

## Abwägungs- und Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 28 "Nördliches Mühlengelände"

|  |                            |
|--|----------------------------|
| <i>Organisationseinheit:</i><br>Bauamt | <i>Datum</i><br>02.01.2024 |
|--|----------------------------|

| <i>Beratungsfolge</i>  | <i>Geplante Sitzungstermine</i> | <i>Ö / N</i> |
|--|---------------------------------|--------------|
| Ausschuss für Bau-, Verkehrsangelegenheiten und Umwelt Bad Kleinen (Vorberatung) | 17.01.2024                      | Ö            |
| Gemeindevertretung Bad Kleinen (Entscheidung)                                    | 21.02.2024                      | Ö            |

### Beschlussvorschlag

1. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Bad Kleinen hat die während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden vorgebrachten Stellungnahmen zum Bebauungsplan Nr. 28 "Nördliches Mühlengelände" mit folgendem Ergebnis geprüft: s. Anlage  
Die Anlage ist Bestandteil des Beschlusses.
2. Der Bürgermeister wird beauftragt, den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie den Nachbargemeinden das Abwägungsergebnis mitzuteilen.
3. Die Gemeindevertretung beschließt den Bebauungsplan Nr. 28 "Nördliches Mühlengelände" gemäß § 10 BauGB als Satzung. Die Begründung dazu wird gebilligt, siehe Anlagen. Die Anlagen sind Bestandteil des Beschlusses.
4. Der Bürgermeister wird beauftragt, den Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 3 BauGB entsprechend der Hauptsatzung der Gemeinde ortsüblich bekannt zu machen.

### Sachverhalt

Die Billigung des ersten Entwurfs des B-Planes Nr. 28 durch die Gemeindevertretung erfolgte am 19.10.2022. Danach wurde zwischen dem 05.12.2022 und dem 13.01.2023 die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchgeführt. Im Rahmen der Behördenbeteiligung wurden Bedenken geäußert, die zu Änderungen der Planung führten. Weitere Änderungen erfolgten aufgrund der zwischenzeitlich konkretisierten Erschließungsplanung. Der geänderte Entwurf wurde am 29.06.2023 beschlossen, im Aug./Sept. 2023 erfolgte die erneute Beteiligung und die öffentliche Auslegung. Von Bürgern wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Aus der Behördenbeteiligung resultieren folgende Änderungen/Ergänzungen:

- Aufgrund der gewerblichen Vornutzung wurde nach Anforderung der unteren Bodenschutzbehörde eine Altlastenuntersuchung durchgeführt.

Im Ergebnis kommt es zu der Bewertung: „Die zum Standort durchgeführten Bodenuntersuchungen ergaben keine Hinweise auf Altlasten bzw. schädliche Bodenveränderungen im Sinne des BBodSchG § 2 (§). Es werden allerdings Maßnahmenempfehlungen für den Bereich MU 8, MU 9 und MU 10 gegeben. Dort kommt es zu Bodenbelastungen vermutlich durch Teerpappen zurückgebauter Kleingartenhäuser. Der betroffene Oberboden sollte daher abgetragen und fachgerecht entsorgt werden. Im südöstlichen Baufeldteil des MU 2 und in der angrenzenden Verkehrsfläche wurden stark bauschutthaltige Auffüllungen, teilweise mit Teeranhaftungen angetroffen, vermutlich durch Reste alter Bebauung. Der betroffene Boden sollte daher abgetragen und fachgerecht entsorgt werden. Im Rahmen von Detailuntersuchungen ist im Rahmen der Bauantragstellung bzw. Baudurchführung die Schadstoffbelastung zu prüfen. Für Details wird auf die Begründung zum Bebauungsplan

sowie auf die o.g. Altlastenuntersuchung verwiesen.

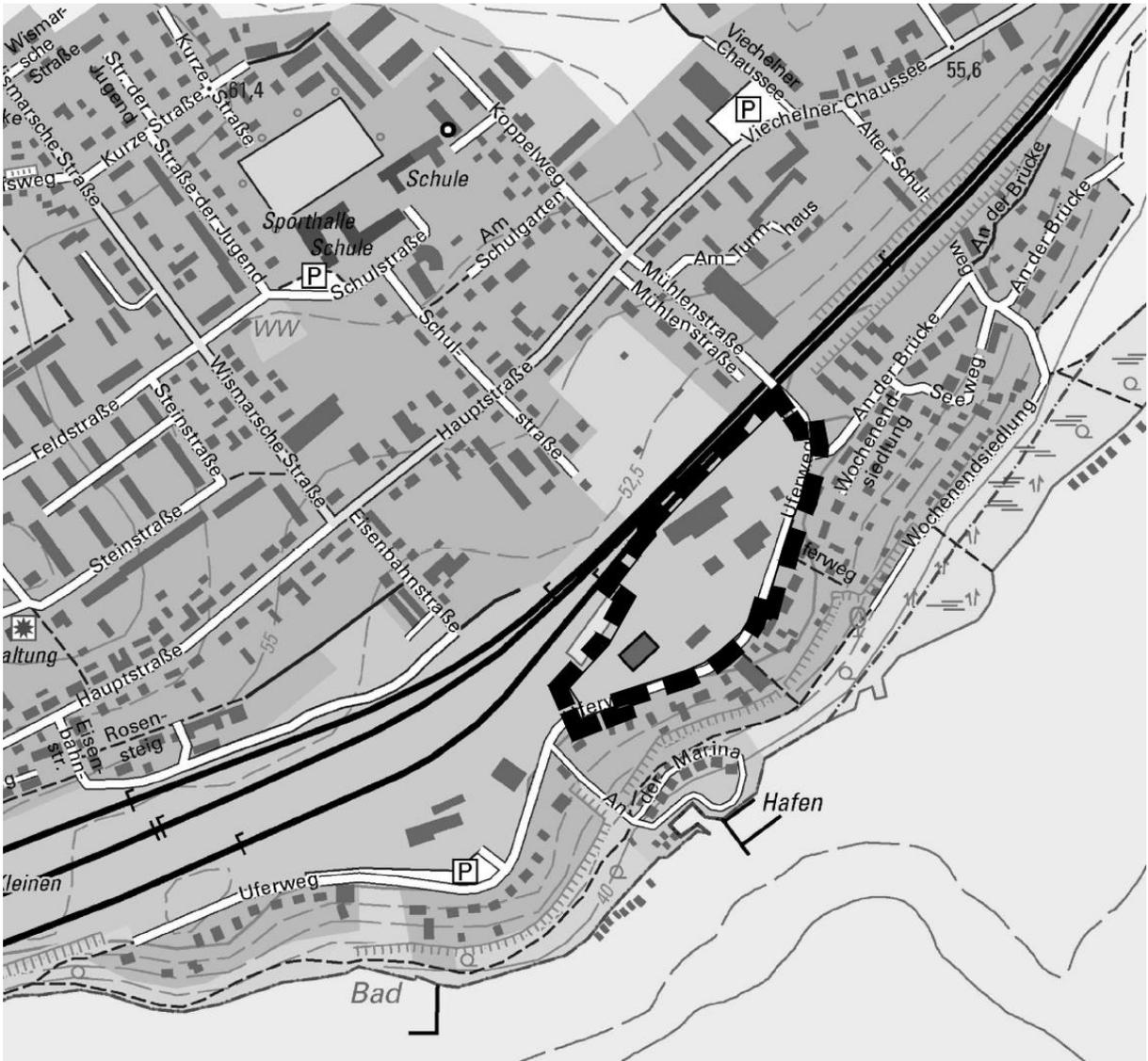
- Die Festsetzungen zum Baumschutz und zum Ausgleich wurden ergänzt und überarbeitet.
- Die Festsetzungen zum Lärmschutz wurden konkretisiert.
- Weitere Änderungen haben einen klarstellenden, redaktionellen Charakter.

Die Änderungen/Ergänzungen wurden im Rahmen der Abwägung eingearbeitet, so dass nun der Abwägungs- und Satzungsbeschluss gefasst werden kann. Die Satzung wird durch ortsübliche Bekanntmachung rechtskräftig.

### **Finanzielle Auswirkungen**

#### **Anlage/n**

|   |  |
|---|--|
| 1 | 2024-01-03 Bad Kleinen B-Plan 28 Begründung Satzungsbeschluss (öffentlich) |
| 2 | 2024-01-03 Bad Kleinen B-Plan_Nr_28_Satzungsbeschluss (öffentlich)         |
| 3 | Bad Kleinen Abwägung B-Plan 28 (öffentlich)                                |



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 Mühlstraße

### **Begründung**

### **SATZUNGSBESCHLUSS**

Bearbeitungsstand 03.01.2023

## Planverfasser:



Stadt- und Regionalplanung  
Dipl. Geogr. Lars Fricke

Lübsche Straße 25  
23966 Wismar  
Tel. 03841 2240700

[info@srp-wismar.de](mailto:info@srp-wismar.de) [www.srp-wismar.de](http://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 .....                       | 15 |
| 7. Immissionsschutz .....                                     | 16 |
| 8. Technische Erschließung .....                              | 20 |
| 9. Verkehr .....  | 21 |
| 10. Sonstiges .....   | 22 |

## **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 m<sup>2</sup> 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.

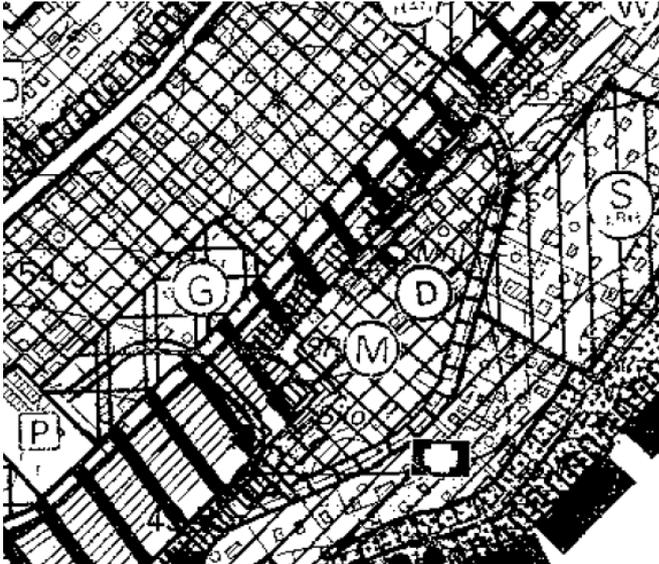


Abb.: Auszug aus dem Flächennutzungsplan

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 Baustruktur 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. Oberer Bezugspunkt ist die Gebäudeoberkante.

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. 2,9 ha. Die Fläche unterteilt sich folgendermaßen:

|                                  |                             |
|----------------------------------|-----------------------------|
| MU 1                             | 3.154                       |
| MU 2                             | 707                         |
| MU 3                             | 2.682                       |
| MU 4                             | 2.209                       |
| MU 5                             | 708                         |
| MU 6                             | 3.253                       |
| MU 7                             | 1.349                       |
| MU 8                             | 625                         |
| MU 9                             | 1.416                       |
| MU 10                            | 2.484                       |
| Urbane Gebiete gesamt            | 19.195 m <sup>2</sup>       |
| Sondergiete                      | 1.797 m <sup>2</sup>        |
| Parkanlage                       | 901                         |
| Abgrenzungsgrün                  | 615                         |
| Grünflächen                      | 1.516 m <sup>2</sup>        |
| Fuß- und Radweg                  | 136                         |
| Mischverkehrsfläche              | 873                         |
|                                  | 954                         |
| Campus                           | 2.008                       |
| Verkehrsflächen bes. Zweckbest.  | 3.971 m <sup>2</sup>        |
| Uferweg                          | 390                         |
|                                  | 2.133                       |
| Straßenverkehrsflächen           | 2.523 m <sup>2</sup>        |
| Flächen für Versorgungsanlagen   | 226 m <sup>2</sup>          |
| Stellplatz für Abfallbehälter    | 75 m <sup>2</sup>           |
| Trink- und Löschwasserversorgung | 151 m <sup>2</sup>          |
| <b>Plangebiet gesamt</b>         | <b>29.228 m<sup>2</sup></b> |

## **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 drei Bäumen einer Baumreihe unvermeidbar. Davon sind 13 Bäume nach § 18 NatSchAG M-V und drei weitere nach § 19 NatSchAG M-V geschützt. 23 Bäume unterliegen aufgrund ihres Umfangs oder der Baumart keinem Schutzstatus in dem nach der „Anleitung für die Kartierung von Biototypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern“ (LUNG 2013) kartierten „artenarmen Zierrasen“ (PER) mit Einzelbäumen (BB), s. Biotopkartierung.

Eine Allee wird von beidseitig an Straßen gegenüberliegenden Baumreihen gebildet. Gemäß Alleenerlass M-V (AlErl M-V 2015) sind Straßenbäume geschützt und zu kompensieren, wenn einseitig mehr als drei Straßenbäume pro 100 m eine Baumreihe bilden. Alleien 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. Gemäß § 19 Abs. 2 NatSchAG M-V kann die Naturschutzbehörde Befreiungen unter den Voraussetzungen des § 67 Absatz 1 und 3 des Bundesnaturschutzgesetzes erteilen. Bei Befreiungen aus Gründen der Verkehrssicherheit liegen Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses in der Regel erst dann vor, wenn die Maßnahme aus Gründen der Verkehrssicherheit zwingend erforderlich ist und die Verkehrssicherheit nicht auf andere Weise verbessert werden kann.

Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 1,0 m, gemessen in einer Höhe von 1,30 m sind nach § 18 NatSchAG M-V geschützt und bei einer Fällung gemäß Baumschutzkompensationserlass M-V (BSKE 2007) auszugleichen.

Die Beseitigung geschützter Bäume sowie alle Handlungen, die zu ihrer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung führen können, sind nach § 18 Abs. 2 NatSchAG M-V verboten. Gemäß § 18 Abs. 3 NatSchAG M-V kann die Naturschutzbehörde Ausnahmen von den Verboten des Absatzes 2 zulassen, wenn ein nach sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften zulässiges Vorhaben sonst nicht oder nur unter unzumutbaren Beschränkungen verwirklicht werden kann.

Für die zu fällenden Einzelgehölze wird der Kompensationsumfang nach Baumschutzkompensationserlass ermittelt und richtet sich nach der Größe des Stammumfangs (s. Tab. 1). Bei mehrstämmigen Bäumen müssen mindestens zwei Stämme in Summe einen Stammumfang von 0,5 m aufweisen, dann sind diese nach BSKE zu kompensieren. Weisen die zwei stärksten Stämme zusammen einen Stammumfang von mindestens 1,0 m auf, ist der Baum nach § 18 NatSchAG geschützt und entsprechend des Umfangs auszugleichen.

**Tab. 1: Ausgleichsumfang für Baumfällungen von nach § 18 NatSchAG M-V geschützten Bäumen.**

| Stammumfang       | Kompensationsverhältnis |
|-------------------|-------------------------|
| 50 cm bis 150 cm  | 1 : 1                   |
| 150 cm bis 250 cm | 1 : 2                   |
| > 250 cm          | 1 : 3                   |

Die Gemeinde Bad Kleinen besitzt keine Baumschutzsatzung, so dass die geschützten Einzelbäume nach BKSE (2007) auszugleichen sind.

Im Landkreis Nordwestmecklenburg wird der Ausgleich mehrstämmiger Bäume anhand des dicksten Stammes bilanziert.

In Abb. 1 und der Tab. 2 sind die Gehölzfällungen dargestellt und der erforderliche Ausgleichsumfang wurde ermittelt.

Während der ersten Bestandsaufnahme im Juni 2022 stand zwischen den Bäumen Nr. 31 und Nr. 33 noch eine weitere Sand-Birke (Baum Nr. 32), die zur damaligen Zeit bereits abgestorben war. Diese wurde aus Gründen der Verkehrssicherheit bereits entnommen.

**Tab. 2: Zu fällende Bäume und Großsträucher auf dem nördlichen Mühlengelände sowie Anzahl der Ausgleichspflanzungen.**

| BNr. | Art            | Stammumfang [cm] | Schutzstatus | Anzahl der Ausgleichspflanzungen | Betrag für Einzahlung in den Alleenfonds M-V |
|------|----------------|------------------|--------------|----------------------------------|--|
| 1    | Gemeine Kiefer | 87               | --           | -                                | --   |
| 2    | Sand-Birke     | 149              | § 18         | 1 : 1                            | --   |
| 3    | Sand-Birke     | 125              | § 18         | 1 : 1                            | --   |
| 4    | Sand-Birke     | 144              | § 18         | 1 : 1                            | --   |
| 5    | Sand-Birke     | 145              | § 18         | 1 : 1                            | --   |
| 6    | Pflaume        | strauchförmig    | --           | --                               | --   |
| 7    | Pflaume        | strauchförmig    | --           | --                               | --   |
| 8    | Pflaume        | mehrstämmig      | --           | --                               | --   |
| 9    | Pflaume        | mehrstämmig      | --           | --                               | --   |
| 10   | Pflaume        | mehrstämmig      | --           | --                               | --   |
| 11   | Weißdorn       | 81               | --           | --                               | --   |
| 12   | Weißdorn       | 96               | --           | --                               | --   |
| 13   | Pflaume        | 129              | --           | --                               | --   |
| 14   | Apfel          | 56               | --           | --                               | --   |
| 15   | Birne          | 91               | --           | --                               | --   |

Satzung der Gemeinde Bad Kleinen über den Bebauungsplan Nr. 28  
„Nördliches Mühlengelände“

| BNr.                    | Art                       | Stammumfang [cm]         | Schutzstatus           | Anzahl der Ausgleichspflanzungen | Betrag für Einzahlung in den Alleenfonds M-V |
|-------------------------|---------------------------|--------------------------|------------------------|----------------------------------|--|
| 16                      | Apfel                     | 177                      | --                     | --                               | --   |
| 17                      | Kirsche                   | 170                      | --                     | --                               | --   |
| 18                      | Spitz-Ahorn, mehrstämmig  | 50<br>(40/50/30)         | --                     | --                               | --   |
| 19                      | Spitz-Ahorn, mehrstämmig  | 148<br>(81/148)          | § 18                   | 1 : 1                            | --   |
| 20                      | Spitz-Ahorn               | 241                      | § 18                   | 1 : 2                            | --   |
| 21                      | Stiel-Eiche               | 123                      | § 18                   | 1 : 1                            | --   |
| 22                      | Roß-Kastanie, mehrstämmig | 116/74                   | § 18                   | 1 : 1                            | --   |
| 23                      | Gemeine Esche             | 136                      | § 18                   | 1 : 1                            | --   |
| 24                      | Platane; mehrstämmig      | 136<br>(88/136)          | § 18                   | 1 : 1                            | --   |
| 25                      | Roß-Kastanie, mehrstämmig | 103<br>(90/103)          | § 18                   | 1 : 1                            | --   |
| 26                      | Roß-Kastanie, mehrstämmig | 115<br>(115/116/107)     | § 18                   | 1 : 1                            | --   |
| 27                      | Platane; mehrstämmig      | 100<br>(56/59/74/75/100) | § 18                   | 1 : 1                            | --   |
| 28                      | Birke                     | 98                       | --                     | --                               | --   |
| 29                      | Kirsche                   | 75                       | --                     | --                               | --   |
| 30                      | Apfel                     | 140                      | --                     | --                               | --   |
| 31                      | Sand-Birke                | 124                      | § 19                   | 1 : 1                            | 800,- € (2 x 400 €)                          |
| 32                      | Sand-Birke                |                          | <i>bereits gefällt</i> |                                  |  |
| 33                      | Sand-Birke                | 111                      | § 19                   | 1 : 1                            | 800,- €                                      |
| 34                      | Sand-Birke                | 92                       | § 19                   | 1 : 1                            | 800,- €                                      |
| 35                      | Blutpflaume, mehrstämmig  | 90<br>(67/94/90/40)      | --                     | --                               | --   |
| 36                      | Pflaume                   | 64                       | --                     | --                               | --   |
| 37                      | Apfel                     | 48                       | --                     | --                               | --   |
| 38                      | Apfel                     | 99                       | --                     | --                               | --   |
| 39                      | Pflaume                   | 75                       | --                     | --                               | --   |
| 40                      | Pflaume                   | 72                       | --                     | --                               | --   |
| <b>Summe Ausgleich:</b> |                           |                          |                        | 17 Bäume                         | 2.400,- €                                    |

### Ausgleichsumfang

Für die Fällung von 13 nach § 18 NatSchAG M-V geschützten Einzelbäumen sowie drei nach § 19 NatSchAG M-V geschützten Bäumen einer Baumreihe sind insgesamt 17 Hochstämme zu pflanzen. Des Weiteren sind 2.400,- € in den Alleenfonds des Landes Mecklenburg-Vorpommern einzuzahlen.

A 1: Pflanzung von 17 Hochstämmen

Lage: Pflanzungen im Geltungsbereich des B-Plans, s. Abb. 2

Es werden 17 heimische, standortangepasste Hochstämme 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.

Satzung der Gemeinde Bad Kleinen über den Bebauungsplan Nr. 28  
„Nördliches Mühlengelände“



Abb. 1: Die zu fällenden Bäume innerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans (orange gestrichelt), Quelle: <https://www.geoportal-mv.de/gaia/gaia.php>.

Satzung der Gemeinde Bad Kleien über den Bebauungsplan Nr. 28  
„Nördliches Mühlengelände“



Abb. 2: Pflanzstandorte der 17 Bäume innerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans.

### Biotopkartierung

Die Biotopkartierung wurde im Oktober 2023 aktualisiert. Es wurden die Biotope des nördlichen Geltungsbereiches kartiert. Im südlichen Teil des Geltungsbereichs sind bereits Bauaktivitäten zum Ausbau des Kornspeichers sowie der daran angrenzenden Biotoptypen vorhanden. Hier wurden die vor dem Bauvorhaben kartierten Biotoptypen der Firma *Raith, Hertel und Fuß* für den Artenschutzfachbeitrag „Umnutzung eines Kornspeichers in ein Wohnhaus“ (2020) übernommen.

