht rechtskräftig.

Nunmehr bestehen die Ziele darin, zusätzlich wieder den alten Gutsbereich in den Geltungsbereich einzubeziehen. Aus diesem Grund wird die Nummerierung geändert. Anstelle der ursprünglichen Bezeichnung „Bebauungsplan Nr. 14“ wird die Bezeichnung „Bebauungsplan Nr. 14A“ verwendet. Dies bedeutet, dass zusätzlich zur Ferieniedlung, die ursprünglich betrachtet wurde, auch der ehemalige Gutsbereich mit einbezogen wird. Der Geltungsbereich des Ursprungsplanes, Bebauungsplan Nr. 14, bezieht sich auf das Gebiet WA1, die Gebiete SO1 bis SO4 sowie teilweise auf das Gebiet SO5.

Die Gemeinde Bad Kleinen stellt die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 14A für das Gebiet „Gallentin Süd“ in Gallentin mit dem Planungsziel auf, planungsrechtliche Voraussetzungen für die Errichtung von Ferienhäusern, die Errichtung von Einrichtungen der touristischen Dienstleistung sowie in einem Teilbereich für Allgemeine Wohngebiete zu schaffen. Es handelt sich bei einem großen Teil des Plangebietes um einen Standort, der bereits in seiner Vornutzung für Beherbergungszwecke genutzt wurde. Es waren kleine Bungalows, die für Ferienzwecke genutzt wurden, vorhanden. Südwestliche Bereiche wurden für die Versorgung der früheren Jugendherberge und des Kinderferienlagers genutzt. In diesem Bereich befand sich ehemals das Gutshaus.

Die Gemeinde ist bestrebt, eine touristische Entwicklung in diesem Gebiet zu forcieren und neue Angebote für den Tourismus sowie Beschäftigungsmöglichkeiten zu schaffen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird zur umfassenden Konfliktbewältigung erforderlich. Dabei sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

4. Einordnung in übergeordnete Planungen

Nach dem **Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommerns (LEP M-V)** gelten für die Gemeinde Bad Kleinen folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung:

- Die Gemeinde gehört zum Vorbehaltsgelände Tourismus.
- Große Teile des Gemeindegebietes (jedoch nicht das Plangebiet in Gallentin) liegen innerhalb eines Vorbehaltsgeländes Trinkwasser.

- Die Gemeinde befindet sich in einem Vorbehaltsgelände Landwirtschaft.
- Bad Kleinen ist Eisenbahnknotenpunkt und Haltepunkt für Intercity- und Interregiozüge.

Die Gemeinde Bad Kleinen befindet sich zwischen dem Oberzentrum Landeshauptstadt Schwerin und dem Mittelzentrum Wismar nahe dem Schweriner See im ländlichen Raum.

Mit dem **Regionalen Raumordnungsprogramm Westmecklenburg (RRÖP)** werden die Zielstellungen des Landes untermauert.

- Die Ortslage Bad Kleinen ist siedlungsstrukturell als ländlicher Zentralort definiert.
- Die Flächen nördlich des Schweriner Sees befinden sich im Fremdenverkehrsschwerpunkt „Westufer Schweriner See“.
- Die Flächen zwischen der Bahnlinie und dem Schweriner See befinden sich in einem Vorsorgebereich für Naturschutz und Landschaftspflege und gleichzeitig in einem Landschaftsschutzgebiet. Innerhalb dieses Bereiches befindet sich Teile des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 14A.
- Die gesamte Gemeinde befindet sich in einem Raum mit besonderer natürlicher Bedeutung für die Landwirtschaft.
- Nördlich der Ortslagen Bad Kleinen und Hoppenrade ist ein Eignungsraum für Windenergie dargestellt.

Das **Regionale Raumentwicklungsprogramm (RRÖP)** befindet sich in Aufstellung. Für die Gemeinde sind im Vergleich zum bestehenden RRÖP Änderungen zu verzeichnen:

- Bad Kleinen wird zukünftig als Grundzentrum eingestuft und befindet sich im ländlichen Raum mit günstiger Wirtschaftsbasis.
- Die Gemeinde liegt im Vorbehaltsgelände Landwirtschaft und im Vorbehaltsgelände Tourismusentwicklungsraum.

Mit Umsetzung der vorliegenden Planung nutzt die Gemeinde Bad Kleinen das vorhandene landschaftlich reizvolle Flächenpotential, um ihrer Funktion in einem Tourismusentwicklungsraum nachzukommen (vgl. Pkt. 3.1.3 RRÖP). Des weiteren wird vorhandene Bebauung arrondiert, vorhandene Baulinien werden beseitigt und somit wird auch ein Beitrag zur Wohnumfeldverbesserung für benachbarte Bewohner geleistet (vgl. Pkt. 5.1.1 (5) und (6) RRÖP).

Im wirksamen **Flächennutzungsplan (FNP)** der Gemeinde Bad Kleinen ist das Gebiet des Bebauungsplanes als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Erholung ausgewiesen. Die innerhalb des Plangebietes zentral gelegenen Flächen sind als Grünflächen dargestellt.

Für die mit dem Bebauungsplan festgesetzten Flächen als Sondergebiete bzw. als Sonstige Sondergebiete können die Ziele der vorbereitenden verbindlichen Bauleitplanung im Wesentlichen als übereinstimmend betrachtet werden. Nur eine kleine Teilfläche ist als Grünfläche dargestellt. Dies ist aus Sicht der Gemeinde aufgrund der Maßstäblichkeit des Flächennutzungsplanes vernachlässigbar.

Die Ziele des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 14A weichen jedoch insbesondere durch die Festsetzung des Allgemeinen Wohngebietes von den Darstellungen im Flächennutzungsplan ab. Südwestlich gelegene Teile sind als Sonderbauflächen für Erholung und die übrigen Flächen als Grünflächen im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellt. Für einen Teilbereich des festgesetzten Wohngebietes ist die bauliche Entwicklung mit Darstellung der Sonderbauflächen Ziel der Gemeinde. Nunmehr ist auch für den Teil, der als Grünfläche dargestellt ist, eine bauliche Nutzung in Arrondierung von vorhandenen Bauflächen Ziel der städtebaulichen Entwicklung.

Ziel der Gemeinde ist im südlichen Bereich des Plangebietes, die Beseitigung des städtebaulichen Missstandes durch den Rückbau der Gebäuderuinen und die Errichtung von kleinteiligeren Gebäuden. Damit wird dieser gesamte Bereich städtebaulich aufgewertet. Seit der Flächennutzungsplan Wirksamkeit erlangt hat, haben sich die Anforderungen an das Wohnen und Leben verändert. Die Gemeinde berücksichtigt diese Änderungen und schafft neue Wohngrundstücke für eine kleinteilige Bebauung in ruhiger Lage, in Anbindung an die vorhandene Ortslage.

Zur Anpassung der Ziele zwischen verbindlicher und vorbereitender Bauleitplanung wird die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Der Aufstellungsbeschluss für das Verfahren zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Bad Kleinen gefasst.

Im Zuge der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes werden die Ziele der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 14A berücksichtigt und dementsprechend erfolgt eine Darstellung als Sonstige Sondergebiet – Fremdenverkehr (gemäß § 11 BauNVO), Wohnbauflächen (gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO) und Grünflächen – Parkanlage (gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB). Der Vorentwurf der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes wird derzeit für die Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vorbereitet.

Das Verfahren zur Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 14A wird vor Abschluss des Verfahrens zur Aufstellung der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes abgeschlossen. Somit ist die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 14A als vorzeitiger Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 4 BauGB zu betrachten und somit durch den Landkreis Nordwestmecklenburg genehmigungspflichtig.

Die Gemeinde stellt den Flächennutzungsplan parallel zum Bebauungsplan auf. Die Gemeinde verfügt bereits über einen wirksamen Flächennutzungsplan. Die Genehmigungsbedürftigkeit des Planes leitet sich aus § 8 Abs. 3 Satz 2 BauGB ab, da die für den Bebauungsplan relevante Änderung des Flächennutzungsplanes im parallelen Verfahren noch nicht abgeschlossen ist. Durch die zuständige Genehmigungsbehörde für die laufende Änderung des Flächennutzungsplanes, das Ministerium für Verkehr, Bau und Landesentwicklung wurde eingeschätzt, dass der vorliegende Bebauungsplan den zukünftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes entspricht, somit die Voraussetzungen für die Anwendung des § 8 Abs. 3 Satz 2 BauGB gegeben sind.

5. Planerische Zielsetzungen und Gestaltungskonzept

Mit der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 14A für das Gebiet „Gallentin Süd“ wird das Gelände des ehemaligen Lagers für Arbeit und Erholung sowie der ehemalige Gutshofbereich überplant und damit neu gestaltet.

Derzeit brachliegende Flächen sollen wieder einer Nutzung erhalten. Ruinöse Gebäude werden zurückgebaut und durch vorrangig kleinteilige Neubebauung ergänzt. Damit erhält der gesamte Bereich eine städtebauliche Aufwertung. Gleichzeitig wird positiver Einfluss auf das Landschaftsbild genommen. Die vorhandenen Gehölze bleiben erhalten und werden durch Anpflanzungen ergänzt, was wiederum positiven Einfluss auf das Landschaftsbild hat.

Das Plangebiet wird aufgrund der Ziele zur Art der Nutzung in drei Gebiete gegliedert:

Allgemeine Wohngebiete – WA-Gebiete

Im Südwesten des Plangebietes ist das Ziel die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes mit den Gebieten WA1 bis WA5.

Die Erschließung erfolgt von der Alten Dorfstraße auch durch die Herstellung von neuen Straßen, die als verkehrsberuhigter Bereich ausgebaut werden sollen. Ziel der Gemeinde ist die Erhaltung der Großgehölze innerhalb des Gebietes WA2.

Neben der Errichtung von eingeschossigen Gebäuden in den Gebieten WA1 bis WA3 und WA5 ist auf dem Standort des ehemaligen Gutshauses im Gebiet WA4 der Bau eines zweigeschossigen Gebäudes vorgesehen. Mit der Errichtung eines höheren Gebäudes wird eine städtebauliche Dominanz aufgebaut und auf die historischen Strukturen eingegangen.

Für den südlichen Bereich des WA2-Gebietes sind die Anforderungen der Forst, insbesondere zum Waldbestand zu berücksichtigen. Aufgrund der Bewertung der Waldfächen kann nach Vorabstimmungen mit der Forst sowie gemäß der Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 14A von der ansonsten geltenden Forderung, 30 m Abstand einzuhalten, Abstand genommen werden. Von Seiten der Forstbehörde wurde der Unterschreitung des Waldbestandes bis auf 25 m zugestimmt, da die geplanten Baufenster trotz dieser 25 m im Vergleich zur ursprünglich vorhandenen Bebauung vom Wald wegrücken. Auch aufgrund der Größe und des Zustandes der Bäume wird der Abstand von 25 m als hinreichend bemessen angesehen. Beachtet wird dabei, dass es sich um die Nachnutzung einer ursprünglich mit hochbaulichen Anlagen bebauten Fläche handelt. Für das Plangebiet ist ein Abstand von 25 m zum Waldbaum zu berücksichtigen, in dem nur ausgewählte Nebenanlagen gemäß dem Text Teil B errichtet werden dürfen.

Das Gebiet WA2 sowie Teile des Gebiete WA3 und WA5 liegen innerhalb des Gewässerschuttreifens zum Schweriner See. Ein Ausnahmeantrag gemäß § 19 Abs. 3 LNatG wurde im Rahmen der Planaufstellung bei der zuständigen Behörde gestellt. Aufgrund von geführten Abstimmungen kann davon ausgegangen werden, dass die Ausnahmegenehmigung durch die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg erteilt wird. Die Ausnahmegenehmigung zur Unterschreitung des

Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 14A von der ansonsten geltenden Forderung, 30 m Abstand einzuhalten, Abstand genommen werden. Von Seiten der Forstbehörde wurde der Unterschreitung des Waldabstandes bis auf 25 m zugestimmt, da die geplanten Baufenster trotz dieser 25 m im Vergleich zur ursprünglich vorhandenen Bebauung vom Wald wegrücken. Auch aufgrund der Größe und des Zustandes der Bäume wird der Abstand von 25 m als hinreichend bemessen angesehen. Beachtet wird dabei, dass es sich um die Nachnutzung einer ursprünglich mit hochbaulichen Anlagen bebauten Fläche handelt. Für das Plangebiet ist ein Abstand von 25 m zum Waldsaum zu berücksichtigen, in dem nur ausgewählte Nebenanlagen gemäß dem Text Teil B errichtet werden dürfen. Innerhalb des Gebietes SO4 wird lediglich die Herstellung von Stellplätzen für Fahrzeuge planungsrechtlich geregelt.

Innerhalb der Waldabstandsflächen sind folgende Nebenanlagen zulässig:

- Nebenanlagen für die Aufbewahrung von Gartengeräten in einer Größe bis maximal 8 m³ Volumen,
- einfache Gewächshäuser,
- Nebenanlagen für die Hobbytierhaltung (Hundezwinger, sonstige Kleintierhaltung).

Flächen der Gebiete SO3, SO4 und SO5 liegen innerhalb des Gewässerschuttreifens zum Schweriner See. Ein Ausnahmeantrag gemäß § 19 Abs. 3 LNatG wurde im Rahmen der weiteren Planaufstellung bei der zuständigen Behörde gestellt. Aufgrund von geführten Abstimmungen kann davon ausgegangen werden, dass die Ausnahme genehmigung durch die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg erteilt wird. Die Ausnahme genehmigung zur Unterschreitung des Gewässerschuttreifens ist zur Rechtssicherheit den Verfahrensunterlagen beizufügen.

Die baulichen Anlagen werden in das vorhandene Gelände durch Festsetzungen zum Maß und zur Gestaltung der baulichen Anlagen eingepasst. Die vorhandenen Grünstrukturen werden weitgehend zum Erhalt festgesetzt und durch Festsetzungen für Anpflanzungen ergänzt, um eine Einbettung der künftigen Bebauung in den freien Landschaftsraum zu erreichen. Wertvolle und landschaftsprägende Elemente, wie Hecken, Baumreihen und Einzelbäume bleiben erhalten.

Die Planungsziele für die Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 14A für das Gebiet „Gallentin Süd“ sind:

- Schaffung von Voraussetzungen für Wohnnutzung innerhalb Allgemeiner Wohngebiete,
- Schaffung von Voraussetzungen für Errichtung von Ferienhäusern innerhalb von Sondergebieten,
- ~~Schaffung von Voraussetzungen für ein Gebiet touristischer Infrastruktur und Dienstleistung innerhalb Sonstiger Sondergebiete, in dem neben Ferienhäusern auch Wohnmobile abgestellt werden können und in dem Dienstleistungseinrichtungen, wie zum Beispiel zur Bedienung des Wasserwanderrastplatzes berücksichtigt werden;~~
- **Schaffung von Voraussetzungen für ein Gebiet touristischer Infrastruktur und Dienstleistung als Sonstiges Sondergebiete, in**

Gewässerschuttreifens ist zur Rechtssicherheit den Verfahrensunterlagen beizufügen.

Sondergebiete, die der Erholung dienen – SO-FH-Gebiete

Für den nördlichen und den nordöstlichen Bereich des Plangebietes ist die Errichtung von Ferienhäusern und Ferienwohnungen Ziel der Gemeinde.

Die Erschließung erfolgt über Wege, die als Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten festgesetzt sind.

Die Ferienhäuser im nördlichen Gebiet SO1-FH werden entlang des Weges errichtet. Die städtebauliche Ausrichtung der künftigen Bebauung wird innerhalb der Baugrenze nicht näher bestimmt, somit bleibt für Bauherren/Vorhabenträger ein hinreichender Spielraum. Im Südwesten dieses Gebietes ist ein Gebäude mit größerer Grundfläche für Ferienwohnungen vorgesehen. Die Lage wird durch die gebäudebezogene Baugrenze bestimmt. Die künftige Bebauung wird durch die vorhandenen Gehölze, die zum Erhalt festgesetzt sind, im Osten und Westen in das Landschaftsbild eingebunden. Im Gebiet SO2-FH ist das Ziel, im Vergleich zum Gebiet SO1-FH, Gebäuden mit einer größeren Grundfläche zu errichten. Die Lage der künftigen Gebäude wird durch Baugrenzen bestimmt. Die vorhandenen Gehölze, die erhalten werden, werden durch Anpflanzungen ergänzt.

Die künftige Lage der Gebäude im Gebiet SO3-FH wird durch die festgesetzte Baugrenze entlang des Weges, der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten festgesetzt ist, bestimmt. Innerhalb der Baugrenze besteht ein Spielraum zur Errichtung der Gebäude. Durch die Anpflanzgebote im Osten werden die künftigen Gebäude in den freien Landschaftsraum eingebunden.

Sonstige Sondergebiete – SO-B+I-Gebiete

Die Gebiete im Südwesten des Plangebietes werden als Sonstige Sondergebiete für Beherbergung und Infrastruktur entwickelt. In den Gebieten sind neben Ferienhäusern auch ~~Standplätze für Wohnmobile~~, Einrichtungen für touristische Infrastruktur und Dienstleistungseinrichtungen, z.B. zur Bedienung des Wasserwanderrastplatzes außerhalb des Plangebietes, Nutzungsziel.

Die verkehrliche Erschließung des Gebietes SO4-B+I erfolgt über einen Weg, der als Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten festgesetzt ist. Innerhalb der festgesetzten Baugrenzen bestehen ausreichende Möglichkeiten zur Errichtung von Gebäuden. Die vorhandenen Gehölze im Westen des Gebietes, die zum Erhalt festgesetzt sind, binden die künftigen Gebäude in den Landschaftsraum ein.

Die verkehrliche Erschließung des Gebietes SO5-B+I erfolgt über den vorhandenen Weg, der als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung festgesetzt ist. Innerhalb des Gebietes befinden sich sanitäre Einrichtungen, die der Versorgung des vorhandenen Wasserwanderrastplatzes dienen. Ebenfalls vorhanden ist eine gastronomische Einrichtung. Die festgesetzten Baugrenzen bieten ausreichend Möglichkeiten zur Errichtung weiterer baulicher Anlagen.

Für den südlichen Bereich der Gebiete SO4 und SO5 B+I sind die Anforderungen der Forst, insbesondere zum Waldabstand zu berücksichtigen. Aufgrund der Ausgestaltung der Waldflächen kann nach Vorabstimmungen mit der Forst sowie gemäß der Stellungnahme zum

dem neben Ferienhäusern auch Dienstleistungseinrichtungen, wie zum Beispiel zur Bedienung des Wasserwanderrastplatzes berücksichtigt werden. In Erfüllung der Maßgabe 1 des Beitrittsbeschlusses vom 15.07.2009 wird die Passage der Begründung geändert. Bezüge auf Wohnmobile werden gestrichen. Somit wird das Planungsziel in diesem Anstrich neu formuliert.

- Sicherung der Verkehrlichen und technischen Erschließung,
- Regelung der Belange von Naturschutz und Landschaftspflege.

