Beschlussvorlage Gemeinde Bad Kleinen Federführend: Bauamt	Vorlage-Nr: VO/GV08/2016-1656 Status: öffentlich Aktenzeichen: Datum: 17.02.2016 Einreicher: Bürgermeister

Abwägungs- und Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 26 "Am Steindamm" OT Niendorf

Beratungsfolge:

Beratung Ö / N	Datum	Gremium
Ö	02.03.2016	Gemeindevertretung Bad Kleinen

Beschlussvorschlag:

1. Während der öffentlichen Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes Nr. 26 „Am Steindamm“ OT Niendorf wurden von den Bürgern keine Anregungen vorgebracht. Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden von der Gemeindevertretung geprüft.

   Das Ergebnis der Prüfung im Einzelnen wird als Anlage zum Beschluss genommen.

2. Der Bürgermeister wird beauftragt, den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange das Ergebnis mitzuteilen.

3. Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBI. I S. 2414), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) vom 23. Jan. 1990 (BGBI. I S. 132), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dez. 1990 (BGBI. I S. 58), der Landesbauordnung M-V (LBauO M- V) vom 15.10.2015 (GVOBI. M- V S. 344)
   - alle in der derzeit gültigen Fassung, beschließt die Gemeindevertretung den Bebauungsplan Nr. 26 „Am Steindamm“ OT Niendorf, für den östlichen Teil der Ortslage im Bereich der Straße „Am Steindamm“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen, als Satzung.

4. Die Begründung wird gebilligt.

5. Der Beschluss über den Bebauungsplan ist ortsüblich bekannt zu machen; dabei ist auch anzugeben, wo der Plan mit Begründung während der Dienststunden eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann.

Sachverhalt:

Anlage/n:
Ergebnis der Prüfung und Abwägung, Planentwurf und Begründung

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

Gemeinde Bad Kleinen

Bebauungsplan Nr. 26 „Am Steindamm“ OT Niendorf

Ergebnis der Prüfung eingegangener Stellungnahmen zum Entwurf

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

Stellungnahme von | **Prüfung und Abwägung**

01 Landkreis Nordwestmecklenburg

Landkreis Nordwestmecklenburg
Die Landrätin
Stabsstelle Wirtschaftsförderung, Regionalentwicklung und Planen

Landkreis Nordwestmecklenburg ● Postfach 1565 ● 23958 Wismar

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

Auskunft erteilt Ihnen:
Heike Gielow
Dienstgebäude:
Börzower Weg 3, 23936 Grevesmühlen
Zimmer **2.219** Telefon **03841/3040-63154** Fax **-86314**
E-Mail:
h.gielow@nordwestmecklenburg.de
Ort, Datum:
Grevesmühlen, 2016-01-05

Bebauungsplan Nr. 26 „Am Steindamm“ in Niendorf, der Gemeinde Bad Kleinen
hier: Stellungnahme der betroffenen Behörden des LK NWM auf Grund des Anschreibens vom 13.11.2015, hier eingegangen am 26.11.2015

Sehr geehrte Frau Plieth,

Grundlage der Stellungnahme bilden die erneuten Entwurfsunterlagen zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr.26 der Gemeinde Bad Kleinen mit Planzeichnung im Maßstab 1:1000, Planungsstand 21.10.2015 und die dazugehörige Begründung mit gleichem Bearbeitungsstand.

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

Stabsstelle Wirtschaftsförderung, Regionalentwicklung und Planen	
FD Bauordnung und Umwelt . SG Untere Naturschutzbehörde . SG Untere Wasserbehörde . SG Untere Abfall- und Immissionsschutzbehörde . SG Untere Bauaufsichts- und Denkmalschutzbehörde	**FD Bau und Gebäudemanagement** . Straßenbaulastträger . Straßenaufsichtsbehörde **FD Ordnung/Sicherheit und Straßenverkehr** . Untere Straßenverkehrsbehörde
FD Öffentlicher Gesundheitsdienst	**Kommunalaufsicht**
FD Kataster und Vermessung	

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

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Heike Gielow
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
01 Landkreis Nordwestmecklenburg	2 **Anlage** **Stabsstelle Wirtschaftsförderung, Regionalentwicklung und Planen** ***Bauleitplanung*** Die Gemeinde Bad Kleinen ist den Hinweisen aus der Stellungnahme zum 1. Entwurf gefolgt und hat das ursprünglich vorgesehene vereinfachte Planverfahren umgestellt auf das zweizügige Verfahren mit Umweltbericht. I. Allgemeines Der wirksame Flächennutzungsplan weist die überplante Fläche als Mischbaufläche aus. Dem Entwicklungsgebot wird somit Rechnung getragen. Die städtebauliche Erforderlichkeit wird mit der Umsetzung des Flächennutzungsplanes begründet und der damit verbundenen Einbeziehung der Bebauung auf dem Flurstück 98/1 in den Bebauungszusammenhang. Bei der festgesetzten Nutzungsart wird davon ausgegangen, dass für die Mischung nicht nur die Bauflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes heranzuziehen sind, sondern bei der Prüfung der Mischgebietsqualität auch die weiter in der Ortslage vorhandenen baulichen Anlagen. Ich weise darauf hin, dass für die Prüfung der Zulässigkeit von Bauvorhaben nur auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes abgestellt wird. Das heißt, im Ergebnis darf in einem MI – Gebiet nicht eine Hauptnutzung optisch eindeutig dominieren. Die Gemeinde sollte daher prüfen, ob das Planungsziel (ein zusätzliches Wohnhaus zu errichten), mit der vorliegenden Planung durchgesetzt werden kann.	Die Gemeinde hat den Geltungsbereich des B-Planes im Zusammenhang mit der Schaffung von Baurecht für ein ergänzendes Wohnhaus innerhalb der Ortslage mit dem Landkreis abgestimmt. Insofern sind die Hinweise nicht ganz nachvollziehbar. Das Planungsziel der Gemeinde wird durch die Stellungnahme der Raumordnung positiv unterstützt. Der B-Plan wird dem Entwicklungsgebot gerecht und rundet den bestehenden Bebauungskomplex städtebaulich ab.
	II. Rechtsgrundlagen, Präambel Ich weise darauf hin, dass die Landesbauordnung Mecklenburg –Vorpommern **(LBauO M-V)** neu gefasst wurde. Sie liegt nunmehr in der Fassung der Neubekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344) vor.	Die Angaben zur Landesbauordnung Mecklenburg- Vorpommern (LBauO M-V) werden aktualisiert.
	III. Planerische Festsetzungen *Planzeichnung:* Die Bemaßung der Baufenster ist zu vervollständigen. Es ist zu prüfen und ggf. städtebaulich zu begründen, warum die überbaubaren Flächen für die Einzelhäuser unterschiedliche Größen haben (Gleichbehandlungsgrundsatz).	Da die Baufenster z.T. die Bestandsbebauung erfassen und die Neuerrichtung ermöglichen, müssen sie nicht zwangsläufig in gleicher Größe ausgewiesen werden. Städtebauliche Gründe hierfür sind, dass im Bestand konkret erfasst werden kann und auf einem unbebauten Grundstück örtliche Gegebenheiten Mehrvariabilität erfordern. Entscheidend ist, dass für alle Grundstücke die gleiche GRZ ausgewiesen wurde.
	Text – Teil B: ZU. 2.1 Zur eindeutigen und zweifelsfreien Auslegung der Festsetzung ist zu prüfen, ob die Festsetzung auch auf Dachaufbauten allgemein (d.h. einschließlich der überwiegend vorkommenden Dauchgauben) ausgeweitet werden soll. ZU den örtlichen Bauvorschriften Es ist zu prüfen ob hier Aussagen zur Zulässigkeit von Dachaufbauten mit aufgenommen werden sollen, um Übereinstimmung mit der Festsetzung unter 2.1 herzustellen.	Der Hinweis wird wie folgt beachtet: Die zulässige Traufhöhe wird nur für die Hauptdachflächen bestimmt. Diese Festsetzung wird unter Punkt 2.1 ergänzt. Somit sind die Traufhöhen aller Dachaufbauten von der Festsetzung ausgenommen.
	Textliche Hinweise Ausgleich Der Ausgleich erfolgt außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes auf einem privaten Grundstück. Die Ausgleichsmaßnahmen sind öffentlich –rechtlich durch eine Baulast zu sichern Der Grundstückseigentümer verpflichtet sich gegenüber dem Vorhabenträger, der sich in einem städtebaulichen Vertrag (§11 BauGB) mit der Gemeinde zur Durchführung erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen verpflichtet, die dafür erforderlichen Flächen im Wege der Bestellung einer	Die Hinweise zur öffentlich- rechtlichen Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen werden beachtet.

