

BV/08/22-122

Beschlussvorlage
öffentlich

Bebauungsplan Nr. 28 "Nördliches Mühlengelände", hier Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

<i>Organisationseinheit:</i> Bauamt	<i>Datum</i> 05.09.2022
--	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Ausschuss für Bau-, Verkehrsangelegenheiten und Umwelt Bad Kleinen (Vorberatung)	14.09.2022	Ö
Gemeindevertretung Bad Kleinen (Entscheidung)	19.10.2022	Ö

Beschlussvorschlag

1. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Bad Kleinen billigt den vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 28 "Nördliches Mühlengelände" und den Entwurf der Begründung dazu. Die Anlage ist Bestandteil des Beschlusses.
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 28 einschließlich der Begründung ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Gemäß § 13a Abs. 3 BauGB ist ortsüblich bekannt zu machen, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden soll. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind zur Stellungnahme aufzufordern und über die öffentliche Auslegung zu informieren.
3. Der Bürgermeister wird beauftragt, die Beteiligung der Öffentlichkeit ortsüblich bekannt zu machen.

Sachverhalt

Für das Mühlengelände wurde eine neue städtebauliche Konzeption erarbeitet und mit der Gemeinde abgestimmt. Entgegen den Vorstellungen des alten Bebauungsplanes Nr. 23 ist nun u.a. die Errichtung von Stadtvillen als Mehrfamilienhäuser zur Schaffung von Wohnraum vorgesehen. Der denkmalgeschützte Mühlengebäude-Komplex wird vollständig erhalten und soll für Wohn- und gewerbliche Nutzungen umgestaltet werden.

Das Planungsziel des Bebauungsplanes Nr. 28 besteht im Wesentlichen in der Festsetzung von Urbanen Gebieten gemäß § 6a BauNVO entsprechend der neuen städtebaulichen Konzeption. Der 1. Bauabschnitt zur Revitalisierung des Mühlengeländes in Bad Kleinen galt der Erhaltung und Umnutzung des denkmalgeschützten Silos. Der Umbau zu Wohnungen mit einem großen Wellnessbereich sowie einem ergänzenden Parkhaus wurde im November 2020 genehmigt und befindet sich bereits in der Realisierungsphase. Nach Absprache mit dem Landkreis wurde der 1. Bauabschnitt mit in den Geltungsbereich einbezogen, um eine einheitliche planungsrechtliche Situation zu schaffen. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer formalen Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Finanzielle Auswirkungen

Anlage/n

1	2022-10-10 Bad Kleinen B-Plan_Nr_28_Entwurf-750 (öffentlich)
2	Bad Kleinen B-Plan 28 Begründung Entwurf (öffentlich)

Gemeinde Bad Kleinen Bbauungsplan Nr. 28 "Nördliches Mühlengelände"

Teil A - Planzeichnung



Planzeichenerklärung
Es gilt die Bauzoneneinteilung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3796), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802), sowie die Planzoneneinteilung (PlanZon) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. Nr. 191) S. 503, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

1. Festsetzungen
Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 6 u. 11 BauVO)

MU Urbane Gebiete, mit laufender Nummerierung (§ 6 BauVO)
SO Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauVO)
"Parkhaus"

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 19-20 BauVO)

- GRZ Grundflächenzahl
- III - IV Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
- IV Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- IV Zahl der Vollgeschosse zwingend
- GH 11,1 Gebäudehöhe in m ü. NN/HfE als Höchstmaß
- GH 13,0 - 17,0 Gebäudehöhe in m ü. NN/HfE als Mindest- und Höchstmaß

Bauweise, Baugruppen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 23 BauVO)

- a abwechslende Bauweise
- g geschlossene Bauweise
- Bauweise
- Baugruppe

Verkehrsmitteln (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrflächen besonderer Zweckbestimmung
- Private Verkehrsflächen
- Mischverkehrsfläche
- Zweckbestimmte Fuß- und Radweg
- Straßenbegrenzungslinie
- Einfahrtbereich
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und die Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und die Abwasserbeseitigung
- Stellplatz für Abfallbehälter

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Private Grünflächen
- Parkanlage
- Abgrenzungsgrenn

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz vor Erdbeben und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

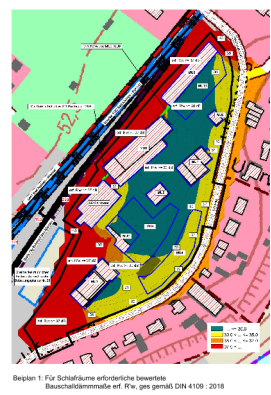
- Erhaltung von Bäumen
- Sonstige Planzeichen
- Umzengung von Flächen für Stellplätze, zugeordnet dem MU1 (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 25 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bbauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Umzengung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes - Lärmvorsorge (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Umzengung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind - Sichtbereiche (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
- Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Bauplatzes (§ 16 Abs. 5 BauVO)
- Mit Geh-, Fahr- und Laufflächen zu bebauende Flächen zu Gunsten der Anlage und der Vor- und Entsorgungsträger

Darstellungen ohne Normcharakter

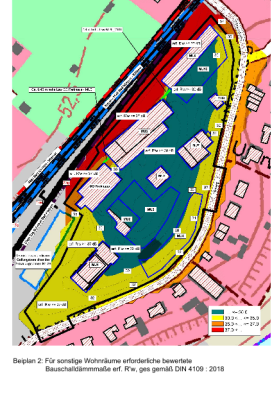
- vorhandene bauliche Anlagen
- vorhandene Flurstücksgrenzen
- Flurstücksnummern
- Benennung in m
- vorhandene Geländehöhen in m über NN
- Baum - künftig fortzufeld

Nachrichtliche Übernahmen

Abbildungen zum Teil B - Text - Nr. 5



Beispiel 1: Schulhaus erforderliche bewertete Bauschaltmaßnahme Erl. Rw. gem. DIN 4109: 2018



Beispiel 2: Sonstige Wohnräume erforderliche bewertete Bauschaltmaßnahme Erl. Rw. gem. DIN 4109: 2018

Hinweise

- Im Geltungsbereich des Bbauungsplanes sind keine Bodenrechte bekannt. Werden unentgeltliche Bodenrechte entstehen, so dies gem. § 11 Abs. 2 (DSchG M-V) unentgeltlich. Unentgeltliche Bodenrechte sind zu erwerben. Für die Erteilung eines Verweises des Landesrates der Kultur- und Denkmalpflege in Unvollständigkeit des Antrags, Verweiserliche Hilfe sind der Entschäfer, der Leiter der Arbeiten der Grundstücksmessung sowie weitere Personen die den Wert des Fundes erkennen.
- Im Plangebiet sind zahlreiche Bauwerke vorhanden. Gemäß § 1 DSchG M-V bedarf einer Genehmigung der unteren Denkmalgeschutzbehörde, vor deren Ende befristet, verändert oder die bauliche Nutzung ändern will sowie in der Umgebung von Denkmal-Maßnahmen durchführen will, wenn hierdurch das Erscheinungsbild oder die Substanz des Denkmals erheblich beeinträchtigt wird.
- Das Plangebiet ist nicht als kernschutzbereich bekannt. Es ist jedoch grundsätzlich nicht auszuschließen, dass Maßnahmen aufrechten können. Aus diesem Grunde sind Teilflächen mit architektonischen oder künstlerischen Wert in der Umgebung aufzuheben und die Maßnahmen der Kultur- und Denkmalpflege zu berücksichtigen. Nötigfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbüro zu kontaktieren. Wie Kernschutzbereich ist, in Bezug auf den Kernbereich von Lagerstätten derartiger Mittel nicht, ist verpflichtet, dies unverzüglich der örtlichen Ordnungsbüro anzuzeigen.
- Bei allen Maßnahmen ist Vorzug zu treffen, dass städtische Bodenverhältnisse, welche eine Verunsicherung, unzulässige Verringerung oder Veränderung des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdrängung oder Entzug hervorgerufen können, vermieden werden. Werden bei Bauarbeiten Auswirkungen über die unmittelbare Baustelle des Untergrundes (unzulässiger Grund, anomale Fällung, Asbest verunreinigter Flugsägen, Abgasabgabe) angeordnet, sind der Grundstückbesitzer gemäß § 4 Abs. 3 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) zur ordnungsgemäßen Ausbringung des betrieblichen Bodenschutzes verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht bei der inneren Abfalldeponie des Landesrats Nordwestfalen wird hingewiesen.
- Zur Minimierung der Beeinträchtigungen für die Bruchgefahren der Gebäude und Freizeitanlagen ist die Erdbeben- und Gelände- und die Vegetationsrichtlinie gemäß § 28 BauGB auf den Zeitraum außerhalb der Erdstöße (Oktober bis Februar) zu beschränken. Ausnahmen sind zulässig, sofern im Rahmen einer geotechnischen Baubegleitung der geotechnische Nachweis durch den Verordnungsgeber erbracht wird und die Baufeldrichtlinie auch innerhalb der Bruchstörungsrichtung unterirdisch ist und die Zustimmung der User-Nachschubbehörde vorliegt.
- Die in der Satzung genannten Gesetze, Normen und Richtlinien können im Baurecht des Amtes Dorf Mückenberg/Bad Kleinen im Wegberg 17, 23922 Dorf Mückenberg während der Öffnungszeiten eingehalten werden.
- Der vorliegende Entwurf ist nicht rechtsverbindlich. Alle Rechtschäfte, die auf Grundlage dieses Entwurfs getätigt werden, geschehen auf eigene Verantwortung.