6. Inhalt des Bebauungsplanes

6.1 Art der baulichen Nutzung

6.1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 Bau NVO)

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 4, Gartenbaubetriebe, und Nr. 5, Tankstellen sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO für die Allgemeinen Wohngebiete nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig.

Mit den zulässigen Nutzungen bestehen innerhalb der WA-Gebiete hinreichend Möglichkeiten für die Bebauung.

6.1.2 Sondergebiet - Ferienhausgebiet (§ 10 Abs. 4 BauNVO)

Innerhalb der Sondergebiete - Ferienhausgebiet (SO-FH) sind nach § 10 Abs. 4 BauNVO zulässig:

- Ferienhäuser und Ferienwohnungen, die aufgrund ihrer Lage, Größe, Ausstattung, Erschließung und Versorgung für den Erholungsaufenthalt geeignet und dazu bestimmt sind, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung dienen.
- Untergeordnete Einrichtungen der touristischen Infrastruktur (Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes, wie Rezeption, Kiosk, Bistro, Café, und für sportliche Zwecke, wie Fitnessraum) zulässig.

Innerhalb der Sondergebiete - Ferienhausgebiet (SO-FH) sind nach § 10 Abs. 4 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig:

- Wohnungen für Dienst-, Aufsichts- und Berechtigungspersonen und nur soweit sie der Betreuung abgeschlossener Einheiten dienen und der Zahl der zu betreuenden Ferienhäuser bzw. Ferienwohnungen jeweils deutlich untergeordnet sind.

Innerhalb der Sondergebiete - Ferienhausgebiet (SO-FH) sind nach § 10 Abs. 4 BauNVO unzulässig:

- Wohnungen im Sinne einer allgemeinen Wohnnutzung.

Die Zulässigkeit von Wohnungen für Dienst-, Aufsichts- und Berechtigungspersonal wird ausnahmsweise geregelt, um eine optimale Betreuung der Ferienhäuser/ Ferienwohnungen zu gewährleisten.

6.1.3 Sonstiges Sondergebiet – Beherbergung und Infrastruktur (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

Innerhalb der sonstigen Sondergebiete - Beherbergung und Infrastruktur (SO-B+) ist die Errichtung und Nutzung von Einrichtungen der Beherbergung und touristische Infrastruktur sowie entsprechenden Nebenanlagen zulässig. Innerhalb der sonstigen Sondergebiete - Beherbergung und Infrastruktur (SO-B+) sind zulässig:

- Ferienwohnungen,
- Beherbergungsbetriebe,
- Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für gesundheitliche Zwecke (wie Sauna),
- Anlagen für sportliche Zwecke (wie Fitnessräume) sowie
- Anlagen für Verwaltungen.

Die Verkaufsraumfläche von Läden darf eine Gesamtgröße von 200 m² nicht überschreiten.

Innerhalb der sonstigen Sondergebiete - Beherbergung und Infrastruktur (SO-B+) sind ausnahmsweise zulässig:

- Einzelne Wohnungen für Dienst-, Aufsichts- und Berechtigungspersonen sind ausnahmsweise zulässig, soweit sie der Betreuung abgeschlossener Einheiten dienen.

Innerhalb der sonstigen Sondergebiete - Beherbergung und Infrastruktur (SO-B+) sind unzulässig.

- Wohnungen im Sinne einer allgemeinen Wohnnutzung,
- Vergnügungsstätten.

Innerhalb dieses Gebietes ist eine Durchmischung von unterschiedlichen Nutzungen Planungsziel. Daher werden auch Nutzungen als zulässig geregelt, die üblicherweise in Ferienhausgebieten zulässig sind. Die besondere Absicht besteht darin, dass Ferienwohnungen im Zusammenhang mit anderen Nutzungen zugelassen werden, um eine Durchmischung zu gewährleisten.

Im Süden des Plangebietes, außerhalb des Plangebietes, befindet sich ein Wasserwanderrastplatz. Zur Betreuung/ Versorgung des Wasserwanderrastplatzes sind u.a. sanitäre Einrichtungen erforderlich, die innerhalb des Gebietes zulässig sind.

Die Zulässigkeit von Wohnungen für Dienst-, Aufsichts- und Berechtigungspersonal wird ausnahmsweise geregelt, um eine optimale Betreuung der Ferienhäuser/ Ferienwohnungen zu gewährleisten.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

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

- der Grundflächenzahl,
- die Zahl der Vollgeschosse,
- der maximalen Trauf- und Firsthöhe und auch
- der zulässigen Dachneigungen bestimmt.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung für die Baugebiete des Bebauungsplanes sind in der Nutzungsschablone, die auf der Planzeichnung enthalten ist, definiert.

Für die Gebiete WA1 bis WA3 und WA5 wird die Grundflächenzahl mit 0,25 festgesetzt. Die maximale Traufhöhe von 3,80 m und die maximale Firsthöhe von 8,50 m über dem Bezugspunkt für die zulässigen eingeschossigen Gebäude entsprechen den Ausnutzungskennziffern für Allgemeine Wohngebiete. Dachneigungen sind zwischen 38 bis 46 ° zulässig.

Für das Gebiet WA4 wird durch das zweigeschossige Gebäude ein städtebaulicher Akzent gesetzt. Die Grundflächenzahl ist mit 0,4 festgesetzt. Die zulässigen Dachneigungen zwischen 42 und 48°, die maximale Traufhöhe von 4,00 m und die maximale Firsthöhe von 10,50 m über dem Bezugspunkt schaffen hinreichend Möglichkeiten zur Ausgestaltung der Kubatur des Gebäudes. Durch die Festsetzung der maximalen Traufhöhe sichert die Gemeinde, dass das zweigeschossige Gebäude dennoch in die städtebauliche Umgebung integriert wird.

In den SO-FH-Gebieten, SO1 bis SO3-FH, sind eingeschossige Gebäude mit einer maximalen Traufhöhe von 3,00 m mit einer maximalen Dachneigung von 30 ° zulässig. Die Grundfläche ist mit 0,3 festgesetzt.

Innerhalb des Gebietes SO4-B+I ist für die zulässigen eingeschossigen Gebäude bei einer zulässigen Dachneigung zwischen 15 bis 45 ° eine maximale Traufhöhe von 3,50 m über dem Bezugspunkt festgesetzt. Die Grundflächenzahl von 0,25 bietet hinreichend Möglichkeiten zur Nutzung der Grundstücke.

Für das Gebiet SO5-B+I werden für die eingeschossigen Gebäude eine maximale Traufhöhe von 4,00 m und eine maximale Firsthöhe von 10,00 m bei zulässigen Dachneigungen zwischen 15 und 50 ° festgesetzt. Die Grundflächenzahl von 0,2 berücksichtigt die direkte Lage mit Blick zum Schweriner See.

6.3

Höhenlage

Die konstruktive Sockelhöhe - in Höhe Erdgeschossfußboden - darf maximal 0,30 m über dem Bezugspunkt liegen. Das Maß der Sockelhöhe bezieht sich auf den vertikalen Abstand zwischen der Oberkante des Erdgeschossfußbodens und dem Bezugspunkt. In allen Baugebieten darf der Erdgeschossfußboden jedoch auch nicht unter dem Bezugspunkt liegen.

~~Als Bezugspunkt gilt die Höhe der Oberfläche der nächstgelegenen öffentlichen bzw. privaten Erschließungsfläche oder die mittlere Höhe des anstehenden Geländes, des für die Überbauung festgesetzten Grundstücksteils.~~

Die Festsetzung zur Höhenlage wird gemäß Auflage 1.2 des Beirrittsbeschlusses berücksichtigt. Die ursprüngliche Festsetzung wird dadurch abgeändert und die neue Festsetzung rechtseindeutig getroffen:

Als Bezugspunkt gilt die mittlere Höhe des anstehenden Geländes, des für die Überbauung festgesetzten Grundstücksteils (gemäß natürlichem Gelände in der Kartengrundlage des Bebauungsplanes). Der Bezug auf die Fahrbahnflächen wird gestrichen.

Als Traufhöhe wird die Höhe der äußeren Schnittkante der Außenwand des aufstehenden Mauerwerks mit der Dachaußenhaut bezeichnet. Unter Firsthöhe ist die Höhe der oberen Dachbegrenzungskante, also der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel, zu verstehen. Maßgebend ist das eingedeckte Dach.

Ziel der Gemeinde ist die Einpassung der künftigen Bebauung in das anstehende Gelände. Daher werden als Bezugspunkte sowohl die nächstgelegenen Erschließungsflächen als auch die mittlere Höhe des anstehenden Geländes, das für die Überbauung vorgesehen ist festgesetzt. Die maximalen Trauf- und Firsthöhen sind in der Nutzungsschablone, die Bestandteil der Planzeichnung ist, festgesetzt.

Die Waldabstandsflächen sind in der Planzeichnung festgesetzt. Ein Waldschutzabstand von 25 m wird berücksichtigt. Festsetzungen zu zulässigen Nutzungen sind Bestandteil des Bebauungsplanes. Hinsichtlich der Zulässigkeit von Terrassen sind keine Festsetzungen im Zusammenhang mit dem Waldabstand erforderlich, da der Aufenthalt/ das Verweilen/ das Sitzen im Freien zulässig ist.

6.4

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Für die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist sämtlich die offene Bauweise zulässig. Innerhalb der Sondergebiete (gemäß § 10 Abs. 4 BauNVO) und innerhalb der Sonstigen Sondergebiete (gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO) sind nur Einzelhäuser zulässig. Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (gemäß § 4 BauNVO) sind Einzel- und/ oder Doppelhäuser zulässig.

~~Überschreitungen der Baugrenzen durch Hauptgebäude sind unzulässig. Ausnahmsweise sind Überschreitungen der Baugrenzen für untergeordnete Bauteile, wie Erker oder betonte Eingangsbereiche gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bis zu einer Tiefe von 2,00 m zulässig.~~

Die Festsetzung zur Überschreitung der Baugrenzen wird gemäß Auflage 1.1 überarbeitet. Danach lautet die Festsetzung zur Rechtseindeutigkeit, nachdem neben der Tiefe auch die Breite festgesetzt wird, wie folgt:

Überschreitungen der Baugrenzen durch Hauptgebäude sind unzulässig. Ausnahmsweise sind Überschreitungen der Baugrenzen für untergeordnete Bauteile, wie Erker oder betonte Eingangsbereiche gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bis zu einer Tiefe von 2,00 m und einem Drittel der Gesamtbreite der betroffenen Gebäudeseite zulässig.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im gesamten Plangeltungsbereich durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Überschreitungen der Baugrenzen durch Hauptgebäude sind unzulässig. Die Baugrenzen werden insbesondere innerhalb des Allgemeinen

Wohngebietes gebäudebezogen festgesetzt, um konkreten Einfluss auf die städtebauliche Struktur zu nehmen. Überwiegend besteht für die städtebauliche Anordnung der künftigen Gebäude innerhalb der Baufenster ein Spielraum unter Beachtung der festgesetzten Grundflächenzahl.

Die Festsetzung zur Bebauung innerhalb des Waldabstandes wird unter diesem Gliederungspunkt neu formuliert. Der ursprüngliche Bezug in 6.7 der Begründung wird gestrichen. Unter Berücksichtigung des Beschlusses und der Auflage 1.3 der Genehmigungsbehörde wird die Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 23 Abs. 5 BauNVO für Flächen innerhalb des Waldabstandes getroffen:

Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO sind innerhalb des Waldabstandes nur folgende bauliche Anlagen zulässig:

- Nebenanlagen für die Aufbewahrung von Gartengeräten in einer Größe bis maximal 8 m³ Volumen,
- Einfache Gewächshäuser,
- Nebenanlagen für Hobbytierhaltung (Hundezwinger, sonstige Kleintierhaltung),
- Terrassen, sofern sie untergeordnet sind und keine Abstandsflächen auslösen.

6.5 Zahl der Wohnungen

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen wird innerhalb der Sondergebiete (gemäß § 10 Abs. 4 BauNVO) und innerhalb der Sonstigen Sondergebiete (gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO) je Einzelhaus mit je einer Wohneinheit festgesetzt.

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA1 bis WA3, WA5 (gemäß § 4 BauNVO) sind je Einzelhaus maximal zwei Wohneinheiten und je Doppelhaushälfte maximal eine Wohneinheit zulässig.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA4 (gemäß § 4 BauNVO) sind maximal sechs Wohneinheiten zulässig.

Innerhalb der Gebiete SO1 bis SO5 sind maximal drei Wohnungen für Wohnungen für Dienst-, Aufsichts- und Berechtigungspersonen zulässig.

Unter Berücksichtigung der Vorgaben zur Festsetzung der Zahl der Wohnungen innerhalb der Gebiete sowie der Flächengrößen der Gebiete und der zu erwartenden Grundstücksgrößen ist davon auszugehen, dass in den Gebieten jeweils etwa folgende Wohneinheiten entstehen:

- WA1 bis WA3, WA5 etwa 16 Wohneinheiten als Dauerwohnung,
- WA4 etwa 6 Wohneinheiten als Dauerwohnung,
- SO1/FH etwa 14 Wohneinheiten als Ferienwohnung,
- SO2/FH etwa 2 Wohneinheiten als Ferienwohnung,
- SO3/FH etwa 5 Wohneinheiten als Ferienwohnung,
- SO4/B+I etwa 4 Wohneinheiten als Ferienwohnung,
- SO5/B+I etwa 2 Wohneinheiten als Ferienwohnung.

Somit ist davon auszugehen, dass innerhalb des Plangebietes etwa 22 Wohneinheiten mit einer Dauerwohnung entstehen und durchaus 27

Wohneinheiten als Ferienwohnung entstehen könnten. Unter Berücksichtigung der Haushaltsgröße von etwa 2,5 Personen pro Haushalt werden für die Dauerwohnungen etwa 22 Wohneinheiten mit je 2,5 Personen, somit 55 Personen zu berücksichtigen sein. Innerhalb der Sondergebiete für Ferienhäuser ist von einer Belegung von 4 Betten je Haus/Wohneinheit auszugehen. Dies bedeutet, dass 27 Wohnungen mit je 4 Betten je Wohnung, somit 108 Ferienbetten zu erwarten wären.

Nach den Festsetzungen ist davon auszugehen, dass innerhalb der Gebiete SO1 bis SO5 maximal 3 Wohnungen als Wohnungen für Dienst-, Aufsichts- oder Berechtigungspersonen zugelassen werden. Eine Regelung hierzu kann über einen städtebaulichen Vertrag für das Plangebiet mit vorbereitet werden.

6.6 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind innerhalb sämtlicher SO-Gebiete - außer eine gebäudebezogene Terrasse und ein grundstücksbezogener Stellplatz - außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

Garagen und überdachte Stellplätze sind innerhalb sämtlicher SO-Gebiete gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO unzulässig.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Garagen sind in sämtlichen WA-Gebieten auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nebenanlagen und Garagen dürfen über die straßenseitige Baukante des Hauptgebäudes nicht hervortreten.

Innerhalb der SO-Gebiete werden Garagen und überdachte Stellplätze ausgeschlossen, um eine lockere Bebauung innerhalb der Gebiete zu gewährleisten. Innerhalb von Ferienhausgebieten sowie im Bereich der Beherbergung und Infrastruktur sind solche Anlagen aus Sicht der Gemeinde nicht erforderlich. Für den wechselnden Personenkreis ist die Unterbringung der Fahrzeuge auf Stellplätzen innerhalb der Grundstücke ausreichend.

Innerhalb der WA-Gebiete sind Nebenanlagen und Garagen auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Um den städtebaulichen Gesamteindruck im Bereich der Straßen positiv zu beeinflussen, sind diese baulichen Anlagen nur hinter der straßenseitigen Baugrenze zulässig. Somit können Vorgartenbereiche gestaltet werden, die positive Wirkung im Straßenraum haben. Nebenanlagen sind somit nur im rückwärtigen Grundstücksbereich der Grundstücke zulässig. Dabei ist jedoch auch zu beachten, dass insbesondere für das Gebiet WA2 Ausschlussfestsetzungen getroffen wurden. Zum einen ist zu beachten, dass nur solche Nebenanlagen errichtet werden dürfen, die aufgrund des Waldschutzabstandes nicht dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, zum anderen ist davon auszugehen, dass im unmittelbaren Bereich des Böschungsbereiches die Errichtung von Nebenanlagen gänzlich auszuschließen ist. Dieser Bereich ist mit Böschungskante (BK) innerhalb des von Bebauung freizuhaltenen Waldschutzabstandes gesondert gekennzeichnet.

6.7 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Innerhalb der von Bebauung freizuhaltenden Sichtflächen (S) sind Sichtbehinderungen mit einer Höhe von mehr als 0,70 m über der Fahrbahnhöhe unzulässig.

Zulässig sind einzelne hochstämmige Bäume mit einer Kronenansatzhöhe über 2,50 m. Bei kleinen Sichtflächen entfällt die Randsignatur.

Innerhalb der von Bebauung freizuhaltenden Waldabstandsflächen (W) sind nur folgende Nebenanlagen zulässig:

- Nebenanlagen für die Aufbewahrung von Gartengeräten in einer Größe bis maximal 8 m³ Volumen;
- Einfache Gewächshäuser;
- Nebenanlagen für die Hobbytierhaltung (Hundezwinger, sonstige Kleintierhaltung).

Innerhalb der von Bebauung freizuhaltenden Flächen werden die Bezüge zu den Flächen des Waldabstandes gestrichen, weil die neu unter § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB festgesetzt werden. Damit wird die Umsetzung rechtseindeutig und eine weitergehende Regelung ist nicht erforderlich.

Innerhalb des Gebietes WA2 innerhalb der von Bebauung freizuhaltenden Flächen, Flächen innerhalb eines Abstandsbereiches von 10 m zur Böschungsoberkante (BK), sind sämtliche hochbauliche Anlagen unzulässig.

Die Sichtflächen sind zur Beachtung der Belange an die Verkehrssicherheit erforderlich.

~~Die Waldabstandsflächen sind in der Planzeichnung festgesetzt. Ein Waldschutzabstand von 25 m wird berücksichtigt. Festsetzungen zu zulässigen Nutzungen sind Bestandteil des Bebauungsplanes. Hinsichtlich der Zulässigkeit von Terrassen sind keine Festsetzungen erforderlich, da der Aufenthalt das Verweilen/ das Sitzen im Freien zulässig ist.~~

Innerhalb des WA2-Gebietes sind Ausschlussbereiche für die Errichtung von Nebengebäuden unter Berücksichtigung der Böschungsoberkante festgesetzt, um hier eine Bebauung von Nebengebäuden bis an den Wald auszuschließen. Damit wird den Anforderungen an das angrenzende Landschaftsschutzgebiet Rechnung getragen.

6.8 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Die Gemeinde Bad Kleinen macht davon Gebrauch, einzelne Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Abs. 1 LBauO M-V, für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu treffen.