	Stellungnahme von	Prüfung und Abwägung
01 Landkreis Nordwestmecklenburg	3 Duldungsbaulast durch Erklärung gegenüber der Bauaufsichtsbehörde zu überlassen. Zu bedenken ist jedoch, dass Baulasten nur eine öffentlich-rechtliche Sicherung darstellen und nach der ständigen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes weder dem Eigentümer des begünstigten Grundstücks einen (zivilrechtlich durchsetzbaren) Nutzungsanspruch gewähren noch dem Eigentümer des belasteten Grundstücks verpflichten, die Nutzung zu dulden. - Zusätzlich privat-rechtliche Nutzungsvereinbarung Es müsste daher mit der öffentlich –rechtlichen Sicherung durch die Bestellung einer Baulast eine privatrechtliche Nutzungsvereinbarung in Form eines Pachtvertrages verbunden werden, sofern unterschiedliche Eigentümer vorliegen. Die Hinweise sind in den städtebaulichen Vertrag zum Ausgleich mit aufzunehmen, dabei sind auch Bestimmungen aufzunehmen, wie der Vollzug gesichert werden soll. Dafür kommt die Vereinbarung einer Sicherheitsleistung oder einer Vertragsstrafe in Betracht. IV. Begründung In die Begründung sind die gegebenen Hinweise und Ergänzungen einzustellen. Zu 5.6 Anschluss an die Verkehrsflächen Es wird dargelegt, dass die Straße am Steindamm an die B 106 anschließt und damit die verkehrliche Erschließung gesichert ist. Es wurde schon in der Stellungnahme vom 08.01.2015 darauf hingewiesen, dass das Flurstück 111, über das die Straßenverkehrsfläche verläuft sich im Privatbesitz befindet. In der Begründung sind zur öffentlich –rechtlichen Sicherung keine Hinweise enthalten. Plant die Gemeinde, so muss die Erschließung des Grundstückes an eine öffentliche Straße gesichert sein. Allein das Vorhandenseins der Straße ist für die planungsrechtliche Erschließung zwar ausreichend, genügt aber den bauordnungsrechtlichen Anforderungen der Landesbauordnung entsprechend § 4 Landesbauordnung (LBauO M- V), wonach die Erschließung des Baugrundstücks öffentlich rechtlich gesichert sein muss, nicht. Die Gemeinde muss sich mit der gesicherten öffentlich-rechtlichen Erschließung auseinandersetzen. Die vorhandene Straße am Steindamm verläuft über 2 private Grundstücke. Entweder die entsprechenden Flächen sind dem öffentlichen Verkehr gewidmet oder die Gemeinde erwirbt die Flächen bzw. setzt Geh- Fahr und Leitungsrechte mit den entsprechenden Sicherungsmechanismen fest. Für die Neuplanung gilt nicht …“ hier war schon immer der Weg“. In der Begründung sind keine Aussagen zu den örtlichen Bauvorschriften enthalten. Örtliche Bauvorschriften schränken den Grundstückseigentümer in der Regel bei der Gestaltung seiner baulichen Anlagen ein. Die Gemeinde sollte von daher sparsam damit umgehen und sie nur da einsetzen, wo ein einheitliches Ortsbild vorgegeben ist, in das die Neubebauung eingebunden werden soll. Da es gerade bei örtlichen Bauvorschriften immer wieder zu Befreiungsanträgen kommt, kommt der Begründung eine besondere Bedeutung zu, andernfalls ist zu vermuten, dass diese eher zufällig bzw. willkürlich festgesetzt wurden. FD Bauordnung und Umwelt **Untere Wasserbehörde:** 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 Hinweise zur öffentlich- rechtlichen Sicherung der vorhandenen Straßenführung werden beachtet. Die Aussage zu den örtlichen Bauvorschriften wird in der Begründung wie folgt ergänzt: *Zur äußeren Gestaltung von baulichen Anlagen und deren besondere Anforderungen werden mit dem Bebauungsplan gleichzeitig örtliche Bauvorschriften erlassen.* *Mit den festgesetzten örtlichen Bauvorschriften werden grobe Rahmenbedingungen vorgegeben, die gewährleisten, dass sich die baulichen Anlagen harmonisch in die örtlichen Verhältnisse einpassen, der einzelnen Bauherr aber dennoch genügend Spielraum hat, um seine individuellen Gestaltungsabsichten realisieren zu können.* *Aufgrund unterschiedlicher Bauformen und Strukturen im Geltungsbereich und darüber hinaus in der Umgebungsbebauung werden die örtlichen Bauvorschriften nur auf die typischen Dachformen und die Außenwandgestaltung der Gebäude beschränkt.*

	Stellungnahme von	Prüfung und Abwägung
01 Landkreis Nordwestmecklenburg	 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 ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche oder sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Die Beseitigungs- und Überlassungspflicht entfällt für Niederschlagswasser, wenn dieses verwertet oder versickert wird, von öffentlichen Verkehrsflächen im Außenbereich abfließt oder im Rahmen des Gemeingebrauchs in ein oberirdisches Gewässer/ Küstengewässer eingeleitet wird. In der Begründung zum Plan wird im Punkt 5.3 die Minimierung der zu versiegelnden Flächen festgelegt und auf die Versickerung oder die Verwertung als Brauchwasser verwiesen. Auf einen Nachweis über die realistische Möglichkeit der Versickerung bzw. eine Versickerungssatzung wird verzichtet, da die Bestandsnutzung als örtliche Praxis definiert wird. Im Teil B Textliche Festsetzungen Punkt 3. sind Angaben zur Beseitigung von Niederschlagswasser über die Versickerung auf den privaten Grundstücken und die Brauchwassernutzung festgelegt. 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, -	Keine entgegenstehenden Belange, die Hinweise werden beachtet. Der Zweckverband ist am Planverfahren beteiligt und hat die Anschlussmöglichkeiten bestätigt. Die Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers erfolgt über dezentrale Kleinkläranlagen oder abflusslose Sammelgruben. Die Hinweise werden beachtet.

	Stellungnahme von	Prüfung und Abwägung
01 Landkreis Nordwestmecklenburg	 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. Vorraussetzung 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 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. **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	Die Hinweise zum Gewässerschutz sind Bestandteil der Begründung.

01 Landkreis Nordwestmecklenburg	Stellungnahme von	Prüfung und Abwägung

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)

Untere Abfallbehörde: 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.	x
Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.	

keine Bedenken, - Hinweise

Folgende Formulierung soll in den Textteil des B-Plans als **bodenschutzrechtliche Festsetzung** aufgenommen werden:

1.
Nicht unmittelbar wieder verwendeter Aushub unterliegt den abfallrechtlichen Bestimmungen und ist fachgerecht zu entsorgen. Ohne aussagefähige Ergebnisse historischer Recherchen, oder der Bestätigung eines Fachkundigen, dass es sich um gewachsenen Boden ohne Anhaltspunkte für Schadstoffeintrag handelt oder entsprechende Deklarationsanalysen nach LAGA M20 darf Aushubboden nicht als unbelastetes Material (Z0) verwertet werden.

Die vorgeschlagene Formulierung wird in den Textteil des B-Planes als bodenschutzrechtliche Festsetzung aufgenommen.

Folgende Formulierung soll in die **Begründung des B-Planes** aufgenommen werden:

a) Wiederholung der textlichen Festsetzung unter 1.

b) als Begründung:

Das Gelände wurde früher landwirtschaftlich genutzt. Daher besteht Untersuchungserfordernis nach LAGA M20. Auffüllungen insbesondere im Osten der Fläche sind zudem möglich. Aufschüttungen sind häufig mit Schadstoffen belastet.

Die vorgeschlagene Formulierung wird in die Begründung des B-Planes vollinhaltlich aufgenommen.

Mit den dem Punkt 6. der Begründung vom 21.10.2015 besteht im Übrigen Einverständnis.

