

BV/08/26-017

Beschlussvorlage
öffentlich

Bebauungsplan Nr. 29 "Versorgungszentrum, Feuerwehr und Wohnen Nordost" der Gemeinde Bad Kleinen

<i>Organisationseinheit:</i> Bauamt	<i>Datum</i> 11.02.2026
--	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i> Gemeindevertretung Bad Kleinen (Entscheidung)	<i>Geplante Sitzungstermine</i> 25.02.2026	<i>Ö / N</i> Ö
--	---	-------------------

Beschlussvorschlag

1. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Bad Kleinen beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 29 mit der Gebietsbezeichnung „Versorgungszentrum, Feuerwehr und Wohnen Nordost“. Das Planungsziel besteht darin, neuen Wohnraum zu erschließen und Gemeinbedarfsflächen sowie die Errichtung eines Versorgungszentrums planungsrechtlich vorzubereiten.
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit einer Größe von ca. 11,5 ha befindet sich am nordöstlichen Siedlungsrand des Gemeindegebietes.
Der Geltungsbereich ist der beigefügten Übersichtskarte zu entnehmen (Anlage).
2. Die Gemeindevertretung billigt den anliegenden Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 29 sowie den Vorentwurf der zugehörigen Begründung inkl. Umweltbericht. Die Anlage ist Bestandteil dieses Beschlusses.
3. Mit dem Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 29 soll die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt werden.
4. Der Bürgermeister wird beauftragt, die Beschlüsse ortsüblich bekannt zu machen.

Sachverhalt

Mit dem Bebauungsplan Nr. 29 beabsichtigt die Gemeinde Bad Kleinen, den nordöstlichen Siedlungsrand des Gemeindegebietes städtebaulich zu arrondieren. Neben der Entwicklung eines Versorgungszentrums mit der Ansiedlung eines Vollsortimenters und eines Discounters beabsichtigt die Gemeinde, weitere Gemeinbedarfsflächen innerhalb des Plangebietes auszuweisen. Im Bereich der Landesstraße L 031 ist der Neubau einer Feuerwehr inkl. Übungsflächen vorgesehen. Darüber hinaus soll mit dem Bebauungsplan weiterer Wohnraum in Form von Einzel- und Doppelhäusern planungsrechtlich vorbereitet werden.

Im wirksamen Flächennutzungsplan i. d. F. der 3. Änderung wird für das Plangebiet teilweise eine Wohnbaufläche, eine Grünfläche, eine Verkehrsfläche sowie Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Zur Berücksichtigung des Entwicklungsgebotes zwischen vorbereitender und verbindlicher Bauleitplanung wird der Flächennutzungsplan geändert. Die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB.

Mit dem vorliegenden Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 29 soll die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt werden.

Finanzielle Auswirkungen

Anlage/n

1	Übersichtsplan B-Plan (öffentlich)
2	Bad Kleinen_B29_Vorentwurf_2026-02-11 (öffentlich)
3	Bad Kleinen_B29_Begründung_Vorentwurf (öffentlich)
4	Bad Kleinen_B29_Umweltbericht_Vorentwurf (öffentlich)
5	EDEKA_Nord_Präsentation_Bad-Kleinen (öffentlich)
6	Visualisierung Aldi Small (öffentlich)
7	A-5-AN-NO-SW-NW-SO-3801_Ansichten (öffentlich)



Auszug aus der topographischen Karte, © GeoBasis DE/M-V 2026

SATZUNG DER GEMEINDE BAD KLEINEN

über den Bebauungsplan Nr. 29

„Versorgungszentrum, Feuerwehr und Wohnen Nordost“

gelegen im Nordosten von Bad Kleinen, östlich der Landesstraße L 031, umfassend die Flurstücke 95/7, 135/2 (teilw.), 208/2, 209/1, 209/3 (teilw.), 209/4, 210 (teilw.), 212, 211/65 (teilw.), 211/86, 211/133 und 211/193 (teilw.), 213/4 (teilw.), 214/1, 214/2, 215 (teilw.), 216 (teilw.), 217 (teilw.) der Flur 1, Gemarkung Bad Kleinen

Begründung

Vorentwurf

Bearbeitungsstand 11.02.2026



Dipl. Ing. Martin Hufmann

Alter Holzhafen 8 • 23966 Wismar
Tel. 03841 470640-0 • info@pbh-wismar.de

Begründung zur Satzung der Gemeinde Bad Kleinen
über den Bebauungsplan Nr. 29
„Versorgungszentrum, Feuerwehr und Wohnen Nordost“

Inhalt	Seite
Teil A – Einleitung	1
1. Anlass und Ziel der Planaufstellung	1
2. Lage und Geltungsbereich	2
3. Planverfahren	3
Teil B – Grundlagen der Planung	3
4. Umweltbericht	3
5. Planunterlagen	3
6. Planerische und rechtliche Grundlagen	4
6.1. Wesentliche Rechtsgrundlagen	4
6.2. Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung	4
6.2.1. Raumstruktur – Ländlicher Raum mit günstiger Wirtschaftsbasis	4
6.2.2. Grundzentrum	5
6.2.3. Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft	5
6.2.4. Tourismusedwicklungsraum.....	5
6.3. Flächennutzungsplan	6
7. Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes	7
7.1. Vorhandene Bebauung und Nutzung	7
7.2. Verkehrsinfrastruktur, Erschließung	7
7.3. Ver- und Entsorgung	7
7.3.1. Trinkwasser- und Löschwasserversorgung	8
7.3.2. Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung	9
7.3.3. Energieversorgung und Telekommunikation	9
7.3.4. Abfallentsorgung	9
7.4. Altlasten	10
7.5. Denkmalschutz	10
7.6. Eigentumsverhältnisse, Planungskosten	10
7.7. Bodenordnende Maßnahmen	10
Teil C – Inhalt des Bebauungsplanes	11
8. Städtebauliches Konzept	11
9. Begründung der einzelnen Festsetzungen	14

9.1.	Art und Maß der baulichen Nutzung	14
9.1.1.	Allgemeines Wohngebiet	14
9.1.2.	Sonstiges Sondergebiet „Versorgungszentrum“	15
9.1.3.	Fläche für den Gemeinbedarf „Feuerwehr“	16
9.1.4.	Fläche für den Gemeinbedarf „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“	16
9.1.5.	Grundflächenzahl.....	16
9.1.6.	Zahl der Vollgeschosse.....	17
9.1.7.	Höhe baulicher Anlagen (Firsthöhen)	17
9.2.	Bauweise	18
9.3.	Überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenzen).....	19
9.4.	Stellplätze und Nebenanlagen	19
9.5.	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	20
9.6.	Verkehrsflächen	21
9.7.	Grünordnerische Festsetzungen.....	23
9.8.	Örtliche Bauvorschriften.....	23
9.9.	Hinweise ohne Normcharakter	26
10.	Immissionsschutz.....	29
11.	Flächenbilanz	29

Teil A – Einleitung

1. Anlass und Ziel der Planaufstellung

Gemäß § 1 Baugesetzbuch (BauGB) ist mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes das Ziel verbunden, in der Gemeinde die nachhaltige städtebauliche Ordnung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende Bodennutzung zu gewährleisten.

Die Gemeinde plant die bauliche Arrondierung des nordöstlichen Siedlungsbereiches. Das Wohngebiet „Nordwest“ ist in den vergangenen über 25 Jahren vollständig bebaut worden. Die Nachfrage nach Wohnraum innerhalb des Gemeindegebietes besteht weiterhin. Derzeit wird das Mühlenquartier baulich realisiert. Hier schafft die Gemeinde vor allem mehrgeschossigen und verdichteten Wohnraum. Die verkehrlich günstige Lage des Gemeindegebietes zur Bundesstraße B 106, von der aus die Landeshauptstadt Schwerin sowie die Hansestadt Wismar lediglich rund 19 km bzw. 15 km entfernt sind, begünstigt die Nachfrage nach weiterem Wohnraum. Bereits im Rahmen der Aufstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes aus dem Jahr 1999 hat sich die Gemeinde Bad Kleinen mit einer zukünftigen Entwicklung dieses Standortes fachlich auseinandergesetzt. In den vergangenen über 25 Jahren haben sich die städtebaulichen Ziele der Gemeinde jedoch etwas verändert bzw. sind weitergewachsen. Die Gemeinde beabsichtigt, ihrer Einordnung als Grundzentrum auf Landesplanungsebene gerecht zu werden. Es ist geplant, neben neuem Wohnraum ebenfalls einen neuen Standort für die Versorgung der Bevölkerung des Nahbereiches von Bad Kleinen mit Gütern des Grundbedarfs zu errichten.

Die Gemeinde Bad Kleinen beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 29 „Versorgungszentrum, Feuerwehr und Wohnen Nordost“.

Ziel des Bebauungsplanes Nr. 29 ist, den nordöstlichen Siedlungsrand des Gemeindegebietes städtebaulich zu arrondieren. Die Gemeinde beabsichtigt die Entwicklung eines Versorgungszentrums mit der Ansiedlung eines Vollsortimenters und eines Discounters. Bisher befinden sich die beiden Nahversorger im Ortskern des Gemeindegebietes. Seitens der Versorger wurden jedoch Erweiterungsabsichten geäußert, die an den derzeitigen Standorten nicht realisierbar sind. Vor diesem Hintergrund ist eine Verlagerung an den nördlichen Ortseingang von Bad Kleinen vorgesehen.

Darüber hinaus verfügt die örtliche Feuerwehr an ihrem derzeitigen Standort nicht mehr über genügend Flächen, um einen zeitgemäßen Betriebsablauf zu gewährleisten. Unter anderem durch die Anschaffung von neuen Gerätschaften ergibt sich ein erhöhter Bedarf an Räumlichkeiten. Die Gemeinde beabsichtigt daher, innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 29 unmittelbar an die Landesstraße L 031 („Wismarsche Straße“) angrenzend eine Fläche für den Neubau einer Feuerwehr inkl. Übungsflächen planungsrechtlich vorzubereiten.