Ziel ist es, die künftige Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild einzubinden. Insbesondere werden Festsetzungen nach folgenden Kriterien getroffen, für:

- Dachflächengestaltung,
- Außenwände,
- Fassadenöffnungen,
- Werbeanlagen,
- Einfriedungen,
- Gestaltung von befestigten Flächen,
- Abfallbehälter, Satellitenanlagen.

Im gesamten Planbereich sind nur symmetrische Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer für die Hauptgebäude zulässig.

Die Dachindeckungen sind in den Farben rot, braun oder anthrazit zulässig.

Die Gesamtbreite aller Gauen darf 25 % der jeweiligen Traufhöhe nicht überschreiten. Zu den Ortgängen ist ein Mindestabstand von 1,50 m einzuhalten. Unterschiedliche Formen von Gauen auf einer Dachfläche sind unzulässig.

Liegende Dachfenster sind nur auf den der öffentlichen Straße abgewandten Gebäuseite zulässig.

Glasbausteine dürfen an Außenwänden, die zur öffentlichen bzw. privaten Straße/ Erschließungsfläche gerichtet sind, nicht verwendet werden.

Fenster und Türen sind außer in Holz auch in farbig beschichtetem Metall oder Kunststoff zulässig. Eloxierungen und Metallic-Effekte sind unzulässig.

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeträger dürfen die Gliederung einer Fassade nicht überschneiden und Fenster bzw. andere Details nicht verdecken. Werbeanlagen sind an Gebäuden in Form von Schildern in einer Größe von maximal 0,30 x 0,60 m² erlaubt, sofern Zusammenhang mit der Grundstücksnutzung besteht. Freistehende Werbeanlagen in einer maximalen Größe von 2,00 m² sind nur als Informations- bzw. Orientierungstafel zulässig.

Einfriedungen sind zum öffentlichen Bereich bzw. zu sonstigen Erschließungsflächen hin als Hecke mit einer maximalen Höhe von 1,20 m, bezogen auf die Fahrbahnhöhe der zugehörigen Erschließungsfläche, zulässig.

Als Befestigungsarten für die verkehrsberuhigten Bereiche, die Stellplätze und die Gehwege sind kleinteilige Baustoffe, wie Natursteinpflaster, Betonpflaster oder Pflasterklinker zu verwenden. Zulässig ist auch die Herstellung wassergebundener Decken.

Innerhalb der SO-Gebiete ist je Unterkunft/ Wohnung mindestens ein PKW-Stellplatz zu errichten.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind Abfallbehälter auf dem eigenen Grundstück unterzubringen. Die innerhalb des Bebauungsplangebietes festgesetzten Standorte für Abfallbehälter sind gärtnerisch einzubinden.

Das Anbringen von Satellitenantennen an Bäumen ist unzulässig.

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern und kann mit Bußgeld geahndet werden.

6.9 Flächennutzungen

Über die beschriebenen baulichen Nutzungen hinaus, werden folgende weitere flächenhafte Nutzungen dargestellt:

- Verkehrsfläche als Straßenverkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (verkehrsberuhigter Bereich, private und öffentliche Verkehrsfläche), als Straßenbegleitgrün.
- Grünflächen als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage.
- Flächen für Wald.

Auf den beschriebenen Flächen baulicher und anderer oben beschriebener Nutzungen werden zusätzlich folgende flächenhafte Festsetzungen vorgenommen:

- überbaubare Fläche als Baugrenze,
- Straßenbegrenzungslinie,
- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen,
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze,
- Umgrenzung der Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind, Sichtflächen (S), Waldabstandsflächen (W), Anstandsflächen zur Böschungsoberkante (BK),
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts, Gewässerschutzbereichen (GS), SPA-Gebiet (SPA), Landschaftsschutzgebiet (L),
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen,
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen,
- Bodendenkmal, das dem Denkmalschutz unterliegt,
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen,
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches.

Darüber hinaus werden u.a. folgende Einzelstandorte festgesetzt:

- Erhaltungsgebot für Einzelbäume,
- Standort für Abfallbehälter.

6.10 Grünflächen

Südlich des vorhandenen Weges zum Wasserwanderrastplatz, Planstraße C, befinden sich Flächen für Wald gemäß Landeswaldgesetz. Der in der Planzeichnung festgesetzte Anteil an Grünflächen, die als Parkanlage festgesetzt werden, wurde bei Ortsbegehungen mit der zuständigen Forstbehörde, dem Forstamt Schönberg, abgestimmt.

6.11 Flächen für Wald

Im südlichen Bereich des Plangebietes befinden sich Flächen für Wald und sind entsprechend festgesetzt.

In einem Ortstermin wurden mit dem zuständigen Forstamt Abstimmungen hinsichtlich der Flächen für Wald geführt. Im Vergleich zum Vorentwurf wurden die Flächen für Wald nunmehr gemäß dem tatsächlichen Bestand und der Abstimmungen mit der Forstbehörde vor Ort dargestellt. Der Waldschutzabstand ist mit der Planung berücksichtigt.

Aufgrund der Ausgestaltung der Waldflächen kann nach Vorabstimmungen mit der Forst sowie gemäß der Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 14A von der ansonsten geltenden Forderung, 30 m Abstand einzuhalten, Abstand genommen werden. Von Seiten der Forstbehörde wurde der Unterschreitung des Waldabstandes bis auf 25 m zugestimmt, da die geplanten Baufenster trotz dieser 25 m im Vergleich zur ursprünglich vorhandenen Bebauung vom Wald wegrücken. Auch aufgrund der Größe und des Zustandes der Bäume wird der Abstand von 25 m als hinreichend bemessen angesehen. Beachtet wird dabei, dass es sich um die Nachnutzung einer ursprünglich mit hochbaulichen Anlagen bebauten Fläche handelt. Für das Plangebiet ist ein Abstand von 25 m zum Waldsaum zu berücksichtigen. Im Bebauungsplan werden Festsetzungen zu zulässigen Nutzungen innerhalb des Waldschutzabstandes getroffen. Innerhalb der von Bebauung freizuhaltenen Waldabstandsflächen (W) sind nur folgende Nebenanlagen zulässig:

- Nebenanlagen für die Aufbewahrung von Gartengeräten in einer Größe bis maximal 8 m³ Volumen,
- Einfache Gewächshäuser,
- Nebenanlagen für die Hobbytierhaltung (Hundezwinger, sonstige Kleintierhaltung).

Hinsichtlich der Zulässigkeit von Terrassen sind keine Festsetzungen erforderlich, da der Aufenthalt/ das Verweilen/ das Sitzen im Freien zulässig ist.

6.12 Flächennachweis

Die Gesamtfläche innerhalb der Grenzen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 14A der Gemeinde Bad Kleinen für das Gebiet „Gallentin Süd“ beträgt ca. 3,25 ha.
Für den Bebauungsplan ergibt sich folgende Flächenverteilung:

Flächennutzung	Baufläche
Allgemeine Wohngebiete	7.420 m²
▪ WA1	750 m²
▪ WA2	3.155 m²
▪ WA3	1.095 m²
▪ WA4	570 m²
▪ WA5	1.850 m²
Sondergebiete - FH	12.120 m²
▪ SO1	8.040 m²
▪ SO2	1.590 m²
▪ SO3	2.490 m²
Sonstige Sondergebiete B+I	6.250 m²
▪ SO4	3.040 m²
▪ SO5	3.210 m²
Flächen gesamt:	25.790 m²
Flächennutzung	Flächengröße
Allgemeine Wohngebiete	7.420 m²
Sondergebiete	12.120 m²
Sonstige Sondergebiete	6.250 m²
Verkehrsfläche mit Straßenbegleitgrün	2.605 m²
Grünflächen	3.150 m²
Flächen für Wald	910 m²
Gesamtfläche innerhalb des Plangebietes	32.455 m²

7. Verkehrliche Erschließung

7.1 Fließender Verkehr

Das Plangebiet wird durch die Anbindung an die Alte Dorfstraße (Hauptstraße nach Bad Kleinen) erschlossen. Die Erschließung der Gebiete WA1 und SO5 erfolgt über einen vorhandenen Weg, der als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt ist. Diese Fläche ist als Straßenverkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung als Verkehrsberuhigter Bereich definiert. Die übrigen Gebiete im Plangebiet werden durch die Herstellung neuer Straßen und Wege verkehrlich erschlossen.

Direkt an der Dorfstraße ist die Verkehrsfläche (Planstraße A) in einer Breite von 10,00 m festgesetzt. Vorhandene Gehölzbestände und insbesondere erhaltenswerte Einzelbäume sind beim Ausbau des Weges zu beachten. Die Gehölze sind innerhalb des Straßenbegleitgrüns zu berücksichtigen.

Zur Erschließung des Gebietes SO5 ist die Verkehrsfläche (Planstraße C) in einer Breite von 4,00 m gemäß dem derzeitigen Bestand festgesetzt. Das Straßenprofil wird mit einer Fahrbahn in einer Breite von 3,50 m mit beidseitigen Sicherheits- und Bankettbereichen von jeweils 0,25 m empfohlen. Im Bereich der vorhandenen Bäume kann es unter Berücksichtigung erforderlicher Abstände zwischen Fahrbahn und Gehölzen zu einer Einengung der Fahrbahn auf etwa 2,50 m kommen. Die Durchfahrt für Fahrzeuge ist dennoch gewährleistet. Mit dem Ausbaquerschnitt ist ein Begegnungsfall von Kraftfahrzeugen nicht möglich und zulässig. Eine Verbreiterung der Straßen ist auch aufgrund der vorhandenen Großgehölze derzeit nicht Ziel der Gemeinde. Da die Erschließung über diesen Weg jedoch nur für wenige Grundstücke im Gebiet SO5 erfolgt, ist aufgrund des Grundsatzes der gegenseitigen Rücksichtnahme, die geordnete verkehrliche Erschließung aus Sicht der Gemeinde Bad Kleinen gewährleistet.

Ein Ausbau der Planstraße C ist im Zusammenhang mit der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 14A nur für einen Teilbereich, für den nördlichen Bereich bis zur Planstraße C, vorgesehen. Regelungen dafür erfolgen in Städtebaulichen bzw. in Erschließungsverträgen zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger.

Der Ausbau der Planstraße C ab dem Abzweig der Planstraße D bis zum Service-Gebäude des Wasserwanderrastplatzes ist kurzfristig nicht vorgesehen. Es soll über Fördermöglichkeiten ein Ausbau unabhängig von diesem Fernprojekt vorgesehen werden, so dass die Erschließung für die Ferienanlage unabhängig von dem öffentlichen Weg sichergestellt werden soll.

Vom vorhandenen Weg wird über einen neuen Weg die verkehrliche Erschließung der SO-Gebiete gesichert. Für einen Teilbereich werden diese privaten Erschließungsflächen als Verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt. Mit der Herstellung einer Wendeanlage, kann die Zu- und Ausfahrt auch für LKWs gesichert werden. Eine Einfahrt durch Müllfahrzeuge in dieses Gebiet ist nicht vorgesehen. Ein Müllbehältersammelplatz ist an der Planstraße A festgesetzt. Die Privatstraße (Planstraße B) wird in einer Breite von 5,50 m festgesetzt. Der Ausbau der Straße wird mit einer Fahrbahnbreite von 4,00 m mit beidseitigen Sicherheits- und Bankettbereichen von 0,75 m empfohlen.

Von dieser Wendeanlage aus erfolgt die Erschließung der SO-Gebiete über neu herzustellende Wege, die als Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten festgesetzt sind. In nördliche Richtung sind die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte in einer Breite von 5,00 m festgesetzt. Im Norden ist durch die Herstellung einer Wendeanlage, die Aus- und Einfahrt für Pkws gesichert. Nach Süden führen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte in einer Breite von 8,00 m. Im Süden ist ein Anschluss an bereits vorhandene Verkehrswege möglich. Der Ausbau der neuen Wege wird mit einer befestigten Fläche von 3,50 m empfohlen. Durch die mögliche Herstellung von Ausweichstellen ist ein Begegnungsfall von Kraftfahrzeugen möglich. Auch durch den Grundsatz der gegenseitigen Rücksichtnahme kann die verkehrliche Erschließung der Grundstücke gesichert werden.

Die Gebiete WA2 bis WA4 werden durch die Herstellung von neuen Wegen, die an die Alte Dorfstraße anbinden, verkehrlich erschlossen. Der Ausbau der Straßen (Planstraße D) ist als verkehrsberuhigter Bereich vorgesehen. Der Ausbau der Straße wird mit einer Fahrbahnbreite von 4,00 m mit beidseitigen Sicherheits- und Bankettbereichen von 0,50 m empfohlen.

Innerhalb der empfohlenen Bankettbereiche stehen ausreichend Flächen für die Errichtung von erforderlichen Nebenanlagen, z.B. Beleuchtung, Verkehrsschilder, zur Verfügung. Die notwendigen Sicherheitsabstände innerhalb der verkehrsberuhigten Bereiche von 0,25 m von der Fahrbahnkante können eingehalten werden. Im Bereich der Planstraße C stehen auch mit dem festgesetzten Straßenbegleitgrün Flächen zur Errichtung von Nebenanlagen zur Verfügung. Dabei ist jedoch auch der vorhandene Gehölzbestand zu berücksichtigen.

Im Rahmen der Erschließungsplanung für die Herstellung der Straßen und Wege sind die Ausbaubreiten, Sicherheitsabstände und der Mindestflächenbedarf für Kurvenfahrten entsprechend der EAE 85/95 einzuhalten. Innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen sowie der Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten bestehen ausreichend Flächen zur Herstellung der Straßen und Wege. Die Ausführungsunterlagen für die Erschließungsstraßen sind im Rahmen der Erschließungsplanung gemäß § 10 StrWG-MV der unteren Straßenverkehrsbehörde zur Erteilung der Fachgenehmigung vorzulegen.

Aufgrund der beengten Verhältnisse im Bereich der Planstraße C sind hier durch verkehrlenkende Maßnahmen nachhaltige Lösungen zur Regelung des fließenden Verkehrs unabhängig von der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes herauszuarbeiten und festzulegen.

Die Flächen des Plangebietes können durch die Herstellung neuer Straßen und Wege, die an die vorhandene Alte Dorfstraße angebunden werden, verkehrlich erschlossen werden.

7.2 Ruhender Verkehr

Die ausreichende Zahl an Stellplätzen ist auf den Grundstücken gemäß LBauO M-V nachzuweisen. Private offene Stellplätze sind außerdem im Bereich der SO-Gebiete SO1 und SO4 an der Planstraße B sowie im Gebiet SO4 nördlich der Planstraße C, innerhalb des Waldschutzabstandes, innerhalb der festgesetzten Flächen für Nebenanlagen zulässig.

8. Ver- und Entsorgung

8.1 Wasserversorgung

Die Gemeinde Bad Kleinen gehört zum Verbandsgebiet des Zweckverbandes Wismar (ZvWis) mit Sitz in Lübow.

Die Trinkwasserversorgung des Ortes Bad Kleinen, Ortsteil Gallentin, erfolgt über bestehende Transportleitungen aus dem Versorgungsgebiet der Wasserversorgung/ des Wasserwerkes Dorf Mecklenburg. Der Standort des zentralen Wasserwerkes und der Wasserfassung der Gemeinde befinden sich im Ortszentrum von Bad Kleinen. Hierüber wird auch der Ortsteil Gallentin versorgt.

Zur Versorgung des Plangebietes mit Trink- und Brauchwasser wird die Anbindung an vorhandene Leitungen erforderlich. Für das Plangebiet besteht Anschlussmöglichkeit in Gallentin an die Wasserversorgungsleitung DN 150 PVC im Bereich Dorfplatz/ Mittelweg, westlich der geplanten Bebauung.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich Trinkwasserversorgungsleitungen, die nachrichtlich gemäß der Bestandsunterlagen des ZvWis im Plan dargestellt sind. Die genaue Lage der Leitungen ist mit dem ZvWis im Zuge der Erschließungsplanung festzustellen und gegebenenfalls zu Lasten des Verursachers umzuverlegen. Eine Überbauung bzw. Bepflanzung der Wasserversorgungsleitungen ist unzulässig.

Im Zuge der Erschließungsplanung sind durch den Bauherrn/ Vorhabenträger Abstimmungen mit dem ZvWis zu führen und vertragliche Vereinbarungen zu treffen, um die Versorgung des Gebietes sicherzustellen, genaue Anschlusspunkte festzulegen sowie notwendige Still- bzw. Umverlegungen von Leitungen abzustimmen...

8.2 Versorgung mit elektrischer Energie

Der Ort Gallentin wird durch die E.ON edis AG mit elektrischer Energie versorgt. Ein Anschluss an das Versorgungsnetz der E.ON edis AG ist durch Erweiterung der Mittel-/ Niederspannungsanlagen vorzusehen.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich Anlagen und Leitungen der E.ON edis AG, die gemäß Bestandsunterlagen des Unternehmens im Plan nachrichtlich dargestellt sind.

Das Versorgungsunternehmen ist rechtzeitig vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen zu unterrichten, um die Versorgung des Plangebietes sicherstellen zu können. Sofern Umverlegungen im Plangebiet vorhandener Leitungen notwendig werden, ist dazu eine gesonderte Vereinbarung zwischen dem Verursacher und der E.ON edis AG abzuschließen.

Die Anlagen des Unternehmens dürfen zur Vermeidung der Gefährdung von Personen und der öffentlichen Versorgung nicht unter-/ überbaut werden, sind von Bepflanzungen, Anschüttungen o.ä. freizuhalten und bei Erfordernis als Baufreimachungsmaßnahme zu Lasten des Verursachers zu verlegen. Insbesondere im Rahmen der Erschließungsplanung sind die Hinweise und Richtlinien zu Arbeiten bzw. zu Baumpflanzungen in der Nähe der Versorgungsunternehmen, der E.ON edis AG zu beachten.

8.3 Gasversorgung

Die Gemeinde Bad Kleinen wird durch die Gasversorgung Wismar Land GmbH, deren Betriebsführung durch die E.ON Hanse AG erfolgt, mit Erdgas versorgt. Im Ortsteil Gallentin befindet sich eine Gasdruckreglerstation.

Eine Leitung der Gasversorgung Wismar Land GmbH, in der Rechtsträgerschaft der E.ON Hanse AG befindet sich am südwestlichen Plangebietsrand. Diese vorhandene Leitung ist nachrichtlich gemäß der Bestandsunterlagen des Unternehmens im Plan dargestellt. Diese ist bei allen weiterführenden Planungen, insbesondere bei der Erschließungsplanung, zu berücksichtigen. Inwiefern ein Anschluss des Plangebietes möglich ist, ist zwischen Bauherrn/ Vorhabenträger und Versorgungsunternehmen abzustimmen und vertraglich zu regeln.

8.4 Fernmeldeversorgung

Die Gemeinde Bad Kleinen ist an das Netz der Deutschen Telekom AG angeschlossen.

