

Beschlussvorlage Gemeinde Bad Kleinen Federführend: Bauamt	Vorlage-Nr: VO/GV08/2015-1590 Status: öffentlich Aktenzeichen: Datum: 15.09.2015 Einreicher: Bürgermeister	
Beratung und Beschlussfassung über den Entwurf und die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 26 "Am Steindamm" OT Niendorf der Gemeinde Bad Kleinen		
Beratungsfolge:		
Beratung Ö / N	Datum	Gremium
Ö	29.09.2015	Ausschuss für Bau-, Verkehrsangelegenheiten und Umwelt Bad Kleinen
Ö	21.10.2015	Gemeindevertretung Bad Kleinen

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Bad Kleinen beschließt die Umstellung des B- Plan-Aufstellungsverfahrens vom vereinfachten Verfahren auf das Regelverfahren gem. BauGB.

2. Die geänderten Entwürfe des Bebauungsplanes und der Begründung werden in den vorliegenden Fassungen gebilligt.
3. Die Entwürfe des Planes und der Begründung sind nach § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich auszulegen.
4. Die berührten Träger öffentlicher Belange sind zu beteiligen und über die erneute öffentliche Auslegung zu unterrichten.

Sachverhalt:

Die Aufstellung des B- Planes erfolgte auf Beschluss der Gemeindevertretung vom 29.10.2014 im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB. Der B- Plan wurde entsprechend der Beschlussfassung öffentlich ausgelegt und die Behördenbeteiligung durchgeführt. Den Anregungen des Landkreises folgend, ist das Aufstellungsverfahren auf das Regelverfahren gem. BauGB umzustellen.

Die nach § 13 BauGB aufgestellte und zur TÖB- Beteiligung/ Auslegung bestimmte Entwurfsfassung wird durch die Umstellung des Planverfahrens zum Vorentwurf erklärt. Der Planung wird ein Umweltbericht beigelegt und der Entwurf erneut öffentlich ausgelegt.

Anlagen

Ergebnis der Prüfung eingegangener Stellungnahmen

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	

INHALTSVERZEICHNIS

- 1. Zielstellung und Grundsätze der Planung**
- 2. Grundlagen der Planung / Aufstellungsverfahren**
- 3. Geltungsbereich**
- 4. Festsetzungen**
 - 4.1. Art der baulichen Nutzung
 - 4.2. Maß der baulichen Nutzung
 - 4.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
- 5. Erschließung**
 - 5.1. Wasserversorgung
 - 5.2. Abwasserentsorgung
 - 5.3. Regenwasserableitung
 - 5.4. Löschwasserversorgung
 - 5.5. Energie
 - 5.6. Anschluss an die Verkehrsflächen
- 6. Bodenschutz und Abfall**
- 7. Bodendenkmale**
- 8. Gewässerschutz**
- 9. Kataster- und Vermessungswesen**
- 10. Immissionsschutz**

1. **Zielstellung und Grundsätze der Planung**

Die Gemeinde Bad Kleinen hat am 29.10.2014 beschlossen, für einen östlichen Teil des Ortes Niendorf im Bereich der Straße „Am Steindamm“ einen Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufzustellen.

Im Ergebnis der Prüfung eingegangener Stellungnahmen zum Entwurf des B-Planes im vereinfachten Verfahren hat die Gemeinde die Umstellung des Aufstellungsverfahrens auf das Regelverfahren gemäß BauGB beschlossen. Die nach § 13 BauGB aufgestellte und zur TÖB-Beteiligung/Auslegung bestimmte Entwurfsfassung wurde durch Umstellung des Planverfahrens zum Vorentwurf erklärt.

Planungsziel des vorliegenden Bebauungsplanes ist die Schaffung der bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine ergänzende Bebauung.

Mit Aufstellung des B-Planes soll die zukünftige Bebauung im östlichen Teil des Ortes Niendorf städtebaulich geordnet werden.

Die Notwendigkeit der Überplanung resultiert aus der Feststellung des Landkreises, dass der betreffende Bereich derart abgesetzt vom Bebauungszusammenhang steht, dass die Zulässigkeit von Vorhaben nicht nach § 34 BauGB, das heißt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils, beurteilt werden kann.

Die Gemeinde stützt sich bei ihren Planungsabsichten auf die Beurteilung des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg. Mit der landesplanerischen Stellungnahme wird bestätigt, dass der B-Plan den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg entspricht. Durch die Inbetriebnahme einer innerörtlichen Baufläche werden zunächst Standortreserven für die Siedlungsentwicklung genutzt. Insofern kann die Zersiedelung der Landschaft gering gehalten werden. Das bedeutet, dass die Planung zu einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden beiträgt und gleichzeitig der Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung einräumt.

Da sich die Gemeinde bereits im Rahmen der Flächennutzungsplanung für eine Einbeziehung der Siedlungsfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Niendorf entschieden und diese Fläche im Flächennutzungsplan als Mischbaufläche ausgewiesen hat, können mit der Aufstellung des B-Planes die hierfür notwendigen Voraussetzungen geschaffen werden.

Der betreffende Bereich sowie das Umfeld des Geltungsbereiches sind bereits durch eine gemischte Bauweise geprägt.

Durch Niendorf führt die Bundesstraße 106 von Schwerin nach Wismar. Südöstlich der Bundesstraße befindet sich eine alte Gutsanlage. Das Gut befand sich seit 1827 im Besitz der Familie von Brandenstein. Zwischen 1906 und 1941 wirtschaftete Joachim Freiherr von Brandenstein auf Niendorf. Das an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes angrenzende Gutshaus, das nach 1945 zu Wohnzwecken genutzt wurde, ist seit vielen Jahren leerstehend.

Eine von der Bundesstraße abzweigende Kopfsteinpflasterstraße führt zum nördlichen Teil des Wirtschaftshofes. Das vorhandene Gebäude, welches einst als Kornspeicher, Milchküche und Bügelstube diente, wurde vor vielen Jahren zum Wohnhaus umgebaut und ist bewohnt. In dem im rechten Winkel dazu stehenden ehemaligen Stallgebäude befindet sich die Werkstatt einer Sattlerei mit Nebengelass.

Ein vorhandenes Wohnhaus auf dem Flurstück 98/1 wirkt derzeit völlig deplatziert und abgesetzt vom sonstigen Bebauungszusammenhang. Auf dem Flurstück 99 soll nun durch Ausweisung einer Baufläche die Voraussetzung für eine ergänzende Bebauung geschaffen und so ein Bebauungszusammenhang hergestellt werden.

Folgende Gesetze und Rechtsverordnungen bilden die Grundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Steindamm“:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004, (BGBl. I S. 2414) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen,
- die Landesbauordnung Mecklenburg- Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.04.2006 (GVBl. M-V S. 102) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen,
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23. Jan. 1990 (BGBl. I S. 132) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen,
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung -90 (PlanzV 90) vom 18. Dez. 1990 (BGBl. 1991 I S.58) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen,

Kartengrundlage ist die Flurkarte des Katasteramtes des Landkreises NWM.

3. **Geltungsbereich**

Plangebiet: Gemeinde Bad Kleinen
Gemarkung Niendorf, Flur 1

Plangeltungsbereich: Ortslage Niendorf, im Bereich „Am Steindamm“
Flurstücke 92 (teilw.), 93/1 (teilw.), 94/4 (teilw.), 95, 97, 98/1, 99,
100 (teilw.) und 111 (teilw.)

Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,0 ha.

4. **Festsetzungen**

4.1. **Art der baulichen Nutzung**

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde als gemischte Baufläche ausgewiesen.

Die bauliche Nutzung innerhalb der Ortslage, insbesondere im Bereich östlich der B 106, entspricht der Nutzungsart eines Mischgebietes, wobei die Bauflächen hierbei im Zusammenhang zu betrachten sind. Die Prägung durch größere gewerbliche Anlagen, wie Autoverwertung, Tankstelle, Bäderstudio, Kaminstudio sowie kleinere Einrichtungen, wie Sattlerei und Tierarztpraxis und innerörtliches Entwicklungspotenzial rechtfertigen die geplanten Festsetzungen.

Das Plangebiet ist im Zusammenhang mit den angrenzenden Nutzungen zu betrachten, auch durch das Hinzukommen eines Wohngebäudes wird der Gebietscharakter eines Mischgebietes nicht gestört oder verändert.

Der Bebauungsplan wird aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt und als Mischgebiet nach § 6 BauNVO festgesetzt.

Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind sowie Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebietes, sind innerhalb des Bebauungsplanes nicht zulässig.

4.2. **Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung im festgesetzten Plangebiet ist durch Grundflächenzahl, Zahl der zulässigen Vollgeschosse, Trauf- und Firsthöhe, Dachform und Dachneigung bestimmt.

Die Bezugspunkte der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen sind wie folgt definiert: **als unterer Bezugspunkt**, die mittlere Höhe des dazugehörigen Straßenabschnittes, **die oberen Bezugspunkte**, als Traufhöhe (Höhe der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut) und als Firsthöhe (Höhe der oberen Dachbegrenzungskante des eingedeckten Daches).

4.3. **Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

Im Bebauungsplan ist eine offene Bauweise festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Festsetzungen von Baugrenzen bestimmt.

5. **Erschließung**

5.1. **Wasserversorgung**

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindlichen Grundstücke unterliegen dem Anschluss- und Benutzerzwang an die öffentlichen Anlagen gemäß der gültigen Satzung des Zweckverbandes Wismar und sind entsprechend beitragspflichtig.

Niendorf wird über ein bestehendes Transportleitungssystem des Zweckverbandes Wismar mit Trinkwasser versorgt. Die Anschlüsse sind durch den Grundstückseigentümer zu beantragen. Neuverlegungen erfolgen grundsätzlich im öffentlichen Bereich.

5.2. **Abwasserentsorgung**

In Niendorf betreibt der Zweckverband Wismar kein öffentliches Schmutzwassernetz. Das anfallende Abwasser ist über dezentrale Kleinkläranlagen zu entsorgen oder in abflusslosen Gruben zu sammeln.

5.3. **Regenwasserableitung**

Generell gilt, dass der Versiegelungsgrad der Flächen auf ein Mindestmaß zu begrenzen ist. Unbelastetes Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen soll auf den Grundstücken versickert oder als Brauchwasser genutzt werden.

Aufgrund der örtlichen Praxis wird auf einen Nachweis über die realistische Möglichkeit der Versickerung im Rahmen der B-Plan-Aufstellung verzichtet. Die Bauherren haben im Rahmen ihrer Vorhabenplanung zur Errichtung von Gebäuden und baulichen Anlagen die Niederschlagswasserbeseitigung auf den Grundstücken zu berücksichtigen.

5.4. **Löschwasserversorgung**

Die Löschwasserversorgung ist über die Entnahme aus dem vorhandenen Löschwasserteich auf dem Flurstück 117, ca. 70 m vom Plangebiet entfernt, gegeben.

Hinweise:

Die Menge der erforderlichen Löschwassermenge für die Gebäude richtet sich nach der Technischen Regel der DVGW Arbeitsblatt W 405. Die ermittelte Löschwassermenge muss über einen Zeitraum von mindestens 2 Stunden vorgehalten werden. Geeignete Löschwasserentnahmestellen bzw. Entnahmeeinrichtungen müssen sich in einem Abstand von maximal 300 m von den Gebäuden entfernt befinden. Dabei sollte sich die erste Löschwasserentnahmestelle in einem Umkreis von maximal 150 m befinden.

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

Die Bedachungen der geplanten Gebäude müssen gemäß § 32 Abs. 1 LBauO M-V gegen eine Brandbeanspruchung von außen durch Flugfeuer und strahlende Wärme ausreichend lang widerstandsfähig sein (harte Bedachungen).

Eventuelle Zufahrten und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind entsprechend der „Richtlinie über Flächen der Feuerwehr“ in der Fassung August 2006 zu bemessen und zu befestigen. Am Ende von Feuerwehruzufahrten muss eine für Fahrzeuge der Feuerwehr ausreichend bemessene Wendefläche zur Verfügung stehen. Die Flächen der Feuerwehr sind entsprechend der Anlage 7.4/ zu o.g. Richtlinie zu kennzeichnen und müssen eine jederzeit deutlich sichtbare Randbegrenzung haben.

5.5. **Energie**

Im Niendorf befinden sich Versorgungsanlagen der E.ON edis. Ein Anschluss an die vorhandenen Anlagen zur Versorgung des Planvorhabens ist möglich. Dazu ist eine Erweiterung der Stromverteilungsanlagen erforderlich, für die eine entsprechende Fläche im öffentlichen Bauraum gem. DIN 1998 bereit zu stellen ist.

Zur Beurteilung und Einschätzungen der Aufwendungen für eine künftige Stromversorgung ist rechtzeitig ein Antrag mit folgenden Aussagen an das Versorgungsunternehmen zu stellen:

- Lage- bzw. Bebauungsplan
- Erschließungsbeginn und zeitl. Bauablauf
- Versorgungsstruktur und Leistungsbedarf
- vorgesehene Ausbaustufen mit zeitl. Einordnung und Baustrombedarf

Allgemein gilt, dass:

- Leitungstrassen von Baumpflanzungen freizuhalten sind. Hier ist eine entsprechende Absprache mit dem Versorgungsunternehmen erforderlich.
- Die Sicherheitshinweise zu Arbeiten im Bereich von Kabeln sind zu beachten.

5.6. **Anschluss an die Verkehrsflächen**

Die verkehrliche Erschließung der geplanten Bebauung ist durch den Anschluss an die Straße „Am Steindamm“ gewährleistet. Sie bindet als kopfsteingepflasterte Straße an die Bundesstraße B 106 an, wird als asphaltierte Straße weitergeführt und bindet am nördlichen Ortseingang in Höhe der Tankstelle wieder an die B 106 an. Von der asphaltierten Straße abzweigend wird das freistehende Wohnhaus auf dem Flurstück 98/1 über einen unbefestigten Weg erschlossen.

6. **Bodenschutz und Abfall**

I. Bodenschutz

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

(§ 4 BBodSchG)

Bei den Bauarbeiten anfallender **Mutterboden / Oberboden** ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen.

Bei den Bauarbeiten **anfallender Bodenaushub** (Unterboden / nicht Mutterboden) ist vorrangig innerhalb des Grundstücks zu verwerten, sofern keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen bestehen. Bodenaushub, der nicht innerhalb des Grundstücks verwertet wird, ist einer für die Bodenentsorgung zugelassenen Anlage zuzuführen.

Die **Untersuchungserfordernis** nach LAGA M 20, T II, TR Boden für Böden u.a. aus Mischgebieten, aus Gebieten in denen mit umweltgefährlichen Stoffen umgegangen wurde oder bei z.B. durch Aufschüttungen anthropogen veränderten Böden, ist zu beachten

(<http://www.regierung->

[mv.de/cms2/Regierungsportal_prod/Regierungsportal/de/wm/Themen/Abfallwirtschaft/Verwertung_von_Abfaellen/index.jsp](http://www.regierung-mv.de/cms2/Regierungsportal_prod/Regierungsportal/de/wm/Themen/Abfallwirtschaft/Verwertung_von_Abfaellen/index.jsp)).

Durch die chemischen Untersuchungen wird sichergestellt, dass Aushubboden keine höheren Belastungen hat, als für die Verwertung am Einbauort zulässig sind.

Boden mit Untersuchungserfordernis oder Boden, dessen unbelastete Herkunft nicht lückenlos dokumentiert ist, kann ohne repräsentative Deklarationsanalyse nicht als unbelastet gelten.

Hinweis: Auffüllungen und Abgrabungen können selbst genehmigungsbedürftig sein. Auskunft erteilt die untere Bauaufsichtsbehörde.

II. Mitteilungspflichten nach dem Landes-Bodenschutzgesetz

Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Absatz 3 und 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes genannten Personen sind verpflichtet, **konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenverfärbung oder Altlast vorliegt, unverzüglich** der Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständiger Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich auch für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen. (§ 2 LBodSchG MV)

Konkrete Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen können auffällige Färbungen, Gerüche oder Konsistenzen sein. Häufig sind allerdings auch erhebliche Belastungen z.B. in Aufschüttungen nicht ohne Laboranalyse erkennbar.

III. Munition

Kampfmittelbelastungen liegen in der Zuständigkeit des Munitionsbergungsdienst (abteilung3@lpbk-mv.de).

IV. Entsorgung von Abfällen der Baustelle (§ 7, 9 und 15 KrwG)

Alle Maßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass eine gemeinwohlverträgliche und geordnete Abfallentsorgung sichergestellt ist. Bauabfälle (Bauschutt, Baustellenabfälle, auch aus Abbruch) sind zur Verwertung einer zugelassenen Aufbereitungsanlage zuzuführen. Die Verwertung soll bereits auf der Baustelle durch **Getrennthaltung von mineralischen, metallischen, hölzernen und sonstigen Bauabfällen** nach Maßgabe des Entsorgers vorbereitet werden. Nicht verwertbare bzw. schadstoffverunreinigte Materialien sind zu separieren und durch hierfür gesondert zugelassene Unternehmen entsorgen zu lassen. (§ 8 GewAbfV)
Die Abfallentsorgung der Baustelle soll innerhalb von vier Wochen nach Beendigung der Bauarbeiten abgeschlossen sein.

V. Abbrucharbeiten

Bei Abbrucharbeiten in Bausubstanz, besonders die vor 1990 errichtet wurde, ist mit dem Vorkommen asbesthaltiger und kohleenteerhaltiger Baustoffe zu rechnen. Hierbei sind besonders Dichtungen, Elektroanlagen, Dacheindeckungen (Wellasbest, teerhaltige Dachpappe) und Zwischendecken (Planasbest) vor Beginn der Maßnahmen zu untersuchen.

Besondere Gefährdungen gehen von schwach gebundenen Asbestprodukten aus (z.B. Brandschutzplatten, Dichtungsmaterial, Isoliermaterial). Bestehen Zweifel über Art und Menge von asbest- oder kohleenteerhaltigen Bauprodukten wird zur Vorbereitung des Rückbaus empfohlen, durch einen Sachverständigen ein **Schadstoffkataster** für das Gebäude anfertigen zu lassen. Abbruch-, Sanierungs- und Instandhaltungsarbeiten mit Asbest sowie die Entsorgung asbesthaltiger Abfälle dürfen nur von qualifizierten Fachbetrieben durchgeführt werden. Zuständige **Arbeitsschutzbehörde** ist das LAGUS-Landesamt für Gesundheit und Soziales, Abt. Arbeitsschutz und technische Sicherheit, Dezernat Schwerin, Friedrich-Engels-Straße 47, 19061 Schwerin, Tel. 0385-3991-102, -572.

Bei industrieller oder gewerblicher Vornutzung, oder wenn Anhaltspunkte für besondere Schadstoffbelastungen der Gebäudesubstanz bekannt sind, muss rechtzeitig vor Baubeginn das Schadstoffgutachten eines zuverlässigen Fachkundigen vorliegen, welches Belange des Arbeitsschutzes und des Abfallrechtes berücksichtigt. Es gehört grundsätzlich zur **Bauherren-Verantwortung** (z.B. bei der Beräumung und Erschließung) für die Kalkulationssicherheit, vorhandene produktionsspezifischen und die baustoffimmanenten Schadstoffe sowie durch Diffusionsvorgänge sekundär kontaminierte Baustoffe sowie die Kontaminationen in Böden zu beschreiben. Dazu sind die betroffenen Massen und deren Schadstoffklassifizierung (z.B. gemäß der LAGA) zu ermitteln und die Lage der Baustoffe auf dem Gelände und deren Ausbaubarkeit sowie die Zugänglichkeit zu beschreiben.

Schadstoffe in der Gebäudesubstanz sind nicht im Altlastenkataster erfasst.

VI. Entsorgung von Abfällen

Mit Nutzungsbeginn erfolgt die Abfallentsorgung aus privaten Haushaltungen in der Regel durch den **Abfallwirtschaftsbetrieb**. Verantwortlich für die Anmeldung ist der Grundstückseigentümer. Von der Entsorgung durch den öffentlich rechtlichen Entsorgungsträger ausgeschlossene gewerbliche Abfälle sind einem **zugelassenen Entsorgungsfachbetrieb** zu überlassen.

7. Bodendenkmale

Vorhandene Bodendenkmale sind dem Planungsträger nicht bekannt. Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gem. § 11 DSchG M-V (GVBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975 ff.) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die 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. Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege spätestens 4 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 evtl. auftretende Funde gem. § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden.

8. **Gewässerschutz**

Mit den Bauarbeiten sind auf den Grundstücken eventuell vorhandene Drainleitungen und sonstige Vorflutleitungen in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten bzw. wiederherzustellen. Ein Überbauen ist unzulässig.

Jeglicher Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hat auf der Grundlage des § 62 WHG und § 20 LWaG so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu besorgen ist.

Werden bei der Durchsetzung der Planung Erdaufschlüsse (auch Flächenkollektoren oder Erdwärmesonden für Wärmepumpen) notwendig, mit denen unmittelbar bzw. mittelbar auf die Bewegung oder die Beschaffenheit des Grundwassers eingewirkt wird, sind diese gemäß § 49 Abs. 1 des WHG einen Monat vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Dies trifft ebenso für eventuell notwendige Grundwasserabsenkungen zu.

9. **Kataster- und Vermessungswesen**

In dem B- Plan- Bereich befinden sich diverse Grenzsteine von Grundstücksgrenzen. Vor eventuellen Baumaßnahmen in diesen Bereichen sind die Grenzsteine zu sichern bzw. nach Fertigstellen von Baumaßnahmen gegebenenfalls wiederherzustellen.

Die Arbeiten für die Sicherung bzw. Wiederherstellung der Punkte sollten durch das Katasteramt bzw. von zugelassenen öffentlich bestellten Vermessungsingenieuren ausgeführt werden.