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3796), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802), sowie § 80 der Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen (LBO NW) in der Fassung vom 15.02.2019 (GVBl. Nr. 334), zuletzt geändert durch die Gesetz vom 18. Juni 2021 (GVBl. Nr. 1033), und nach Beschließung der Gemeindevertretung der Gemeinde Bad Kleinen vom 18. Juni 2021 (Beschluss "Satzung über den Bbauungsplan "Nördliches Mühlengelände", umfassend das ehemalige Mühlengelände, zwischen dem Ulfweg in Oiden, den Bahngängen im Nordwesten, südwestlich der örtlichen Mühlensiedlung, bestehend aus der Planungsteil (Teil A) und dem Teil (Teil B)) sowie den örtlichen Bauvorschriften vorsehen:

Es gilt die Bauzoneneinteilung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3796), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

Teil B - Text

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 u. Abs. 2 u. 3 BauGB, §§ 6, 11, 16, 18 und 19 BauVO)

- 1.1 In den urbanen Gebieten (MU) sind die nach § 6 Abs. 3 BauVO ausgenommenen Zielgruppen, Vergnügungsbetriebe und Vergnügungsbetriebe (sowie Sondernutzungen § 11 Abs. 6 BauVO).
- 1.2 In den urbanen Gebieten (MU) sind die nach § 6 Abs. 2 BauVO, können Zielgruppen, Vergnügungsbetriebe, Sondernutzungen § 11 Abs. 6 BauVO.
- 1.3 In den urbanen Gebieten MU2, MU3 und MU4 sind die nach § 6 Abs. 2 BauVO.
- 1.4 In den urbanen Gebieten MU1, MU10 muss der Anteil gewerblicher Nutzungen an der zulässigen Gesamtfläche zusammenfassend gemäß § 11 BauVO mit der Zweckbestimmung Parkhaus durch die Sondernutzungen Sondernutzungen § 11 Abs. 6 BauVO.
- 1.5 Garagengebäude sind in sonst anderen gewerblichen Gebäuden auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse über Teilungen, Treie und Lochwände (sowie) durch die Baugruppenbezeichnung festzulegen. Die Zahl der Vollgeschosse ist bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauVO).
- 1.6 Für die festgesetzten Höhenmaße gilt als Bezugsgröße die Oberkante der hergestellten, abschließenden, ersten Erdgeschossstufe gegenüber der MNA der anliegenden Gebäudelinie.
- 1.8 Wohnnutzung im MU3 darf erst ab dem Zeitpunkt aufgenommen werden, das die Bebauung im MU2 und die Lärmvorsorge L1 gemäß den Festsetzungen des Baugesetzbuches erreicht sind. Im MU2 darf die Wohnung mit ab dem Zeitpunkt aufgenommen werden, zu dem die Bebauung im MU2 und die Lärmvorsorge L2 gemäß den Festsetzungen des Baugesetzbuches erreicht sind (§ 9 Abs. 2 BauGB).

2. Bauweise, überbaubare Grundflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauVO)

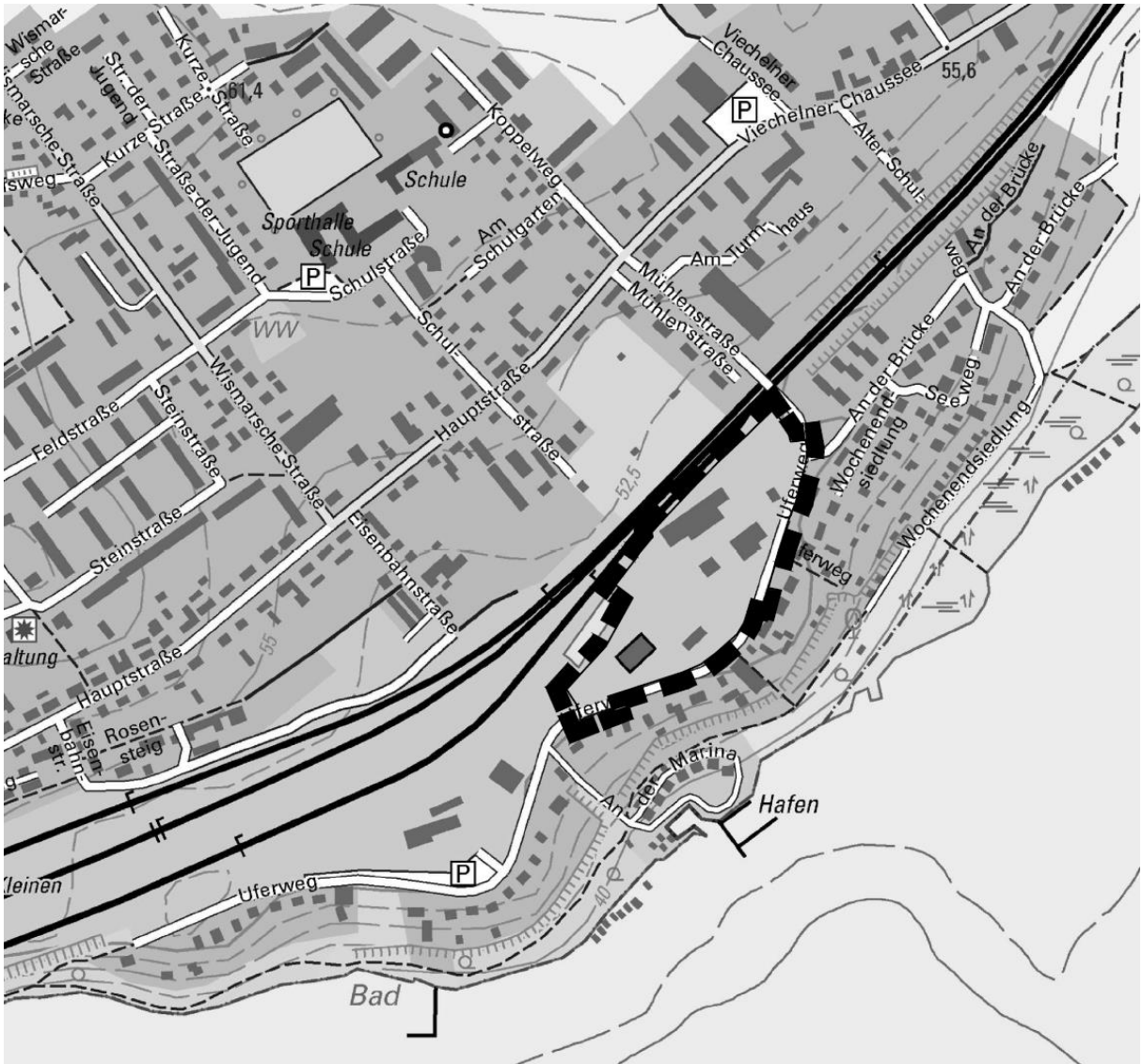
- 2.1 In den urbanen Gebieten MU2 und MU3 gilt die abwechslende Bauweise mit der Festsetzung, dass die Grundstücke der offenen Bauweise gebaut, jedoch abweichend von der offenen Bauweise die Gebäude durch bauliche Anlagen innerhalb der Grundstücksgrenze (hier: Teilungen, Treie und Lochwände) durch die Baugruppenbezeichnung festzulegen. Die Flächen sind bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauVO).
- 2.2 In den urbanen Gebieten MU2 und MU3 sind die abwechslende Bauweise mit der Festsetzung, dass die Grundstücke der offenen Bauweise gebaut, jedoch abweichend von der offenen Bauweise die Gebäude durch bauliche Anlagen innerhalb der Grundstücksgrenze (hier: Teilungen, Treie und Lochwände) durch die Baugruppenbezeichnung festzulegen. Die Flächen sind bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauVO).

3. Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauVO)

- 3.1 Die Errichtung von Garagen ist in allen zugewiesenen Baugruppen zulässig (§ 12 Abs. 6 BauVO).
- 3.2 In MU1 sind Stellplätze nur in den zugewiesenen Flächen für Stellplätze zulässig (§ 12 Abs. 6 BauVO).

4. Grünflächen, Planung, Nutzungsregelungen, Flächen und Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Aussehen und Erhaltung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB, §§ 22 und 23 BauVO)