Innerhalb des Plangebietes sind vermutlich Leitungen der Deutschen Telekom AG vorhanden. Es ist daher erforderlich, dass sich der Bauausführende über die zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Anlagen und Leitungen sowie dessen genaue Lage informiert, um Schäden am Eigentum des Unternehmens zu vermeiden. Diese Einweisung bezieht sich auch auf Flächen, die nur für die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen, für die Lagerung von Baumaterial wie auch zum Abstellen der Bautechnik benötigt werden, um mögliche Montage- oder Wartungsarbeiten an den Anlagen und Leitungen nicht zu behindern.

Die Deutsche Telekom AG ist rechtzeitig vor Beginn der Erschließungsarbeiten und vor der Errichtung baulicher Anlagen zu unterrichten, um die rechtzeitige Fernmeldeversorgung sicherzustellen zu können.

8.5 Feuerschutzeinrichtungen

Der Zweckverband Wismar hat in seiner Stellungnahme mitgeteilt, dass eine Löschwasserversorgung aus dem öffentlichen Trinkwassernetz nicht möglich ist. Die Löschwasserversorgung wird über natürliche Gewässer abgedeckt.

In Gallentin bestehen zwei Feuerlöscheinrichtungen. Diese sind ausreichend zur Abdeckung des Löschwasserbedarfs für die bestehende Bebauung. Für das Plangebiet ist im Nahbereich zum Schweriner See das erforderliche Löschwasser aus dem See zu entnehmen. Der Schweriner See befindet

sich in einer Entfernung von 60-300m zu den Baugebieten. Damit kann auch die Löschwasserversorgung für das gesamte Plangebiet gewährleistet werden.

8.6 Abwasserentsorgung - Schmutzwasser

In Bad Kleinen besteht eine zentrale Kläranlage, an die über bestehende Entwässerungssysteme auch der Ort Gallentin angeschlossen ist. Bei der abgeschlossenen Erweiterungsinvestition der Kläranlage wurden auch die Sondergebiete für Erholung in den Ortsteilen berücksichtigt. Die Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers innerhalb des Plangebietes wird über den Anschluss an vorhandene Leitungen gesichert.

Für den Bereich des Plangebietes ist die Ableitung des Schmutzwassers im freien Gefälle über im Plangebiet vorhandene sowie über neu herzustellende Schmutzwasserleitungen zum bestehenden öffentlichen Abwasserpumpwerk am See, im Süden des Plangebietes, vorgesehen. Im Plangebiet vorhandene Schmutzwasserleitungen werden teilweise unverlegt. Abstimmungen zwischen dem Vorhabenträger und dem Zweckverband wurden geführt. Die innerhalb des Plangebietes entfallenden, vorhandenen sowie neuen Leitungen sind nachrichtlich im Plan dargestellt. Vom zentralen Abwasserpumpwerk wird das anfallende Schmutzwasser über eine bestehende Abwasserdruckleitung zur Kläranlage Bad Kleinen gefördert.

Das anfallende Schmutzwasser soll vorzugsweise zum vorhandenen Abwasserpumpwerk abgeleitet werden.

Zur Erfüllung der Maßgabe des 3 des Genehmigungsbescheides werden hier Ausführungen zur Sicherung der Schmutzwasserleitungen, im Plangebiet getroffen. Dies gilt analog für Regenwasserleitungen, die nicht dem Wasser- und Bodenverband sondern dem Zweckverband Wismar unterliegen und ist im Gliederungspunkt Abwasserentsorgung – Oberflächenwasser dargestellt.

Hier erfolgen Ausführungen zur Sicherung der Schmutzwasserleitung. Grundstückseigentümer ist die Clermont Automobile GmbH, Herr Clermont, Alte Dorfstraße 34, 23996 Bad Kleinen, OT Gallentin, Bad Kleinen, Blatt 2254 des Grundbuches. Es wird eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit zugunsten des Zweckverbandes Wismar unter Berücksichtigung des nachrichtlich übernommenen Leitungsbestandes für das Flurstück 254/15 der Flur 1 in einer Breite von 4 m eingetragen. Das Grundstück wird in einer Weise belastet, dass der Zweckverband Wismar mit Sitz in 23972 Lübow, Dorfstraße 28 berechtigt ist, in einem Grundstücksstreifen von 4 m Breite eine Schmutzwasser- und eine Regenwasserleitung einschließlich Nebenanlagen unterirdisch zu betreiben und auch nach Stilllegung dauernd zu belassen. Der exakte Leitungsverlauf ergibt sich aus dem der Eintragungsbewilligung beigefügten Lageplan. Innerhalb des Schutzstreifens dürfen für die Dauer des Bestehens der Einrichtung keine Gebäude und Anlagen errichtet oder sonstige Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand oder den Betrieb der Einrichtung gefährden. Die Außengrenzen des Schutzstreifens werden dadurch bestimmt, dass man von der Leitungssachse links und rechts

im Abstand von je 2 m gleichlaufende Linien zieht. Der Zweckverband Wismar hat das Recht, das Grundstück zum Zwecke des Baues, des Betriebes und der Unterhaltung der Leitungsanlagen jederzeit zu benutzen, jedoch vorbehaltlich des Anspruches des Grundstückseigentümers auf Ersatzleistung für jeden hierbei auf dem Grundstück angerichteten Flurschaden. Jeglicher Zugang zur Einrichtung muss gewährleistet werden. Im Übrigen bleiben die Rechte des Grundstückseigentümers auf Benutzung unberührt. Von beabsichtigten Unterhaltungsarbeiten ist der Grundstückseigentümer vorher in Kenntnis zu setzen.

Für die Gebiete WA2 bis WA5 besteht aus Sicht des ZvWIs auch die Möglichkeit, das anfallende Schmutzwasser in nordwestliche Richtung zum bestehenden Kanal in der Alten Dorfstraße abzuleiten. Diese Variante ist jedoch nur über eine Druckentwässerung zu realisieren. Nach Verlegung einer Abwasserdruckleitung innerhalb der Planstraße, besteht dann die Möglichkeit jedes Wohnhaus über ein privates Hausabwasserpumpwerk zu entsorgen.

Im Zuge der Erschließungsplanung sind durch den Bauherrn/Vorhabenträger Abstimmungen mit dem ZvWi zu führen und vertragliche Vereinbarungen zu treffen, um die Entsorgung des Gebietes sicherzustellen, um die Übernahme der öffentlichen wasserwirtschaftlichen Anlagen zu regeln, genaue Anschlusspunkte festzulegen sowie notwendige Still- bzw. Umverlegungen von Leitungen abzustimmen. Die Anschlussgestaltung an das bestehende Entwässerungssystem ist im Rahmen der Erschließungsplanung durch den Vorhabenträger beim ZvWi einzuholen.

Das Abwasser aus von Chemietoiletten der Wohnmobile darf nicht in das zentrale Schmutzwassernetz des ZvWi eingeleitet werden.

8.7 Abwasserentsorgung - Oberflächenwasser

Für die Baugebiete sollen alle Möglichkeiten ausgeschöpft werden, anfallendes unverschmutztes Oberflächenwasser auf den Grundstücken zu versickern. Die Möglichkeiten für eine Versickerung sind aufgrund der anstehenden Bodenverhältnisse sehr eingeschränkt.

Das anfallende und nicht versickerbare Oberflächenwasser von den befestigten Flächen wird über vorhandene (bzw. neu herzustellende untergeordnete Regenwasserleitungen) in die Vorflut, den Schweriner See, eingeleitet.

Innerhalb des Plangebietes verläuft das verrohrte Gewässer Nr. 29, das in der Unterhaltungspflicht des Wasser- und Bodenverbandes Wallensteingraben-Küste steht. Alle Maßnahmen, die dieses Gewässer berühren, sind im Vorfeld mit dem Wasser- und Bodenverband abzustimmen.

Der Zweckverband Wismar hat in seiner Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplanes mitgeteilt, dass im Rahmen der Erschließung des Plangebietes die vorhandenen Regenwasserkanäle zunächst auf ihren baulichen Zustand überprüft werden müssen. Nach Auswertung einer Kamerabefahrung kann dann, im Zug der weiteren Erschließungsplanung

entschieden werden, welche der vorhandenen Regenwasserkanäle weiter nutzbar sind oder wo ein Ersatz der Leitungen erforderlich wird.

Die Zuständigkeit für Einleitungen in den Schweriner See liegt beim Staatlichen Amt für Umwelt und Natur (StAUN). Das StAUN hat in seiner Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 14A mitgeteilt, dass die grundsätzliche Erlaubnisfähigkeit zur Einleitung des anfallenden Oberflächenwassers in den Schweriner See gegeben ist. Vor der Einleitung ist das Niederschlagswasser über eine Abscheidevorrichtung zu leiten. Der Auslaufbereich ist zu befestigen. Eine Beeinträchtigung des Schweriner Sees und seiner Ufer ist auszuschließen. Die Maßnahme zur Einleitung von Niederschlagswasser ist beim StAUN unter Beibringung prüffähiger Antragsunterlagen gemäß § 2 und § 7 WHG i.V.m. § 8 LWaG zu beantragen.

Die Herstellung neuer Leitungen sowie der Rückbau von vorhandenen Leitungen wurden durch den Vorhabenträger mit dem Zweckverband abgestimmt. Die entfallenden sowie die künftigen Leitungsverläufe sind nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt.

Zur Erfüllung der Maßgabe M 2 werden Aussagen zur Beachtung der Grunddienstbarkeiten entlang der Vorflutleitung berücksichtigt.

In Erfüllung der Maßgabe 2 des Genehmigungsbescheides wurde die Problematik der Ableitung anfallenden Oberflächenwassers neu erörtert. Die Gemeinde hat sich nochmals mit dem Sachverhalt beschäftigt. Der Vorhabenträger hat erklärt, dass eine Umlegung der Regenwasserleitung/Oberflächenwasserleitung/Gewässer Nr. 29 nicht vorgesehen ist. Deshalb kann auch auf eine Plangenehmigung, die ansonsten für eine Umverlegung der Vorflut erforderlich gewesen wäre, verzichtet werden. Die Bestandsleitungen sind zu berücksichtigen. Die Baugrenzen sind entsprechend Anforderungen des Wasser- und Bodenverbandes zurück zu nehmen. Für die Sicherung der Vorflut liegt eine Eintragungsbewilligung des Grundstückseigentümers, Jörn Clermont, Alte Dorfstraße 34, 23996 Bad Kleinen OT Gallentin für das Grundbuch Bad Kleinen, Blatt 2254 für den verrohrten Abschnitt des Gewässers Nr. 11:0:29 in Gallentin vor. Danach wird das Grundstück in einer Weise belastet, dass die Gemeinde Bad Kleinen mit der Anschrift 23972 Dorf Mecklenburg, Am Wehberg 17, berechtigt ist, in einem Grundstückstreifen von 8 m einen verrohrten Abschnitt des Gewässers Nr. 11:0:29 einschließlich Nebenanlagen unterirdisch zu betreiben und auch nach Stilllegung dauernd zu belassen. Der exakte Leitungsverlauf ergibt sich aus dem der Eintragungsbewilligung anliegenden Lageplan. Eine nachrichtliche Übernahme in den Bebauungsplan ist erfolgt. Dabei können geringfügige Abweichungen auftreten, die die Grundzüge jedoch nicht berühren. Die vorhandenen Kontrollschächte sind erkennbar. Innerhalb des Schutzstreifens dürfen für die Dauer des Bestehens der Einrichtung keine Gebäude und Anlagen errichtet oder sonstige Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand oder den Betrieb der Einrichtungen gefährden. Die Außengrenzen des Schutzstreifens werden dadurch bestimmt, dass man von der Leitungssachse links und rechts im Abstand von je 4 m gleichlaufende Linien zieht. Die Gemeinde Bad Kleinen hat das Recht, das Grundstück zum Zwecke des Baues, des Betriebes und der Unterhaltung der

Leitungsanlagen jederzeit zu benutzen, jedoch vorbehaltlich des Anspruchs des Grundstückseigentümers auf Ersatzleitungen für jeden hierbei auf dem Grundstück angerichteten Flurschaden. Jeglicher Zugang zur Einrichtung muss gewährleistet werden. Im Übrigen bleiben die Rechte des Grundstückseigentümers auf Benutzung unberührt. Von beabsichtigten Unterhaltungsarbeiten ist der Grundstückseigentümer vorher in Kenntnis zu setzen. Nach Landeswassergesetz M-V handelt für die Gemeinde in bezeichneter Angelegenheit der Wasser- und Bodenverband „Wallensteingraben-Küste“ mit der Anschrift, Am Wehberg 17, in 23972 Dorf Mecklenburg.

Der Zweckverband Wismar, der auch Leitungen im Bereich des Plangebietes hat, hat Anforderungen für die Sicherung der Schmutzwasser- und Regenwasserleitungen aufgenommen. Hier wird nur kurz auf den Schutzbereich zu Regenwasserleitungen eingegangen. Teilweise wird die durch die höheren Anforderungen des Wasser- und Bodenverbandes noch überdeckt bzw. die Anforderungen des Zweckverbandes Wismar bleiben für die Hauptvorflut zur Regenwasserableitung, für die der Wasser- und Bodenverband zuständig ist, hinter den Vorgaben des Schutzbereichs von je 4 m zur Achse der Leitung zurück. Für übrige Bereiche, für die der Zweckverband Wismar zuständig ist, werden Bereiche von 2 m berücksichtigt. Es ist zusätzlich geregelt, dass innerhalb des Schutzbereichs für die Dauer des Bestehens der Einrichtung keine Gebäude und Anlagen errichtet oder sonstige Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand oder den Betrieb der Einrichtung gefährden. Die Sicherung der Leitungen zur Ableitung anfallenden Regenwassers erfolgt in Erfüllung der Maßgabe 3 des Genehmigungsbescheides.

Die Herstellung eines offenen Grabens ist aufgrund des Zuschnitts des überplanten Geländes kaum möglich. Starke Einschränkungen für die Inanspruchnahme von Flächen wären damit verbunden. Die Flächen für eine Nutzung als Ferienanlage wären dadurch sehr eingeschränkt. Deshalb wird weiterhin auf die Nutzung der verrohrten Vorflut orientiert. Darüber hinaus wird die Anlage von Regenwasserzisternen bzw. der Einbau von versickerungsfähigem Boden im Rahmen der Erschließungsplanung geprüft. Die Versickerung wird innerhalb des Plangebietes nur partiell berücksichtigt. Der größte Anteil des anfallenden Oberflächenwassers wird in die vorhandene Vorflut abgeleitet.

Die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer, auch wenn Gewässerabschnitte verrohrt sind, oder die Versickerung in das Grundwasser über größere Anlagen, die mehrerer Grundstücke dienen oder die öffentlich sind, bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis durch die zuständigen Wasserbehörden, der unteren Wasserbehörde des Landkreises bzw. dem Staatlichen Amt für Umwelt und Natur Schwerin. Eine direkte Einleitung wird im Rahmen der Erschließungsplanung mit dem betreffenden Grundstückseigentümer sowie dem Eigentümer und Unterhaltungspflichtigen der Vorflut durch den Vorhabenträger abgestimmt und erfolgt nur mit dessen Zustimmung. Die Anträge werden im Rahmen

des technischen Planverfahrens durch den Bauherr/ Vorhabenträger gestellt.

Der südliche Bereich des Plangebietes, und damit der niedrigste Bereich des Plangebietes, weist Höhen von ca. 40 m auf. Insofern ergibt sich in bezug auf den Hochwasserschutz kein Handlungsbedarf. Die maximalen Hochwasserwerte des Schweriner Sees lagen mit maximal 38 m deutlich unter 40 m.

8.8 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung der Grundstücke im Plangebiet wird im Rahmen der jeweils geltenden Abfallsatzung durch den Landkreis Nordwestmecklenburg bzw. den von diesem „beauftragten Dritten“ sichergestellt.

Unbelastete Bauabfälle dürfen gemäß § 18 AbfAbg M-V nicht auf Deponien abgelagert werden. Sie sind wieder zu verwerten.

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass von der Baustelle als auch von dem fertiggestellten Objekt eine vollständige und geordnete Abfallentsorgung entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises erfolgen kann.

Beim Rückbau vorhandener Anlagen ist darauf zu achten, dass weder der Boden noch der Bauschutt von rückzubauenden Gebäuden und Anlagen schadstoffbelastet sind.

Abfälle (verunreinigter Erdaushub bzw. Bauschutt), die nicht verwertet werden können, sind entsprechend § 10 und § 11 KrW-AbfG durch einen zugelassenen Beförderer einer genehmigten Anlage zur Abfallbeseitigung zuzuführen.

Zur Erfüllung der Maßgabe 2.1 werden Vorgaben für die Müllentsorgung getroffen. Die Passage ist zusätzlich im Text Teil B unter nachrichtliche Übernahmen und Hinweise berücksichtigt.

Da Fläche zum Wenden vor dem Gebiet SO5 B+I nicht zur Verfügung steht bzw. nicht eigentumsseitig gesichert ist, sind die Mülltonnen am Entsorgungstag so bereit zu stellen, dass sie durch das Müllentsorgungsunternehmen abtransportiert werden können. Die Stellplatzanlage südlich im SO4 B+I-Gebiet ist so zu gestalten, dass eine Umfahrung aus dem Sondergebiet auf die Planstraße C und umgekehrt möglich ist. Dafür können die Stellplatzflächen genutzt werden. Dies ist eigentumsseitig sicher.

9. Immissionsschutz

Im Planbereich und seiner immissionsrelevanten Umgebung ist dem Staatlichen Amt für Umwelt und Natur (StAUN) Schwerin folgende Anlage bekannt, die nach Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) durch das StAUN genehmigt bzw. dem StAUN angezeigt wurde:

- GfEM – Gesellschaft für Energie Management mbH Bad Kleinen (BHKW), Hinweis: Der Zweckverband Wismar betreibt in Bad Kleinen ein Heizwerk. Auf dessen Gelände betreibt die GfEM das BHKW.

Aufgrund der Entfernung zum Plangebiet sind Auswirkungen innerhalb des Plangebietes nicht zu erwarten.

10. Realisierung des Bebauungsplanes

Die Realisierung von Vorhaben innerhalb des Gebietes der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 14A der Gemeinde Bad Kleinen für das Gebiet „Gallentin Süd“ soll unmittelbar nach Rechtskraft des Bebauungsplanes erfolgen. Nach Bestätigung der Planreife gemäß § 33 BauGB ist gegebenenfalls ein vorzeitiger Baubeginn für die Vorhaben beabsichtigt.

11. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

11.1 Bodendenkmal im Plangebiet

Im südlichen Bereich des Plangebietes, innerhalb der festgesetzten Grünfläche östlich des Gebietes WA2, ist gemäß Stellungnahme des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege ein Bodendenkmal, in der Planzeichnung mit „BD“ gekennzeichnet, bekannt. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes hat eine Besichtigung der örtlichen Situation zur Beurteilung des Bodendenkmals mit dem zuständigen Landesamt für Kultur und Denkmalpflege stattgefunden. Aufgrund der örtlichen Situation wird das Bodendenkmal durch das Landesamt in die Kategorie der Bodendenkmale eingeordnet, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 Denkmalschutzgesetz des Landes Mecklenburg –Vorpommern (DSchG M-V, GVOBl. M-V 1998, S. 12, zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 20. Juli 2006 (GVOBl. M-V S. 576) genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten eine fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V rechtzeitig schriftlich oder telefonisch, vier Wochen vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Baugenehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden. Eine Beratung zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen ist bei den genannten Behörden zu erhalten. Abstimmungen zur Vorgehensweise mit Bodendenkmalen sind rechtzeitig zu führen, so dass eine ordnungsgemäße Bebauung erfolgen kann.