Des Weiteren ist die Gemeinde bestrebt, im Rahmen der baulichen Arrondierung des nordöstlichen Siedlungsrandes weiteren Wohnraum in Form von Einzel- und Doppelhäusern sowie Hausgruppen bereitzustellen. In den vergangenen Jahren sind im Gemeindegebiet von Bad Kleinen Planungen vorbereitet worden, die vor allem mehrgeschossigen Wohnraum bereitstellen sollen. Das Wohngebiet westlich des

Plangebietes, „Bad Kleinen Nordwest“ wurde mit rechtsverbindlichem Bebauungsplan aus dem Jahr 1997 bereits vollständig baulich entwickelt. Die Gemeinde verfügt im Innenbereich über keine geeigneten Flächen, die kurzfristig für eine wohnbauliche Entwicklung zur Verfügung stehen.

Mit der Einordnung als Grundzentrum möchte die Gemeinde mit dem Bebauungsplan Nr. 29 nicht nur die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des Grundbedarfs sichern, sondern daneben auch den sozialen Grundbedarf weiterentwickeln. Die Gemeinde plant im Südosten des Plangebietes die Errichtung weiterer Gemeinbedarfsflächen, um so die vorhandenen gemeindlichen Strukturen in unmittelbarer Nähe (u. a. Jugendclub) zu erweitern.

Planungsrechtlich werden für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 29 ein Sonstiges Sondergebiet nach § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit der Zweckbestimmung „Versorgungszentrum“, zwei Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ und „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ sowie Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen.

2. Lage und Geltungsbereich

Die Gemeinde Bad Kleinen liegt südöstlich im Landkreis Nordwestmecklenburg, unmittelbar im Norden des Schweriner Außensees.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 29 liegt mit einer Größe von rund 11,5 ha im Nordosten der Siedlungslage von Bad Kleinen. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 95/7, 135/2 (teilw.), 208/2, 209/1, 209/3 (teilw.), 209/4, 210 (teilw.), 212, 211/65 (teilw.), 211/86, 211/133 und 211/193 (teilw.), 213/4 (teilw.), 214/1, 214/2, 215 (teilw.), 216 (teilw.), 217 (teilw.) der Flur 1, Gemarkung Bad Kleinen.



Abbildung 1: Luftbild des Plangebietes in Bad Kleinen, © GeoBasis DE/M-V 2025

3. Planverfahren

Der Bebauungsplan Nr. 29 „Versorgungszentrum, Feuerwehr und Wohnen Nordost“ der Gemeinde Bad Kleinen wird im Regelverfahren mit einem zweistufigen Beteiligungsverfahren aufgestellt.

Mit dem Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 29 soll die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchgeführt werden. Der Bebauungsplan ist gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zu veröffentlichen und gemäß § 4 Abs. 1 BauGB den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme vorzulegen. Die eingegangenen Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung werden im Rahmen einer Abwägung in den Entwurf eingearbeitet.

Teil B – Grundlagen der Planung

4. Umweltbericht

Siehe Bericht als gesonderter Teil der Begründung.

5. Planunterlagen

Als Plangrundlagen wurden die digitale Topographische Karte Maßstab 1:10.000 vom Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern, © GeoBasis DE/M-V

2025, Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Apolony, Rehna, Stand 25.04.2025, wirksamer Flächennutzungsplan der Gemeinde Bad Kleinen i. d. Fassung der 3. Änderung sowie eigene Erhebungen verwendet.

6. Planerische und rechtliche Grundlagen

6.1. Wesentliche Rechtsgrundlagen

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl 2025 I Nr. 348),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl 2023 I Nr. 176),
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189),
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18.03.2025 (GVOBl. M-V S. 130)

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

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

6.2. Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung

Bauleitpläne unterliegen den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung. Die landesplanerischen Zielvorgaben sind in den Landesraumentwicklungsplänen (hier: Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern, 2016 (LEP M-V) und Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg, 2011 (RREP WM) festgelegt. Die genannten Landesentwicklungspläne stehen in enger Verbindung zueinander und bilden die wesentliche Grundlage für die nachfolgende Darstellung der landesplanerischen Zielvorgaben.

6.2.1. Raumstruktur – Ländlicher Raum mit günstiger Wirtschaftsbasis

Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (REP WM) befindet sich die Gemeinde Bad Kleinen in einem ländlichen Raum mit günstiger Wirtschaftsbasis.

Ländliche Räume mit günstiger Wirtschaftsbasis sollen unter Nutzung ihrer hervorgehobenen Entwicklungspotenziale und Standortbedingungen als Wirtschafts- und Siedlungsstandort so gestärkt und weiterentwickelt werden, dass sie einen

nachhaltigen Beitrag zur wirtschaftlichen Entwicklung Westmecklenburgs leisten und Entwicklungsimpulse in die strukturschwachen Ländlichen Räume geben können.

6.2.2. Grundzentrum

Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (REP WM) wird die Gemeinde Bad Kleinen als Grundzentrum im Mittelbereich um das Mittelzentrum Wismar dargestellt.

Grundzentren sollen als Standorte für die Versorgung der Bevölkerung ihres Nahbereiches mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Grundbedarfes gesichert und weiterentwickelt werden.

Mit der Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes „Versorgungszentrum“ und zwei Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ sowie „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ entspricht die Gemeinde Bad Kleinen ihrer zentralörtlichen Einstufung als Grundzentrum.

6.2.3. Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft

Gemäß dem Landesraumentwicklungsprogramm sowie dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg liegt die Gemeinde Bad Kleinen in einem Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft. In diesen Gebieten sollen dem Erhalt und der Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und -stätten ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Die landwirtschaftliche Nutzung von Flächen darf ab der Wertzahl 50 nicht in andere Nutzungen umgewandelt werden.

Die landwirtschaftlichen Nutzflächen innerhalb des Plangebietes weisen Wertzahlen von 48 bis 53 auf.

Gemäß dem Programmsatz des Landesraumentwicklungsprogrammes sind Flächen, die bereits im wirksamen Flächennutzungsplan als Bauflächen dargestellt werden, von dem Ziel der Sicherung bedeutsamer Böden ausgenommen.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Bad Kleinen wird der südliche Bereich des Plangebietes als Wohnbaufläche sowie teilweise als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Abstandsgrün“ sowie als Verkehrsfläche dargestellt. Unter Abzug der bereits im wirksamen Flächennutzungsplan als Bauflächen dargestellten Flächen ergibt sich für die landwirtschaftlichen Nutzflächen eine durchschnittliche Bodenwertzahl von 49.

6.2.4. Tourismusedwicklungsraum

Gemäß dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg liegt die Gemeinde Bad Kleinen in einem Tourismusedwicklungsraum. In diesen Räumen sollen die Voraussetzungen für die touristische Entwicklung stärker genutzt und zusätzliche touristische Angebote geschaffen werden. Insbesondere sollen die vielfältigen Formen der landschaftsgebundenen Erholung genutzt, die

Beherbergungskapazitäten bedarfsgerecht erweitert und die touristische Infrastruktur verbessert werden.

Für die Gemeinde Bad Kleinen ist vor allem der Bereich um den Schweriner Außensee touristisch attraktiv und von Bedeutung. Hier besteht bereits touristisches Angebot in Form von Übernachtungsunterkünften sowie ein Bootsanleger. Die Entwicklung weiterer Tourismusangebote sieht die Gemeinde im Bereich um den Schweriner Außensee. Mit dem Bebauungsplan Nr. 29 beabsichtigt die Gemeinde, Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung zu schaffen. Zur Durchgrünung des neuen Wohngebietes sind fußläufige Wegeverbindungen mit aufgeweiteten Grünflächen vorgesehen. Innerhalb dieser Grünflächen ist es seitens der Gemeinde angedacht eine Fläche für Veranstaltungen vorzuhalten. Dieser Bereich könnte zukünftige ggf. auch für saisonale touristische Veranstaltungen genutzt werden.

6.3. Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Bad Kleinen verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan, i. d. Fassung der 3. Änderung. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 29 wird im wirksamen Flächennutzungsplan aktuell im Süden als Wohnbaufläche, Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Abstandsgrün“, einer Verkehrsfläche, im Südosten als gemischte Baufläche sowie im Norden als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Zur Berücksichtigung des Entwicklungsgebotes zwischen vorbereitender und verbindlicher Bauleitplanung wird der Flächennutzungsplan geändert. Zukünftig wird eine Wohnbaufläche, zwei Flächen für den Gemeinbedarf „Feuerwehr“ und „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ sowie eine Sonderbaufläche „Versorgungszentrum“ dargestellt.

Die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB.