Bei der zu bewertenden Fläche handelt es sich um verschiedene Biotoptypen. Die Freiflächen ohne Bebauung wurden als artenarmer Zierrasen mit Einzelbäumen kartiert, s. Tab. 2.

Folgende Biotope befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 28 „Nördliches Mühlengelände“, s. Abb. 3.

**Tab. 2: Biotop- und Nutzungstypen mit Schutzstatus.**

| Code* | Biotoptyp                                   | Schutzstatus |
|-------|---|--------------|
| BRG   | Geschlossene Baumreihe                      | § 19         |
| BB    | Einzelbaum                                  | (§18)        |
| PHX   | Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten | -            |
| PER   | Artenarmer Zierrasen                        | -            |
| OX    | Historischer Gebäudekomplex                 | -            |
| OVP   | Parkplatz, versiegelte Freifläche           | -            |
| OEL   | Lockerer Einzelhausgebiet                   | -            |
| OVF   | versiegelter Rad- und Fußweg                | -            |
| OVL   | Straße                                      | -            |
| OVE   | Bahn / Gleisanlage (OVE)                    | -            |

\*Der Code der Biotoptypen richtet sich nach der Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern 3. erg., überarb. Aufl. – Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, Heft 2/2013

**Tab. 3: Biotop- und Nutzungstypen mit Schutzstatus im südlichen Teil des Geltungsbereichs, nachrichtlich übernommen aus dem Artenschutzfachbeitrag (RAITH, HERTEL, FUß PARTNERSCHAFT FÜR STADT-, LANDSCHAFTS- UND REGIONALPLANUNG 2020).**

| Code* | Biotoptyp   | Schutzstatus |
|-------|---|--------------|
| PHX   | Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten             | -            |
| PER   | Artenarmer Zierrasen                                    | -            |
| OIA   | Industrielle Anlage                                     | -            |
| OBV   | Brache der Verkehrs- und Industrieflächen, unversiegelt | -            |

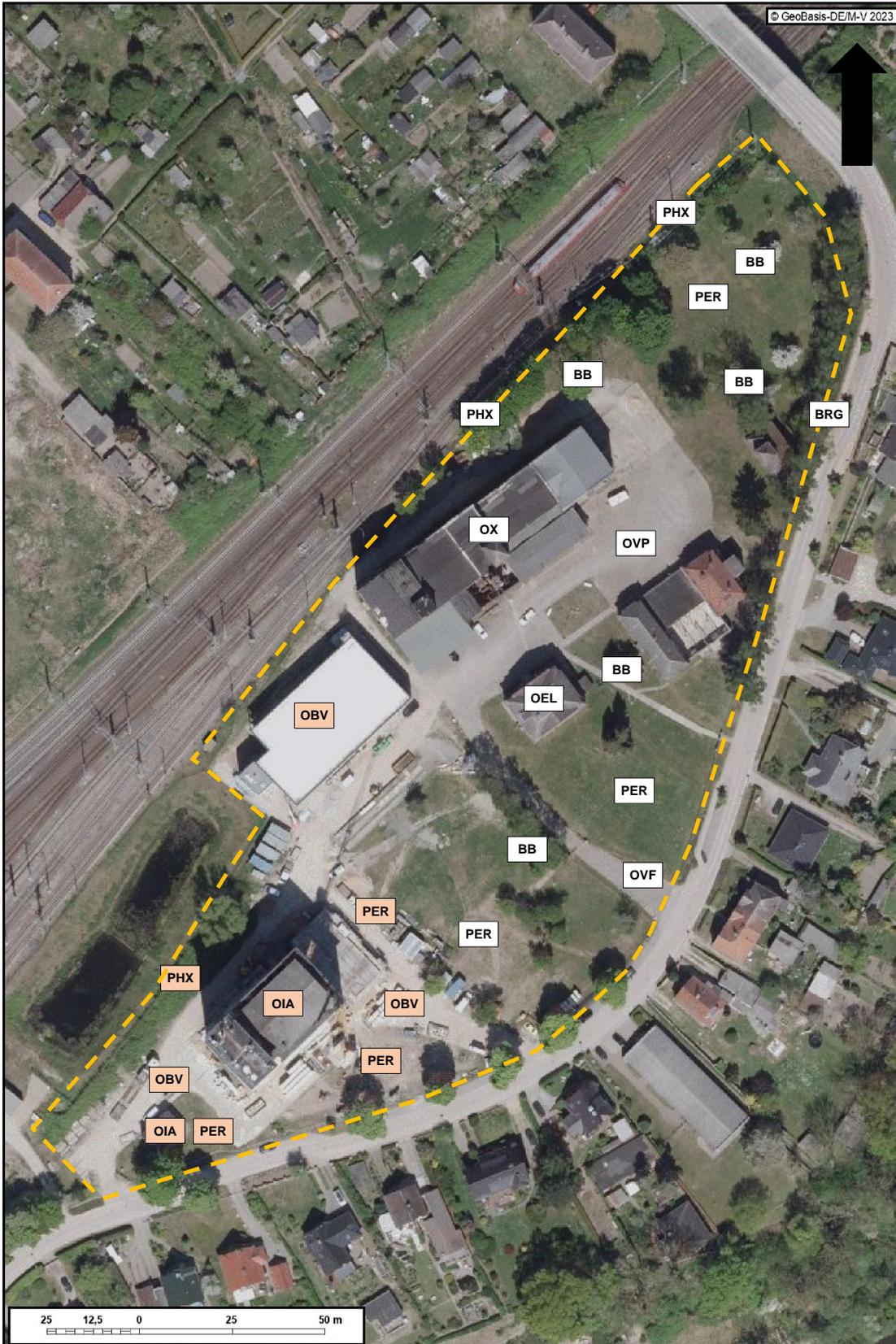


Abb. 3: Biotoptypen im Geltungsbereich des B-Plans (orange gestrichelt), Quelle Luftbild: <https://www.geoportal-mv.de/gaia/gaia.php>. Die Biotoptypen im südlichen Geltungsbereich (farblich hinterlegt) wurden aus dem Artenschutzfachbeitrag von RAITH, HERTEL, FUß PARTNERSCHAFT FÜR STADT-, LANDSCHAFTS- UND REGIONALPLANUNG (2020) übernommen, da dort aktuell bereits Bautätigkeiten durchgeführt werden

### 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 gehölzbewohnenden 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 gehölzbewohnenden 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 gehölzbewohnenden 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, Kronshagen, ein Lärmgutachten erstellt (Stand 16.11.2022). Dieses kommt zu den im Folgenden aufgeführten Schlussfolgerungen. Nach der 1. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurde das Gutachten ergänzt. Die Ergebnisse sind in den 2. Entwurf eingeflossen und werden Bestandteil der Satzung.

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 Gebäudefassaden tagsüber um bis zu 6 dB und nachts um bis zu 15 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 9 dB überschrit-

ten. Um gesunde Wohnnutzungen zu ermöglichen, sind daher umfangreiche Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Darüber hinaus kann es an den Immissionsorten auf der Baufläche MU9 im Norden des Plangebietes durch die nächtlichen Ladergeräusche beim nördlich gelegenen Edeka Markt zu Überschreitungen des Immissionsrichtwertes der TA Lärm von 45 dB(A) um bis zu 5 dB kommen. Die Berechnungsergebnisse hierzu sind in Tabelle 2 der Anlage 6.2 des Lärmgutachtens dargestellt. Zur Kompensation dieser nächtlichen Überschreitungen ggf. an der nördlichen und westlichen Fassade von MU9 werden zusätzliche Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

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. Am schutzbedürftigsten sind Schlafräume (Schlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer). Weniger schutzbedürftig sind sonstige nicht zum regelmäßigen Schlafen genutzte Räume (Wohnzimmer, Esszimmer, Wohnküche usw.). Am wenigsten schutzbedürftig sind Büroräume, Praxisräume, Veranstaltungsräume sowie im Sinne der DIN 4109-1 sonstige nicht schutzbedürftige Räume. Von diesen Einschränkungen sind insbesondere die an den Bahngleisen gelegenen Bauflächen MU1, MU2, MU6 und MU9 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: Vorhangfassaden, vor die Gebäudefassaden gebaute schalltechnisch wirksame Schallschirme, nicht schutzbedürftige Laubengänge oder Loggien sowie mit für eine gute Hinterlüftung ausreichendem Abstand von mindestens 6 cm vor die Fassaden montierte und entsprechend dimensionierte Prallscheiben mit absorbierenden Fensterlaibungen.

Hinweis 1:

Der alte Kornspeicher auf der Baufläche MU1 ist bereits baurechtlich genehmigt. Dort besteht nach sachverständiger Einschätzung und Auskunft des Planers insoweit ein gewisser Bestandsschutz. Für den alten Kornspeicher wurden daher keine weiteren Schallschutzmaßnahmen geplant. Die Berechnungsergebnisse dieses Gutachtens bestätigen jedoch die Richtigkeit der in den Berichten und durch das Immissionschutzgutachten dimensionierten und genehmigten Schallschutzmaßnahmen zur Baugenehmigung. Diese liegen in Deckung mit den im Bebauungsplan vorgeschlagenen Festsetzungen.

Hinweis 2:

Mit den im Rahmen des Berichtes zur Baugenehmigung definierten Prallscheiben waren Pegelminderungen von ca. 8 dB erreicht worden. Nach Abstimmung mit dem als Träger öffentlicher Belange zuständigen Amt für Immissionsschutz des Landkreises Nordwestmecklenburg ist sicherzustellen, dass die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV durch aktive Schallschutzmaßnahmen an der hinter der Maßnahme liegenden Fassade eingehalten werden. Angesichts der festgestellten nächtlichen Überschreitungen von bis zu 15 dB wären dazu entsprechend ertüchtigte Prallscheiben erforderlich.

- (4) Auf den von den Bahnstrecken abgeschirmten Seiten des Gebäuderiegels sowie östlich davon können 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. Näheres ist festzusetzen.
- (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.

*Riegelbebauung/ lärminderndes Städtebauliches Konzept*

Die nachfolgend beschriebene abschirmende Riegelbebauung ist Grundlage des Bebauungsplanes. Die Höhen sind auf das die Gebäude jeweils umliegende Geländeneiveau bezogen.

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 mindestens ca. 16 m hohe und ca. 74 m lange alte Mühlengebäude auf der Bauflächen MU6 an. Im Süden des Plangebietes befindet sich zwischen 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 eine 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 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 und Parkplatznutzungen jenseits der Lärmschutzwände zu ermöglichen, können die bei-

den Lärmschutzwände mit je einem ca. 5 × 5 m großen Tor 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. Im Rahmen der Bauplanung müssen die Belange des Brandschutzes beachtet werden. 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/m<sup>2</sup> 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.

### *Grundrissgestaltung*

Die Gestaltung der Grundrisse unterliegt einer Reihe planerischer Aspekte. Diese werden u. a. durch den Zuschnitt der Gebäude, die Attraktivität der Grundstücke sowie die Besonnung und Orientierung zu den Lärmquellen bestimmt. Die Grundrisse sollten schalltechnisch möglichst günstig orientiert werden, dabei ist jedoch das Gesamtkonzept zu beachten. Angesichts der auf den Bauflächen MU5, MU6, MU7 und MU8 durch den Denkmalschutz vorgegebenen Kubatur der Baukörper bestehen naturgemäß erheblich mehr Einschränkungen als bei einer Neuplanung.

Die südöstlichen Fassaden der Baukörper sind hinsichtlich Besonnung und z. T. durch Ihren Blick auf den Schweriner Außensee begünstigt. Die als pegelbestimmende Lärmquellen einwirkenden Bahnstrecken befinden sich auf der dem See abgewandten und auch hinsichtlich der Besonnung weniger attraktiven Nordwestseite.

In derart belasteten Immissionssituationen hat es sich bewährt, Grundrisse von Wohnungen so zu planen, dass die unempfindlicheren Nutzungen auf der mit Geräuschen belasteten Gebäudeseite liegen. Die empfindlicheren Nutzungen würden auf der von der Schallquelle abgewandten und damit gegen deren Geräusche abgeschirmten leiseren Gebäudeseite vorgesehen werden. Angesichts der Größe der Baukörper lassen sich derartige Grundrisse in den vorhandenen Baukörpern jedoch nur in bedingtem Maße planen. Der schalltechnisch angepassten Grundrissgestaltung sind daher im vorliegenden Fall Grenzen gesetzt. Da sich um eine Angebotsplanung handelt, werden Details erst im Baugenehmigungsverfahren ersichtlich werden können. Zudem ist es planerisch nachvollziehbar, möglichst viele Wohnräume und hausnahe Außenbereiche vom Ausblick, der Besonnung und der gegen die Bahnstrecken abgeschirmten Südostlage profitieren zu lassen. Es könnte daher bewusst entschieden werden, einen Großteil der Schlafräume in Richtung der Bahnstrecken zu orientieren. Gesunde Wohnverhältnisse wären dann mithilfe einer Kombination aus aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen sicherzustellen. In den Festsetzungen des Bebauungsplanes wurde der lärmabgewandten Positionierung schutzwürdiger Räume aufgrund der beschriebenen Lärmsituation ein Vorrang eingeräumt.

Angesichts der beschriebenen nächtlichen Überschreitungen ist auf den in Richtung der Bahnstrecken orientierten Fassaden der Bauflächen MU2, MU6 und MU9 aus schalltechnischer Sicht eine Vorhangfassade empfehlenswert. Schalltechnisch emp-

fehlenswert wäre es, die Vorhangfassaden jeweils über alle Geschosse reichen zu lassen. Die Dämmwirkung von Außenwandsystemen mit vorgehängten, hinterlüfteten Fassaden aus Glas steigt mit wachsender Glasdicke. Es können sowohl einfach verglaste als auch zweischalige Fassadenplatten verwendet werden.

Im Baugenehmigungsverfahren zum Kornspeicher war im Vergleichsvertrag vereinbart worden, dass die im Lärmschutzbaukasten der Landeshauptstadt München beschriebenen Prallscheiben als Festverglasungen als aktive Schallschutzmaßnahme angesehen werden können.

Darüber hinaus kann es auf der Baufläche MU9 im Norden des Plangebietes durch die nächtlichen Ladegeräusche beim nördlich gelegenen Edeka Markt zu Überschreitungen des Immissionsrichtwertes der TA Lärm von 45 dB(A) um bis zu 4 dB kommen.

Die betroffenen nordwestlichen und nordöstlichen Fassaden von MU9 sind bereits durch die beschriebenen angepassten Grundrisse, Prallscheiben oder Vorhangfassaden geschützt. Die Beurteilung von Verkehrs- und Gewerbelärm unterscheidet sich doch in rechtlicher Hinsicht. Gegenüber Verkehrslärm entsteht aus dem Plangebiet kein relevanter Abwehranspruch, dies ist bei Gewerbelärm unter Umständen anders. Sofern wider Erwarten zum Schlafen genutzte Räume mit ungeschützten Fenstern verbleiben sollten, wären diese nicht offenbar als Festverglasung auszuführen. Dies betrifft 2/3 der Richtung Nordwesten orientierten Baulinie des Baufeldes MU9 sowie die nordöstliche Baulinie dieses Baufeldes.

## **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.

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 Grund-

stücksflächen zulässig. Alternativ ist die Kapazität der Zuleitung zum Plangebiet auszubauen.

#### Löschwasser

Im Uferweg wird durch den Zweckverband maximal eine Grundversorgung von 48 m<sup>3</sup>/h über 2 Stunden zur Verfügung gestellt. Für weite Teile des Plangebietes ist aufgrund der schon vorhandenen Gebäude und der Festsetzungen des Bebauungsplanes ein Löschwasserbedarf von 96 m<sup>3</sup>/Stunde abzusehen. Dieser muss z.B. über Zisternen gewährleistet werden. Im südöstlichen Bereich ist ein Speicher mit einer Kapazität von 300 m<sup>3</sup> vorhanden. Dieser wird erhalten und für die Löschwasserentnahme ertüchtigt.

#### 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.

Für die Verkehrsflächen werden Geh- und Fahrrechte für die Anlieger und auch für Abfallentsorgungsfahrzeuge festgesetzt. Hier ist zu beachten, dass der Nachweis der gesicherten Erschließung erst durch eine öffentlich-rechtliche Sicherung im Grundbuch erfolgen kann.

## **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 Entdecker, 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. Für das Plangebiet wurde eine „Orientierende Altlastenuntersu-

chung mit Baugrundbeurteilung“ durchgeführt (Gesellschaft für Ingenieurgeologie mbH, Stralendorf 28.07.2023). Im Ergebnis kommt es zu der Bewertung: „Die zum Standort durchgeführten Bodenuntersuchungen ergaben keine Hinweise auf Altlasten bzw. schädliche Bodenveränderungen im Sinne des BBodSchG § 2 (§).

Es werden allerdings Maßnahmenempfehlungen für den Bereich MU 8, MU 9 und MU 10 gegeben. Dort kommt es zu Bodenbelastungen vermutlich durch Teerpappen zurückgebauter Kleingartenhäuser. Der betroffene Oberboden sollte daher abgetragen und fachgerecht entsorgt werden. Im Rahmen von Detailuntersuchungen ist im Rahmen der Bauantragstellung bzw. Baudurchführung die Schadstoffbelastung zu prüfen.

Im südöstlichen Baufeldteil des MU 2 und der angrenzenden Verkehrsfläche wurden stark bauschutthaltige Auffüllungen, teilweise mit Teeranhaftungen angetroffen, vermutlich durch Reste alter Bebauung. Der betroffene Boden sollte daher abgetragen und fachgerecht entsorgt werden. Im Rahmen von Detailuntersuchungen ist im Rahmen der Bauantragstellung bzw. Baudurchführung die Schadstoffbelastung zu prüfen.

Für Details wird auf die Begründung zum Bebauungsplan sowie auf die o.g. Altlastenuntersuchung verwiesen.

Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer 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.

Gemeinde Bad Kleinen

Der Bürgermeister



# **GEMEINDE BAD KLEINEN**

## **Abwägung** gemäß § 1 Abs. 7 BauGB zur

**BEBAUUNGSPLAN NR. 28 „NÖRDLICHES MÜHLENGELÄNDE“**

als Anlage zum Abwägungs- und Feststellungsbeschluss

Bearbeitungsstand 03.01.2024

**Amt für Raumordnung und  
Landesplanung Westmecklenburg**

Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg  
Wismarsche Straße 159, 19053 Schwerin

Amt Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen  
Für die Gemeinde Bad Kleinen  
z.Hd. Frau Puzio  
Am Wehberg 17  
23972 Dorf Mecklenburg

Bearbeiter: Herr Bastrop  
Telefon: 0385 588 89 161  
E-Mail: johann.bastrop@afrlwm.mv-regierung.de  
AZ: 120-506-131/23  
Datum: 21.08.2023

nachrichtlich: LK NWM (FD Bauordnung und Planen); WM V 550

**Landesplanerische Stellungnahme zum B-Plan Nr. 28 „Nördliches Mühlengelände“  
der Gemeinde Bad Kleinen**

Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 3 BauGB

Ihr Schreiben vom: 25.07.2023 (Posteingang: 25.07.2023)

Ihr Zeichen: --

Sehr geehrte Frau Puzio,

die angezeigten Planungsabsichten werden nach den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung gemäß Landesplanungsgesetz (LPIG) Mecklenburg-Vorpommern i. d. F. der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 (GVOBl. M-V 1998, S. 503, 613), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 9. April 2020 (GVOBl. M-V, S. 166, 181), dem Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) vom 27.05.2016, dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) vom 31.08.2011, dem Entwurf der Kapitel 4.1 Siedlungsentwicklung und 4.2 Wohnbauflächenentwicklung im Rahmen der Fortschreibung des RREP WM (Stand 05.07.2023) sowie dem Entwurf des Kapitels 6.5 Energie im Rahmen der Teilfortschreibung des RREP WM (Stand: 26.05.2021) beurteilt.

**Vorgelegte Unterlagen und Planungsziele**

Zur Bewertung hat der erneute Entwurf zum o.g. Vorhaben bestehend aus Planzeichnung (Stand: Juli 2023) und Begründung vorgelegen.

Das Planungsziel besteht in der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung des Geländes der ehemaligen Mühle in Bad Kleinen für Wohn- und Gewerbebezüge. Dafür möchte die Gemeinde u.a. Urbane Gebiete gemäß § 6a BauNVO ausweisen. Die Umnutzung des denkmalgeschützten Kornspeichers zu Wohnungen mit großem Wellnessbereich sowie von einem Parkhaus befindet sich bereits in der Umsetzung. Das Vorhabengebiet befindet sich im Südosten der Ortslage am Uferweg an der Bahntrasse. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 2,9 ha.

Die nebenstehenden Erläuterungen werden zur Kenntnis genommen und bestätigt.

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt die Vorhabenfläche als gemischte Baufläche dar. Das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs.2 BauGB wird durch die Ausweisung von Urbanen Gebieten und der künftigen Mischnutzungen als gegeben angesehen.

**Raumordnerische Bewertung**

Das Vorhaben wurde bereits mit landesplanerischer Stellungnahme vom 13.01.2023 positiv bewertet. Durch die notwendigen Änderungen und Anpassungen im erneuten Entwurf, werden raumordnerische Belange nicht berührt.

**Bewertungsergebnis**

Das Vorhaben ist mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar.

**Abschließender Hinweis**

Die landesplanerische Stellungnahme bezieht sich auf die Ziele und Grundsätze 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- oder Kartenteil) des rechtskräftigen Planes dem Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg zur Übernahme in das Raumordnungskataster gem. § 19 LPIG zu übersenden.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

Gez.Johann Bastrop

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Planung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar ist.

Die weiteren Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet.