Im östlichen Teil des Plangebietes wurde gemäß Stellungnahme des Landesamtes für Bodendenkmalpflege, heute Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, aus dem früheren Verfahren ein Bodendenkmal gekennzeichnet. Dieses Bodendenkmal wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung so nicht bestätigt, daher ist eine Darstellung nicht mehr erforderlich.

11.2 Verhalten bei Bodendenkmalfunden

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Gesetz zum Schutz und zur Pflege der

Denkmale im Lande Mecklenburg-Vorpommern (Denkmalschutzgesetz – DSchG M-V) unverzüglich die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege oder dessen Vertreter 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, kann jedoch für eine fachgerechte Untersuchung im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden.

Eine Beratung zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen ist bei den genannten Behörden zu erhalten. Abstimmungen zur Vorgehensweise mit Bodendenkmalen sind rechtzeitig zu führen, so dass eine ordnungsgemäße Bebauung erfolgen kann.

11.3 Anzeige des Baubeginns bei Erdarbeiten

Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG Mecklenburg-Vorpommern unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden (vgl. § 11 Abs.3 DSchG M-V).

11.4 Verhalten bei unnatürlichen Bodenverfärbungen bzw. Gerüchen des Bodens

Sollten während der Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürlichen Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist der Grundstücksbesitzer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet und der Fachdienst Umwelt des Landkreises Nordwestmecklenburg, Sachgebiet Altlasten/ Immissionschutz ist unverzüglich nach Bekannt werden zu informieren. Grundstücksbesitzer sind als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs oder Bauabfalls nach §§ 10 und 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-AbfG) verpflichtet. Sie unterliegen damit gleichzeitig der Anzeigepflicht.

11.5 Munitionsfunde

Der Munitionsbergungsdienst (MBD) hat in seiner Stellungnahme mitgeteilt, dass für das Plangebiet keine Hinweise auf mögliche Kampfmittel vorliegen. Nach bisherigen Erfahrungen ist es jedoch nicht auszuschließen, dass auch in einem für den MBD als nicht kampfmittelbelastet bekannten Bereich Einzelfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst ist zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei oder Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Wer Kampfmittel entdeckt, in Besitz hat oder Kenntnis von Lagerstellen derartiger Mittel erhält, ist nach § 5 Kampfmittelverordnung verpflichtet, dies unverzüglich den örtlichen Ordnungsbehörden anzuzeigen.

11.6 Gewässerschutzstreifen

Teile des Plangebietes befinden sich innerhalb des 100 m breiten Gewässerschutzstreifens des Schweriner Sees. Ein Ausnahmeantrag zur Unterschreitung des Gewässerschutzstreifens gemäß § 19 Abs. 3 LNatG M-V wurde durch die Gemeinde Bad Kleinen mit Schreiben vom 26.01.2009 gestellt. Aufgrund von geführten Abstimmungen kann davon ausgegangen werden, dass die Auenabstimmung durch die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg erteilt wird. Die Auenabstimmung ist den Verfahrensunterlagen beizufügen.

In Erfüllung der Auflage 2.1 wird hier dargestellt, dass die Ausnahmeabstimmung zur Unterschreitung des Gewässerschutzstreifens durch die zuständige Naturschutzbehörde mit Bescheid am 10.02.2009 erteilt wurde.

11.7 Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts

Innerhalb des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Schweriner Außensee“ sowie innerhalb des SPA-Gebietes „Schweriner See“ ist die Errichtung baulicher Nebenanlagen einschließlich sämtlicher baugenehmigungsfreier baulicher Anlagen nicht zulässig. Ausgenommen ist die Erhaltung der bestehenden öffentlichen Wege und tiefbaulichen Anlagen (Leitungen, Kanäle).

11.8. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes

Externe Kompensationsmaßnahme – EM 1

Auf dem 66.607 m² großen Flurstück 104/1 der Flur 1 in der Gemarkung Gallentin sind 8.240 m² intensiv genutzte Ackerfläche über natürliche Sukzession zu einem Gehölzbestand zu entwickeln. Auf 10 % der Sukzessionsfläche sind Initialpflanzungen vorzunehmen. Sämtliche Anpflanzungen sind ausschließlich aus einheimischen und standortgerechten Laubgehölzen herzustellen. Folgende Arten und Pflanzqualitäten sind vorzusehen:

Bäume 1. Ordnung als Heister 150/ 175:

Stiel-Eiche (Quercus robur).

Bäume 2. Ordnung als leichte Heister 150 /175:

Hainbuche (Carpinus betulus),

Feld-Ahorn (Acer campestre),

Eberesche (Sorbus aucuparia).

Sträucher, Höhe 80-100:

Schlehe (Prunus spinosa),

Hasel (Corylus avellana),

Weißdorn (Crataegus monogyna),

Hunds-Rose (Rosa canina),

Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus),

Purgier-Kreuzdorn (Rhamnus cathartica).

Die Pflanzungen sind in artgerechten Pflanzabständen durchzuführen.

Externe Kompensationsmaßnahme - EM 2

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Einhaltung des Artenschutzes

Als Ausgleich für die Beeinträchtigung von Brutplätzen der Mehlschwalbe sind im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes 20 Nisthilfen herzustellen und dauerhaft zu erhalten, sofern das Gebäude der ehemaligen Gaststätte „Schwarzer Kanal“ im Südosten des Plangebietes umgebaut oder abgerissen wird. Die Nisthilfen sind eine Brutperiode vor den geplanten Arbeiten in der Umgebung des ehemaligen Wohnhauses im südöstlichen Planungsraum, vorzugsweise am Trafo- Gebäude sind 20 Nisthilfen für Mehlschwalben, als Ausgleich für den Verlust von Nistplätzen anzubringen.

Unter Berücksichtigung der Erfüllung der Auflage 2.3 des Genehmigungsbescheides wird die Regelung zum Artenschutz wie folgt ergänzt:

Die 20 Nistplätze sind auf dem Flurstück 345/23 zu errichten.

11.9. Artenschutz

Der Abriss des Wohnhauses ist außerhalb der Brutperiode der Schwalben vorzunehmen.

In Erfüllung der Auflage 2.3 des Genehmigungsbescheides wird hier formuliert, dass sich das betroffene Wohnhaus auf dem Flurstück 345/23 befindet.

11.10 Städtebaulicher Vertrag

Die Gemeinde Bad Kleinen regelt in einem Städtebaulichen Vertrag mit einem Vorhabenträger die Kostenübernahme zu Aufwendungen für die Erschließung und Vorbereitung des Gebietes, für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie für die Belange der Bodendenkmalpflege.

11.11 Vorhandener Leitungsbestand

Innerhalb des Plangebietes sind Leitungen von Ver- und Entsorgungsträgern vorhanden, die gemäß derzeitigem Kenntnisstand nachrichtlich im Plan dargestellt sind. Diese sind im Rahmen der Erschließungsplanung zu berücksichtigen. Mit Realisierung von Vorhaben werden Neu- und Umverlegung von Leitungen der Ver- und Entsorgung erforderlich. Die Regelung erfolgt durch den Abschluss von Erschließungsvereinbarungen zwischen dem Vorhabenträger/ Bauherrn und den Ver- und Entsorgungsunternehmen. Zur Sicherung von Leitungen werden Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten festgesetzt. Die Gemeinde hat sich vor Rechtskraft des Planes davon überzeugt, dass die Baulast eingetragen wird. Seitens des Eigentümers des Flurstückes 345/15 liegt für den Wasser- und Bodenverband „Wallensteingraben-Küste“ eine Eintragungsbewilligung vor. Diese ist in einer Breite von 8 m für den verrohrten Abschnitt des Gewässers Nr. 11:0:29, jeweils 4 m beidseits der Leitungssache vorgesehen. Zur Sicherung der Schutz- und Regenwasserleitung ist eine Eintragungsbewilligung für das Flurstück 345/15 in einer Breite von 4 m, 2 m beidseits der Leitungssache vorgesehen. Die Bereiche sind im Plan festgesetzt.

C Teil 2 Prüfung der Umweltbelange - Umweltbericht

1. Anlass und Aufgabenstellung

Innerhalb des Plangebietes sollen Wohngebäude und Sondergebiete (Ferien, Beherbergung /Versorgungsanlagen) entstehen. Gemäß § 2a BauGB ist der Begründung zum Bebauungsplan ein Umweltbericht beizufügen. Innerhalb des Umweltberichtes ist eine Prüfung der Umweltbelange durchzuführen.

2. Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden des geplanten Vorhabens

Die Flächen des Plangebietes nehmen eine Größe von etwa 4 ha ein. Die verschiedenen Flächenanteile sowie die detaillierten Planungsziele sind in der Begründung dargelegt.

Das Plangebiet grenzt an den Schweriner Außensee an.

3. Umweltziele der vorliegenden Fachgesetze und Fachpläne

Der Umweltbericht erfordert gemäß Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB die Darstellung der für den Bebauungsplan relevanten Umweltziele der Fachgesetze und Fachpläne. Übergeordnete Ziele der Schutzgüter werden u.a. bei der Ausweisung der Bauflächen beachtet, Ziele für Schutzgüter des Naturhaushaltes fließen in deren Bewertung ein. Die zu berücksichtigenden übergeordneten Planungen sind bereits in der Begründung darlegt.

Schutzgebiete

Gewässerschutzstreifen

Im Süden des Plangebietes befindet sich der Schweriner See. Gemäß § 19 Abs. 1 Landesnaturschutzgesetz (LNatG) M-V dürfen bauliche Anlagen an Gewässern erster Ordnung sowie Seen und Teichen in einem Abstand von bis zu 100 m land- und gewässenwärts von der Mittelwasserlinie an gerechnet nicht errichtet oder wesentlich geändert werden. Südliche Flächen des Plangebietes liegen innerhalb dieses Gewässerschutzstreifens.

Für diese Flächen wurde ein Ausnahmeantrag gemäß § 19 Abs. 3 LNatG bei der zuständigen Behörde gestellt. Die Ausnahme genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg liegt vor.

Im Süden des Plangebietes grenzt das **Landchaftsschutzgebiet (LSG) „Schweriner Außensee“**.

Geschützte Biotope gemäß §20 Landesnaturschutzgesetz M-V befinden sich nicht innerhalb des Plangebietes.

11.12 Abfall und Kreislaufwirtschaft

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass von den Baustellen als auch von den fertiggestellten Objekten eine vollständige und geordnete Abfallentsorgung entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises erfolgen kann. Der Grundstückbesitzer ist als Abfallbesitzer nach §§ 10 und 11 KrW-/AbfG zur ordnungsgemäßen Entsorgung belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Abfälle (verunreinigter Erdaushub bzw. Bauschutt), die nicht verwertet werden können, sind entsprechend §§ 10 und 11 KrW-/AbfG durch einen zugelassenen Beförderer in einer Abfallbeseitigungsanlage zu entsorgen. Unbelastete Bauabfälle dürfen gemäß § 18 AbfAG M-V nicht auf Deponien abgelagert werden. Sie sind wieder zu verwerten.

11.13 Bodenschutz

Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind mit der zuständigen Behörde, Staatliches Amt für Umwelt und Natur Schwerin, gemäß § 13 BBodSchG die notwendigen Maßnahmen abzustimmen (Sanierungsuntersuchung, Sanierungsplanung, Sanierung bzw. Sicherung). Bei der Erfüllung dieser Pflichten ist die planungsrechtlich zulässige Nutzung der Grundstücke und das sich daraus ergebende Schutzbedürfnis zu beachten, soweit dieses mit den Bodenfunktionen nach § 2 Abs. 2 BBodSchG zu vereinbaren ist. Für jede Maßnahme, die auf den Boden einwirkt, hat der Verursacher die entsprechende Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Bodeneinwirkungen sind zu vermeiden bzw. zu vermindern, soweit das im Rahmen der Baumaßnahmen verhältnismäßig ist. Bei der Sicherung von schädlichen Bodenveränderungen ist zu gewährleisten, dass durch die verbleibenden Schadstoffe keine Gefahr oder erhebliche, nachteilige Belastung für den Einzelnen oder die Allgemeinheit entstehen. Im Falle einer Sanierung muss der Verursacher dafür sorgen, dass die Vorbelastungen des Bodens bzw. die Altlasten soweit entfernt werden, dass die für den jeweiligen Standort zulässigen Nutzungsmöglichkeiten wieder hergestellt werden. Diese Hinweise werden allgemeingültig dargestellt, da bisher für den Standort keine Altlasten bekannt sind. Es handelt sich lediglich um einen vorsorglichen Hinweis.

11.14 Waldschutzabstand

Unter Berücksichtigung der Auflage 2.2 des Genehmigungsbescheides nimmt die Gemeinde Bad Kleinen folgende Formulierung unter diesem Gliederungspunkt zu Waldschutzabständen auf:

Nach Durchführung des Planverfahrens ist die Ausnahme zur Reduzierung des gesetzlichen Waldschutzabstandes von 30 m auf 25 m und nur für geringfügige Bebauung geregelt. Dies wurde im Stellungnahmeverfahren mit dem Forstamt Schönberg abgestimmt.

An den Vorhabenstandort grenzen die **Natura 2000 Gebiete**:

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

Teilflächen des LSG „Schweriner Außensee“ sind auch als EU-Vogelschutzgebiet „Schweriner Seen“ (DE 2235-401) ausgewiesen.

Für das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 14 A stimmen die Grenzen des LSG und des EU-Vogelschutzgebietes überein. Das bedeutet das festgesetzte Grünflächen innerhalb des EU-Vogelschutzgebietes (SPA 64) „Schweriner Seen“ liegen. Mögliche Auswirkungen des Vorhabens auf die Natura 2000 Gebiete werden im Rahmen einer gesonderten Verträglichkeitsprüfung geprüft.

4. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Art und Größe des Bebauungsplangebietes erfordern die Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter der Umwelt in einem Umweltbericht. Folgende Umweltaspekte/Schutzgüter sind im allgemeinen Bestandteil der Bestandserfassung:

- Tiere, Pflanzen, Biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft,
- Menschliche Gesundheit,
- Kulturgüter und sonstige Sachgüter und
- Erhaltungsziele und Schutzzweck von NATURA 2000 Gebieten.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7, Buchstaben e-i sind des weiteren zu berücksichtigen:

- Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- Nutzung erneuerbarer Energien und sparsamer Umgang /Nutzung von Energie,
- Darstellung von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
- Erhaltung bestmöglicher Luftqualität und Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d.

Im Rahmen der Prüfung der Umweltbelange sind keine vollständigen und umfassenden Bestandsanalysen aller Schutzgüter erforderlich. Detaillierte Ermittlungen, Beschreibungen und Bewertungen erfolgen nur bei den Umweltmerkmalen, die durch die Planung voraussichtlich erheblich beeinflusst werden.

Fachplanungen und Rechtsvorschriften werden berücksichtigt. Grundlage für die Bewertung der Änderung des Bebauungsplanes bilden nachfolgend genannte Unterlagen:

- B-Plan Nr. 14A der Gemeinde Bad Kleinen für das Gebiet „Gallentin Südost“, Artenschutzgutachten, Brutvögel, Fledermäuse, Amphibien und Reptilien, Gutachterbüro Martin Bauer, Theodor-Körner-Straße 21, 23936 Grevesmühlen
- Endebericht zur Brut- und Rastvogelkartierung Schweriner See 2001/2002: Textteil, Brutplätze ausgewählter Arten, Schweriner Außensee, 2002 i.A. der Landeshauptstadt Schwerin, gefördert durch das Bundesamt für Naturschutz (FKZ 801 87100 k1), Bearbeitung: SALIX-Kooperationsbüro für Umwelt- und Landschaftsplanung Dr. W. Scheller/ G. Schlieheck
- Naturschutz und Naherholung an den Bundeswasserstraßen- gewässern der Schweriner Seen F&E Vorhaben bFN FKZ 801 87 100; Röhrichtdarstellung am Schweriner Aussensee, Auftraggeber: Landeshauptstadt Schwerin, Umweltamt, Auftragnehmer: Planungsbüro Mordhorst GmbH Nortorf, 2002

Bei der Erfassung und Bewertung der zu erwartenden Auswirkungen des Vorhabens auf die zu berücksichtigenden Umweltbelange werden die bestehenden anthropogenen Einflüsse im Planungsraum und in der näheren Umgebung berücksichtigt. Insbesondere die Nutzung des Wasserwanderrastplatzes und die nördlich angrenzende Bebauung tragen zur Verlärmung des Gebietes bei und wirken als Vorbelastung auf störanfällige Arten.

Die Betrachtungen beziehen sich überwiegend auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes und die eingriffsbedingt zu berücksichtigenden Wirkzonen.

4.1 Bewertungsmethodik

Die Bewertung erfolgt nach Bewertungsmaßstäben, die auf die Bedeutung (Leistungsfähigkeit) und Empfindlichkeit der einzelnen Schutzgüter für den Naturhaushalt eingehen. Unter dem Begriff Leistungsfähigkeit ist die Qualität jedes einzelnen Schutzgutes zu verstehen. Die Bewertung richtet sich nach der Natürlichkeit/ Unberührtheit bzw. dem Grad der Gestörtheit oder Veränderung am Schutzgut bezogen auf die jeweilige Funktion im Naturhaushalt.

Unter dem Begriff Empfindlichkeit eines Schutzgutes ist seine Anfälligkeit bzw. sein gegenwärtig bestehendes Puffervermögen gegenüber Eingriffen und Störungen zu verstehen, wodurch wiederum die Leistungsfähigkeit beeinflusst wird.

Die Vorbelastungen der jeweiligen Umweltmerkmale werden im Rahmen der Bewertung berücksichtigt. Ebenso werden vorgesehene Minimierungsmaßnahmen im Rahmen der Bewertung des Eingriffes einbezogen.

Die Erfassung und Bewertung der Leistungsfähigkeit und Empfindlichkeit der
Schutzgüter gegenüber den Eingriffen erfolgt mittels einer 4-stufigen
Bewertungsskala:

Leistungsfähigkeit / Empfindlichkeit

sehr hoch: Stufe 4

hoch: Stufe 3

mittel: Stufe 2

gering: Stufe 1

„Betroffenheit“ wird mit „Beeinträchtigung“ gleichgesetzt.