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.	x

keine entgegenstehenden Belange

	Stellungnahme von	Prüfung und Abwägung
01 Landkreis Nordwestmecklenburg	7 **Untere Immissionsschutzbehörde: Herr Krüger** Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind. [ ] Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen. [X] Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin. [ ] Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht gibt es zu o.g. Vorhaben folgende Hinweise und Anregungen. **1. Lärmemissionen** Soweit der Nutzungscharakter Mischgebiet erhalten bleibt, ergeben sich immissionsschutzrechtlich keine unmittelbaren Konflikte. Die Begründung unter Nr. 10 ist insoweit nachvollziehbar. 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. Ich bitte um zwingende Beteiligung der Genehmigungsbehörde, wenn die Klärung der Gebietsnutzung nicht das Mischgebiet unterstützen sollte. **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. [X] Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin. [ ] **1. Eingriffsregelung: Herr Ott** 1.1 Der mit der Planung vorbereitete Eingriff auf dem Flurstück 99 ist nicht korrekt bewertet worden, was im Ergebnis zu einem zu geringen Kompensationserfordernis geführt hat. Im Einzelnen:	**keine Bedenken**, die Hinweise werden wie folgt beachtet: Für die Gemeinde bestehen keine Zweifel an der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als Mischgebiet und somit an der Entwicklung aus dem FNP. Die Anregungen und Hinweise unter Punkt 1.1 – 1.2 finden in der Endfassung des Umweltberichtes Berücksichtigung.

	Stellungnahme von	Prüfung und Abwägung
01 Landkreis Nordwestmecklenburg	8 1.1.1 Das Flurstück 99 ist nach dem Aufstellungsbeschluss und vor der Bestandsaufnahme für den Umweltbericht beräumt worden. Aus den noch vorhandenen Stubben und mir vorliegenden Fotos vor der Beräumung lässt sich jedoch schließen, dass das Flurstück für die Eingriffsbewertung größtenteils dem Biotoptyp Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten (PWX) zuzuordnen ist. Aus vorhandenen Stubben lässt sich schließen, dass im Zuge der Beräumung auch gemäß § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützte Bäume beseitigt worden sind. Die für die Eingriffsbewertung angesetzte Kompensationswertzahl von 1,0 ist deshalb zu gering. Aufgrund des beseitigten Gehölzbestandes wird bei einer anerkannten Wertstufe 1 die Verwendung der (erhöhten) Kompensationswertzahl von 1,5 für notwendig erachtet, um das Kompensationerfordernis sachgerecht zu ermitteln. 1.1.2 Im Umweltbericht wird lediglich die lt. Plan zulässige Flächenversiegelung als Eingriff gewertet. Das entspricht nicht der angewandten Methodik (HzE). Die zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses auf dem Flurstück 99 vorhandenen Biotoptypen sind für die gesamte Fläche als Verlust zu werten, wobei für die zulässige Versiegelung ein Zuschlag von 0,5 auf die Kompensationswertzahl aufzuschlagen ist (siehe HzE, Anlage 10, Tab. 2). Bei der Ermittlung der zulässigen Flächenversiegelung ist auch die zulässige Überschreitung der GRZ zu berücksichtigen. Aufgrund der Nähe zur Ortslage erfolgt eine weitere Korrektur (Faktor 0,75) aufgrund des Freiraumbeeinträchtigungsgrades (siehe HzE, Anlage 10, Tab. 4 und 5). Es ist nicht nachvollziehbar, warum, wie im vorliegenden Umweltbericht, auf die Verwendung der lt. HzE vorgesehenen Korrekturfaktoren verzichtet werden soll. Um zu vergleichbaren Ergebnissen und zu einer Vereinheitlichung der Bearbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zu kommen, ist eine vollständige Anwendung der HzE erforderlich. Andernfalls sind Unter- bzw. Überkompensationen vorprogrammiert und eine Vergleichbarkeit ist nicht einmal zwischen verschiedenen Bebauungsplänen einer Gemeinde gegeben. Auch eine Gleichbehandlung der jeweils Betroffenen ist so nicht gegeben. Kompensationsmindernd kann anschließend die entstehende Hausgartenfläche mit dem Faktor 0,5 gegengerechnet werden. 1.2 Zur Kompensation Für die vorgesehen Obstbaumpflanzungen sollte die Verwendung von Hochstämmen und ein Pflanzabstand von mindestens 8 bis 10m untereinander vorgegeben werden. In dem Falle könnte eine Bewertung der Maßnahme mit Wertstufe 2 erfolgen. **Rechtsgrundlagen** **BNatSchG** Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) v. 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542) **NatSchAG M-V** Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz) v. 23. Februar 2010 (GVBl. M-V S 66) **Brandschutz** Zum jetzigen Zeitpunkt sind der Begründung zur Satzung keine brandschutzrelevanten Aussagen hinzuzufügen.	Nach Überarbeitung der Eingriffsbilanz geniert die geplante Realisierung der Planinhalte des B-Planes Nr. 26 unter Anwendung der Methodik HZE M-V auf Grundlage der festgesetzten Grundflächenzahl einen kompensationspflichtigen Eingriff durch Verlust und teilweiser Vollversiegelung der Biotoptypen OBD/PWX. Zur Kompensation des Eingriffs ist die Pflanzung von 30 Obstbäumen auf dem Flurstück 98/2, Flur 1, Gem. Niendorf unmittelbar nördlich des Plangebietes vorgesehen. Deren Realisierung führt im Sinne des HZE M-V zu einer Vollkompensation des Eingriffs. keine Hinweise

	Stellungnahme von	Prüfung und Abwägung
01 Landkreis Nordwestmecklenburg	9 **Untere Denkmalschutzbehörde – Herr Parschau** Im Bereich der Planung sind gegenwärtig keine derzeit bekannten Baudenkmale direkt betroffen. Betroffen ist jedoch der Umgebungsschutz für das Baudenkmal Nr. 1026 (Gutshaus). Entgegen den Formulierungen in 2.7 des Umweltberichtes und Pkt. 7 der Begründung befindet sich im Bereich der Satzung ein ausgedehntes Bodendenkmal (Abb.), welches im Lageplan entsprechend darzustellen ist. Vorhaben im Bereich der Satzung bedürfen, da Denkmale betroffen sind, zwingend einer denkmalrechtlichen Genehmigung nach §7 Denkmalschutzgesetz. Bei jeglichen Erdarbeiten im Geltungsbereich der Satzung ist ernsthaft mit dem Auffinden von archäologischen Denkmalen zu rechnen. Folgende Forderungen und Hinweise sind zu beachten: Der Beginn von Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg zwei Wochen vorab schriftlich anzuzeigen. Wenn während der Erdarbeiten unvermutet archäologische Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz M-V die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg 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 hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung zur Erhaltung erlischt fünf (5) Werktage nach Zugang der Anzeige bei der unteren Denkmalschutzbehörde. 	Das bekannte Bodendenkmal berührt teilweise das Plangebiet des B-Planes, dieses wird im Plan dargestellt und als Bodendenkmal gekennzeichnet. Die Hinweise und Forderungen werden beachtet. Sie sind inhaltlicher Bestandteil auf dem Plan und in der Begründung. Der B-Plan verändert nicht die Umgebungsbebauung des Gutshauses (Baudenkmal Nr. 1026), somit ist eine Beeinträchtigung des Umgebungsschutzes nicht zu erwarten.

	Stellungnahme von	Prüfung und Abwägung
01 Landkreis Nordwestmecklenburg	10 **FD Bau und Gebäudemanagement** **Straßenaufsichtsbehörde** von Seiten der Straßenaufsichtsbehörde bestehen gemäß § 10 StrWg-MV keine Einwände zu o.g. Planung. **Straßenbaulastträger** zum o. a. B-Plan gibt es unsererseits keine Einwände. Es sind keine Straßen und Anlagen in unserer Trägerschaft betroffen.	keine Einwände keine Einwände

02 Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg	**Stellungnahme von**	**Prüfung und Abwägung**

Staatliches Amt
für Landwirtschaft und Umwelt
Westmecklenburg

EINGEGANGEN
Amt Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen
11. JAN. 2016
AV | LVB | FIN | ÖS | BA | ZD | Bgm

StALU Westmecklenburg
Bleicherufer 13, 19053 Schwerin

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

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

AZ: StALU WM-12c-382-15-5122-74002
(bitte bei Schriftverkehr angeben)

Schwerin, 6. Januar 2016

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

Ihr Schreiben vom 13. November 2015

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 Planungsunterlagen habe ich aus landwirtschaftlicher Sicht geprüft. Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 26 werden als Kompensationsmaßnahme ca. 450 m² Grünland zu einer Streuobstwiese umgewandelt. Der betroffene Landwirt muss rechtzeitig und schriftlich über den Beginn der o.g. Maßnahme informiert werden, damit er entsprechende Vorkehrungen für den Feldbau treffen kann. Die Nutz- und Erreichbarkeit der landwirtschaftlichen Flächen während der Baumaßnahme ist durch den Vorhabenträger zu gewährleisten. Unvorhergesehene und durch die o.g. Maßnahme zerstörte Drainagen in landwirtschaftlichen Flächen sind unverzüglich wieder herzustellen oder in geeigneter Weise umzuverlegen. Der betroffene Eigentümer unvorhergesehen zerstörter Drainagen ist unverzüglich zu benachrichtigen. Es werden keine weiteren Bedenken und Anregungen geäußert.