Landkreis Nordwestmecklenburg  
 Der Landrat  
 Fachdienst Bauordnung und Planung

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  
 Zimmer 2.219 · Börzower Weg 3 · 23936 Grevesmühlen

Telefon 03841 3040 6314 Fax 03841 3040 86314  
 E-Mail h.gielow@nordwestmecklenburg.de

Unsere Sprechzeiten  
 Di 09:00 - 12:00 Uhr · 13:00 - 16:00 Uhr  
 Do 09:00 - 12:00 Uhr · 13:00 - 18:00 Uhr

Unser Zeichen  
 Grevesmühlen,08.09.2023

**B-Plan Nr. 28 „Nördliches Mühlengelände“ der Gemeinde Bad Kleinen gem. § 13 a BauGB**

**hier: Stellungnahme der betroffenen Behörden des LK NWM auf Grund des Anschreibens vom 31.07.2023, hier eingegangen am 31.07.2023**

Sehr geehrte Frau Puzio,

Grundlage der Stellungnahme bilden die erneuten Entwurfsunterlagen zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 28 „Nördliches Mühlengelände“ der Gemeinde Bad Kleinen im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB mit Planzeichnung im Maßstab 1:1000, Planungsstand 05.07.2023 und die dazugehörige Begründung mit gleichem Bearbeitungsstand.

Die Beteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB erfolgte in den nachfolgenden Fachdiensten bzw. Fachgruppen und im Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises NWM:

|   |   |
|---|---|
| <b>Fachdienst Bauordnung und Planung</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Bauleitplanung</li> <li>Vorbeugender Brandschutz</li> <li>Untere Denkmalschutzbehörde</li> <li>Untere Bauordnungsbehörde</li> </ul> | <b>FD Umwelt und Kreisentwicklung</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Untere Wasserbehörde</li> <li>Untere Immissionsschutzbehörde</li> <li>Untere Abfall – und Bodenschutzbehörde</li> <li>Untere Naturschutzbehörde</li> </ul> |
| <b>FD Kreisinfrastruktur</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Hoch- und Straßenbau</li> </ul>   | <b>FD Ordnung/Sicherheit und Straßenverkehr</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Untere Straßenverkehrsbehörde</li> </ul>   |
| <b>FD Öffentlicher Gesundheitsdienst</b>  | <b>FD Kommunalaufsicht</b>  |

Die nebenstehenden Erläuterungen werden zur Kenntnis genommen.

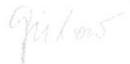
Die Stellungnahmen der Fachdienste und Fachgruppen werden, im Folgenden erörtert und in die Abwägung eingestellt. Seitens der Unteren Immissionsschutzbehörde, der Unteren Denkmalbehörde und der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde wurden keine Stellungnahmen zum 2. Entwurf abgegeben. Ersatzweise werden dieser Abwägungsübersicht die jeweiligen Stellungnahmen zum 1. Entwurf beige-fügt.

FD Kataster und Vermessung

Die eingegangenen Stellungnahmen sind diesem Schreiben als Anlage beigefügt.

S.O.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag



Heike Gielow  
SB Bauleitplanung

AnlageFachdienst Bauordnung und PlanungBauleitplanung

Nach Prüfung der vorliegenden Entwurfsunterlagen wird gemäß § 4 Abs. 2 BauGB auf nachfolgende bauplanungsrechtliche Belange hingewiesen, die in der weiteren Planbearbeitung der Gemeindevertretung zu beachten sind:

I. Allgemeines

Mit der vorliegenden Planung soll, unter Lösung der immissionsschutzrechtlichen Konflikte, das Mühlengelände einer sinnvollen Nachnutzung und Erweiterung zugeführt werden. Die Planung entwickelt sich aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes.

II. Verfahrensvermerke, Rechtsgrundlagen, PräambelIII. Planerische FestsetzungenPlanzeichnung:

Im Plan sind private Verkehrsflächen festgesetzt ich weise daher auf nachfolgendes hin:

Die Ausweisung einer Privatstraße zeigt lediglich die privatrechtliche Sicherung der Erschließung an, ich weise darauf hin, dass sie jedoch im baurechtlichen Sinne nicht ausreicht und die Grundstückseigentümer gem. § 59 Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 1 LBauO M-V gehalten sind, die Zufahrt durch eine Baulast zu sichern.

1.  
Rechtlich herrschende Meinung ist dabei, dass bundesrechtlich im **bauplanungsrechtlichen Sinn** die Erschließung nicht durch die planerische Festsetzung gesichert ist, sondern in der Regel durch eine privatrechtliche Grunddienstbarkeit wie auch durch ein ideelles Miteigentum gesichert wird  
(vgl. BVerwG, Beschl. v. 27. 09. 1990 - 4 B 34 und 35.90 - BauR 1991, 62 unter Berufung auf BVerwG, Urt. v. 03. 05. 1988 - 4 C 54.58 -, BauR 1988, 576).

2.  
Das Bundesrecht schließt jedoch schärfere landesrechtliche Anforderungen im Rahmen der Bauordnungen nicht aus, wovon auch M-V in seiner LBauO Gebrauch gemacht hat. Sowohl eine privatrechtliche Grunddienstbarkeit wie auch das ideelle Miteigentum an einem Privatweg unterliegt der von den privaten Interessen bestimmten Dispositionsfähigkeit der Betroffenen und ist damit jederzeit einvernehmlich änderbar, weshalb § 59 Abs. 3 i.V.m § 4 LBauO M-V eine grundsätzliche öffentlich-rechtliche Absicherung mittels Baulast fordert.

Bei Genehmigungsfreigestellten Bauvorhaben ist das durch die Gemeinde zu prüfen und zu ggf. zu veranlassen.

Leitungsrechte- nachfolgende Hinweise:

Mit der Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB wird noch kein Nutzungsrecht für das Begehen, Überfahren sowie für das Verlegen und Unterhalten von Leitungen begründet, es

Die nebenstehend genannten Belange wurden geprüft und in die Abwägung einbezogen (s.u.). Die Hinweise werden überwiegend beachtet.

Die nebenstehenden Erläuterungen werden zur Kenntnis genommen und bestätigt.

zu 1. und 2.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die gesicherte Erschließung nach Landesbauordnung (LBauO M-V) nicht bereits durch die Festsetzung von privaten Verkehrsflächen sowie von mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gewährleistet ist. Diese muss vielmehr durch eine öffentlich-rechtliche Absicherung mittels Baulast nachgewiesen werden.

Die Absicherung von Leitungsrechten ist durch geeignete Maßnahmen zu sichern (Vertrag, dingliche Rechte, o.a.).

Aufgrund des denkmalschutzrechtlichen Genehmigungsvorbehaltes und der komplexen immissionsschutzrechtlichen Situation kann davon ausgegangen werden, dass keine Bauvorhaben genehmigungsfreigestellt errichtet werden können.

Der nebenstehende Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

werden lediglich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Inanspruchnahme der jeweiligen Flächen geschaffen. Die Flächen werden vor widersprechenden Nutzungen geschützt, d.h. die Festsetzung hindert den Eigentümer, das Grundstück in einer Weise zu nutzen ( z. B. durch Errichtung baulicher Anlagen), die die Ausübung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes behindert oder unmöglich machen würde. Die Begründung erfolgt in der Regel durch Vertrag, durch Bestellung von dinglichen Rechten, Grunddienstbarkeit (BGB) oder durch Baulast nach Maßgabe des Bauordnungsrechts oder durch Enteignung gegen Entschädigung.

*Text - Teil B:*

Zu 1.4

In Satz 1 ist MU 2 durch MU 5 zu ersetzen, um Übereinstimmung herzustellen.

Hinweis: Hier wird auf die zulässige Geschossfläche abgestellt, die z.B. im MU 5 aus 0,6 GRZ und III Vollgeschossen ermittelt wird.

Im MU und 6 empfehle ich, da hier vom Bestandsgebäude auszugehen ist auf die Festsetzung einer festen Geschossfläche abzustellen.

Zu 2.1

Ich verweise auf meine Stellungnahme 13.01.2022.

Zu 2.2

Gem. § 23 BauNVO ist auch der Umfang der Überschreitung festzusetzen.

Zu 4.1

Die Festsetzung ist immer noch unbestimmt. Pflanzabstand Bäume und Sträucher ?

Zu 5.2

„Bevorzugt“ und – „sofern dies nicht möglich ist“ sind unbestimmt. Wenn beide Varianten gleichwertig sind, dann sollten sie auch so festgesetzt werden oder es ist genau zu bestimmen, was unter „sofern dies nicht möglich ist“ zu fassen ist.

Es ist klarzustellen, ob der letzte Absatz auf das gesamte Plangebiet zutrifft. Ich weise darauf hin, dass bei genehmigungsfreigestellten Bauvorhaben die Prüfung durch die Gemeinde vorzunehmen ist.

Zu 5.5

Der Punkt sollte zum besseren Verständnis umformuliert werden.

#### IV. Begründung

In der Begründung sind die gegebenen Hinweise und Ergänzungen einzustellen.

Es sind alle Voraussetzungen für die Erfüllung des § 13 a BauGB abzu prüfen.

Die gesetzlichen Grundlagen sind auf den aktuellen Stand zu bringen.

Die Befreiung zur Fällung der Alleebäume für die gesicherte Erschließung muss vor Satzungsbeschluss vorliegen.

**Untere Denkmalschutzbehörde**

s.o.

zu Teil B - Text

zu 1.4:

Der Austausch wird vorgenommen.

Der Empfehlung wird nicht gefolgt. Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes ist ein konkretes Gebäudekonzept nicht absehbar. Die gesamte Gebäudestruktur ist im Bestand gewerblich geprägt. Eine konkrete Geschossfläche lässt sich daraus nicht ableiten. Somit bleibt die Festsetzung bestehen.

zu 2.1: Auszug aus der Stellungnahme vom 13.01.2023

Zu 2.1

Satz 1

Es ist fraglich ob hierfür die abweichende Bauweise zulässig ist, denn Gebäude mit einer Länge bis zu 50 m – d.h. auch von 30 m – sind in der offenen Bauweise zulässig und bedürfen keiner abweichenden Festsetzung. Eine Einschränkung auf max. 30 m wäre ggf. mit einer Kombination durch eine einengende Baugrenze denkbar, oder es könnte die Begrenzung im städtebaulichen Vertrag geregelt werden.

Satz 2

Was soll hier dann gelten? Ggf. sollten die Flächen für die Tiefgaragen durch das Planzeichen 15.3 mit entsprechender Erläuterung im Textteil festgesetzt werden. Derzeit besteht zudem keine Verpflichtung zur Errichtung einer Tiefgarage, es ist lediglich eine Option.

Die abweichende Bauweise besteht gerade in der Einschränkung der ansonsten zulässigen Gebäudelänge von 50 m auf 30 m. Eine Einschränkung der Baugrenzen ist nicht zweckmäßig, da damit die Standorte der Gebäude zu stark vorgegeben würden. Die Festsetzung wird daher beibehalten.

zu 2.2

Die Festsetzung wird dahingehend ergänzt, dass die Baugrenzen durch Tiefgaragen bis zu 80% der Größe des Baugrundstückes überschritten werden dürfen.

## zu 4.1

Durch die Festsetzung, dass 40% der Fläche mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen ist, erfolgt eine ausreichend bestimmte Regelung. Für eine noch weitergehende Regelung besteht kein städtebauliches Erfordernis, zumal eine Pflanzliste mit Qualitäten vorgegeben ist. Die weitere Ausgestaltung kann den Grundstückseigentümern überlassen werden.

## zu 5.2

Die vorgeschlagenen Alternativen sind, anders als durch den nebenstehenden Einwand impliziert, nicht gleichwertig. Dies wird schon durch das Wort „bevorzugt“ deutlich. Der Einwand wird dennoch aufgenommen. Der Begriff „bevorzugt“ wird aus der Festsetzung gestrichen. Ersatzweise wird definiert, dass passive Lärmschutzmaßnahmen getroffen werden können sofern eine lärmabgewandte Ausrichtung von schutzbedürftigen Räumen aus architektonischen Gründen nicht möglich ist.

## Zu 5.5

Die Festsetzung unter Punkt 5.5 wurde geprüft und bleibt in der Formulierung des Entwurfs bestehen.

## FD Umwelt und Kreisentwicklung

## Untere Wasserbehörde

## 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.     | X |
| Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.   |   |

Das Plangebiet ist bereits öffentlich erschlossen und wird als urbanes Mischgebiet mit städtebaulicher Entwicklung zum Ausbau der Wohnfunktion aktuell dokumentiert. Für die Trinkwasserversorgung und die Abwasserbeseitigung ist der Zweckverband Wismar die beauftragte Körperschaft.

Die in der wasserwirtschaftlichen Stellungnahme vom 04.01.2023 angegebenen Hinweise finden sich mit dieser erneuten Beteiligung zu Teilen in der Begründung zum Plan. Im Teil – **B Text des Planes sind keine Festlegungen zur Niederschlagswasserbeseitigung geregelt. Sie sind zu ergänzen.**

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 Anschlussgestaltungen für die Versorgung sind mit dem Zweckverband zu vereinbaren. Entsprechend den Ansprüchen sind in der Begründung zum Plan ergänzende private Wasserversorgungsanlagen (Trinkwasserspeicher, mögliche Drückerhöhungsstation) vorgesehen. Zur Einhaltung der Trinkwasserqualität wird auf die Wasserfachliche Norm DIN 1988-100: Schutz des Trinkwassers, Erhaltung der Trinkwassergüte - Technische Regel des DVGW verwiesen.

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. Damit hat der Zweckverband das im überplanten Gebiet anfallende Schmutzwasser zu beseitigen, die entsprechenden Anschlussgestaltungen sind zu beantragen. Der Schmutzwasseranfall der zukünftigen Nutzung des Plangebietes (Wohnen/ Gewerbe) ist nach Art und Menge mit dem Verband abzustimmen. Für die gewerblichen Nutzungen sind für die Einleitungen in das öffentliche Kanalnetz Anträge zur Überprüfung auf die Indirekteinleitergenehmigungspflicht bei der unteren Wasserbehörde zu stellen.

Die technische Ausprägung der Niederschlagswasserbeseitigung wird im Rahmen der folgenden Bau- bzw. einer konkreteren Erschließungsplanung konzipiert. Eine dezentrale Versickerung des Regenwassers auf den privaten Grundstücken ist nicht möglich und daher nicht vorgesehen. Insofern besteht für diesen Teil der Erschließung kein Erfordernis einer planungsrechtlichen Festsetzung. Es erfolgt eine Einleitung in den vorhandenen Regenwasserkanal. 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.

zu 1.

Die nebenstehenden Erläuterungen werden zur Kenntnis genommen und bestätigt bzw. beachtet.

zu 2.

Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen und durch die Grundstückseigentümer beachtet.

**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, die diese Aufgabe dem Zweckverband Wismar übertragen hat. Das Niederschlagswasser des Uferweges wurde mit der wasserrechtlichen Erlaubnis für den Zweckverband Wismar vom 02.09.2014 erfasst und berücksichtigt. Für die Nutzung der bestehenden Anschlussleitungen sind die quantitativen Vorgaben (zulässige Einleitmenge) des Zweckverbandes einzuhalten und die ggf. erforderlichen Rückhaltemaßnahmen vorzusehen und im B-Plan auszuweisen.

Die Maßnahmen sind durch Erschließungsverträge und Anschlussgestattungen zu sichern. Aufgrund der aktuellen Planung sind im Zusammenhang mit der Gewerbeentwicklung für die Qualität des Niederschlagswasserabflusses vom Plangebiet die Regelungen des Arbeitsblattes DWA-A 102-2/BWK - A 3-2 „Grundsätze zur Bewirtschaftung und Behandlung von Regenabflüssen zur Einleitung in Oberflächengewässer –Emissionsbezogene Bewertung und Regelungen“ zu beachten.

Vor Anschluss an das öffentliche Niederschlagswassernetz des Zweckverbandes ergibt sich ggf. ein Behandlungserfordernis nach DWA-A 102/2 für die gewerblich genutzte Flächen. Die Nachweise sind satzungsrechtlich gegenüber dem Zweckverband im Rahmen des Gestattungsantrages vorzulegen, der die untere Wasserbehörde zu beteiligen hat.

**5. Gewässerschutz:**

Mit den Bauarbeiten sind auf dem Grundstück eventuell vorhandene Drainageleitungen und sonstige Vorflutleitungen in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten bzw. wiederherzustellen.

LAU-Anlagen (Lagerung, Abfüllen und Umschlagen von wassergefährdenden Stoffen) haben auf der Grundlage des § 62 WHG i. V. mit der AwSV so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu besorgen ist. Prüfpflichtige Anlagen nach AwSV sind bei der unteren Wasserbehörde anzeigepflichtig.

Werden bei der Durchsetzung der Planung Erdaufschlüsse (auch Flächenkollektoren oder Erdwärmesonden) 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.

Der natürliche Abfluss wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück darf nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert werden bzw. zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstückes verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.

**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 vom 18. Juli .2017 (BGBl. I S. 2771)**

zu 3.

Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen und durch die Grundstückseigentümer beachtet (s.o.).

zu 5.

Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen und durch die Grundstückseigentümer beachtet.

LWaG Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 30.November 1992 (GVOBl. M-V S.669), zuletzt mehrfach geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 27.Mai 2016 (GVOBl. M-V S. 431, 432)  
 AwSV Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen in der Neufassung vom 18. April 2017 (BGBl. I S.905)  
 BauGB Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

**Untere Immissionsschutzbehörde**

- wird nachgereicht -

**Untere Naturschutzbehörde**

|  |          |
|--|----------|
| <b>Untere Naturschutzbehörde: Frau Michaelis</b>   |          |
| 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.   |          |
| Es bestehen Nachforderungen.   | <b>X</b> |

**1. Eingriffsregelung/Baumschutz**

Bearbeitung Frau Michaelis

*Eingriffsregelung*

Der vorliegende B-Plan soll im Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

*Baumschutz*

Allgemein

In der Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde zum Entwurf (vom 13.01.2022) wurde eine Nachbesserung der Darstellung der Betroffenheit von geschützten Bäumen gefordert. Diese Forderung wurde nicht (vollständig) umgesetzt.

In der vorliegenden Planzeichnung (Entwurf vom 05.07.2023) wird zwischen „Erhaltung von Bäumen“ und „Anpflanzen von Bäumen“ unterschieden. Hieraus ist

zu 1.

Die nebenstehenden Erläuterungen werden zur Kenntnis genommen und bestätigt.

Zum Baumschutz:

Die Darstellung der Betroffenheit von geschützten Bäumen wurde nochmals überarbeitet und ergänzt.

ein Schutzstatus nach §§ 18/19 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) nicht eindeutig ableitbar. Des Weiteren fehlt die geforderte Darstellung des Wurzelschutzraumes (Kronentraufe +1,5 m).

Ebenso wurden keine Festsetzungen bzw. Hinweise zur Schadensvermeidung von Bäumen in die Satzung aufgenommen. Dies betrifft neben wirksamen Maßnahmen gegen die Beschädigung von Bäumen in der Bauphase u.a. auch eine Beanspruchung des Wurzelraums während der aktiven Nutzung des Geländes. Grundsätzlich sind Überschneidungen im Wurzelschutzbereich mit möglicher Beeinträchtigungen im vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes dargestellt. (siehe Stellungnahmen zum vorangegangenen Entwurf z.B. Darstellung zu Baumreihe: Bei den Birken bzw. Kastanien, welche den Uferweg begleiten, handelt es sich um nach § 19 NatSchAG M-V geschützte Bäume. Eine Inanspruchnahme des Wurzelbereichs (u. a. durch das Gebiet MU 4 sowie den Stellplatz/Kastanie Zufahrt Uferweg -siehe auch Baugenehmigungsverfahren Mühlenquartier) bzw. Fällungen sind auszuschließen.)

Innerhalb des MU10 sind Bäume auf der Grundlage der Vermessung verzeichnet, die weder zur Fällung noch zum Erhalt festgesetzt sind. Diese Bäume sind ebenfalls in die Darstellungen bzw. Kategorisierung des Baumbestandes einzubeziehen.

Entlang des Uferweges sind Bäume im Bestand, die sich teilweise innerhalb und teilweise außerhalb des Plangebietes befinden. Jedoch überschneiden sich die Wurzelschutzbereiche auch von den Bäumen außerhalb des Plangebietes z.T. mit dem Plangebiet. Aus diesem Grund sind auch hier die Wurzelschutzbereiche darzustellen und in der Planung zu berücksichtigen.

Im Bereich des geplanten Spielplatzes befinden sich die Bäume, die erhalten werden sollen. Es ist zu beachten, dass jegliche Beeinträchtigungen im Wurzelschutzbereich untersagt sind. Dies betrifft auch das Aufstellen von beispielsweise Spielgeräten mit Punktfundamenten. Ebenso sei auf zu unterlassende Aufschüttungen und Abgrabungen (z.B. zur Schaffung von Fallschutzbereichen von Spielgeräten) im Wurzelschutzbereiche hingewiesen.

In Bezug auf die dargestellten Standorte für die Neuanpflanzungen wird auf die Gewährleistung eines adäquaten Wurzelraumes entsprechend der aktuellen Normen (z.B. FLL- Empfehlungen für Baumpflanzungen) hingewiesen. Konflikte mit angrenzenden Leitungen sind durch entsprechend Maßnahmen zu vermeiden. Die dargestellten Standorte zum Anpflanzen von Bäumen sind daraufhin zu überprüfen.

Anmerkung: Zu der festgesetzten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage werden keine näheren Festsetzungen getroffen. Baumpflanzungen sind im Allgemeinen ein wichtiger Bestandteil einer Parkgestaltung.

Diese Ausführungen in den Planunterlagen sind zu ergänzen und zur erneuten Prüfung der uNB vorzulegen.

(Anmerkung: Die benannte Abbildung 2 ist nicht in den Unterlagen enthalten.)