4.2 Beschreibung und Bewertung der zu berücksichtigenden Umweltauswirkungen

Begründung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 14A
der Gemeinde Bad Kleinen für das Gebiet „Gallentin Süd“

Umweltbelang	Betroffen- heit	Bestand und Bewertung	Auswirkungen und Bewertung
a1) Mensch	nicht betroffen	Überwiegend städtebaulich ruinöser Zustand des Plangebietes mit geringer Bedeutung; hohe Bedeutung der Umgebung als Erholungsraum	städttebauliche Neuordnung und Aufwertung des Bereiches auch als Erholungsraum; Mit der Umsetzung der Planungsziele (Wohnbebauung und Ferienhäuser) in der Nähe des Wasserparks wird die Bedeutung des Bereiches für Tourismus und Fremdenverkehr gestärkt
a2-a4) Pflanzen Tiere, biologische Vielfalt; artenschutzrechtliche Belange	unerheblich	Siehe auch 4.4 des Umweltberichtes Lage und Bestandsstrukturen; zum Teil urbanisierter Siedlungsraum, siehe auch zu b) Brutrevier des Neuntöters am östlichen Randbereich und Niststätten der Mehlschwalbe (siehe auch Anlage Artenschutzbericht) mittlere – geringe Bedeutung: Gehölzbestände zum Teil beeinträchtigt Teilflächen des Plangebietes liegen innerhalb des LSG „Schweriner Auensee“ und des SPA-Gebietes „Schweriner See“.	Unter Berücksichtigung des Artenschutzberichtes und der CEF- Maßnahmen sind keine zusätzlichen, erheblichen Beeinträchtigungen Bestandsstrukturen; zum Teil besonders geschützter Arten zu erwarten; Ein Antrag zur Befreiung von den Verboten des §42 Bundesnaturschutzgesetz wird nicht erforderlich. Die bestehenden Gehölze werden überwiegend als zu erhalten festgesetzt. Die Errichtung von baulichen Anlagen innerhalb des LSG ist nicht Ziel des Bebauungsplanes. Beeinträchtigungen von Schutzzielen und - zwecken des LSG sind daher nicht zu erwarten.
a5-a6) Boden, Wasser	unerheblich	Teilversiegelung vorhanden, aufgrund Flächen anthropogen geprägt und kein natürliches Bodenprofil mehr vorhanden ist	zusätzliche Versiegelung ist voraussichtlich erheblich im Sinne des Naturschutzrechts; jedoch werden vorbelastete urbanisierte Flächen beansprucht; Arealie mit Gehölzbeständen werden als Grünflächen bzw. Parkanlagen ausgewiesen. Daher ist von relativ geringen, zusätzlichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden und Wasser auszugehen.
a7-a8) Luft, Klima	unerheblich	Teilversiegelung vorhanden, geringe Bedeutung der Flächen als Frischluftentstehungsgebiet	nur geringfügige Veränderungen

Umweltbelang		Betroffen-	Bestand und Bewertung	Auswirkungen und Bewertung
a9) Landschaftsbild	unberührt	heftig	Plangebietes mit geringer Bedeutung; Gehölzbestände und Schwermetall See mit hoher Bedeutung	Mit der Neuordnung des Gebietes sind Verbesserungen zu erwarten, da sich der gegenwärtige ruhmlose Zustand negativ auf die Wahrnehmbarkeit und Erlebbarkeit der Landschaft auswirkt. Unter Berücksichtigung des Waldschutzzustandes zum Uferbereich des Schweriner Sees und einer 10 m breiten Fläche am Uferbereich, wo jegliche Bebauung unzulässig ist, sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu erwarten.
b) Erhaltungsziele/ Schutzzweck Natura 2000	nicht betroffen	Teilflächen des Plangebietes liegen innerhalb von Natura 2000- Gebieten oder grenzen an; FFH- Gebiete zu erwarten. Im Bereich der Schutzgebiete sind Grünflächen ausgewiesen.	Umgang mit Abfällen/ Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen/ Abwässern	Im Ergebnis der Verträglichkeitsprüfung für das FFH und das EU Vogelschutzgebiet sind keine Beeinträchtigungen der Natura 2000 Gebiete zu erwarten. Im Bereich der Schutzgebiete sind Grünflächen ausgewiesen.
c) Umweltbezogene Auswirkungen auf Menschen, Gesundheit und Bevölkerung	nicht betroffen	siehe a1)	Abwässern	siehe a1)
d) Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter	unerheblich	Turmhügelburg im südlichen Teil des Plangebietes; nach Ortsbesichtigung der zuständigen Behörde, im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung eingeschätzt, das Veränderungen am Bodendenkmal mit entsprechendem Antrag genehmigt werden können	(f) Nutzung erneuerbarer Energie/ effiziente Nutzung von Energie	Im Bereich des Bodendenkmals sind Grünflächen ausgewiesen; Überbauung ist nicht vorgesehen

Umweltbelang		Betroffen-	Bestand und Bewertung	Auswirkungen und Bewertung
e) Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen/ Abwässern	nicht betroffen	-	-	-
(f) Nutzung erneuerbarer Energie/ effiziente Nutzung von Energie	nicht betroffen	-	-	-
g) Landschaftspläne und sonstige Pläne, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsrecht	nicht betroffen	-	-	-
h) Erhaltung bestmöglicher Luftqualität und	nicht betroffen	-	-	-
i) Wechselwirkungen zwischen einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c, und d			maroder, teilversiegender Zustand der Flächen wirkt sich gleichzeitig negativ auf die Schutzgüter unter a1, a9 und c aus; ebenso bedingen die bestehenden Beeinträchtigungen auf Boden /Wasser Pflanzen/ Tiere einander	Neugestaltung des Gebietes bewirkt Verbesserungen hinsichtlich der Schutzgüter unter a1, a9 und c; im Zusammenhang stehen die zusätzliche Versiegelung und die damit verbundene stärkere Nutzung die störunsempfindliche Arten führen zu einer höheren Verlärmung und Verminderung des Potentials für

4.3 spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

Innerhalb der Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange darzulegen, inwiefern die Auswirkungen des Vorhabens, die durch die Planung vorbereitet werden, nicht gegen § 42 Abs. 1 des BNatSchG, Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten verstoßen. Für dieses Vorhaben gilt insbesondere § 42 Abs. 5, wodurch der Verbotstatbestand eingeschränkt wird.

Eine gesonderte Begehung und gutachtliche Prüfung wurden durchgeführt und wird der Begründung als Anlage beigelegt. Dabei wurde sich zunächst auf die relevante Artengruppe der Brutvögel beschränkt. Als Forderung des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie (LUNG) Mecklenburg-Vorpommern wurde die Lebensraumfunktion des Vorhabensgebietes für Fledermäuse und Reptilien ergänzend betrachtet.

Auszug aus dem Artenschutzgutachten:

Fledermäuse

„Der Traufbereich und der Ortsgang bzw. die Windbretter weisen kaum Möglichkeiten des Einfluges für Fledermäuse auf. ...Es sind keine Einflugmöglichkeiten vorhanden.

Das Gebäude ist nicht unterkellert. Entsprechend besteht potenziell nur eine untergeordnete Bedeutung als Winterquartier. Tatsächlich wurden keine überwinternden Tiere festgestellt werden.

Im Gebäude konnten keine Indizien bzw. Reste von Wochenstuben (mumifizierte Tiere, Kot, Nahrungsreste) vorgefunden werden. Lediglich im 2. Obergeschoss wurden einzelne Flügel des Tagpfauenauges vorgefunden. Dies deutet darauf hin, dass Fledermäuse das Gebäude im Jahr 2008 als Fressplatz nutzten. Diese Nutzung ist jedoch nicht weiter von Bedeutung.

Der Gehölzbestand im Vorhabensgebiet bzw. die angrenzende Strukturen weisen keine Baumhöhlen auf, die für baumbewohnende Arten als Quartier in Frage kommen. Höhlenbäume mit Indizien einer Besiedelung durch Fledermäuse wurden weder im Vorhabensgebiet noch in den angrenzenden Gehölzstrukturen festgestellt. ...

Amphibien, Reptilien

„Im Rahmen der Begehungen zur Erfassung der Brutvögel erfolgte die Erfassung der Amphibien und Reptilien.

Das Vorhabensgebiet besitzt nur eine untergeordnete Bedeutung als Lebensraum für Amphibien und Reptilien. Entsprechend der vorherigen Nutzung von maßgeblichen Teilflächen des Vorhabensgebietes als Ferienlager bzw. sonstiger Siedlungsraum besteht eine erhebliche Vorbelastung. Es verlaufen durch das Vorhabensgebiet keine natürlichen Wanderungsbeziehungen bzw. Verbreitungsachsen zum Umland. Der Veränderungsbereich des Schweriner Sees stellt kein optimales Laichhabitat für wertgebende Arten wie Rotbauchunke und Kammmolch dar.

Brutvögel

Mehlschwalbe

„Am ehemaligen Wohnhaus (im Plangeltungsbereich) und am Trafohaus (außerhalb des Plangeltungsbereiches) befinden sich Brutkolonien der Mehlschwalbe. Ein Teil der Nester ist infolge der Besiedelung mit Insekten und anderen Ektoparasiten bereits stark zersetzt und abgefallen. Es werden am ehemaligen Wohnhaus nur noch 20 Nester von Mehlschwalben bewohnt, deren Jungvögel aber offenbar infolge des hohen Parasiten drucks eine geringe Überlebensrate haben werden.

Sollte es zu einem Gebäudeabriss bzw. einer Umnutzung des Gebäudes kommen, ist ein Antrag auf Befreiung nach § 42 BNatSchG bei der oberen Naturschutzbehörde zu stellen. Beim Abbruch der Gebäude ist sicher zu stellen, dass die Nester nicht belegt sind. Dies ist durch einen Gutachter festzustellen. Es sind für jedes besetzte Nest Ersatznisthilfen an geeigneten Standorten in der Umgebung anzubringen. Es bietet sich das Trafohaus an. Die Nisthilfen sind vor dem Abbruch der Gebäude anzubringen.

Die bereits seit mehreren Jahren ungenutzten Nester werden aufgrund des nicht mehr vorhandenen Nahrungsangebotes und des ungeheuren Parasiten drucks potenziell nicht mehr genutzt. Entsprechend ist die Entfernung der nicht belegten Nester nicht auszugleichen.

Lediglich der tatsächliche Brutbestand der belegten Nester ist dementsprechend zu ersetzen.

Eine erneute Nutzung des Gebäudes durch Mehlschwalben ist im Jahr des vorgesehenen Gebäudeabbruchs mit geeigneten Mitteln zu verhindern.“

Der Trafo befindet sich außerhalb des Plangebietes. Die Anbringung von Nisthilfen ist mit dem Eigentümer abzustimmen und entsprechend vertraglich zu regeln.

Steht der Trafo nicht zur Verfügung sind Nisthilfen in der Umgebung der jetzigen Brutplätze anzulegen.

Der Ausgleich der zu erwartenden Beeinträchtigungen der Nistplätze der Mehlschwalbe durch die Schaffung von Nisthilfen wird als CEF- Maßnahme in den Teil B übernommen.

Durch CEF- Maßnahmen (Continuous ecological functionality), zur kontinuierlichen Sicherung der ökologischen Funktionen sollen Verletzungen artenschutzrechtlicher Verbote verhindert werden. Dies sind Maßnahmen mit einem sehr engen räumlichen und funktionalen Bezug zur betroffenen Population.

CEF-Maßnahmen müssen die folgenden Bedingungen erfüllen:

- Sie müssen die betroffene lokale Population der geschützten Art stützen und im Ergebnis eine negative Bestandsentwicklung dieser Population verhindern.

- Sie müssen einen engen räumlichen Bezug zum beeinträchtigten Bereich aufweisen, also bspw. den Lebensraum der betroffenen Population erweitern.
- Sie müssen zeitlich so angeordnet werden, dass die Funktion des betroffenen Bereiches für die geschützte Art ohne Unterbrechung gewahrt werden kann. Werden Ausweichlebensräume geschaffen, müssen sie zum Zeitpunkt des Eingriffs bereits voll funktionsfähig sein.
- Sie müssen so präzise beschrieben werden, dass der Erfolg der Maßnahme fachlich bewertet werden kann.
- Sofern der Erfolg der Maßnahme nicht sicher unterstellt werden kann, ist ein begleitendes Monitoring vorzusehen. Der Planfeststellungsbeschluss muss dann für den Fall negativer Ergebnisse des Monitorings klare Angaben zum weiteren Risikomanagement enthalten.

Die Anzahl der auszugleichenden Nistplätze wird entsprechend der festgestellten, belegten Nester mit 20 Stück festgelegt:

Die Nisthilfen sind eine Brutperiode vor den geplanten Arbeiten in der Umgebung des ehemaligen Wohnhauses im südöstlichen Planungsraum, vorzugsweise am Trafo- Gebäude als Ausgleich für den Verlust von Nistplätzen anzubringen.

Der Abriss des Wohnhauses ist außerhalb der Brutperiode der Schwalben vorzunehmen.

Kann durch entsprechende CEF- Maßnahmen (vorgezogene Maßnahmen) eine Beeinträchtigung besonders geschützter Arten vermieden werden, ist keine Ausnahmegenehmigung erforderlich. In einem Monitoring ist nachzuweisen, dass die Maßnahmen wirksam sind. Erweisen sich die CEF- Maßnahmen als unwirksam, ist nachträglich ein Ausnahmeantrag zu stellen.

4.4 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Methodik

Gemäß § 14 Abs.2 Nr. 12 LNatG M-V ist die Errichtung baulicher Anlagen auf bisher baulich nicht genutzten Grundstücken und die wesentliche Änderung baulicher Anlagen im Außenbereich als Eingriff in den Naturhaushalt zu werten. Gemäß § 15 LNatG M-V hat der Verursacher bei der Planung die Beeinträchtigungen darzustellen und innerhalb einer bestimmten Frist so auszugleichen, dass nach dem Eingriff oder Ablauf der Frist keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zurückbleiben.

„Ist ein Eingriff nicht in dem erforderlichen Maße ausgleichbar, ... hat der Verursacher möglichst in der von Eingriff betroffenen Großlandschaft durch geeignete Maßnahmen die beeinträchtigten Strukturen, Funktionen und Prozesse von Natur und Landschaft möglichst gleichwertig oder ähnlich zu ersetzen...“

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14 wurde eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung nach dem Modell Schleswig-Holstein erarbeitet. Diese bezieht sich auf die Gebiete WA1, SO1 bis SO4 und minimal auf das Gebiet SO5. In der damaligen Bilanz wurde innerhalb des Plangebietes ein Kompensationsdefizit ausgewiesen. Der vollständige Ausgleich sollte durch externe Kompensationsmaßnahmen erreicht werden. Der Bebauungsplan Nr. 14 wurde jedoch nicht rechtskräftig.

Mit der Überarbeitung der Planungsziele und der Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 14A erfolgt auch eine Überarbeitung der Kompensationsermittlung. Hierfür wird auf das Modell „Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern“ des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie zurück gegriffen. In den Hinweisen werden Empfehlungen zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs bei Eingriffen in den Naturhaushalt gegeben und es soll dem Planer eine Grundlage für eine möglichst einheitliche Handhabung der naturschutzrechtlichen Eingriffsbeurteilung gegeben werden. Die Hinweise sind sehr umfangreich und bestehen aus einem Textteil A - Grundsätze zum Vollzug der Eingriffsregelung und einem Teil B - Fachliche Grundlagen und Anleitungen (Anlage 1 – 17). Während im Anlagenteil die Anleitung zur Eingriffsermittlung schrittweise erläutert wird und zahlreiche Tabellen als Bewertungs- und Bemessungsgrundlage zur Verfügung gestellt werden, werden im Textteil allgemeine Grundsätze zur Handhabung der Eingriffsregelung in Mecklenburg-Vorpommern erläutert.

Mit der Bereitstellung von Flächen für die Sondergebiete und die Wohngebiete ist die Inanspruchnahme einer bereits in der Vergangenheit für Erholungszwecke genutzten Fläche verbunden. Von zusätzlichen Versiegelungen und einer Nutzungsintensivierung ruderaler Flächen wird ausgegangen. Weiterhin sind die mittelbaren Auswirkungen der Planung auf hochwertige Biotopbereiche festzustellen. Durch diese ungeordnete Situation des Bestandes wird momentan das Landschaftsbild und die Erholungsfunktion beeinträchtigt. Trotzdem sind

mögliche Auswirkungen der Planungsziele auf das Landschaftsbild zu untersuchen.

Der Eingriff besteht summarisch aus folgenden Komponenten:

- zusätzliche Versiegelung, Beeinträchtigung des Naturhaushalts (Oberboden, Versickerung, u.a.),
- Biotopverlust durch Nutzung von ruderalen Strukturen,
- mögliche mittelbare Beeinträchtigung hochwertiger Biotope im Wirkraum des Vorhabens,
- mögliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes im Übergangsbereich zwischen Siedlung und freiem Landschaftsraum.

Bestand

Naturräumliche Einordnung und Höhenlage

Die Gemeinde Bad Kleinen liegt in der naturräumlichen Haupteinheit „Westmecklenburgische Seenlandschaft“. Kleinerer lässt sich das Gemeindegebiet der Landschaftseinheit „Schweriner Seengebiet“ zuordnen.

Im Plangebiet liegen für die SO-Gebiete Höhen zwischen 40 und 50 m über HN vor. Dabei befinden sich größere Teile innerhalb einer Mulde, die sich von Norden nach Süden erstreckt. Die WA-Gebiete liegen bei Höhen um 49 m über HN.

Lage des Plangebietes und vorhandene Biotopstrukturen

Das Plangebiet liegt im südöstlichen Bereich des Ortes Gallentin, im Bereich des ehemaligen „Lagers für Arbeit und Erholung“. Unmittelbar nördlich bzw. nordöstlich schließt sich das Kinderferienlager „Ullis Kinderland“ (PZF) an. Im Osten erfolgt über Dauergrünlandflächen (GIM) und weiter östlich über ruderalere Frischweiden (GMW) der Übergang in den freien Landschaftsraum. Das Plangebiet wird im Süden durch einen Wasserwanderastplatz mit Steganlage (PZB), Parkplatz (OVU), Bolz- und Spielplatz (PZO, PZS) sowie einer Feuerstelle (PZS) begrenzt. Diese Flächen sind überwiegend durch Rasenflächen gekennzeichnet oder vegetationslos. Großgrün ist in Form von Weiden (Salix) und diversen Pappelarten (Populus alba, Populus nigra „Italica“, Populus balsamifera, Populus tremula) vorhanden. In Richtung Westen ist auf dem Hang zum Schweriner See (SGE) ein Waldbereich (WSS) ausgebildet, der auch teilweise in den Geltungsbereich hineinragt. Bestimmende Gehölze sind Fagus sylvatica, Quercus robur, Acer platanoides, Acer pseudoplatanus, Fraxinus excelsior, Carpinus betulus, Populus tremula und Populus alba. In unmittelbarer Seennähe sind weiterhin Alnus glutinosa, und Salix alba vorhanden. Die natürliche Vegetationsstruktur ist besonders in der Strauchschicht durch nichtheimische Gehölze (Symphoricarpos albus, Mahonia aquifolium, Philadelphus) und teilweise in der Baumschicht (Populus balsamifera) beeinträchtigt. Innerhalb der Waldflächen verläuft ein Wanderweg (OVU, OVD) nach Willgrad. Der Wanderweg ist bis zu einer weiteren Steganlage (PZB) befahrbar. Die Flächen westlich des Plangebietes sind überwiegend als dörfliche Wohnbauflächen (OEL) mit typischer Einfamilienhausbebauung entlang der „Alten Dorfstraße“ (OVL) charakterisiert ausgebildet.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14 erfolgte bereits eine Kartierung des naturräumlichen Bestandes für den östlichen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 14a. Dabei wurde festgestellt, dass die Fläche selbst wird zu großen Teilen von aufgelassenen Rasenflächen eingenommen, die aufgrund geringer Nutzungsintensität einen hohen Staudenanteil aufweisen. Die zahlreichen vorhandenen Gebäude des ehemaligen Lagers für Arbeit und Erholung sind ruhmlos und müssen teilweise als Sondermüll entsorgt werden. Weiterhin existieren viele Betonflächen und Wege. Die sich insbesondere in den Randlagen befindlichen Gehölze sind überwiegend Ziergehölze. Häufige Arten sind Liguster (Ligustrum vulgare), Holunder (Sambucus nigra), Sibirischer Hartriegel (Cornus alba), Vielblütige Rose (Rosa multiflora), Spitz-Ahorn (Acer platanoides), Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus), Feld-Ahorn (Acer campestre), Roßkastanie (Aesculus hippocastanum). Die Erschließung des Gebietes erfolgt über einen Betonweg. Dieser Betonweg hat Anschluss an die „Alte Dorfstraße“ und führt in östlicher Richtung weiter nach Bad Kleinen.