2. Integrierte ländliche Entwicklung

Als zuständige Behörde zur Durchführung von Verfahren zur Neuregelung der Eigentumsverhältnisse nach dem 8. Abschnitt des Landwirtschaftsanpassungsgesetzes und des Flurbereinigungsgesetzes möchte ich mitteilen, dass sich das Planungsgebiet in keinem Verfahren zur Neuregelung der Eigentumsverhältnisse befindet.

Bedenken und Anregungen werden deshalb nicht geäußert.

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

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

keine Bedenken, - Hinweise:
Eine Information des betroffenen Landwirten ist nicht erforderlich, da sich das betreffende Grundstück im Besitz des Eingriffsverursachers und Ausgleichspflichtigen befindet.

keine Bedenken und Anregungen
Das Plangebiet befindet sich in keinem Verfahren zur Neuregelung der Eigentumsverhältnisse.

	Stellungnahme von	Prüfung und Abwägung
02 Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg	 **3. Naturschutz, Wasser und Boden** 3.1 Naturschutz Von dem Vorhaben sind meine Belange nach §§ 5 Satz 1 Nr. 1 bis 3 und 40 Abs. 2 Nr. 2 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) nicht betroffen. Die Belange anderer Naturschutzbehörden nach §§ 2, 3, 4, 6 und 7 NatSchAG M-V sind zu prüfen. 3.2 Wasser Gewässer erster Ordnung gem. § 48 Abs. 1 des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) und wasserwirtschaftliche Anlagen in meiner Zuständigkeit werden nicht berührt, so dass von hier gegen das Vorhaben keine wasserwirtschaftlichen Bedenken bestehen. 3.3 Boden Das Altlasten- und Bodenschutzkataster für das Land Mecklenburg-Vorpommern wird vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, Goldberger Straße 12, 18273 Güstrow, anhand der Erfassung durch die Landräte der Landkreise und Oberbürgermeister/Bürgermeister der kreisfreien Städte geführt. Entsprechende Auskünfte aus dem Altlastenkataster sind dort erhältlich. Werden in Bewertung dieser Auskünfte oder darüber hinaus durch Sie schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder altlastverdächtige Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind Sie in Grundlage von § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz – LBodSchG M-V) verpflichtet, den unteren Bodenschutzbehörden der Landkreise und kreisfreien Städte hierüber Mitteilung zu machen. **4. Immissions- und Klimaschutz, Abfall- und Kreislaufwirtschaft** Ich verweise auf meine Stellungnahme vom 19.12.2014. Im Auftrag Thomas Friebel	**keine Bedenken** Die untere Naturschutzbehörde ist am Planverfahren beteiligt. **keine** wasserwirtschaftlichen **Bedenken** **keine Bedenken** Die Hinweise zum Altlasten- und Bodenschutzkataster und zu Altlasten und altlastverdächtige Flächen werden zur Kenntnis genommen.

	Stellungnahme von	Prüfung und Abwägung
03 Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg	**Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg** Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg Schloßstraße 6 - 8, 19053 Schwerin Amt Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen Für die Gemeinde Bad Kleinen Am Wehberg 17 23972 Dorf Mecklenburg Bearbeiter: Frau Smigiel Telefon: 0385 588 89 142 Fax: 0385 588 89 190 E-Mail: alexandra.smigiel@afrlwm.mv-regierung.de AZ: 120-506-01/15 Datum: 25.01.2016 **Bebauungsplan Nr. 26 „Am Steindamm“ der Gemeinde Bad Kleinen** Hier: Landesplanerische Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung der Landesplanung als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB Ihr Schreiben vom: 13.11.2015 (Posteingang: 27.11.2015) Ihr Zeichen: -- Sehr geehrte Frau Plieth, die angezeigten Planungsabsichten werden nach den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung gemäß Landesplanungsgesetz (LPlG), Landesraumentwicklungsprogramm für Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) und dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) beurteilt. **Vorgelegte Unterlagen und Planungsziele** Zur Bewertung hat der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 26 „Am Steindamm“ bestehend aus Planzeichnung (Stand 10/2015) und Begründung vorgelegen. Mit der vorliegenden Planung sollen im Planbereich die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von einem Wohnhaus geschaffen werden. **Raumordnerische Bewertung** Im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 26 „Am Steindamm“ werden auf einer gemischten Baufläche vier Baufelder im Ortsteil Niendorf der Gemeinde Bad Kleinen ausgewiesen. Die Ausweisung von drei Baufeldern orientiert sich am Bestand. Auf telefonische Nachfrage beim Planungsbüro wird bestätigt, dass im Flurstück 99 der Bau eines Einzelhauses geplant ist. Der Bau des Einzelhauses rundet den bestehenden Komplex am Steindamm ab. **Anschrift:** Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg Schloßstraße 6 - 8, 19053 Schwerin Telefon: 0385 588 89160 Fax: 0385 588 89190 E-Mail: poststelle@afrlwm.mv-regierung.de	Raumordnerische Belange werden nicht berührt. Der Planung stehen keine Ziele und Grundsätze der Raumordnung entgegen.

	Stellungnahme von	Prüfung und Abwägung
03 Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg	*Hinweis:* *Vor dem Hintergrund der bedarfsgerechten Ausweisung von Wohnbauflächen gemäß 4.1 (3) **(Z)** RREP WM ist/sind bei zukünftigen Planungen in der Gemeinde Bad Kleinen* *a) der erhöhte Eigenbedarf der ortsansässigen Bevölkerung nachzuweisen,* *b) die Siedlungstätigkeit auf die innerörtlichen Brachflächen zu konzentrieren und* *c) rechtskräftige Bebauungspläne, für die keine Umsetzungschancen bestehen, zu beachten.* Das o.g. Vorhaben trägt dem Programmsatz 4.1 (5) RREP WM Rechnung. **Bewertungsergebnis** Es werden keine landesplanerischen Bedenken gegen die o.g. Planung geltend gemacht. **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 LPlG zu übersenden. Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag Alexandra Smigiel **Verteiler** Landkreis Nordwestmecklenburg, Fachdienst Bauordnung und Planung – per Mail Amt Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen – per Mail EM VIII 4 – per Mail EM VIII 410-1 – per Mail 2	

	Stellungnahme von	Prüfung und Abwägung
04 Landesamt für Kultur und Denkmalpflege		

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

EINGEGANGEN
Amt Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen
30. NOV. 2015
AV | LVB | FIN | OSo | BA | ZD | Bgm

Landesamt für Kultur und Denkmalpflege
Postfach 11 12 52 19011 Schwerin

Amt Dorf Mecklenburg - Bad Kleinen
Der Amtsvorsteher

Am Wehberg 17

23972 Dorf Mecklenburg

Ihr Schreiben: 13.11.2015

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-26-02
(Bitte immer angeben!)

Schwerin, den 26.11.2015

Bebauungsplan Nr. 26 "Am Steindamm" OT Niendorf der Gemeinde Bad Kleinen, hier: erneute Beteiligung der Behörden mit Umweltbericht, Stand 21.10.2015
Stellungnahme des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege

Sehr geehrte Damen und Herren,

in der vorliegenden Planung werden die Belange der Baudenkmalpflege und Bodendenkmalpflege berücksichtigt.

Weitere Anregungen werden nicht gegeben.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

gez. Dr. Detlef Jantzen
Landesarchäologe

nachrichtlich an:
Untere Denkmalschutzbehörde,
NWM

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	Landesbibliothek	Landesarchiv Archiv Schwerin	Archiv Greifswald
Domhof 4/5	Domhof 4/5	Johannes-Stelling-Str. 29	Graf Schack Allee 2	Martin-Anderson-Nexö-Platz 1
19055 Schwerin	19055 Schwerin	19053 Schwerin	19053 Schwerin	17489 Greifswald
Tel.: 0385 588 79 111	Tel.: 0385 588 79 101	Tel.: 0385 55844-0	Tel.: 0385 588 79 610	Tel.: 03834 5953-0
Fax: 0385 588 79 344	Fax: 0385 588 79 344	Fax: 0385 55844-24	Fax: 0385 588 79 612	Fax: 03834 5953-63

eMail: poststelle@kulturerbe-mv.de

Belange werden in der Planung berücksichtigt.