- 4.1 Errichtung von Grünflächen sind nach nachstehenden Bestimmungen für die Flächen (hier: Garagen) in Abhängigkeit von der Fläche mit 16 cm, 18 cm, 20 cm, 22 cm, 24 cm, 26 cm, 28 cm, 30 cm, 32 cm, 34 cm, 36 cm, 38 cm, 40 cm, 42 cm, 44 cm, 46 cm, 48 cm, 50 cm, 52 cm, 54 cm, 56 cm, 58 cm, 60 cm, 62 cm, 64 cm, 66 cm, 68 cm, 70 cm, 72 cm, 74 cm, 76 cm, 78 cm, 80 cm, 82 cm, 84 cm, 86 cm, 88 cm, 90 cm, 92 cm, 94 cm, 96 cm, 98 cm, 100 cm, 102 cm, 104 cm, 106 cm, 108 cm, 110 cm, 112 cm, 114 cm, 116 cm, 118 cm, 120 cm, 122 cm, 124 cm, 126 cm, 128 cm, 130 cm, 132 cm, 134 cm, 136 cm, 138 cm, 140 cm, 142 cm, 144 cm, 146 cm, 148 cm, 150 cm, 152 cm, 154 cm, 156 cm, 158 cm, 160 cm, 162 cm, 164 cm, 166 cm, 168 cm, 170 cm, 172 cm, 174 cm, 176 cm, 178 cm, 180 cm, 182 cm, 184 cm, 186 cm, 188 cm, 190 cm, 192 cm, 194 cm, 196 cm, 198 cm, 200 cm, 202 cm, 204 cm, 206 cm, 208 cm, 210 cm, 212 cm, 214 cm, 216 cm, 218 cm, 220 cm, 222 cm, 224 cm, 226 cm, 228 cm, 230 cm, 232 cm, 234 cm, 236 cm, 238 cm, 240 cm, 242 cm, 244 cm, 246 cm, 248 cm, 250 cm, 252 cm, 254 cm, 256 cm, 258 cm, 260 cm, 262 cm, 264 cm, 266 cm, 268 cm, 270 cm, 272 cm, 274 cm, 276 cm, 278 cm, 280 cm, 282 cm, 284 cm, 286 cm, 288 cm, 290 cm, 292 cm, 294 cm, 296 cm, 298 cm, 300 cm, 302 cm, 304 cm, 306 cm, 308 cm, 310 cm, 312 cm, 314 cm, 316 cm, 318 cm, 320 cm, 322 cm, 324 cm, 326 cm, 328 cm, 330 cm, 332 cm, 334 cm, 336 cm, 338 cm, 340 cm, 342 cm, 344 cm, 346 cm, 348 cm, 350 cm, 352 cm, 354 cm, 356 cm, 358 cm, 360 cm, 362 cm, 364 cm, 366 cm, 368 cm, 370 cm, 372 cm, 374 cm, 376 cm, 378 cm, 380 cm, 382 cm, 384 cm, 386 cm, 388 cm, 390 cm, 392 cm, 394 cm, 396 cm, 398 cm, 400 cm, 402 cm, 404 cm, 406 cm, 408 cm, 410 cm, 412 cm, 414 cm, 416 cm, 418 cm, 420 cm, 422 cm, 424 cm, 426 cm, 428 cm, 430 cm, 432 cm, 434 cm, 436 cm, 438 cm, 440 cm, 442 cm, 444 cm, 446 cm, 448 cm, 450 cm, 452 cm, 454 cm, 456 cm, 458 cm, 460 cm, 462 cm, 464 cm, 466 cm, 468 cm, 470 cm, 472 cm, 474 cm, 476 cm, 478 cm, 480 cm, 482 cm, 484 cm, 486 cm, 488 cm, 490 cm, 492 cm, 494 cm, 496 cm, 498 cm, 500 cm, 502 cm, 504 cm, 506 cm, 508 cm, 510 cm, 512 cm, 514 cm, 516 cm, 518 cm, 520 cm, 522 cm, 524 cm, 526 cm, 528 cm, 530 cm, 532 cm, 534 cm, 536 cm, 538 cm, 540 cm, 542 cm, 544 cm, 546 cm, 548 cm, 550 cm, 552 cm, 554 cm, 556 cm, 558 cm, 560 cm, 562 cm, 564 cm, 566 cm, 568 cm, 570 cm, 572 cm, 574 cm, 576 cm, 578 cm, 580 cm, 582 cm, 584 cm, 586 cm, 588 cm, 590 cm, 592 cm, 594 cm, 596 cm, 598 cm, 600 cm, 602 cm, 604 cm, 606 cm, 608 cm, 610 cm, 612 cm, 614 cm, 616 cm, 618 cm, 620 cm, 622 cm, 624 cm, 626 cm, 628 cm, 630 cm, 632 cm, 634 cm, 636 cm, 638 cm, 640 cm, 642 cm, 644 cm, 646 cm, 648 cm, 650 cm, 652 cm, 654 cm, 656 cm, 658 cm, 660 cm, 662 cm, 664 cm, 666 cm, 668 cm, 670 cm, 672 cm, 674 cm, 676 cm, 678 cm, 680 cm, 682 cm, 684 cm, 686 cm, 688 cm, 690 cm, 692 cm, 694 cm, 696 cm, 698 cm, 700 cm, 702 cm, 704 cm, 706 cm, 708 cm, 710 cm, 712 cm, 714 cm, 716 cm, 718 cm, 720 cm, 722 cm, 724 cm, 726 cm, 728 cm, 730 cm, 732 cm, 734 cm, 736 cm, 738 cm, 740 cm, 742 cm, 744 cm, 746 cm, 748 cm, 750 cm, 752 cm, 754 cm, 756 cm, 758 cm, 760 cm, 762 cm, 764 cm, 766 cm, 768 cm, 770 cm, 772 cm, 774 cm, 776 cm, 778 cm, 780 cm, 782 cm, 784 cm, 786 cm, 788 cm, 790 cm, 792 cm, 794 cm, 796 cm, 798 cm, 800 cm, 802 cm, 804 cm, 806 cm, 808 cm, 810 cm, 812 cm, 814 cm, 816 cm, 818 cm, 820 cm, 822 cm, 824 cm, 826 cm, 828 cm, 830 cm, 832 cm, 834 cm, 836 cm, 838 cm, 840 cm, 842 cm, 844 cm, 846 cm, 848 cm, 850 cm, 852 cm, 854 cm, 856 cm, 858 cm, 860 cm, 862 cm, 864 cm, 866 cm, 868 cm, 870 cm, 872 cm, 874 cm, 876 cm, 878 cm, 880 cm, 882 cm, 884 cm, 886 cm, 888 cm, 890 cm, 892 cm, 894 cm, 896 cm, 898 cm, 900 cm, 902 cm, 904 cm, 906 cm, 908 cm, 910 cm, 912 cm, 914 cm, 916 cm, 918 cm, 920 cm, 922 cm, 924 cm, 926 cm, 928 cm, 930 cm, 932 cm, 934 cm, 936 cm, 938 cm, 940 cm, 942 cm, 944 cm, 946 cm, 948 cm, 950 cm, 952 cm, 954 cm, 956 cm, 958 cm, 960 cm, 962 cm, 964 cm, 966 cm, 968 cm, 970 cm, 972 cm, 974 cm, 976 cm, 978 cm, 980 cm, 982 cm, 984 cm, 986 cm, 988 cm, 990 cm, 992 cm, 994 cm, 996 cm, 998 cm, 1000 cm, 1002 cm, 1004 cm, 1006 cm, 1008 cm, 1010 cm, 1012 cm, 1014 cm, 1016 cm, 1018 cm, 1020 cm, 1022 cm, 1024 cm, 1026 cm, 1028 cm, 1030 cm, 1032 cm, 1034 cm, 1036 cm, 1038 cm, 1040 cm, 1042 cm, 1044 cm, 1046 cm, 1048 cm, 1050 cm, 1052 cm, 1054 cm, 1056 cm, 1058 cm, 1060 cm, 1062 cm, 1064 cm, 1066 cm, 1068 cm, 1070 cm, 1072 cm, 1074 cm, 1076 cm, 1078 cm, 1080 cm, 1082 cm, 1084 cm, 1086 cm, 1088 cm, 1090 cm, 1092 cm, 1094 cm, 1096 cm, 1098 cm, 1100 cm, 1102 cm, 1104 cm, 1106 cm, 1108 cm, 1110 cm, 1112 cm, 1114 cm, 1116 cm, 1118 cm, 1120 cm, 1122 cm, 1124 cm, 1126 cm, 1128 cm, 1130 cm, 1132 cm, 1134 cm, 1136 cm, 1138 cm, 1140 cm, 1142 cm, 1144 cm, 1146 cm, 1148 cm, 1150 cm, 1152 cm, 1154 cm, 1156 cm, 1158 cm, 1160 cm, 1162 cm, 1164 cm, 1166 cm, 1168 cm, 1170 cm, 1172 cm, 1174 cm, 1176 cm, 1178 cm, 1180 cm, 1182 cm, 1184 cm, 1186 cm, 1188 cm, 1190 cm, 1192 cm, 1194 cm, 1196 cm, 1198 cm, 1200 cm, 1202 cm, 1204 cm, 1206 cm, 1208 cm, 1210 cm, 1212 cm, 1214 cm, 1216 cm, 1218 cm, 1220 cm, 1222 cm, 1224 cm, 1226 cm, 1228 cm, 1230 cm, 1232 cm, 1234 cm, 1236 cm, 1238 cm, 1240 cm, 1242 cm, 1244 cm, 1246 cm, 1248 cm, 1250 cm, 1252 cm, 1254 cm, 1256 cm, 1258 cm, 1260 cm, 1262 cm, 1264 cm, 1266 cm, 1268 cm, 1270 cm, 1272 cm, 1274 cm, 1276 cm, 1278 cm, 1280 cm, 1282 cm, 1284 cm, 1286 cm, 1288 cm, 1290 cm, 1292 cm, 1294 cm, 1296 cm, 1298 cm, 1300 cm, 1302 cm, 1304 cm, 1306 cm, 1308 cm, 1310 cm, 1312 cm, 1314 cm, 1316 cm, 1318 cm, 1320 cm, 1322 cm, 1324 cm, 1326 cm, 1328 cm, 1330 cm, 1332 cm, 1334 cm, 1336 cm, 1338 cm, 1340 cm, 1342 cm, 1344 cm, 1346 cm, 1348 cm, 1350 cm, 1352 cm, 1354 cm, 1356 cm, 1358 cm, 1360 cm, 1362 cm, 1364 cm, 1366 cm, 1368 cm, 1370 cm, 1372 cm, 1374 cm, 1376 cm, 1378 cm, 1380 cm, 1382 cm, 1384 cm, 1386 cm, 1388 cm, 1390 cm, 1392 cm, 1394 cm, 1396 cm, 1398 cm, 1400 cm, 1402 cm, 1404 cm, 1406 cm, 1408 cm, 1410 cm, 1412 cm, 1414 cm, 1416 cm, 1418 cm, 1420 cm, 1422 cm, 1424 cm, 1426 cm, 1428 cm, 1430 cm, 1432 cm, 1434 cm, 1436 cm, 1438 cm, 1440 cm, 1442 cm, 1444 cm, 1446 cm, 1448 cm, 1450 cm, 1452 cm, 1454 cm, 1456 cm, 1458 cm, 1460 cm, 1462 cm, 1464 cm, 1466 cm, 1468 cm, 1470 cm, 1472 cm, 1474 cm, 1476 cm, 1478 cm, 1480 cm, 1482 cm, 1484 cm, 1486 cm, 1488 cm, 1490 cm, 1492 cm, 1494 cm, 1496 cm, 1498 cm, 1500 cm, 1502 cm, 1504 cm, 1506 cm, 1508 cm, 1510 cm, 1512 cm, 1514 cm, 1516 cm, 1518 cm, 1520 cm, 1522 cm, 1524 cm, 1526 cm, 1528 cm, 1530 cm, 1532 cm, 1534 cm, 1536 cm, 1538 cm, 1540 cm, 1542 cm, 1544 cm, 1546 cm, 1548 cm, 1550 cm, 1552 cm, 1554 cm, 1556 cm, 1558 cm, 1560 cm, 1562 cm, 1564 cm, 1566 cm, 1568 cm, 1570 cm, 1572 cm, 1574 cm, 1576 cm, 1578 cm, 1580 cm, 1582 cm, 1584 cm, 1586 cm, 1588 cm, 1590 cm, 1592 cm, 1594 cm, 1596 cm, 1598 cm, 1600 cm, 1602 cm, 1604 cm, 1606 cm, 1608 cm, 1610 cm, 1612 cm, 1614 cm, 1616 cm, 1618 cm, 1620 cm, 1622 cm, 1624 cm, 1626 cm, 1628 cm, 1630 cm, 1632 cm, 1634 cm, 1636 cm, 1638 cm, 1640 cm, 1642 cm, 1644 cm, 1646 cm, 1648 cm, 1650 cm, 1652 cm, 1654 cm, 1656 cm, 1658 cm, 1660 cm, 1662 cm, 1664 cm, 1666 cm, 1668 cm, 1670 cm, 1672 cm, 1674 cm, 1676 cm, 1678 cm, 1680 cm, 1682 cm, 1684 cm, 1686 cm, 1688 cm, 1690 cm, 1692 cm, 1694 cm, 1696 cm, 1698 cm, 1700 cm, 1702 cm, 1704 cm, 1706 cm, 1708 cm, 1710 cm, 1712 cm, 1714 cm, 1716 cm, 1718 cm, 1720 cm, 1722 cm, 1724 cm, 1726 cm, 1728 cm, 1730 cm, 1732 cm, 1734 cm, 1736 cm, 1738 cm, 1740 cm, 1742 cm, 1744 cm, 1746 cm, 1748 cm, 1750 cm, 1752 cm, 1754 cm, 1756 cm, 1758 cm, 1760 cm, 1762 cm, 1764 cm, 1766 cm, 1768 cm, 1770 cm, 1772 cm, 1774 cm, 1776 cm, 1778 cm, 1780 cm, 1782 cm, 1784 cm, 1786 cm, 1788 cm, 1790 cm, 1792 cm, 1794 cm, 1796 cm, 1798 cm, 1800 cm, 1802 cm, 1804 cm, 1806 cm, 1808 cm, 1810 cm, 1812 cm, 1814 cm, 1816 cm, 1818 cm, 1820 cm, 1822 cm, 1824 cm, 1826 cm, 1828 cm, 1830 cm, 1832 cm, 1834 cm, 1836 cm, 1838 cm, 1840 cm, 1842 cm, 1844 cm, 1846 cm, 1848 cm, 1850 cm, 1852 cm, 1854 cm, 1856 cm, 1858 cm, 1860 cm, 1862 cm, 1864 cm, 1866 cm, 1868 cm, 1870 cm, 1872 cm, 1874 cm, 1876 cm, 1878 cm, 1880 cm, 1882 cm, 1884 cm, 1886 cm, 1888 cm, 1890 cm, 1892 cm, 1894 cm, 1896 cm, 1898 cm, 1900 cm, 1902 cm, 1904 cm, 1906 cm, 1908 cm, 1910 cm, 1912 cm, 1914 cm, 1916 cm, 1918 cm, 1920 cm, 1922 cm, 1924 cm, 1926 cm, 1928 cm, 1930 cm, 1932 cm, 1934 cm, 1936 cm, 1938 cm, 1940 cm, 1942 cm, 1944 cm, 1946 cm, 1948 cm, 1950 cm, 1952 cm, 1954 cm, 1956 cm, 1958 cm, 1960 cm, 1962 cm, 1964 cm, 1966 cm, 1968 cm, 1970 cm, 1972 cm, 1974 cm, 1976 cm, 1978 cm, 1980 cm, 1982 cm, 1984 cm, 1986 cm, 1988 cm, 1990 cm, 1992 cm, 1994 cm, 1996 cm, 1998 cm, 2000 cm, 2002 cm, 2004 cm, 2006 cm, 2008 cm, 2010 cm, 2012 cm, 2014 cm, 2016 cm, 2018 cm, 2020 cm, 2022 cm, 2024 cm, 2026 cm, 2028 cm, 2030 cm, 2032 cm, 2034 cm, 2036 cm, 2038 cm, 2040 cm, 2042 cm, 2044 cm, 2046 cm, 2048 cm, 2050 cm, 2052 cm, 2054 cm, 2056 cm, 2058 cm, 2060 cm, 2062 cm, 2064 cm, 2066 cm, 2068 cm, 2070 cm, 2072 cm, 2074 cm, 2076 cm, 2078 cm, 2080 cm, 2082 cm, 2084 cm, 2086 cm, 2088 cm, 2090 cm, 2092 cm, 2094 cm, 2096 cm, 2098 cm, 2100 cm, 2102 cm, 2104 cm, 2106 cm, 2108 cm, 2110 cm, 2112 cm, 2114 cm, 2116 cm, 2118 cm, 2120 cm, 2122 cm, 2124 cm, 2126 cm, 2128 cm, 2130 cm, 2132 cm, 2134 cm, 2136 cm, 2138 cm, 2140 cm, 2142 cm, 2144 cm, 2146 cm, 2148 cm, 2150 cm, 2152 cm, 2154 cm, 2156 cm, 2158 cm, 2160 cm, 2162 cm, 2164 cm, 2166 cm, 2168 cm, 2170 cm, 2172 cm, 2174 cm, 2176 cm, 2178 cm, 2180 cm, 2182 cm, 2184 cm, 2186 cm, 2188 cm, 2190 cm, 2192 cm, 2194 cm, 2196 cm, 2198 cm, 2200 cm, 2202 cm, 2204 cm, 2206 cm, 2208 cm, 2210 cm, 2212 cm, 2214 cm, 2216 cm, 2218 cm, 2220 cm, 2222 cm, 2224 cm, 2226 cm, 2228 cm, 2230 cm, 2232 cm, 2234 cm, 2236 cm, 2238 cm, 2240 cm, 2242 cm, 2244 cm, 2246 cm, 2248 cm, 2250 cm, 2252 cm, 2254 cm, 2256 cm, 2258 cm, 2260 cm, 2262 cm, 2264 cm, 2266 cm, 2268 cm, 2270 cm, 22