Der zum damaligen Zeitpunkt nicht mit aufgenommene westliche Teil des Bebauungsplanes Nr. 14A ist gleichartig ausgeprägt. Neben teilweise großformatigen und ungenutzten Gebäuden bzw. Gebäuderesten sind weitere Bereiche mit Beton als Bewegungsflächen versiegelt. Die umgebenden Flächen sind mit Ausnahme der Gehölzflächen ruderal geprägt. Vorherrschend sind relativ dauerhafte Grasfluren und einige Staudenbereiche. Innerhalb der Gehölzflächen sind unterschiedliche Ziergehölze vertreten. Bestimmend sind einige ältere Einzelbäume (Fagus sylvatica, Quercus robur, Taxus baccata).

Unter Berücksichtigung der historischen Entwicklung, der vorhandenen infrastrukturellen Einrichtungen und der Lage im Raum werden die ruderal geprägten Freiflächen als dörfliche Brachfläche (OBD) kartiert. Die vorhandenen Gebüschbereiche im östlichen Teil des Bebauungsplanes werden aufgrund ihrer Ausstattung als Siedlungsgebüsch mit nichtheimischer Ausstattung (PHY) gewertet. Für die versiegelten Flächen erfolgt entsprechend ihrer vorhandenen bzw. ehemaligen Nutzung die Kartierung als Ferienhausgebiet (PZF – Gebäude), versiegelter oder versiegelter Fußweg (OVF- sonstige Wege, Bühne usw.). Bedingt durch die parkartigen Großgehölze westlich des Weges nach Bad Kleinen wird ein Teilbereich des Plangebietes als strukturreiche, ältere Parkanlage (PPR) gewertet. Im Unterschied zum Hangwald (WSS) auf der Böschung zum Schweriner See, ist in diesem Bereich ein höherer Anteil an Ziergehölzen vertreten und die Großgehölze sind als Einzelbäume oder Baumgruppen angelegt.

Bestandsbewertung

Für den für die Bemessung des Ausgleichs herangezogenen Biotoptyp erfolgt eine Beurteilung nach ihrer Qualität und Funktion für den lokalen Naturhaushalt. Die Bewertung erfolgt auf der Grundlage der Regenerationsfähigkeit sowie der regionalen Einstufung der „Roten Liste der gefährdeten Biotoptypen der Bundesrepublik Deutschland“. Bei der

Bewertung wird der jeweils höhere Wert für die Bewertung der kartierten Biotope herangezogen.

TABELLE 1

Wertstufung	Kompensations- erfordernis (Kompensations- wertzahl)	Bemerkung
0	0 – 0,9fach	Bei der Werteinstufung „0“ sind Kompensationsanforderungen je nach dem Grad der Vorbelastung (z.B. Versiegelung) bzw. der verbliebenen ökologischen Funktion in Dezimalstellen zu ermitteln
1	1 – 1,5 fach	- Angabe in halben oder ganzen Zahlen
2	2 – 3,5 fach	- Bei Vollversiegelung von Flächen erhöht sich das
3	4 – 7,5 fach	Kompensationserfordernis um einen Betrag von 0,5 (bei Teilversiegelung um 0,2).
4	≥ 8 fach	

Die Grundlage für die Kompensationswertzahl bildet TABELLE 1, welche aus den „Hinweisen zur Eingriffsermittlung“ übernommen wurde. Entsprechend der Ausprägung der einzelnen Biotope variiert die Kompensationswertzahl zwischen den vorgegebenen Werten. Ein mittlerer Wert wurde bei normaler Ausprägung des Biotoptyps gewählt. Bei besonders schlecht/gut ausgeprägten Biotopen erfolgte eine Abwertung/Aufwertung.

Alle Biotope wurden auf Grundlage der Vermessung und durch aktuelle Begehungen kartiert. Eine weitere wichtige Grundlage bildeten Luftbildaufnahmen des betroffenen Bereiches. Mit zunehmender Entfernung zum Plangebiet reduzierte sich auch der Detaillierungsgrad der Bestandsaufnahme.

Die Festlegung des Kompensationswertes für die Biotoptypen des Plangebietes wird im Anschluss begründet.

Biotoptyp M-V			Bewertung M-V		K-Wert
Biotoptyp-Nr.	Biotoptyp-Kürzel	Biotoptyp	Regenerationsfähigkeit	Rote Liste	
					Status
1.7.1	WSS	Schlucht- und Hangwald	4	3	BWB
5.4.2	SGE	Offene Wasserfläche naturnaher, nährstoffreicher Seen	4	2	BWB
9.2.2	GMW	Frischweide	2	3	BWB
					4,5

Biotoptyp M-V			Bewertung M-V		K-Wert
Biotoptyp-Nr.	Biotoptyp-Kürzel	Biotoptyp	Regenerationsfähigkeit	Rote Liste	
					Status
9.3.2	GIM	Intensivgrünland auf Mineralstandorten		1	1,5
13.2.3	PHY	Siedlungsgebüsch aus nichtheimischen Gehölzarten			0,7
13.4.1	PPR	Strukturreiche, ältere Parkanlage	3	2	BWB
13.9.1	PZO	Sportplatz			0,3
13.9.6	PZF	Ferienhausgebiet (als Biotoptypkomplex) (nur Gebäude)			0,3
13.9.7	PZB	Bootshäuser/Bootschuppen mit Steganlagen			0,3
13.9.8	PZS	Sonstige Sport- und Freizeitanlage			0,3
14.4.2	OEL	Lockerer Einzelhausgebiet			0,3
14.7.1	OVD	Pfad, Rad- und Fußweg			0,1
14.7.2	OVF	versiegelter Rad- und Fußweg			0
14.7.3	OVU	Wirtschaftsweg, nicht- oder teilversiegelt			0
14.7.4	OVW	Wirtschaftsweg, versiegelt			0
14.7.5	OVL	Straße			0
14.11.2	OBD	Brachflächen der Dorfgebiete		1	1

Für die kartierten Waldbereiche (WSS) im Bereich der Böschung zum Schweriner See ist die typische Zusammensetzung der Baum- und Krautschicht teilweise gestört. Anthropogene Einrichtungen, Wege und Verschmutzungen sind zu verzeichnen. Deshalb wird ein unterer Kompensationswert von 8 gewählt.

Die Wasserfläche des Schweriner Sees ist im Bereich von Gallentin durch die vorhandenen Steganlagen und den Wasserwanderrastplatz gestört. So dass auch in diesem Bereich von einem unteren Kompensationswert von 8 ausgegangen wird.

Für die Grünlandbereiche (GIM = 1,5) und (GMW = 4,5) werden mittlere Kompensationswertzahlen verwendet. Dadurch wird der vorhandenen ruderalen Ausbildung und Ausstattung der Flächen entsprochen.

Die Siedlungsgebüsche (PHY) im Gebiet sind überwiegend aus nährreichen Ziergehölzen aufgebaut. Daneben existieren jedoch auch Bereiche mit heimischer Ausstattung. Unter Berücksichtigung dieser Punkte wird ein Kompensationswert von 0,7 festgelegt.

Für die Parkanlage (PPR) ist ein mittlerer Kompensationswert von 4,5 festgelegt worden. Damit soll auf der einen Seite der Ausstattung mit Großgehölzen und der ruderalen Prägung der gehölzfreien Flächen entsprochen werden. Auf der anderen Seite sind auch in diesem Bereich Verschmutzungen gegeben. Abwertend ist auch die mit ca. 4.300 m² geringe Gesamtgröße der Parkanlage zu beachten.

Der Bolzplatz (PZO), die Steganlagen (PZB), das Ferienhausgebiet „Ull's Kinderland“ (PZF) und die sonstigen Sport- und Freizeitanlagen (PZS) werden intensiv genutzt. Charakteristisch ist ein hoher Anteil an artenarmen Rasenflächen. Im Bereich der Steganlagen sind zudem Versiegelungen und Teilversiegelungen vorhanden. Für diese Flächen wird deshalb ein unterer Kompensationswert von 0,3 verwendet.

Sofern Bauflächen als Biotopkomplexe angesprochen werden, wird der Erhalt naturräumlicher Funktionen durch eine gemittelten Kompensationswert von 0,3 (OEL) bzw. 0,4 (PZF) berücksichtigt.

Bei den teilversiegelten Wanderweg (OVD) wird ein Kompensationswert von 0,1 festgelegt. Ausschlaggebend dafür ist, dass diese Bereiche trotz ihrer Teilversiegelung teilweise auch eine Vegetationsdecke haben. Dadurch können naturräumliche Funktionen übernommen werden.

Für die kartierten hochbaulichen Anlagen (PZF) und den versiegelten bzw. teilversiegelten Wegen und Straßen (OVF, OVU, OVM, OVL) wird eine Wertstufe von 0 angenommen. Bei diesen Flächen ist von einem hohen Versiegelungsgrad und einem hohen Nutzungsgrad auszugehen. Deshalb wird ein K-Wert in Höhe von 0 verwendet.

Die Brachflächen (OBD) erhalten einen unteren Kompensationswert von 1. Diese Flächen sind durch einen relativ hohen Verschmutzungsgrad gekennzeichnet und werden durch die unterschiedlichen Versiegelungen gegliedert und unterbrochen. Der Boden ist fast vollständig anthropogen überformt.

Abgrenzung der Wirkzonen

Für die Intensität der Beeinträchtigungen der betroffenen Biotope innerhalb und außerhalb des Plangebietes wird jeweils ein Wirkungsfaktor ermittelt. Dabei wurde auf Tabelle 6 S. 98 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ zurückgegriffen. In Anpassung an die vorliegende Planung erfolgte eine sinnvoll angepasste Modifikation.

Danach ergeben sich folgende Wirkungsfaktoren:

Baukörper/Baufeld

- 1.) Vollversiegelte Flächen (Bebauung und Verkehrsflächen)
(Intensitätsgrad des Eingriffs 100 %)
Wirkungsfaktor: 1,0
Kompensationsfaktor + 0,5
- 2.) Teilversiegelte Wegeflächen
(Teilversiegelung/ vollständiger Biotopverlust)
(Intensitätsgrad des Eingriffs 100 %)
Wirkungsfaktor: 1,0
Kompensationsfaktor + 0,2
- 3.) Flächen innerhalb des Baufeldes (Gewerbegebiet außerhalb der überbaubaren Flächen)
(Intensitätsgrad des Eingriffs 100 %)
Wirkungsfaktor: 1,0

Wirkzone 1

Bei der Festsetzung der Wirkzone und des Wirkfaktors werden die unterschiedlichen Vorbelastungen durch anthropogene Einrichtungen und Nutzungen berücksichtigt. Maßgeblich sind folgende Beeinträchtigungen vorhanden:

1. Vorhandene Gebäudesubstanz/Gebäudebestand und Nutzung im Plangebiet und im unmittelbarem Umfeld,
2. die Kinder- und Jugendherberge „Ull's Kinderland“,
3. die vorhandenen Wege und Straßen, z.B. der befahrbare Weg nach Bad Kleinen und die alte Dorfstraße,
4. die sonstigen infrastrukturellen Einrichtungen- hier Leitungen und Schächte, Abwasserpumpwerk, Toilette
5. die Nutzung und Ausgestaltung der Flächen südlich vom Gebiet als Wasserwanderrastplatz, mit Parkplatz, Sportplatz und sonstigen Anlagen,
6. der teilweise befahrbare Wanderweg nach Wiligrad,
7. die beiden Steganlagen in den Schweriner See,

Als Wirkzone 1 werden Flächen in einem Abstand von 50 m von eingriffsrelevanten Vorhaben, hier Standorte der hochbaulichen Anlagen sowie zusätzliche tiefbauliche Anlagen, festgelegt. Es werden Biotope innerhalb und außerhalb des Plangebietes (berücksichtigt werden hier jedoch nur Biotypen mit Werteinschätzung ≥ 2) berücksichtigt. Innerhalb dieser Wirkzone 1 wird unter Berücksichtigung der Vorbelastungen von einem Wirkfaktor in Höhe von 0,15 ausgegangen. (Intensität des Eingriffs 15 %)

Weitere Wirkzonen werden nicht ausgewiesen.

Ermittlung des Freiraumbeeinträchtigungsgrades

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an besiedelte Bereiche, Straßen sowie weitere anthropogene Nutzungen und ist selbst zu einem Großteil bebaut.

Biotoptverlust

Biotoptyp	Flächenverbrauch (A in m²)	Kompensations- erfordernis (K)	Funktionserhalt (F)	Korrekturfaktor für Freiraumbeeinträchti- gungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation $KFA = A \times (K-F) \times K_0$
Strukturreiche ältere Parkanlage	711	4,5	0,5	0,75	2.133,00
Brachfläche der Dorfgebiete	11.096	1,0	0,5	0,75	4.1061,00
Gesamtfläche:	11.807			Gesamteingriff:	6.294,00

Neben der Versiegelung von Freiflächen erfolgt innerhalb des Bebauungsplanes auch eine Umnutzung von Flächen im Bereich der geplanten Bau- und Straßenflächen. Dadurch werden die Bestandsbiotoptypen zerstört. Für die nicht versiegelten Bereiche der geplanten Bau- und Straßenflächen wird eine Entwicklung als Gartenland (Biotoptwert=0,5) erwartet. Diese Flächen übernehmen bzw. erhalten wichtige naturräumliche Funktionen. Das wird durch eine entsprechende Verringerung des Kompensationserfordernisses durch den Funktionserhalt (F) berücksichtigt.

Die vorhandene Parkanlage wird nur in Randbereichen in Wohnbaufläche umgewandelt. Für die Brachfläche ist jedoch davon auszugehen, dass mit der Umsetzung der Planungsziele dieser Nutzungstyp vollständig beseitigt wird.

Wirkzone 1

Biotoptyp	Flächenverbrauch (A in m²)	Kompensations- erfordernis (K)	Wirkfaktor (W)	Flächenäquivalent für Kompensation $KFA = A \times K \times W$
Schlucht- und Hangwald	4.245	8,0	0,15	5.094,00
Strukturreiche ältere Parkanlage	3.367	4,5	0,15	2.272,73
Gesamtfläche:	7.612		Gesamteingriff:	7.366,73

Deshalb wird für das B-Plangebiet ein Freiraum-Beeinträchtigungsgrad von 1 angenommen. Dies entspricht einem Korrekturfaktor K1 von x 0,75 für die ermittelten Kompensationserfordernisse der Biotoptypen.

Eingriffsbewertung und Bewertung des Kompensationsbedarfs

Versiegelung

Biotoptyp	Flächenverbrauch (A in m²)	Kompensations- erfordernis (K)	Zuschlag Versiegelung (Z)	Korrekturfaktor für Freiraumbeeinträch- tigungsgrad (K0)	Flächenäquivalent für Kompensation $KFA = A \times (K+Z) \times K_0$
Siedlungsgebüsch aus nichtheimischen Gehölzarten	508	0,7	0,5	0,75	457,20
Strukturreiche ältere Parkanlage	237	4,5	0,5	0,75	888,75
Ferienhausgebiet	3.722	0,0	0,0	0,75	0,00
versiegelter Rad- und Fußweg	2.816	0,0	0,0	0,75	0,00
Wirtschaftsweg, nicht- oder teilversiegelt	428	0,0	0,5	0,75	160,50
Wirtschaftsweg, versiegelt	833	0,0	0,0	0,75	0,00
Brachfläche der Dorfgebiete	4.355	1,0	0,5	0,75	4.899,38
Gesamtfläche:	12.899			Gesamteingriff:	6.405,83

Für die Versiegelung von bisher unversiegelten Flächen erfolgt ein Zuschlag auf die Kompensationswertzahl von 0,5.

Der Versiegelungsgrad für die Bauflächen ergibt sich aus der maximal zulässigen Versiegelung aufgrund der festgelegten Grundflächenzahl und der möglichen Überschreitung für Nebenanlagen ein Versiegelungsgrad von 80% angenommen.

Für die festgesetzten Straßenflächen wird im Mittel ein Versiegelungsgrad von 100 % angenommen.

Innerhalb der Wirkzone 1 wird die Beeinträchtigung der Biotoptypen mit einer Wertstufe ≥ 2 ermittelt, die einen Abstand von ≤ 50 m zu eingriffsrelevanten Bereichen des Bebauungsplanes aufweisen.

Berücksichtigung von qualifizierten landschaftlichen Freiräumen

Entfällt aufgrund der Lage im anthropogen geprägten Bereich am Siedlungsrand.

Berücksichtigung von faunistischen Sonderfunktionen

Als Ausgleich für die Beeinträchtigung von Brutplätzen der Mehlschwalbe sind im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes 20 Nisthilfen herzustellen und dauerhaft zu erhalten, sofern das Gebäude der ehemaligen Gaststätte „Schwarzer Kanal“ im Südosten des Plangebietes umgebaut oder Abgerissen wird. Die Nisthilfen sind eine Brutperiode vor den geplanten Arbeiten auszuführen.

Von einem weiteren Kompensationsbedarf in Bezug auf faunistische Sonderfunktionen wird, unter Berücksichtigung der Aussagen zu den artenschutzrechtlichen Belangen innerhalb des Umweltberichtes, nicht ausgegangen.

Berücksichtigung von abiotischen Sonderfunktionen

Die Berücksichtigung abiotischer Sonderfunktionen entfällt, weil hochwertige Bereiche nicht direkt vom Eingriff betroffen sind und das Gebiet erhebliche Vorbelastungen aufweist.