Keine weiteren Anregungen

	Stellungnahme von	Prüfung und Abwägung
05 Wasser- und Bodenverband „Wallensteingraben-Küste“	Wasser- und Bodenverband „Wallensteingraben-Küste“ KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS WBV„Wallensteingraben- Küste“, Am Wehberg 17, 23972 Dorf Mecklenburg Amt Dorf Mecklenburg – Bad Kleinen Am Wehberg 17 23972 Dorf Mecklenburg Bearbeiter / Ihre Zeichen/Nachricht vom / Unser Zeichen / Datum Dorf Mecklenburg, den 23.12.2015 **Betr.: Bebauungsplan Nr. 26 der Gemeinde Bad Kleinen "Am Steindamm" OT Niendorf** Sehr geehrte Damen und Herren, dem o. g. Vorhaben wird seitens des Wasser- und Bodenverbandes zugestimmt. Anlagen des Verbandes sind im Bereich des Vorhabens nicht vorhanden. Mit freundlichem Gruß U. Brüsewitz Brüsewitz Geschäftsführer Verbandsvorsteher: Dr. Joachim Behrens ☎ (03841) 32 75 80 wbv_wismar@wbv-mv.de Geschäftsführer: Uwe Brüsewitz Fax (03841) 32 75 81 bruesewitz@wbv-mv.de Bankverbindung: Commerzbank AG Wismar Konto Nr. 0214 99 77 00 BLZ 140 800 00	Zustimmung, Anlagen des Verbandes sind nicht vorhanden

06 Zweckverband Wismar	**Stellungnahme von**	**Prüfung und Abwägung**

Zweckverband Wismar • Dorfstraße 28 • 23972 Lübow

Zweckverband Wismar Wasser Abwasser Fernwärme

Körperschaft des öffentlichen Rechts
— Die Verbandsvorsteherin —

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

Bearbeiter:	Frau Meier
Telefon:	03841- 783052
FAX:	03841-780407
E-Mail:	s.meier@zvwis.de
Ihre Nachricht vom:	13.11.2015
Ihr Zeichen:	Frau Kruse

Lübow, den 07.01.2016

Aufstellung Bebauungsplan Nr.26 „Am Steindamm“ OT Niendorf der Gemeinde Bad Kleinen
- Entwurf vom 21.10.2015
- erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) und § 2 (2) 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, der Satzung über den Anschluss an die Niederschlagswasseranlagen des Zweckverbandes Wismar und deren Benutzung- Niederschlagswassersatzung (NWS)- vom 08.05.2013 und unserer Stellungnahme vom 15.01.2015, 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. Bis zum geplanten Baugrundstück muss die Zuleitung Trinkwasser im öffentlichen Bereich durch den Zweckverband Wismar verlegt werden.

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

Steuer-Nr.
4080/144/02218
Bankverbindungen
Deutsche Kreditbank AG Schwerin (BLZ 120 300 00) Kto.-Nr. 202 242 IBAN DE83 1203 0000 0000 2022 42 BIC BYLA DEM 1001
Sparkasse Mecklenburg Nordwest (BLZ 140 510 00) Kto.-Nr. 1 000 006 626 IBAN DE98 1405 1000 1000 0066 26 BIC NOLA DE 21 WIS
Commerzbank Wismar (BLZ 130 400 00) Kto.-Nr. 3 596 111 IBAN DE93 1304 0000 0359 6111 00 BIC COBA DE FFXX

- **keine Bedenken**, - Hinweise

Die Hinweise zur Wasserversorgung, zum Schmutzwasser und zum Anschaffungs- und Herstellungsbeitrag Trink- und Schmutzwasser werden zur Kenntnis genommen und in die Begründung übernommen.

	Stellungnahme von	Prüfung und Abwägung
06 Zweckverband Wismar	 **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. **Anschaffungs- und Herstellungsbeitrag Trinkwasser** Folgende Flurstücke sind von der Überplanung mit dem B-Plan Nr. 26 betroffen: Niendorf Flur 1 Flurstück 92 Niendorf Flur 1 Flurstück 93/1 Niendorf Flur 1 Flurstück 94/4 Niendorf Flur 1 Flurstück 95 Niendorf Flur 1 Flurstück 97 Niendorf Flur 1 Flurstück 98/1 Niendorf Flur 1 Flurstück 99 Für den erstmaligen Anschluss an die öffentlichen Einrichtungen Trinkwasser erhebt der Zweckverband einen Anschaffungs- und Herstellungsbeitrag. Die Legitimation hierfür bildet die Satzung über die Erhebung von Beiträgen für die Trinkwasserversorgung des Zweckverbandes Wismar - Beitragssatzung Trinkwasser (BSTW) - vom 25.04.2012 und § 9 i.V.m. §§ 1 II, 2 I 2 des Kommunalabgabengesetzes (KAG M-V) Mecklenburg-Vorpommern. An die Trinkwasserleitung sind derzeit folgende von der Beplanung betroffene Grundstücke angeschlossen: 98/1, 93/1, 95 und 92. Im Zuge der Trinkwasserbeitragserhebung wurden im Jahr 2014 für eben diese Flurstücke die Bescheide erstellt. Die Grundstücke wurden gem. § 6 II h BSTW (Außenbereichsbebauung) beschieden. Alle drei erstellten Trinkwasserbescheide sind bestandskräftig, zwei sind bisher bezahlt, wobei angemerkt ist, dass das Zahlungsziel der 30.06.2016 ist. Durch die Überplanung mit dem B-Plan Nr. 26 wird vermutlich eine Fläche von 7.675 m² beitragspflichtig. Von dieser Fläche sind die bereits beschiedenen Flächen in Abzug zu bringen, insgesamt 1.855,31 m², die sich wie folgt zusammensetzt: Niendorf Flur 1 98/1 über 370,24 m² Niendorf Flur 1 93/1 über 750,36 m² Niendorf Flur 1 92 über 734,71 m² Der Bebauungsplan legt eine eingeschossige Bebauung für das B-Plan-Gebiet fest. Die Verkehrsflächen, die im B-Plan enthalten sind, haben wir als öffentliche Straße angesehen, so dass für diese keine Beitragspflicht besteht. Anhand dieser Gegebenheiten stellt sich die Nachberechnung des Trinkwasserbescheides wie folgt für das gesamte B-Plan-Gebiet dar:	Die Ausführung zur Erhebung von Beiträgen ist nicht nachvollziehbar und bedarf einer Klärung.

Stellungnahme von	Prüfung und Abwägung
06 Zweckverband Wismar	

beitragspflichtige Grundstücksfläche m²	x	Beitragssatz (0,94 €)	x	Vollgeschossfaktor	=	Trinkwasserbeitrag €
7.675-1.855,31	x	0,94	x	1	=	5.470,51 €

Wir weisen an dieser Stelle ausdrücklich darauf hin, dass es sich hierbei um eine Vorabberechnung handelt, Änderungen behalten wir uns vor!

Mit freundlichen Grüßen
Zweckverband Wismar

i. A. Sabine Meier

2016-01-B-Plan2015-0007-NiendorfBadKl-B-Plan26-Entwurf-2015-10.doc

	Stellungnahme von	Prüfung und Abwägung
07 e.on edis	 e.dis E.DIS AG · Langewahler Straße 60 · 15517 Fürstenwalde/Spree Amt Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen Bauamt Am Wehberg 17 23972 Dorf Mecklenburg Neubukow, 01. Dezember 2015 **Bebauungsplan Nr. 26 „Am Steindamm" der Gemeinde Bad Kleinen** Bitte stets angeben: Upl/15/29 Sehr geehrte Damen und Herren, gegen die o.g. Planung/Planungsänderung bestehen unserseits keine Bedenken. In der Anlage übersenden wir Ihnen Planungsunterlagen mit unserem eingetragenen Leitungs- und Anlagenbestand. Wir weisen darauf hin, dass diese Eintragungen nur zu Ihrer Information bestimmt sind und keine Einweisung darstellen. Zu unseren vorhandenen elektrischen Betriebsmitteln sind grundsätzlich Abstände nach DIN VDE 0100 und DIN VDE 0101 einzuhalten. Vorhandene und in Betrieb befindliche Kabel dürfen weder freigelegt noch überbaut werden. Zur Gewährleistung der geforderten Mindesteingrabetiefen sind Abtragungen der Oberfläche nicht zulässig. In Kabelnähe ist Handschachtung erforderlich. Bitte beachten Sie, dass rechtzeitig vor Beginn eventueller Bauarbeiten eine Einweisung durch den Meisterbereich Tel.-Nr.: 038822 52 220 erfolgen muss. 1/2 **E.DIS AG** Regionalbereich Mecklenburg-Vorpommern Betrieb Verteilnetze Ostseeküste Am Stellwerk 12 18233 Neubukow www.e-dis.de **Postanschrift** Neubukow Am Stellwerk 12 18233 Neubukow Norbert Lange T 038294 75-282 T 038294 75-206 norbert.lange @e-dis.de Unser Zeichen NR-M-O Vorsitzender des Aufsichtsrates: Dr. Thomas König Vorstand: Bernd Dubberstein (Vorsitzender) Manfred Paasch Dr. Andreas Reichel Sitz: Fürstenwalde/Spree Amtsgericht Frankfurt (Oder) HRB 7488 St.Nr. 063/100/00076 Ust.Id. DE 812/729/567 Gläubiger-Id. DE97ZZZ00000121510 Commerzbank AG Fürstenwalde/Spree Konto 6 507 115 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 DEUTDEBB160	**Keine Bedenken** Die allgemeinen Hinweise werden beachtet und sind inhaltlicher Bestandteil der Begründung.