Topografische Karte, © Geo Basis - DE/M-V, 2022

SATZUNG DER GEMEINDE BAD KLEINEN

über den Bebauungsplan Nr. 28 „Nördliches Mühlengelände“

umfassend das ehemalige Mühlengelände, zwischen dem Uferweg im Osten, den Bahngleisen im Nordwesten und südwestlich der Bahnbrücke Mühlenstraße

Begründung

ENTWURF

Bearbeitungsstand 10.10.2022

Planverfasser:



Stadt- und Regionalplanung
Dipl. Geogr. Lars Fricke

Lübsche Straße 25
23966 Wismar
Tel. 03841 2240700

info@srp-wismar.de www.srp-wismar.de

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung/Planungsziele	2
2. Lage und Geltungsbereich	2
3. Planungsrecht, Flächennutzungsplan und Raumordnung.....	3
4. Baukonzept	5
4.1 Ausgangssituation	5
4.2 Städtebauliches Konzept und Festsetzungen	5
5. Flächenbilanz	9
6. Umweltbelange	10
6.1 Naturschutz und Grünordnung	10
6.2 Bilanzierung und Ausgleich der zu fällenden Gehölze	10
6.3 Festsetzungen zum Artenschutz	1
7. Immissionsschutz.....	2
8. Technische Erschließung.....	5
9. Verkehr.....	6
10. Sonstiges	6

1. Einleitung/Planungsziele

Das ehemalige Mühlengelände mit seiner denkmalgeschützten Bausubstanz ist schon seit vielen Jahren Gegenstand der gemeindlichen Diskussionen über die Entwicklungsmöglichkeiten des Standortes. So wurde bereits 2009 ein Aufstellungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 23 gefasst. Das Verfahren wurde jedoch 2014 aus verschiedenen Gründen eingestellt bzw. nicht weitergeführt.

Da nunmehr wesentliche Entwicklungshemmnisse ausgeräumt wurden, hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Bad Kleinen in ihrer Sitzung am 11.08.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28 mit der Gebietsbezeichnung „Nördliches Mühlengelände“ beschlossen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28 dokumentiert sich die gemeindliche Zielsetzung, eine anspruchsvolle und nachhaltige städtebauliche Entwicklung auf dem Standort der ehemaligen Mühle zu gewährleisten.

Für das Mühlengelände wurde eine neue städtebauliche Konzeption erarbeitet und mit der Gemeinde abgestimmt. Entgegen den Vorstellungen des alten Bebauungsplanes Nr. 23 ist nun u.a. die Errichtung von Stadtvillen als Mehrfamilienhäuser zur Schaffung von Wohnraum vorgesehen. Der denkmalgeschützte Mühlengebäude-Komplex wird vollständig erhalten und soll für Wohn- und gewerbliche Nutzungen umgestaltet werden.

Das Planungsziel des Bebauungsplanes Nr. 28 besteht im Wesentlichen in der Festsetzung von Urbanen Gebieten gemäß § 6a BauNVO entsprechend der neuen städtebaulichen Konzeption. Der 1. Bauabschnitt zur Revitalisierung des Mühlengeländes in Bad Kleinen galt der Erhaltung und Umnutzung des denkmalgeschützten Silos. Der Umbau zu Wohnungen mit einem großen Wellnessbereich sowie einem ergänzenden Parkhaus wurde im November 2020 genehmigt und befindet sich bereits in der Realisierungsphase.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer formalen Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Die Umweltbelange sind trotzdem zu beachten. Mit den Bestimmungen des § 13a BauGB wurde den Gemeinden ein Instrument an die Hand gegeben, um im beschleunigten Verfahren Bebauungspläne der Innenentwicklung erstellen zu können. Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen sowie der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung. Dies führt im Wesentlichen dazu, dass keine Umweltprüfung durchgeführt wird und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit entfallen kann. Der Schwellenwert von 20.000 m² für die überbaubare Fläche wird nicht erreicht.

2. Lage und Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 28 mit einer Größe von rund 2,8 ha liegt im Südosten der Ortslage Bad Kleinen zwischen dem Uferweg im Osten, den Bahngleisen im Nordwesten sowie südwestlich der Bahnbrücke Mühlenstraße.



Abb.: Geltungsbereich und Bestandssituation (Luftbild, ©Geo Basis - DE/M-V 2022)

Der Geltungsbereich umgrenzt weitgehend das Gelände der ehemaligen Mühle. Zusätzlich werden Teilabschnitte des anliegenden Uferweges mit einbezogen, die von Zufahrten betroffen sind.

Der ehemalige Speicher und das Parkhaus wurden abweichend vom Aufstellungsbeschluss vom 11.08.20221 in Abstimmung mit dem Landkreis in den Geltungsbereich mit aufgenommen, obwohl hier schon die notwendigen Baugenehmigungen vorliegen. Damit soll für das gesamte Mühlengelände eine einheitliche planungs- und baurechtliche Beurteilungsgrundlage geschaffen werden.

3. Planungsrecht, Flächennutzungsplan und Raumordnung

Die Gemeinde Bad Kleinen verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan. Dieser weist die hier überplanten Flächen als gemischte Baufläche (M) gemäß § 1 Abs. 1 BauNVO aus. Da im Bebauungsplan Nr. 28 überwiegend Urbane Gebiete gemäß § 6a BauNVO festgesetzt werden, ist das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB erfüllt. Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

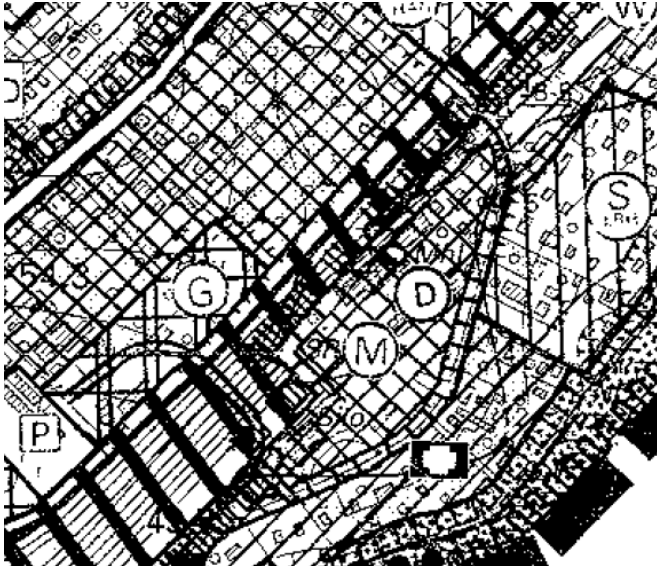


Abb.: Auszug aus dem Flächennutzungsplan

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind insbesondere:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
- die Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. Nr. 3, 22.01.1991), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V S. 334), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033)

sowie die sonstigen planungsrelevanten, zum Zeitpunkt der Planaufstellung gültigen Gesetzesvorschriften, Erlasse und Richtlinien.