#### §18 NatSchAG M-V

Fällungen bzw. Beeinträchtigungen (z. B. Inanspruchnahme des Wurzelbereichs) von nach § 18 NatSchAG M-V geschützten Bäumen sind bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

#### Zum Baumschutz:

Die zum Erhalt oder als zukünftig entfallend dargestellten Bäume werden auch im Plan konkreter nach ihrem Schutzstatus gekennzeichnet. Im Umweltteil der Begründung ist eine genaue Auflistung vorhanden. Zusätzlich werden auch die Wurzelschutzbereiche gekennzeichnet, soweit es für die Beurteilung der Betroffenheit relevant ist (z.B. in der Nähe von Baufeldern). Für weitere Regelungen des Baumschutzes im Bebauungsplan existieren keine Rechtsgrundlagen. Dieser ist durch die nebenstehend genannten gesetzlichen Grundlagen gewährleistet. Weiterhin bestehen technische Normen zum Baumschutz, die während der Bautätigkeit einzuhalten sind.

Die nebenstehend genannten, nicht gesetzlich geschützten Bäume sind Bestandteil des Baumkatasters. Auf eine gesonderte Darstellung im Bebauungsplan wird daher verzichtet.

Die nebenstehenden Hinweise zur Spielplatzgestaltung werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Grünflächengestaltung beachtet.

Die Unterlagen waren bereits Bestandteil der Behördenbeteiligung. Die nebenstehende Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde wurde vollumfänglich in die Abwägung eingestellt. Dem überwiegenden Teil der Hinweise wird gefolgt. Eine erneute Vorlage des Planes ist nicht vorgesehen. Der geänderte und aktualisierte Antrag zur Fällung geschützter Bäume nach § 19 NatSchAG M-V wurde der Unteren Naturschutzbehörde erneut vorgelegt.

Der nebenstehende Hinweis auf den gesetzlichen Baumschutz wird zur Kenntnis genommen und ist durch die Grundstückseigentümer zu beachten.

Mit dem erneuten Entwurf wurde ein Ausnahmeantrag in den Planunterlagen ergänzt. Es wird ein Antrag auf Ausnahme für zwei nach § 18 NatSchAG M-V geschützte Bäume dargestellt.

Es werden folgende Hinweise zum Ausnahmeantrag gegeben:

In der Darstellung der zu fällenden Bäume (Begründung-Tab.2) sind insgesamt 30 Bäume aufgelistet. Wenngleich der überwiegende Anteil einen Stammumfang größer 100 cm hat und keine Obstgehölz ist, werden lediglich zwei als gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützte Einzelbäume klassifiziert. Als Begründung hierfür wird die Lage im Hausgarten und somit der fehlende Schutzstatus benannt. (In den vorherigen Planunterlagen zum Entwurf wurden 36 Bäume dargestellt. Die Reduzierung der dargestellten Bäume wurden in den Planunterlagen nicht begründet. Bitte um Klarstellung.)

Mit den Darstellungen des erneuten Entwurfes wurde die Aussage ergänzt, dass sich innerhalb des Plangebietes ein bereits bewohntes Mehrfamilienhaus befindet und der Bereich mit Rasenfläche und Bäumen als Biotoptyp „Hausgarten mit Großbäumen“ (PGB) aufgenommen wird. Dieser Aussage kann nicht gefolgt werden. Wenngleich, wie in den Planunterlagen beschrieben, die Rasenfläche mit Gehölzen zur Erholung der Bewohner des vorhandenen Wohngebäudes dient, ist hiermit nicht zwangsweise die Definition der Fläche als Hausgarten -im Sinne des Naturschutzrechtes- verbunden (siehe Begründung – Definition des Hausgartens). Ein räumlich-funktionaler Bezug vom Wohnhaus zur dargestellten Gartenfläche ist durch die versiegelte Hoffläche deutlich unterbrochen.

Mit dem Schreiben des Landwirtschaftsministeriums vom 17.09.2009 wird der Begriff „Hausgarten“ im Sinne des § 26a Abs.1 Satz 2 Ziff.1 LNatG M-V definiert. Daraus ist zu entnehmen, dass grundsätzlich auch gemeinschaftlich genutzte Gärten oder Grünflächen vor Wohnblöcken sich als Gärten qualifizieren. Im zweiten Schritt wird jedoch auf den Teilbegriff Haus abgestellt. So muss zwischen dem (dauerhaft oder temporär) bewohnten Haus einen Bezug aufweist. Die Darstellung der Abgrenzung der einzelnen Biotoptypen ist zu überarbeiten. Des Weiteren ist der Schutzstatus der einzelnen Bäume auf dem Gelände, unter Berücksichtigung, dass es sich bei dem Plangebiet nicht um Hausgarten handelt, vollständig zu überarbeiten.

Sind Fällungen geschützter Einzelbäume weiterhin nicht vermeidbar, ist erneut ein begründeter Antrag auf Ausnahme von den Verboten des § 18 Abs. 2 NatSchAG M-V bei der unteren Naturschutzbehörde zu einzureichen. Der Ausgleich für die Fällung geschützter Einzelbäume richtet sich nach dem Baumschutzkompensationserlass. Die Ersatzstandorte sind im Antragsverfahren zu benennen und in einem Lageplan darzustellen. Die Verfügbarkeit der Ersatzstandorte ist nachzuweisen.

Anmerkung: Innerhalb des MU 10 sind keine Verkehrsflächen im Anschluss an die geplante Zufahrt dargestellt. Somit sind die Wegeführung ggf. weitere Baumfällungen von gesetzlich geschützten Bäumen nicht eindeutig nachvollziehbar. Im Rahmen des zu überarbeiteten Baumfällantrag ist dies klarzustellen und zu ergänzen.

Hinweis: Auf der Internetseite des Landkreises Nordwestmecklenburg ist ein Formular für einen Antrag auf Genehmigung nach § 18 Abs. 3 Naturschutzausführungsgesetz (gesetzlich geschützte Bäume) vorhanden, welches für die Beantragung von Baumfällungen genutzt werden kann. Das Antragsformular ist vom Antragsteller zu unterzeichnen.

Die Einstufung als Hausgarten wurde inzwischen geändert. Die weiteren Ausführungen sind damit nicht mehr Bestandteil der Abwägung.

Durch die Errichtung von Gebäuden auf dem nördlichen Mühlengelände ist nunmehr, aufgrund des geänderten Biotoptyps, die Fällung von 36 Einzelbäumen und drei Bäumen einer Baumreihe unvermeidbar. Davon sind 13 Bäume nach § 18 NatSchAG M-V und drei weitere nach § 19 NatSchAG M-V geschützt. 23 Bäume unterliegen aufgrund ihres Umfangs oder der Baumart keinem Schutzstatus. Es handelt sich dabei um die maximal anzunehmende Anzahl.

Anträge gemäß § 18 NatSchAG werden im Rahmen der konkreten Baumaßnahmen bei der Unteren Naturschutzbehörde durch den jeweiligen Bauherrn gestellt.

§19 NatSchAG M-V

Mit der Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde zum Entwurf wurde auf den Schutzstatus der Birken bzw. Kastanien als nach § 19 NatSchAG M-V geschützte Bäume verwiesen. Ebenso wird auf einer Unzulässigkeit von einer Inanspruchnahme des Wurzelschutzbereiches hingewiesen. Gemäß der Darstellungen der Planzeichnung sind ggf. Beeinträchtigungen des Wurzelschutzbereiches (nördlich der geplanten Zufahrt) möglich. Die Klarstellung durch die Aufnahme der Wurzelschutzbereiche wird gefordert.

In den Antragsunterlagen ist eine Auseinandersetzung mit den Tatbestandsvoraussetzungen für die Erteilung einer Befreiung für die Fällung der Alleebäume eindeutig darzustellen. Dabei ist insbesondere auf Vermeidungsmaßnahmen und Alternativlösungen für die Erschließung einzugehen.

Die untere Naturschutzbehörde kann im Einzelfall Befreiungen zulassen, wenn die Voraussetzungen des § 67 Abs. 1 BNatSchG erfüllt sind. Danach können Befreiungen von den Verboten des § 19 Abs. 1 NatSchAG M-V nur erteilt werden, wenn

1. dies aus überwiegenden öffentlichen Interessen, einschließlich solcher sozialer und wirtschaftlicher Art, notwendig ist oder
2. die Durchführung der Vorschrift im Einzelfall zu einer unzumutbaren Belastung führen würde und die Abweichung mit den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege vereinbar ist.

Der Ersatz für die Fällung von Alleebäumen richtet sich nach dem Alleenerlass. Nach Punkt 5.2 ist für die Fällung der Alleebäume ein Ersatz im Verhältnis von 1:3 je gefälltten Baum erforderlich. Die Ersatzstandorte sind im Antragsverfahren zu benennen und in einem Lageplan darzustellen. Die Verfügbarkeit der Ersatzstandorte ist nachzuweisen. Es sind nicht nur Standorte innerhalb des Plangebietes, sondern innerhalb des Gemeindegebietes zu prüfen.

Mit dem erneuten Entwurf wurde ein Ausnahmeantrag für vier gemäß § 19 NatSchAG M-V geschützte Bäume gestellt. In den Antragsunterlagen wird begründet, dass die Zufahrt notwendig wird um den Quartiersplatz zu entlasten und die Anbindung der der Baufelder MU9/M10 zu gewährleisten. Des Weiteren wird auf die physischen Voraussetzungen vor Ort verwiesen, wonach die Lage der Zufahrt durch Böschungsneigung und Bestand von denkmalgeschützten Gebäuden stark begrenzt wird. Diese Begründung wird als Prüfung der Vermeidung von Eingriffen (§ 15 BNatSchG) gewertet.

Im Befreiungsverfahren nach § 19 NatSchAG M-V sind die anerkannten Naturschutzverbände zu beteiligen (§ 30 NatSchAG M-V). Unter Berücksichtigung der dargelegten Anmerkungen, sind mir die Antragsunterlagen in 7-facher Ausfertigung zur Verbandsbeteiligung zu zusenden.

Biotopkartierung

Die Abbildung 3 (Biototypen innerhalb sowie angrenzend des Geltungsbereiches) in der Begründung zum Bebauungsplan stellt das Plangebiet nur teilweise dar. Die Abbildung ist auf das vollständige Plangebiet zu ergänzen. Es befinden sich weitere Gehölze im südlichen- bisher nicht dargestellten- Teil des Plangebietes der Biotopkartierung.

Der Fällantrag für die Bäume in der nach § 19 NatSchG geschützten Baumreihe im Bereich der zukünftigen Tiefgaragenzufahrt wurde in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde überarbeitet und erneut eingereicht. Die nebenstehend genannten Hinweise wurden dabei beachtet. Durch die Untere Naturschutzbehörde wird eine Verbandsbeteiligung durchgeführt.

Zur Biotopkartierung:

Die Biotopkartierung wurde überarbeitet. Die nebenstehenden Hinweise wurden dabei beachtet.

**2. Natur- und Landschaftsschutzgebiete***Bearbeitung Frau Schröder*

LSG/NSG – keine Betroffenheit

**3. Biotopschutz***Bearbeitung Herr Berchtold-Micheel*

Lt. Biotopverzeichnis und Planbegründung sind keine nach § 20 Abs. 1 NatSchAG geschützten Biotope betroffen.

**4. Natura 2000***Bearbeitung: Herr Berchtold-Micheel*Europäisches Vogelschutzgebiet „Schweriner Seen“ (DE 2235-402)

Das Plangebiet befindet sich in direkter Nähe zum Europäischen Vogelschutzgebiet (SPA) „Schweriner Seen“ (DE 2235-402). Deshalb war seitens des Plangebers fachgutachtlich prüfen zu lassen, ob bei Umsetzung der Planungsabsichten bau-, anlage- oder betriebsbedingte Auswirkungen auftreten, in deren Folge es zu Veränderungen oder Störungen kommt, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Natura 2000-Gebietes in den für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führen können. Alle Veränderungen und Störungen, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung eines Vogelschutzgebietes in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führen können, sind unzulässig (§ 33 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz, BNatSchG). Pläne und Projekte, die nicht unmittelbar mit der Verwaltung eines SPA in Verbindung stehen oder hierfür nicht notwendig sind, die ein SPA jedoch einzeln oder im Zusammenhang mit anderen Plänen und Projekten erheblich beeinträchtigen können, erfordern vor ihrer Zulassung oder Durchführung eine Prüfung auf Verträglichkeit mit den für das SPA festgesetzten Erhaltungszielen (§ 34 Abs. 1 BNatSchG).

Bestandteil der Planunterlagen ist eine FFH-Verträglichkeitsvorprüfung für das o. g. Natura 2000-Gebiet. Zusammenfassend stellt der Gutachter plausibel dar, dass es bei Umsetzung der Planungsabsichten nicht zu einer erheblichen Beeinträchtigung des SPA „Schweriner Seen“ in den für die Erhaltungsziele bzw. den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen kommen kann.

**5. Artenschutz***Bearbeitung: Herr Berchtold-Micheel*

Die artenschutzfachlichen Hinweise, die von der Naturschutzbehörde in der ersten Beteiligung nach § 4 (2) BauGB gegeben wurden, sind berücksichtigt worden.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine nationalen Schutzgebiete und geschützten Biotope von der Planung betroffen sind.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass in der FFH-Verträglichkeitsprüfung plausibel dargestellt wird, dass keine schädlichen Auswirkungen auf das SPA „Schweriner Seen“ zu erwarten sind.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die artenschutzrechtlichen Belange berücksichtigt wurden.

**Rechtsgrundlagen und andere Quellen**

**BNatSchG** Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege  
(Bundesnaturschutzgesetz) v. 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542)

**NatSchAG** Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz) v. 23. Februar 2010 (GVBl. M-V S 66)

**Verzeichnis der gesetzlich geschützten Biotop im Landkreis**

**Nordwestmecklenburg** Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (2000): Grundlagen der Landschaftsplanung in Mecklenburg-Vorpommern, Band 4 a. Verzeichnis der gesetzlich geschützten Biotop im Landkreis Nordwestmecklenburg.

**EG-Vogelschutzrichtlinie** Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates v. 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (kodifizierte Fassung) (Amtsblatt der Europäischen Union 2010 L207)

**Natura 2000-LVO M-V** Landesverordnung über die Natura 2000-Gebiete in Mecklenburg-Vorpommern v. 12. Juli 2011

**FD Ordnung/Sicherheit und Straßenverkehr**

**Untere Straßenverkehrsbehörde**

Gegen das o.g. Vorhaben werden aus verkehrsrechtlicher Sicht keine Einwände erhoben.

Hinweis:

Sofern im Zuge der Bauarbeiten öffentlicher Verkehrsraum beansprucht wird, ist rechtzeitig vor Baubeginn (mindestens 14 Tage) ein Antrag auf verkehrsrechtliche Anordnung gemäß § 45 Abs. 6 der Straßenverkehrs-Ordnung bei der Straßenverkehrsbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg zu stellen. Diesem Antrag ist die Sondernutzungserlaubnis des jeweiligen Straßenbaulastträgers in Kopie beizufügen.

**FD Kreisinfrastruktur/ FG Hoch- und Straßenbau**

**Als Straßenaufsichtsbehörde**

Von Seiten der Straßenaufsichtsbehörde bestehen gemäß § 10 StrWg-MV keine Einwände zu o.g. Planung. Es werden nur Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung als private Verkehrsflächen, für die die Straßenaufsichtsbehörde nicht zuständig ist, festgesetzt.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens der unteren Straßenverkehrsbehörde keine Einwände erhoben werden.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens der Straßenaufsichtsbehörde keine Einwände bestehen.

**Als Straßenbaulastträger**

Zum B-Plan Nr. 28 gibt es unsererseits keine Einwände.

Es sind keine Straßen und Anlagen in unserer Trägerschaft betroffen.

**FD Öffentlicher Gesundheitsdienst****Abfallwirtschaftsbetrieb**

Seitens des Abfallwirtschaftsbetriebes NWM kann der vorliegenden Bauleitplanung zum aktuellen Zeitpunkt nicht zugestimmt werden, da die Befahrbarkeit des Plangebietes nicht gegeben ist.

Entsprechend §7 der Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg (i.d.F. vom 01.03.2018) sind die Abfallsammelbehälter an einer mit Abfallsammelfahrzeugen befahrbaren Straße bereitzustellen. Die Straße kann als befahrbar angesehen werden, soweit die Befahrung weitestgehend gefahrlos und ohne Zeitverzug möglich ist. Neben tatsächlichen Hindernissen (z.B. Fahrbahnbreite, bauliche Anlagen) können auch rechtliche Aspekte eine Befahrung der Straße mit den Sammelfahrzeugen verhindern. Hierzu zählen insbesondere auch berufsgenossenschaftliche Vorgaben, wie die DGUV 43. Demnach ist eine Befahrung von Privatstraßen nur zulässig, wenn der Befahrung durch den Grundstückseigentümer zugestimmt wird und diese Zustimmung dauerhaft gesichert ist. Hierzu könnten die betreffenden Flächen bspw. mit einem GFLR zugunsten der Abfallentsorgung ausgewiesen werden.

Zudem muss eine entsprechende Haftungsfreistellung gegenüber dem Abfallwirtschaftsbetrieb und den von ihm beauftragten Entsorgungsunternehmen für etwaige Schäden am Straßenkörper, die infolge der Abfallentsorgung entstanden sind (z.B. Spurrillen, Absenkungen an Gehsteigen) abgegeben werden. Diese Erklärung ist ebenfalls dauerhaft zu sichern und auch gegenüber möglichen Rechtsnachfolgern zu erklären.

Sofern die v.g. Grundlagen zur Befahrung des Plangebietes nicht umgesetzt werden, kann die Abfallentsorgung für das Plangebiet nur durch Ausweisung von entsprechenden Behältersammelplätze außerhalb des Plangebietes (hier: am Uferweg) gewährleistet werden.

Sofern diese rechtliche Hürde geklärt ist, wäre eine Befahrung des Plangebietes anhand der vorliegenden Unterlagen grds. möglich. An den ausgewiesenen Behältersammelplätzen kann die Abfallentsorgung sichergestellt werden. Für den Bereich des „Campus“ muss geklärt werden, wie dieser befahren werden kann und ob hier die erforderlichen Flächen zur gefahrlosen Wendung des Sammelfahrzeuges vorgehalten werden können.

Für die weitere Planung wird in diesem Zusammenhang auch um Beachtung der nachfolgenden Hinweise gebeten:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens des Abfallwirtschaftsbetriebes der Planung nicht zugestimmt wird, da eine Befahrbarkeit mit Abfallsammelfahrzeugen zum aktuellen Zeitpunkt nicht gewährleistet ist.

Die Befahrbarkeit kann durch die Zustimmung der Eigentümer erreicht werden. Die weitere Voraussetzung, der entsprechende Ausbau der privaten Verkehrsflächen, wird bereits durch den Bebauungsplan gewährleistet. Die Zustimmung der Eigentümer kann erst nach Veräußerung der Flächen bzw. durch den aktuellen Eigentümer erfolgen. Zusätzlich wird für die privaten Verkehrsflächen ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Abfallentsorgung festgesetzt. Darüber hinaus wird der nebenstehend genannte Haftungsausschluss Bestandteil der o.g. Zustimmung durch die Flächeneigentümer.

Da die o.g. Voraussetzungen erfüllt werden, ist die Befahrbarkeit der privaten Verkehrsflächen durch Abfallsammelfahrzeuge in Zukunft gesichert.

1. Derzeit werden im LK NWM 3 bzw. 4 achsige Abfallsammelfahrzeuge mit einem Gesamtgewicht bis zu 35 t eingesetzt. Die Straßen und Wege müssen entsprechend tragfähig ausgebaut sein.
2. Die Schleppkurven der eingesetzten Abfallsammelfahrzeuge (vgl. RAST 06, Bild Nr. 23, 24) sind bei der (Neu-) Gestaltung der Straßenflächen sowie deren Einmündungen zu berücksichtigen.
3. Für Anwohnerstraßen ohne zu erwartenden Gegenverkehr (Einbahnstraßen) beträgt die Mindeststraßenbreite 3,55 m. Kann Gegenverkehr nicht ausgeschlossen werden, liegt diese bei 4,75 m.
4. Zur sicheren Befahrung bedarf es einer lichten Durchfahrtshöhe von mindestens 4,00 m zzgl. Sicherheitsabstand. Insbesondere Äste und Straßenlaternen dürfen nicht in das Lichtraumprofil hineinragen.
5. Die Straßen- und Fußgängerflächen sind so anzulegen, dass durch die Bereitstellung der Abfallbehälter keine Beeinträchtigungen sowohl für den Straßen- als auch Fußgängerverkehr entstehen.
6. Die im Bereich zwischen dem MU 1, ST(MU1) und dem MU2 geplante Wendeanlage sowie die am Campus erforderlich Wendeanlage ist so zu errichten, dass diese mit 3-achsigen Abfallsammelfahrzeuge befahren werden können (vgl. RAST 06 Bild. 58, 59). Die Wendeanlagen sind dauerhaft von jeglichen Hindernissen (bauliche Anlagen, abgestellten Fahrzeugen etc.) freizuhalten.

Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet.

Die Nutzung der Wendeanlage durch Müllfahrzeuge ist nicht vorgesehen. Stattdessen wurde mit dem Anschluss der Verkehrsflächen eine durchgängige Umfahrungsmöglichkeit geschaffen.

**FD Kataster und Vermessung**

Auskunft er-  
teilt Herr Krüger

Zimmer 2.210  
Fernruf 03841 / 3040 6642  
Telefax 03841 / 3040 86642

**Landkreis Nordwest-  
mecklenburg**  
- untere Immissionsschutzbehörde -

**Empfänger:**

*Landkreis Nordwestmecklenburg  
Fachdienst Bauordnung und Planung 61/63  
- Bauplanung -*

*23936 Grevesmühlen*

Zeichen: Eingang: Fertigstellung: 23.05.2023

**B-Plan Nr. 28 „Mühlenquartier“ in Bad Kleinen der Gemeinde Bad Kleinen****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.



Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.