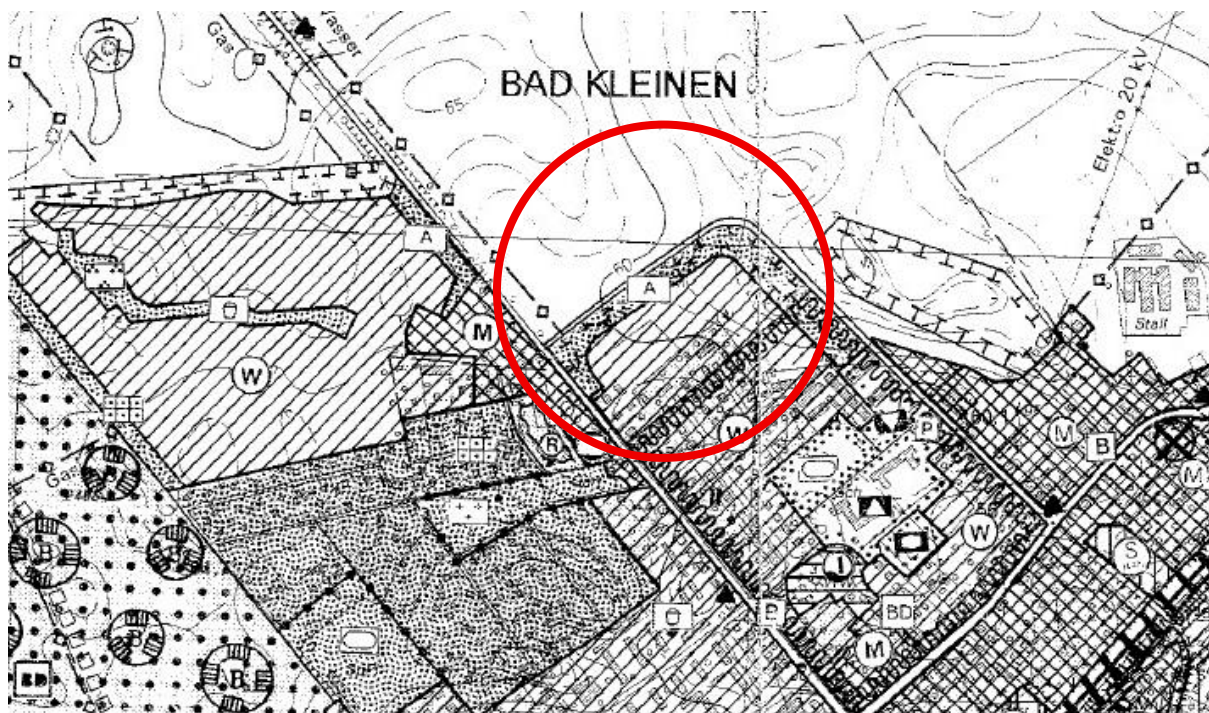


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan i. d. Fassung d. 3. Änderung der Gemeinde Bad Kleinen

7. Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes

7.1. Vorhandene Bebauung und Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 29 befindet sich unmittelbar nordöstlich im Anschluss an den Siedlungsbereich der Gemeinde Bad Kleinen. Im Westen grenzt der Geltungsbereich direkt an die Landesstraße L 031 („Wismarsche Straße“) an.

Das Plangebiet stellt derzeit im überwiegenden Bereich eine landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche dar. Im Südosten befindet sich eine bewirtschaftete Grünlandfläche. Diese bindet an den „Koppelweg“ an, der ebenfalls Bestandteil des Geltungsbereiches ist. Im Nordosten des „Koppelwegs“ grenzt eine Brachfläche an, die östlich durch Heckenstrukturen begrenzt ist. Südwestlich befindet sich eine weitere, kleinere Grünlandfläche mit Gehölzbeständen.

Im Norden sowie Osten grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an das Plangebiet an. Im Süden wird der Geltungsbereich von baulichen Strukturen in Form von Wohnbebauung mit zugehörigem Gartenland sowie Garagenanlagen begrenzt. Westlich begrenzt die Landesstraße L 031 („Wismarsche Straße“) das Plangebiet.

7.2. Verkehrsinfrastruktur, Erschließung

Das Plangebiet ist aufgrund der vorangegangenen Nutzung als landwirtschaftliche Nutzfläche überwiegend nicht verkehrlich erschlossen. Lediglich der brachgefallene Bereich im Südosten ist bereits heute über den „Koppelweg“ erschlossen. Die landwirtschaftliche Nutzfläche ist derzeit über eine Zufahrt an die Landesstraße L 031 zur Bewirtschaftung landwirtschaftlich erschlossen.

Im Vorfeld der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgten bereits Abstimmungen mit dem Straßenbauamt Schwerin zur geplanten Anbindung des Plangebietes an die Landesstraße L 031. Die Ergebnisse sind im Teil C – Inhalt des Bebauungsplanes, unter Punkt 9.6 „Verkehrsflächen“ erläutert.

7.3. Ver- und Entsorgung

Die technische Erschließung erfolgt hauptsächlich durch die Anbindung an die vorhandenen Anlagen in den angrenzenden Straßen und muss ausgebaut werden.

Die beteiligten Träger der Ver- und Entsorgung sind in die Ausführungsplanung frühzeitig einzubeziehen. Die Mindestabstände zu ggf. vorhandenen Leitungen sind bei Bau- und Anpflanzungsmaßnahmen zu beachten.

Im Folgenden werden die wichtigsten Parameter der Ver- und Entsorgungsinfrastruktur erläutert.

7.3.1. Trinkwasser- und Löschwasserversorgung

Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung für das Plangebiet erfolgt über den zuständigen Zweckverband Wismar. Die Kosten zur Herstellung der erforderlichen Hausanschlüsse sind durch den Antragsteller (künftige Bauherren) zu tragen. Die Trinkwasserversorgung wird durch Herstellung eines Trinkwasserhausanschlusses gesichert. Nicht benötigte Trinkwasserhausanschlüsse werden kostenpflichtig für den Erschließer zurückgebaut.

Hinsichtlich des sparsamen Umganges mit Trinkwasser sollte der Einsatz von wassersparenden Technologien (z.B. Brauchwasseranlagen) bevorzugt werden. Der Bau und die Benutzung einer Eigenwassergewinnungsanlage (z.B. zur Regenwassernutzung) sind gemäß § 13 Abs. 4 Trinkwasserverordnung (TrinkwV) gesondert beim Zweckverband Wismar zu beantragen und bedürfen der Genehmigung.

Löschwasser

Für das Plangebiet besteht für den Grundschatz ein Löschwasserbedarf von 96 m³ pro Stunde über einen Zeitraum von zwei Stunden. Im Wohngebiet „Nordwest“ befinden sich Löschwasserhydranten. Darüber hinaus befinden sich im Bereich der Wohnbebauung um die „Kurze Straße“ und im „Koppelweg“ Löschwasserhydranten.

Durch die vorhandenen Löschwasserhydranten kann die Gemeinbedarfsfläche „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ mit ausreichend Löschwasser versorgt werden. Hier weist einer der Löschwasserhydranten 96 m²/h auf. Für das restliche Plangebiet befinden sich die Löschwasserstellen über 300 m entfernt. Über die bestehenden Löschwasserstellen kann der Löschwasserbedarf für den Grundschatz daher bisher nur teilweise sichergestellt werden.

Im Rahmen der Entwurfserarbeitung wird ein Entwässerungskonzept durch ein Ingenieurbüro erarbeitet. Inhalt ist auch die Erarbeitung einer Löschwasserkonzeption. Die Ergebnisse werden in den Entwurf eingearbeitet.

Insofern Teile geplanter (zulässiger) Gebäude mehr als 50 m von einer mit Fahrzeugen der Feuerwehr befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche entfernt liegen, sind zur Sicherstellung des Feuerwehreinsatzes gemäß § 5 Abs. 1 Satz 4 LBauO M-V Zufahrten zu den vor oder hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und eventuellen Bewegungsflächen herzustellen.

Zufahrten und Bewegungsflächen sowie ggf. Aufstellflächen sind entsprechend der „Richtlinie über Flächen der Feuerwehr“ i.d.F. August 2006 zu bemessen und zu befestigen. Am Ende von Feuerwehzufahrten muss eine für Fahrzeuge der Feuerwehr ausreichend bemessene Wendefläche zur Verfügung stehen.

Die Flächen der Feuerwehr sind entsprechend der Anlage zu o.g. Richtlinie zu kennzeichnen und müssen eine jederzeit deutliche Randbegrenzung haben.

7.3.2. Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung

Schmutzwasser

Die Abwasserentsorgungspflicht obliegt den Gemeinden. Die Gemeinde Bad Kleinen hat diese dem Zweckverband Wismar übertragen. Neuanschlüsse zur Abwasserentsorgung sind mit dem Versorgungsträger abzustimmen. Für die Erschließung des Plangebietes ist die Erweiterung des Leitungsbestandes Schmutzwasser in der „Wismarschen Straße“ sowie ggf. im „Koppelweg“ erforderlich.

Niederschlagswasser

Für das Plangebiet wird ein Baugrundgutachten erstellt, welches Aussagen über die Versickerungsfähigkeit des Bodens gibt. Sofern das Fachgutachten die Versickerungsfähigkeit des anfallenden Niederschlagswassers auf den Grundstücken nachweist, werden Festsetzungen zur örtlichen Niederschlagsversickerung getroffen.

Unter Beachtung der Ziele des Klima- und Ressourcenschutzes sollte das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser auf den jeweiligen Grundstücken in eine unterirdische Regenwasserzisterne eingeleitet und z.B. zum Zwecke der Gartenbewässerung genutzt werden.

7.3.3. Energieversorgung und Telekommunikation

Die Versorgung mit elektrischer Energie wird durch das örtliche Versorgungsunternehmen e.dis Netz GmbH sichergestellt.

Die Gemeinde Bad Kleinen wird von Hansewerk AG mit Erdgas versorgt. Ein Neuanschluss an das Gasnetz ist mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

Die Versorgung mit Anlagen der Telekommunikation wird durch die Telekom AG sichergestellt. Ein ausreichendes Leitungsnetz ist entlang der bestehenden Verkehrsflächen vorhanden. Für den rechtzeitigen Ausbau sind Abstimmungsgespräche mit der Telekom zu führen.

Aufgrund des Klima- und Ressourcenschutzes ist der Einsatz von Solarenergie oder Erdwärme zu empfehlen. Anlagen zur Solarenergienutzung sind auf den Dächern zulässig.

In allen Straßen und Gehwegen (oder ggf. unbefestigten Randstreifen) sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

7.3.4. Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt auf Grundlage der Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg. Für das Plangebiet ist die ordnungsgemäße Abfallentsorgung über die herzustellenden Erschließungsstraßen (Planstraßen A – C) mit Anschluss an die „Wismarsche Straße“ bzw. den „Koppelweg“ gewährleistet.