Bad Kleinen ist ein rd. 3.750 Einwohner zählendes Grundzentrum am Nordufer des Schweriner Sees zwischen der Hansestadt Wismar und der Landeshauptstadt Schwerin. Über die Ostseeautobahn A 20 und die B 106 ist die Gemeinde sehr gut an den regionalen und überregionalen Straßenverkehr angebunden. Durch die Bahnstrecken zwischen Rostock, Schwerin, Wismar und Lübeck ist auch die Anbindung an das übergeordnete Bahnnetz gegeben.

Das Regionale Raumordnungsprogramm Westmecklenburg weist der Gemeinde Bad Kleinen eine Funktion als Grundzentrum zu. Grundzentren sollen als Standorte für die Versorgung der Bevölkerung ihres Nahbereichs mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Grundbedarfs gesichert und weiterentwickelt werden.

Als Plangrundlagen wurden der Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Sohn, vom November 2021 verwendet.

4. Bebauungskonzept

4.1 Ausgangssituation

Wie schon erörtert, ist das ehemalige Mühlengelände mit seiner denkmalgeschützten Bausubstanz schon seit vielen Jahren Gegenstand der gemeindlichen Diskussionen über die Entwicklungsmöglichkeiten des Standortes. 1996 wurde die Mühle geschlossen. Alle Wiederbelebungs- oder Verkaufsversuche sind seitdem gescheitert. Im Jahre 2012 kaufte dann die Gemeinde Bad Kleinen das Mühlengelände. Eine neue Nutzungsmöglichkeit ließ sich aber nicht realisieren und so schien die Mühle dem Verfall preisgegeben. 2018 wurde das Gelände dann an einen Investor veräußert. Mit seinem Sanierungskonzept „Mühlenquartier Bad Kleinen“ soll nunmehr eine anspruchsvolle und nachhaltige städtebauliche Entwicklung angestoßen werden. Mit der Sanierung und Umnutzung des Speichergebäudes zu überwiegenden Wohnzwecken mit Wellnessbereich sowie der Errichtung eines Parkhauses, befindet sich ein erster Entwicklungsabschnitt bereits in der Realisierungsphase. Auf der Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 28 soll die Grundlage für eine schrittweise Entwicklung des übrigen Standortes geschaffen werden.

Das bestehende Gebäude-Ensemble steht mit seinen Einzelgebäuden unter Denkmalschutz.



Mühlengebäude.



Uferweg.



Speichergebäude und Parkhaus.



Blick auf das nördliche Plangebiet.

4.2 Städtebauliches Konzept und Festsetzungen

Das städtebauliche Konzept folgt insbesondere der Zielsetzung, die vorhandene Bausubstanz denkmalgerecht zu erhalten, zu modernisieren und einer geeigneten Nutzung zuzuführen.

Da aufgrund der vorhandenen Lärmbelastung die Ausweisung von allgemeinen Wohngebieten (WA) gemäß § 4 BauNVO nahezu ausgeschlossen ist, kam bisher nur die Festsetzung von Mischgebieten (MI) gemäß § 6 BauNVO infrage. Dies entspricht auch der Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes und dem Planungskonzept des alten, nicht zum Satzungsrecht gebrachten, Bebauungsplanes Nr. 23.

Der damit einhergehende, zwingend hohe Gewerbeanteil von rund 50% hat sich allerdings als vorrangiges Entwicklungshemmnis erwiesen. Die hohe Anzahl an denkmalgeschützten Gebäuden, mit den entsprechend großen Baumassen, erfordert eine sehr hochwertige Folgenutzung. Infrage kommt hier insbesondere die Wohnnutzung, aber auch verschiedene Formen der touristischen Nutzung, bestimmte Segmente des altersgerechten Wohnens, Dienstleistungen, Gesundheits- und Wellnesseinrichtungen und auch gastronomische Einrichtungen, die von einer höheren Nutzungsdichte profitieren können.

Grundlage des dem Bebauungsplan Nr. 28 zugrundeliegenden städtebaulichen Konzeptes ist daher der Ausbau der Wohnfunktion in einer möglichst breiten Ausprägung. Ziel ist es, ein eigenständiges Quartier zu schaffen, in dem die denkmalgeschützten Gebäude eine besondere Entwicklungsperspektive erhalten, aber auch durch die Schaffung eines besonderen Umfeldes bzw. Ambientes, auf die Gesamtentwicklung zurückwirken. Zusätzlich werden daher im Südosten und im Norden des Plangebietes weitere Bauflächen geschaffen, um dem Quartier ein größeres Gewicht im Sinne einer Binnenentwicklung zu geben. Gleichzeitig wird dadurch die Entwicklungsmöglichkeit der denkmalgeschützten Bausubstanz gestärkt, indem Nutzungen kombiniert werden können. Im MU 9/MU10 können z.B. moderne altersgerechte Wohnungen errichtet werden, die baulich den Anforderungen der Barrierefreiheit entsprechen und im benachbarten ehemaligen Mühlengebäude z.B. Gemeinschaftseinrichtungen oder medizinische oder therapeutische Einrichtungen. Gleiches würde für touristische Nutzungen gelten.

Mit der Einführung des Urbanen Gebietes nach § 6a BauNVO hat der Gesetzgeber einen weiteren Mischgebietstyp geschaffen, der es der Gemeinde ermöglicht, die o.g. städtebaulichen Ziele planungsrechtlich umzusetzen, indem die angestrebte, flexible Nutzungsmischung im Quartier ermöglicht wird.

Ein weiterer Schwerpunkt der städtebaulichen Zielsetzung bezieht sich auf den Aspekt des Lärmschutzes. Entlang der Bahnanlage soll ein geschlossener, baulicher Riegel entstehen. Durch die Verbindung von Parkhaus, Mühlengebäude und Neubebauung im nördlichen Plangebiet (MU9/MU10) durch jeweils kurze Lärmschutzwandsegmente, soll ein attraktiver lärmabgeschirmter Bereich entstehen, der nahezu das gesamte Mühlengelände umfasst. So kann trotz der lärmtechnisch ungünstigen Lage des Standortes ein qualitativ hochwertiges, ruhiges und vor Allem entwicklungsfähiges Quartier entstehen.

Durch die Schaffung einer zentralen Gebietszufahrt, die direkt auf den prägenden, schon vorhandenen Platz vor dem Mühlengebäude zuführt, wird die Blickachse auf das denkmalgeschützte Mühlenensemble gesichert.

Die ergänzende Neubebauung soll sich der vorhandenen Baustruckstruktur weitgehend unterordnen. Im MU3 und MU4 soll eine eher aufgelockerte Bebauung in Form

von Punkthäusern entstehen. Im MU9/MU10 entsteht dagegen eine geschossene, massiver wirkende Bebauung, die der Lärmabschirmung für die dahinterliegenden Gebäude und Freiflächen dient. Die Bebauung kommt insoweit auch der Entwicklungsfähigkeit des Nördlichen Mühlengelände insgesamt zugute.

Wie schon erörtert, ergibt sich mit der Einführung des Urbanen Gebietes nach § 6a BauNVO die Möglichkeit einer flexible Nutzungsmischung im Quartier. Die Fixierung auf eine nahezu gleichwertige Mischung von Wohnen und Gewerbe im Mischgebiet nach § 6 BauNVO hat sich in der Vergangenheit als erhebliches Entwicklungshindernis für den Standort erwiesen. Daher werden im Bebauungsplan Nr. 28 überwiegend Urbane Gebiete festgesetzt.

Aufgrund der besonderen Problematiken, die sich aus den rechtlichen und baulichen Gegebenheiten im Umgang mit der denkmalgeschützten Bausubstanz ergeben, soll der Festsetzungskatalog ein hohes Maß an Flexibilität ermöglichen. Jegliche Maßnahmen unterliegen der Abstimmungspflicht mit der zuständigen Denkmalbehörde. Weitere Restriktionen folgen aus den anspruchsvollen Erfordernissen bzgl. des Lärmschutzes. Das Prinzip der weitgehenden planerischen Zurückhaltung soll kreative und denkmalgerechte Lösungen ermöglichen.

Bei den Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung werden daher Festsetzungen getroffen, die geeignet sind, die durch das städtebauliche Konzept geschaffenen, relativ ruhigen Bereiche mit vorhandenen, denkmalgeschützten Gebäuden, Neubauten und zugehörigen Freiflächen vor Beeinträchtigungen zu schützen. Weiterhin gilt es die Leistungsfähigkeit des vorhandenen Verkehrssystems (Uferweg) zu beachten.

In den Urbanen Gebieten (MU) sind daher, die nach § 6a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten und Tankstellen nicht Bestandteil dieser Satzung (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

Darüber hinaus soll aus den o.g. Gründen die Errichtung von Einzelhandelseinrichtungen ausgeschlossen werden. Es wird daher festgesetzt, dass in den Urbanen Gebieten (MU) die nach § 6a Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe unzulässig sind (§ 1 Abs. 5 BauNVO). Einzelhandels Standorte lassen sich in anderen Bereich der Ortslage städtebaulich sinnvoller zuordnen.

Die ebenfalls allgemein zulässigen Speise- und Schankwirtschaften sollen nicht generell ausgeschlossen werden, da sie für das angestrebte, lebendige Quartier eine wichtige Funktion haben können. Diese Nutzung soll jedoch auf das Umfeld des Quartierplatzes (Campus) beschränkt werden und als geeignete Nachnutzung in den denkmalgeschützten Gebäuden etabliert werden. Im Sinne einer Binnensteuerung wird daher festgesetzt, dass in den Urbanen Gebieten MU2 – MU5 und MU8 – MU10 die nach § 6a Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Schank- und Speisewirtschaften unzulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO) sind.

In den Urbanen Gebieten MU1 – MU10 muss der Anteil gewerblicher Nutzungen an der zulässigen Geschossfläche zusammen mindestens 10% betragen (§ 6a Abs. 4 Nr. 4 BauNVO). Dadurch wird gewährleistet, dass die angestrebte Nutzungsmischung im Gesamtquartier gewährleistet wird. Neben den schon angesprochen gastronomischen Einrichtungen wären Büronutzungen, Pflegeeinrichtungen, Beherbergungsbetriebe, kulturelle und soziale Einrichtungen sowie andere, nicht störende

Gewerbebetriebe geeignet und denkbar. Ein Mühlenmuseum befindet sich schon in der Prüfung.