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

Vorhaben:

Das Planvorhaben sieht die Umnutzung ehemaliger gewerblich genutzter Gebäude (Mühlengelände) in Wohnnutzungen und teils nicht störende gewerbliche Nutzungen vor. Die Teilflächen wurde als urbane Gebiete überplant. Es sollen schützenswerten Wohnnutzungen sowohl an der attraktiven Seeseite als auch an der durch Bahnlärm stark verlärmten Gebäudeseite angeordnet werden. Des Weiteren steht das Wohnen unter dem Einfluss von vorhandenem Gewerbelärm und Lärm von teils vorhandenem und geplanten ruhendem Verkehr (Parkhaus/Stellplätze/Tiefgaragen). Die Höhe der Lärmvorbelastung und Maßnahmen zur planerischen Konfliktbewältigung wurden im schalltechnischen Gutachten des Ing.büro für Akustik Busch (Bericht 566721ghb01, Stand 16.11.2022) besprochen. Für die gewerblichen, das urbane Gebiet prägenden Nutzungen existieren lt. Gutachten keine konkreten Vorstellungen, so dass diese Emissionen erst im Baugenehmigungsverfahren relevant werden.

Die maßgebliche immissionsschutzrechtliche Beurteilungsnorm ist die DIN 18005<sup>1</sup>. Die darin genannten Orientierungswerte haben vorrangig Bedeutung für die Planung von Neubaugebieten mit schutzbedürftigen Nutzungen und für die Neuplanung von Flächen, von denen Schallemissionen ausgehen und auf vorhandene oder geplante schutzbedürftige Nutzungen einwirken können.

Mit der Umnutzung von Gebäuden des Getreideumschlags und der Getreidelagerung in überwiegend schutzbedürftige Nutzungen liegt also eine Neuplanung trotz der bestehenden Gebäude vor, für die die o.g. Orientierungswerte vorrangige Bedeutung haben und anzuwenden

Stellungnahme zum 1. Entwurf.

Die nebenstehenden Erläuterungen werden zur Kenntnis genommen und bestätigt.

sind. Die DIN 18005 sieht trotzdem vor, dass die Abwägung innerhalb der städtebaulichen Planung zu einer Zurückstellung der Belange des Schallschutzes führen kann.

In der vorliegenden Planung geht es allerdings nicht darum, ob die Orientierungswerte für die städtebauliche Planung eingehalten werden, sondern wie groß der noch zulässige Umfang der Zurückstellung der Lärmschutzbelange bei den gutachterlich belegten sehr hohen Außenlärmwerten ist.

Immissionsschutzrechtlich sind folgende Prüfschritte vorzunehmen:

1. Werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für die angemessene Berücksichtigung des Schallschutzes in der städtebaulichen Planung als sachverständige Konkretisierung für in der Planung zu berücksichtigende Ziele des Schallschutzes (gesunde Lebensverhältnisse im Plangebiet) eingehalten?
2. Ist das Vorhaben, wenn die Zielwerte unter 1 nicht realisierbar sind, wenigstens keinen schädlichen Umwelteinwirkungen (Grenzwerte der 16. BImSchV<sup>2</sup> – Verkehrslärmschutzverordnung) oder gar Gesundheitsgefährdungen (enteignungsgleicher Eingriff) ausgesetzt?
3. Sind die festgesetzten Lärmschutzmaßnahmen geeignet, die Ziele unter 1 und 2 einzuhalten.
4. Wurden innerhalb des Abwägungsspielraumes zwischen den Orientierungs- und Grenzwerten außen am Gebäude die zusätzlich zum Schutz der durch die DIN 4109<sup>3</sup> definierten Mindestanforderungen an die gesunden Wohnbedingungen in den Gebäuden richtig bestimmt und festgesetzt.

### Grundsätze:

Die immissionsschutzrechtliche Bewertung betrachtet bei von außen einwirkendem Lärm grundsätzlich die außen vor den Fenstern bzw. auf der Fassade liegenden Immissionsorte.

Liegen schädliche Umwelteinwirkungen vor, sind alle aktiven Schallschutzmaßnahmen systematisch zu prüfen. Sie sind weiterhin hinsichtlich ihrer Kosten konkret zu benennen, damit eine Abwägung durch die Gemeinde möglich ist.

Der alleinige Verweis auf passiven Schallschutz, d.h. die Einhaltung der Innenwerte gemäß DIN 4109 ist nicht zulässig, da sie für die Betroffenen die Wohnqualität durch Einkapselung einschränken. Die bauaufsichtsrechtlich eingeführte DIN 4109 als Bauvorschrift ersetzt nicht die Abwägung, wie weit die Orientierungswerte der maßgeblichen DIN 18005 (Immissionsort Außen) überschritten werden dürfen.

„Je weiter die Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten werden, desto gewichtiger müssen allerdings die für die Planung sprechenden städtebaulichen Gründe sein und umso mehr hat die Gemeinde die baulichen und technischen Möglichkeiten auszuschöpfen, die ihr zu Gebote stehen, um diese Auswirkungen zu verhindern.“ (Vgl. BVerwG, Urteil vom 22. März 2007)

Die Anwendung der DIN 4109 erfolgt erst nach dem o.g. Abwägungsprozess und nach allen notwendigen aktiven Schallschutzmaßnahmen, die zur Unterschreitung der Grenzwerte der 16. BImSchV erforderlich sind. Sie gilt für schutzbedürftige Aufenthaltsräume u.a. gegen Außenlärm von Verkehr und Gewerbe. Was schutzbedürftige Aufenthaltsräume sind, wird unter 3.16 im Teil 1 der Norm definiert:

- Wohnräume, einschließlich Wohndielen, Wohnküchen;
- Schlafräume, einschließlich Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten;
- Bettenräume in Krankenhäusern und Sanatorien;
- Unterrichtsräume in Schulen, Hochschulen und ähnlichen Einrichtungen;
- Büroräume;
- Praxisräume, Sitzungsräume und ähnliche Arbeitsräume.

Bei den konkreten Anforderungen an die Dämmung gegen Außenlärm (Bauschalldämmmaße) werden 3 Raumarten unterschieden:

- Bettenräume in Kranken- anstalten und Sanatorien

Ein Schwerpunkt der städtebaulichen Zielsetzung der Planung 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. Zur Sicherung dieser lärmabgewandten Bereiche und auch von Gebäudeteilen trifft der Bebauungsplan umfangreiche Festsetzungen. Eine Wohnnutzung im MU3 darf 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).

In der Nähe der Bahnstrecken wird jedoch der durch verschiedene Entscheidungen des Bundesverwaltungsgerichtes geprägte Grenzwert für mögliche gesundheitsschädliche Einwirkungen von 60 dB(A) nachts um bis zu 9 dB überschritten. Um gesunde Wohnnutzungen zu ermöglichen, wurden daher für die lärmzugewandten Fassaden bzw. Räume aktive und passive Schallschutzmaßnahmen bzgl. Grundrissgestaltungen und Fassadengestaltungen der Riegelbebauung festgesetzt.

Der Bebauungsplan schöpft die städtebaulichen Instrumente zur Minimierung der Lärmbelastung im Plangebiet weitestgehend aus (s.o.). 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. Insgesamt besteht hohes öffentliches Interesse am Erhalt und der Weiterentwicklung des Mühlengeländes mit seiner denkmalgeschützten Bausubstanz.

- Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches und
- Büroräume und Ähnliches.

Diese ausführlichen Hinweise werden an dieser Stelle gegeben, damit klar wird, dass eine Unterscheidung nach tags oder nachts genutzten Wohnräumen nach Landesbauordnung (bauaufsichtsrechtlich eingeführte DIN 4109 als Bauvorschrift) nicht zulässig ist.

#### Bewertung des schalltechnischen Gutachtens und der Festsetzungen:

Die Bewertung der außerhalb des Plangebietes ggf. auf das Plangebiet einwirkenden gewerblichen Anlagen erfolgte nachvollziehbar. Das Bootshaus (Uferweg 18b) wurde auf Grund der bestehenden Auflagen zur Baugenehmigung in Bezug auf vorhandene Wohnnutzungen als schalltechnisch unkritisch bewertet. Gleiches gilt für die Gesundheitspraxis Gosling (Uferweg 18), das Bürogebäude der DB-Bahngruppe GmbH (Uferweg 23a) und die Hausarztpraxis (Uferweg 8a). Der Edeka-Markt (Mühlenstr.) mit Ladezone, Kühlaggregaten und Parkplatz wurde hingegen als relevante Quelle gutachterlich und immissionsschutzrechtlich nachvollziehbar berücksichtigt.

Innerhalb des Plangebietes konnten MU-typische Nutzungen auf Grund des fehlenden Nutzungskonzeptes nicht berücksichtigt werden. Allerdings gab es einige gutachterliche Hinweise. Nachtaktive Betriebe wie Speditionen aber auch Gastronomiebetriebe mit Festsälen, Veranstaltungszentren, Kneipen mit Lifemusik oder Diskotheken müssen wegen ihrer Musikgeräusche und nächtlichen Verkehre als schalltechnisch kritisch angesehen werden. Auf Grund der schwer zu bewältigenden Pkw-Parkverkehre und notwendigen baulichen Schallschutzes wird, gutachterlich und immissionsschutzrechtlich nachvollziehbar, von derartigen Nutzungen abgeraten. Als schalltechnisch unkritisch wurden beispielsweise i. d. R. Betriebe ohne relevanten Nachtbetrieb wie kleinere Ladengeschäfte, Bistros, Büros oder Dienstleistungsbetriebe mit eher niedrigem Kundenaufkommen wie z. B. Arztpraxen, Physiotherapiepraxen usw. genannt.

Innerhalb des Plangebietes finden sich weitere Quellen, die gutachterlich erwähnt, allerdings als konkrete Quellen nicht berücksichtigt wurden. Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht sind die Geräusche des bereits genehmigten Parkhauses und der geplanten Tiefgarage als jeweils eigenständige Schallquelle zu berücksichtigen. Hier ist eine gutachterliche Nacharbeit erforderlich. Ggf. erforderliche Festsetzungen für unmittelbar an der Tiefgarageneinfahrt liegende Wohnnutzungen bzw. die Gestaltung der Einfahrt sind aufzunehmen. Nach der Rechtslage ist die Anwendung der TA Lärm<sup>4</sup> u. a. bei straßenrechtlich nicht gewidmeten, d.h. nicht öffentlichen Parkplätzen grundsätzlich vorgesehen (siehe auch Bundesverwaltungsgericht Urteil vom 27.08.1998, Az. 4 C 5/98).

Mit Hilfe des in der Parkplatzlärmstudie des Bayer. Landesamtes<sup>5</sup> empfohlenen Berechnungsverfahren, der in Kapitel 10 beschriebenen Beurteilungskriterien und der in Kapitel 11 gegebenen Planungsempfehlungen lassen sich Planungsmängel vermeiden oder zumindest erkennen und häufig ohne bauliche Mehrkosten beheben. Durch dieses Vorgehen ist eine Minimierung der Immissionen auch im Sinne des § 50 BImSchG<sup>6</sup> und damit eine Planung möglich, die den Belangen der Betroffenen und der Verursacher unter Berücksichtigung des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit Rechnung trägt.

Details zur Tiefgarageneinfahrt, wie die nicht klappernde Regenrinnen, Anschlüsse zwischen den Fahrwegen etc. können nicht festgesetzt werden und sind im Baugenehmigungsverfahren zu behandeln. Die Lage der Einfahrt ist hingegen im Plan für die umliegenden Immissionsorte relevant und deshalb darzustellen und als Quelle zu berücksichtigen.

Die gutachterliche Ermittlung der maßgeblich durch den Schienenverkehr geprägten Beurteilungspegel ist nachvollziehbar. Auch der Gleisverkehr der Rangiergleise wurde berücksichtigt.

Die für die Beurteilung der Planung wichtigen Beurteilungspegel im sog. Nullfall (ohne Maßnahmen) ergeben im Vergleich zu den Orientierungs- und Grenzwerten gleisseitig am Mühlengebäude (MU6 – IO 6.2) und am Plangebäude (MU9 - IO9.1) folgende erhebliche Überschreitungen.

Die nebenstehenden Hinweise zur Abfolge der notwendigen Abwägungsschritte und zum Schutz schutzbedürftiger Aufenthaltsräume wurden berücksichtigt.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die von außerhalb auf das Plangebiet einwirkenden gewerblichen Anlagen immissionsschutzrechtlich nachvollziehbar berücksichtigt wurden.

Über Art und Umfang der MU-typischen Nutzungen muss im konkreten Einzelfall im Rahmen des Bauantragsverfahren entschieden werden.

Das bereits errichtete Parkhaus wurde im Rahmen der Erarbeitung des 2. Entwurfs in die gutachterliche Betrachtung mit einbezogen. Es wurde nachgewiesen, dass durch den Betrieb der Anlage keine wesentlich höhere Lärmbelastung entsteht. Der Schutz der Wohnnutzung im Umfeld ist durch die bereits getroffenen Lärmfestsetzungen gewährleistet. Die nebenstehend genannten Hinweise, insbesondere zur „Parkplatzlärmstudie“, wurden dabei beachtet.

Aufgrund der nebenstehend genannten Hinweise zur Berücksichtigung von Tiefgaragenzufahrten wurde eine Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen, die die erforderliche Schalldämmung gewährleistet.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass der vorhandene Schienenverkehrslärm nachvollziehbar ermittelt wurde.

|        | OW - MI<br>(DIN 18005)<br>Planungs-<br>ziel | IRW – MU<br>(TA Lärm) | Grenzwert – MI<br>(16.BlmSchV)<br>Akt. Schallsch. | Gesundheitsgefahr<br>(Rechtspr. gem.<br>16.BlmSchV) | IO 6.2 (MU6,<br>Mühlen-ge-<br>bäude) | IO 9.1<br>(MU9) |
|--------|---|-----------------------|---|---|--------------------------------------|-----------------|
| tags   | 60  | 63                    | 64  | 70  | 69                                   | 70              |
| nachts | 50 (Ver-<br>kehr)                           | 45                    | 54  | 60  | 68                                   | 69*             |

\* Rundungsregel: Aufrunden auf ganze dB(A). 68,5 entspr. 69

Da Planungen grundsätzlich Konflikte entschärfen und nicht herbeiführen sollen, ist es fraglich, ob unabhängig der Durchführbarkeit von aktiven Schallschutzmaßnahmen (siehe Festsetzung 5.2) überhaupt schutzbedürftige Nutzungen in einen derart verlärmten Bereich hineingeplant werden dürfen, bei dem die Rechtsprechung von „enteignungsgleichen Bedingungen“<sup>7</sup> spricht. Die Belastung eines Grundstücks durch Verkehrslärm überschreitet das Maß des Zumutbaren und führt damit zur Unbewohnbarkeit, wenn die Lärmimmissionen als „schwer und unerträglich“ im eigentumsrechtlich verfassungsrechtlichen („enteignungsrechtlichen“) Sinne anzusehen sind.

Insofern muss die Festsetzung dahin geändert werden:

*„Entlang der Baulinien im MU 2 und MU9 sind geschlossene Gebäudefassaden mit einer Mindesthöhe von 13 m über der Bezugshöhe zu errichten. Die Grundrisse der Gebäude sind bevorzugt so zu gestalten, dass entlang der beiden Baulinien sowie auf den Nordwest- und Südwestseiten von MU1 und MU6 nach Möglichkeit keine Fenster von im Sinne der DIN 4109:2018 schutzbedürftigen Räumen vorgesehen werden.“*

Um an den Planungsgrundsatz, möglichst die Orientierungswerte der DIN 18005 einzuhalten oder zu unterschreiten, zu erinnern, diese Orientierungswerte werden tags um bis zu 10 und nachts um bis zu 19dB(A) (!) überschritten.

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht ist die Neuplanung schutzbedürftiger Räume in Bereichen mit außen anliegenden Beurteilungspegeln von tags/nachts über 70/60dB(A) unzulässig.

Insofern ist Festsetzung 5.1 nachvollziehbar.

Die Festsetzung 5.2. ist dahingehend zu ändern, dass „nach Möglichkeit“ gestrichen wird, wenn der Beurteilungspegel (außen) die Pegel von tags/nachts 70/60dB(A) überschreitet. Eine Überschreitung wäre in den unter 5.2 genannten Gebieten sowohl im Nullfall als auch im Planfall an den IOs im MU2 nicht erreicht.

Die unter 5.2 genannten aktiven Schallschutzmaßnahmen sind überall da immissionsschutzrechtlich nachvollziehbar erforderlich, wo Fenster von schutzbedürftigen Räumen vorgesehen sind, die Werte 60/70dB(A) unterschritten und die Grenzwerte 64/54dB(A) überschritten sind.

Die Festsetzungen unter 5.3, 5.4, 5.5 betreffen alle passiven Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109. Eine Unterscheidung von Wohnräumen zum Schlafen und sonstigen Wohnräumen ist nicht normgerecht. Sämtlichen Wohnräumen ist der gleiche Schallschutz zu gewähren. Die Differenzierung ist aus immissionsschutzrechtlicher Sicht unzulässig. Mit der Planung sollen Konflikte ausgeräumt und nicht Wohnnutzungen zusätzlich eingeschränkt werden, was aber durch eine Festlegung auf Schlaf- oder Nichtschlafraum geschehen würde.

Deshalb ist auch die Darstellung Beiplan 2 hinfällig. Der Titel für den Beiplan 1 „Für Schlafräume erforderliche bewertete Bauschalldämmmaße erf. R'w, ges gemäß DIN 4109 : 2018“ ist in zweierlei Hinsicht zu ändern. „Schlafräume“ ist in Wohnräume zu ändern und weiterhin werden keine bewerteten Bauschalldämmmaße dargestellt, sondern die maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109 (siehe Festsetzung 5.3, Satz 3, bzw. Bezeichnung der Anlage 7.9).

Da die Differenzierung zwischen Schlaf- oder Nichtschlafwohnräumen unzulässig ist, ist Festsetzung 5.4. ebenfalls auf Wohnräume auszuweiten.

Die Festsetzung 5.5 ist grundsätzlich denkbar, soweit schutzbedürftige Wohnnutzungen planungsrechtlich überhaupt (siehe oben) an den beschriebenen Gebäudeseiten zulässig sind.

Auf Seite 72 des Gutachtens wird eine Festsetzung vorgeschlagen, die die zeitliche Abfolge der Errichtung und Wirksamkeit der Riegelbebauung behandelt. Dieser Festsetzungsvorschlag ist

Die nebenstehende Übersicht zur Gegenüberstellung von Orientierungs- bzw. Grenzwerten und der bestehenden Lärmsituation bei freier Schallausbreitung werden zur Kenntnis genommen und bestätigt.

Die Festsetzung 5.2 wurde dahingehend geändert, dass die Orientierung von schutzbedürftigen Nutzungen vorrangig auf der lärmabgewandten Gebäudeseite erfolgen muss. Erst wenn die aus architektonischen Gründen nicht möglich ist, kommen passive Schallschutzmaßnahmen zum Tragen. Der Nachweis erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Festsetzung 5.1 (Lärmschutzwände) nachvollziehbar ist.

Zur Festsetzung 5.2: s.o..

Die Festsetzungen 5.3, 5.4 und 5.5 wurden nunmehr auf „schutzbedürftige Räume“ abgestellt Die nebenstehend kritisierte Differenzierung entfällt. Entsprechend wurde der Beiplan 2 entfernt.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Festsetzung 5.5 grundsätzlich denkbar ist.

zwingend in die Festsetzungen des B-Planes aufzunehmen, da er die Höhe der auf diese Bauungen einwirkenden Lärmpegel und die daraus abzuleitenden Lärmschutzanforderungen betrifft. Fehlt die Wirkung der Riegelbebauung, wären höhere Anforderungen für die südöstlichen Wohnnutzungen die Folge und entspräche die im B-Plan aufgenommene Anlage 7.9 bzw. Beiplan 1 nicht den tatsächlichen Lärmpegelbereichen.

Hinweis zum Verstoß gegen die Ziele der EU-UmgebungslärmRL<sup>6</sup>:

Am 18. Juli 2002 trat die „Richtlinie des Europäischen Parlaments und des Rates über die Bewertung und die Bekämpfung von Umgebungslärm“ in Kraft. Mit Änderung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BlmSchG) ging sie auch in deutsches Recht über. Die Richtlinie gibt einen gemeinsamen europäischen Ansatz zur Minderung der Lärmbelastung der Bevölkerung. Dabei werden nach vergleichbaren Verfahren Lärmschwerpunkte durch eine umfangreiche, strategische Lärmkartierung ermittelt. Auf Grundlage der Lärmkarten werden unter aktiver Mitwirkung der Öffentlichkeit Lärmaktionspläne aufgestellt. Ziel ist es, den Umgebungslärm soweit erforderlich und insbesondere in Fällen, in denen das Ausmaß der Belastung gesundheitsschädliche Auswirkungen haben kann, zu verhindern, zu mindern sowie die Umweltqualität in den Fällen zu erhalten, in denen sie zufriedenstellend ist. Maßgeblich ist hier der Außenlärmpegel und nicht der Pegel, der durch passive Schallschutzmaßnahmen im Inneren der Gebäude hergestellt wurde.

Den Angaben des EBA für den Bereich Bad Kleinen kann die Zahl der Betroffenen entnommen werden<sup>9</sup>. Derzeit werden 10 Anwohner durch einen  $L_{\text{Night}}$  von 65-70dB(A) und weniger als 10 Anwohner von einem Pegel über 70dB(A) betroffen. Mit dem beantragten Vorhaben würde sich die Zahl der Anwohner nicht nur durch die Wohneinheiten an der unmittelbar lärmzugewandten Seite, sondern auch an den angrenzenden Fassadenseiten erheblich erhöhen.

Entsprechend §2 (1) Nr.7, 8 der ImSchZustVO M-V<sup>10</sup> besteht die Zuständigkeit des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie und nach §6 Nr.1 die Zuständigkeit der Amtsvorsteher und der Bürgermeister der amtsfreien Gemeinden.

Damit werden die Ziele der EU-UmgebungslärmRL klar unterlaufen. Es wird die Beteiligung der vorgenannten Behörden empfohlen.