Stellungnahme von | **Prüfung und Abwägung**

07
e.on edis

e.dis

Für den Anschluss an unser Versorgungsnetz ist eine Erweiterung der Stromverteilungsanlagen erforderlich. Dazu sind wir auf geeignete Flächen im öffentlichen Bauraum gemäß DIN 1998 angewiesen, wobei wir eine Verlegetiefe für Kabel von 0,60 m vorsehen.

Zur weiteren Beurteilung des Standortes, insbesondere zur Einschätzung der Aufwendungen für die künftige Stromversorgung, benötigen wir rechtzeitig einen Antrag mit folgenden Informationen:

- Lage- bzw. Bebauungsplan, vorzugsweise im Maßstab 1 : 500;
- Erschließungsbeginn und zeitlicher Bauablauf;
- Versorgungsstruktur und Leistungsbedarf des Baugebietes;
- vorgesehene Ausbaustufen mit zeitlicher Einordnung, insbesondere Baustrombedarf;
- Namen und Anschrift des Erschließungsträgers

Nach Antragstellung unterbreiten wir dem Erschließungsträger das Kostenangebot für den Anschluss an unser Versorgungsnetz.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

E.DIS AG

Jörn Suhrbier Raik Bessert

Anlage:
Lageplan 3265-5966C12

2/2

	Stellungnahme von	Prüfung und Abwägung
08 Telekom	Noch keine Stellungnahme eingegangen	

	Stellungnahme von	Prüfung und Abwägung
09 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 Jägersteg 2 18246 Bützow leitungsauskunft-mv@hansewerk.com F 038461-51-2134 Reiner Klukas T +49 38461 51-2127 30.11.2015 **Reg.-Nr.: 203413** (bei Rückfragen bitte angeben) **Baumaßnahme:** Entwurf zum B-Plan Nr.: 26 --Am Steindamm--, hier: erneute Beteiligung der TöB **Ort:** Gemeinde Bad Kleinen OL 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 Bünger Geschäftsführer: Andre Bachor Sitz: Bellevue 7 23968 Gägelow Registergericht: HRB 1888 Amtsgericht Schwerin USt-Ident: DE137437545 Dieses Schreiben wurde maschinell erstellt und ist auch ohne Unterschrift gültig. Leitungsauskunft - Reg.-Nr.: 203413 Seite 1/2	Keine Betroffenheit, da keine Versorgungsanlagen vorhanden sind

Stellungnahme von **Prüfung und Abwägung**

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 **fünf** Gemeinden eine Stellungnahme abgegeben.

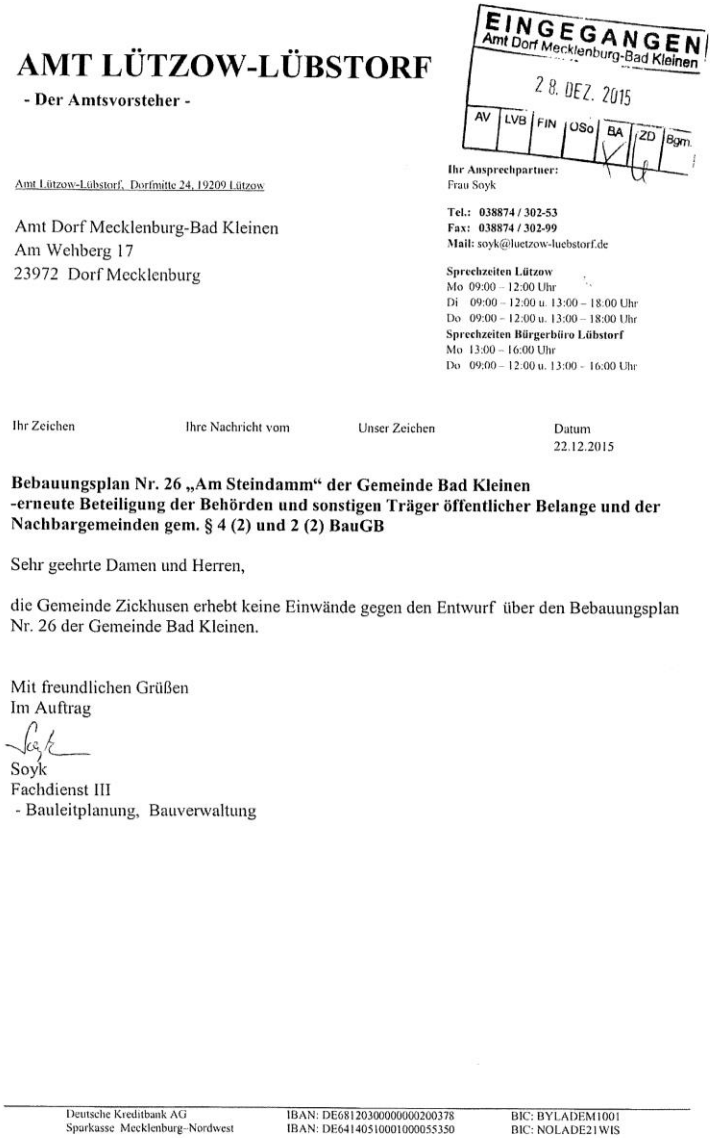
	Stellungnahme von	Prüfung und Abwägung
1 Gemeinde Bobitz	**Beschluss zu VO/GV09/2015-0850** (Beratungsergebnis der Vorlage im entscheidenden Gremium) **Stellungnahme zum Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 26 "Am Steindamm" OT Niendorf der Gemeinde Bad Kleinen** **Übersicht zur Beratung:** 23.11.2015 Gemeindevertretung SI/09/GV09-75 ungeändert beschlossen **Beschluss:** **23.11.2015** **Gemeindevertretung Bobitz** **SI/09/GV09-75** **Sitzung der Gemeindevertretung Bobitz** **Beschluss:** Die Gemeindevertretung Bobitz beschließt dem Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 26 „Am Steindamm“ OT Niendorf der Gemeinde Bad Kleinen zuzustimmen. Die Gemeinde Bobitz hat keine Hinweise oder Bedenken. **Abstimmungsergebnis:** Gesetzliche Anzahl der Mitglieder des Gremiums: 13 davon besetzte Mandate: 12 davon Anwesende: 10 Ja- Stimmen: 10 Nein- Stimmen: - Stimmenthaltungen: - Befangenheit nach § 24 KV M-V: - Uth Bürgermeisterin GEMEINDE BOBITZ · LANDKREIS NORDWESTMECKLENBURG · VO/GV09/2015-0850 Seite: 1/1	Zustimmung, keine Hinweise und Bedenken

	Stellungnahme von	Prüfung und Abwägung
2 Gemeinde Groß Stieten	**Beschluss zu VO/GV03/2015-0368** (Beratungsergebnis der Vorlage im entscheidenden Gremium) **Stellungnahme zum Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 26 "Am Steindamm" OT Niendorf der Gemeinde Bad Kleinen** **Übersicht zur Beratung:** 16.12.2015 Groß Stieten SI/03/GV03-79 ungeändert beschlossen **Beschluss:** **16.12.2015** **Gemeindevertretung Groß Stieten** **SI/03/GV03-79** **Sitzung der Gemeindevertretung Groß Stieten** **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: - Woitkowitz Bürgermeister VO/GV03/2015-0368 Seite: 1/1	Zustimmung, keine Hinweise oder Bedenken