Das städtebauliche Konzept fußt auf der Abschirmung des überwiegenden Teils des Quartiers durch die Errichtung einer lärmabschirmenden Bebauung. Eine Wohnnutzung im MU3 darf daher erst ab dem Zeitpunkt aufgenommen werden, zu dem die Bebauung im MU2 und die Lärmschutzwand L1 gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes errichtet worden ist. Im MU10 darf die Wohnnutzung erst ab dem Zeitpunkt aufgenommen werden, zu dem die Bebauung im MU9 und die Lärmschutzwand L2 gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes errichtet worden ist. (§ 9 Abs. 2 BauGB).

Südwestlich des Mühlengebäudes wird ein sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Parkhaus“ festgesetzt. Dieses dient zwar vorwiegend der Unterbringung von Stellplätzen für die zukünftigen Nutzungen im Speichergebäude, aber auch in Teilen als Quartiersgarage für das übrige Quartier. Aufgrund dieser übergeordneten Funktion ist eine Ausweisung als Sondergebiet notwendig.

Die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen wird durch die Anzahl der zulässigen Geschosse sowie durch festgesetzte Gebäudehöhen festgesetzt. Lediglich für die denkmalgeschützten Gebäude im MU 6 und MU 8 wird aufgrund der besonderen Gebäudekubatur auf eine entsprechende Festsetzung verzichtet. Dies ist gerechtfertigt, da sämtliche bauliche Maßnahmen an diesen Gebäuden einem denkmalrechtlichen Genehmigungsvorbehalt unterliegen. Für alle übrigen denkmalgeschützten Gebäude spiegeln die Festsetzungen den Bestand wider.

Die neu zu errichtenden Gebäude im MU2 und MU9/MU10 dienen, wie schon erörtert, auch der Lärmabschirmung für das Quartier. Hier werden die Gebäudehöhen als Höchst- und Mindestmaß festgesetzt. Die Anzahl der Geschosse ist zwingend.

Die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen erfolgt abgestuft in Richtung Uferweg von maximal vier Geschossen bis hin zu drei Geschossen.

Garagengeschosse sind, in sonst anders genutzten Gebäuden, auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht anzurechnen (§ 21a Abs. 1 BauNVO). In allen Baugebieten darf die Grundflächenzahl (GRZ) durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (hier: Tiefgaragen), durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut ist, bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO). Durch die Errichtung von Garagengeschossen und Tiefgaragen können die Grundstücksfreiflächen von Stellplätzen freigehalten werden.

Für die festgesetzten Höhenmaße gilt als Bezugspunkt die Oberkante der hergestellten, anbaufähigen, privaten Erschließungsstraße gegenüber der Mitte der straßenseitigen Gebäudefront.

In den Urbanen Gebieten MU3 und MU4 gilt die abweichende Bauweise, verbunden mit der Festsetzung, dass die Grenzabstände der offenen Bauweise gelten, jedoch abweichend von der offenen Bauweise, bei Gebäuden eine Länge von 30,0 m nicht überschritten werden darf. Die abweichende Bauweise gilt nicht für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche. Durch diese Festsetzung soll gewährleistet wer-

den, dass in diesem Bereich eine Riegelbildung unterbleibt und eine gelockerte Bebauung erfolgt.

Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (hier: Tiefgaragen), durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut ist, sowie durch Tiefgaragenzufahrten bis zum dem o.g. Maß überschritten werden.

Die Errichtung von Kleingaragen ist in allen festgesetzten Baugebieten unzulässig, da diese das Ortsbild stören (§ 12 Abs. 6 BauNVO). Im MU 1 sind Stellplätze nur in den zugeordneten Flächen für Stellplätze zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO). Durch die Festsetzungen zu den Stellplätzen und Garagen sollen die Grundstücksfreiflächen möglichst von einer Bebauung freigehalten werden.

5. Flächenbilanz

Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 28 beträgt rd. 2,8 ha. Die Fläche unterteilt sich folgendermaßen:

MU 1	3.154
MU 2	707
MU 3	2.682
MU 4	625
MU 5	708
MU 6	3.253
MU 7	1.500
MU 8	2.209
MU 9	1.416
MU 10	2.484
Urbane Gebiete gesamt	19.346 m ²
Sondergiete	1.797 m ²
Parkanlage	901
Abgrenzungsgrün	615
Grünflächen	1.516 m ²
Fuß- und Radweg	136
Mischverkehrsfläche	873
	954
Campus	2.008
Verkehrsflächen bes. Zweckbest.	3.971 m ²
	390
	523
Straßenverkehrsflächen	913 m ²
Versorgungsfläche Müll	75 m ²
Plangebiet gesamt	27.618 m²

6. Umweltbelange

6.1 Naturschutz und Grünordnung

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt nach den Vorschriften des § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung. Mit dem Vorhaben verbundene Eingriffe in das Landschaftsbild als auch die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts gelten als bereits ausgeglichen.

Es wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt, der die Auswirkungen des Vorhabens auf Tier- und Pflanzenarten untersucht. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass im Falle der Vorhaltung von Ersatzquartieren für Vögel und Fledermäuse deren Brutstätten und Sommerquartiere im Plangebiet erhalten werden können.

Des Weiteren sind durch den Bau von Gebäuden Gehölzfällungen unvermeidbar. Diese sind durch Ausgleichspflanzungen zu kompensieren.

6.2 Bilanzierung und Ausgleich der zu fällenden Gehölze

Durch die Errichtung von Gebäuden auf dem nördlichen Mühlengelände ist die Fällung von 36 Einzelbäumen und Bäumen einer Baumreihe unvermeidbar. Davon sind zwei Bäume nach § 18 NatSchAG M-V und sechs weitere nach § 19 NatSchAG M-V geschützt. 28 Bäume unterliegen aufgrund ihres Umfangs oder der Baumart keinem Schutzstatus in dem nach der „Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern“ (LUNG 2013) kartierten Hausgarten mit Großbäumen (PGB), s. Tab. 1.

Alleen und einseitige Baumreihen an öffentlichen oder privaten Verkehrsflächen und Feldwegen sind gesetzlich geschützt. Bei der Beeinträchtigung von Straßenbäumen ist nach Alleenerlass M-V vom 18.12.2015 der Ausgleich wie folgt geregelt: Baumfällungen im Zuge von Maßnahmen zur Verbesserung der Verkehrssicherheit sind im Verhältnis 1 : 3 zu kompensieren. Im Verhältnis 1 : 1 soll ein Baum gepflanzt werden. Ein Betrag von je 400,- € für die weiteren zwei Bäume ist in den Alleenfonds des Landes Mecklenburg-Vorpommern einzuzahlen.

Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m über dem Erdboden, sind gesetzlich geschützt. Dies gilt nicht für Bäume in Hausgärten, mit Ausnahme von Eichen, Ulmen, Platane, Linden und Buchen, Obstbäume, mit Ausnahme von Walnuss und Esskastanie. Bei der Beeinträchtigung von Einzelbäumen, welche nach § 18 NatSchAG M-V geschützt sind, ist – wenn keine Baumschutzsatzung der Gemeinde vorliegt – nach Baumschutzkompensationserlass M-V (BSKE 2007) vom 15.10.2007 der Ausgleich wie folgt geregelt: Einzelbäume werden in Abhängigkeit der Stammumfänge kompensiert. Je nach Umfang wird ein Ausgleich von 1 : 1 bis 1 : 3 (Baumverluste zu Neupflanzungen) notwendig. Die Gemeinde Bad Kleinen besitzt keine Baumschutzsatzung, so dass die geschützten Einzelbäume nach BKSE (2007) auszugleichen sind.

Tab. 1: Zu fällende Bäume auf dem nördlichen Mühlengelände sowie Anzahl der Ausgleichspflanzungen.

Anzahl	Art	Stammumfang [cm]	Schutzstatus	Anzahl der Ausgleichspflanzungen	Betrag für Einzahlung in den Alleenfonds M-V
1	Gemeine Fichte	157	--	--	--
2	Sand-Birke	250	--	--	--
3	Sand-Birke	248	--	--	--
4	Sand-Birke	254	--	--	--
5	Sand-Birke	251	--	--	--
6	Schwarz-Erle, mehrstämmig	280	--	--	--
7	Schwarz-Erle	172	--	--	--
8	Schwarz-Erle	170	--	--	--
9	Schwarz-Erle	165	--	--	--
10	Schwarz-Erle	168	--	--	--
11	Schwarz-Erle	169	--	--	--
12	Sand-Birke	270	--	--	--
13	Sand-Birke	205	--	--	--
14	Sand-Birke	255	--	--	--
15	Apfel	78	--	--	--
16	Apfel	72	--	--	--
17	Apfel	75	--	--	--
18	Apfel	83	--	--	--
19	Apfel	163	--	--	--
20	Spitz-Ahorn, mehrstämmig	95	--	--	--
21	Ross-Kastanie mehrstämmig	204	--	--	--
22	Spitz-Ahorn	278	--	--	--
23	Spitz-Ahorn	169	--	--	--
24	Sand-Birke	97	--	--	--
25	Spitz-Ahorn	125	--	--	--
26	Platane	216	§ 18	1 : 2	--
27	Stiel-Eiche	123	§ 18	1 : 1	--
28	Ross-Kastanie	216	--	--	--
29	Kirsche	87	--	--	--
30	Apfel	86	--	--	--
31	Sand-Birke	125	§ 19	1 : 1	800,- € (2 x 400 €)
32	Sand-Birke	132	§ 19	1 : 1	800,- €
33	Sand-Birke	124	§ 19	1 : 1	800,- €
34	Sand-Birke	128	§ 19	1 : 1	800,- €
35	Sand-Birke	121	§ 19	1 : 1	800,- €
36	Sand-Birke	131	§ 19	1 : 1	800,- €
Summe Ausgleich:				9 Hochstämme	4.800,- €

Ausgleichsumfang

Für die Fällung von zwei nach § 18 NatSchAG M-V geschützten Einzelbäumen sowie sechs nach § 19 NatSchAG M-V geschützten Bäumen einer Baumreihe sind insgesamt neun Hochstämme zu pflanzen. Des Weiteren sind 4.800,- € in den Alleenfonds des Landes Mecklenburg-Vorpommern einzuzahlen.

Ein Alleebaum wird als Lückenbepflanzung an den Uferweg, ein weiterer auf dem Gelände des Mühlenquartiers gepflanzt. Weitere sieben Bäume sind im Geltungsbe-

reich des B-Plans unterzubringen und deren Standorte bei der Gestaltung der Freiflächen noch festzulegen.