### Rechtsgrundlagen

<sup>1</sup> DIN 18005 (Deutsches Institut für Normung e.V. - Normenausschuß Bauwesen), Teil 1 Mai 1987 Schallschutz im Städtebau

<sup>2</sup> 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung) Vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036) zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 4. November 2020 (BGBl. I Nr. 50, S. 2334) in Kraft getreten am 1. März 2021

<sup>3</sup> DIN 4109:2018-01 (Deutsches Institut für Normung e.V. - Normenausschuß Bauwesen), Schallschutz im Hochbau  
<sup>4</sup> Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) vom 28. August 1998 (GMBI Nr. 26/1998 S. 503) zuletzt geändert durch Bekanntmachung des BMUB vom 1. Juni 2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5) in Kraft getreten am 9. Juni 2017

<sup>5</sup> Bayer. Landesamt für Umweltschutz (Hrsg.): Parkplatzlärmstudie, 6. Auflage, Augsburg, 2007

<sup>6</sup> Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I Nr. 59, S. 3901) in Kraft getreten am 31. August 2021

<sup>7</sup> BVerwG, Beschl. v. 11.5.1994 – 8 B 50/94 – juris.

<sup>8</sup> RICHTLINIE 2002/49/EG DES EUROPÄISCHEN PARLAMENTS UND DES RATES vom 25. Juni 2002 über die Bewertung und Bekämpfung von Umgebungslärm

<sup>9</sup> Siehe Ergebnisse der Strategischen Lärmkartierung des EBA für die Haupteisenbahnstrecken - Statistik, <http://laermkartierung1.eisenbahn-bundesamt.de/mb3/app.php/statistik?id=7931&br=false&gemeinde=Bad+Kleinen>

<sup>10</sup> Landesverordnung über die Zuständigkeit der Immissionsschutzbehörden (Immissionsschutz-Zuständigkeitslandesverordnung - ImSchZustVO M-V) Vom 12. Februar 2015, GVOBl. M-V 2015, S. 70

Die zeitliche Abfolge der Errichtung der Lärmschutzwände und der Riegelbebauung, als Bedingung für die Aufnahme einer Wohnnutzung in den abgeschirmten Gebäuden, ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

Durch das städtebauliche Konzept und die getroffenen immissionswirksamen Festsetzungen werden die gesundheitsschädlichen Auswirkungen des Lärms vermieden. Die überwiegenden Außenbereiche und Fassaden werden wirksam vor dem Lärm abgeschirmt. Für die verbleibenden Gebäudeteile werden wirksame Festsetzungen getroffen (Vorrang lärmabgewandte Seite, passive Schallschutzmaßnahmen).

Das LUNG wurde beteiligt und hatte keine Hinweise oder Bedenken zum 2. Entwurf.

## Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde

## Untere Abfallbehörde (UAbfB): 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.   |   |

Festsetzungen, die abfallrechtlich als erforderlich eingeschätzt werden:

1. Bodenabtragsmaterialien sind hinsichtlich Schadstoffbelastungen repräsentativ zu untersuchen und entsprechend der Untersuchungsergebnisse ordnungsgemäß zu verwerten.

Begründung:

Bodenabtragsmaterialien sind i.d.R. zunächst Abfall (§ 3 (1) KrWG). Maßgeblich für die ordnungsgemäße Verwertung (§ 7 (3) KrWG) sind die Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) und bei Bauschutt die Ersatzbaustoffverordnung (EBV).

Spätestens vor dem Auf- oder Einbringen sind Bodenmaterialien i.d.R. repräsentativ zu untersuchen (§ 6 (5) BBodSchV n.F.). Die EBV sieht repräsentative Untersuchungen unverzüglich nach dem Aushub vor (§ 14 (1) EBV).

Das Gelände wurde gewerblich genutzt. Veränderungen der Höhenlinien zwischen 1888 und heute deuten auf Abgrabungen im Zentralen Bereich (Parkhaus und Umfeld) und Aufschüttungen in Randbereichen hin. Bei Aufschüttungen und gewerblicher Vornutzung besteht die abfallrechtliche Regelvermutung von Schadstoffbelastungen. Schädliche Bodenveränderungen aufgrund von Schadstoffbelastungen (§ 6 (3) BBodSchV n.F.) oder nachteilige Veränderungen am Ort des Einbringens (§ 6 (4) BBodSchV n.F.) können nicht ausgeschlossen werden. Wegen unterschiedlicher Vornutzungen und Niveauperänderungen ist nicht von homogenen Bestandsböden auszugehen. Umlagerungen

## Stellungnahme zum 1. Entwurf

Für das Plangebiet wurde eine „Orientierende Altlastenuntersuchung mit Baugrundbeurteilung“ durchgeführt (Gesellschaft für Ingenieurgeologie mbH, Stralendorf 28.07.2023). Im Ergebnis kommt es zu der Bewertung: „Die zum Standort durchgeführten Bodenuntersuchungen ergaben keine Hinweise auf Altlasten bzw. schädliche Bodenveränderungen im Sinne des BBodSchG § 2 (§).“

Es werden allerdings Maßnahmenempfehlungen für den Bereich MU 8, MU 9 und MU 10 gegeben. Dort kommt es zu Bodenbelastungen vermutlich durch Teerpappen zurückgebauter Kleingartenhäuser. Der betroffene Oberboden sollte daher abgetragen und fachgerecht entsorgt werden. Im Rahmen von Detailuntersuchungen ist im Rahmen der Bauantragstellung bzw. Baudurchführung die Schadstoffbelastung zu prüfen.

Im südöstlichen Baufeldteil des MU 2 und der angrenzenden Verkehrsfläche wurden stark bauschutthaltige Auffüllungen, teilweise mit Teeranhäufungen angetroffen, vermutlich durch Reste alter Bebauung. Der betroffene Boden sollte daher abgetragen und fachgerecht entsorgt werden. Im Rahmen von Detailuntersuchungen ist im Rahmen der Bauantragstellung bzw. Baudurchführung die Schadstoffbelastung zu prüfen.

Für Details wird auf die Begründung zum Bebauungsplan sowie auf die o.g. Altlastenuntersuchung verwiesen.

auch innerhalb des B-Plan-Geltungsbereiches sind daher ohne repräsentative Schadstoffuntersuchungen nicht zulässig (§ 6 (6) Nr. 3 BBodSchV n.F.)

Bodenmaterialien sind u.a. auf die Parameter der Tabellen 1 und 2 im Anhang 1 der BBodSchV n.F. zu untersuchen (§ 6 (4) BBodSchV). Vorsorgewerte bzw. bei Unterboden auch BM-0 oder BG-0 nach EBV (Untersuchungspflicht nach § 14 EBV) sind i.d.R. einzuhalten.

Böden sind i.d.R. horizontweise zu untersuchen (§ 20 BBodSchV n.F.), i.d.R. in Tiefenintervallen < 1 m (§ 22 (5) BBodSchV n.F.). Die zum Zeitpunkt der jeweiligen Baumaßnahme geltende Rechtslage ist anzuwenden.

Die Aufnahme als Festsetzung in den B-Plan ist sinnvoll und angemessen, da gewerbliche Vornutzungen und Auffüllungen nach Realisierung des B-Plans einerseits weniger erkennbar sind und andererseits bei Regelungsbedarf entsprechende Festsetzungen im B-Plan zu erwarten sind.

Anmerkung:

Vorerkundungen in situ werden kurzfristig empfohlen. Deren Ergebnisse sollten im Rahmen des B-Planverfahrens und anschließend dauerhaft zugänglich gemacht werden. Auf Grundlage repräsentativer Vorerkundungen kann geprüft werden, Untersuchungsdichte und Parameterumfang zur Charakterisierung von Abfällen gegenüber allgemeinen Vorgaben für nachfolgende Baumaßnahmen zu reduzieren.

Die neue Fassung der BBodSchV tritt am 01.08.2023 in Kraft. Es wird angenommen, dass der B-Plan nach dem 01.08.2023 veröffentlicht wird. Auch wenn dies nicht der Fall sein sollte, dient es der Handhabbarkeit, auf eine Rechtslage abzustellen. Deklarationspflichten bestehen bereits nach aktueller BBodSchV und nach LAGA M20. Eine evtl. vorzeitige Anwendung der neuen Rechtslage führt nicht zu erheblicher Erschwernis für Bauherren und kann daher hingenommen werden. Hinsichtlich des gegenüber der Rechtslage 2022 erweiterten Parameterumfangs kann z.B. geprüft werden, zunächst 3-5 Sammelproben zu untersuchen.

Hinweis:

Die beiden dargestellten Stellplätze für Abfallbehälter werden auf jeweils ca. 25 m<sup>2</sup> Fläche geschätzt. Sollten Abfallbehälter-Stellplätze sonst nicht zulässig sein, bestehen abhängig von der Entleerungsfrequenz Zweifel, ob die Flächen ausreichen können. Für Gewerbetreibende sind allgemeine Abfallsammelplätze hinsichtlich der Getrennthaltungs- und Dokumentationspflicht nach GewAbfV problematisch oder nicht sinnvoll. (Denkbar

Die nebenstehenden Hinweise wurden im Gutachten berücksichtigt.

Die Aufnahme als Festsetzung in den Bebauungsplan ist nicht notwendig, da keine flächendeckenden Belastungen auftreten und der spezifische Umfang im Rahmen von Detailuntersuchungen nachgewiesen werden muss. Damit würde eine Festsetzung gegen das Bestimmtheitsgebot verstoßen.

Die nebenstehenden Erläuterungen werden zur Kenntnis genommen und beachtet.

Die ausgewiesenen Stellplätze für Abfallbehälter beziehen sich auf die privaten Haushalte. Flächen für gewerbliche Abfälle müssen auf den Bauflächen gesondert nachgewiesen werden.

könnten zentrale Müllplätze sein, wenn es einen Betreiber / Bewirtschafter für das gesamte B-Plan-Gebiet gibt, welcher seinen Mietern die Infrastruktur angemessen zur Verfügung stellt und mit ihnen abrechnet.)

**Rechtsgrundlagen und sonstige Quellen**

- KrWG - Kreislaufwirtschaftsgesetz
- BImSchG - Bundes-Immissionsschutzgesetz
- AbfWG M-V Abfallwirtschaftsgesetz für Mecklenburg-Vorpommern
- GewAbfV – Gewerbeabfallverordnung
- GefStoffV - Gefahrstoffverordnung
- EBV – Ersatzbaustoffverordnung (ersetzt LAGA M20 ab 01.08.2023)
- TRGS 519 - Technische Regeln für Gefahrstoffe- „Asbest Abbruch-, Sanierungs- oder Instandhaltungsarbeiten“, (Bundesanstalt für Arbeitsschutz und Arbeitsmedizin, www.baua.de )
- LAGA M 20 - Mitteilungen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA), Nummer 20; Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen (Reststoffen) Abfällen – Technische Regeln; Teil I, Allgemeiner Teil, 6.11.2003; Teil II, 1.2 Bodenmaterial (TR Boden), 5.11.2004; Teil III: Probenahme und Analytik, 5.11.2004
- PN 98 - Mitteilungen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nummer 32 „Richtlinie für das Vorgehen bei physikalischen, chemischen und biologischen Untersuchungen im Zusammenhang mit der Verwertung/Beseitigung von Abfällen, Grundregeln für die Entnahme von Proben aus festen und stichfesten Abfällen sowie abgelagerten Materialien“
- DIN 19731 - Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial, 1998-05
- TRGS 519 - Technische Regeln für Gefahrstoffe- „Asbest Abbruch-, Sanierungs- oder Instandhaltungsarbeiten“, (Bundesanstalt für Arbeitsschutz und Arbeitsmedizin, www.baua.de )

**Untere Bodenschutzbehörde (UBodB): 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.   |   |



Landkreis Nordwestmecklenburg  
Der Landrat  
Untere Denkmalschutzbehörde

Landkreis Nordwestmecklenburg · Postfach 1565 · 23958 Wismar

Landkreis Nordwestmecklenburg  
Fachdienst Bauordnung und Planung  
Frau Gielow  
-im Hause-

Diese Auskunft erteilt Ihnen Frau Oest  
Zimmer 2.215 · Börzower Weg 3 · 23936 Grevesmühlen

Telefon 03841 3040 6318 Fax 03841 3040 8 6318  
E-Mail m.oest@nordwestmecklenburg.de

**Unsere Sprechzeiten**

Di 09:00 - 12:00 Uhr · 13:00 - 16:00 Uhr  
Do 09:00 - 12:00 Uhr · 13:00 - 18:00 Uhr

**Unser Zeichen**

Grevesmühlen, 24.01.2023

**Betr.: B-Plan Nr. 28 „Mühlenquartier“ in Bad Kleinen - Gemeinde Bad Kleinen**

Sehr geehrte Damen und Herren,

Im Geltungsbereich des B-Plans befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand nachfolgende Einzeldenkmale:  
Mühlenkomplex mit Verwalterwohnhaus, Mühlengebäude m. Getreidesilo, Reinigung, Mehlspeicher und lose Kleieverlagerung, Garagenhaus, Trafohaus und Betonsilo.

**Auf Basis der von Ihnen eingereichten Unterlagen ist im o.g. B-Plan, Entwurf vom 29.11.2022, bitte ich Sie nachfolgende Bedenken aus denkmalfachlicher Sicht zu berücksichtigen:**

Bei der Prüfung der Begründung des Bebauungsplans Nr. 28 in Bad Kleinen bin ich auf Widersprüchlichkeiten hinsichtlich der Schallschutzmaßnahmen für die bahnseitige Fassade des Mühlengebäudes gestoßen. Die angedachte Schallschutzmaßnahme "Vorhangfassade" ist sowohl für das Erscheinungsbild und Substanzeingriff eine erhebliche Beeinträchtigung für das Mühlengebäude. Daher ist eine separate Maßnahmenbeschreibung für das Mühlengebäude (MU6) erforderlich und auf die in Punkt 7(2) S. 17 beschriebenen Grundrissanpassungen (Anordnung von nicht schutzbedürftigen Räumen bahnseitig) hinzuweisen.

Begründung: Eine bahnseitige Vorhangfassade (gemäß Beschreibung in der Begründung S. 19: Vorhangfassade aus Glas über alle Geschosse) am Mühlengebäude kann aus denkmalfachlicher Sicht nicht in Aussicht gestellt werden.

**Folgende Hinweise bitte ich in Ihre Stellungnahme mitaufzunehmen:**

Alle Maßnahmen an Bau- oder Bodendenkmalen sind genehmigungspflichtig gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 1 und 2 des Denkmalschutzgesetzes – DSchG M-V in der aktuell

Stellungnahme zum 1. Entwurf.

Die nebenstehend genannten Vorhangfassaden sind nicht mehr Bestandteil der Lärmschutzfestsetzungen für die unter Denkmalschutz stehenden Gebäude.

Die nebenstehend genannten Hinweise zu den Bau- und Bodendenkmalen sind inhaltlich schon Bestandteil der Planunterlage.

geltenden Fassung. Eine denkmalrechtliche Genehmigung bzw. andere Genehmigungen können nur auf Antrag und nach Anhörung bzw. im Einvernehmen gemäß § 7 Abs. 6 DSchG M-V mit der Landesfachbehörde (Landesamt für Kultur und Denkmalpflege –LAKD M-V Abtlg. Landesarchäologie) erteilt werden.

Wer während der Baumaßnahmen Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen (Funde) entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gemäß § 2 Abs. 1 des DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, hat dies unverzüglich anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer, zufälligen Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen.

Die Anzeige hat gegenüber der unteren Denkmalschutzbehörde zu erfolgen. Sie leitet die Anzeige unverzüglich an die Denkmalfachbehörde weiter.

Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert - vgl. § 11 Abs. 1, 2, 3 DSchG M-V.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

gez. Oest

Die nebenstehend genannten weitergehenden Hinweise werden beachtet.

**Staatliches Amt  
für Landwirtschaft und Umwelt  
Westmecklenburg**



StALU Westmecklenburg  
Bleicherufer 13, 19053 Schwerin

Amt Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen  
z.H. Frau Puzio  
Am Wehberg 17  
23972 Dorf Mecklenburg

Telefon: 0385 / 588 66151  
Telefax: 0385 / 588 66570  
E-Mail: Andrea.Geske@staluwm.mv-  
regierung.de  
Bearbeitet von: Andrea Geske

AZ: StALU WM-239-23-5122-74002  
(bitte bei Schriftverkehr angeben)

Schwerin, 28. August 2023

**Satzung der Gemeinde Bad Kleinen über den B-Plan Nr. 28 „Nördliches Mühlengelände“**

Ihr Schreiben vom 23. Juli 2023

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 o. g. Planungsunterlagen habe ich aus landwirtschaftlicher Sicht geprüft. Landwirtschaftliche Belange werden nicht betroffen sein. Es werden keine 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 teile ich mit, dass sich das Plangebiet in keinem Verfahren zur Neuregelung der Eigentumsverhältnisse befindet. Bedenken werden deshalb nicht geäußert.

**3. Naturschutz, Wasser und Boden**

**3.1 Naturschutz**

Die Stellungnahme von 2022 bleibt bestehen, keine weiteren Ergänzungen.

**3.2 Wasser**

Keine Änderung der Betroffenheit zu unserer Stellungnahme aus dem Jahr 2022.

**Zu 1.**

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine landwirtschaftlichen Belange berührt werden.

**Zu 2.**

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bodenordnungsverfahren im Plangebiet durchgeführt werden.

**Zu 3.1**

Auf den Hinweis auf das Vorhandensein von Europäischen Schutzgebiete wurde mit der Erarbeitung eines FFH-Gutachtens reagiert. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass keine negativen Auswirkungen auf europäische Schutzgebiete zu erwarten sind.

**Zu 3.2**

In der genannten Stellungnahme wurde dargelegt, dass wasserwirtschaftliche Belange, die durch das StALU zu vertreten sind, nicht betroffen sind.

## 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 auf 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

Genehmigungsbedürftige Anlagen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

Im Planungsbereich und seiner immissionsschutz-/abfallrelevanten Umgebung befinden sich nachfolgende Anlagen, die nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz genehmigt, sich in Betrieb befinden bzw. angezeigt wurden:

Koordinatensystem: ETRS89UTM Zone 33

| Anlage  | Rechtswert | Hochwert |
|---|------------|----------|
| Windkraftanlagen  | 33258470   | 5957175  |
|   | 33258698   | 5956907  |
|   | 33258870   | 5956594  |
|   | 33256220   | 5955773  |
|   | 33256092   | 5955639  |
|   | 33255967   | 5955508  |
|   | 33255837   | 5955378  |
|   | 33255708   | 5955249  |
|   | 33256496   | 5955587  |
|   | 33256354   | 5955420  |
|   | 33256219   | 5955260  |
| Anlage zum Halten von Schweinen<br>(Gemarkung Hof Meteln) | 33256465   | 5960013  |

Diese Anlagen genießen Bestandschutz und sind bei allen Planungsmaßnahmen zu berücksichtigen.

Im Auftrag



Anne Schwanke

## Zu 3.3

Der Landkreis als erfassende Behörde wurde beteiligt.

## Zu 4.

Für die nebenstehend genannten Anlagen wurde im Rahmen der Genehmigung der nebenstehend genannten Anlagen die bereits im Umfeld des Plangebietes vorhandene Wohnbebauung berücksichtigt. Insofern sind Beeinträchtigungen des Plangebietes ausgeschlossen. Ein Heranrücken an die genannten Anlagen ist nicht vorgesehen.

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



## Stellungnahme zum 1. Entwurf.

|  |                   |                       |
|--|-------------------|-----------------------|
| Landesamt für Kultur und Denkmalpflege<br>Postfach 111252 19011 Schwerin | Auskunft erteilt: | DenkmalGIS            |
| Amt Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen   | Telefon:          | 0385 588 79 100       |
| Am Wehberg 17  | e-mail:           | poststelle@lakd-mv.de |
| 23972 Dorf Mecklenburg   | Aktenzeichen:     | 221206_010007E07      |
|  | Schwerin, den     | 03.01.2023            |

**Verfahren: Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**

Ihr Schreiben vom 06.12.2022

Ihr Aktenzeichen kein

Gemeinde Bad Kleinen

Grundstueck "Nördliches Mühlengelände"

Georeferenz

Vorhaben B-Plan Nr. 28

Hier eingegangen 06.12.2022 10:41:00

Die Stellungnahme erfolgt in Wahrnehmung der Aufgaben und Befugnisse der Landesdenkmalfachbehörde und als Träger öffentlicher Belange (§ 4 (2) Pkt. 6 DSchG MV):

Allgemein:

Im Geltungsbereich des B-Plans befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand nachfolgende Einzeldenkmale:

Mühlenkomplex mit Verwalterwohnhaus, Mühlengebäude m. Getreidesilo, Reinigung, Mehlspeicher und lose Kleieverlagerung, Garagenhaus, Trafohaus und Betonsilo.

Die wesentlichen Elemente des als Einzeldenkmal geschützten Mühlenkomplexes (Fl. 1, Flst. 271/8) sind die raumbildenden Gebäuden der Kernanlage (Verwalterwohnhaus, Mühlengebäude m. Getreidesilo, Reinigung, Mehlspeicher und lose Kleieverlagerung, Garagenhaus, Trafohaus), der durch zuvor genannte Gebäude eingefasste kopfsteingepflasterte Mühlenhof (sog. Mühlenforum) und die historischen Erschließungswege der Anlage: die gepflasterte Zufahrtsstraße im westlichen Bereich des Geländes und die in der Geländestruktur noch gut nachvollziehbare Wegführung der ehemals bestehenden Lorenbahn zwischen Verwalter- und Garagenhaus.

Durch das Planvorhaben sind der Umgebungsschutz der denkmalgeschützten Gebäude und die als Einzeldenkmal geschützte Anlage "Mühlenkomplex" unmittelbar betroffen.

Die nebenstehenden Erläuterungen werden zur Kenntnis genommen und bestätigt.

Die Einzelgebäude sind als Denkmale im Planteil (A) gekennzeichnet. Eine differenzierte Benennung der geschützten Denkmale im Textteil (B) fehlt.