7.4. Altlasten

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich sowie im Umfeld keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer gem. § 4 Abs. 3 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Bei konkreten Anhaltspunkten dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, ist dies unverzüglich dem Landrat des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständige Bodenschutzbehörde (Sachgebiet Abfall, Bodenschutz und Immissionsschutz) mitzuteilen (§ 2 LBodSchG M-V). Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderung des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden (§ 1 LBodSchG M-V).

7.5. Denkmalschutz

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme keine Bau- und Bodendenkmale betroffen. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Abs. 2 DSchG unverzüglich die untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

7.6. Eigentumsverhältnisse, Planungskosten

Die vorhandene Straßenverkehrsfläche („Wismarsche Straße“) befindet sich im öffentlichen Eigentum. Die übrigen Flächen sind Eigentum der Gemeinde Bad Kleinen bzw. befinden sich derzeit noch in privatem Eigentum. Die Planungskosten trägt die Gemeinde Bad Kleinen.

7.7. Bodenordnende Maßnahmen

Im Zuge der Planung zum Bebauungsplan Nr. 29 sind bodenordnende Maßnahmen erforderlich. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgte eine Grenzfeststellung des Plangebietes. Für die Realisierung der Planung ist die Neuaufteilung der Flurstücke entsprechend der geplanten Neubebauung notwendig.

Teil C – Inhalt des Bebauungsplanes

8. Städtebauliches Konzept

Im Vorfeld der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 29 erfolgten Analysen zum Standort sowie zur Lage der geplanten Nutzungen innerhalb des Plangebietes. Durch den unmittelbaren Anschluss an den bestehenden Siedlungsbereich besteht die Möglichkeit, das vorhandene Straßennetz auszubauen. Die HAUPTerschließung des Plangebietes sieht einen Ausbau des bisher als dreiarmigen Knotenpunkt ausgebauten Kreuzungsbereiches Landstraße L 031 („Wismarsche Straße“) und „An d. Feldhecke“ zu einem vierarmigen Knotenpunkt vor. Der Bezug zur freien Landschaft nördlich sowie östlich stellt ein Potential dar, welches durch grüne Übergänge genutzt werden kann. Für die bestehende Wohnbebauung im Bereich der „Straße d. Jugend“ ist ein behutsamer baulicher Übergang zu gewährleisten. Damit sich das Plangebiet gut in den Bestand einfügt, ist möglichst eine Verbindung zu dem Bestand herzustellen. Dies kann über einen erlebbaren Grünzug sichergestellt werden.

Im Herbst 2024 wurden drei städtebauliche Konzepte erarbeitet. Im Wesentlichen unterscheiden sich die Konzepte in der Lage der geplanten Feuerwehr sowie der Durchgrünung des Plangebietes. Das geplante Versorgungszentrum mit einem Vollsortimenter sowie einem Discounter ist in allen drei Konzeptvarianten an demselben Ort. Hier gab es im Vorfeld Abstimmungen mit den entsprechenden Vorhabenträgern, bei denen dieser Standort als der geeignetste identifiziert wurde.

Konzeptvariante 1

Die städtebauliche Konzeptvariante 1 sieht eine Ringerschließung der Wohnbebauung vor. Zudem soll die südliche Bebauung über einen Anschluss an die „Kurze Straße“ erschlossen werden. Die geplante Feuerwehr grenzt unmittelbar an die „Wismarsche Straße“ an. Als Abgrenzung des Feuerwehrneubaus zur südlich vorhandenen Wohnbebauung ist ein Grünstreifen mit fußläufiger Erschließung angedacht. Darüber hinaus sieht die Konzeptvariante einen Grünstreifen im Südosten des Plangebietes vor. Hier soll ebenfalls eine fußläufige Erschließung in das Plangebiet, mit Anschluss an den bestehenden „Koppelweg“ erfolgen.

Als Wohntypologien sind Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser vorgesehen. Im Übergang zum geplanten Versorgungszentrum sowie südlich sieht das Konzept die Errichtung von Reihenhäusern vor. Im übrigen Teil des Plangebietes ist die Entwicklung von Einzel- sowie Doppelhäusern vorgesehen.



Abbildung 3: Städtebauliches Konzept, Variante 1

Konzeptvariante 2

Das zweite städtebauliche Konzept ist verkehrlich ähnlich zur 1. Konzeptvariante aufgebaut. Lediglich der Standort der geplanten Feuerwehr befindet sich in der zweiten Variante an einer anderen Stelle. In diesem städtebaulichen Konzept befindet sich der geplante Feuerwehrstandort im Südosten des Plangebietes. Die neue Feuerwehr ist von Grünflächen sowie fußläufigen Wegeverbindungen umgeben.

Die südlichere Wohnbebauung wird in diesem Konzept über einen Ausbau des Stichweges an der „Wismarschen Straße“ erschlossen. Im Übergang zur „Wismarschen Straße“ ist eine eher verdichtete Wohnbebauung in Form von Reihenhäusern vorgesehen. Im übrigen Plangebiet sind als Wohnformen Einzel- und Doppelhäuser ange-dacht.



Abbildung 4: Städtebauliches Konzept, Variante 2

Konzeptvariante 3

Das dritte städtebauliche Konzept sieht ähnlich wie die beiden anderen Konzeptvarianten eine ringförmige Erschließung des Plangebietes vor. Das geplante Versorgungszentrum sowie das neue Feuerwehrgebäude befinden sich, wie in der 1. Variante, unmittelbar an die „Wismarsche Straße“ anbindend. Ein Grünzug trennt das geplante Feuerwehrgebäude von der bestehenden, südlichen Wohnbebauung ab. Der Grünzug ist fußläufig erschlossen und bindet an die Ringerschließung des Plangebietes an. Richtung Süden zieht sich der Grünzug bis an den Rand des Plangebietes. Die Grünfläche soll in diesem Bereich einen Puffer zur vorhandenen Wohnbebauung darstellen.

Als Wohntypologien sieht die Konzeptvariante 3 ebenfalls Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser vor. Ähnlich wie in der Konzeptvariante 1 ist im Übergang zum Versorgungszentrum die Entwicklung von Reihen- und Doppelhäusern vorgesehen. Im übrigen Teil des Plangebietes ist die Errichtung von Einzelhäusern vorgesehen.



Abbildung 5: Städtebauliches Konzept, Variante 3

Die Gemeinde Bad Kleinen hat sich dafür entschieden, die städtebauliche Konzeptvariante 3 weiterzuverfolgen.

Bei der Erarbeitung des Bebauungsplanes auf Grundlage der Konzeptvariante 3 erfolgten Optimierungen bzgl. der verkehrlichen Erschließung. Der Gemeinde ist es ein Anliegen, den Garagenverein, der sich unmittelbar südlich im Bereich der „Kurzen Straße“ befindet, bei der Planung zu berücksichtigen. Das städtebauliche Konzept sah eine Überplanung der Fläche vor. Mit dem Bebauungsplan bleiben die Garagenanlagen jedoch erhalten und wurden daher aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes herausgenommen.

Darüber hinaus ist die Gemeinde bestrebt, weitere Gemeinbedarfsflächen bereitzustellen. Im Süden des Plangebietes, unmittelbar an den „Koppelweg“ angrenzend, befindet sich bereits heute ein Jugendclub, der einen aktiven Zulauf der ortsansässigen Jugendlichen erfährt. Westlich hiervon binden die Regionale Schule mit Grundschule sowie eine Kindertagesstätte an. Die sozialen Freizeitangebote sollen weiter ausgebaut werden. Im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 29

wird die Errichtung gemeinbedarftlicher Strukturen östlich des vorhandenen Jugendclubs planungsrechtlich vorbereitet.

9. Begründung der einzelnen Festsetzungen

Nachfolgend werden die Festsetzungen aufgeführt. Dabei wird zwischen den zeichnerischen Festsetzungen in der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) unterschieden.

Die textlichen Festsetzungen sind mit dem Kürzel „TF“ bezeichnet. Die Verwendung des Kürzels in der Begründung dient einer einfachen Unterscheidung zwischen textlichen und zeichnerischen Festsetzungen.

9.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

9.1.1. Allgemeines Wohngebiet

Als Baugebiet werden für die Schaffung neuen Wohnraums Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Als Folge der getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden drei Allgemeine Wohngebiete (WA 1 bis WA 3) festgesetzt, die entsprechend unterschiedliche Festsetzungen beinhalten.

Die Gemeinde beabsichtigt, innerhalb des Plangebietes weiteren Wohnraum für die Bevölkerung bereitzustellen. Mit der Festsetzung von Allgemeinen Wohngebieten nach § 4 BauNVO werden folglich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines neuen Wohngebietes geschaffen. Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes ergibt sich aufgrund der angestrebten Nutzungsmischung. Die Allgemeinen Wohngebiete sollen vorrangig dem Wohnen dienen, aber auch nicht störende Handwerksbetriebe oder soziale Nutzungen sollen sich grundsätzliche ansiedeln können. Weitergehende Konkretisierungen der in den Baugebieten zulässigen Nutzungen erfolgen durch textliche Festsetzungen.

TF 1.1. *In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten (WA 1 bis WA 3) werden die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Damit ist auch die Errichtung von Ferienwohnungen nach § 13a BauNVO nicht zulässig.*

Die Unzulässigkeit der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO begründet sich in einem erhöhten Flächenbedarf entsprechender Nutzungen. Darüber hinaus erhöhen solche Nutzungen das Verkehrsaufkommen und stören folglich die Wohnruhe. Zudem sieht die Gemeinde eine Entwicklung solcher Nutzungen vorwiegend an günstigeren Standorten im Gemeindegebiet bzw. an Standorten, wo ähnliche Nutzungen bereits vorhanden sind.