10. **Immissionsschutz**

Eine Prüfung der **in Betracht kommenden Lärmquellen** lässt schlussfolgern, dass keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte gegenüber der geplanten Bebauung zu erwarten sind: **Straßenverkehrslärm bezüglich B 106**

Durch Abstand und Schalldämmung durch bestehende Gebäude sind keine Überschreitungen der Orientierungswerte zu erwarten. Das Plangebiet befindet sich in einem Abstand von über 100 m zur Ortsdurchfahrt der B 106 und in dritter Reihe hinter vorhandenen Wohngebäuden, durch Innenverdichtung möglicherweise künftig sogar in 4. Reihe. Im Randbereich der bebauten Ortslage begünstigen zudem die vorhandenen größeren und höheren Gebäude (Tankstelle, Kaminstudio) mit ihren geringen Gebäudeabständen die Schalldämmung gegenüber dem Plangebiet.

Anlagenlärm von WEA, Tankstelle und Autoverwertung

Da die mögliche Bebauung im Plangebiet weder gegenüber den WEA noch gegenüber der Autoverwertung ein dichteres Heranrücken an diese Anlagen zulässt, kann sich das Konfliktpotenzial gegenüber dem Bestand nicht erhöhen. Die Genehmigung der gewerblichen Anlagen erfolgte unter Berücksichtigung des Bestandsschutzes der baulichen Nutzungsformen in Niendorf. Diese Betrachtungsweise schließt somit ein Konfliktpotenzial aus.

Der Bestandsschutz der gewerblichen Anlagen wird durch die geplante Bebauung nicht berührt. Mit dem Bebauungsplan wird eine innerörtliche Baulandreservefläche überplant, die im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt ist.

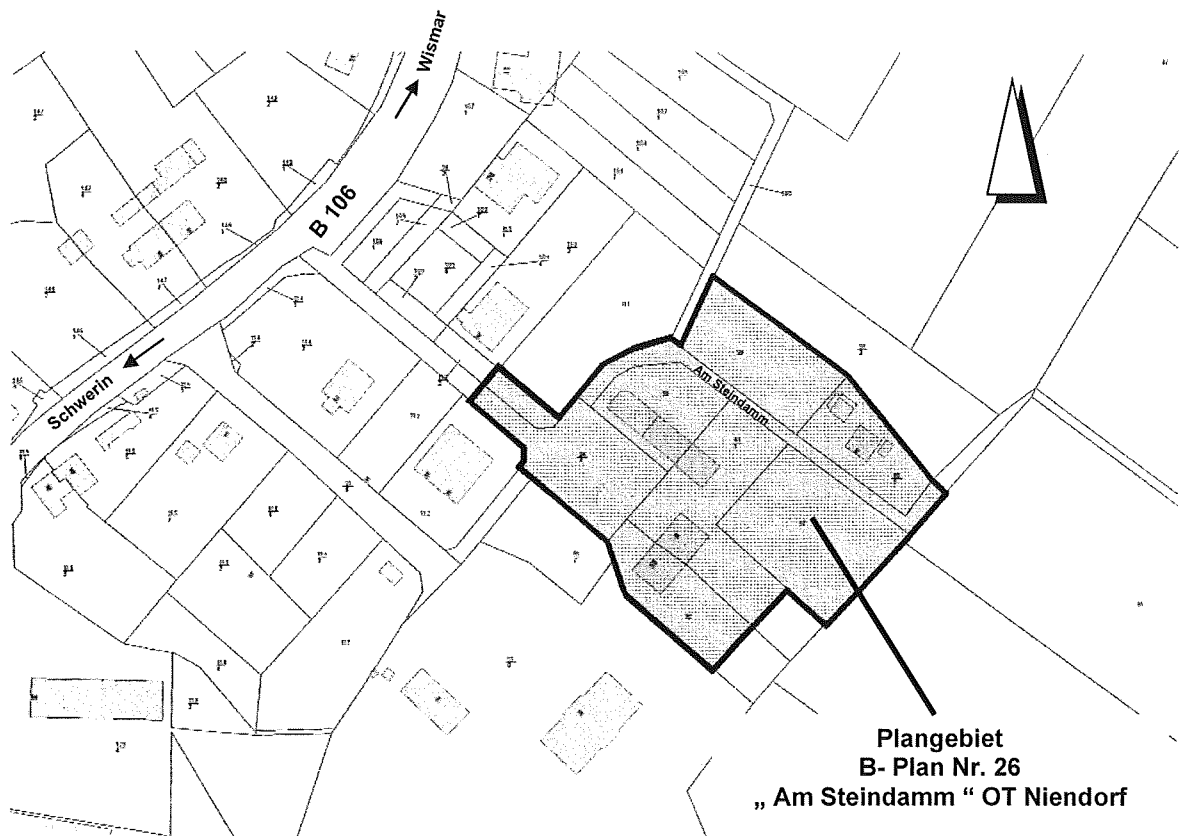
gebilligt durch Beschluss der GV am :
ausgefertigt am :

Der Bürgermeister

Begründung

zur Satzung der Gemeinde Bad Kleinen
über den Bebauungsplan Nr. 26

„Am Steindamm“ OT Niendorf



Übersichtsplan

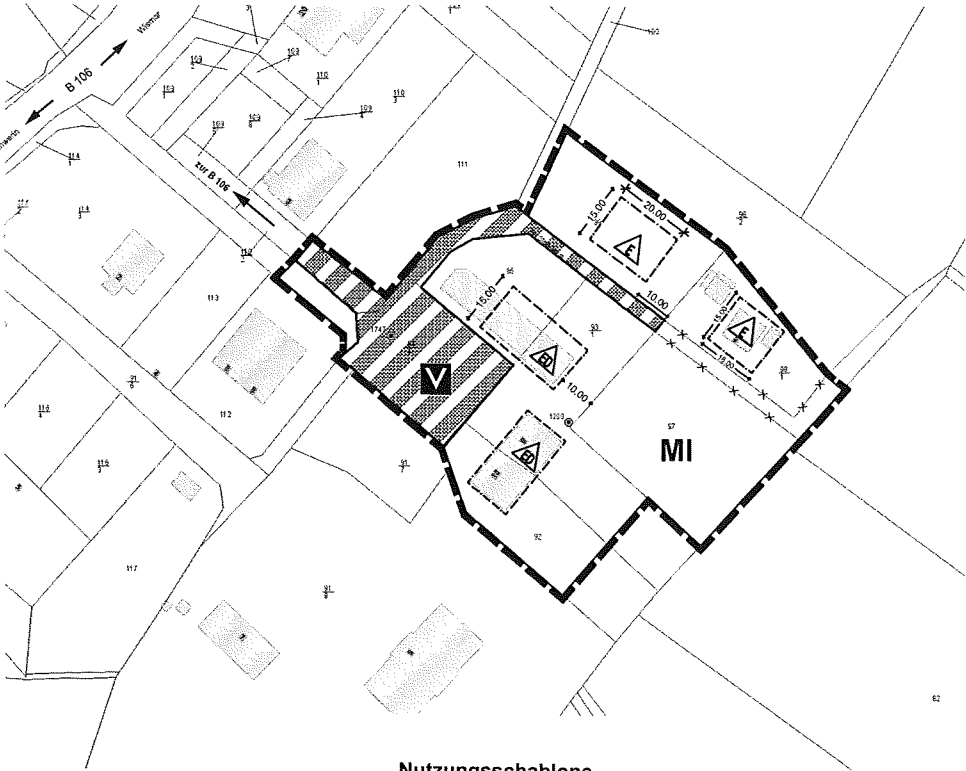
Entwurf

Stand: 15.09.2015

Satzung der Gemeinde Bad Kleinen über den Bebauungsplan Nr. 26 "Am Steindamm" OT Niendorf

Teil A - Planzeichnung, M 1:1000

Gemeinde Bad Kleinen
Gemarkung Niendorf
Flur 1



Nutzungsschablone

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	
Bauweise	Dachform Dachneigung Traufhöhe Firsthöhe

MI	I
0,3	
0	SD, KWD, WD DN 35°-50° TH 4,50 m FH 9,50 m

Legende

- Art der baulichen Nutzung**
§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- MI** Mischgebiet § 6 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung**
§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §16 BauNVO
- 0,3 Grundflächenzahl
- I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- TH =4,50 m, Traufhöhe als Höchstmaß
- FH =9,50 m, Firsthöhe als Höchstmaß
- SD, KWD, WD Sattel-, Krüppelwalm-, Walmdach
- 35°-50° Dachneigung DN

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §22 und 23 BauNVO
§9 (1) Nr. 1 BauGB

- o offene Bauweise
- △ nur Einzelhäuser zulässig
- △ nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

Verkehrsflächen

§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsberuhigter Bereich
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Sonstige Planzeichen

§9 Abs. 7 BauGB

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Darstellung ohne Normcharakter

- Flurstücksgrenze
- z.B. 97 Nr. des Flurstückes
- Maßlinien mit Maßangaben
- zu entfernte Flurstücksgrenzen
- vorh. Gebäude und bauliche Anlagen
- Aufnahme- und Sicherungspunkte des Lagenetzes

Teil B – Textliche Festsetzungen

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB

1.1. Baugebiet

MI Mischgebiet gem. § 6 BauNVO

1.2. Ausschluss von allgemein zulässigen Nutzungen § 1 (6) BauNVO
Im Mischgebiet sind die Nutzungen nach § 6 (2) Nr. 7 und 8 BauNVO nicht zulässig.

1.3. Ausschluss von Ausnahmen § 1 (6) BauNVO
Im Mischgebiet sind Nutzungen nach § 6 (3) BauNVO nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB

2.1. Höhe baulicher Anlagen § 18 (1) BauNVO

Als unterer Bezugspunkt der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen, wie der Traufhöhe und der Firsthöhe, gilt die Höhe der dazugehörigen mittleren Straßenebene.
Die Traufhöhe ist als Höhe der äußeren Schwellkante der Außenwand mit der Dachhaut und die Firsthöhe als Höhe der oberen Dachbegrenzungskante, also bei Satteldächern der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel, definiert.

3. Ableitung des Regenwassers § 9 (1) BauGB

Unbelastetes Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern oder als Brauchwasser zu nutzen.

II. NATURSCHUTZRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20 u. (6) BauGB sowie § 1a Abs. 3 BauGB

Gemäß § 9 (1a) Satz 2 BauGB werden die Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans dem Flurstück Nr. 99 der Flur 1 der Gemarkung Niendorf, auf dem die Eingriffe zu erwarten sind, volumenfänglich zugeordnet.

Örtliche Bauvorschriften

gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 LBauO MV

§1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 26 „Am Steindamm“.

§2 Baugestalterische Festsetzungen

1. Dächer

Sattel-, Krüppelwalm- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 35°-50°

2. Außenwände

Zulässiges Material: Sichtmauerwerk, verputzte bzw. geschlämmte Oberflächen

Außenwandverkleidungen aus Holzschalungen

3. Ordnungswidrigkeit

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 (1) LBauO MV und kann mit Bußgeld geahndet werden.

Textliche Hinweise

Landschaftspflege (siehe Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes)

Für die vollständige Kompensation der durch die Realisierung der Planinhalte hervorgerufenen Eingriffe in Natur und Landschaft ist folgende Maßnahme vorgesehen:

- Pflanzung von 12 Obstbäumen auf dem Flurstück 99/2, Flur 1, Gemarkung Niendorf.

Der Kompensationsbedarf beträgt 450 m² FkO. Die Kompensationsmaßnahme ist im Umweltbericht detailliert beschrieben.

Die Sicherung der landschaftspflegerischen Ausgleichsmaßnahmen erfolgt durch einen städtebaulichen Vertrag.

Artenschutz

Naturschutzrechtliche/altersrechtliche Belange des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz können bei Abrissarbeiten, Umbauarbeiten oder Landschaftseingriffen berührt werden. Sie sind gegebenenfalls auf der Ebene der Einzelbauvorhaben zu berücksichtigen.

Notwendige Gefährdungen sind in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar vorzunehmen.

Gesetzlich geschützte Festpunkte

Im Planbereich befinden sich gesetzlich geschützte Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Vermessungsmarken sind nach § 26 des Gesetzes über das amtliche Geoinformations- und Vermessungswesen (Geoinformations- und Vermessungsgesetz - GeoVermG M-V) vom 18. Dezember 2010 (GVBl. M-V S. 713) gesetzlich geschützt. Die Hinweise zum Verhalten im Bereich der Festpunkte sind zu beachten.

Bodendenkmale

Wenn während der Erdarbeiten unvermutet Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V das Bauordnungs- und Denkmalsamt, SG Bodendenkmalpflege der Hansestadt Wismar zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur- und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflanzung erfolgt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Altlasten / Abfall / Bodenschutz

1. Schädliche Bodenverunreinigungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderungen des Bodens, Verlust von Oberboden, Verfestigung oder Erosion hervorrufen können, sind zu vermeiden. Von Menschen beeinflusster Boden oder Boden, dessen unbelastete Herkunft nicht lückenlos dokumentiert ist, kann ohne repräsentative Dekontaminationsanalyse nicht als unbelastet verwendet werden.

2. Konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine bisher unbekannte schädliche Bodenverunreinigung oder Altlast vorliegt, sind unverzüglich der Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständiger Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

3. Kampfmittelbelastungen liegen in der Zuständigkeit des Munitionsbüro der Bundeswehr.

4. Mit der Gefahrenabwehrung von mineralischen, metallischen, hölzernen und sonstigen Bauabfällen und nach Maßgabe des Entsorgers kann im Allgemeinen die gemeinverträgliche Abfallentsorgung vorbereitet werden.

5. Bei Abrissarbeiten dient ein vorher erstelltes Schadstoffkataster der Arbeitssicherheit sowie der ordnungsgemäßen und sicheren Entsorgung.

Präambel:
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) einschl. aller rechtskräftigen Änderungen, sowie der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen, der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung-PlanV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) einschl. aller rechtskräftigen Änderungen, des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. April 2006 (GVBl. M-V S. 102) einschl. aller rechtskräftigen Änderungen wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung vom nachfolgende Satzung der Gemeinde Bad Kleinen über den Bebauungsplan Nr. 26 „Am Steindamm“ OT Niendorf für das Gebiet der Gemarkung Niendorf, Flur 1, Flurstück-Nr. 92 (teilw.), 93/1 (teilw.), 94/4 (teilw.), 95, 97, 98/1, 99, 100 (teilw.) und 111 (teilw.) bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B) sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen, erlassen.

Verfahrensvermerke:

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 29.10.2014. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am durch Veröffentlichung im Amtsblatt erfolgt. Bad Kleinen, den Der Bürgermeister
2. Das Amt für Raumordnung und Landesplanung ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB mit Schreiben vom 18.11.2014 beteiligt worden. Bad Kleinen, den Der Bürgermeister
3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist durchgeführt worden. Der von den Gemeindevertretern am gebilligte Vorentwurf hat in der Zeit vom bis zum zur öffentlichen Einsichtnahme ausgelegen. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist am durch Veröffentlichung im Amtsblatt bekanntgemacht worden. Bad Kleinen, den Der Bürgermeister
4. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 18.11.2014 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Bad Kleinen, den Der Bürgermeister
5. Die Gemeindevertretung hat am Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Bad Kleinen, den Der Bürgermeister
6. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, sind mit Schreiben vom über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Bad Kleinen, den Der Bürgermeister
7. Der Entwurf des Bebauungsplanes, 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 ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung der Satzung unberücksichtigt bleiben können, dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit 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, durch Veröffentlichung im Amtsblatt am ortsüblich bekanntgemacht worden. Bad Kleinen, den Der Bürgermeister
8. Die Gemeindevertretung hat die fristgerecht abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Bad Kleinen, den Der Bürgermeister
9. Der Bebauungsplan, bestehend aus Teil A - Planzeichnung und dem Teil B - Text, Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften wurden am von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom gebilligt. Bad Kleinen, den Der Bürgermeister
10. Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus Teil A - Planzeichnung, Teil B - Text, Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften werden hiermit am ausgefertigt. Bad Kleinen, den Der Bürgermeister
11. Der Beschluss über die Bebauungsplansatzung sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Veröffentlichung am ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung der Verlebung von Verfahrens- und Formschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Schadensersatzansprüchen (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über den Bebauungsplan ist mit Ablauf des Erscheinungstages der Veröffentlichung am in Kraft getreten. Bad Kleinen, den Der Bürgermeister

Gemeinde Bad Kleinen
Landkreis Nordwestmecklenburg

B- Plan Nr. 26 „Am Steindamm“ OT Niendorf

Entwurf

Stand: 15.09.2015

H/B = 410 / 770 (0,32m²)

Gemeinde Bad Kleinen

Bebauungsplan Nr. 26 „Am Steindamm“ OT Niendorf

Ergebnis der Prüfung eingegangener Stellungnahmen zum Vorentwurf

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange
--

Stellungnahme von

Prüfung und Abwägung

Landkreis Nordwestmecklenburg

Die Landrätin

Fachdienst Bauordnung und Planung



Landkreis Nordwestmecklenburg • Postfach 1505 • 23958 Wismar

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

Auskunft erteilt Ihnen:

André Reinsch

Dienstgebäude:

Börzower Weg 3, 23936 Grevesmühlen

Zimmer Telefon Fax
2.219 03841/3040-6315 -86315

E-Mail:
a.reinsch@nordwestmecklenburg.de

Ort, Datum:

Grevesmühlen, 2015-01-08

Bebauungsplan Nr. 26 „Am Steindamm“ der Gemeinde Bad Kleinen für den OT Niendorf im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB
hier: Stellungnahme der betroffenen Behörden des LK NWM gemäß § 4 Abs. 2 BauGB auf Grund des Anschreibens vom 18.11.2014, hier eingegangen am 25.11.2014

Sehr geehrte Frau Plieth,

Grundlage der Stellungnahme bilden die Entwurfsunterlagen zum Bebauungsplan Nr. 26 „Am Steindamm“ der Gemeinde Bad Kleinen für den OT Niendorf mit Planzeichnungen im Maßstab 1:1250 und textlichen Festsetzungen, Planungsstand 29.10.2014 und die dazugehörige Begründung mit gleichem Planungsstand.

Die Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in den nachfolgenden Fachdiensten und im Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises NWM:

FD Umwelt . SG Untere Naturschutzbehörde . SG Untere Wasserbehörde . SG Untere Abfallbehörde . SG Untere Immissionsschutzbehörde	FD Bauordnung und Planung SG Bauordnung und Bauleitplanung . Bauleitplanung . Brandschutz . Untere Bauaufsichtsbehörde . Rad-, Reit- und Wanderwege SG Förderung ländlicher Räume / Denkmalschutz
Stabsstelle Wirtschafts- und Regionalentwicklung	FD Ordnung/Sicherheit und Straßenverkehr . Untere Straßenverkehrsbehörde
FD Öffentlicher Gesundheitsdienst	FD Bau und Gebäudemanagement . Straßenbaulastträger . Untere Straßenaufsichtsbehörde
FD Kommunaufsicht	Kataster- und Vermessungsamt

Die abgegebenen Stellungnahmen sind diesem Schreiben als Anlage beigelegt.
Daraus ergeben sich Hinweise und Ergänzungen, die in der weiteren Bearbeitung zu beachten sind.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

André Reinsch
SB Bauleitplanung

Verwaltung des Landkreises Nordwestmecklenburg
Kreissitz Wismar,
Postanschrift: 23970 Wismar • Rostocker Str. 76

☎ (03841) 3040-0, Fax: (03841) 3040-6599
E-Mail: info@nordwestmecklenburg.de



Bankverbindung:
Konto bei der Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
BLZ 140 510 00; Konto-Nr. 1 000 034 549
IBAN: DE61 1405 1000 1000 0345 49; BIC: NOLADE21WIS
Gläubiger ID: DE46NWM00000033673
Homepage: www.nordwestmecklenburg.de

Stellungnahme von**Prüfung und Abwägung**

2

Anlage
Fachdienst Umwelt**Untere Wasserbehörde: Herr Behrendt**Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin,
die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind.Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin,
die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.

Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.

**1. Wasserversorgung:**

Das Vorhaben wird nicht durch Trinkwasserschutzzonen berührt.

Die Versorgungspflicht mit Trink- und Brauchwasser für die Bevölkerung, die gewerblichen und sonstigen Einrichtungen besteht gem. § 43 Abs. 1 LWaG für den Zweckverband Wismar. Entsprechende Anschlussgestattungen für die Versorgung sind mit dem Zweckverband zu vereinbaren.

2. Abwasserentsorgung:

Nach § 40 Abs. 1 LWaG obliegt die Abwasserbeseitigungspflicht den Gemeinden. Die Gemeinde hat diese Pflicht gemäß § 40 Abs. 4 Satz 1 LWaG auf den Zweckverband Wismar übertragen, der wiederum auf seinen begründeten Antrag vom 17.08.2001 von dieser Pflichtaufgabe befreit wurde. In Niendorf sind die Grundstückseigentümer abwasserbeseitigungspflichtig.

Auf den betroffenen Grundstücken ist zur Behandlung des häuslichen Abwassers eine biologische Kleinkläranlage oder zur Sammlung des häuslichen Abwassers eine abflusslose Grube herzustellen.

Zum Betrieb von Kleinkläranlagen ist der Nachweis zur Beseitigung des gereinigten Abwassers erforderlich. Für die Versickerung ist ein entsprechendes Gutachten nachzuweisen und für die Nutzung der bestehenden Ortsentwässerung auf fremden oder öffentlichen Grundstücken sind Dienstbarkeiten zu regeln.

3. Niederschlagswasserbeseitigung:

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

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

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Zweckverband ist am Planverfahren beteiligt und hat die Möglichkeit der Trinkwasserversorgung grundsätzlich bestätigt.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Da der Zweckverband in Niendorf kein öffentliches Schmutzwassernetz betreibt, wird das anfallende Abwasser über dezentrale Kleinkläranlagen entsorgt oder in abflusslosen Gruben gesammelt.

Für die Ortslage Niendorf wurde der Zweckverband Wismar von der Abwasserbeseitigungspflicht befreit.

Die Gemeinde betreibt in der Ortslage Niendorf keine zentralen Einrichtungen zur Niederschlagswasserbeseitigung. Die geplante dezentrale Niederschlagswasserbeseitigung durch Versickerung entspricht damit der örtlichen Praxis.

Den gegebenen Hinweisen entsprechend wird die Beseitigung des unbelasteten Niederschlagswassers durch Versickerung auf den Grundstücken innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes im Text Teil B festgesetzt.