Bedenken:

1. bestehen gegen die Festsetzung im MU 3 und MU 4 für den Bereich Flur 1, Flurstück 271/8 hinsichtlich der zulässigen Gebäudehöhe und Zahl der Vollgeschosse, weil hierdurch der Umgebungsschutz für das Verwalterhaus unberücksichtigt bleibt, was in den Genehmigungsverfahren zu Konflikten mit dem Denkmalrecht führen kann.

2. bestehen gegen die Festsetzung der Baugrenze im Bereich MU 10, die nicht zwischen Tiefgarage und aufgehender Bebauung differenziert, weil hierdurch Bauplanungsrecht für Hochbauten geschaffen wird, die keine Rücksicht auf den Umgebungsschutz der benachbarten Einzeldenkmale, hier insbesondere das eingeschossige Trafohaus nehmen, was in den Genehmigungsverfahren zu Konflikten mit dem Denkmalrecht führen kann.

Hinweise:

Es wird darauf hingewiesen, dass:

1. um dem Denkmalschutz und der Denkmalpflege in ausreichender Weise Rechnung zu tragen, das flächenhafte Einzeldenkmal "Mühlenkomplex" im Kartenteil dargestellt und die im Geltungsbereich befindlichen Einzeldenkmale in der Begründung zum B-Plan wie oben, gemäß Auflistung in der Denkmalliste des Landkreises NWM übernommen werden sollten.

2. die Stellungnahme Kompromisse berücksichtigt, die im Rahmen der Abstimmung zum städtebaulichen Konzept zwischen Vorhabenträger und Landesdenkmalpflege erzielt wurden.

a. Dies betrifft die aus städtebaulicher und Vorhabenträgersicht unabdingbare Schaffung einer verkehrsberuhigten Zone im Bereich MU 2, MU 3, MU4, aus der die Aufgabe der gepflasterten Zufahrtstraße resultiert, sowie die Stärkung der Sichtachse auf das sog. Mühlenforum durch die Aufnahme und den Ausbau der Wegeführung der ehemaligen Lorenbahn. Geborgenes Pflastermaterial der Zufahrtsstraße soll für die Reparatur und Instandsetzung des Mühlenhofs geborgen und eingesetzt werden.

b. Dies betrifft insbesondere die Festsetzung zur Gebäudehöhe und Zahl der Vollgeschosse, die im Bereich MU 3 und MU 4 innerhalb des Flurstücks 271/8 maximal 2 ½ Geschosse betragen darf, um sicher zu stellen, dass Neubauten, die sich in diesem Bereich zwischen Verwalterhaus und Uferweg schieben, spürbar unterhalb der Firstlinie des Einzeldenkmals Verwalterhaus bleiben.

c. Dies betrifft insbesondere die Festsetzung der Baugrenze im Bereich MU 10, die oberirdisch deutlich hinter der Bauflucht des Gebäudeteils Mehlspeicher vom Mühlengebäude zurückspringen und einen ausreichenden Abstand von mindestens 14 m gegenüber dem Trafogebäude wahren soll und sich möglichst dazu erst nach hinten in die Höhe staffelt. Die Gesamthöhe der Bebauung in MU 10 darf die Traufhöhe des direkt benachbarten Gebäudeteils des Mehlspeichers nicht überschreiten.

Anregungen:

Seite 2 von 3

zu 1.

Die Geschossigkeit in den nebenstehend genannten Bereichen wurde von 4 auf 3 Geschosse reduziert.

zu 2.

Den nebenstehend formulierten Bedenken bzgl. der Errichtung von Tiefgaragen wird nicht gefolgt, da diese als unterirdische Bauten keine Auswirkungen auf benachbarte Baudenkmäler entfalten.

Die Baudenkmäler wurden in der Begründung benannt. Eine zusätzliche Auflistung auf der Planunterlage ist daher nicht erforderlich. In der Planzeichnung sind die Gebäude darüber hinaus gekennzeichnet.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass der Neuordnung der Verkehrsflächen mit einer Verlegung der Hauptzufahrt zugestimmt wird.

Der Hinweis wurde beachtet. Die genannte Geschossigkeit wurde in den betroffenen Bereichen reduziert. 2,5 Geschosse entsprechen baurechtlich einer Anzahl von 3 Geschossen.

Die Baugrenze wurde entsprechend zurückgenommen.



**Landesforstanstalt**  
Mecklenburg-Vorpommern  
Der Vorstand



Forstamt Grevesmühlen · An der B 105 · 23936 Gostorf

### Forstamt Grevesmühlen

Bearbeitet von: Rebecca Kelm

Telefon: 03881 7599-0  
Fax: 03994 235-426  
E-Mail: grevesmuehlen@lfoa-mv.de

Aktenzeichen: (bitte bei Schriftverkehr angeben)

Gostorf, 26. Juli 2023

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

#### **Satzung der Gemeinde Bad Kleinen über den Bebauungsplan Nr. 28 „Nördliches Mühlengelände“**

#### **Erneute Aufforderung der Behörden und sonstigen Träger öffentl. Belange sowie Nachbargemeinden zur Stellungnahme und Information über die Öffentlichkeitsbeteiligung**

*hier: Stellungnahme der Unteren Forstbehörde*

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Ihrer E-Mail vom 25. Juli 2023 wurden wir zur Stellungnahme zu o. g. Vorhaben aufgefordert.

Im Auftrag des Vorstandes der Landesforstanstalt M-V nehme ich nach Prüfung der o. g. Unterlagen für den Zuständigkeitsbereich des Forstamtes Grevesmühlen für den Geltungsbereich des Bundeswaldgesetzes<sup>1</sup> und entsprechend § 20 des Waldgesetzes<sup>2</sup> für das Land Mecklenburg-Vorpommern in Verbindung mit § 35 LWaldG M-V, sowie in Verbindung mit der Waldabstandsverordnung<sup>3</sup> nach Prüfung des Sachverhaltes wie folgt Stellung:

**Dem Antrag wird aus forstrechtlicher Sicht zugestimmt.**

Es wird zur Kenntnis genommen, dass der Planung aus forstrechtlicher Sicht zugestimmt wird.

2

Begründung:

Für die Satzung des Bebauungsplans Nr. 28 „Nördliches Mühlengelände“ ist das Forstamt Grevesmühlen zuständiger Vertreter der Landesforstanstalt.

Entsprechend der gültigen Definition des Waldgesetzes für das Land Mecklenburg-Vorpommern zählen alle mit Waldgehölzen (Waldbaum- und Waldstraucharten) bestockten Flächen ab einer Größe von 0,20 ha, einer mittleren Breite von 25 m und mit einer Überschildung von mindestens 50 % (Durchführungsbestimmungen zu § 2 LWaldG M-V vom 3.7.2017) als Wald im Sinne des Gesetzes.

Wie bereits in der Stellungnahme vom 14. Dezember 2022 aufgeführt, ist von dem Geltungsbereich des Bebauungsplans kein Wald i. S. § 2 LWaldG betroffen ist.

Gemäß den §§ 35 und 10 LWaldG M-V ergibt sich somit keine Zuständigkeit der Landesforst M-V – Anstalt öffentlichen Rechts.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Peter Rabe  
Forstamtsleiter

Die nebenstehenden Erläuterungen werden zur Kenntnis genommen.  
Von der Planung ist kein Wald betroffen.

## Straßenbauamt Schwerin



Straßenbauamt Schwerin - Postfach 16 01 42 - 19091 Schwerin

Amt Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen  
Bauamt  
Am Wehberg 17

Bearbeiter: Frau Nieseler  
Telefon: 0385 588 81 147  
Telefax: 0385 588 81 800  
E-Mail: Michaela.Nieseler@sbv.mv-regierung.de

23972 Dorf Mecklenburg

Geschäftszeichen: 2331-512-A15\_BADKLE\_BP28\_2023-139  
(Bitte bei Antwort angeben)

Datum: 27. Juli 2023

EINGEGANGEN  
03. Aug. 2023  
AV LVB FIN OSO SAU ED Bgm

### Stellungnahme zum Erneuten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 28 „Nördliches Mühlengelände“ der Gemeinde Bad Kleinen

Erneute Aufforderung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie  
Nachbargemeinden zur Stellungnahme und Information über die Öffentlichkeitsbeteiligung  
gemäß § 13a Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB

Ihr Schreiben vom 25.07.2023

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Ihrem Schreiben haben Sie das Straßenbauamt Schwerin über die Absicht der Gemeinde  
Bad Kleinen bzgl. dem oben genannten Bebauungsplan informiert. Der Posteingang im  
Straßenbauamt Schwerin war am 25.07.2023. Dazu haben Sie Unterlagen in digitaler Form  
eingereicht bzw. online zur Verfügung gestellt.

Ich habe die Unterlagen zwischenzeitlich eingesehen und nehme wie folgt Stellung:

Dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 28 der Gemeinde Bad Kleinen kann in der  
eingereichten Fassung zugestimmt werden.

Im beplanten Bereich sind keine Bundes- oder Landesstraßen betroffen. Die Belange des  
Straßenbauamtes Schwerin werden nicht berührt.

Mit freundlichen Grüßen  
im Auftrag

Guido Wunrau  
Dezernent  
Netz und Betrieb

Es wird zur Kenntnis genommen, dass durch die Planung keine Bundes- oder Landesstraßen betroffen sind und das Straßenbauamt der Planung zustimmt.

Per E-Mail



Körperschaft des öffentlichen Rechts  
— Die Verbandsvorsteherin —

Zweckverband Wismar • Windmühlenweg 4 • 23972 Lübow

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

**Anschluss- und Gestattungswesen**

Sachauskunft: Frau Meier  
Telefon: 0384 1/7830 52  
Fax: 0384 1/780407  
e-Mail: [s.meier@zwwis.de](mailto:s.meier@zwwis.de)  
Ihr Zeichen:  
Ihr Bearbeiter: Frau Puzio

Lübow, den 04.09.2023

**Bebauungsplanes Nr. 28 „Nördliches Mühlengelände“ der Gemeinde Bad Kleinen**  
- im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Baugesetzbuch (BauGB)  
- Entwurf vom 05.07.2023  
- erneute Aufforderung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur  
Stellungnahme und Information über die Öffentlichkeitsbeteiligung  
**Reg.-Nr. 22/2023**  
**Az 3-13-1-02-B**

Sehr geehrte Damen und Herren,

auf der Grundlage der Wasserversorgungssatzung (WVS) des Zweckverbandes Wismar vom 10.06.2020, der Schmutzwassersatzung (SWS) des Zweckverbandes Wismar vom 03.03.2021 und der Niederschlagswassersatzung (NWS) des Zweckverbandes Wismar vom 08.05.2013, sowie unserer Stellungnahmen vom 14.05.2020 an die Untere Bauaufsichtsbehörde zur Umnutzung des Kornspeichers und vom 19.01.2023 zum Entwurf f des B-Planes 28 vom 29.11.2022, nehmen wir zu dem vorliegenden Unterlagen wie folgt Stellung:

- Planungsziel: Umnutzung Mühlengelände in "Urbane Gebiete" (Mischgebiet, vorrangig Wohnbebauung aber auch touristische Nutzung, Dienstleistungen, Gesundheits- und Wellnesseinrichtungen, gastronomische Einrichtungen)
- Gemarkung: Bad Kleinen, Flur 1, Flurstück diverse
- Fläche: 29.228 m<sup>2</sup>, Zahl der Vollgeschosse: 1 bis 10

Da uns keine Angaben zum Trinkwasserbedarf, Schmutzwasser- und Niederschlagswasseranfall vorliegen, können wir derzeit keine konkreten Aussagen zur Ver- und Entsorgung des Gebietes treffen! Zu den möglichen Einleitmengen Schmutz- und Niederschlagswasser hat es aber bereits eine Vorabstimmung mit unserem Technischen Leiter und dem Investor gegeben.

Die nebenstehenden Erläuterungen werden zur Kenntnis genommen und bestätigt.

Die Ergebnisse der genannten Absprachen sind in die Begründung eingeflossen. Für alle gebietsinternen Erschließungsanlagen wurden Leitungsrechte festgesetzt.

Die weiteren Erschließungsplanungen mit den Medien Trinkwasser, Schmutz- und Niederschlagswasser für das Bebauungsgebiet sind mit dem Zweckverband Wismar abzustimmen.

#### Trinkwasserversorgung

Der gesamte Teilbereich der Ortslage Bad Kleinen, südöstlich der Bahnlinie, wird lediglich über eine Trinkwasserleitung DN 100 versorgt. **Die Kapazitätserweiterung des öffentlichen Trinkwassernetzes ist nicht möglich!**

Ein **privater** Trinkwasserbehälter, als Ausgleich des Wasserbedarfes /Tagesspitzen, wäre denkbar. In diesem Fall wird ein Wasserzählerschacht als Öffentlichkeitsgrenze an der Grundstücksgrenze des Erschließungsgebietes gefordert.

#### Schmutzwasserentsorgung

Konkrete Einleitmengen liegen noch nicht vor, aber mit der im vorliegenden Satzungsentwurf genannten Drosseleinleitmenge von maximal 4 l/s, wäre ein Anschluss an das bestehende Schmutzwassersystem in diesem Bereich möglich.

#### Niederschlagswasser

Auch hier sind die konkreten Einleitmengen entscheidend, die im Satzungsentwurf genannte Menge von 108 l/s wäre jedoch möglich.

#### Bereitstellung von Trinkwasser zu Löschzwecken

Der Zweckverband Wismar stellt lediglich Trinkwasser zu Löschzwecken im Rahmen der mit der Gemeinde Bad Kleinen abgeschlossenen Vereinbarung vom 23.05/30.05.2017 zur Verfügung.

**Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung (Grundschutz) obliegt der Gemeinde Bad Kleinen.**

Hinweis: Der im Satzungstext genannte private „Speicher“ darf lediglich zur Löschwasserversorgung und **nicht zur Trinkwasserversorgung** des Gebietes genutzt werden.

Mit freundlichen Grüßen  
Zweckverband Wismar

  
Sabine Meier  
Leiterin Anschluss – und  
Gestattungswesen

Der Hinweis wird beachtet.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass eine Kapazitätserweiterung des öffentlichen Trinkwassernetzes nicht möglich ist. Der im Bebauungsplan festgesetzte private Trinkwasserspeicher ist zum Ausgleich der Trinkwasserbedarfe vorgesehen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass ein Anschluss an das Abwassersystem mit der nebenstehend genannten Einleitmenge möglich ist.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Einleitung von Regewasser in den vorhandenen Kanal in der nebenstehend genannten Menge möglich ist.

Im Uferweg wird durch den Zweckverband maximal eine Grundversorgung von 48 m<sup>3</sup>/h über 2 Stunden zur Verfügung gestellt. Es ist ein zusätzliches Löschwasservolumen von mindestens 100 m<sup>3</sup> im Plangebiet vorzuhalten. Dazu werden Zisternen errichtet.

In der im Bebauungsplanfestgesetzten Fläche werden für Trinkwasser und Löschwasser getrennte Behälter eingebaut.

**Sabine Puzio**

---

**Von:** Mark Sierks <sierks@wbv-sn.de>  
**Gesendet:** Donnerstag, 17. August 2023 13:46  
**An:** Sabine Puzio  
**Betreff:** WG: B-Plan Nr. 28 Nördliches Mühlengelände Bad Kleinen  
**Anlagen:** Anschreiben mit Unterschrift.pdf; 2023-07-05 Bad Kleinen B-Plan 28  
Begründung erneuter Entwurf.pdf; 2023-07-05 Bad Kleinen B-Plan\_Nr\_28  
\_Entwurf.pdf

Sehr geehrte Damen und Herren,

Im Geltungsbereich des B-Plan Nr. 28 „Nördliches Mühlengelände Bad Kleinen“ ist kein in der Unterhaltungslast des WBV befindliches Gewässer 2. Ordnung direkt betroffen.  
Ich stimme dem Planentwurf daher grundsätzlich zu und habe keine weiteren Hinweise oder Forderungen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich im Plangebiet keine Gewässer II. Ordnung befinden. Der Wasser- und Bodenverband stimmt zu.

Mit freundlichen Grüßen

Mark Sierks  
Geschäftsführer

---

Wasser- und Bodenverband "Schweriner See/Obere Sude"  
Rogahner Str. 96  
19061 Schwerin

[www.wbv-sn.de](http://www.wbv-sn.de)



GDMcom GmbH | Maximilianallee 4 | 04129 Leipzig

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

Ansprechpartner Ute Hiller  
Telefon 0341/3504-461  
E-Mail leitungsauskunft@gdmcom.de  
Unser Zeichen PE-Nr.: 08992/23  
Reg.-Nr.: 08992/23  
**PE-Nr. bei weiterem Schriftverkehr  
bitte unbedingt angeben!**  
Datum 01.08.2023

#### **Bebauungsplan Nr. 28 "Nördliches Mühlengelände" der Gemeinde Bad Kleinen - geänderter Entwurf**

Ihre Anfrage/n vom: an: Ihr Zeichen:  
E-Mail 25.07.2023 GDMCOM

Sehr geehrte Damen und Herren,

bezugnehmend auf Ihre oben genannte/n Anfrage(n), erteilt GDMcom Auskunft zum angefragten Bereich für die folgenden Anlagenbetreiber:

| Anlagenbetreiber   | Hauptsitz           | Betroffenheit   | Anhang             |
|--|---------------------|-----------------|--------------------|
| Erdgasspeicher Peissen GmbH  | Halle               | nicht betroffen | Auskunft Allgemein |
| Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen) <sup>1</sup> | Schwaig b. Nürnberg | nicht betroffen | Auskunft Allgemein |
| ONTRAS Gastransport GmbH <sup>2</sup>                                    | Leipzig             | nicht betroffen | Auskunft Allgemein |
| VNG Gasspeicher GmbH <sup>2</sup>  | Leipzig             | nicht betroffen | Auskunft Allgemein |

Es wird zur Kenntnis genommen, dass im Planbereich keine Anlagen der nebenstehend genannten Anlagenbetreiber vorhanden sind.

<sup>1</sup> Die Ferngas Netzgesellschaft mbH („FG“) ist Eigentümer und Betreiber der Anlagen der früheren Ferngas Thüringen-Sachsen GmbH („FGT“), der Erdgasversorgungsgesellschaft Thüringen-Sachsen mbH (EVG) bzw. der Erdgastransportgesellschaft Thüringen-Sachsen mbH (ETG).

<sup>2</sup> Wir weisen darauf hin, dass die Ihnen ggf. als Eigentümerin von Energieanlagen bekannte VNG – Verbundnetz Gas AG, Leipzig, im Zuge gesetzlicher Vorschriften zur Entflechtung vertikal integrierter Energieversorgungsunternehmen zum 01.03.2012 ihr Eigentum an den dem Geschäftsbereich „Netz“ zuzuordnenden Energieanlagen auf die ONTRAS – VNG Gastransport GmbH (nunmehr firmierend als ONTRAS Gastransport GmbH) und ihr Eigentum an den dem Geschäftsbereich „Speicher“ zuzuordnenden Energieanlagen auf die VNG Gasspeicher GmbH übertragen hat. Die VNG – Verbundnetz Gas AG ist damit nicht mehr Eigentümerin von Energieanlagen.

Diese Auskunft gilt nur für den dargestellten Bereich und nur für die Anlagen der vorgenannten Unternehmen, so dass noch mit Anlagen weiterer Betreiber gerechnet werden muss, bei denen weitere Auskünfte einzuholen sind!

PE-Nr. 08992/23 - 01.08.2023 - Seite 3 von 4



Anhang - Auskunft Allgemein

zum Betreff: **Bebauungsplan Nr. 28 "Nördliches Mühlengelände"  
der Gemeinde Bad Kleinen - geänderter Entwurf**

PE-Nr.: 08992/23  
Reg.-Nr.: 08992/23

ONTRAS Gastransport GmbH  
Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen)  
VNG Gasspeicher GmbH  
Erdgasspeicher Peissen GmbH

Im angefragten Bereich befinden sich keine Anlagen und keine zurzeit laufenden Planungen der/s oben genannten Anlagenbetreiber/s.  
Wir haben keine Einwände gegen das Vorhaben.

**Auflage:**  
Sollte der Geltungsbereich bzw. die Planung erweitert oder verlagert werden oder der Arbeitsraum die dargestellten Planungsgrenzen überschreiten, so ist es notwendig, eine erneute Anfrage durchzuführen.

Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen vorgesehen sind, hat durch den Bauausführenden rechtzeitig - also mindestens 6 Wochen vor Baubeginn - eine erneute Anfrage zu erfolgen.

Weitere Anlagenbetreiber

Bitte beachten Sie, dass sich im angefragten Bereich Anlagen Dritter befinden können, für die GDMcom für die Auskunft nicht zuständig ist.

- Dieses Schreiben ist ohne Unterschrift gültig. -

Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens der GDM.com keine Einwände bestehen.



Deutsche Telekom Technik GmbH, 01059 Dresden

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

Ute Glaesel | PTI 23 Betrieb 1  
0385/723-79593 | Ute.Glaesel@telekom.de  
1. August 2023 | Satzung der Stadt Bad Kleinen über den Bebauungsplan Nr. 28 -Nördliches  
Mühlengelände-

Vorgangsnummer: 106100785 / Lfd.Nr. 02032-2023 / Maßnahmen ID: Ost23\_2023\_56249  
Bitte geben Sie im Schriftwechsel immer die Vorgangsnummer an.

Sehr geehrte Frau Puzio,

die Telekom Deutschland GmbH – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegsicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Anbei die aktuellen Bestandspläne der Telekommunikationsanlagen der Telekom. Wir bitten Sie, die Ihnen überlassene Planunterlage nur für interne Zwecke zu benutzen und nicht an Dritte weiterzugeben.

Gegen die o. g. Planung haben wir dann keine Einwände, wenn für die Telekom die erforderlichen Unterhaltungs- und Erweiterungsmaßnahmen an ihrem ober- und unterirdischen Kabelnetz jederzeit möglich sind und die nachfolgend genannten Auflagen und Hinweise eingehalten werden.