Berücksichtigung von Sonderfunktionen des Landschaftsbildes

Durch das geplante Vorhaben ist ein Landschaftsraum betroffen, der erhebliche Beeinträchtigungen in Bezug auf das Landschaftsbild aufweist.

Aus den benannten Gründen wird davon ausgegangen, dass kein zusätzlicher Kompensationsbedarf hinsichtlich des Landschaftsbildes besteht.

Zusammenstellung des Eingriffs

Versiegelung	6.405,83
Biotopverlust	6.294,00
Biotopbeeinträchtigung Wirkzone 1	7.366,73
Gesamt Plangebiet	20.066,55

Geplante Maßnahmen für die Kompensation

Interne Kompensationsmaßnahme – KM 1

Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind als mehrreihige Heckenpflanzung herzustellen. Es sind ausschließlich heimische standortgerechte Gehölze in folgenden Pflanzqualitäten zu verwenden: Heister, 2xv., m. B. Höhe 150-175 cm, Sträucher verschult, Höhe 80-100 cm. Die Gehölze sind in Pflanz- und Reihenabständen von 1,0 m zu pflanzen.

Durch die getroffene Festsetzung entstehen 2.996 m² Gehölzpflanzungen zur Einbindung der Bauflächen in den Landschaftsraum. Es werden gleichzeitig Lebensräume für geschützte Tierarten geschaffen. Für die Maßnahme werden entsprechend Punkt 1.4 der Anlage 11 in den Hinweisen zur Eingriffsregelung eine Wertstufe von 2 und ein Kompensationswert von 2 angenommen. Unter Berücksichtigung der intensiven Nutzung der angrenzenden Bauflächen wird für die Maßnahmen ein Leistungsfaktor von 0,6 verwendet.

Externe Kompensationsmaßnahmen – EM 1

Auf dem 66.607 m² großen Flurstück 104/1 der Flur 1 in der Gemarkung Gallentin werden 8.240 m² intensiv genutzte Ackerfläche über natürliche Sukzession zu einem Gehölzbestand entwickeln. Auf 10 % der Sukzessionsfläche sind Initialpflanzungen vorzunehmen. Sämtliche Anpflanzungen sind ausschließlich aus einheimischen und standortgerechten Laubgehölzen herzustellen. Folgende Arten und Pflanzqualitäten sind vorzusehen:

Bäume 1. Ordnung als Heister 150/ 175:

- Stiel-Eiche (Quercus robur)
- Bäume 2. Ordnung als leichte Heister 150 /175:
 - Hainbuche (Carpinus betulus),
 - Feld-Ahorn (Acer campestre),
 - Eberesche (Sorbus aucuparia).

Sträucher 80-100:

- Schlehe (Prunus spinosa),
- Hasel (Corylus avellana),
- Weißdorn (Crataegus monogyna),
- Hunds-Rose (Rosa canina),
- Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus),
- Purgier-Kreuzdorn (Rhamnus cathartica).

Die Pflanzungen sind in artgerechten Pflanzabständen durchzuführen.

Durch die getroffene Festsetzung entstehen auf 8.240 m² hochwertige Lebensräume. Mit den Initialpflanzungen werden soll eine erste Gehölzgeneration entstehen, die die weitere Entwicklung zu einem Gehölzbereich vorbereitet und einleitet. Die Sukzessionsflächen grenzen an hochwertige Biotoptypen. Für diese Maßnahme werden entsprechend Punkt 1.4 und Punkt II.2 der Anlage 11 in den Hinweisen zur Eingriffsregelung eine Wertstufe von 2 und ein Kompensationswert von 2,5 angenommen. Unter Berücksichtigung der vorhandenen Beeinträchtigungen durch den Radweg

und die Bahnstrecke wird für die Maßnahmen ein Leistungsfaktor von 0,8 verwendet.

Externe Kompensationsmaßnahmen – EM 2

Als Ausgleich für die Beeinträchtigung von Brutplätzen der Mehlschwalbe sind im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes 20 Nisthilfen herzustellen und dauerhaft zu erhalten, sofern das Gebäude der ehemaligen Gaststätte „Schwarzer Kanal“ im Südosten des Plangebietes umgebaut oder Abgerissen wird. Die Nisthilfen sind eine Brutperiode vor den geplanten Arbeiten auszuführen.

Zusammenstellung der Kompensationsmaßnahmen

Kompensations- maßnahme	Fläche in m²	Wertstufe	Kompensations- wertzahl	Leistungsfaktor	Flächenäqui- valent
KM 1	2.996	2	2	0,6	3.595,20
EM 1	8.240	2	2,5	0,8	16.480,00
EM 2					-
Gesamt					20.075,20

Bilanzierung

Bedarf (=Bestand)		Planung
Kompensationsflächenäquivalent bestehend aus:		Kompensationsflächen-äquivalent geplanten
		Kompensationsmaßnahme bestehend aus:
- Sockelbetrag für multifunktionale Kompensation		- Gehölzpflanzungen,
- Sonderfunktion Artenschutz		- Maßnahmen der Biotopneuschaffung,
		- Schaffung von Nistplätzen für die Mehlschwalbe,
Gesamtbilanz		
Flächenäquivalent (Bedarf)	20.066,55 m²	Flächenäquivalent (Planung)
		20.075,2 m²

Bemerkungen/Erläuterungen

Die Flächenäquivalente der geplanten Kompensationsmaßnahmen sind um 8,65 m² größer als die des betroffenen Bestandes. Der Eingriff wird deshalb als vollständig kompensiert angesehen.

Eingriff durch den Verlust von Einzelbäumen und Kompensation

Die Planungsabsichten berücksichtigen den vorhandenen Bestand an Einzelbäumen. Grundsätzlich ist der Erhalt der Einzelbäume vorgesehen. Mit Umsetzung der Planungsziele ist auch ein Erhalt der hochwertigen Gehölzstrukturen, Bäume, vorgesehen. Durch laufende Abrissarbeiten während der Planungsphase sind jedoch aus Versehen zwei Eiben, die nach § 26 a LNatG M-V geschützt waren, abgenommen worden. Durch die untere Naturschutzbehörde wurde auf diesen Umstand hingewiesen und eine Regelung innerhalb des Bebauungsplanverfahrens angeregt. Deshalb werden die notwendigen Ersatzpflanzungen für diese Abnahmen ermittelt und als Festsetzung in den Text-Teil B und in die Planzeichnung aufgenommen.

Grundlage für die Ermittlung der notwendigen Ersatzpflanzungen ist der Baumschutzkompensationserlass vom 15.10.2007. Die Berechnung des notwendigen Kompensationsumfanges wird gemäß nachfolgender Tabelle durchgeführt:

Einzelbaum mit Angabe der Art	Stamm- durchmesser in cm	Stamm- umfang in cm	Ersatz- pflanzung gem. Erlass
Eibe (Taxus baccata)	50	157	3
Eibe (Taxus baccata)	30	94	3
Gesamt			6

Grundlage für die Berechnung des Kompensationswertes bildet der Punkt 3.1.2 des Baumschutzkompensationserlasses. Bei den Eiben handelt es sich um seltene Baumarten gemäß 2.5 des Baumschutzkompensationserlasses. Bei seltenen Baumarten erfolgt generell ein Ersatz von 1:3, sofern die Bäume einen Stammumfang von 50 cm oder mehr in einer Höhe von 130 cm über dem Erdboden aufweisen.

Zum Ausgleich der Eingriffe auf die nach § 26a LNatG M-V geschützten Einzelbäume sind 6 Einzelbäume in der Qualität Hochstamm, mit einem Stammumfang von 16-18 cm, im Geltungsbereich anzupflanzen.

Beschreibung von internen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Zielsetzung der grünordnerischen Planung ist es, unter Beachtung der Planungsziele eine maximal mögliche Durchgrünung des Plangebietes zu erreichen. Dadurch soll die Leistungsfähigkeit von Natur und Landschaft so wenig wie möglich beeinträchtigt werden. Mit Hilfe der Eingriffs- und Ausgleichsregelung wird angestrebt, den baulichen Eingriff in Natur und Landschaft vollständig auszugleichen.

Die geplante Bebauung erfolgt unter Berücksichtigung vorhandenen Gehölzbestandes. Vorhandene Bäume und Gehölzbereiche sollen weitestgehend erhalten werden und in die Gesamtgestaltung mit einbezogen werden.

Aus gestalterischen Gründen und zum Ausgleich für Rodungen und zusätzliche Flächenversiegelungen werden Anpflanzgebote und Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt. Durch die Verwendung überwiegend heimischer und standortgerechter Gehölze soll der Natürlichkeitsgrad der Gehölzbereiche gesteigert werden.

Innerhalb des Plangebietes sind auf den dafür festgesetzten Flächen Anpflanzungen mit heimischen standortgerechten Arten und in standortgerechten und artenspezifischen Pflanzabständen vorzunehmen.

Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind in einem Pflanz- und Reihenabstand von 1,00 m mit heimischen und standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen und dauernd zu erhalten.

Bäume 1. Ordnung sind als Hochstamm, 3 x v., Stammumfang 16-18 cm zu verwenden.

Bäume 2. Ordnung sind als Heister, 2 x v., Höhe 175/ 200 cm zu verwenden.

Sträucher sind 2 x v., Höhe 125/150 cm zu verwenden.

Innerhalb des Plangebietes sind 6 Einzelbaumpflanzungen als Ausgleich für die Abnahme von nach § 26a geschützten Einzelbäumen durchzuführen. Die Anpflanzungen sind gemäß der Festsetzungen unter III.1.1 durchzuführen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Für Bäume 1.Ordnung innerhalb versiegelter Flächen ist eine mindestens 12 m² große Baumscheibe vorzusehen.

Auf den Flächen des Straßenbegleitgrüns ist eine Bepflanzung mit niedrigen Gehölzen vorzunehmen oder Landschaftsrasen mit mindestens 20 % Kräutern anzusäen. Vorhandene Gehölze, Baumgruppen und Einzelbäume, sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch heimische Laubbäume zu ersetzen.

Innerhalb des Plangebietes gekennzeichnete Gehölzflächen sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB dauernd zu erhalten und zu pflegen. Gehölzausfälle sind umgebungstypisch nachzupflanzen.

Innerhalb des Plangebietes gekennzeichnete Einzelbäume sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB dauernd zu erhalten und bei Ausfällen durch heimische standortgerechte Baumarten zu ersetzen.

Für die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB zu erhaltenden Einzelbäume sind innerhalb des Wurzelschutzbereiches Nebenanlagen und Garagen unzulässig. Der Wurzelbereich definiert sich aus der Kronentraufe des Gehölzes zuzüglich 1,50 m.

Für die Pflanzung von Gehölzen (Text Teil B III.1.1 – III.1.6) ist auf nachfolgende Gehölzliste zurückzugreifen:

Bäume:

Stiel-Eiche (*Quercus robur*),
Esche (*Fraxinus excelsior*),
Hainbuche (*Carpinus betulus*),
Winter-Linde (*Tilia cordata*),
Feld-Ahorn (*Acer campestre*),
Hänge-Birke (*Betula pendula*).

Sträucher:

Schlehe (*Prunus spinosa*),
Hasel (*Corylus avellana*),
Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*),
Zweiggrifflicher Weißdorn (*Crataegus laevigata*),
Hunds-Rose (*Rosa canina*),
Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*),
Purgier-Kreuzdorn (*Rhamnus cathartica*),
Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*).

Gestalterische Gehölzpflanzungen mit einer gleichzeitigen Sichtschuttfunktion sind vorzugsweise im Bereich der Terrassen an den Ferienhäusern einzuordnen. Die Gehölzauswahl ist nicht an standortheimische Arten gemäß Text Teil B III.1.8 gebunden.

Die als private Grünfläche festgesetzte Parkanlage ist gärtnerisch zu gestalten, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Dazu sind Anpflanzungen von Bäumen, Obstbäumen und Sträuchern vorzunehmen. Im Parkbereich können neben standortgerechten heimischen Gehölzen auch repräsentative Ziergehölze verwendet werden.

Die Gehölzpflanzungen sind in der Pflanzperiode nach Herstellung der hochbaulichen Anlage fertigzustellen.

Beschreibung der externen Ausgleichsmaßnahmen

Externe Kompensationsmaßnahme – EM 1

Auf dem 66.607 m² großen Flurstück 104/1 der Flur 1 in der Gemarkung Gallentin werden 8.240 m² intensiv genutzte Ackerfläche über natürliche Sukzession zu einem Gehölzbestand entwickeln. Auf 10 % der Sukzessionsfläche sind Initialpflanzungen vorzunehmen. Sämtliche Anpflanzungen sind ausschließlich aus einheimische und standortgerechte Laubgehölze herzustellen. Folgende Arten und Pflanzqualitäten sind vorzusehen:

Bäume 1. Ordnung als Heister 150/ 175:

Stiel-Eiche (*Quercus robur*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*),
Feld-Ahorn (*Acer campestre*),
Eberesche (*Sorbus aucuparia*).

Sträucher 80-100:

Schlehe (*Prunus spinosa*),
Hasel (*Corylus avellana*).

Weißdorn (*Crataegus monogyna*),
Hunds-Rose (*Rosa canina*),
Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*),
Purgier-Kreuzdorn (*Rhamnus cathartica*).
Die Pflanzungen sind in artgerechten Pflanzabständen durchzuführen.

Externe Kompensationsmaßnahmen – EM 2

Als Ausgleich für die Beeinträchtigung von Brutplätzen der Mehlschwalbe sind im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes 20 Nisthilfen herzustellen und dauerhaft zu erhalten, sofern das Gebäude der ehemaligen Gaststätte „Schwarzer Kanal“ im Südosten des Plangebietes umgebaut oder abgerissen wird. Die Nisthilfen sind eine Brutperiode vor den geplanten Arbeiten auszuführen.

4.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich des Eingriffes auf die Umwelt

Die Festsetzungen für grünordnerische Maßnahmen sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind im Teil A der Planzeichnung und im Teil B – Text aufgeführt.

5. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Im Umweltbericht ist gem. Anlage zu § 2 Abs. 4 auch die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung zu prognostizieren. Der bestehende, marode, städtebaulich unbefriedigende Eindruck des Plangebietes würde weiterhin wirksam bleiben.

6. Prognose anderer Planungsmöglichkeiten

Die Standortalternative östlich des Plangebietes wurde geprüft. Eine Entwicklung hier ist im Wesentlichen negativ zu bewerten, weil:

- bisher unbebaute Flächen beeinträchtigt werden,
- im östlichen Teil ein städtebaulicher Missstand beseitigt wird,
- das Landschaftsbild bei einer Bebauung im östlichen Teil stärker beeinträchtigt würde.

Gleichzeitig wird mit dem jetzigen Standort dem sparsamen Umgang mit dem Schutzgut Boden Rechnung getragen.

7. Zusätzliche Angaben

7.1 Hinweise auf Kenntnislücken

Bei der Zusammenstellung der Unterlagen sind weitgehend keine Schwierigkeiten aufgetreten.
Für die Schutzgüter Wasser und Boden lagen keine konkreten Erfassungen vor. In Auswertung der Standortbedingungen würden auch durch zusätzliche

Erfassungen keine deutlich veränderten Ergebnisse prognostiziert werden können.

7.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung des Bebauungsplanes eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Ferner sind die Informationen der Behörden, insbesondere der Fachbehörden zu vorhandenen Monitoring – Instrumenten im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 3 BauGB auf Eignung zu prüfen und ggf. zu nutzen. Nach den Hinweisen zum EAG Bau Mecklenburg-Vorpommern sind Auswirkungen unvorhergesehen, wenn sie nach Art und/oder Intensität nicht bereits Gegenstand der Abwägung waren.

Im Rahmen der Bauausführung sollten Überwachungen der Einhaltung gesetzlicher Vorschriften und der Umsetzung von Festsetzungen zum Schutz von Natur und Landschaft erfolgen. Dies betrifft die Einhaltung allgemeingültiger Forderungen des Gehölzschutzes z.B. DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen“ sowie der RAS-LP 4 Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen.

Im Leitfaden zur Durchführung der Umweltprüfung in der Bauleitplanung für die Gemeinden, Planer und Behörden sowie die Öffentlichkeit, Stand 2005, herausgegeben vom Umweltministerium und dem Ministerium für Arbeit, Bau und Landesentwicklung Mecklenburg –Vorpommern wird empfohlen, die Überwachung und Dokumentation des Erfolges der Kompensations- und Ersatzmaßnahmen nach Umsetzung des Vorhabens in das Monitoring zu übernehmen. Die Überwachung und Dokumentation des Erfolges der Kompensationsmaßnahmen wird bis zur Erreichung des angestrebten Vegetationszustandes durchgeführt. Dies umfasst eine Abnahme und Protokollierung des Erfolges 3 Jahre nach Durchführung der Kompensationsmaßnahmen.

Gegebenenfalls notwendige Nachbesserungen werden darüber hinaus bis zum angestrebten Zustand weiterhin kontrolliert.

7.3 Zusammenfassung

Mit dem vorliegenden Umweltbericht wurde geprüft, ob von der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 14A der Gemeinde Bad Kleinen für das Gebiet „Gallentin Süd“ mögliche erhebliche, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind. Im Ergebnis der Prüfung der Umweltbelange können als Entscheidungsgrundlage für die gemeindliche Prüfung folgende Aussagen getroffen werden:

Mit der Neugestaltung und Neuordnung wird ein städtebaulicher Missstand beseitigt, der sich im Zusammenhang mit dem bestehenden Wasserwanderrastplatz positiv und stärkend auf die Tourismusfunktion, Freizeitgestaltung und das Landschaftserleben auswirkt.

Zur Kompensation der Eingriffe in den Naturhaushalt werden Maßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes festgesetzt. Erhaltungs- und Pflanzgebote fördern die Einbindung der geplanten Bebauung in den Siedlungs- und Landschaftsraum.

Auf Natura 2000-Gebiete und das Landschaftsschutzgebiet hat das Vorhaben keine erheblichen Auswirkungen.

Alle erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt können voraussichtlich durch geeignete Maßnahmen gemindert oder kompensiert werden. Der Erfolg der Schutz-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen wird durch Überwachung erfasst und sichergestellt.

D Arbeitsvermerke

1. Beschluss über die Begründung

Die Begründung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 14A der Gemeinde Bad Kleinen für das Gebiet „Gallentin Süd“ wurde gebilligt in der Sitzung der Gemeindevertretung am 27.05.2009.

Zur Erfüllung der Maßgaben aus dem Genehmigungsbescheid vom 07.07.2009 wurde der Beitrittsbeschluss durch die Gemeindevertretung am 15.07.2009 gefasst. Die Begründung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 14A der Gemeinde Bad Kleinen für das Gebiet „Gallentin Süd“ wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung am 15.07.2009 gebilligt unter Berücksichtigung der Anforderungen des Beitrittsbeschlusses.

Bad Kleinen, den (Siegel)

Bürgermeister
der Gemeinde Bad Kleinen

2. Arbeitsvermerke

Aufgestellt für die Gemeinde Bad Kleinen
durch das:

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