Stellungnahme von

Prüfung und Abwägung

3

In der Begründung zum Plan wird im Punkt 5.2 lediglich auf die Versickerung oder die Verwertung als Brauchwasser verwiesen. Ein Nachweis über die realistische Möglichkeit der Versickerung bzw. eine Versickerungssatzung besteht nicht. Im Teil B Textliche Festsetzungen sind keine Angaben zur Beseitigung von Niederschlagswasser/Abwasser enthalten.

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

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

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

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

Die Planung der Entwässerungsanlagen bedarf der Zustimmung durch den Zweckverband Wismar, diese ist auf Grundlage eines Entwässerungskonzeptes vor Satzungsbeschluss einzuholen und der unteren Wasserbehörde vorzulegen.

Bei der Beantragung des wasserrechtlichen Verfahrens tritt, auch bei der Erschließung durch eine private Erschließungsgesellschaft, die Gemeinde bzw. der beauftragte Zweckverband als Antragsteller auf.

4. Gewässerschutz:

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

Werden bei der Durchsetzung der Planung Erdaufschlüsse (auch Flächenkollektoren oder Erdwärmesonden für Wärmepumpen) notwendig, mit denen unmittelbar bzw. mittelbar auf die

Aufgrund der örtlichen Praxis wird auf einen Nachweis über die realistische Möglichkeit der Versickerung im Rahmen der B-Plan-Aufstellung verzichtet. Es wird darauf hingewiesen, dass die Bauherren im Rahmen ihrer Vorhabenplanung zur Errichtung von Gebäuden und baulichen Anlagen die Niederschlagswasserbeseitigung auf den Grundstücken zu berücksichtigen haben. Der Hinweis wird Bestandteil der Begründung. Die Hinweise zur Gewässerbenutzung zur schadlosen Versickerung von gefasstem Niederschlagswasser werden ebenfalls in die Begründung aufgenommen.

Die Hinweise werden beachtet und in die Begründung aufgenommen.

Stellungnahme von**Prüfung und Abwägung**

4

Bewegung oder die Beschaffenheit des Grundwassers eingewirkt wird, sind diese gemäß § 49 Abs. 1 des WHG einen Monat vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Dies trifft ebenso für eventuell notwendige Grundwasserabsenkungen während der Baumaßnahmen zu.

Untere Abfallbehörde und Untere Bodenschutzbehörde: Frau Rose

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

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

Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.

Hinweise

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

Nach mir vorliegenden Unterlagen kann es sich allerdings teilweise um aufgeschüttetes Gelände auf ehem. Bruchwald handeln. Aufschüttungen sind häufig mit Schadstoffen belastet. Daher sind eine historische Recherche bzw. Baugrunduntersuchungen hinsichtlich möglicher Schadstoffbelastungen (und der Tragfähigkeit) besonders im Osten des Geländes sinnvoll. Die Ergebnisse sollen der unteren Bodenschutzbehörde kurzfristig zur Verfügung gestellt werden. Auf die Mitteilungspflichten unter 2. unten wird verwiesen.

Die textlichen Hinweise entsprechen nicht der aktuellen Rechtslage. Ich empfehle diese wie folgt an die aktuelle Rechtslage anzupassen:

Folgendes wird zur Aufnahme als Hinweis in den Textteil des Planes vorgeschlagen:

- I. Schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderungen des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, sind zu vermeiden.
Von Menschen beeinflusster Boden oder Boden, dessen unbelastete Herkunft nicht lückenlos dokumentiert ist, kann ohne repräsentative Deklarationsanalyse nicht als unbelastet verwertet werden.
- II. Konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine bisher unbekannte schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, sind unverzüglich der Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständiger Bodenschutzbehörde mitzuteilen.
- III. Kampfmittelbelastungen liegen in der Zuständigkeit des Munitionsbergungsdienst.
- IV. Mit der Getrennthaltung von mineralischen, metallischen, hölzernen und sonstigen Bauabfällen und nach Maßgabe des Entsorgers kann im Allgemeinen die gemeinwohlverträgliche Abfallentsorgung vorbereitet werden.
- V. Bei Abbrucharbeiten dient ein vorher erstelltes Schadstoffkataster der Arbeitssicherheit sowie der ordnungsgemäßen und schadlosen Entsorgung.

Keine Bedenken, Hinweise:

Die textlichen Hinweise werden wie vorgeschlagen in den Textteil des Planes übernommen.

Stellungnahme von

Prüfung und Abwägung

5

Folgendes wird zur Aufnahme als Hinweis in die Begründung vorgeschlagen:

I. Bodenschutz

Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderungen des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden. (§ 4 BBodSchG)

Bei den Bauarbeiten anfallender Mutterboden / Oberboden ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen.

Bei den Bauarbeiten anfallender Bodenaushub (Unterboden / nicht Mutterboden) ist vorrangig innerhalb des Grundstücks zu verwerten, sofern keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen bestehen. Bodenaushub, der nicht innerhalb des Grundstücks verwertet wird, ist einer für die Bodenentsorgung zugelassenen Anlage zuzuführen.

Die Untersuchungserfordernis nach LAGA M 20, T II, TR Boden für Böden u.a. aus Mischgebieten, aus Gebieten in denen mit umweltgefährlichen Stoffen umgegangen wurde oder bei z.B. durch Aufschüttungen anthropogen veränderten Böden, ist zu beachten

(http://www.regierung-mv.de/cms2/Regierungsportal_prod/Regierungsportal/de/wm/Themen/Abfallwirtschaft/Verwertung_q_von_Abfaellen/index.jsp). Durch die chemischen Untersuchungen wird sichergestellt, dass Aushubboden keine höheren Belastungen hat, als für die Verwertung am Einbauort zulässig sind. Boden mit Untersuchungserfordernis oder Boden, dessen unbelastete Herkunft nicht lückenlos dokumentiert ist, kann ohne repräsentative Deklarationsanalyse nicht als unbelastet gelten.

Hinweis: Auffüllungen und Abgrabungen können selbst genehmigungsbedürftig sein. Auskunft erteilt die untere Bauaufsichtsbehörde.

II. Mitteilungspflichten nach dem Landes-Bodenschutzgesetz

Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Absatz 3 und 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes genannten Personen sind verpflichtet, konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, unverzüglich der Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständiger Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich auch für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen. (§ 2 LBodSchG MV)

Konkrete Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen können auffällige Färbungen, Gerüche oder Konsistenzen sein. Häufig sind allerdings auch erhebliche Belastungen z. B. in Aufschüttungen nicht ohne Laboranalyse erkennbar.

III. Munition

Kampfmittelbelastungen liegen in der Zuständigkeit des Munitionsbergungsdienst (abteilung3@jpbk-mv.de).

IV. Entsorgung von Abfällen der Baustelle (§ 7, 9 und 15 KrwG)

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

Bauabfälle (Bauschutt, Baustellenabfälle, auch aus Abbruch) sind zur Verwertung einer zugelassenen Aufbereitungsanlage zuzuführen. Die Verwertung soll bereits auf der Baustelle durch Getrennthaltung von mineralischen, metallischen, hölzernen und sonstigen Bauabfällen nach Maßgabe des Entsorgers vorbereitet werden. Nicht verwertbare bzw. schadstoffverunreinigte Materialien sind zu separieren und durch hierfür gesondert zugelassene Unternehmen entsorgen zu lassen. (§ 8 GewAbfV)

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

Die gegebenen Hinweise zum Bodenschutz, zu Mitteilungspflichten nach dem Landes-Bodenschutzgesetz, zur Munition, zur Entsorgung von Abfällen der Baustelle, zu Abbrucharbeiten und zur Entsorgung von Abfällen werden als Hinweis in die Begründung aufgenommen.

Stellungnahme von**Prüfung und Abwägung**

6

V. Abbrucharbeiten

Bei Abbrucharbeiten in Bausubstanz, besonders die vor 1990 errichtet wurde, ist mit dem Vorkommen asbesthaltiger und kohlenleerhaltiger Baustoffe zu rechnen. Hierbei sind besonders Dichtungen, Elektroanlagen, Dacheindeckungen (Wellasbest, teerhaltige Dachpappe) und Zwischendecken (Planasbest) vor Beginn der Maßnahmen zu untersuchen.

Besondere Gefährdungen gehen von schwach gebundenen Asbestprodukten aus (z.B. Brandschutzplatten, Dichtungsmaterial, Isoliermaterial). Bestehen Zweifel über Art und Menge von asbest- oder kohlenleerhaltigen Bauprodukten wird zur Vorbereitung des Rückbaus empfohlen, durch einen Sachverständigen ein **Schadstoffkataster** für das Gebäude anfertigen zu lassen.

Abbruch-, Sanierungs- und Instandhaltungsarbeiten mit Asbest sowie die Entsorgung asbesthaltiger Abfälle dürfen nur von qualifizierten Fachbetrieben durchgeführt werden. Zuständige Arbeitsschutzbehörde ist das LAGUS-Landesamt für Gesundheit und Soziales, Abt. Arbeitsschutz und technische Sicherheit, Dezernat Schwerin, Friedrich-Engels-Straße 47, 19061 Schwerin, Tel. 0385-3991-102, -572.

Bei industrieller oder gewerblicher Vornutzung, oder wenn Anhaltspunkte für besondere Schadstoffbelastungen der Gebäudesubstanz bekannt sind, muss rechtzeitig vor Baubeginn das Schadstoffgutachten eines zuverlässigen Fachkundigen vorliegen, welches Belange des Arbeitsschutzes und des Abfallrechtes berücksichtigt. Es gehört grundsätzlich zur **Bauherren-Verantwortung** (z.B. bei der Beräumung und Erschließung) für die Kalkulationssicherheit, vorhandene produktionsspezifischen und die baustoffimmanenten Schadstoffe sowie durch Diffusionsvorgänge sekundär kontaminierte Baustoffe sowie die Kontaminationen in Böden zu beschreiben. Dazu sind die betroffenen Massen und deren Schadstoffklassifizierung (z.B. gemäß der LAGA) zu ermitteln und die Lage der Baustoffe auf dem Gelände und deren Ausbaubarkeit sowie die Zugänglichkeit zu beschreiben.

Schadstoffe in der Gebäudesubstanz sind nicht im Altlastenkataster erfasst.

VI. Entsorgung von Abfällen

Mit Nutzungsbeginn erfolgt die Abfallentsorgung aus privaten Haushaltungen in der Regel durch den **Abfallwirtschaftsbetrieb**. Verantwortlich für die Anmeldung ist der Grundstückseigentümer. Von der Entsorgung durch den öffentlich rechtlichen Entsorgungsträger ausgeschlossene gewerbliche Abfälle sind einem zugelassenen **Entsorgungsfachbetrieb** zu überlassen.

Untere Naturschutzbehörde: Herr Ott

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

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

Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.

1. Eingriffsregelung:

Bearbeiter Herr Ott

Mit dem Bebauungsplan werden Außenbereichsflächen überplant und damit Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet, über deren Vermeidung und Kompensation nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden ist (§ 18 Abs. 1 BNatSchG).

Die Anregungen und Hinweise werden wie folgt beachtet:

Im Ergebnis der Prüfung eingegangener Stellungnahmen zum Entwurf des B-Planes im vereinfachten Verfahren hat die Gemeinde die Umstellung des Aufstellungsverfahrens auf das Normverfahren gemäß BauGB beschlossen. Den geltenden Vorschriften entsprechend wurde nunmehr für den B-Plan ein Umweltbericht unter Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange erarbeitet.

Stellungnahme von

Prüfung und Abwägung

7

Die vorliegenden Unterlagen enthalten keinerlei Aussagen zur Eingriffsregelung, so dass eine sachgerechte Abwägung der Belange von Naturschutz und Landschaftspflege nicht möglich ist. Es ist eine Ergänzung und Überarbeitung der Unterlagen erforderlich. Zur Methodik wird auf die „Hinweise zur Eingriffsregelung“, LUNG 1999, verwiesen.

2. Baumschutz: Bearbeiter Herr Ott

Im Plangeltungsbereich befindet sich Baumbestand, der zumindest auf dem Flurstück 99 durch die Baugrenze gefährdet ist. In den Unterlagen sind keinerlei Angaben zum Baumbestand enthalten.

Es ist somit nicht ausgeschlossen, dass der gesetzliche Baumschutz gemäß § 18 NatSchAG M-V, wonach die Beseitigung und Beschädigung bestimmter Bäume verboten ist, dem vorliegenden Planentwurf entgegensteht.

Der Planentwurf ist um Angaben zum Baumbestand zu ergänzen.

Falls Ausnahmen vom gesetzlichen Baumschutz gemäß § 18 Abs. 2 erforderlich sind, sind diese bei der zuständigen unteren Naturschutzbehörde mit den erforderlichen Angaben im Planverfahren zu beantragen.

Der Ersatz für Baumverluste im Rahmen von Eingriffsregelung und gesetzlichem Baumschutz richtet sich nach dem Baumschutzkompensationserlass vom 15.10.2007. Erforderlicher Baumsatz ist möglichst im Bebauungsplan festzusetzen.

3. Artenschutz: Bearbeiter Herr Dr. Podelleck

Es wird empfohlen folgenden Hinweis in den Bebauungsplan aufzunehmen:

„Naturschutzrechtliche/ artenschutzrechtliche Belange des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz können bei Abrissarbeiten, Umbauarbeiten oder Landschaftseingriffen berührt werden. Sie sind gegebenenfalls auf der Ebene der Einzelbauvorhaben zu berücksichtigen.“

Notwendige Gehölzfällungen sind in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar vorzunehmen.“

Gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz ist es u.a. verboten, wild lebende Tiere der besonders geschützten Arten zu verletzen oder zu töten, bzw. deren Fortpflanzungs- oder Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören, sowie darüber hinaus wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten erheblich zu stören, so dass sich dadurch der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtern kann.

Bei Abrissen, Umbauten oder Gehölzfällungen können z.B. Fledermäuse oder Brutvögel betroffen sein.

Die genannten Bestimmungen gelten direkt und unterliegen nicht der bauleitplanerischen Abwägung.

Daraus können sich für Vorhabensträger im Einzelfall Nachweispflichten, Vorsichtsmaßnahmen oder Ausgleichsmaßnahmen ergeben. - Daher ist es zu empfehlen, sie darauf hinzuweisen.

Untere Immissionsschutzbehörde: Herr Krüger

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

Die zur Kompensation des Eingriffs ermittelten Ausgleichsmaßnahmen werden außerhalb direkt angrenzend an das Plangebiet realisiert. Die Sicherung der Realisierung erfolgt durch Abschluss eines städtebaulichen Vertrages und durch Zuordnungsfestsetzung. Die festgelegten Ausgleichsmaßnahmen werden als textliche Hinweise aufgenommen.

Auf dem Flurstück Nr. 99 befindet sich kein gesetzlich geschützter Baumbestand. Gemäß der Eingriffsbewertung des Umweltberichtes wird das Flurstück Nr. 99 als Dorfbrache mit Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzen bewertet, die verdeckt erhebliche Ablagerungen jeglicher Art aufweist. Weiter hierzu siehe Umweltbericht.

Die Hinweise werden vollumfänglich in den Entwurf des Bebauungsplanes aufgenommen.

Stellungnahme von**Prüfung und Abwägung**

8

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

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht gibt es zu o.g. Vorhaben folgende Hinweise und Anregungen.

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht könnten folgende Lärmquellen in Betracht kommen:

- Straßenverkehrslärm B106
- Anlagenlärm von östlich gelegenen WEA, nördlich gelegener Tankstelle, südwestlich gelegener Autoverwertung.

Gegenüber der B106 befindet sich das Plangebiet in dritter Reihe hinter vorhandenen Wohngebäuden. Abstand und Schalldämmung durch die bestehenden Gebäude lassen keine Überschreitungen der Orientierungswerte erwarten.

Hinsichtlich der gewerblichen Anlagen erfolgt durch das Plangebiet kein dichteres Heranrücken. Eine Beteiligung des StALU WM als zuständige Genehmigungsbehörde für den Windpark als auch die Autoverwertung wird dennoch empfohlen.

Soweit der Nutzungscharakter Mischgebiet erhalten bleibt, ergeben sich immissionsschutzrechtlich keine unmittelbaren Konflikte.

Anders sieht es jedoch aus, wenn sich die geplante Gebietsart Mischgebiet nicht verwirklichen lässt und das Plangebiet ein allgemeines Wohngebiet darstellt. Der deutlich überwiegende Anteil der derzeitigen Nutzungen wird durch Wohngebäude gestellt. Die einzige freie Baufläche, die offensichtlich Anlass der Planung ist, soll mit einem Wohngebäude bebaut werden. Die Überplanung mit der Gebietsart Mischgebiet scheint einzig der Wahrung des bestehenden Schallschutzniveaus des Außenbereiches zu dienen. Eine Entwicklung zum Wohngebiet widerspricht jedoch dem Bestandsschutz des östlich recht eng angrenzenden Windparks, der nach meiner Kenntnis keinen Puffer von 5dB_A gegenüber Niendorf bereithält.

Diese immissionsschutzrechtliche Konfliktlage wurde durch den Plan weder aufgegriffen, noch Lösungen dargestellt. Ich bitte um zwingende Beteiligung der Genehmigungsbehörde und Klärung der Gebietsnutzung.

Rechtsgrundlagen

WHG Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts in der Neufassung des Art.1 des Gesetzes zur Neuregelung des Wasserrechts vom 31.Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) zuletzt geändert mit Art.1 des Gesetzes zur Umsetzung der Meeresstrategie-Rahmenrichtlinie sowie zur Änderung des Bundeswasserstraßengesetzes und des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes vom 11.06.2011 (BGBl. I S. 1986)

LWaG Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 30.November 1992 (GVOBl. M-V S.669), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ergänzung und Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes und Änderung anderer Gesetze vom 4.Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 759)

BBodSchG - Bundes-Bodenschutzgesetz zuletzt geändert durch Art. 5 Abs. 30 G v. 24.2.2012 (u.a. §1 und § 4 Abs 1; §4 Abs 4)

BBodSchV - Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung, zuletzt geändert durch Art. 5 Abs. 31 G v. 24.2.2012 (u.a. §3)

LBodSchG M-V - Landesbodenschutzgesetz vom 4.7.2011 (u.a. §2)

Die Hinweise und Anregungen werden wie folgt berücksichtigt:

Eine Prüfung der in Betracht kommenden Lärmquellen lässt schlussfolgern, dass keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte gegenüber der geplanten Bebauung zu erwarten sind.

Begründung:

Zum Straßenverkehrslärm bezüglich B 106

Die Einschätzung, dass durch Abstand und Schalldämmung durch bestehende Gebäude keine Überschreitungen der Orientierungswerte zu erwarten sind, wird geteilt.

Das Plangebiet befindet sich in einem Abstand von über 100 m zur Ortsdurchfahrt der B 106 und in dritter Reihe hinter vorhandenen Wohngebäuden, durch Innenverdichtung möglicherweise künftig sogar in 4. Reihe. Im Randbereich der bebauten Ortslage begünstigen zudem die vorhandenen größeren und höheren Gebäude (Tankstelle, Kaminstudio) mit ihren geringen Gebäudeabständen die Schalldämmung gegenüber dem Plangebiet.

Zum Anlagenlärm von WEA, Tankstelle und Autoverwertung

Das StALU WM wurde am Planverfahren beteiligt und hat mit Stellungnahme vom 19.12.2014 ausschließlich auf den Bestandsschutz der Autoverwertung hingewiesen. Die östlich im Außenbereich gelegenen WEA wurden in der Stellungnahme nicht erwähnt.

Da die mögliche Bebauung im Plangebiet weder gegenüber den WEA noch gegenüber der Autoverwertung ein dichteres Heranrücken an diese Anlagen zulässt, kann sich das Konfliktpotenzial gegenüber dem Bestand nicht erhöhen. Die Genehmigung der gewerblichen Anlagen erfolgte unter Berücksichtigung des Bestandsschutzes der baulichen Nutzungsformen in Niendorf. Diese Betrachtungsweise schließt somit ein Konfliktpotenzial aus.

Der Bestandsschutz der gewerblichen Anlagen wird durch die geplante Bebauung nicht berührt. Mit dem Bebauungsplan wird eine innerörtliche Baulandreserverfläche überplant, die im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt ist.

Für die Gemeinde besteht überhaupt keine Veranlassung, von der Festsetzung eines MI-Gebietes abzuweichen und entgegen der Darstellung im FNP zu planen.

Die bauliche Nutzung innerhalb der Ortslage, insbesondere im Bereich östlich der B 106, entspricht der Nutzungsart eines Mischgebietes, wobei die Bauflächen hierbei im Zusammenhang zu betrachten sind. Die Prägung durch größere gewerbliche Anlagen, wie Autoverwertung, Tankstelle, Bäderstudio, Kaminstudio sowie kleinere Einrichtungen, wie Sattlerei und Tierarztpraxis und innerörtliches Entwicklungspotenzial rechtfertigen die geplanten Festsetzungen.

Das Plangebiet ist im Zusammenhang mit den angrenzenden Nutzungen zu betrachten, auch durch das Hinzukommen eines Wohngebäudes wird der Gebietscharakter eines Mischgebietes nicht gestört oder verändert.

Die Vermutung, dass die Überplanung mit der Gebietsart Mischgebiet einzig der Wahrung des bestehenden Schallschutzniveaus des Außenbereiches dient, ist für die Gemeinde nicht nachzuvollziehen und entspricht nicht den städtebaulichen Planungsabsichten der Gemeinde.

Stellungnahme von

Prüfung und Abwägung

9

KrWVG - Kreislaufwirtschaftsgesetz, zuletzt geändert vom 22.5.2013 (u.a. § 7 und § 15; Fachbetrieb nach §56 Abs 2)
 AbfWVG M-V Abfallwirtschaftsgesetz für Mecklenburg-Vorpommern, zuletzt geändert 22.6.2012
 AbfZustVO M-V - Abfall-Zuständigkeitsverordnung zuletzt geändert 17.12.2012
 BNatSchG Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. S. 2542 ff.), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 6. Dezember 2011 (BGBl. I S. 2557)
 NatSchAG M-V Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOB. 2010 S. 66 ff.), zuletzt geändert durch Art. 14 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOB. M-V S. 383, 395)
 Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Palinger Heide und Halbinsel Teschow“ vom 26. April 2011, bekanntgegeben im „Nordwestblick“ als amtliches Bekanntmachungs- und Informationsblatt des Landkreises Nordwestmecklenburg vom 10.05.2011
 Hinweise zur Eingriffsregelung Landesamt für Umwelt und Naturschutz und Geologie Mecklenburg - Vorpommern, Schriftenreihe Heft 3/1999

Fachdienst Ordnung/Sicherheit und Straßenverkehr

Untere Straßenverkehrsbehörde

Zu o.g. Planung gibt es aus verkehrsrechtlicher Sicht keine Bedenken.