	Stellungnahme von	Prüfung und Abwägung
3 Gemeinde Hohen Viecheln	**Beschluss zu VO/GV10/2015-0495** (Beratungsergebnis der Vorlage im entscheidenden Gremium) **Stellungnahme zum Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 26 "Am Steindamm" OT Niendorf der Gemeinde Bad Kleinen** **Übersicht zur Beratung:** 23.11.2015 Hauptausschuss SI/10/HauA-52 ungeändert beschlossen 14.12.2015 Gemeindevertretung SI/10/GV10-68 ungeändert beschlossen **Beschluss:** **14.12.2015 Gemeindevertretung Hohen Viecheln** **SI/10/GV10-68 Sitzung der Gemeindevertretung Hohen Viecheln** Die Gemeindevertretung hat keine Hinweise und Bedenken. **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: - Glöde Bürgermeister VO/GV10/2015-0495 Seite: 1/1	Zustimmung, keine Hinweise oder Bedenken

	Stellungnahme von	Prüfung und Abwägung
4 Gemeinde Dorf Mecklenburg	**Beschluss zu VO/GV01/2015-1031** (Beratungsergebnis der Vorlage im entscheidenden Gremium) **Stellungnahme zum Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 26 "Am Steindamm" OT Niendorf der Gemeinde Bad Kleinen** **Übersicht zur Beratung:** 08.12.2015 Gemeindevertretung SI/01/GV01-90 ungeändert beschlossen **Beschluss:** **08.12.2015 Gemeindevertretung Dorf Mecklenburg** **SI/01/GV01-90 Sitzung der Gemeindevertretung Dorf Mecklenburg** **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: - Tribukeit Bürgermeister GEMEINDE DORF MECKLENBURG · LANDKREIS NORDWESTMECKLENBURG · VO/GV01/2015-1031 Seite: 1/1	Zustimmung, keine Hinweise oder Bedenken

	Stellungnahme von	Prüfung und Abwägung
5 Gemeinde Lübstorf	Noch keine Stellungnahmen eingegangen	

	Stellungnahme von	Prüfung und Abwägung
6 Gemeinde Zickhusen		Keine Einwände

AMT LÜTZOW-LÜBSTORF
- Der Amtsvorsteher -

EINGEGANGEN
Amt Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen
28. DEZ. 2015
AV | LVB | FIN | OSo | BA | ZD | Bgm

Amt Lützow-Lübstorf, Dorfmitte 24, 19209 Lützow

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

Ihr Ansprechpartner:
Frau Soyk

Tel.: 038874 / 302-53
Fax: 038874 / 302-99
Mail: soyk@luetzow-luebstorf.de

Sprechzeiten Lützow
Mo 09:00 – 12:00 Uhr
Di 09:00 – 12:00 u. 13:00 – 18:00 Uhr
Do 09:00 – 12:00 u. 13:00 – 18:00 Uhr
Sprechzeiten Bürgerbüro Lübstorf
Mo 13:00 – 16:00 Uhr
Do 09:00 – 12:00 u. 13:00 – 16:00 Uhr

Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom	Unser Zeichen	Datum
			22.12.2015

Bebauungsplan Nr. 26 „Am Steindamm“ der Gemeinde Bad Kleinen
-erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden gem. § 4 (2) und 2 (2) BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Gemeinde Zickhusen erhebt keine Einwände gegen den Entwurf über den Bebauungsplan Nr. 26 der Gemeinde Bad Kleinen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag
Soyk
Fachdienst III
- Bauleitplanung, Bauverwaltung

Deutsche Kreditbank AG IBAN: DE68120300000000200378 BIC: BYLADEM1001
Sparkasse Mecklenburg-Nordwest IBAN: DE64140510001000055350 BIC: NOLADE21WIS

Stellungnahme von	Prüfung und Abwägung

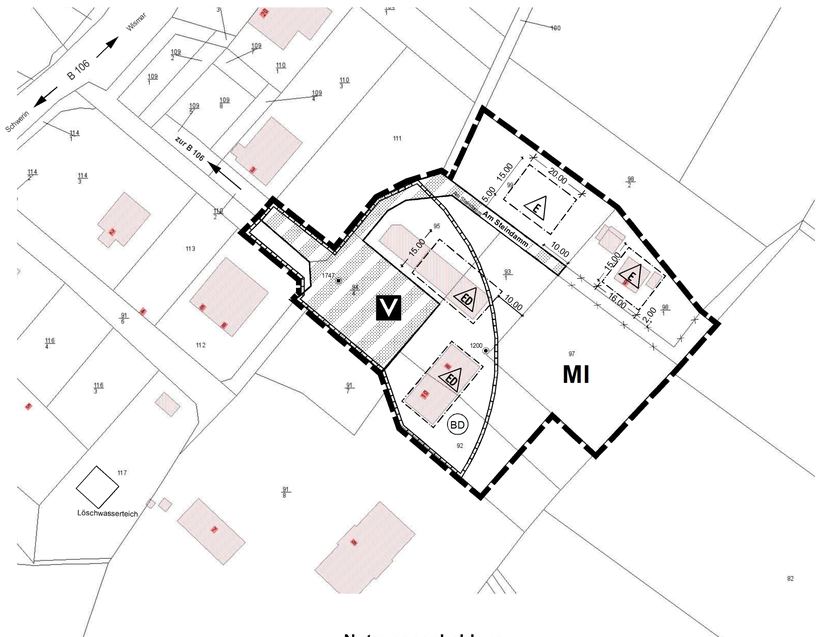
Bürgerbeteiligung - Öffentliche Auslegung vom

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

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
Grundflächen-zahl	
Bauweise	Dachform Dachneigung Traufhöhe Firsthöhe

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

Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dez.1990 (BGBl.1991 I S. 58)

Art der baulichen Nutzung
§9 Abs. 1Nr. 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
E — nur Einzelhäuser zulässig
ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze

Verkehrsflächen
§9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB

Straßenbegrenzungslinie
V — Verkehrsberuhigter Bereich
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz
§9 Abs.6 BauGB

BD — Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen, hier Bodendenkmal

Sonstige Planzeichen
§9 Abs.7 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Darstellung ohne Normcharakter

Flurstücksgrenze
z.B. 97 — Nr. des Flurstückes
5.00 — Maßlinien mit Maßangaben
künftig entfallende 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 (5) 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 des dazugehörigen mittleren Straßenabschnittes.
Die Traufhöhe ist als Höhe der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut und die Firsthöhe als Höhe der oberen Dachbegrenzungskante, also bei Satteldächern der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel, definiert.
Die festgesetzte Traufhöhe bezieht sich auf die Hauptdachflächen.

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 Boden, Natur und Landschaft § 9(1) Nr. 20 u.(6) BauGBsowie § 1a Abs. 3 BauGB

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

Nicht unmittelbar wieder verwendeter Aushub unterliegt den abfallrechtlichen Bestimmungen und ist fachgerecht zu entsorgen. Ohne aussagefähige Ergebnisse historischer Recherchen, oder der Bestätigung eines Fachkundigen, dass es sich um gewachsenen Boden ohne Anhaltspunkte für Schadstoffeintrag handelt oder entsprechende Deklarationsanalysen nach LAGA M20 darf Aushubboden nicht als unbelastetes Material (Z0) verwertet werden.

Örtliche Bauvorschriften

gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 LBauO M/V

§1 Geltungsbereich
Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 26 „Am Steindamm".

§2 Baugestalterische Festsetzungen

1. Hauptdächer
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 M/V und kann mit Bußgeld geahndet werden.

Textliche Hinweise

Landschaftspflegerische 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 30 Obstbäumen auf dem Flurstück 98/2, Flur 1, Gem. Niendorf
Der Kompensationsbedarf beträgt 1.305 m² FÄQ. Die Kompensationsmaßnahme ist im Umweltbericht detailliert beschrieben.
Die Sicherung der landschaftspflegerischen Ausgleichsmaßnahmen erfolgt durch einen städtebaulichen Vertrag.

Artenschutz
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 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 16. Dezember 2010 (GVOBl. M-V S. 713) gesetzlich geschützt. Die Hinweise zum Verhalten im Bereich der Festpunkte sind zu beachten.

Bodendenkmale
Im Plangebiet befindet sich ein ausgedehntes Bodendenkmal (siehe Planzeichnung). Der Beginn von Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg und dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege spätestens 4 Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen.
Wenn während der Erdarbeiten unvermutet Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Denkmalschutzbehörde 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 Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Altlasten / Abfall / Bodenschutz
1. 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.
2. Konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine bisher unbekannte schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, sind unverzüglich der Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständiger Bodenschutzbehörde mitzuteilen.
3. Kampfmittelbelastungen liegen in der Zuständigkeit des Munitionsbergungsdienstes.
4. Mit der Getrennthaltung von mineralischen, metallischen, hölzernen und sonstigen Bauabfällen und nach Maßgabe des Entsorgers kann im Allgemeinen die gemeinwohlverträgliche Abfallentsorgung vorbereitet werden.
5. Bei Abbrucharbeiten dient ein vorher erstelltes Schadstoffkataster der Arbeitssicherheit sowie der ordnungsgemäßen und schadlosen Entsorgung.