A 1: Pflanzung von neun Hochstämmen

Lage: Pflanzungen im Geltungsbereich des B-Plans

Es werden neun standortangepasste Hochstämme der Art Feld-Ahorn (*Acer campestre*) in Alleebaumqualität mit 16 cm – 18 cm Stammumfang, 3 x verpflanzt, mit Ballen, aus extra weitem Stand und mit durchgehendem Leittrieb, gepflanzt.

Die Hochstämme erhalten einen Dreibock zur Standsicherung sowie einen thermischen Rindenschutzanstrich.

Abb. 1: Pflanzplan innerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans (orange gestrichelt).



6.3 Festsetzungen zum Artenschutz

Zum Sachverhalt wurden die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG im alten Mühlengebäude geprüft. Die Prüfung erfolgte anhand von Kartierungen im Jahr 2022 und Potenzialbewertungen.

Das zur Sanierung vorgesehene Gebäude wurde intensiv nach Niststätten von Brutvögeln, Quartieren von Fledermäusen sowie Quartieren anderer besonders oder streng geschützter Arten abgesucht. Spalten und Nischen wurden mit lichtstarken Scheinwerfern sowie bei Notwendigkeit mit einer Endoskopkamera ausgeleuchtet.

Ab der Dämmerungsphase fand eine Kontrolle im Gebäudeumfeld auf ausfliegende Fledermäuse am 17.05. sowie am 21.08.2022 statt. Die Ausflugkontrolle und Ortung von Flugaktivitäten im Gebäudeumfeld erfolgten mit einem Batdetektor des Typs Pettersson Ultrasound Detector D 240x sowie mit einem Batdetektor des Typs Batlogger M. Im Ergebnis wurden Zwerg-, Mücken- und Rauhautfledermaus festgestellt.

Auf dem Gelände wurde zwischen Mitte März und Ende Juni 2022 eine Brutvogelkartierung durchgeführt. Im Ergebnis wurden die Brutvogelarten Amsel, Kohlmeise und Mauersegler festgestellt.

Brutvögel und Fledermäuse können durch die Sanierung der alten Mühle sowie durch den Bau neuer Gebäude auf dem Gelände beeinträchtigt werden. Nachfolgend werden die Maßnahmen (Vafb und CEF-Maßnahmen – vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen) aufgeführt, die notwendig sind, um verbotstatbeständige Beeinträchtigungen und Schädigungstatbestände von Tierarten im Sinne von § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG zu vermeiden.

VAFB1: Schutz von gebäude- und gehölbewohnenden Brutvogelarten durch zeitliche Beschränkung der Baumfällungen oder vor-Ort-Kontrolle der zu fällenden Gehölze.

Gemäß § 39 Abs. 5 S. 1 Nr. 2 BNatSchG ist die Fällung und Rodung zum Schutz von gehölbewohnenden Brutvogelarten nicht in der Zeit von 01.03. – 30.09. durchzuführen. Außerhalb der gesetzlichen Brutzeit ist mit den Gehölzfällungen kein Gefährdungspotenzial gegeben. Gehölzfällungen innerhalb der Brutzeit können durchgeführt werden, wenn eine vor-Ort-Kontrolle unmittelbar vor der Fällung eine Nichtbesetzung der betroffenen Gehölze ergibt.

Es befinden sich 15 Mauerseglernester an dem zu sanierenden Gebäude. Die Nistbereiche sind vor dem 15.04. zu verschließen um eine Neuansiedlung der Mauersegler zu verhindern.

VAFB2: Schutz von gebäude- und gehölbewohnenden Fledermausarten durch zeitliche Beschränkung der Baumaßnahmen oder vor-Ort-Kontrolle der zu fällenden Gehölze auf Fledermausquartiere.

Um einen potentiell eintretenden Störungstatbestand zu vermeiden, sind die betroffenen Gehölze unmittelbar vor der Fällung auf Fledermausquartiere zu kontrollieren. Bei einem Negativbefund sind mit den Gehölzfällungen keine Gefährdungen ge-

geben. Bei Positivbefund sind die Fällungen bis zum Verlassen der Quartiere auszusetzen.

Es befinden sich Sommerquartiere der Fledermausarten Zwerg-, Rauhaut- und Mückenfledermaus innerhalb des zu sanierenden Gebäudes. Die Sanierungsarbeiten sind zum Schutz der gebäudebewohnenden Fledermausarten vor dem 01.03. zu beginnen und fortlaufend weiterzuführen. Durch fortlaufende Bautätigkeit wird eine erneute Ansiedlung verhindert.

ACEF1: Schaffung adäquater Quartiere für den Mauersegler.

Für die verlorengehenden 15 Nester des Mauerseglers sind im Verhältnis 1 : 2 Mauerseglerkästen auf dem Gelände des Mühlenquartiers an hohen Gebäuden, wie dem ehemaligen Getreidesilo in mindestens 10 m Höhe anzubringen. Die Kästen sind vor Beginn der Sanierung unter artenschutzfachlicher Begleitung zu montieren. Damit entstehen 30 Nistplätze.

Mit dieser Maßnahme wird gewährleistet, dass das Angebot an Fortpflanzungsstätten in mindestens dem gleichen Umfang erhalten bleibt. Der Ersatz muss vor Baubeginn nachgewiesen werden.

ACEF2:: Schaffung adäquater Fledermausquartiere.

Für die verlorengehenden Fledermausquartiere sind zehn Fledermauskästen vor Beginn der Sanierung in unmittelbarer Nähe auf dem Gelände der alten Mühle anzubringen. Mit dieser Maßnahme wird gewährleistet, dass das Angebot an Fortpflanzungsstätten in mindestens dem gleichen Umfang erhalten bleibt. Der Ersatz muss vor Baubeginn nachgewiesen werden.

7. Immissionsschutz

Aufgrund der Lage des Plangebietes unmittelbar an den Rangierstrecken der Bahnanlagen, ist die Lösung des Konfliktes zwischen dem hochrangigen Entwicklungszielen der Gemeinde bezüglich der Erhaltung des denkmalgeschützten Mühlen-Ensembles durch eine nachhaltige und anspruchsvolle Quartiersentwicklung und der Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse eine zentrale Aufgabe im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28. Durch das Ingenieurbüro für Akustik Busch GmbH ein Lärmgutachten erstellt. Dieses kommt zu den im Folgenden aufgeführten Schlussfolgerungen.

Berechnungen zum Verkehrslärm im Plangebiet ergaben erhebliche Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005 von 60 dB(A) tagsüber und 50 dB(A) nachts. Straßen- und Schienenverkehrslärm wurden kumuliert betrachtet. Auch die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) von 64 dB(A) tagsüber und 54 dB(A) nachts werden insbesondere auf den Bahnstrecken im Nordwesten des Plangebietes zugewandten Gebäudedefassaden tagsüber um bis zu 5 dB und nachts um bis zu 13 dB überschritten.

In der Nähe der Bahnstrecken wird auch der durch verschiedene Entscheidungen des Bundesverwaltungsgerichtes (BVerwG) geprägte Grenzwert für den enteignungsgleichen Eingriff bzw. mögliche gesundheitsschädliche Einwirkungen von 60 dB(A) nachts um bis zu 8 dB überschritten.

Um gesunde Wohnnutzungen zu ermöglichen, sind daher umfangreiche Schallschutzmaßnahmen erforderlich:

- (1) Entlang der Bahnlinie wird auf der Westseite des Plangebietes eine abschirmend wirksame und dazu möglichst geschlossene und ausreichend hohe Riegelbebauung errichtet. Der Riegel wird aus vorhandenen und geplanten Gebäuden sowie Schallschirmen bestehen.
- (2) Idealerweise werden die Grundrisse der zur Riegelbebauung gehörenden Gebäude so gestaltet, dass in Richtung der Bahnstrecken möglichst wenig oder nicht schutzbedürftige Räume orientiert sind. Dazu gehören zum Beispiel Büroräume, Praxisräume, Veranstaltungsräume sowie im Sinne der DIN 4109-1 sonstige nicht schutzbedürftige Räume. Von diesen Einschränkungen sind insbesondere die Bauflächen MU2, MU6 und MU9 in der Nähe der Bahnstrecken betroffen.
- (3) Sofern im Sinne der DIN 4109-1 schutzbedürftige Wohnraumfenster auf den in Richtung der Bahnstrecken orientierten Fassadenseiten nicht vermieden werden können, sind die betroffenen Gebäudefassaden mithilfe aktiver Schallschutzmaßnahmen so zu schützen, dass sie unempfindlich gegen Schalleinwirkungen sind. Geeignete aktive Schallschutzmaßnahmen wären zum Beispiel:
 - a. Vorhangfassaden,
 - b. vor die Gebäudefassaden gebaute schalltechnisch wirksame Schallschirme, nicht schutzbedürftige Laubengänge oder Loggien. mit für eine gute Hinterlüftung ausreichendem Abstand von mindestens 6 cm vor die Fassaden montierte und entsprechend dimensionierte Prallscheiben mit absorbierenden Fensterlaibungen.
- (4) Auf den von den Bahnstrecken abgeschirmten Seiten des Gebäuderiegels sowie östlich davon können dann in den entsprechend beruhigten Bereichen (MU3 bis MU8 und MU10) schutzbedürftigen Wohnnutzungen geplant werden. Die dort zulässigen Gebäudehöhen orientieren sich an der Schutzwirkung der Riegelbebauung. Dabei ist jedoch zu beachten, dass schutzbedürftige Räume von Gebäuden in diesen Teilen des Plangebietes, insbesondere in MU3 und MU10, erst nach Fertigstellung der Riegelbebauung bezogen werden dürfen.
- (5) Ergänzend sind sämtliche im Sinne der DIN 4109-1 schutzbedürftigen Räume mit passiven Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109-1 und gegebenenfalls auch mit schallgedämpften Belüftungseinrichtungen auszustatten.

Die abschirmende Riegelbebauung beginnt im Süden mit dem auf der Baufläche SO - Parkhaus bereits errichteten ca. 9,5 m hohen und abschirmend wirksam ausgeführten Parkhaus. Richtung Norden schließt sich das unter Denkmalschutz stehende ca. 16 m hohe und ca. 74 m lange alte Mühlengebäude auf der Bauflächen MU6 an.