Fachdienst Bau und Gebäudemanagement

Straßenbaulastträger

Zum o.g. B-Plan gibt es keine Einwände. Es sind keine Straßen und Anlagen in unserer Trägerschaft betroffen.

Untere Straßenaufsichtsbehörde

Von Seiten der Straßenaufsichtsbehörde bestehen gemäß § 10 StrVG-MV keine Einwände zur o.g. Planung.

FD Bauordnung und Planung

SG Bauordnung und Bauleitplanung

Brandschutz

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

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

Die Bedachungen der geplanten Gebäude müssen gemäß § 32 Abs. 1 LBauO M-V gegen eine Brandbeanspruchung von außen durch Flugfeuer und strahlende Wärme ausreichend lang widerstandsfähig sein (harte Bedachungen).

Eventuelle Zufahrten und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind entsprechend der „Richtlinie über Flächen der Feuerwehr“ in der Fassung August 2006 zu bemessen und zu befestigen. Am Ende von Feuerwehrzufahrten muss eine für Fahrzeuge der Feuerwehr ausreichend bemessene Wendefläche zur Verfügung stehen. Die Flächen der Feuerwehr sind entsprechend der Anlage 7.4/ zu o.g. Richtlinie zu kennzeichnen und müssen eine jederzeit deutlich sichtbare Randbegrenzung haben.

Gemäß § 2 Abs. 1 c BrSchG hat die Gemeinde die Löschwasserversorgung sicherzustellen. Stellt die Bauaufsichtsbehörde auf der Grundlage einer Stellungnahme der zuständigen Brandschutzdienststelle fest, dass im Einzelfall wegen einer erhöhten Brandlast oder

Keine Bedenken

Keine Einwände

Keine Einwände

Die allgemeinen Hinweise zum objektbezogenen Brandschutz werden zur Kenntnis genommen und sind durch die Bauherren zu berücksichtigen. Sie werden in die Begründung aufgenommen.

Die Löschwasserversorgung ist über die Entnahme aus dem vorhandenen Löschwasserteich auf dem Flurstück 117, ca. 70 m vom Plangebiet entfernt, gegeben.

Stellungnahme von

Prüfung und Abwägung

10

Brandgefährdung eine besondere Löschwasserversorgung erforderlich ist, hat hierfür der Eigentümer, Besitzer oder Nutzungsberechtigte Sorge zu tragen.

Hinweise

Die Menge der erforderlichen Löschwassermenge für die Gebäude richtet sich nach der Technischen Regel der DVGW Arbeitsblatt W 405. Die ermittelte Löschwassermenge muss über einen Zeitraum von mindestens 2 Stunden vorgehalten werden. Geeignete Löschwasserentnahmestellen bzw. Entnahmeeinrichtungen müssen sich in einem Abstand von maximal 300 m von den Gebäuden entfernt befinden. Dabei sollte sich die erste Löschwasserentnahmestelle in einem Umkreis von maximal 150 m befinden.

Kann keine ausreichende Löschwasserversorgung über das Trinkwassernetz nachgewiesen werden, kann der Bedarf bzw. Mehrbedarf bereitgestellt werden über:

- Löschwasserteiche gemäß DIN 14210 (mit frostfreien Ansaugstellen),
- Löschwasserbrunnen gemäß DIN 14220,
- Löschwasserbehälter gemäß DIN 14230 u./o.
- fließende Gewässer.

Bauordnung

Keine Einwände.

Bauleitplanung

Die Gemeinde Bad Kleinen will mit dem Bebauungsplan Nr. 26 „Am Steindamm“ OT Niendorf die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Mischgebietes am südöstlichen Ortsrand von Niendorf schaffen.

Hiermit gebe ich meine Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB zum vorliegenden Entwurf ab, die in der weiteren Planung der Gemeinde Bad Kleinen berücksichtigt werden sollten.

I. Allgemeines

Die Gemeinde Bad Kleinen setzt im Bebauungsplan Nr. 26 „Am Steindamm“ OT Niendorf ein Mischgebiet in südöstlicher Ortsrandlage fest. Bisher befinden sich in dem Gebiet eine alte Gutsanlage mit ehemaligem Kornspeicher mit heutiger Wohnnutzung und ehemaligem Stallgebäude, sowie einem Wohnhaus. Zudem befindet sich im ehemaligen Stallgebäude die Werkstatt einer Sattlerei mit Nebengelass.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Bad Kleinen ist das Gebiet als Mischbaufläche ausgewiesen. Daher wäre es möglich, die Planung aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Allerdings kann der Bebauungsplan Nr. 26 „Am Steindamm“ der Gemeinde Bad Kleinen OT Niendorf nicht im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt werden. Zunächst einmal handelt es sich bei dem Plangebiet nicht um einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil nach § 34 BauGB, sondern um einen Außenbereich (wie bereits in der Voranfrage zur Bebauung des Flurstücks 99 vom Landkreis festgestellt wurde). Bebauungspläne können nur im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt werden, wenn es sich um ein Gebiet nach § 34 BauGB handelt oder lediglich Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a oder Abs. 2b getroffen werden. Beide Fälle liegen im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 26 „Am Steindamm“ OT Niendorf nicht vor. Es ist das Regelverfahren durchzuführen.

Auch aus städtebaulicher Sicht ist die hier geplante Ausbreitung der Bebauung in den Außenbereich hinein nicht vertretbar. Aus den Planunterlagen geht hervor, dass lediglich ein weiteres Grundstück für eine weitere Bebauung vorgesehen ist. Allerdings soll ein Bebauungsplan gemäß § 1 Abs. 3 BauGB aufgestellt werden, sobald und soweit es die städtebauliche Ordnung und Entwicklung erforderlich macht. In diesem Fall im Außenbereich

Keine Einwände

Die Anregungen und Hinweise werden wie folgt berücksichtigt:

Der Anregung folgend wird das Aufstellungsverfahren auf das Normverfahren gemäß BauGB umgestellt. Die nach § 13 BauGB aufgestellte und zur TÖB-Beteiligung/Auslegung bestimmte Entwurfsfassung wird durch Umstellung des Planverfahrens zum Vorentwurf erklärt.

Die hier aufgeführten Belange sind nicht zutreffend und entsprechen nicht dem mit der zuständigen Genehmigungsbehörde bereits im Jahr 2014 abgestimmten Verfahrensweg zur Schaffung von Baurecht.

Richtig ist, dass die Gemeinde Bauvorhaben im jetzigen Geltungsbereich auch ohne Überplanung ihre Zustimmung erteilt hat und erteilen würde.

Stellungnahme von**Prüfung und Abwägung**

11

handelt es sich aber nicht um eine Erforderlichkeit im o.g. Sinne, sondern um eine Gefälligkeitsplanung für ein einzelnes weiteres Gebäude. Dazu ein Auszug aus dem Berliner Kommentar zum BauGB, § 1 Rn. 11:

[...]Grundvoraussetzung aber ist, dass als Ziel eine räumliche Entwicklung und Ordnung aus allgemeinen und öffentlichen Interessen und nicht aus individuellen und privaten Interessen angestrebt wird, auch wenn ein B-Plan einmal nur ein einzelnes Grundstück oder Vorhaben erfasst. [...] Die Ausübung der Planungshoheit ist nicht um ihrer selbst willen rechters, sondern bedarf hinreichend gewichtiger städtebaulich beachtlicher Allgemeinwohlbelange (BVerwG, U. v. 12.12.1969 – 4 C 105.66 -). Bauleitpläne müssen am Allgemeinwohl orientiert sein (VGH BW, B. v. 12.03.1983 – BRS 40 Nr. 1); denn eine öffentliche Aufgabe wird nicht begründet und darf nicht begründet werden zur Förderung ausschließlich privater Interessen [...]. Dafür, ob Bauleitpläne diesem Ziel gerecht werden, ist der Planinhalt und sind nicht die subjektiven Vorstellung der Gemeinde maßgebend; der Planinhalt muss sich als solcher zur Ordnung der städtebaulichen Entwicklung in Beziehung setzen lassen, mit ihr in einem objektiv-funktionellem Zusammenhang stehen (BVerwG, U. v. 5.7.1974 – 4 C 50.72 -). Die Sicherung oder Durchsetzung nur individueller Interessen [...] ist kein die Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen rechtfertigender Zweck (BVerwG, U. v. 12.12.1969 – 4 C 105.66 -). Solche und andere Gefälligkeitsplanungen sind nichtig (BVerwG, B. v. 8.7.1992 – 4 NB 25.92).

Die hier geplante Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 26 „Am Steindamm“ OT Niendorf entspricht einer Gefälligkeitsplanung. Es geht hier nicht um das Allgemeinwohl oder die städtebauliche Ordnung. Hier soll ein einzelnes Grundstück für eine Bebauung geschaffen werden, welches dazu noch einer Lage im Außenbereich entspricht. Dies wird auch daran deutlich, dass die Gemeinde erst nach der negativen Bauvoranfrage für dieses Grundstück einen Bebauungsplan aufstellt und vorher offensichtlich kein Interesse an einer verbindlichen Bauleitplanung für diesen Bereich bestand. Die überplanten Bestandsgebäude genießen Bestandsschutz und darüber hinaus sind Erweiterungen gem. § 35 BauGB (ggf.) zulässig. Eine Überplanung ist demnach nicht notwendig.

1

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Auf diesen Aspekt wird in der Begründung nicht eingegangen. Ein Ziel des regionalen Raumentwicklungsprogramms Westmecklenburg ist die „Innen- vor Außenentwicklung“ in Punkt 4.1 (2). Demnach ist der Siedlungsflächenbedarf vorrangig in den bebauten Ortslagen [...] abzudecken. Hier wird aber der Außenbereich entwickelt. Es lässt sich durch das eine Haus kein Bebauungszusammenhang herstellen, welcher dann innenbereichsprägend ist – vielmehr wird eine Splittersiedlung verfestigt. Weiterhin ist gemäß 4.1. (3) die Wohnbauflächenentwicklung bedarfsgerecht auf die zentralen Orte zu konzentrieren. Dieser zentrale Ort in der Gemeinde ist Bad Kleinen und nicht der kleine Ortsteil Niendorf.

II. Verfahrensvermerke, Rechtsgrundlagen, Präambel

Keine Hinweise und Bemerkungen.

III. Planerische FestsetzungenPlanzeichnung:

Im nordwestlichen Bereich der Planzeichnung ist die Darstellung der Verkehrsflächen missverständlich. Während im Plangeltungsbereich die Straße Teil des Flurstücks 111 ist, verläuft sie außerhalb des Plangeltungsbereiches nicht angrenzend an das Flurstück 111, sondern offenbar daneben. Dies ist für eine bessere Verständlichkeit der Planzeichnung anzupassen, da die Straße tatsächlich in Verlängerung der Teilstrecke auf dem Flurstück 111 verläuft. Hierbei handelt es im Übrigen um ein Privatgrundstück, welches nicht ohne weitere öffentlich-rechtliche Genehmigungen bzw. Baulasteneintragungen für die Erschließung im bauordnerischen Sinne herangezogen werden kann.

Es wird ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Zurzeit entspricht der Bestand noch gerade so der notwendigen Mischung zwischen nicht wesentlich störendem Gewerbe und Wohnnutzung. Dies geschieht auch nur noch durch die räumliche Ausdehnung der Sattlerei und ihrem Nebengelass. Diese Gebietscharakteristik würde mit der Erweiterung durch das eine

In der negativ beschiedenen Bauvoranfrage zum Neubau eines Einfamilienhauses am Steindamm wurde die Gemeinde jedoch aufgefordert, hier planerisch einzugreifen, um die zukünftige Bebauung in Niendorf städtebaulich zu ordnen, was jetzt mit der Aufstellung des B-Planes Nr. 26 umgesetzt wird.

Zu Absatz 1:

Der B-Plan entspricht den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg. Auf diesen Aspekt wird in der Begründung näher eingegangen. Die Gemeinde stützt sich bei ihren Planungsabsichten auf die Beurteilung des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg mit Stellungnahme vom 05.01.2015. Die Stellungnahme ist dem Landkreis NWM, Fachdienst Bauordnung und Planung bekannt. Entgegen der Stellungnahme des Landkreises wird mit der landesplanerischen Stellungnahme das mit dem B-Plan verfolgte Planungsziel der Gemeinde wie folgt bestätigt: „Durch die Inbetriebnahme einer innerörtlichen Baufläche werden zunächst Standortreserven für die Siedlungsentwicklung genutzt. Insofern kann die Zersiedelung der Landschaft gering gehalten werden. Das bedeutet, dass die Planung zu einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden beiträgt und gleichzeitig der Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung einräumt.“

keine Hinweise und Bemerkungen

Der Hinweis ist berechtigt. Der tatsächliche Verlauf der Straßenführung zur B 106 erfolgt in Verlängerung der Verkehrsfläche innerhalb des B-Planes. Die Planzeichnung wird entsprechend korrigiert. Der Hinweis zur öffentlich-rechtlichen Sicherung der Erschließung wird durch die Gemeinde beachtet.

Mit dem Bebauungsplan wird eine innerörtliche Baulandreservefläche überplant, die im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt ist. Für die Gemeinde besteht überhaupt keine Veranlassung, von der Festsetzung eines MI-Gebietes abzuweichen und entgegen der Darstellung im FNP zu planen.

Stellungnahme von

Prüfung und Abwägung

01
Landkreis Nordwestmecklenburg

12

Wohnhaus aber kippen. Dann wäre die Wohnnutzung mit ihren (mindestens) 4 Einheiten prägend für das Gebiet und die eine Gewerbeeinheit würde den Mischgebietscharakter nicht mehr aufrechterhalten. Aus der abgelehnten Bauvoranfrage lässt sich ableiten, dass hier ein reines Wohnhaus auf dem Flurstück 99 errichtet werden soll und damit kein neuer Gewerbebetrieb dazu kommt. Auch äußerlich, ein Kriterium was bei der Bewertung eines Gebietes durchaus herangezogen werden kann, wirkt die Sattlerei absolut nicht wie ein Gewerbebetrieb, sondern eher wie ein Wohnhaus auf einer Werkstatt.

Planzeichenerklärung:

Innerhalb des Planes sollten die Abkürzungen einheitlich vorgenommen werden, die Dachneigung wird in der Planzeichenerklärung mit DNG abgekürzt, in der Nutzungsschablone nur DN.

Teil B – Textl. Festsetzungen:

Ausschluss von allgemein zul. Nutzungen § 1 (5) BauNVO:

Hier muss es heißen: „Im Mischgebiet sind die Nutzungen nach § 6 (2) Nr. 7 und 8 BauNVO nicht zulässig.“

IV. Begründung

In der Begründung sind die gegebenen Hinweise und Ergänzungen einzustellen.

Hinweis:

Bei einer Vorortkontrolle Ende des Jahres ist aufgefallen, das bereits umfangreiche Rodungsarbeiten auf dem Flurstück 99 stattgefunden haben. Diese Arbeiten wurden ohne Genehmigung der Naturschutzbehörden durchgeführt. Hierfür wäre aber, da sich das Grundstück eindeutig im Außenbereich befindet, eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung notwendig gewesen. Der Grundstückseigentümer wird in nächster Zeit von den betroffenen Behörden angeschrieben. Diese Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ist im Übrigen auch im Planverfahren zu erstellen, da das Verfahren nicht gem. § 13 BauGB durchgeführt werden kann.

Kataster und Vermessungsamt

Siehe Anlage.

Die bauliche Nutzung innerhalb der Ortslage, insbesondere im Bereich östlich der B 106, entspricht der Nutzungsart eines Mischgebietes, wobei die Bauflächen hierbei im Zusammenhang zu betrachten sind. Die Prägung durch größere gewerbliche Anlagen, wie Autoverwertung, Tankstelle, Bäderstudio, Kaminstudio sowie kleinere Einrichtungen, wie Sattlerei und Tierarztpraxis und innerörtliches Entwicklungspotenzial rechtfertigen die geplanten Festsetzungen.

Das Plangebiet ist im Zusammenhang mit den angrenzenden Nutzungen zu betrachten, auch durch das Hinzukommen eines Wohngebäudes wird der Gebietscharakter eines Mischgebietes nicht gestört oder verändert.

Der Hinweis wird beachtet. Der Begriff „Dachneigung“ wird einheitlich mit DN in Nutzungsschablone und Planzeichenerklärung abgekürzt.

Der Zusatz „BauNVO“ wird im Text Teil B ergänzt.

Der Hinweis wird beachtet, die Begründung überarbeitet.

Die Hinweise wurden im Rahmen der Planumstellung berücksichtigt.
Eine Eingriffs- und Ausgleichsbewertung ist Bestandteil des Umweltberichtes.

Siehe Anlage

Stellungnahme von

Prüfung und Abwägung

Landkreis Nordwestmecklenburg

Die Landrätin

Kataster- und Vermessungsamt



Landkreis Nordwestmecklenburg | Postfach 1565 | 23958 Wismar

Landkreis Nordwestmecklenburg
Bauordnung und Planung
Herrn Reinsch

Rostocker Straße 76
23970 Wismar

Ihr Geschäftszeichen / Antrag vom
26.11.2014

Auskunft erteilt Ihnen:
Herr Wienhold

Dienstgebäude:
Börzower Weg 3, 23936 Grevesmühlen

Zimmer	Telefon	Fax
2.415	03841 / 3040-6249	03841 / 43040-86249

E-Mail:
p.wienhold@nordwestmecklenburg.de

Unser Zeichen:
2014-B1-0165

Ort, Datum
Grevesmühlen, 26.11.2014

**Stellungnahme des KVA als TÖB zum B-Plan
Bebauungsplan Nr. 26 der Gemeinde Bad Kleinen für den OT Niendorf**

Sehr geehrte Damen und Herren

Im B-Planbereich befinden sich diverse Aufnahme- und Sicherungspunkte des Lagenetzes. Auf den Erhalt der Lagenetzkpunkte ist zu achten. Falls die Punkte von Baumaßnahmen berührt werden, sind sie durch geeignete Maßnahmen zu sichern. Mit den Grenzpunkten der Flurstücksgrenzen muss gleichermaßen verfahren werden.

Bei Beschädigung oder Verlust der Punkte ist der Verursacher verpflichtet, sie auf eigene Kosten durch einen Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur oder durch das Kataster- und Vermessungsamt wieder herstellen zu lassen.

**Hinweis: Die Übereinstimmung der Planungsunterlagen mit dem aktuellen
Liegenschaftskataster wurde nicht geprüft.**

Für eventuelle Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Wienhold

Anlagen: A4 Auszug aus ALK; Auszug aus AP- Übersicht mit Luftbild

Maßstab 1:1000

Verwaltung des Landkreises Nordwestmecklenburg
Kreissitz Wismar,
Postanschrift: 23970 Wismar • Rostocker Str. 76

(03841) 3040- 0, Fax: (03841) 3040- 6599
E-Mail: info@nordwestmecklenburg.de



Bankverbindung:
Konto bei der Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
BLZ 140 510 00; Konto-Nr. 1 000 034 549
IBAN: DE61 1405 1000 1000 0345 49; BIC: NOLADE21WIS
Gläubiger ID: DE46NWM00000033673

Homepage: www.nordwestmecklenburg.de

Der Hinweis zum Umgang mit Aufnahme- und Sicherungspunkten des Lagenetzes
Sowie von Grenzsteinen während der Baumaßnahmen wird in die Begründung
aufgenommen. Deren Lage wird in der Planzeichnung gekennzeichnet.

Stellungnahme von

Prüfung und Abwägung

**Staatliches Amt
für Landwirtschaft und Umwelt
Westmecklenburg**

StALU Westmecklenburg
Bleicherufer 13, 19053 Schwerin

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

Telefon: 0385 / 59 58 6-492
Telefax: 0385 / 59 58 6-570
E-Mail: Sarina.Haacks@staluwm.mv-regierung.de
Bearbeitet von: Sarina Haacks
AZ: StALU WM-12c-362-14-5122-74002
(bitte bei Schriftverkehr angeben)
Schwerin, 19. Dezember 2014

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 26 "Am Steindamm" OT Niendorf der Gemeinde Bad Kleinen

Ihr Schreiben vom 18.11.2014

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

1. Landwirtschaft/EU-Förderangelegenheiten

Die vorgelegten Unterlagen wurden aus landwirtschaftlicher Sicht geprüft. Landwirtschaftliche Belange sind nicht berührt. Weitere Bedenken und Anregungen werden nicht geäußert.

2. Integrierte ländliche Entwicklung

Als zuständige Behörde zur Durchführung von Verfahren zur Neuordnung der Eigentumsverhältnisse nach dem 8. Abschnitt des Landwirtschaftsanpassungsgesetzes und des Flurbereinigungsgesetzes möchte ich mitteilen, dass das Gebiet, auf das sich der Bebauungsplan Nr. 26 der Gemeinde Bad Kleinen – hier für den OT Niendorf – bezieht, in keinem Verfahren zur Neuordnung der Eigentumsverhältnisse befindet. Bedenken und Anregungen werden deshalb nicht geäußert.

3. Naturschutz, Wasser und Boden

3.1 Naturschutz

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

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

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

Keine Bedenken und Anregungen
Landwirtschaftliche Belange werden nicht berührt.

Keine Bedenken und Anregungen

Keine Bedenken
Belange nach NatSchAG M-V sind nicht betroffen.
Die Untere Naturschutzbehörde ist am Planverfahren beteiligt worden.