Wir bitten bei weiteren Planungen sicherzustellen, dass die vorhandenen TK-Linien möglichst unverändert in ihrer jetzigen Lage ohne Überbauung verbleiben können. Geländeänderungen im Bereich unserer Trassen (z.B. Höhenprofiländerungen) müssen in jedem Falle mit uns abgestimmt werden.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht dauerhaft behindert werden.

Sollten Sicherungs- bzw. Verlegemaßnahmen erforderlich sein, so sind diese rechtzeitig (mind. 6 Monate vor Baubeginn) bei unserem Auftragseingang unter der nachfolgenden E-Mail-Adresse zu beantragen, damit für die Prüfung der Kostentragungspflicht und ggf. Erstellung der vertraglichen Regelungen ein angemessener Zeitraum zur Verfügung steht: [T-NL-Ost-PTI-23-FS@telekom.de](mailto:T-NL-Ost-PTI-23-FS@telekom.de).

Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen:

#### DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH

Hausanschrift: Technik Niederlassung Ost, Melitta-Bentz-Str. 10, 01129 Dresden Besucheradresse: Grevesmühlener Str. 36, 19057 Schwerin, Postanschrift: Deutsche Telekom Technik GmbH, T NL Ost, PTI 23, Rieser Str. 5, 01129 Dresden  
Telefon: +49 331 123-0 | Telefax: +49 331 123-0 | E-Mail: [telekom@telekom.de](mailto:telekom@telekom.de) | Internet: [www.telekom.de](http://www.telekom.de)  
Konto: Postbank Saarbrücken (BLZ 590 100 66), Kto.-Nr. 248 586 68 | IBAN: DE17 5901 0066 0024 8586 68 | SWIFT-BIC: PBNKDEFF590  
Aufsichtsrat: Srinivasan Gopalan (Vorsitzender) | Geschäftsführung: Dr. Abdurazak Mudesir (Vorsitzender), Peter Beutgen, Christian Kramm  
Handelsregister: Amtsgericht Bonn HRB 14190, Sitz der Gesellschaft Bonn | USt-IdNr. DE 814645262

Die nebenstehenden Erläuterungen werden zur Kenntnis genommen und beachtet.

Die nachfolgend genannten Festsetzungen fehlt es an einem bodenrechtlichen Bezug und damit besteht keine Rechtsgrundlage für eine Festsetzung im Bebauungsplan.

Ute Glaesel | 31. Juli 2023 | Seite 2

In allen Straßen und Gehwegen (oder ggf. unbefestigten Randstreifen) sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen (die Unterbringung der TK-Linien in asphaltierten Straßen und Wegen führt erfahrungsgemäß zu erheblichen Schwierigkeiten bei der Bauausführung sowie der späteren Unterhaltung und Erweiterung dieser TK-Linien).

Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist. Wir bitten daher sicherzustellen, dass

- für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist,
- der Erschließungsträger verpflichtet wird, rechtzeitig verlässliche Angaben zum Zeitpunkt der Bebauung der Grundstücke sowie der Dimensionierung und Nutzung der Gebäude zu liefern,
- eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt,
- die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der TK-Infrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.

Vorbehaltlich einer internen Wirtschaftlichkeitsprüfung sind wir an einer koordinierten Erschließung des B-Planes sehr interessiert. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens **6 Monate** vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Im Fall einer Erschließung durch die Telekom stellen Sie uns bitte die Ausbaupläne (Parzellierungspläne, Straßenbaupläne, Querschnitte usw.) in elektronischer Form als pdf-Datei unter der eMail-Adresse [tobias.woellner@telekom.de](mailto:tobias.woellner@telekom.de) zur Verfügung. Den Abschluss einer entsprechenden Erschließungsvereinbarung sehen wir in der Regel als notwendig an.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigungskästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren und einen Schachtschein einholen über die Internetanwendung [Trassenauskunft Kabel](https://trassenauskunftkabel.telekom.de) (<https://trassenauskunftkabel.telekom.de>) oder unter der Mailadresse ([planauskunft.nordost@telekom.de](mailto:planauskunft.nordost@telekom.de)). Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Sollte es zu einer Beschädigung der Telekommunikationslinien kommen, empfehlen wir die App "Trassen Defender", um schnell und unkompliziert diese bei der Telekom anzuzeigen.

Bitte senden Sie Ihre Anfragen zur TÖB-Beteiligung zukünftig nur noch an die folgende E-Mail-Adresse: [T\\_NL\\_Ost\\_PTI\\_23\\_Eingaben\\_Dritter@telekom.de](mailto:T_NL_Ost_PTI_23_Eingaben_Dritter@telekom.de).

Für zukünftige Leitungen wurden im Bebauungsplan ausreichende Leitungsrechte festgesetzt.

Die weiteren Hinweise werden zur Kenntnis genommen.



# Bergamt Stralsund



Bergamt Stralsund  
Postfach 1138 · 18401 Stralsund

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

Bearb.: Frau Günther  
Fon: 0385 / 588 89000  
Fax: 0385 / 588 89042  
Mail: D.Guenther@ba.mv-regierung.de

www.bergamt-mv.de

Reg.Nr. 3532/23

Az. 512/13074/575-2023



Ihr Zeichen / vom  
25.07.2023

Mein Zeichen / vom  
GÜ

Telefon  
890 34

Datum  
05.09.2023

## STELLUNGNAHME DES BERGAMTES STRALSUND

Sehr geehrte Damen und Herren,

die von Ihnen zur Stellungnahme eingereichte Maßnahme

### **Satzung der Gemeinde Bad Kleinen über den Bebauungsplan Nr. 28 „Nördliches Mühlengelände“**

berührt keine bergbaulichen Belange nach Bundesberggesetz (BBergG) sowie keine Belange nach Energiewirtschaftsgesetz (EnWG) in der Zuständigkeit des Bergamtes Stralsund.

Für den Bereich der o. g. Maßnahme liegen zurzeit keine Bergbauberechtigungen oder Anträge auf Erteilung von Bergbauberechtigungen vor.

Aus Sicht der vom Bergamt Stralsund zu wahrenen Belange werden keine Einwände oder ergänzenden Anregungen vorgebracht.

Mit freundlichen Grüßen und Glückauf  
Im Auftrag

  
Alexander Kattner

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine bergbaulichen Belange betroffen sind.

Landesamt für innere Verwaltung  
Mecklenburg-Vorpommern

Amt für Geoinformation,  
Vermessungs- und Katasterwesen



Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern  
Postfach 12 01 35, 19018 Schwerin

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

bearbeitet von: Frank Tonagel  
Telefon: (0385) 588-56268  
Fax: (0385) 509-56030  
E-Mail: geodatenservice@laiv-mv.de  
Internet: <http://www.laiv-mv.de>  
Az: 341 - TOEB202300620

Schwerin, den 27.07.2023

**Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes  
Mecklenburg-Vorpommern**

hier: B-Plan B-Plan Nr. 28 Nördliches Mühlengelände Bad Kleinen

Ihr Zeichen: 25.7.2023

Anlage: Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte

Sehr geehrte Damen und Herren,

in dem von Ihnen angegebenen Bereich befinden sich keine Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Beachten Sie dennoch für weitere Planungen und Vorhaben die Informationen im Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte (Anlage).

Bitte beteiligen Sie auch die jeweiligen Landkreise und kreisfreien Städte als zuständige Vermessungs- und Katasterbehörden, da diese im Rahmen von Liegenschaftsvermessungen das Aufnahmepunktfeld aufbauen. Aufnahmepunkte sind ebenfalls zu schätzen.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

Frank Tonagel

Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich im Plangebiet keine Festpunkte der amtlichen Grundlagennetze befinden.

Der Landkreis wurde beteiligt. Die weiteren Hinweise werden durch die Grundstückseigentümer beachtet.



Landgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern mbH  
Lindenallee 2a · 19067 Leezen

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

Lindenallee 2a · 19067 Leezen  
Telefon 03866 404-0  
Fax 03866 404-490  
landgesellschaft@lgmv.de · www.lgmv.de

Leezen, den 27.07.2023  
AZ: 4290-0385  
Bearbeiter: Herr Hogrefe  
☎ (03866)404-224  
E-Mail: peter.hogrefe@lgmv.de

**Satzung der Gemeinde Bad Kleinen über den Bebauungsplan Nr. 28 „Nördliches Mühlen-  
engelände“**

hier: erneute Aufforderung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie  
Nachbargemeinden zur Stellungnahme und Information über die Öffentlichkeitsbeteiligung

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Landgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern mbH (weiter Landgesellschaft) ist vom  
Ministerium für Klimaschutz, Landwirtschaft, ländliche Räume und Umwelt Mecklenburg-  
Vorpommern mit der Verwaltung und Verwertung landeseigener Flächen beauftragt.

Mit Ihrer Nachricht/E-Mail vom 25.07.2023 baten Sie im Rahmen der Beteiligung der Behör-  
den und sonstigen Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme zu o.g. Sachverhalt.

Wir teilen Ihnen mit, dass Belange der Landgesellschaft und auch des Landes Mecklenburg-  
Vorpommern hinsichtlich der von uns verwalteten Flächen nicht berührt werden.  
Die Landgesellschaft verwaltet innerhalb des Planbereiches keine Flächen.

Da nicht alle Flurstücke, die sich im Eigentum des Landes Mecklenburg-Vorpommern befin-  
den, durch die Landgesellschaft verwaltet werden, ist nicht auszuschließen, dass trotz der  
vorgenannten Aussage landeseigene Flurstücke betroffen sind.

Diesbezüglich wird keine Stellungnahme zum Inhalt der Planungsunterlagen abgeben.

Sollte es Ihrerseits Rückfragen geben, stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Landgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern mbH

Nienkarken

P. Hogrefe

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Belange der Landgesell-  
schaft nicht berührt werden.

Sabine Puzio

**Von:** Dirk Greifenstein <greifenstein.dirk@bvvg.de>  
**Gesendet:** Freitag, 4. August 2023 17:08  
**An:** Sabine Puzio  
**Betreff:** Antwort: B-Plan Nördliches Mühlengelände Bad Kleinen, BVVG AZ: 2023 Gestattungen

Sehr geehrte Frau Puzio,

vielen Dank für die Übermittlung der Unterlagen zu Ihrem o. g. Planungsvorhaben (Ihre E-Mail vom 27.06.2023). Uns liegen derzeit keine Informationen über Sachverhalte vor, die aus grundsätzlichen Erwägungen heraus gegen eine Realisierung Ihres Vorhabens bzw. dessen Änderung sprechen würden. Auf Grund des Umfangs und der Lage des hier angezeigten Planungsgebiete ist es wahrscheinlich, dass keine BVVG- Vermögenswerte unmittelbar von den geplanten Maßnahme und den späteren Vorhaben betroffen sind bzw. konnten wir bisher eine solchen identifizieren. Die BVVG verfügt in **der Gemarkung Bad Kleinen** über keine Eigentumsflächen mehr. Sollte sich der vorgenannte Umstand im Zuge des weiteren Planungsverfahrens konkretisieren und keine BVVG-Eigentumsflächen von den Vorhaben betroffen sein, erklären wir bereits **hiermit den Verzicht auf die weitere Beteiligung** daran in den beiden vorgenannten Gemarkungen.

Im Fall einer Betroffenheit von BVVG-Flächen bitten wir Sie grundsätzlich um die Beachtung der nachfolgend aufgeführten Sachverhalte zu beachten:

+ Jeglicher (zeitweilige oder dauerhafte) Inanspruchnahme von BVVG- Flächen wird, soweit nicht durch bestehende Verträge/Rechte bereits vereinbart, nur zugestimmt, wenn dies aus technischen oder anderen objektiven Gründen erforderlich ist und dazu im Vorfeld die entsprechenden vertraglichen Abreden nach den gültigen BVVG- Vertragsmustern (i. d. R. Kaufvertrag oder Gestattungsvertrag mit oder ohne dinglicher Sicherung) zu Stande kommen.

+ Die BVVG geht davon aus, dass eine **rechtzeitige** flurstücks- und flächenkonkrete Antragstellung, soweit hier überhaupt erforderlich, zum Abschluss von Verträgen seitens des Maßnahmeträgers oder eines bevollmächtigten Dienstleistungsunternehmens erfolgen wird.

+ Alle Flächen, die im Zuge der Maßnahme dauerhaft in Anspruch genommen werden und deren anderweitige zukünftige Nutzung dadurch ganz oder teilweise ausgeschlossen ist, sind von der BVVG zum jeweiligen Verkehrswert und nach den aktuell gültigen Vermarktungswegen anzukaufen. Das gilt auch für Flächen, die im Zuge ggf. erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen in Anspruch genommen werden sollen oder für solche reserviert werden müssen. *Ein bedingungsfreier Verkauf von BVVG-Flächen findet zz. nur noch in einem eingeschränkten Umfang und ggf. unter strikten Auflagen statt.*

+ Die BVVG geht davon aus, dass nach der Realisierung der geplanten Maßnahmen keine Veränderungen an dem betroffenen BVVG- Vermögensgegenstand eintreten werden, die dessen Wert bezüglich Nutzung und Verwertung negativ beeinträchtigen. Sollten solche Veränderungen gegenüber dem Zustand des Vermögensgegenstandes zum Zeitpunkt des Beginns der geplanten Maßnahme dennoch eintreten, geht die BVVG von einer Entschädigung im vollen Umfang des eingetretenen Wertverlustes aus bzw. behält sich das Recht zur Geltendmachung solcher Ansprüche ausdrücklich vor.

+ Jegliche Flächeninanspruchnahme ist mit der BVVG und den jeweiligen Nutzern/Pächtern gesondert vertraglich zu regeln und an diese ggf. entsprechend gesondert zu entgelten. Die

Es wird zur Kenntnis genommen, dass BVVG in der Gemarkung Bad Kleinen über keine Flächen mehr verfügt.

Die weiteren Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

BVVG stellt auf Anfrage die entsprechenden Informationen über Nutzer und Pächter zur Verfügung.

+ Soweit im Zuge der Realisierung der Maßnahmen ein Territorium betroffen ist, in dem ein Verfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz läuft, ist die zuständige Flurneuordnungsbehörde am Planungs- und Realisierungsverfahren zu beteiligen.

+ Die Vergewisserungspflicht über ggf. andere, parallel und/oder konkurrierende dingliche Rechte oder ggf. Bodenschatzbetroffenheit gem. Bergrecht an den betroffenen Grundstücken, insbesondere solcher nach § 9 GBBerG, liegt beim Maßnahmeträger bzw. von ihm bevollmächtigter Dritter.

S.O.

+ Die Abgabe dieser Stellungnahme führt nicht zur Beendigung oder Einstellung laufender Privatisierungsvorhaben im Rahmen unseres dazu bestehenden gesetzlichen Auftrages. Dies kann u. U. den zukünftigen Wechsel der jeweils am Planungsverfahren oder den später zu realisierenden Maßnahmen zu beteiligenden Eigentümer nach sich ziehen.

Freundliche Grüße  
Dirk Greifenstein

Dirk Greifenstein  
Gruppenleiter  
BVVG Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH  
Niederlassung Mecklenburg-Vorpommern  
Werner-von-Siemens-Straße 4  
19061 Schwerin  
Tel.: +49 385 6434-240  
Fax: +49 385 6434-133

[www.bvvg.de](http://www.bvvg.de)

Geschäftsführung: Thomas Windmüller, Martin Kreienbaum  
Vorsitzender des Aufsichtsrates: Ministerialrat Dr. Martin Hillebrecht von Liebenstein  
Sitz der Gesellschaft: Berlin  
Handelsregister: Amtsgericht Charlottenburg HRB 43990  
USt-ID: DE 151744803  
Berufskammer: IHK Berlin

Die Datenschutz-Informationen der BVVG finden Sie unter: [www.bvvg.de/datenschutz-informationen](http://www.bvvg.de/datenschutz-informationen)  
Eine Übersendung der Informationen in Papierform kann formlos angefordert werden.

**Sabine Puzio**

**Von:** toeb@lung.mv-regierung.de  
**Gesendet:** Freitag, 1. September 2023 10:10  
**An:** Sabine Puzio  
**Betreff:** 22388 - B-Plan Nr. 28 Nördliches Mühlengelände Bad Kleinen

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Beteiligung an o. g. Vorhaben.

Das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V gibt zu den eingereichten Unterlagen vom 25.07.2023 keine Stellungnahme ab.

Um weiteren Verwaltungsaufwand auf beiden Seiten zu vermeiden, bitte ich Sie, von einer Zusendung des Ergebnisses der Prüfung meiner Stellungnahme mit einem Auszug aus dem Protokoll der Beschlussfassung der Gemeinde abzusehen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Hogh-Lehner



Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie  
Goldberger Str. 12 b | 18273 Güstrow  
Telefon 0385/588 64 193  
toeb@lung.mv-regierung.de  
www.lung.mv-regierung.de

Allgemeine Datenschutzinformation:

Der telefonische, schriftliche oder elektronische Kontakt mit dem Ministerium für Klimaschutz, Landwirtschaft, ländliche Räume und Umwelt Mecklenburg-Vorpommern ist mit der Speicherung und Verarbeitung der von Ihnen ggf. mitgeteilten persönlichen Daten verbunden. Rechtsgrundlage hierfür ist Art. 6 Absatz 1 Buchstabe e der Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) der Europäischen Union in

Es wird zur Kenntnis genommen, dass das LUNG keine Stellungnahme abgibt.

## Beschluss zu BV/03/23-037

aus der  
Sitzung der Gemeindevertretung Groß Stieten  
vom 16.08.2023

Top 7.4      **Stellungnahme der Gemeinde Groß Stieten über den Bebauungsplan  
Nr. 28 "Nördliches Mühlengelände", Gemeinde Bad Kleinen**

**Beschluss:**

Die Gemeindevertretung Groß Stieten nimmt die Satzung der Gemeinde Bad Kleinen über den Bebauungsplan Nr. 28 zur Kenntnis. Die Gemeinde Groß Stieten hat keine Hinweise oder Bedenken.

**Abstimmungsergebnis:**

|   |   |
|---|---|
| Gesetzliche Anzahl der Mitglieder des Gremiums: | 9 |
| davon besetzte Mandate:                         | 8 |
| davon Anwesende:                                | 7 |
| Ja- Stimmen:                                    | 6 |
| Nein- Stimmen:                                  | - |
| Stimmenthaltungen:                              | 1 |
| Befangenheit nach § 24 KV M-V:                  | - |

Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens der Gemeinde Groß Stieten keine Hinweise oder Bedenken bestehen.

  
Steffen Voitkowitz  
Bürgermeister



**BV/09/23-073**Beschlussvorlage  
öffentlich

Stellungnahme der Gemeinde Bobitz über den  
Bebauungsplan  
Nr. 28 " Nördliches Mühlengelände" , Gemeinde Bad  
Kleinen

|  |                             |
|--|-----------------------------|
| <i>Organisationseinheit:</i><br>Bauamt | <i>Datum:</i><br>28.07.2023 |
|--|-----------------------------|

| <i>Beratungsfolge</i>               | <i>Geplante Sitzungstermine</i> | <i>O / N</i> |
|-------------------------------------|---------------------------------|--------------|
| Hauptausschuss Bobitz (Vorberatung) | 22.08.2023                      | N            |

**Beschlussvorschlag**

Die Gemeindevertretung Bobitz nimmt die Satzung der Gemeinde Bad Kleinen über den Bebauungsplan Nr. 28 zur Kenntnis. Die Gemeinde Bobitz hat keine Hinweise oder Bedenken.

**Sachverhalt**

Mühlengelände, zwischen dem Uferweg im Osten, den Bahngleisen im Nordwesten und südwestlich der Bahnbrücke Mühlenstraße.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Bad Kleinen hat in ihrer Sitzung am 29.06.2023 den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 28 gebilligt und für die erneute Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 13a Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB bestimmt. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird daher abgesehen. Die Planungsziele sowie die konkreten Inhalte der Bauleitplanung entnehmen Sie bitte den Anlagen.

Wir bitten Sie als Behörde oder sonstiger Träger öffentlicher Belange bzw. Nachbargemeinde um Bekanntgabe Ihrer Hinweise und Anregungen

bis spätestens zum **08.09.2023**.

Gleichzeitig möchten wir Sie darüber informieren, dass der Entwurf der o.g. Planung mit Begründung dazu in der Zeit vom 07.08.2023 bis zum 08.09.2023 während der Dienstzeiten im Bauamt des Amtes Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen ausliegt. Die Planunterlagen sind zusätzlich in dem o. g. Auslegungszeitraum auf der Internetseite des Amtes unter [www.amt-dorfmecklenburg-badkleinen.de](http://www.amt-dorfmecklenburg-badkleinen.de) sowie auf dem zentralen Internetportal des Landes unter <https://bplan.geodaten-mv.de/> einsehbar.

**Finanzielle Auswirkungen**

Anlage/n

Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens der Gemeinde Bobitz keine Hinweise oder Bedenken bestehen.

Beschluss zu BV/01/23-076  
aus der  
Sitzung der Gemeindevertretung Dorf Mecklenburg  
vom 22.08.2023

---

Top 7.11 Stellungnahme der Gemeinde Dorf Mecklenburg über den Bebauungsplan  
Nr. 28 " Nördliches Mühlengelände" , Gemeinde Bad Kleinen

**Beschluss:**

Die Gemeindevertretung Dorf Mecklenburg nimmt die Satzung der Gemeinde Bad Kleinen über den Bebauungsplan Nr. 28 zur Kenntnis. Die Gemeinde Dorf Mecklenburg hat keine Hinweise oder Bedenken.

**Abstimmungsergebnis:**

|   |    |
|---|----|
| Gesetzliche Anzahl der Mitglieder des Gremiums: | 15 |
| davon besetzte Mandate:                         | 14 |
| davon Anwesende:                                | 13 |
| Ja- Stimmen:                                    | 13 |
| Nein- Stimmen:                                  | -  |
| Stimmhaltungen:                                 | -  |
| Befangenheit nach § 24 KV M-V:                  | -  |

Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens der Gemeinde Dorf Mecklenburg keine Hinweise oder Bedenken bestehen.

---

Jörg Dargatzidis  
Bürgermeister