Im Süden des Plangebietes befindet sich zwischen Parkhaus (SO - Parkhaus) und Kornspeicher (MU1) eine ca. 32 m lange Baulücke. Um diese bestmöglich zu schließen und die nordöstlich angrenzende Baufläche MU3 möglichst wirksam gegen die Geräusche der Bahnstrecken abzuschirmen, wird auf der Baufläche MU2 die im Lageplan dargestellte abschirmend wirksame und dazu mindestens 52 m lange und über Grund mindestens 13 m hohe Riegelbebauung ausgeführt.

Nördlich des Mühlengebäudes (MU6) wird auf der Baufläche MU9 eine über Grund mindestens 13 m hohe abschirmend wirksame Riegelbebauung mit einer die Baufläche umlaufenden mindestens 94 m langen Fassade ausgeführt.

Die Lücke zwischen dem Parkhaus (SO - Parkhaus) und dem alten Mühlengebäude (MU6) muss durch eine über Grund mindestens 9,5 m hohe Lärmschutzwand geschlossen werden. Die Lücke zwischen dem alten Mühlengebäude (MU6) und der nördlich anschließenden Riegelbebauung (MU9) muss durch eine über Grund mindestens 13 m hohe Lärmschutzwand geschlossen werden.

Um eine Feuerwehrumfahrung zu ermöglichen, können die beiden Lärmschutzwände mit je einem ca. 5 x 5 m großen Roll- oder Sektionaltor mit einem bewerteten Bau-Schalldämmmaß von $R'_w \geq 20$ dB ausgestattet werden. Um schalltechnisch wirksam zu sein, müssen die Tore so automatisiert werden, dass sie jeweils nur kurzzeitig zur Durchfahrt geöffnet sind.

Die Lärmschutzwände müssen mit der entsprechenden Lage und Höhe fugendicht mit einem bewerteten Bau-Schalldämmmaß von $R'_w \geq 30$ dB und einer flächenbezogenen Masse des verwendeten Baumaterials von mindestens 15 kg/m² ausgeführt werden. Im Rahmen dieser Anforderungen können die Lärmschutzwände grundsätzlich aus Holz, Stein, Stahlblech, Glas, Kunststoff oder anderen geeigneten Materialien errichtet werden.

Die Lärmschutzwände müssen zudem jeweils fugendicht an die Gebäude (SO III, MU6 und MU9) und den Erdboden anschließen.

Auf der Baufläche MU1 befindet sich im Erdgeschoss des alten Kornspeichers ein baurechtlich bereits genehmigter Spa- und Saunabetrieb. Weitergehende Vorstellungen und Konzepte sind bislang nicht vorhanden. Sie werden in der Baugenehmigungsplanung zu entwickeln sein. Dabei ist zu beachten, dass im MU Wohnnutzungen und gewerbliche Nutzungen unmittelbar aneinandergrenzen. Zum Teil können sich diese sogar im selben Gebäude befinden. Es gilt das Gebot gegenseitiger Rücksichtnahme.

Schalltechnisch relevanter Nachtbetrieb (22 bis 6 Uhr) im Außenbereich mit einer unzumutbaren Belästigung der Nachbarschaft kann bei den geplanten Gewerbebetrieben daher nicht stattfinden. Nächtlicher Restaurantbetrieb ohne laute Musik ist in Urbanen Gebieten grundsätzlich möglich und zumutbar. Dazu gehören auch einzelne nächtliche Pkw-Abfahrten. Sofern im Plangebiet jedoch zum Beispiel Veranstaltungszentren mit regelmäßigen lauten Musikveranstaltungen oder einer größeren Zahl nächtlicher Pkw-Abfahrten geplant werden sollten, sind Konflikte mit der nächstgelegenen Wohnbebauung zu erwarten. Hier sind im Baugenehmigungsverfahren auch im MU restriktive Auflagen zu erwarten. Gegebenenfalls sind im Genehmigungsverfahren weitere schalltechnische Untersuchungen durchzuführen.

8. Technische Erschließung

Da der ehemalige Gewerbestandort bereits erschlossen ist, besteht im Rahmen der Umnutzung und Neugestaltung des Areals insbesondere die Aufgabe, die vorhandenen Grundstücksanschlüsse im Bereich des Uferweges zu ertüchtigen und zu ergänzen. Für das südliche Mühlengelände mit Speicher und Parkhaus sind diese Maßnahmen bereits abgeschlossen bzw. in der Vorbereitung. Auch die technische Erschließung des nördlichen Mühlengeländes ist weitgehend gesichert.

Im Rahmen der Vorhabenplanung sind noch die konkreten Einleitmengen in den vorhandenen Regenwasserkanal abzustimmen.

Bezüglich der Löschwasserversorgung ist ein Grundschutz von 48 m³/Stunde über das öffentliche Trinkwassernetz gewährleistet. Für weite Teile des Plangebietes ist aufgrund der schon vorhandenen Gebäude und der Festsetzungen des Bebauungsplanes ein Löschwasserbedarf von 96 m³/Stunde abzusehen. Dieser muss z.B. über Zisternen gewährleistet werden. Im südlichen Mühlengelände die das im Speicher vorgesehene Schwimmbecken der Sicherstellung der 96 m³/Stunde.

Die Abwasser- und Regenwasserentsorgung sowie die Trinkwasserentsorgung sind gesichert. Gleiches gilt für die Stromversorgung.

Trinkwasser

Zur Aufrechterhaltung der gesicherten Trinkwasserversorgung ist innerhalb des Plangebietes ein Trinkwasser-Speicher mit einem Volumen, welches dem Tagesverbrauch der in der Objektplanung vorgesehenen Einwohnergleichwerte entspricht, zu errichten. Unterirdische Anlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Alternativ ist die Kapazität der Zuleitung zum Plangebiet auszubauen.

Löschwasser

Im Uferweg wird durch den Zweckverband maximal eine Grundversorgung von 48 m³/h über 2 Stunden zur Verfügung gestellt. Es ist ein zusätzliches Löschwasservolumen von mindestens 100 m³ im Plangebiet vorzuhalten. Dazu werden Zisternen errichtet. Unterirdische Anlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Schmutzwasser

Zur Ableitung des auf dem Gelände anfallenden Schmutzwassers steht das öffentliche Kanalnetz im Uferweg zur Verfügung. An verschiedenen Stellen sind Anschlussleitungen auf das Gelände vorverlegt. Sollte die Einleitmenge des geplanten Quartiers die ursprüngliche geplante Kapazität des Schmutzwasserpumpwerkes Uferweg überschreiten, ist dessen Kapazität z.B. durch neue Pumpen oder eine Erhöhung der Pumpenvorlage zu vergrößern.

Niederschlagswasser

Zur Ableitung des auf dem Gelände anfallende Niederschlagswasser sind Anschlussleitungen aus dem Kanal Uferweg auf das B-Plangelände vorverlegt. Die Kapazität des öffentlichen Leitungssystems ist auf eine Kapazität von 40 l/s bis 60 l/s begrenzt. Es sind geeignete Maßnahmen (Gründach, Staukanäle, unterirdische Speicher) zu treffen, um das Niederschlagswasser verzögert an das öffentliche Kanalnetz abzugeben, die genaue Einleitmenge in den Kanal DN 300/400 im Uferweg gibt der zuständige Zweckverband im Rahmen der objektbezogene Entwurfsplanung an.

Energie, Kommunikation

Die Stromversorgung ist gesichert. Für das Gebiet sollte ein Energieversorgungskonzept erstellt werden, dass vorrangig regenerative Energieträger berücksichtigen sollte (Solarenergie, Erdwärme, u.a).

Ein Glasfaseranschluss kann durch die Wemacon erfolgen.

9. Verkehr

Die innere Verkehrserschließung erfolgt vollständig über private Verkehrsflächen. Die Haupteerschließungsflächen werden im Bebauungsplan als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung – „private Verkehrsflächen“ festgesetzt. Damit ist die Erschließungsstruktur mit einem zentralen Quartiersplatz im nördlichen Bereich vorgegeben. Ausgehend vom Uferweg erfolgt zu diesem Platz auch die Haupteerschließung des Quartiers.

Eine weitere Erschließung mit einer höheren Bedeutung erfolgt östlich des Speichergebäudes. Auch hier wird die Zufahrt bis zum Parkhaus als private Verkehrsfläche festgesetzt. Diese Festsetzung dient auch dem Nachweis der gesicherten Erschließung der Grundstücke in diesem Bereich (MU3 und MU4).

Um die Möglichkeit einer Entflechtung der Verkehre im Quartier zu eröffnen, wurde im nördlichen Bereich ein Einfahrtsbereich festgesetzt. Über diesen können die Bauflächen MU9 und MU10 zusätzlich an den Uferweg angeschlossen werden. Einfahrtsbereiche an anderer Stelle sind damit ausgeschlossen.

10. Sonstiges

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Bodendenkmale bekannt. Werden unvermutet Bodendenkmale entdeckt, ist dies gem. § 11 Abs. 2 DSchG M-V unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Vertreters des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entde-

cker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.

Im Plangebiet sind zahlreiche Baudenkmäler vorhanden. Gemäß § 7 DSchG M-V bedarf einer Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde, wer Denkmale beseitigen, verändern oder die bisherige Nutzung ändern will sowie in der Umgebung von Denkmalen Maßnahmen durchführen will, wenn hierdurch das Erscheinungsbild oder die Substanz des Denkmals erheblich beeinträchtigt wird.

Das Plangebiet ist nicht als kampfmittelbelastet bekannt. Es ist jedoch grundsätzlich nicht auszuschließen, dass Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen. Wer Kampfmittel entdeckt, in Besitz hat oder Kenntnis von Lagerstellen derartiger Mittel erhält, ist verpflichtet, dies unverzüglich der örtlichen Ordnungsbehörde anzuzeigen.

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. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstückbesitzer gemäß § 4 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht bei der unteren Abfallbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg wird hingewiesen.

Zur Minimierung der Beeinträchtigungen für die Brutvogelarten der Gehölze und Freiflächen ist die Entfernung von Gehölzen und der Vegetationsschicht gemäß § 39 BNatSchG auf den Zeitraum außerhalb der Brutzeit (Oktober bis Februar) zu beschränken. Ausnahmen sind zulässig, sofern im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass die Baufeldfreimachung auch innerhalb der Brutzeit artenschutzrechtlich unbedenklich ist und die Zustimmung der Unter Naturschutzbehörde vorliegt.

Die in der Satzung genannten Gesetze, Normen und Richtlinien können im Bauamt des Amtes Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen, Am Wehberg 17, 23972 Dorf Mecklenburg während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Der vorliegende Entwurf ist nicht rechtsverbindlich. Alle Rechtsgeschäfte, die auf Grundlage dieses Entwurfes getätigt werden, geschehen auf eigene Verantwortung.

Gemeinde Bad Kleinen

Der Bürgermeister