Stellungnahme von

Prüfung und Abwägung

2

3.2 Wasser

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

3.3 Boden

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

Werden in Bewertung dieser Auskünfte oder darüber hinaus durch Sie schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder altlastverdächtige Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind Sie in Grundlage von § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz – LBodSchG M-V) verpflichtet, den unteren Bodenschutzbehörden der Landkreise und kreisfreien Städte hierüber Mitteilung zu machen.

4. Immissions- und Klimaschutz, Abfall- und Kreislaufwirtschaft

Südwestlich vom Plangebiet (Entfernung ca. 175 m) befindet sich eine Autowrackanlage (Auto-Schnell Autoverwertung). Hinsichtlich des geringen Abstandes kann es eventuell zu Konflikten kommen.

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

Zur Gewährleistung des Immissionsschutzes sind die schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung entsprechend DIN 18005 im Gebiet selbst wie auch in den angrenzenden Gebieten, je nach ihrer Einstufung gemäß Baunutzungsverordnung einzuhalten und nach Möglichkeit zu unterschreiten.

Im Auftrag



Ilse Mach

Keine wasserwirtschaftlichen Bedenken

Die Hinweise werden in die Begründung aufgenommen.

Der Hinweis zum Bestandsschutz der vorhandenen Autowrackanlage wird zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise zur Gewährleistung des Immissionsschutzes werden beachtet.

Stellungnahme von

Prüfung und Abwägung

Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg - Die Amtsleiterin -

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

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

23972 Dorf Mecklenburg



Bearbeiter: Frau Ecks
Telefon: 0385 588 89 142
Fax: 0385 588 89 190
E-Mail: doerte.ecks@afrrwm.mv-regierung.de
AZ: 120-506-01/15
Datum: 05.01.2015

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

Landesplanerische Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 26 „Am Steindamm“ der Gemeinde Bad Kleinen

Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
Ihr Schreiben vom 18.11.2014 (Posteingang 24.11.2014)

Bewertungsergebnis

Der Bebauungsplan Nr. 26 „Am Steindamm“ der Gemeinde Bad Kleinen ist mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar.

Vorgelegte Unterlagen und Planungsziele

Zur Bewertung hat der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 26 „Am Steindamm“ bestehend aus Planzeichnung (Stand 10/2014) und Begründung vorgelegen.

Mit der vorliegenden Planung möchte die Gemeinde Bad Kleinen die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohnhäusern schaffen.

Raumordnerische Bewertung

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

Am 31.12.2012 konnten in der Gemeinde 3 652 Einwohner registriert werden.

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

Keine Bedenken

Raumordnerische Belange stehen dem Vorhaben nicht entgegen.

Stellungnahme von

Prüfung und Abwägung

Durch die Inanspruchnahme einer innerörtlichen Brachfläche werden zunächst Standortreserven für die Siedlungsentwicklung genutzt. Insofern kann die Zersiedelung der Landschaft gering gehalten werden. Das bedeutet, dass die Planung zu einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden beiträgt und gleichzeitig der Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung einräumt (vgl. Pkt. 4.1 (2), und (5) RREP WM).

Raumordnerische Belange stehen dem Bebauungsplan Nr. 26 nicht entgegen.

Abschließende Hinweise

Die landesplanerische Stellungnahme bezieht sich auf die Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung und greift der erforderlichen Prüfung durch die zuständige Genehmigungsbehörde nicht vor. Sie gilt nur solange, wie sich die Beurteilungsgrundlagen für das Vorhaben nicht wesentlich ändern.

Die Gebietskörperschaft wird gebeten, ein Exemplar (Text- und Kartenteil) des genehmigten Planes dem Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg zur Übernahme in das Raumordnungskataster gemäß § 19 LPIG zu übersenden.

J. V. F. Gable

Dr. G. Hoffmann

Verteiler

Landkreis Nordwestmecklenburg, Fachdienst Bauordnung und Planung - per Mail
EM VIII 4 – per Mail
EM VIII 410-1 - per Mail

Stellungnahme von

Prüfung und Abwägung

**Landesamt für Kultur und Denkmalpflege
Mecklenburg-Vorpommern
– Archäologie und Denkmalpflege –**

Landesamt für Kultur und Denkmalpflege
Postfach 11 12 52 19011 Schwerin

Ihr Schreiben: 18.11.2014

Amt Dorf Mecklenburg - Bad Kleinen
Der Amtsvorsteher

Am Wehberg 17
23972 Dorf Mecklenburg

Ihr Zeichen:

Bearbeitet von: Bauleitplanung
Telefon: 0385/5 88 79 - 311 Fr. Beuthling
0385/5 88 79 - 312 Fr. Bohnsack
0385/5 88 79 - 313 Hr. Gurny

Mein Zeichen: 01-2-NWM/Bad Kleinen-26-01
(Bitte immer angeben!)

Schwerin, den 02.12.2014

Bebauungsplan Nr. 26 "Am Steindamm" OT Niendorf der Gemeinde Bad Kleinen im vereinfachten Verfahren, hier: Beteiligung der Behörden
Stellungnahme des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege

Sehr geehrte Damen und Herren,

durch das Vorhaben werden keine Bau- und Kunstdenkmale berührt.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Gebiet des o. g. Vorhabens keine Bodendenkmale bekannt. Bei Bauarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Daher sind folgende Hinweise zu beachten:

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Diese Stellungnahme erfolgt auf Grundlage der §§ 1 (3) und 4 (2) Nr. 6 DSchG M-V.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

nachrichtlich an:
Untere Denkmalschutzbehörde,
NWM

gez. Dr. Dettlef Jantzen
Landesarchäologe

gez. Dr. Bettina Gnekow
Dezernatsleiterin Prakt. Denkmalpflege

Das Schreiben wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

Hausanschriften:
Landesamt für Kultur und Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern
Verwaltung

Archäologie und Denkmalpflege
Dornhof 4/5
19055 Schwerin
Tel.: 0385 588 79 111
Fax: 0385 588 79 344
eMail: poststelle@kulturbe-mv.de

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

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

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

Keine Bedenken

Durch das Vorhaben werden keine Bau- und Kunstdenkmale berührt.

Stellungnahme von

Prüfung und Abwägung

05
Wasser- und Bodenverband „Wallensteingraben-Küste“

Keine Stellungnahme

Stellungnahme von

Prüfung und Abwägung



Zweckverband Wismar
Wasser
Abwasser
Fernwärme

Körperschaft des öffentlichen Rechts
— Der Verbandsvorsteher —

EINGEGANGEN
Amt Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen
19. JAN 2015

Zweckverband Wismar • Dorfstraße 28 • 23972 Lübow

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

Bearbeiter:	Frau Meier
Telefon:	03841-783052
FAX:	03841-780407
E-Mail:	s.meier@zvwm.de
Ihre Nachricht vom:	18.11.2014
Ihr Zeichen:	Frau Kruse

Lübow, den 15.01.2015

Aufstellung Bebauungsplan Nr.26 „Am Steindamm“ OT Niendorf der Gemeinde Bad Kleinen
- Entwurf vom 29.10.2014
- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB
Reg.-Nr. 7/2015
Az. 3 – 13 – 1 – 02 - B

Sehr geehrte Damen und Herren,

auf der Grundlage der Wasserversorgungssatzung (WVS) des Zweckverbandes Wismar v. 25.04.2012 in der Fassung der 1. Änderungssatzung (1.ÄWVS) vom 08.05.2013, der Schmutzwassersatzung (SWS) des Zweckverbandes Wismar vom 18.10.2000 in der Fassung der 6. Änderungssatzung (6.ÄSWS) v. 1. Dezember 2011 sowie der der Satzung über den Anschluss an die Niederschlagswasseranlagen des Zweckverbandes Wismar und deren Benutzung-Niederschlagswassersatzung (NWS)- vom 08.05.2013, stimmen wir zu o. g. Entwurf, unter folgenden Bedingungen, grundsätzlich zu:

- geplante Nutzung: Mischgebiet, ergänzende Bebauung (ein Einzelhaus auf Flst. 99)
- Gemarkung: Niendorf, Flur 1, Flurstücke: 92 (teilw.), 93/1 (teilw.), 94/4 (teilw.), 95, 97, 98/1, 99, 100 (teilw.) und 111 (teilw.)
- Fläche: gesamt: ca. 1,0 ha
- Bauzeit:
- Wasserbedarf/Schmutzwasseranfall:m³/h,..... m³/d,.....EGW

Die fehlenden Angaben bitten wir zu ergänzen.

Wasserversorgung

Anschlussmöglichkeit besteht im Bereich der Straße „Am Steindamm“, westlich des zu bebauenden Grundstückes. Hier verläuft eine Wasserversorgungsleitung d 63 PE.

Eine Löschwasserversorgung aus dem öffentlichen Trinkwassernetz ist grundsätzlich nicht möglich.

Telefon: 03841/7830-0 Zentrale 03841/7830-10 Geschäftsführung 03841/7830-27 Verbraucherschwerlinie 03841/7830-30 MB Wasser 03841/7830-40 MB Abwasser 03841/7830-50 Anschluss- und Gestaltungsstellen 03841/7830-60 MB Fernwärme 03841/780407 E-Mail: zweckverband-wismar@online.de	Steuer-Nr. 4080/144/02218 Bankverbindungen Deutsche Kreditbank AG Schwerin (BLZ 120 300 00) Kto.-Nr. 202 242 Sparkasse Mecklenburg Nordwest (BLZ 140 510 00) Kto.-Nr. 1 000 006 626 Commerzbank Wismar (BLZ 130 400 00) Kto.-Nr. 3 596 111	IBAN DE83 1203 0000 0000 2022 42 BIC BYLA DEM 1001 IBAN DE98 1405 1000 1000 0066 26 BIC NCIA DE 21 WIS IBAN DE93 1304 0000 0359 6111 00 BIC COBA DE FFXX
--	--	---

Keine Bedenken, Hinweise:

Die Hinweise zur Wasserversorgung, zur Löschwasserversorgung und zur Schmutzwasserbeseitigung werden beachtet.

Das anfallende Abwasser wird über dezentrale Kleinkläranlagen oder abflusslose Gruben entsorgt.

Die Löschwasserversorgung ist über die Entnahme aus dem vorhandenen Löschwasserteich auf dem Flurstück 117 gegeben.

Stellungnahme v. 15.01.2015 zum B-Plan Nr. 26 „Am Steindamm“ Niendorf

Seite - 2 -

Schmutzwasserbeseitigung

Für die Ortslage wurde der Zweckverband Wismar von der Abwasserbeseitigungspflicht befreit. Die Schmutzwasserbeseitigung ist deshalb grundstücksbezogen über Kleinkläranlagen oder abflusslose Sammelgruben zu realisieren. Die Forderungen der unteren Wasserbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg sind dabei zu beachten.

Mit freundlichen Grüßen
Zweckverband Wismar

i. A. Meier

Zweckverband Wismar
-ZvWis-
Derstr. 28 • 23672 Lüchow
Tel. 03841 / 78 30 0
Fax 03841 / 78 04 07

Anlage: - Auszug Bestand Wasser (WV) M 1: 1.000

B-Plan2015-0007-NiendorfBadKI-B-Plan26-Entwurf-2014-10.doc

Stellungnahme von

Prüfung und Abwägung

07
e.on edis

E.DIS AG · Langewahler Straße 60 · 15517 Fürstenwalde/Spree

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



E.DIS AG
Regionalbereich
Mecklenburg-Vorpommern
Betrieb MS/NS/Gas
Ostseeküste
Am Stellwerk 12
18233 Neubukow
www.e-dis.de

Postanschrift
Neubukow
Am Stellwerk 12
18233 Neubukow

Norbert Lange
T 038294 75-282
F 038294 75-206
norbert.lange
@e-dis.de

Unser Zeichen NR-M-0-

Neubukow, 08. Dezember 2014

**Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 26 "Am Steindamm" OT Nien-
dorf der Gemeinde Bad Kleinen**

Bitte stets angeben: Upl/14/36

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

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

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

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

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

- Lage- bzw. Bebauungsplan, vorzugsweise im Maßstab 1 : 500;
- Erschließungsbeginn und zeitlicher Bauablauf;

1/2

Vorsitzender des
Aufsichtsrates:
Dr. Thomas König

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

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

Commerzbank AG
Fürstenwalde/Spree
Konto 4 507 115
BLZ 170 400 00
IBAN DE52 1704 0000 0650 7115 00
BIC COBADEFFXXX

Deutsche Bank AG
Fürstenwalde/Spree
Konto 2 545 515
BLZ 120 700 00
IBAN DE75 1207 0000 0254 5515 00
BIC DEUTDE33HAN

Keine Bedenken



- Versorgungsstruktur und Leistungsbedarf ;
- vorgesehene Ausbaustufen mit zeitlicher Einordnung, insbesondere Bau-
strombedarf;

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

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

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

Kabel

Zu unseren vorhandenen elektrischen Betriebsmitteln sind grundsätzlich
Abstände nach DIN VDE 0100 und DIN VDE 0101 einzuhalten.

Vorhandene und in Betrieb befindliche Kabel dürfen weder freigelegt noch
überbaut werden. Zur Gewährleistung der geforderten Mindesteingrabetie-
fen sind Abtragungen der Oberfläche nicht zulässig. In Kabelnähe ist Hand-
schachtung erforderlich.

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

Mit freundlichen Grüßen

E.DIS AG

Norbert Lange

Jörn Suhrbier

Anlage:
Lageplan

Stellungnahme von

Prüfung und Abwägung

8
Telekom

Keine Stellungnahme

Stellungnahme von

Prüfung und Abwägung

9

Gasversorgung Wismar Land GmbH

GASVERSORGUNG
WISMAR LAND GMBH

Leitungsauskunft

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

Gasversorgung Wismar
Land GmbH

Netzdienste MVP
Jägerstieg 2
18246 Bützow

leitungsauskunft-mv@
hansewerk.com
F 038461-51-2134

Reiner Klukas
T +49 38461 51-2127

28.11.2014

Reg.-Nr.: 166588 (bei Rückfragen bitte angeben)

Baumaßnahme: Entwurf zum B-Plan Nr.: 26 --Am
Steindamm--, hier: TöB

Ort: Gemeinde Bad Kleinen, OT Niendorf, Am
Steindamm

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

Tag und Nacht besetzt

Sehr geehrte Damen und Herren, aufgrund Ihrer Anfrage teilen wir Ihnen mit,
dass im o. a. Bereich keine Versorgungsanlagen aus dem
Verantwortungsbereich der Gasversorgung Wismar Land GmbH vorhanden
sind.

Freundliche Grüße

Reiner Klukas

Aufsichtsratsvorsitzender:
Christian Büniger

Geschäftsführer:
Andre Bachor

Sitz:
Bellevue 7
23968 Gägelow

Registergericht:
HRB 1888
Amtsgericht Schwerin

USt-Ident:
DE137437545

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

Keine Betroffenheit, da keine Versorgungsanlagen vorhanden sind

Nachbargemeinden

Von den 6 Nachbargemeinden

1. Bobitz
2. Groß Stieten
3. Hohen Viecheln
4. Dorf Mecklenburg
5. Lübstorf
6. Zickhusen

haben zum Zeitpunkt der Prüfung **drei** Gemeinden eine Stellungnahme abgegeben.

Stellungnahme von

Prüfung und Abwägung

1
Gemeinde Bobitz

Keine Stellungnahme

Stellungnahme von

Prüfung und Abwägung

2
Gemeinde Groß Stieten

Gemeinde Groß
Stieten
Der Bürgermeister

Auszug aus der Niederschrift über die
Sitzung der Gemeindevertretung Groß Stieten vom 17.12.2014

Öffentlicher Teil

zu 9 Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 26 "Am Steindamm" OT
Niendorf der Gemeinde Bad Kleinen
Vorlage: VO/GV03/2014-0322

Beschluss:

Die Gemeindevertretung Groß Stieten beschließt dem Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 26 „Am Steindamm“ OT Niendorf der Gemeinde Bad Kleinen zuzustimmen. Die Gemeinde Groß Stieten hat keine Hinweise oder Bedenken.

Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Anzahl der Mitglieder des Gremiums:	7
davon besetzte Mandate:	7
davon Anwesende:	7
Ja-Stimmen:	7
Nein-Stimmen:	-
Stimmenthaltungen:	-
Befangenheit nach § 24 KV M-V:	-

Dorf Mecklenburg, 08.01.2015


Voltkowitz
Bürgermeister



Keine Hinweise oder Bedenken

Stellungnahme von

Prüfung und Abwägung

3
Gemeinde Hohen Viecheln

Gemeinde Hohen
Viecheln
Der Bürgermeister

Auszug aus der Niederschrift über die
Sitzung der Gemeindevertretung Hohen Viecheln vom 15.12.2014

Öffentlicher Teil

zu 13 Stellungnahme der Gemeinde zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 26 "Am
Steindamm" OT Niendorf der Gemeinde Bad Kleinen
Vorlage: VO/GV10/2014-0442

Es sind keine weiteren Informationen erforderlich.

Beschluss:

Die Gemeindevertretung Hohen Viecheln beschließt dem Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 26
„Am Steindamm“ OT Niendorf der Gemeinde Bad Kleinen zuzustimmen. Die Gemeinde Hohen
Viecheln hat keine Hinweise oder Bedenken.

Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Anzahl der Mitglieder des Gremiums:	9
davon besetzte Mandate:	9
davon Anwesende:	7
Ja- Stimmen:	7
Nein- Stimmen:	-
Stimmenthaltungen:	-
Befangenheit nach § 24 KV M-V:	-

Dorf Mecklenburg, 07.01.2015


Der Bürgermeister



Keine Hinweise oder Bedenken

Stellungnahme von

Prüfung und Abwägung

**4
Gemeinde Dorf Mecklenburg**

Gemeinde Dorf
Mecklenburg
Der Bürgermeister

Auszug aus der Niederschrift über die
Sitzung der Gemeindevertretung Dorf Mecklenburg vom 09.12.2014

Öffentlicher Teil

zu 14 Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 26 "Am Steindamm" OT
Niendorf der Gemeinde Bad Kleinen
Vorlage: VO/GV01/2014-0878

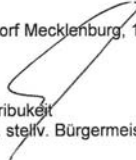
Beschluss:

Die Gemeindevertretung Dorf Mecklenburg beschließt dem Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 26 „Am Steindamm“ OT Niendorf der Gemeinde Bad Kleinen zuzustimmen. Die Gemeinde Dorf Mecklenburg hat keine Hinweise oder Bedenken.

Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Anzahl der Mitglieder des Gremiums:	13
davon besetzte Mandate:	12
davon Anwesende:	11
Ja- Stimmen:	11
Nein- Stimmen:	-
Stimmenthaltungen:	-
Befangenheit nach § 24 KV M-V:	-

Dorf Mecklenburg, 16.12.2014


Tribukett
1. stellv. Bürgermeister



Keine Hinweise oder Bedenken

Stellungnahme von

Prüfung und Abwägung

5
Gemeinde Lübstorf

Keine Stellungnahme

Stellungnahme von

Prüfung und Abwägung

6

Gemeinde Zickhusen

Keine Stellungnahme

Stellungnahme von

Prüfung und Abwägung

Bürgerbeteiligung - Öffentliche Auslegung vom
--

Während der öffentlichen Auslegung wurden von Bürgern Hinweise oder Anregungen geäußert.

Stellungnahme von

Prüfung und Abwägung

Thomas & Silke Gaeth
Am Steindamm 9, 23996 Niendorf
Tel.0178 8450963

=====

Gemeinde Bad Kleinen
Landkreis Nordwestmecklenburg

Niendorf, 17.12.2014

Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr.26 „Am Steindamm“

Sehr geehrte Damen und Herren,

bei Sichtung des Bebauungsplan 26, welcher uns als Grundstücksbesitzer der Flurstücke 98/1 und 97 auch betrifft, ist uns aufgefallen das das Flurstück 97 als Mischgebiet aus gewiesen ist.

Wir möchten darum bitten auf das Flurstück 97 ein Baufeld für ein Doppelhaus mit einzuplanen.

Das Baufeld auf dem Flurstück 98/1 , welches mit 15 X 20 Meter ausgewiesen ist, entspricht unseren Vorstellungen.

Weitere Anmerkungen zum Bebauungsplan 26 bestehen unserer Seite nicht.

Mit freundlichen Grüßen

Thomas und Silke Gaeth



Die Stellungnahme wird wie folgt behandelt:

Die Anregungen waren Thema und Anlass einer Beratung im Bauamt Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen am 05.03.2015.

Herr Gaeth hat erklärt, dass er eine Überplanung seines Flurstückes Nr. 97 nicht mehr beabsichtigt, d.h. die Ausweisung eines Baufeldes zur Errichtung eines Doppelhauses nicht mehr relevant ist. Die Einbeziehung in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes bleibt bestehen.

Einer Überplanung des Flurstückes 98/1 wird zugestimmt.

I. Bodenschutz

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

(§ 4 BBodSchG)

Bei den Bauarbeiten anfallender **Mutterboden / Oberboden** ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen.

Bei den Bauarbeiten **anfallender Bodenaushub** (Unterboden / nicht Mutterboden) ist vorrangig innerhalb des Grundstücks zu verwerten, sofern keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen bestehen. Bodenaushub, der nicht innerhalb des Grundstücks verwertet wird, ist einer für die Bodenentsorgung zugelassenen Anlage zuzuführen.

Die **Untersuchungserfordernis** nach LAGA M 20, T II, TR Boden für Böden u.a. aus Mischgebieten, aus Gebieten in denen mit umweltgefährlichen Stoffen umgegangen wurde oder bei z.B. durch Aufschüttungen anthropogen veränderten Böden, ist zu beachten

([http://www.regierung-](http://www.regierung-mv.de/cms2/Regierungsportal_prod/Regierungsportal/de/wm/Themen/Abfallwirtschaft/Verwertung_von_Abfaellen/index.jsp)

[mv.de/cms2/Regierungsportal_prod/Regierungsportal/de/wm/Themen/Abfallwirtschaft/Verwertung_von_Abfaellen/index.jsp](http://www.regierung-mv.de/cms2/Regierungsportal_prod/Regierungsportal/de/wm/Themen/Abfallwirtschaft/Verwertung_von_Abfaellen/index.jsp)).