Das städtebauliche Umfeld des Plangebietes ist von Dauerwohnen geprägt. Beherbergungseinrichtungen bzw. Ferienwohnungen sind im Südosten des Gemeindegebietes, im unmittelbaren Bereich um den Schweriner Außensee vorhanden. Die Gemeinde sieht, sofern der Bedarf besteht, die Entwicklung

touristischer Unterkünfte vorwiegend im Nahbereich des Schweriner Außensees. Die Errichtung von Ferienwohnungen nach § 13a BauNVO ist innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete daher unzulässig.

9.1.2. Sonstiges Sondergebiet „Versorgungszentrum“

Im Nordwesten des Plangebietes, unmittelbar an die Landesstraße L 031 („Wismarsche Straße“) angrenzend, wird zeichnerisch ein Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Versorgungszentrum“ festgesetzt.

Innerhalb des Gemeindegebietes von Bad Kleinen sind bereits Lebensmittelmärkte vorhanden. Zwei der bestehenden Nahversorger haben Erweiterungsabsichten an die Gemeinde herangetragen, die an den bestehenden Standorten nicht umsetzbar sind. Die Gemeinde ist bestrebt, den beiden Nahversorgern Entwicklungsmöglichkeiten planungsrechtlich vorzubereiten, um auch Kriterien als Grundzentrum gerecht zu werden. Die Lage des Plangebietes unmittelbar an der Landesstraße L 031 begünstigt die Ansiedlung der Nahversorger.

TF 1.2. *In dem festgesetzten Sonstigen Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Versorgungszentrum“ sind zwei großflächige Lebensmittelmärkte mit jeweils max. 1 800 m² bzw. 1 300 m² Verkaufsfläche zulässig. Die gesamtzulässige Verkaufsfläche der beiden Lebensmittelmärkte beträgt max. 3 100 m². Zusätzlich ist je Lebensmittelmarkt eine angegliederte Bäckerei mit einer maximalen Verkaufsfläche von jeweils 120 m² zulässig. Weiterhin sind alle Anlagen, die zum Betrieb der beiden Lebensmittelmärkte erforderlich sind (Anlieferungsbereiche, Pkw-Stellplätze, Stellplätze für Einkaufswagensammelboxen, Anlagen der Kälte- und Wärmeerzeugung etc.), zulässig. In dem Sonstigen Sondergebiet sind ebenso die der Versorgung des Gebietes dienende gastronomischen und gewerblichen Einrichtungen mit einer maximalen Verkaufsfläche von 500 m² zulässig. Die maximale Verkaufsfläche einer Einrichtung darf 100 m² nicht überschreiten.*

Die Festsetzung orientiert sich an dem Entwurf der Hochbauplanung. Gemäß der Hochbauplanung ist für die Errichtung des Vollsortimenters eine Verkaufsfläche von 1 500 m² vorgesehen. Für den südlich angrenzenden Discounter ist eine Verkaufsfläche von 1 000 m² geplant. Beide Lebensmittelmärkte weisen in der Hochbauplanung jeweils eine Erweiterungsfläche von 300 m² auf. Diese sind in der Festsetzung berücksichtigt. Die Kontingentierung der Verkaufsflächen dient der funktionalen Differenzierung des Versorgungsangebotes.

Des Weiteren beabsichtigt die Gemeinde in diesem Bereich neben Lebensmittelmärkten auch die Entwicklung weiterer, kleinflächiger Versorgungseinheiten ggf. in Form eines Imbisses o. Ä. planungsrechtlich zu ermöglichen.

9.1.3. Fläche für den Gemeinbedarf „Feuerwehr“

Im Westen des Plangebietes wird zeichnerisch eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ festgesetzt. Dem Prinzip der planerischen Zurückhaltung folgend, verzichtet die Gemeinde auf eine detailliertere Definition der Nutzungsmöglichkeiten und überlässt dies den nachgelagerten Genehmigungsverfahren.

9.1.4. Fläche für den Gemeinbedarf „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“

Im Südosten des Bebauungsplanes wird zeichnerisch eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ festgesetzt. Die sozialen Nutzungen sollen an die vorhandenen, gemeinbedarflichen Nutzungen im näheren Umfeld (u. a. Jugendclub) anknüpfen. Ein konkretes Nutzungskonzept für die Gemeinbedarfsfläche hat die Gemeinde Bad Kleinen derzeit noch nicht. Um hier ggf. künftig beabsichtigte soziale Nutzungen auf Ebene des Bebauungsplanes bereits auszuschließen, wird für die Festsetzung ebenfalls die planerische Zurückhaltung gewählt.

9.1.5. Grundflächenzahl

Die zulässige Grundfläche auf den Baugrundstücken wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt. In den festgesetzten Baugebieten werden verschiedene Grundflächenzahlen festgesetzt. Die differenziert festgesetzten Grundflächenzahlen begründen sich in der besonderen Art der baulichen Nutzung.

Für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 wird eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt. Für die beiden Allgemeinen Wohngebiete WA 2 und WA 3 wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Für das Sonstige Sondergebiet „Versorgungszentrum“ wird eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Innerhalb der beiden Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ und „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ wird jeweils eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung ermöglicht in Verbindung mit den angedachten Grundstücksgrößen innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete eine dem baulichen Umfeld entsprechende bauliche Ausnutzung der künftigen Baugrundstücke. Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung innerhalb des Sonstigen Sondergebietes ermöglicht eine größtmögliche bauliche Ausnutzung der Baugebietsfläche und orientiert sich zudem an dem Orientierungswert für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO.

Das Maß der baulichen Nutzung der beiden Gemeinbedarfsfläche ermöglicht in Verbindung mit der festgesetzten Größe der Gemeinbedarfsfläche einen großen baulichen Entwicklungsspielraum der geplanten Feuerwehr.

9.1.6. Zahl der Vollgeschosse

Für das Plangebiet werden unterschiedliche Zahlen der Vollgeschosse festgesetzt. Die Festsetzung zur Zahl der Vollgeschosse steht in Verbindung mit den festgesetzten Firsthöhen sowie der festgesetzten Art der baulichen Nutzung. Die Gemeinde beabsichtigt ein behutsames Einfügen der geplanten Bebauung in den Bestand.

Für das Allgemeine Wohngebiet WA 1, im Übergang zur freien Landschaft, ist die Errichtung von einem Vollgeschoss zulässig. Hier beabsichtigt die Gemeinden einen behutsamen Übergang in die freie Landschaft zu gewährleisten.

Für das Allgemeine Wohngebiet WA 2, im Süden des Plangebietes, ist die Errichtung von maximal zwei Vollgeschossen zulässig. Die Anzahl der Vollgeschosse orientiert sich in Verbindung mit der festgesetzten Firsthöhe an den bestehenden Einfamilienhäusern entlang der Stichstraße der „Wismarschen Straße“, die im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan als „Planstraße B“ ausgebaut wird.

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 3 ist ebenfalls die Errichtung von maximal zwei Vollgeschossen zulässig. Die Festsetzung orientiert sich an den umliegenden Gebäudehöhen und soll in Kombination mit der festgesetzten Firsthöhe des WA 3 eine verdichtete, aber dennoch dem Ortsbild angepasste Höhenentwicklung ermöglichen.

Für das Sonstige Sondergebiet „Versorgungszentrum“ wird eine zulässige Errichtung von einem Vollgeschoss festgesetzt. In Kombination mit der festgesetzten maximalen Firsthöhe dient die Festsetzung der Sicherstellung einer städtebaulich verträglichen Gebäudegröße. Aufgrund des großflächigen Nutzungsbedarfes würden mehrgeschossige Gebäude zu unverträglich hohen und volumenstarken baulichen Strukturen führen, die das Ortsbild beeinträchtigen würden.

In der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ ist die Errichtung von maximal zwei Vollgeschossen zulässig. Die Festsetzung orientiert sich an dem bestehenden Feuerwehrgebäude westlich des Plangebietes.

Für die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ ist die Errichtung von maximal zwei Vollgeschossen zulässig. Die Festsetzung dient der Sicherung einer funktionsgerechten Nutzung der künftigen sozialen Einrichtungen unter Berücksichtigung der umgebenden baulichen Strukturen.

9.1.7. Höhe baulicher Anlagen (Firsthöhen)

Innerhalb des Plangebietes werden unterschiedliche Höhen der baulichen Anlagen festgesetzt. Die Höhe baulicher Anlagen wird über die Festsetzung von maximalen Firsthöhen definiert. Die festgesetzten Firsthöhen orientieren sich an der Lage der jeweiligen Bauflächen innerhalb des Plangebietes sowie die weiteren Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung.

Für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 3 werden Firsthöhen von 8,50 m bis 11,5 m festgesetzt. Um einen behutsamen baulichen Übergang in die freie Landschaft zu gewährleisten wird für das WA 1, welches sich am Nordöstlichen Rand des Plangebietes befindet, eine maximale Firsthöhe von 8,50 m festgesetzt.

Die angrenzende Wohnbebauung, südwestlich des Plangebietes weist Firsthöhen um die 9,50 m auf. Für das WA 2, welches unmittelbar an den Bestand anknüpft wird eine Firsthöhe von 10,50 m als Höchstmaß festgesetzt. Die Bestandsgebäude in der „Kurzen Straße“ weisen Firsthöhen von ca. 6 m auf. Das Allgemeine Wohngebiet WA 2 ist durch einen neuen Grünzug in einer Breite von rund 40 m von den Bestandsgebäuden getrennt. Die Gemeinde sieht die künftige baulichen Höhenentwicklung in diesem Bereich aufgrund des grünen Puffers zum Bestand als vertretbar an.

Im Übergang zum geplanten Versorgungszentrum wird für das WA 3 eine maximal zulässige Firsthöhe von 11,5 m festgesetzt. Seitens der Gemeinde ist es denkbar hier eine, dem baulichen Umfeld entsprechenden, verdichtete bauliche Entwicklung zu ermöglichen.