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

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 (Planzeichenverordnung-PlanzV) vom 18.Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) einschl. aller rechtskräftigen Änderungen, des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V S. 344) 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, Flurst.- 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 26.11.2014 durch Veröffentlichung im Amtsblatt erfolgt.

Bad Kleinen, den Der Bürgermeister

2. Die Gemeindevertretung hat am 29.10.2014 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Bad Kleinen, den Der Bürgermeister

3. 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

4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 18.11.2014 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Bad Kleinen, den Der Bürgermeister

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 05.12.2014 bis zum 09.01.2014 während der Dienststunden nach § 3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung ist durch Veröffentlichung im Amtsblatt am 26.11.2014 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Bad Kleinen, den Der Bürgermeister

6. Die Gemeindevertretung hat am 21.10.2015 die Umstellung des Planverfahrens vom vereinfachten Verfahren auf das Regelverfahren nach BauGB beschlossen, den Entwurf vom 29.10.2014 zum Vorentwurf erklärt, die geänderten Entwürfe des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und gemäß § 3 (2) BauGB zur erneuten öffentlichen Auslegung bestimmt.

Bad Kleinen, den Der Bürgermeister

7. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 04.12.2015 bis zum 08.01.2016 während der Dienststunden nach § 3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Die erneute 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 25.11.2015 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 - Textl. 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 - Textl. 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 ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 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

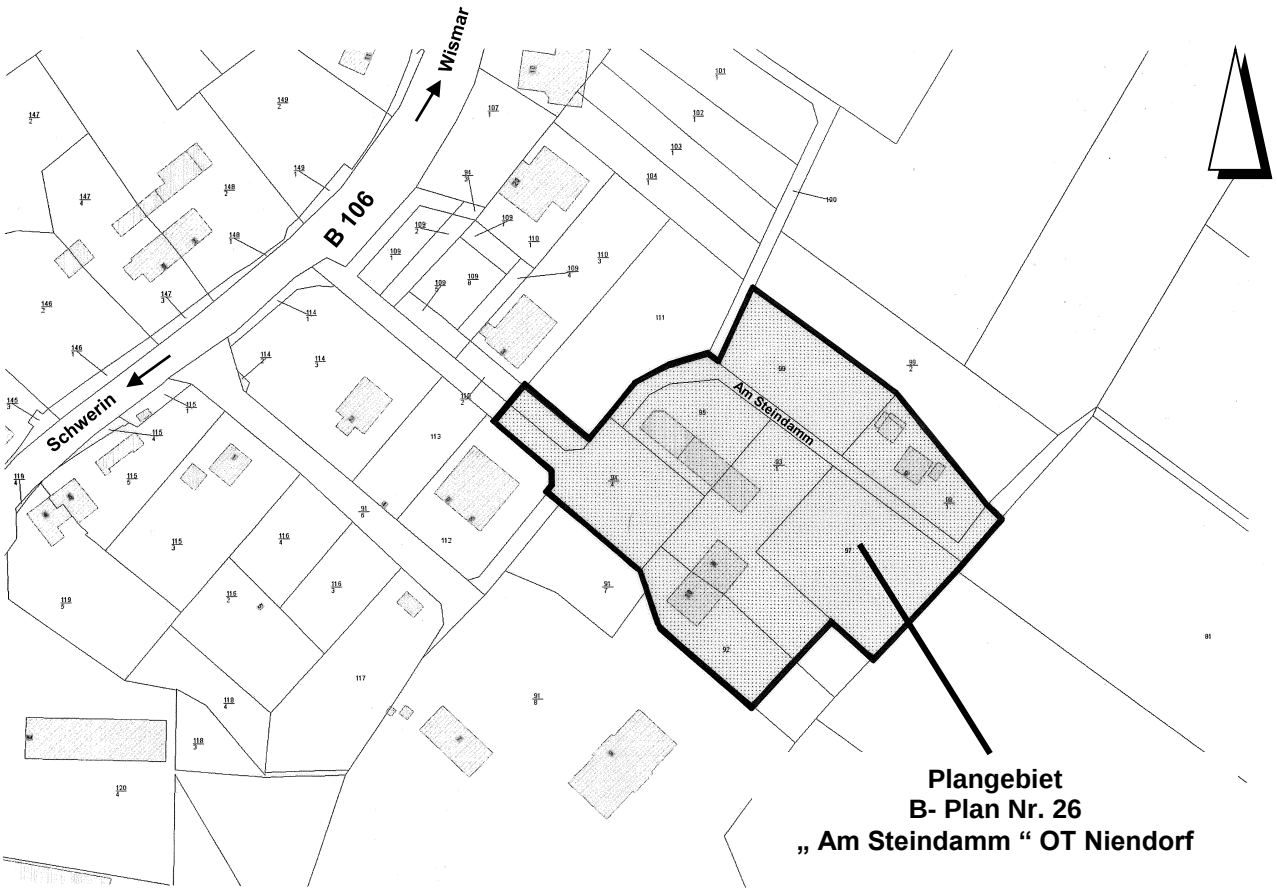
Entwurf Stand: 18.02.2016

H/B = 410 / 768 (0.31m²)

Begründung

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

„ Am Steindamm “ OT Niendorf



Übersichtsplan

Entwurf

Stand: 18.02.2016

I N H A L T S V E R Z E I C H N I S

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.

Zur äußeren Gestaltung von baulichen Anlagen und deren besondere Anforderungen werden mit dem Bebauungsplan gleichzeitig örtliche Bauvorschriften erlassen.

Mit den festgesetzten örtlichen Bauvorschriften werden grobe Rahmenbedingungen vorgegeben, die gewährleisten, dass sich die baulichen Anlagen harmonisch in die örtlichen Verhältnisse einpassen, der einzelnen Bauherr aber dennoch genügend Spielraum hat, um seine individuellen Gestaltungsabsichten realisieren zu können.
Aufgrund unterschiedlicher Bauformen und Strukturen im Geltungsbereich und darüber hinaus in der Umgebungsbebauung werden die örtlichen Bauvorschriften nur auf die typischen Dachformen und die Außenwandgestaltung der Gebäude beschränkt.

2. ***Grundlagen der Planung/Aufstellungsverfahren***

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) vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V S. 344)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.
Anschlussmöglichkeit besteht im Bereich der Straße „Am Steindamm“, westlich des zu bebauenden Grundstückes. Hier verläuft eine Wasserversorgungsleitung d 63 PE. Bis zum geplanten Baugrundstück muss die Zuleitung Trinkwasser im öffentlichen Bereich durch den Zweckverband Wismar verlegt werden.

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.
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.

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 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.

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).
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.

Da das Gelände wurde früher landwirtschaftlich genutzt wurde, besteht Untersuchungs-erfordernis nach LAGA M20. Auffüllungen insbesondere im Osten der Fläche sind zudem möglich. Aufschüttungen sind häufig mit Schadstoffen belastet.

Nicht unmittelbar wieder verwendeter Aushub unterliegt den abfallrechtlichen Bestimmungen und ist fachgerecht zu entsorgen. Ohne aussagefähige Ergebnisse historischer Recherchen, oder der Bestätigung eines Fachkundigen, dass es sich um gewachsenen Boden ohne Anhaltspunkte für Schadstoffeintrag handelt oder entsprechende Deklarationsanalysen nach LAGA M20 darf Aushubboden nicht als unbelastetes Material (Z0) verwertet werden.

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 kohlenteerhaltiger 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 kohlenteerhaltigen 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***

Im Bereich der Planung sind gegenwärtig keine derzeit bekannten Baudenkmale direkt betroffen. Der B- Plan verändert nicht die Umgebungsbebauung des vorhandenen Baudenkmales Nr. 1026 (Gutshaus), so dass eine Beeinträchtigung des Umgebungsschutzes nicht zu erwarten ist.
Im Bereich des Plangebietes befindet sich ein ausgedehntes Bodendenkmal, dieses ist in der Planzeichnung gekennzeichnet. Vorhaben im Bereich der Satzung bedürfen, da Denkmale betroffen sind, zwingend einer denkmalrechtlichen Genehmigung nach §7 Denkmalschutzgesetz.
Bei jeglichen Erdarbeiten im Geltungsbereich der Satzung ist ernsthaft mit dem Auffinden von archäologischen Denkmalen zu rechnen.
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.
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.

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