Durch die chemischen Untersuchungen wird sichergestellt, dass Aushubboden keine höheren Belastungen hat, als für die Verwertung am Einbauort zulässig sind.

Boden mit Untersuchungserfordernis oder Boden, dessen unbelastete Herkunft nicht lückenlos dokumentiert ist, kann ohne repräsentative Deklarationsanalyse nicht als unbelastet gelten.

Hinweis: Auffüllungen und Abgrabungen können selbst genehmigungsbedürftig sein.

Auskunft erteilt die untere Bauaufsichtsbehörde.

II. Mitteilungspflichten nach dem Landes-Bodenschutzgesetz

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

(§ 2 LBodSchG MV)

Konkrete Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen können auffällige Färbungen, Gerüche oder Konsistenzen sein. Häufig sind allerdings auch erhebliche Belastungen z.B. in Aufschüttungen nicht ohne Laboranalyse erkennbar.

III. Munition

Kampfmittelbelastungen liegen in der Zuständigkeit des Munitionsbergungsdienst (abteilung3@lpbk-mv.de).

IV. Entsorgung von Abfällen der Baustelle (§ 7, 9 und 15 KrwG)

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

Bauabfälle (Bauschutt, Baustellenabfälle, auch aus Abbruch) sind zur Verwertung einer zugelassenen Aufbereitungsanlage zuzuführen. Die Verwertung soll bereits auf der Baustelle durch **Getrennthaltung von mineralischen, metallischen, hölzernen und sonstigen Bauabfällen** nach Maßgabe des Entsorgers vorbereitet werden. Nicht verwertbare bzw. schadstoffverunreinigte Materialien sind zu separieren und durch hierfür gesondert zugelassene Unternehmen entsorgen zu lassen. (§ 8 GewAbfV)

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

V. Abbrucharbeiten

Bei Abbrucharbeiten in Bausubstanz, besonders die vor 1990 errichtet wurde, ist mit dem Vorkommen asbesthaltiger und kohlenteeerhaltiger Baustoffe zu rechnen. Hierbei sind besonders Dichtungen, Elektroanlagen, Dacheindeckungen (Wellasbest, teerhaltige Dachpappe) und Zwischendecken (Planasbest) vor Beginn der Maßnahmen zu untersuchen.

Besondere Gefährdungen gehen von schwach gebundenen Asbestprodukten aus (z.B. Brandschutzplatten, Dichtungsmaterial, Isoliermaterial). Bestehen Zweifel über Art und Menge von asbest- oder kohlenteeerhaltigen Bauprodukten wird zur Vorbereitung des Rückbaus empfohlen, durch einen Sachverständigen ein **Schadstoffkataster** für das Gebäude anfertigen zu lassen. Abbruch-, Sanierungs- und Instandhaltungsarbeiten mit Asbest sowie die Entsorgung asbesthaltiger Abfälle dürfen nur von qualifizierten Fachbetrieben durchgeführt werden. Zuständige **Arbeitsschutzbehörde** ist das LAGUS-Landesamt für Gesundheit und Soziales, Abt. Arbeitsschutz und technische Sicherheit, Dezernat Schwerin, Friedrich-Engels-Straße 47, 19061 Schwerin, Tel. 0385-3991-102, -572.

Bei industrieller oder gewerblicher Vornutzung, oder wenn Anhaltspunkte für besondere Schadstoffbelastungen der Gebäudesubstanz bekannt sind, muss rechtzeitig vor Baubeginn das Schadstoffgutachten eines zuverlässigen Fachkundigen vorliegen, welches Belange des Arbeitsschutzes und des Abfallrechtes berücksichtigt. Es gehört grundsätzlich zur **Bauherren-Verantwortung** (z.B. bei der Beräumung und Erschließung) für die Kalkulationssicherheit, vorhandene produktionsspezifischen und die baustoffimmanenten Schadstoffe sowie durch Diffusionsvorgänge sekundär kontaminierte Baustoffe sowie die Kontaminationen in Böden zu beschreiben. Dazu sind die betroffenen Massen und deren Schadstoffklassifizierung (z.B. gemäß der LAGA) zu ermitteln und die Lage der Baustoffe auf dem Gelände und deren Ausbaubarkeit sowie die Zugänglichkeit zu beschreiben.

Schadstoffe in der Gebäudesubstanz sind nicht im Altlastenkataster erfasst.

VI. Entsorgung von Abfällen

Mit Nutzungsbeginn erfolgt die Abfallentsorgung aus privaten Haushaltungen in der Regel durch den **Abfallwirtschaftsbetrieb**. Verantwortlich für die Anmeldung ist der Grundstückseigentümer. Von der Entsorgung durch den öffentlich rechtlichen Entsorgungsträger ausgeschlossene gewerbliche Abfälle sind einem **zugelassenen Entsorgungsfachbetrieb** zu überlassen.

Kataster- und Vermessungswesen

In dem B- Plan- Bereich befinden sich diverse Grenzsteine von Grundstücksgrenzen. Vor eventuellen Baumaßnahmen in diesen Bereichen sind die Grenzsteine zu sichern bzw. nach Fertigstellen von Baumaßnahmen gegebenenfalls wiederherzustellen.

Die Arbeiten für die Sicherung bzw. Wiederherstellung der Punkte sollten durch das Katasteramt bzw. von zugelassenen öffentlich bestellten Vermessungsingenieuren ausgeführt werden.

Gewässerschutz

Mit den Bauarbeiten sind auf den Grundstücken eventuell vorhandene Drainleitungen und sonstige Vorflutleitungen in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten bzw. wiederherzustellen. Ein Überbauen ist unzulässig.

Jeglicher Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hat auf der Grundlage des § 62 WHG und § 20 LWaG so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu besorgen ist.

Werden bei der Durchsetzung der Planung Erdaufschlüsse (auch Flächenkollektoren oder Erdwärmesonden für Wärmepumpen) notwendig, mit denen unmittelbar bzw. mittelbar auf die Bewegung oder die Beschaffenheit des Grundwassers eingewirkt wird, sind diese gemäß § 49 Abs. 1 des WHG einen Monat vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Dies trifft ebenso für eventuell notwendige Grundwasserabsenkungen zu.

Elektroenergieversorgung

Im Niendorf befinden sich Versorgungsanlagen der E.ON edis. Ein Anschluss an die vorhandenen Anlagen zur Versorgung des Planvorhabens ist möglich. Dazu ist eine Erweiterung der Stromverteilungsanlagen erforderlich, für die eine entsprechende Fläche im öffentlichen Bauraum gem. DIN 1998 bereit zu stellen ist.

Zur Beurteilung und Einschätzungen der Aufwendungen für eine künftige Stromversorgung ist rechtzeitig ein Antrag mit folgenden Aussagen an das Versorgungsunternehmen zu stellen:

- Lage- bzw. Bebauungsplan
- Erschließungsbeginn und zeitl. Bauablauf
- Versorgungsstruktur und Leistungsbedarf
- vorgesehene Ausbaustufen mit zeitl. Einordnung und Baustrombedarf

Allgemein gilt, dass:

- Leitungstrassen von Baumpflanzungen freizuhalten sind. Hier ist eine entsprechende Absprache mit dem Versorgungsunternehmen erforderlich.
- Die Sicherheitshinweise zu Arbeiten im Bereich von Kabeln sind zu beachten

GEMEINDE BAD KLEINEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 26

„AM STEINDAMM“

LANDKREIS NORDWESTMECKLENBURG



UMWELTBERICHT MIT FACHBEITRAG ARTENSCHUTZ



STADT
LAND
FLUSS

PARTNERSCHAFT MBB HELLWEG & HÖPFNER

Dorfstraße 6, 18211 Rabenhorst

Fon: 038203-733990

Fax: 038203-733993

info@slf-plan.de

www.slf-plan.de

PLANVERFASSEN

BEARBEITER

Dr. Rommy Nitschke
Dipl.-Ing. Oliver Hellweg

PROJEKTSTAND

Entwurf

DATUM

17.07.2015

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung und Grundlagen.....	2
1.1.	Anlass und Aufgabe	2
1.2.	Lage und Kurzcharakterisierung des Standortes.....	2
1.3.	Plankonzept.....	3
1.4.	Schutzgebiete	5
1.4.1.	<i>Internationale Schutzgebiete</i>	<i>5</i>
1.4.2.	<i>Nationale Schutzgebiete.....</i>	<i>6</i>
2.	Standortmerkmale und Schutzgüter	7
2.1.	Mensch und Nutzungen	7
2.2.	Oberflächen- und Grundwasser.....	7
2.3.	Boden.....	8
2.4.	Klima und Luft	8
2.5.	Landschaftsbild	8
2.6.	Lebensräume und Flora	11
2.6.1.	<i>Geschützte Biotope.....</i>	<i>11</i>
2.6.2.	<i>Lebensräume im Bereich des Eingriffs</i>	<i>12</i>
2.6.3.	<i>Fauna.....</i>	<i>13</i>
2.7.	Kulturgüter	13
2.8.	Biologische Vielfalt	13
2.9.	Sonstige Sachgüter.....	13
3.	Besonderer Artenschutz	14
3.1.	Artenschutzrechtliche Grundlage (§ 44 BNatSchG).....	14
3.2.	Pflanzen-, Biotop- und Habitatpotenzial für den Artenschutz	14
3.3.	Bewertung nach Artengruppen.....	14
3.4.	Zusammenfassung Artenschutz	18
4.	Wirkung des Vorhabens auf die Umwelt	18
4.1.	Umweltentwicklung ohne Realisierung des Vorhabens.....	18
4.2.	Umweltentwicklung bei Realisierung des Vorhabens	18
4.2.1.	<i>Erschließung.....</i>	<i>18</i>
4.2.2.	<i>Baubedingte Wirkungen.....</i>	<i>18</i>
4.2.3.	<i>Anlage- und betriebsbedingte Wirkungen.....</i>	<i>18</i>
4.2.4.	<i>Vermeidung und Verminderung erheblicher Beeinträchtigungen.....</i>	<i>19</i>
4.3.	Verbleibende, erhebliche Beeinträchtigungen pro Schutzgut	19
4.4.	Ermittlung der planbezogenen Wirkungen gem. Eingriffsregelung	19
4.5.	Kompensationsmaßnahme	21
5.	Zusammenfassung und Eingriffsbilanz	22
6.	Quellenangabe.....	23

1. Einleitung und Grundlagen

1.1. Anlass und Aufgabe

Die Gemeinde Bad Kleinen im Landkreis Nordwestmecklenburg möchte die zukünftige Bebauung im östlichen Teil ihres Ortsteils Niendorf im Bereich der „Straße am Steindamm“ städtebaulich ordnen. Der betreffende Bereich in Niendorf und das Umfeld sind bereits durch eine gemischte Bauweise geprägt.

Die Gemeinde plant deshalb die Schaffung der bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine ergänzende Bebauung im östlichen Teil des Ortes Niendorf und eine Ausweisung als Mischgebiet.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Bad Kleinen ist das Gebiet an der Straße „Am Steindamm“ bereits als Mischbaufläche ausgewiesen.

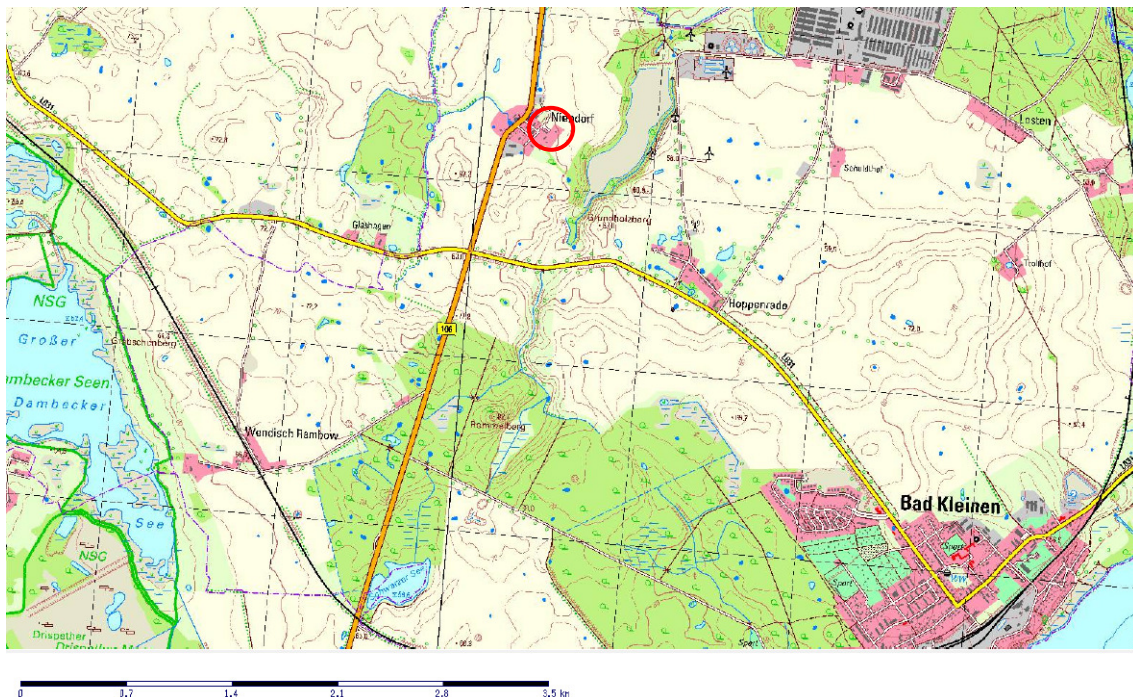


Abbildung 1: Übersicht über die Lage des Plangebietes (rot umrandet). Quelle: Kartenportal Umwelt M-V 2015.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist eine Umweltprüfung obligatorischer Bestandteil eines Bauleitplanverfahrens. Die Umweltprüfung zum Bebauungsplan bzw. zum Vorhaben erfolgt im vorliegenden Umweltbericht.

1.2. Lage und Kurzcharakterisierung des Standortes

Das Plangebiet befindet sich ca. 4 km nordwestlich von Bad Kleinen am nordöstlichen des Ortsrandes von Niendorf. Die Bundesstraße B 106 vom Schwerin nach Wismar quert mittig die kleine Ortslage.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 1 ha und umfasst innerhalb der Flur 1 der Gemarkung Niendorf die Flurstücke 95, 97, 98/1, 99 sowie jeweils Teilflächen der Flurstücke 92, 93/1, 94/4, 100 und 111.

Das Plangebiet wird charakterisiert durch Teile einer alten Gutsanlage mit ehemaligem Kornspeicher mit heutiger Wohnnutzung und ehemaligem Stallgebäude, sowie einem Wohnhaus. Im ehemaligen Stallgebäude befindet sich die Werkstatt einer Sattlerei mit Nebengelaß.

Die Plangebietsfläche grenzt im Norden an einen Grünlandstreifen gefolgt von landwirtschaftlicher Nutzfläche. Östlich befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen. Im Westen grenzt der Geltungsbereich an dörfliches Siedlungsgebiet. Im Süden befindet sich das ehemalige Gutshaus mit umgebenden Freiflächen.



Abbildung 2: Übersicht über die Lage des Plangebietes (rot umrandet). Quelle: Kartenportal Umwelt M-V 2014.

1.3. Plankonzept

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde ist der Bereich des Plangebietes als gemischte Baufläche dargestellt. Der Bebauungsplan wird aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt und als Mischgebiet nach §6 BauNVO festgesetzt.

Planungsziel ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Gebietes. Das Plangebiet wird über die vorhandene Straße „Am Steindamm“ hinreichend erschlossen und diese wird im Bebauungsplan als solche dargestellt und festgesetzt.

Mit dem vorliegenden B-Plan wird die bauliche Nutzung des Gebietes nach § 6 BauNVO als Mischgebiet vorbereitet. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Zulässig sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Gartenbaubetriebe. Tankstellen und Vergnügungstätten sind innerhalb des Bebauungsplanes nicht zulässig.

Das Maß der baulichen Nutzung im festgesetzten Plangebiet wird durch die Festsetzung einer GRZ bestimmt. Diese beträgt in allen ausgewiesenen Bereichen 0,3.

Außerdem wird die Zahl der zulässigen Vollgeschosse, die Trauf- und Firsthöhe, sowie die Dachform und Dachneigung der baulichen Anlagen im Plangebiet festgesetzt. Im Bebauungsplan ist eine offene Bauweise festgesetzt. Die bestehenden Gebäude sind als Einzelhäuser bzw. Einzel- und Doppelhäuser festzusetzen.

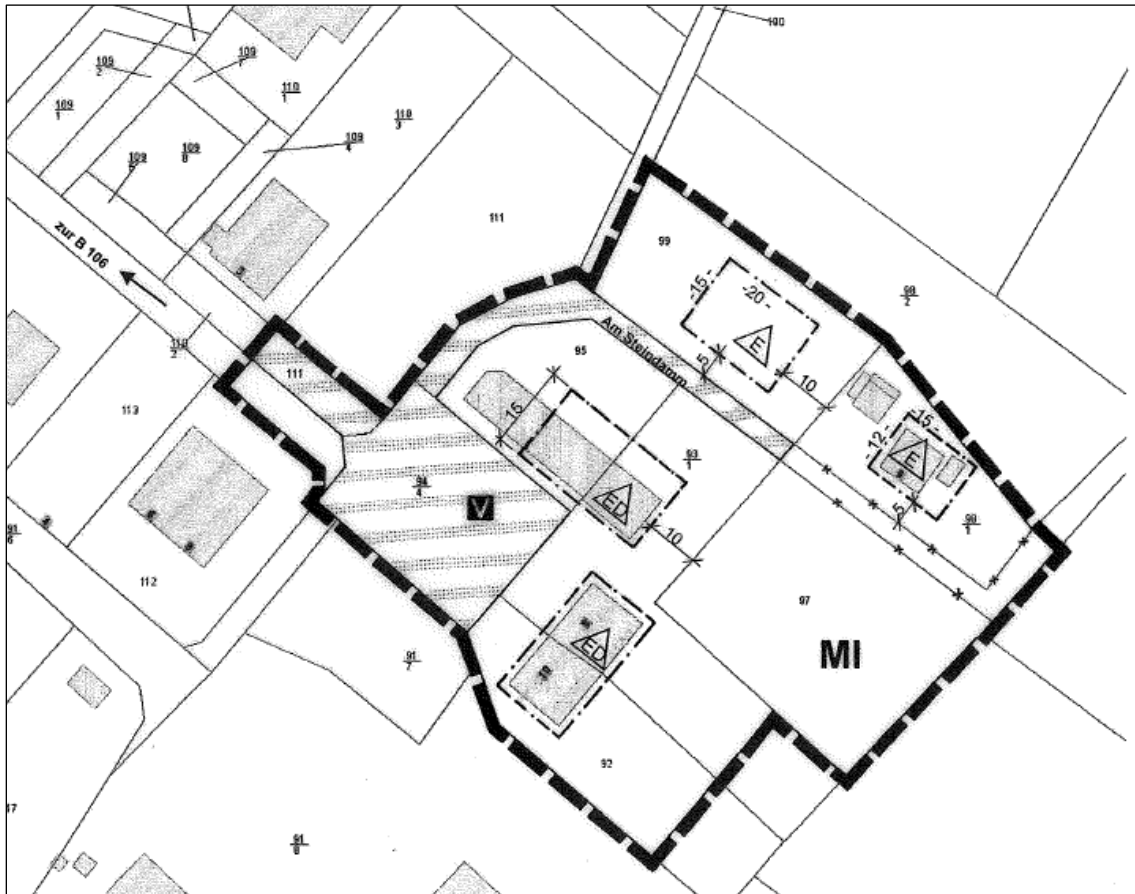


Abbildung 3: Ausschnitt Entwurf Bebauungsplan vom 29.10.2014, Darstellung des Plangebietes. Quelle: BAB Wismar.

Nördlich der Straße am Steindamm ist noch ein unbebauter Bereich vorhanden, der die Bebauung eines Einzelhauses zulässt. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Festsetzungen von Baugrenzen bestimmt. Bei dem Gebäudebestand orientieren sie sich nahezu an den bestehenden Gebäudegrenzen. Die Festsetzung der Bezugspunkte für die einzelnen Baubereiche berücksichtigt den Gebäudebestand bzw. wird damit gewährleistet, dass sich die ergänzende Bebauung in die Umgebung einfügt. Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich am Gebäudebestand.

1.4. Schutzgebiete

1.4.1. Internationale Schutzgebiete

Folgende internationale Schutzgebiete befinden sich im Umfeld:

- FFH DE 2234-302 „Wald- und Kleingewässerlandschaft Dambecker Seen und Buchholz“ - Entfernung ca. 2.500 m südwestlich
- FFH DE 2234-304 „Schweriner Außensee und angrenzende Wälder und Moore“ - Entfernung ca. 3.600 m südöstlich
- SPA DE 2235-402 „Schweriner Seen“ - Entfernung ca. 3.600 m südöstlich bis östlich.