Für das Sonstige Sondergebiet „Versorgungszentrum“ sowie die beiden Gemeinbedarfsflächen „Feuerwehr“ und „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ wird jeweils eine maximale Firsthöhe von 10 m festgesetzt.

TF 1.3 und 1.4. *Die Firsthöhe ist die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante (oberer Bezugspunkt). Für die Bestimmung der festgesetzten Firsthöhen gilt als unterer Bezugspunkt die mittlere Bestandshöhenlage der vom Gebäude überdeckten Geländeoberfläche.*

Bei Festsetzungen der Höhe baulicher Anlagen sind die erforderlichen Bezugspunkte zu bestimmen. Da die Topografie innerhalb des Plangebietes relativ eben ist, orientiert sich der untere Bezugspunkt jeweils auf das überbaute Baugrundstück.

9.2. Bauweise

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 29 wird mit Ausnahme des Sonstigen Sondergebietes eine offene Bauweise festgesetzt.

Die mit der offenen Bauweise in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 in Verbindung stehenden Hausformen unterscheiden sich in den drei Baugebieten. Für das Allgemeine Wohngebiet WA 1 werden als zulässige Hausform Einzelhäuser festgesetzt. In dem WA 2 sind neben Einzelhäusern auch die Hausform der Doppelhäuser zulässig. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 3 können Gebäude gemäß allen in § 22 Abs. 2 BauNVO zulässigen Hausformen errichtet werden.

Für das Sonstige Sondergebiet „Versorgungszentrum“ wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Festsetzung einer abweichenden Bauweise begründet sich in der geplanten Gebäudekubatur der geplanten Versorgungsmärkte. Die Gebäude weisen Gebäudelängen über 50 m auf, sodass die Festsetzung einer abweichenden Bauweise erforderlich wird.

9.3. Überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenzen)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

Für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 3 werden umlaufende Baugrenzen in einer Tiefe von 20 m sowie mit dem bauordnungsrechtlichen Mindestabstand von 3 m festgesetzt. Die Festsetzung von umlaufenden Baugrenzen ermöglicht einen größtmöglichen Anordnungsspielraum der künftigen Wohngebäude. Zudem wird der Tiefe von 20 m gewährleistet, dass die rückwärtigen Grundstücksflächen von Bebauung freigehalten werden und in diesem Bereich, den jeweiligen Wohnbaugrundstücken zugehörige Gärten entstehen. In Verbindung mit den jeweils festgesetzten Grundflächenzahlen von 0,3 und 0,4 entsteht so ein verträgliches Maß an überbaubarer Fläche.

Die überbaubare Grundstücksflächen der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ werden mittels einer umlaufenden Baugrenze mit dem bauordnungsrechtlichen Mindestabstand von 3 m festgesetzt. Der geplanten Feuerwehr sollen maximale Erweiterungsmöglichkeiten unter der Berücksichtigung der Belange des Nachbarschutzes zugestanden werden.

Für die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ wird die überbaubare Grundstücksfläche ebenfalls mittels einer umlaufenden Baugrenze festgesetzt. Bei der festgesetzten Baugrenze werden die vorhandenen Heckenstrukturen im Nordosten berücksichtigt und bleiben mit der Planung erhalten. Der bauordnungsrechtliche Mindestabstand von 3 m findet Berücksichtigung.

Für das Sonstige Sondergebiet „Versorgungszentrum“ wird die überbaubare Grundstücksfläche mit der Festsetzung von einer Baugrenze, orientiert an der Gebäudekubatur der Hochbauplanung festgesetzt. Die festgesetzte Baugrenze wird ebenfalls mit dem bauordnungsrechtlichen Mindestabstand von 3 m bzw. Richtung Osten mit einem Abstand von 8 m festgesetzt.

9.4. Stellplätze und Nebenanlagen

TF 2.1 *Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete (WA 1 bis WA 3) ist die Errichtung von Pkw-Stellplätzen, Carports, Garagen, Nebenanlagen i. S. d. § 14 Abs. 1 BauNVO und Stellplätze für Müllbehälter im Vorgartenbereich unzulässig. Der Vorgartenbereich ist der Bereich zwischen der zugehörigen Erschließungsstraße und der straßenseitigen Hauptgebäudeflucht bzw. deren Verlängerung bis zur seitlichen Grundstücksgrenze. Bei Eckgrundstücken und zurückgesetzten Grundstücken ist die Hauptgebäudeflucht die Gebäudeseite, auf der sich die Haupteinschließung des Grundstücks (Haupteingang des Wohngebäudes) zur zugehörigen Erschließungsstraße befindet.*

Um ein ansprechendes Siedlungsbild zu gewährleisten, sind die Vorgartenbereich des Allgemeinen Wohngebiete, mit Ausnahme einer Zuwegung zu den Gebäuden,

Stellplätzen, Carports und / oder Garagen unversiegelt zu belassen und gärtnerisch zu gestalten. Die Gemeinde verfolgt mit der Festsetzung das Ziel, ansprechende Vorgartenbereich zu schaffen.

TF 2.2 *Gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO ist die Errichtung von Kleinwindkraftanlagen und Funkantennen unzulässig.*

Mit der Festsetzung soll eine Beeinträchtigung des Ortsbildes ausgeschlossen werden.

TF 2.3 *Die erforderlichen Stellplätze innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 3, sind auf den privaten Baugrundstücken als überdachte oder nicht überdachte Pkw-Stellplätze herzustellen. Carports werden als überdachte Pkw-Stellplätze definiert.*

Die Gemeinde ist bestrebt, die Verkehrsflächen möglichst von ruhendem Verkehr freizuhalten. Lediglich gekennzeichnete Parkbuchten sollen für den Besucherverkehr des Quartiers für den ruhenden Verkehrs zur Verfügung stehen. Ein Teilbereich der neuen Verkehrsflächen soll als geschwindigkeitsreduzierter Bereich hergestellt werden. Die künftigen Anwohner des Gebietes sollen diesen Bereich nicht nur als Erschließungsraum, sondern auch als Begegnungsraum nutzen. Um die Bereiche möglichst attraktiv herzustellen und um ein ansprechendes Siedlungsbild zu erzielen, sind die Flächen von parkenden Autos freizuhalten.

TF 2.4 *Die erforderlichen Stellplätze für das Sonstige Sondergebiet „Versorgungszentrum“ sind ausschließlich innerhalb der festgesetzten Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen zu errichten.*

Mit der Festsetzung verfolgt die Gemeinde das Ziel, eine geordnete Parkplatzsituation des künftigen Versorgungszentrums zu ermöglichen.

9.5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

TF 3.1 *In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 1 ist je Wohngebäude höchstens eine Dauerwohnung zulässig.*

Mit der Festsetzung soll die um Umfeld bestehende, kleinteilige Wohnstruktur aufgegriffen werden. Das Allgemeinen Wohngebiet WA 1 befindet sich im Übergang zur freien Landschaft. Mit der Festsetzung beabsichtigt die Gemeinde, gerade in unmittelbarer Nähe zur freien Landschaft, einen hohen Durchgrünungsgrad der künftigen Baugrundstücke zu ermöglichen.

TF 3.2 *In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind je Wohngebäude maximal zwei Dauerwohnungen zulässig.*

Die Gemeinde erachtet die Errichtung von max. 2 Dauerwohnungen je Wohngebäude im Übergang zur vorhandenen Wohnbebauung als eine vertretbare bauliche Entwicklung. Die maßstäbliche Struktur des städtebaulichen Umfeldes soll mit der Festsetzung aufgegriffen werden.

9.6. Verkehrsflächen

Der Bebauungsplan stellt die geordnete verkehrsmäßige Erschließung der vorgesehenen Baugrundstücke dar und sichert gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB die öffentlichen Straßenverkehrsflächen.

Das Plangebiet wird über einen Ausbau des bestehenden dreiarmigen Kreuzungspunktes „Wismarsche Straße / An d. Feldhecke“ zu einer vierarmigen Kreuzung verkehrlich erschlossen. Die neue „Planstraße A“ bindet im Südosten an den „Koppelweg“ an. Die „Planstraße A“ stellt die Haupteerschließung des Plangebietes dar und wird in einer Breite von 14,60 m ausgebaut. Für die „Planstraße A“ ist ein beidseitiger Fußweg in einer Breite von 2,30 m bzw. 2,55 m vorgesehen. Hieran binden einseitig Parkbuchten in einer Tiefe von 2,25 m an. Die Fahrbahn wird in einer Breite von 6,50 m hergestellt. Entlang der Parkbuchten ist zur Durchgrünung der Verkehrsfläche die Anpflanzung von Bäumen vorgesehen. Innerhalb der „Planstraße A“ sind mindestens 13 Bäume zu pflanzen. Die Lage der Parkbuchten sowie die Baumstandorte können entsprechend der örtlichen Erfordernisse der Erschließung der künftigen Grundstücke verschoben werden.

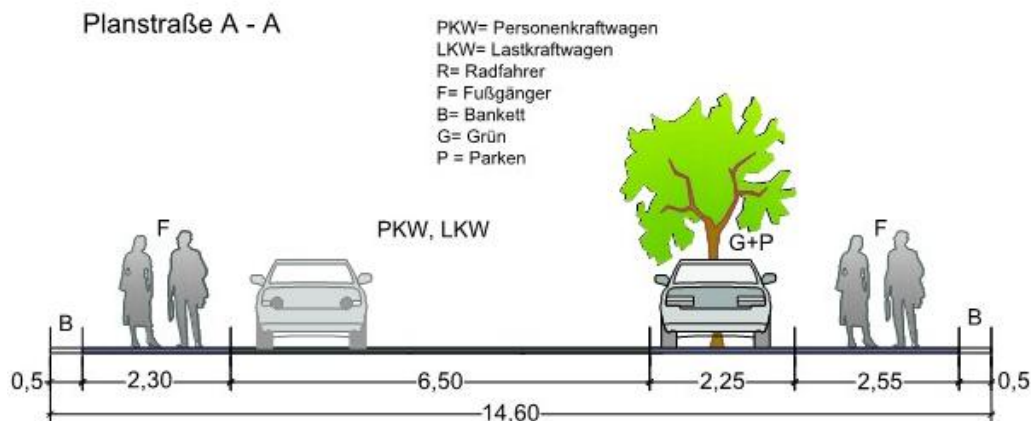


Abbildung 6: Straßenquerschnitt der Planstraße A, ohne Maßstab

Mit dem geplanten Ausbau zu einem vierarmigen Knotenpunkt bindet die „Planstraße A“ an die Landesstraße L 031 an. Zuständige Behörde für die Landesstraße L 031 ist das Straßenbauamt Schwerin. Im Vorfeld der frühzeitigen Beteiligung erfolgte daher bereits eine Abstimmung mit dem Straßenbauamt. Mit Schreiben vom 12.12.2025 übermittelte das Straßenbauamt Schwerin der Gemeinde Bad Kleinen eine erste Stellungnahme zur fachlichen Einschätzung bzgl. des geplanten Ausbaus der Landesstraße L 031 zu einem vierarmigen Knotenpunkt. Das Straßenbauamt wies u. a. darauf hin, dass für die geplante Anbindung der „Planstraße A“ an die Landesstraße L 031 eine Verkehrsuntersuchung, einschließlich

einer Knotenpunkt abwägung, durchzuführen ist. Darüber hinaus wurden Hinweise zur Ausgestaltung der „Planstraße A“ gegeben. Das Straßenbauamt Schwerin wies zudem darauf hin, dass eine weitere Anbindung an die Landesstraße L 031 zu versagen ist. Im weiteren Planverfahren wird durch ein Ingenieurbüro die Erschließungsplanung erarbeitet. Die Ergebnisse sowie u. a. die Verkehrsuntersuchung werden in den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 29 eingearbeitet.

Mit der geplanten Anbindung der neuen „Planstraße A“ an den bestehenden „Koppelweg“ ist das Plangebiet zukünftig auch über die „Hauptstraße“, die in West-Ost-Richtung durch das Gemeindegebiet verläuft, verkehrlich erschlossen. Der „Koppelweg“ stellt derzeit eine Sackgasse dar und ist lediglich im südlichen Bereich ausgebaut. Neben der verkehrlichen Anbindung an den „Koppelweg“ ist im nördlichen Bereich ebenfalls die Entwicklung weiterer gemeinbedarftlicher Einrichtungen mit dem Bebauungsplan vorgesehen. Im Zuge der Planung wird folglich ein Ausbau des „Koppelweges“ erforderlich.

An die „Planstraße A“ binden wiederum zwei Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung an („Planstraße B“ und „Planstraße C“). Die beiden Planstraßen erschließen die südlichen bzw. nordwestlichen Allgemeinen Wohngebiete. Um den Wohncharakter der Allgemeinen Wohngebiete zu stärken, werden die beiden Verkehrsräume („Planstraße B“ und „Planstraße C“) mit der Zweckbestimmung „Geschwindigkeitsreduzierter Bereich“ festgesetzt.

Mit der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Geschwindigkeitsreduzierter Bereich“ im Südwesten des Bebauungsplanes („Planstraße B“) erfolgt zudem ein Ausbau des bisherigen Stichweges "Wismarsche Straße 25, 27, 29, 31“. Die „Planstraße B“ wird in einer Breite von 6,00 m sowie als Mischverkehrsfläche hergestellt.

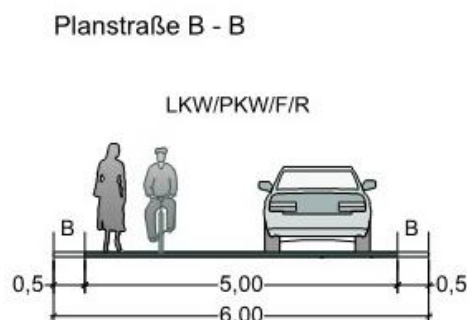


Abbildung 7: Straßenquerschnitt der Planstraße B, ohne Maßstab

Die Allgemeinen Wohngebiete im Süden bzw. Südosten des Bebauungsplanes Nr. 29 werden über eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Geschwindigkeitsreduzierter Bereich“ verkehrlich erschlossen. Die Verkehrsfläche bindet als Ringstraße („Planstraße C“) an die „Planstraße A“ an. Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung wird in einer Breite von 8,50 m hergestellt. Für die Fahrbahn ist eine Ausbaubreite von 5,00 m als Mischverkehrsfläche vorgesehen. Um die Wohnqualität zu erhöhen, sind innerhalb der „Planstraße C“ mindestens 10 Bäume zu pflanzen. Die dargestellten Baumstandorte in der Planzeichnung können entsprechend den örtlichen Erfordernissen der Erschließung und Grundstückszuwegung verschoben werden.

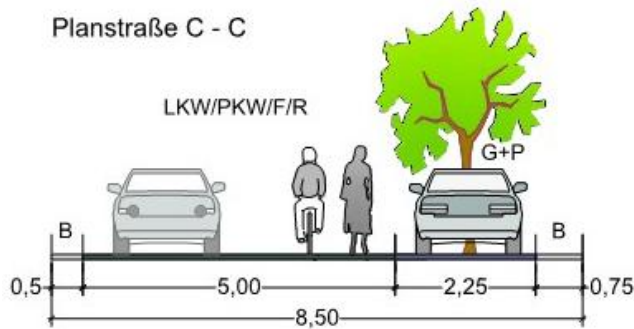


Abbildung 8: Straßenquerschnitt der Planstraße C, ohne Maßstab

Der Bebauungsplan sieht im Süden die Errichtung einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ vor. Um die Grünfläche für künftige Nutzer erlebbar zu machen, wird ein Fußwegenetz innerhalb der Grünfläche festgesetzt. Über die Wegeverbindung besteht zukünftig die Möglichkeit, beispielsweise die Feuerwehr oder das geplante Versorgungszentrum im Nordwesten des Plangebietes aus Richtung „Koppelweg“, auf kurzem und grünem Weg, fußläufig zu erreichen.

Um die zukünftige Wohnqualität der Allgemeinen Wohngebiete weiter zu fördern, ist der Verkehrsraum, mit Ausnahme der festgesetzten Parkbuchten für Besucherverkehr, von privaten Stellplätzen freizuhalten. Die erforderlichen Stellplätze der künftigen Baugrundstücke innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind auf den jeweiligen privaten Grundstücken nachzuweisen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 29 sind Grundstückszufahrten, Stellplätze und deren Zufahrten sowie fußläufige Wegeverbindungen in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen. Dafür können z. B. Schotterrasen, Rasengitter, Fugenpflaster, versickerungsfähiges Pflaster oder wassergebundene Decke verwendet werden. Damit wird der zusätzliche Versiegelungsgrad auf ein Minimum beschränkt. Die Herstellung von neuen Asphalt- und Betonflächen für Stellplatzflächen, Grundstückszufahrten sowie öffentliche Fußwegverbindungen soll ausgeschlossen werden.

9.7. Grünordnerische Festsetzungen

Die textlichen Festsetzungen zu Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen für das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind dem Umweltbericht, als gesonderter Teil der Begründung zu entnehmen.

9.8. Örtliche Bauvorschriften

Nach § 9 Abs. 4 BauGB können auf Landesrecht beruhende Regelungen als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden. In § 86 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) hat das Land Mecklenburg-Vorpommern abschließend definiert, welche örtlichen Bauvorschriften in einen Bebauungsplan aufgenommen werden können. Besondere Anforderungen an

die äußere Gestaltung baulicher Anlagen können auf der Rechtsgrundlage des § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V getroffen werden. Von dieser Möglichkeit wird in dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 29 Gebrauch gemacht.

Die Festsetzungen zu den örtlichen Bauvorschriften sind in Anlehnung an die umgebende Bebauung getroffen worden. Zusammen mit den Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung sollen die örtlichen Bauvorschriften eine an das städtebauliche Umfeld angepasste Gestaltung gewährleisten, ohne jedoch die gestalterischen Möglichkeiten zu sehr einzuschränken.

TF 5.1 *Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete (WA 1 bis WA 3) sind die Hauptdächer als symmetrische Sattel-, Walm oder Krüppelwalmdächer auszubilden. Für Dacheindeckungen der Hauptgebäude sind nur nicht glänzende rote bis rotbraune, braune, graue oder anthrazitfarbene Dachziegel oder Dachsteine zulässig. Die Verwendung von unbeschichteten Metaldachflächen ist unzulässig. Die Dachform, -neigung und -eindeckung von Nebenanlagen können abweichen. Die Ausbildung eines Gründaches ist ebenso zulässig.*

TF 5.2 *Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 1 beträgt die zulässige Dachneigung 25° bis 45°. Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 2 und WA 3 beträgt die zulässige Dachneigung bei eingeschossiger Bauweise 35° bis 45°. Bei zweigeschossiger Bauweise trägt die zulässige Dachneigung in den WA 2 und WA 3 15° bis 30°. Bei der Errichtung von Gründächern sind abweichende Dachneigungen zulässig.*

Die Festsetzungen zur Dachgestaltung spannen einen breiten Gestaltungsbogen, um den künftigen Grundstückseigentümern hier einen gewissen Gestaltungsspielraum zu ermöglichen.