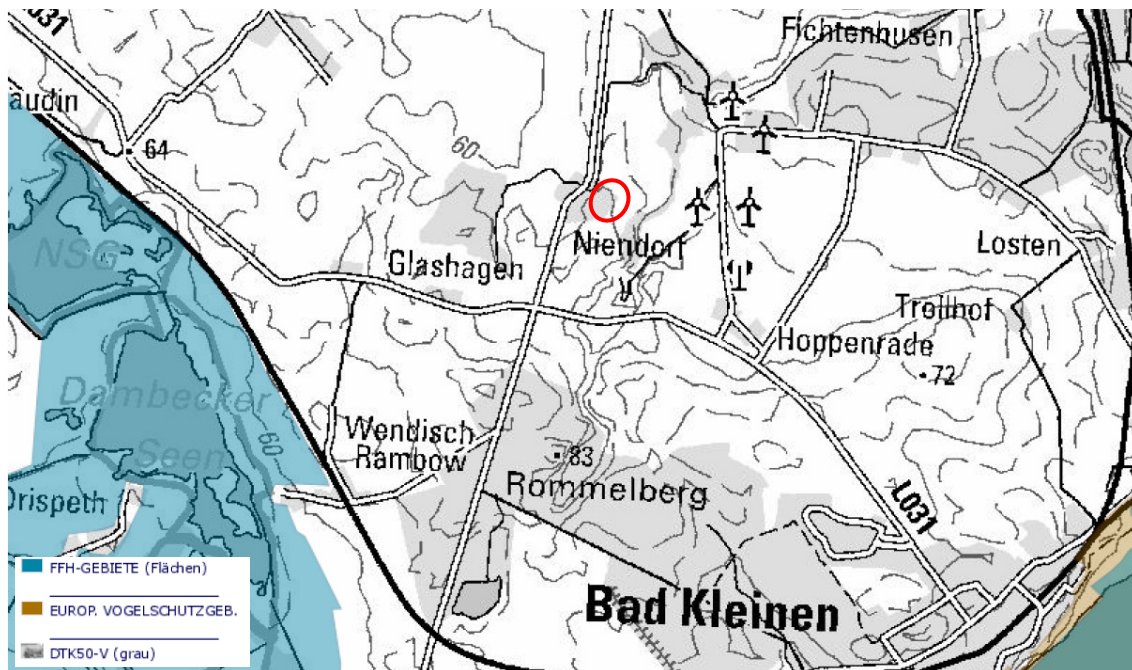


Abbildung 4: Europäische Schutzgebiete im Umfeld des Plangebietes (Kreis). Blau = FFH-Gebiet, braun = EU-Vogelschutzgebiet. Quelle: Kartenportal Umwelt M-V 2015.

Das Plangebiet befindet sich weder innerhalb der Schutzgebiete, noch ist durch die Planung ein Verlust maßgeblicher Gebietsbestandteile nicht möglich. Es sind weder maßgebliche Gebietsbestandteile direkt angrenzend, noch prioritäre Zielarten des SPA vorhanden.

In Anbetracht der lokalen Wirkung des Plangebiets und der Entfernungen zum Plangebiet sind keine Beeinträchtigungen der entsprechenden Erhaltungs- und Entwicklungsziele sowie der darin vorkommenden Arten zu erwarten.

Der Aufbau und die Umsetzung der Ziele des Natura 2000-Netzes können auch nach Umsetzung des Plangebiets ungehindert erfolgen.

1.4.2. Nationale Schutzgebiete

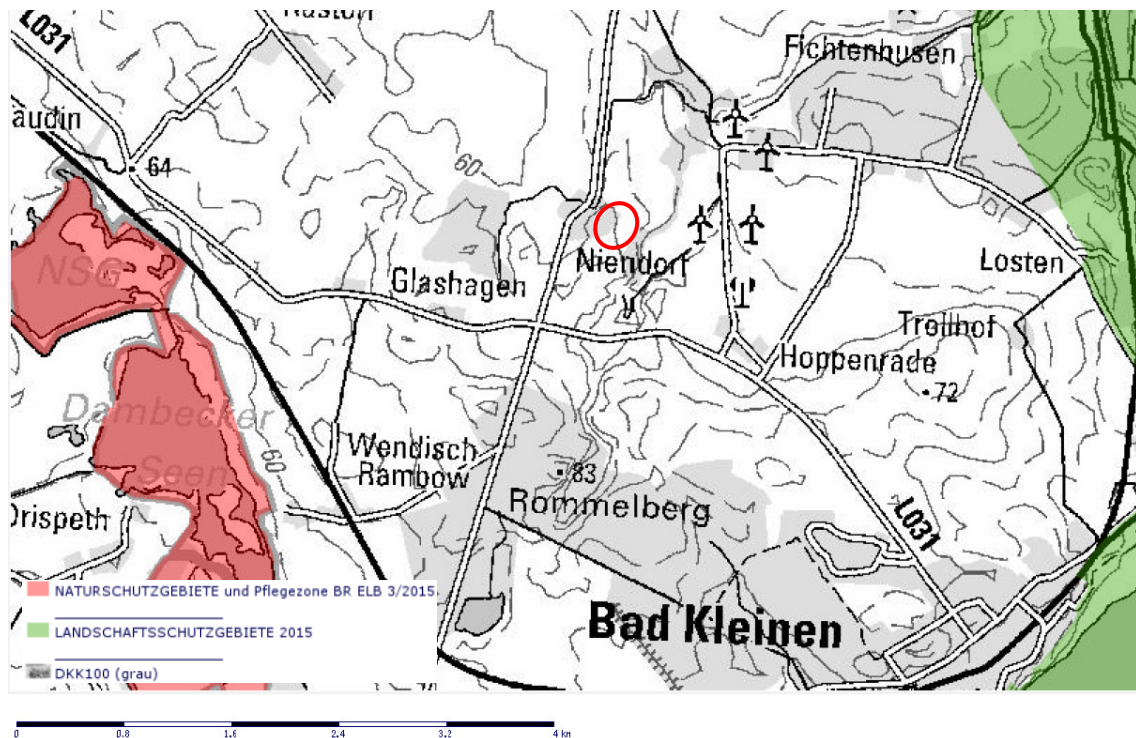


Abbildung 5: Nationale Schutzgebiete im Umfeld des Plangebietes (rot umrandet). Grün = LSG, rot = NSG. Quelle: Kartenportal Umwelt M-V 2015.

Infolge des geringen Umfangs des B-Plans, der lediglich lokalen Auswirkungen der Festsetzungen und den großen Entfernungen zu den nationalen Schutzgebieten kann eine Betroffenheit ausgeschlossen werden.

2. Standortmerkmale und Schutzgüter

2.1. Mensch und Nutzungen

Wohn- und Erholungsfunktion

Die Wohn- und Arbeitsfunktion ist im Planbereich bereits lange Jahre existent, so dass im Plangebiet keine gänzlich neue Nutzung vorbereitet wird. Die bestehenden Wohngebäude sollen in ihrem Bestand gesichert werden und ein neuer Bauplatz für ein Wohn- und/oder Arbeitsgebäude ausgewiesen werden. Das Plangebiet wird über die Straße „Am Steindamm“ hinreichend erschlossen.

Wie die Biotop- und Nutzungstypenkartierung laut Kartenportal Umwelt M-V 2015 übersichtlich zeigt, handelt es sich um ein rundlich geschlossenes dörfliches Mischgebiet umgeben von landwirtschaftlicher Nutzfläche und der Bundesstraße B 106 als querende Straßenverbindung. Die Erholungsfunktion spielt im Plangebiet und dessen unmittelbarer Umgebung keine Rolle.

Die Realisierung der Planinhalte führt zur städtebaulichen Ordnung, Sicherung und Abrundung des Dorfgebietes.



Abbildung 6: Darstellung Biotop- und Nutzungstypen im Umfeld des Plangebietes (schwarz umrandet). Hellgrün = L21 - Acker, rot = S22 - dörfliches Mischgebiet. Quelle: Kartenportal Umwelt M-V 2015.

Land-, Forstwirtschaft, Energienutzung

Land- und Forstwirtschaft sowie die Energienutzung spielen im Plangebiet selbst keine Rolle. Die sich im Norden und Osten anschließenden landwirtschaftlichen Nutzflächen werden durch das Vorhaben nicht betroffen.

Die angrenzenden Nutzungen werden bei Realisierung der Planinhalte auch weiterhin nicht eingeschränkt oder anderweitig beeinflusst.

2.2. Oberflächen- und Grundwasser

Der Planbereich befindet sich nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes. Im Plangebiet befinden sich keine Klein- oder Oberflächengewässer.

2.3. Boden

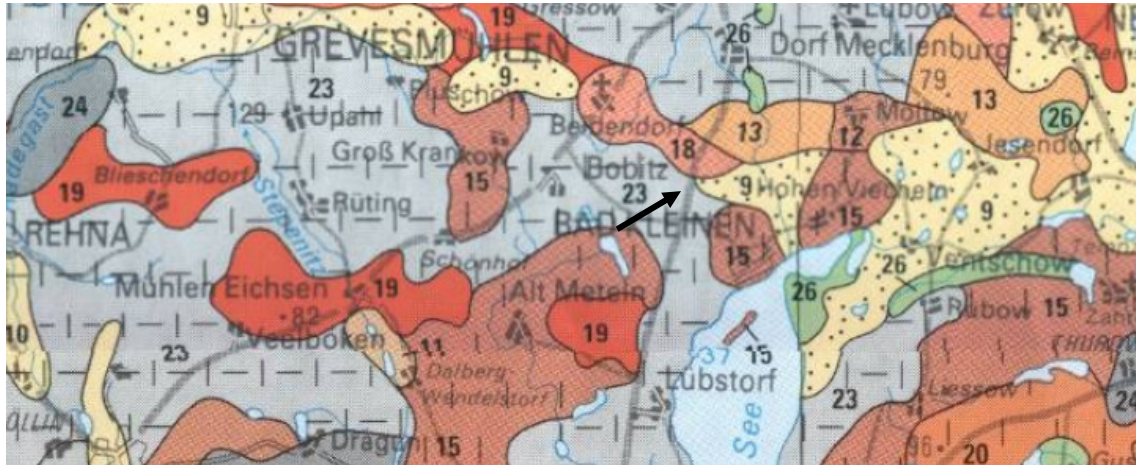


Abbildung 7: Geplanter Standort (Pfeil) im Kontext der anstehenden Bodengesellschaften. Kartengrundlage: Bodenübersichtskarte von Mecklenburg-Vorpommern, M 1:500.000 © LUNG M-V Güstrow; verkleinerter, unmaßstäblicher Ausschnitt.

Der Vorhabenstandort befindet sich in der eben bis kuppigen Grundmoräne. Es finden sich Böden der Bodengesellschaft Nr. 23 wie Lehm-/ Tieflehm-, Pseudogley (Staugley) oder Parabraunerde- Pseudogley (Braunstaugley) bzw. Gley, Pseudogley (Amphigley). Sie stehen z.T. unter starkem Stauwasser- und/ odermäßigem Grundwassereinfluß und es bilden sich dementsprechend Staugleye.

Die Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,3 ergibt nur eine relativ geringe Flächenbeanspruchung. Dabei wurde für die bestehenden Gebäude als Maß der baulichen Nutzung nahezu deren Abmaße incl. umgebender befestigter Flächen zu Grunde gelegt.

In einer Stellungnahme des Landkreises Nordwestmecklenburg, Fachdienst Bauordnung und Planung, Untere Abfallbehörde und Untere Bodenschutzbehörde vom 8.1.2015 heißt es, dass es sich teilweise um aufgeschüttetes Gelände handelt und dass solche Aufschüttungen häufig mit Schadstoffen belastet sind.

Das Vorhaben beansprucht demnach ausschließlich durch vielfältige dörfliche Nutzungen geprägten Kulturboden, so dass infolge der Überbauung keinesfalls seltene und/oder besonders schützenswerte Bodengesellschaften betroffen sein werden. Gleichwohl ist die Funktionseinschränkung des Bodens durch Versiegelung eingriffsrelevant.

2.4. Klima und Luft

Die im Plangebiet vorgesehene Bebauung führt nicht zu einer Unterbrechung eines Frischluftkorridors oder zur Zerstörung eines Frischluftentstehungsgebietes. Durch obligatorisch notwendige Einhaltung einschlägiger Normen, Verordnungen und Richtlinien bei der Planung ist eine ausreichende Berücksichtigung des Schutzgutes Klima und Luft gewährleistet.

2.5. Landschaftsbild

Gemäß § 14 Abs. 1 BNatSchG besteht ein Eingriff auch in der möglichen erheblichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes. Die Eingriffsregelung schützt Natur und Landschaft damit nicht nur in ihrer ökologischen Bedeutung, sondern ebenso in ihrer ästhetischen, den Naturgenuss prägenden Funktion. Das Landschaftsbild umfasst dabei die sinnlich wahrnehmbare Erscheinungsform der Landschaft.

Ein Vorhaben greift in Natur und Landschaft ein, wenn es zu einer erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung in der sinnlichen Wahrnehmung kommt. Eine derartige Beeinträchtigung liegt in jeder sichtbaren und nachteiligen Veränderung der Landschaft in ihrer gegenwärtigen Gestalt vor. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes besteht nicht erst bei einer Verunstaltung der Landschaft durch das Vorhaben, sondern schon

dann, wenn das Vorhaben als besonderer Fremdkörper in der Landschaft erscheint bzw. eine wesensfremde Nutzung darstellt.

Ausgehend von dieser Definition sind wäre die Umsetzung der Planinhalte nicht als Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu werten. Das Plangebiet umfasst den nordöstlichen Dorfrand des Ortes Nienhagen und beinhaltet die bestehende Bebauung der Ortslage sowie ein freies unbebautes Baugrundstück.

Ferner ist anzumerken, dass eher der Ausgangszustand von Teilen des Plangebietes als Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu werten war. Das Plangebiet umfasst neben der bestehenden Bebauung ein freies Gelände, welches sich als dörfliche Brachfläche darstellte. Dieses war stark vermüllt und mit diversen Abfällen und Ablagerungen versehen. Der aufkommende Bewuchs schirmte diesen Missstand in belaubtem Zustand zwar etwas ab, beeinträchtigte dennoch das Gesamterscheinungsbild dieses Ortsausschnittes. Das Vorhaben führt insofern zu einer optischen Aufwertung des Ortsbildes.



Abbildung 8: Müll und Ablagerungen, Blick vom der Brachfläche zur Straße „Am Steindamm“. Foto: 16.10.2014.

Für das gesamte Plangebiet wird die mögliche überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Diese erfolgte nach Art und Maß der baulichen Nutzung im Plangebiet unter Berücksichtigung der bestehenden und geplanten Nutzung. So wird ermöglicht, dass der Bestand gesichert wird und sich eine mögliche Neubebauung verträglich zu den vorhandenen und bestehenden Baustrukturen gestaltet. So erfolgt eine gute Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild. Dies wird durch eine Vielzahl von baugestalterischen Festsetzungen, die beispielsweise Dachgestaltungen, Geschosshöhen u.a. unterstützt.

Von der Bundesstraße B 106 führt eine Kopfsteinpflasterstraße zum nördlichen Teil des ehemaligen Wirtschaftshofes. Diese endet in einer Wendeschleife, die im vorliegenden Bebauungsplan als Verkehrsfläche festgeschrieben werden soll, und führt direkt auf ein ehemaliges Speichergebäude, welches als Wohnhaus umgebaut wurde. Seitlich dazu und mittig im Plangebiet befindet sich das langgestreckte ehemalige Stallgebäude, welches derzeit als Wohnhaus mit Werkstatt und Nebengelass genutzt wird. Am östlichen Rand des Plangebietes (Flurstück 98/1) befindet sich ein Wohnhaus.

Im Norden grenzt das Plangebiet an eine Grünlandfläche gefolgt von Ackerland. Trennend wirkt hier eine stark lückige sehr junge Baumreihe.



Abbildung 9: Blick von Nord auf das Plangebiet Richtung Südost. Foto: Stadt Land Fluss 15.04.2015.

Bisher wird das Plangebiet durch die Straße „Am Steindamm“ erschlossen, die im nördlichen Teil asphaltiert ist und an der Gabelung als teilversiegelter Weg das östliche Wohnhaus erschließt.



Abbildung 10: Blick auf das mittig liegende ehemalige Nebengebäude mit Wohnhaus. Foto: Stadt Land Fluss 15.04.2015.



Abbildung 11: Blick von Nordwest Richtung Südost entlang der Straße „Am Steindamm“ hier als Sackgasse. Foto: Stadt Land Fluss 15.04.2015.

Das Gelände des Flurstückes 99, ganz im Norden des Plangebietes war zum Aufnahmezeitpunkt von Aufräumarbeiten und Schnittmaßnahmen gekennzeichnet. Durch diese Arbeiten war die Geländeoberfläche dementsprechend in Anspruch genommen, und es zeigten sich teils offene Bodenstellen. Optisch ist diese Fläche eindeutig dem Siedlungsbereich zuzuordnen.

Durch unterlassene Nutzung entwickelte sich auf diesem Teilstück eine stark durch Ablagerungen und Müll gekennzeichnete Dorfbrache (vgl. Abb. 8). Diese charakterisierte sich durch aufkommende Gehölze und es entstand ein Siedlungsgebüsch heimischer Arten und verdeckte die erheblichen Ablagerungen jeglicher Art.

2.6. Lebensräume und Flora

2.6.1. Geschützte Biotope



Abbildung 12: Luftbild des von der Planung betroffenen Umfeldes mit Darstellung der geschützten Biotope, rot umrandet=Plangebiet. Quelle: Kartenportal Umwelt M-V 2015.

Im Plangebiet bzw. daran angrenzend befinden sich gemäß Biotopkataster nachfolgend aufgeführte geschützte Biotope:

1. Laufende Nummer im Landkreis: NWM17752

Biotopname: Feldgehölz
Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldgehölze
Fläche in qm: 9.500

2. Laufende Nummer im Landkreis: NWM17946

Biotopname: permanentes Kleingewässer, Staudenflur
Gesetzesbegriff: stehendes Kleingewässer, einschließlich der Ufervegetation
Fläche in qm: 442

Eine erhebliche Beeinträchtigung von Gestalt und Funktion der geschützten Biotope sowie ihrer Lebensraumfunktion im Sinne eines Eingriffes in Natur und Landschaft ist aufgrund der Entfernung zum Plangebiet und dessen Charakter nicht zu erwarten.

2.6.2. Lebensräume im Bereich des Eingriffs



Abbildung 13: Lebensräume. Farben und Nummern siehe nachfolgend im Text, Kartengrundlage: B.-Plan Vorentwurf bab Wismar 2015, Luftbild: Quelle Kartenportal Umwelt M-V, 2015.

Die Biotopkartierung vom 15.04.2015 hat folgende Ergebnisse innerhalb der Vorhabenfläche und in den angrenzenden Randbereichen ergeben:

Vorzufinden war dörfliches Mischgebiet, welches sich eher als verstädtertes Dorfgebiet (ODV) darstellt, denn es handelt sich um Höfe, die überwiegend zu Wohnzwecken oder Gewerbeflächen genutzt werden. Traditionelle Gartenformen sowie dorftypische Ruderalvegetationen sind meist kaum noch vorhanden.

1. Acker (AC)
2. Intensivgrünland auf Mineralstandorten (GIM).
3. Brachfläche der Dorfgebiete (OBD) mit Überlagerung Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzen (PHX)
4. verstädtertes Dorfgebiet (ODV) mit Ziergarten/Zierrasen (PGZ/PER),
5. Wirtschaftsweg, versiegelt (OVW), und Wirtschaftsweg, nicht- oder teilversiegelt (OVU)

Obige Abbildung verdeutlicht auf Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplans die Bereiche, in die durch bauliche Veränderungen ein Eingriff in Natur und Landschaft erfolgen kann. Ein Großteil des B-Plangebietes ist so in seinem Bestand zu sichern (Nummern 4 und 5), hier erfolgen keine erneuten Eingriffe. Der Baumbestand im Siedlungsbereich wird nicht berührt. Festgesetzt ist eine überbaubare Grundflächenzahl von 0,3 im gesamten Bereich. Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 1 ha. Veränderungen kann es nur auf dem Gebiet des Flurstücks Nr. 99, hier Fläche Nummer 3 geben. Die be- und überbaubare Fläche nach GRZ und die damit verbundenen Eingriffe in Lebensräume und Boden werden in Kapitel 4.4. quantitativ ermittelt. Ein Eingriff findet in den Biotoptyp Brachfläche der Dorfgebiete (OBD), vormals mit Überlagerung Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzen (PHX) statt. Auch wenn das Gelände sich momentan weitgehend im beräumten Zustand befindet, ist dieser Biotoptyp der einstige und damit der anzusetzende und zu bewertende Ausgangszustand. Es handelte sich nicht um ein Feldgehölz, da die aufkommenden Gehölze

eindeutig auf der Dorfbrache entstanden sind und auch ansonsten die für ein Feldgehölz maßgeblichen Kriterien nicht erfüllt sind (vgl. Kartieranleitung LUNG M-V 2013). Zudem war (und ist) diese Dorfbrache durch wilde Ablagerungen und Müll gekennzeichnet.

2.6.3. Fauna

Es ist davon auszugehen, dass eine eingriffsrelevante Betroffenheit des Schutzgutes Tiere durch Umsetzung der Planinhalte nicht gegeben sein wird. Weitere Ausführungen zur Fauna finden sich im Kapitel 3.

2.7. Kulturgüter

Im Bereich des Plangebietes sind keine Bodendenkmale bekannt.

Davon unabhängig gelten die Bestimmungen von § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg unverzüglich über das Auftreten von Bodendenkmalen (z.B. auffällige Verfärbungen im Boden) zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, doch kann die Frist für eine fachgerechte Untersuchung im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V).

Eine Beratung zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen bietet die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde bzw. das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, Dornhof 4/5, 19055 Schwerin.

2.8. Biologische Vielfalt

Die Umsetzung der Planinhalte führt zur Sicherung dörflichen Mischgebietes und zur Überbauung dörflicher Brachfläche. Insofern wird sich eine Reduzierung der biologischen Vielfalt und Änderung des Artenspektrums mit lokaler Wirkung ergeben. Diese Reduzierung wird bereits methodisch durch den Biotopansatz in der Eingriffsregelung berücksichtigt. Besondere Funktionen der Schutzgüter, Tiere und Pflanzen sind indes nicht betroffen.

2.9. Sonstige Sachgüter

Eine negative Betroffenheit von sonstigen Sachgütern ist nicht zu erwarten.

3. Besonderer Artenschutz

3.1. Artenschutzrechtliche Grundlage (§ 44 BNatSchG)

§ 44 BNatSchG benennt die zu prüfenden, artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände:

„Es ist verboten,

- wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
- wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,*
- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
- wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Zugriffsverbote). (...).“*

3.2. Pflanzen-, Biotop- und Habitatpotenzial für den Artenschutz

In Anbetracht der lokalen Wirkung des Vorhabens und der ausreichenden Entfernung zu den umgebenden europäischen und nationalen Schutzgebieten, sind keine Beeinträchtigungen der entsprechenden Erhaltungs- und Entwicklungsziele sowie der darin vorkommenden Arten zu erwarten.

Eine Beeinträchtigung von Gestalt und Funktion der geschützten Biotope ist mit der Umsetzung der Planinhalte ausgeschlossen.

Die Biotope und Lebensräume des Plangebietes bleiben weitestgehend erhalten und erfahren keine Änderung oder negativen Beeinflussungen. Die Fläche, in die aufgrund der Umsetzung des Vorhabens eingegriffen werden kann, ist dem Biotoptyp „Brachfläche der Dorfgebiete“ (OBD) mit Überlagerung Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzen (PHX) zuzuordnen.

3.3. Bewertung nach Artengruppen

Vögel

Ausgehend von der vorhandenen Situation und unter Berücksichtigung der räumlich stark begrenzten Wirkungen des Vorhabens ist von erheblichen artenschutzrechtlichen Beeinträchtigungen des Vorhabens auf die Artengruppe Vögel nicht auszugehen und als vernachlässigbar zu betrachten.

Im betreffenden Plangebiet und in dessen unmittelbarer Umgebung sind genügend gleichartige Ausweichquartiere und -habitate vorhanden. Zudem war die ökologische Wirksamkeit des Siedlungsgebüsches auf der dörflichen Brachfläche stark eingeschränkt. Dies äußerte sich insbesondere in der Existenz von Gartenabfällen sowie Müll und des insgesamt naturfernen, stark anthropogen beeinflussten Zustandes.

Nach Umsetzung der Planinhalte wird die Fläche von einem Wohnhaus und einem Zier-/Nutzgarten geprägt sein. Für die zuvor potenziell vorhandenen Brutvogelarten ist die neu entstehende Struktur als Brut- und Nahrungshabitat gleichermaßen geeignet. Dies betrifft die hier relevanten siedlungsnah brütenden Singvogelarten wie insbesondere Amsel, Kohl-, Blau-

, Sumpf-, Schwanzmeise, Klapper-, Mönchs-, Gartengrasmücke, Grünling, Feld- und Haussperling, Hausrotschwanz, Zaunkönig, Rotkehlchen.

Für Rast- und Zugvögel sowie Groß- und Greifvögel ist die Fläche ohne Relevanz, da sie von deren Habitatsprüchen stark abweicht und sich nicht durch die hierfür erforderliche Störungsarmut auszeichnet.

Konflikte (§44 BNatSchG):

- *Tötung?* *Nein*
- *Erhebliche Störung
(negative Auswirkung auf lokale Population)?* *Nein*
- *Entnahme/Beschädigung/Zerstörung
von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten?* *Nein*

Säugetiere

Unter den Säugetieren nehmen insbesondere die Fledermäuse artenschutzrechtlich eine bedeutende Rolle ein. Für Fledermäuse ergeben sich keine negativen Auswirkungen, da für diese Artengruppe im Vorhabenbereich keine Quartiere vorhanden sind und waren. Es werden weder potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten noch Nahrungshabitate von Fledermäusen zerstört.

Die potenzielle Betroffenheit weiterer gem. Anhang II und IV der Richtlinie 92/43/EWG geschützten Säugetierarten ist durch die räumlich enge Wirkung des Vorhabens und biotopbedingt ausgeschlossen.

Konflikte (§44 BNatSchG):

- *Tötung?* *Nein*
- *Erhebliche Störung
(negative Auswirkung auf lokale Population)?* *Nein*
- *Entnahme/Beschädigung/Zerstörung
von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten?* *Nein*

Amphibien

Infolge des Fehlens von Gewässerstrukturen ist von einem erhöhten Vorkommen von Amphibien nicht auszugehen. Potenziell geeignete, d.h. nischenreiche und frostgeschützte Winterquartiere (Steinriegel, Bauschuttansammlungen, Brennnesselfluren, Totholz, Laub- und Komposthaufen) sind im Plangebiet nur in geringem Maße, nicht jedoch auf der bislang bebauungsfreien Fläche vorhanden. Etwaige Wanderungen zwischen Kleingewässer und Winterquartieren werden demzufolge auch nicht von der Realisierung der Planinhalte unterbunden oder anderweitig beeinträchtigt.

Konflikte (§44 BNatSchG):

- *Tötung?* *Nein*
- *Erhebliche Störung
(negative Auswirkung auf lokale Population)?* *Nein*
- *Entnahme/Beschädigung/Zerstörung
von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten?* *Nein*

Reptilien

Infolge der für Reptilien im Plangebiet weitestgehend ungeeigneten Strukturen ist mit deren Betroffenheit nicht zu rechnen.

Die ebenfalls nach Anhang II und IV der Richtlinie 92/43/EWG bedeutsamen Arten Europäische Sumpfschildkröte und Glattnatter kommen im Plangebiet wegen erheblich abweichender Habitatansprüche nicht vor.

Konflikte (§44 BNatSchG):

- *Tötung?* *Nein*
- *Erhebliche Störung
(negative Auswirkung auf lokale Population)?* *Nein*
- *Entnahme/Beschädigung/Zerstörung
von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten?* *Nein*

Rundmäuler und Fische

Im Plangebiet existiert kein Gewässer, deshalb ist mit Beeinträchtigungen der in Anhang II und IV der Richtlinie 92/43/EWG für M-V gelisteten Zielarten (Fluss-, Bach-, Meererneunaugen, Lachs, Rapfen, Bitterling, Steinbeißer, Schlammpeitzger, Maifisch, Finte, Groppe) nicht zu rechnen.

Konflikte (§44 BNatSchG):

- *Tötung?* *Nein*
- *Erhebliche Störung
(negative Auswirkung auf lokale Population)?* *Nein*
- *Entnahme/Beschädigung/Zerstörung
von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten?* *Nein*

Schmetterlinge

Die im Plangebiet vorhandene Biotopstruktur wird sich insbesondere für Schmetterlinge kaum ändern.

Für die in M-V gemäß Anhang II und IV der Richtlinie 92/43/EWG geschützten Arten Skabiosen-Scheckenfalter, Kleiner Maivogel, Großer Feuerfalter und Nachtkerzenschwärmer existieren weder im Plangebiet noch unmittelbar daran angrenzend geeignete Habitate.

Konflikte (§44 BNatSchG):

- *Tötung?* *Nein*
- *Erhebliche Störung
(negative Auswirkung auf lokale Population)?* *Nein*
- *Entnahme/Beschädigung/Zerstörung
von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten?* *Nein*

Käfer

Mit dem Auftreten der in M-V gemäß Anhang II und IV der Richtlinie 92/43/EWG geschützten Zielarten Großer Eichenbock, Breitrand, Schmalbindiger Breitflügel-Tauchkäfer, Eremit, Hirschkäfer und Menetries' Laufkäfer ist infolge der im Plangebiet nicht geeigneten Biotopstrukturen nicht zu rechnen.

Konflikte (§44 BNatSchG):

- *Tötung?* *Nein*
- *Erhebliche Störung
(negative Auswirkung auf lokale Population)?* *Nein*
- *Entnahme/Beschädigung/Zerstörung
von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten?* *Nein*

Libellen

Im Plangebiet fehlen potenzielle Nahrungs- und Fortpflanzungshabitate für Libellen. Eine Betroffenheit ist somit nicht gegeben.

Konflikte (§44 BNatSchG):

- *Tötung?* *Nein*
- *Erhebliche Störung
(negative Auswirkung auf lokale Population)?* *Nein*
- *Entnahme/Beschädigung/Zerstörung
von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten?* *Nein*

Weichtiere

Mit dem Auftreten der in M-V gemäß Anhang II und IV der Richtlinie 92/43/EWG geschützten Zielarten Schmale Windelschnecke, Bauchige Windelschnecke, Vierzählige Windelschnecke (allesamt feucht- und Nasswiesenarten) sowie die Kleine Flussmuschel (Art oligo- bis mesotropher Bäche und Flüsse) ist infolge der im Plangebiet ungeeigneten Biotopstrukturen nicht zu rechnen.

Konflikte (§44 BNatSchG):

- *Tötung?* *Nein*
- *Erhebliche Störung
(negative Auswirkung auf lokale Population)?* *Nein*
- *Entnahme/Beschädigung/Zerstörung
von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten?* *Nein*

Pflanzen

Die europäischen Zielarten des Landes M-V (Froschkraut, Sand-Silberscharte, Frauenschuh, Sumpf-Glanzkrout, Kriechender Scheiberich, Firnisglänzendes Sichelmoos, Grünes Besenmoos) kommen im Plangebiet nicht vor.

Konflikte (§44 BNatSchG):

- *Entnahme aus der Natur?* *Nein*
- *Beschädigung der Pflanzen oder Standorte?* *Nein*
- *Zerstörung der Pflanzen oder Standorte?* *Nein*

3.4. Zusammenfassung Artenschutz

Mit dem Bebauungsplan Nr. 26 der Gemeinde Bad Kleinen werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine ergänzende Bebauung im östlichen Teil des Ortes Niendorf und eine Ausweisung als Mischgebiet angestrebt. Der betreffende Bereich in Niendorf und das Umfeld sind bereits durch eine gemischte Bauweise geprägt. Diese soll weitestgehend erhalten und gesichert werden. Im Zuge der Planung wird es neben der Bestandssicherung nur möglich sein, ein Grundstück, welches sich als dörfliche Brachfläche mit aufkommendem Siedlungsgebüsch heimischer Arten durch die unterlassene Nutzung darstellte, neu zu bebauen. Der überwiegende Teil des Plangebietes bleibt in seiner Art und Ausprägung erhalten. Darüber hinaus geht von dieser einen neu zu bebauenden Fläche eine für den Artenschutz untergeordnete Bedeutung aus, da sie sehr stark durch wilde Ablagerungen und Müll gekennzeichnet war. Auf Grundlage einer am 15.4.2015 durchgeführten Geländeerfassung ist mit dem vorhabensbedingten Eintritt von Verbotstatbeständen im Sinne von § 44 BNatSchG nicht zu rechnen. Eine Durchführung vorbeugender Maßnahmen zur Förderung bestimmter Arten (CEF-Maßnahmen) ist nicht erforderlich.

4. Wirkung des Vorhabens auf die Umwelt

4.1. Umweltentwicklung ohne Realisierung des Vorhabens

Es ist damit zu rechnen, dass ohne Umsetzung der Planinhalte die bereits vorhandene Nutzung des dörflichen Mischgebietes weiterhin bestünde. Das freie Grundstück im Norden des Plangebietes bliebe als solches ebenfalls bestehen und würde unbebaut bleiben. Siedlungsgebüsch würde sich ausbreiten, die Gefahr von wilden Ablagerungen bliebe bestehen. Die Nutzungsintensität des Plangebietes bliebe somit nicht zwingend geringer als bei Umsetzung der Planinhalte. Es ist jedoch keinesfalls davon auszugehen, dass die Nutzung des Geländes vollständig aufgegeben würde, d.h. ein naturnäherer, störungsärmerer Zustand erreicht werden könnte.

4.2. Umweltentwicklung bei Realisierung des Vorhabens

4.2.1. Erschließung

Die Zufahrten zum Plangebiet bleiben bestehen und bedürfen keines weiteren Ausbaus.

4.2.2. Baubedingte Wirkungen

Baubedingt kommt es nur im direkten Umfeld des bebaubaren Grundstücks zu Beeinträchtigungen. Der überwiegende Teil des Plangebietes wird in seinem Bestand gesichert und bleibt in seiner jetzigen Wirkung bestehen. Die neuen Bauflächen lassen Eingriffe in den Biotoptyp OBD/PHX erwarten. Diese Maßnahmen sind Eingriffe in Natur und Landschaft, die bilanziert und kompensiert werden müssen.

4.2.3. Anlage- und betriebsbedingte Wirkungen

Die anlage- und betriebsbedingten Wirkungen des geplanten Vorhabens entsprechen einem typischen dörflichen Mischgebiet, wie bereits zum derzeitigen Zeitpunkt. Die Frequentierung des Plangebietes durch den Menschen kann sich etwas erhöhen, bleibt jedoch im Hinblick auf umgebende Biotope und Habitate in einem verträglichen Rahmen.

4.2.4. *Vermeidung und Verminderung erheblicher Beeinträchtigungen*

Folgende Gesichtspunkte zielen auf die Vermeidung eines Eingriffs bzw. Verbesserung des Status Quo:

- Die vorgesehene Nutzung ist im Plangebiet nicht neu, sondern wird städtebaulich gesichert und erhöht sich innerhalb eines vertraglichen Rahmens lediglich in ihrer Intensität durch die mögliche Bebauung eines Grundstücks.
- Die vorhandene Bebauung wird gesichert und dessen Grundflächen sind durch Festsetzung von Baugrenzen kaum erweiterbar. Ein Grundstück ist für eine mögliche Bebauung nutzbar. Dieses ist bereits jetzt optisch eindeutig dem Siedlungsbereich zu zuordnen. Durch die Beräumung des Grundstücks konnte es von wilden Ablagerungen und Müll befreit werden und das Dorfbild aufwerten.
- Die vorhandenen Zuwegungen bleiben in Art, Größe und Bauweise bestehen.

4.3. **Verbleibende, erhebliche Beeinträchtigungen pro Schutzgut**

Wie den Ausführungen oben zu entnehmen ist, ergeben sich aus verbal-argumentativer Sicht in Anbetracht des geringen Umfangs des Bauvorhaben keine bzw. nur geringe vorhabenbezogene, erhebliche Beeinträchtigungen der Umwelt bzw. von Natur und Landschaft.

Dieser Sachverhalt wird nachfolgend unter Heranziehung der Methodik „Hinweise zur Eingriffsregelung in M-V“ (HZE M-V) untermauert.

4.4. **Ermittlung der planbezogenen Wirkungen gem. Eingriffsregelung**

Die vorgenannte Methodik verfolgt den biotopbezogenen Ansatz bei der Ermittlung von Eingriffen. Ausschlaggebend ist dabei die anteilige Größe der jeweils betroffenen Biotoptypen. Deren ökologische Wertigkeit fließt in die Bewertung der Intensität des Eingriffs und die Bemessung des daraus resultierenden Kompensationsbedarfs ein.

Die Fläche in die aufgrund der Umsetzung des Vorhabens eingegriffen werden kann, ist das nördliche Grundstück (Flurstück Nr. 99, der Flur 1 der Gemarkung Niendorf) und dem Biotoptyp „Brachfläche der Dorfgebiete“ (OBD) mit Überlagerung Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzen (PHX) zuzuordnen. Das restliche Plangebiet bleibt in seiner derzeitigen Ausprägung als dörfliches Mischgebiet und in seinem baulichen Bestand bestehen und wird lediglich planungsrechtlich gesichert. Hier erfolgt kein erneuter Eingriff.

Mit vorhabensbedingten neuen Eingriffen und Versiegelungen ist auf dem Flurstück 99, Flur 1, Gemarkung Niendorf mit einer Größe von 1.200 m² zu rechnen. Die mögliche Bebauung wird durch Baugrenzen bestimmt und sichert damit, dass sich an der Lage und Ausrichtung der vorhandenen Bebauung orientiert wird.

Die GRZ für den gesamten Bereich des Plangebietes mit einer Größe von ca. 1 ha beträgt 0,3. Da sonst die bestehenden Gebäude bzw. deren Grundrisse weitestgehend erhalten bleiben und durch Baugrenzen gesichert werden, kann nur das nördliche Grundstück bebaut werden.

Das Flurstück 99, Flur 1, Gemarkung Niendorf hat eine Größe von 1.200 m². Die GRZ beträgt ebenfalls 0,3. Damit können maximal 360 m² des Bereiches bebaut werden. Das Gelände besteht aus dem Biotoptyp „Brachfläche der Dorfgebiete“ (OBD) mit Überlagerung Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzen (PHX).

Der Bereich ist zusätzlich durch Baugrenzen bestimmt. Diese haben festgelegte Abmaße von 15 x 20 m. Damit ergibt sich maximal ein zu bebauendes Baufeld von 300 m² anstatt möglichen 360 m².

Die in Anlage 9, Tabelle 2 HZE M-V pro aufgeführten Wertstufen RF (Regenerationsfähigkeit) und RL (Rote Liste der Biotoptypen der BRD) fließen in die Ermittlung des Kompensationserfordernisses ein.

Sowohl der Biotoptyp OBD „Brachfläche der Dorfgebiete“ als auch PHX Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzen weisen eine Wertstufe von 1 in der Kategorie Regenerationsfähigkeit auf. Die Zuordnung von Werteinstufung (Wert RF oder RL) und Kompensationserfordernis ist mithilfe von Anlage 10, Tab. 2 HZE-MV (siehe nachfolgende Tabelle) möglich und bedarf der verbal-argumentativen Begründung.

Auf die Einteilung der Bebauungsfläche in mehrere Wirkzonen wird aufgrund der in Bezug auf die Schutzgüter räumlich eng begrenzten Wirkung des Vorhabens verzichtet. So wird zur Ermittlung des Kompensationserfordernisses der Wirkfaktor (WF) für OBD/PHX infolge der Struktur und Ausprägung (starke Vermüllung) bei 1 belassen (entsprechend der 100%-igen Wirkung des Eingriffs) plus dem Zuschlag für Versiegelung von jeweils 0,5. Auf eine weitere Modifizierung des Kompensationsbedarfs durch Zu- oder Abschläge wird trotz diesbezüglicher Vorbelastungen auf dem Gelände sowie in dessen Umgebung verzichtet.

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

Tabelle 1: Zusammenhang zwischen Werteinstufung und Kompensationserfordernis gemäß Anlage 10, Tabelle 2 HZE M-V. Quelle: HZE M-V 1999, unverändert.

Nachfolgende Tabelle gibt den Flächenverbrauch und das entsprechende Flächenäquivalent für die Kompensation wieder.

Ort des Eingriffs	Biotoptyp	Rote Liste	Regenerationsfähigkeit	Flächengröße in m ²	Versiegelung Zuschlag	Kompensationswertfaktor	Kompensationsflächenäquivalent in m ²
Plangebiet mögliche Bebauung Mischgebiet	OBD/PHX	-	1	300	0,5	1,5	450
				Gesamtfläche:	300	Gesamt FÄQ in m²:	450

Tabelle 2: Ermittlung des Kompensationsbedarfes.

Für die Umsetzung des im Bebauungsplan dargestellten Vorhabens ergibt sich ein Kompensationsflächenäquivalent von 450 m².

4.5. Kompensationsmaßnahme

Zur Kompensation des Eingriffs ist nördlich des Plangebietes auf dem unmittelbar anschließenden Flurstück 98/2, Flur 1, Gemarkung Niendorf mit einer Größe von 2.146 m², vorgesehen, Obstgehölze als Streuobstwiese oder auch als dorftypischen Siedlungsrand zu pflanzen.



Abbildung 14: Verfügbare Kompensationsfläche (rot). Luftbild: Quelle Kartenportal Umwelt M-V, 2015.



Abbildung 15: Blick auf Flurstück 98/2. Foto: Stadt Land Fluss 15.4.2015.

Die Anpflanzung von Einzelbäumen ist in Anlage 11, HZE M-V als Maßnahmetyp Nr. I.-5. mit Wertstufen von 1 – 2 aufgeführt. Als Bezugsfläche wird pro Baum ein Flächenäquivalent von 25 m² zugrunde gelegt. Sonstige Anforderungen sind mindestens 12 m² unversiegelter Wurzelraum, ein Stammumfang bei Obstbäumen mindestens 10/12 sowie eine Entwicklungspflege incl. Bewässerung von 3 - 5 Jahre.

Da keine weiteren, in Anlage 11 Nr. I.-5. der HZE MV genannten Merkmale gegeben sind, wird die Maßnahme dem mittleren Wertebereich zugeordnet. Daraus resultiert eine Kompensationswertzahl von 1,5. Dieser Wert wird mit der multifunktionellen Wirkung (Biotopverbund, Artenschutz, Landschafts- und Dorfbild) der Maßnahme begründet. Eine weitere Auf- oder Abwertung erfolgt nicht. Die Wertigkeit der Grünlandfläche wird nicht in Ansatz gebracht. Aus diesem Grund erfolgt der Ansatz über die Bezugsfläche pro Baum.

12 Obstbäume x 25 m² FÄQ / Baum x 1,5 Wertfaktor = 450m² FÄQ

5. Zusammenfassung und Eingriffsbilanz

Die geplante Realisierung der Planinhalte des B-Plans Nr. 26 der Gemeinde Bad Kleinen generiert unter Anwendung der Methodik HZE M-V auf Grundlage der festgesetzten Grundflächenzahl einen kompensationspflichtigen Eingriff durch Teilverlust der Biotoptypen OBD/PHX.

Der daraus resultierende Kompensationsbedarf beträgt 450 m² FÄQ.

Zur Kompensation des Eingriffs ist die **Pflanzung von 12 Obstbäumen** auf dem Flurstück 98/2, Flur 1, Gem. Niendorf unmittelbar nördlich des Plangebietes vorgesehen. Diese Maßnahme ergibt ein FÄQ von 450 m².

Der Wert der vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen deckt somit den rechnerisch ermittelten Kompensationsbedarf. Deren Realisierung führt im Sinne der HZE M-V zu einer Vollkompensation des Eingriffs.

6. Quellenangabe

Bundesamt für Naturschutz (2000): Wiederherstellungsmöglichkeiten von Bodenfunktionen im Rahmen der Eingriffsregelung, Heft 31, Bonn Bad Godesberg.

Fischer-Hüftle, Peter (1997): Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft aus der Sicht eines Juristen; in Natur und Landschaft, Heft 5/97, S. 239 ff.; Kohlhammer Stuttgart.

Geologisches Landesamt M-V (1994): Geologische Übersichtskarten M-V; Schwerin.

Köppel, J./ Feickert, U./ Spandau, L./ Straßer, H. (1998): Praxis der Eingriffsregelung, Verlag Eugen Ulmer Stuttgart.

Landesvermessungsamt MV: Div. topographische Karten, Maßstäbe 1:10.000, 1:25.000, 1:100.000.

LUNG M-V (1999): Hinweise zur Eingriffsregelung M-V, Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie 1999 / Heft 3, einzelne Korrekturen 2001-

LUNG M-V (2015): Kartenportal Umwelt M-V, www.umweltkarten.mv-regierung.de-

LUNG M-V (2013): Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern.

Umweltministerium M-V (2007): Baumschutzkompensationserlass vom 15.10.2007.