TF 5.3 *Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 sowie in den beiden Gemeinbedarfsflächen „Feuerwehr“ und „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ generell zulässig, wenn sie in die Dachflächen des Gebäudes integriert oder flachaufliegend sind. Aufgeständerte oder überkragende Anlagen sind nicht zulässig. Es sind Solarmodule mit einer Antireflexionsbeschichtung zu verwenden.*

TF 5.4 *Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind in dem Sonstigen Sondergebiet „Versorgungszentrum“ generell zulässig. Die Solarmodule sind mit einer Antireflexionsbeschichtung zu verwenden und dürfen die Höhenlage des Daches um max. 1 m überragen.*

Aus energiepolitischen Gründen werden Festsetzungen zur zulässigen Errichtung von Solaranlagen auf den Dachflächen der Gebäude getroffen. Um eine Blendwirkung für die Nachbarschaft auszuschließen, sind Solarmodule mit einer Antireflexionsbeschichtung zu verwenden.

TF 5.5 *Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes „Versorgungszentrum“ ist die Überbauung der hergestellten Parkplatzflächen mit Solarmodulen zur Gewinnung von Solarenergie generell zulässig. Es sind Solarmodule mit einer Antireflexionsbeschichtung zu verwenden.*

Die Überdachung der Parkplatzflächen des Sonstigen Sondergebietes ermöglicht eine flächensparende Doppelnutzung gemäß § 1a Abs. 2 BauGB, reduziert die Aufheizung großflächiger versiegelter Flächen, verbessert das Mikroklima, trägt zur Erzeugung regenerativer Energie und zur Versorgung von Ladeinfrastruktur für emissionsarme Mobilität bei.

TF 5.6 *Bei der Gestaltung der Außenwände innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete (WA 1 bis WA 3) ist die Verwendung von Sichtmauerwerk mit roten bis rotbraunen Ziegeln, geputzte Flächen mit roten, rotbraunen, gelbbraunen oder weißen Farbtönen, Holz naturbelassen oder mit gebrochenen Weiß-, Gelb- und Rottönen. Ebenso zulässig ist die Kombination der genannten Gestaltungselemente mit echtem Fachwerk. Zulässig ist auch die Kombination von geputzten Flächen mit Sichtmauerwerk.*

Die Festsetzung zur Außenwandgestaltung der Allgemeinen Wohngebiete spannt einen breiten Gestaltungsbogen, um den künftigen Grundstückseigentümern hier einen gewissen Gestaltungsspielraum zu ermöglichen.

TF 5.7 *Die Verwendung von reflektierenden Dach- oder Fassadenmaterialien ist mit Ausnahme von Glasflächen unzulässig.*

Um Blendwirkungen auf die Nachbarschaft auszuschließen wird die Verwendung von reflektierenden Dach- und Fassadenmaterialien für unzulässig erklärt.

TF 5.8 *Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (WA 1 bis WA 3) sind Einfriedungen der Grundstücke auf der zur zugehörigen Erschließungsstraße gewandten Grundstücksseite nur bis zu einer Höhe von maximal 1,2 m zulässig.*

TF 5.10 *Werbeanlagen sind innerhalb des Sonstigen Sondergebietes „Versorgungszentrum“ als Eigenwerbung mit einer maximalen Höhe von 5 m und direkt am Gebäude auch als Fremdwerbung zulässig.*

Um ein ansprechendes Siedlungsbild zu wahren, werden die Festsetzungen zur Einfriedung von Baugrundstücken sowie Werbeanlagen innerhalb des Sonstigen Sondergebietes getroffen.

TF 5.9 *Beleuchtungen auf öffentlichen und privaten Außenflächen sind ausschließlich als LED-Lampen mit einer Farbtemperatur von maximal 3 000 Kelvin zulässig.*

Bei der Gestaltung von Baugebieten spielt der Natur- und Artenschutz eine immer wichtigere Rolle. Zur Förderung des Natur- und Artenschutzes wird die Farbtemperatur von Außenbeleuchtungen innerhalb des Plangebietes begrenzt.

TF 5.11 *Es wird auf § 84 der Landesbauordnung M-V verwiesen, wonach ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig dieser nach § 86 Landesbauordnung M-V erlassenen Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Zuwiderhandlungen können mit Bußgeld geahndet werden.*

Die Festsetzung weist auf den Paragraphen zu Ordnungswidrigkeiten der Landesbauordnung M-V hin.

9.9. Hinweise ohne Normcharakter

Bau- und Bodendenkmale

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme keine Bau- oder Bodendenkmale betroffen. 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 Werkzeuge 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.

Der Hinweis dient dazu, die zukünftigen Bauherren auf die Verpflichtungen und Bestimmungen des Denkmalschutzgesetz von Mecklenburg-Vorpommern bei Eingriffen in den Boden aufmerksam zu machen.

Altlasten / Kampfmittel

Das Plangebiet ist als nicht kampfmittelbelastet bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen 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.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich sowie im Umfeld keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer gem. § 4 Abs. 3 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Bei konkreten Anhaltspunkten dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, ist dies unverzüglich dem Landkreis Nordwestmecklenburg als zuständiger Bodenschutzbehörde (Sachgebiet Abfall, Bodenschutz und Immissionsschutz) mitzuteilen (§ 2 LBodSchG M-V). Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderung des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden (§ 1 LBodSchG M-V).

Die Hinweise dienen dazu, die zukünftigen Bauherren auf mögliche Vorbelastungen innerhalb des Plangebietes aufmerksam zu machen und den Umgang mit solchen im Rahmen der Bauausführung.

Baumschutz

Gehölbeseitigungen sind gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) nur außerhalb der Brutzeiten von Vögeln und somit innerhalb des Zeitraumes vom 01. Oktober bis 28. Februar durchzuführen. Ausnahmen sind zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis fehlender Habitate durch den Verursacher erbracht wird und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.

Gemäß § 18 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) sind geschützte Einzelbäume einschließlich des Wurzelschutzbereiches (= Kronentraufe + 1,50 m Abstand) dauerhaft zu erhalten und vor jeglichen Beeinträchtigungen, die den Fortbestand gefährden, einschließlich während der Baumaßnahmen, fachgerecht zu schützen. Pflegeschnitte sind zulässig und zur Einhaltung der Verkehrssicherungspflicht fachgerecht auszuführen. Zur Fällung geschützter Einzelbäume ist eine Ausnahmegenehmigung (§18 Abs 3 NatSchAG M-V) bei der zuständigen unteren Naturschutzbehörde einzuholen. Innerhalb der Wurzelschutzbereiche sind alle Handlungen untersagt, die zu ihrer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung führen können. Innerhalb der festgesetzten Wurzelschutzbereiche sind die Errichtung von baulichen Anlagen sowie Aufschüttungen und Abgrabungen unzulässig.

Im Zuge der Baudurchführung sind geeignete Baumschutzmaßnahmen durchzuführen. Der Schutz der Gehölzbestände gegen Anfahrsschäden, Verdichtung im Wurzelbereich, Beschädigung des Stammes und der Rinde durch Fahrzeuge, Baumaschinen und sonstigen Bauvorgängen erfolgt durch geeignete Stammschutzmaßnahmen. Die stammnahen Wurzelbereiche sind außerhalb des Baufeldes nicht durch Bautechnik zu befahren bzw. durch Baustelleneinrichtungen und Ablagerungen zu belasten. Die fachgerechten Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen der Bäume sind nach aktuellen Standards durchzuführen.

Innerhalb der Wurzelschutzbereiche (Kronentraufbereich zzgl. 1,5 m) sind alle Handlungen untersagt, die zu ihrer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen

Beeinträchtigung führen können. Pflegeschnitte sind zulässig und zur Einhaltung der Verkehrssicherungspflicht fachgerecht auszuführen.

Die Hinweise dienen dazu, die zukünftigen Bauherren auf die Verpflichtungen und Bestimmungen des Naturschutzausführungsgesetzes von Mecklenburg-Vorpommern im Hinblick auf den Baumbestand innerhalb des Plangebietes aufmerksam zu machen.

Bodenschutz

Bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Bodenaushub, insbesondere Mutterboden, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten, vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen und an Ort und Stelle wieder zu verwerten oder einer Wiederverwertung zuzuführen.

Die Baustelleneinrichtungen sind auf das notwendige Maß zu beschränken. Grünflächen sind während der Hochbaumaßnahmen und Herstellung von Flächenbefestigungen durch einen ortsfesten Bauzaun vor Verdichtung und Verschmutzung zu schützen. Baubeginn anderer Arbeiten ist erst nach Fertigstellung dieses Bauzauns zulässig. Nach Beendigung der Bauarbeiten sind baubedingte Beeinträchtigungen (wie Bodenverdichtung, Fahrspuren, Fremdstoffreste) zurückzunehmen. Bauschutt und Müllablagerungen sind ordnungsgemäß zu entsorgen bzw. einer Wiederverwertung zuzuführen.

Die Hinweise dienen dazu, die zukünftigen Bauherren auf die Verpflichtungen und Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes bei Eingriffen in den Boden aufmerksam zu machen.

Kompensationsmaßnahmen

Durch den Eingriff in Natur und Landschaft ergibt sich ein Kompensationsdefizit von 127 177 m² Eingriffsflächenäquivalenten (EFÄ). Das Kompensationsdefizit kann durch den Ankauf von Ökopunkten in der betroffenen Landschaftszone 4 „Höhenrücken und Mecklenburgische Seenplatte“ sowie über externe Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen werden. Die Art des Ausgleichs des ermittelten Kompensationsdefizits erfolgt im Rahmen der Entwurfserarbeitung.

Der Hinweis dient dazu, der Gemeinde sowie der unteren Naturschutzbehörde den mit dem Eingriff in Natur und Landschaft verbundenen Ausgleich (Kompensation), der im Umweltbericht genau ermittelt wurde, übersichtlich darzustellen.

Sonstige Hinweise

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

Dieser Vorentwurf ist nicht rechtsverbindlich. Alle Rechtsgeschäfte, die auf der Grundlage dieses Vorentwurfes getätigt werden, geschehen auf eigene Verantwortung.

10. Immissionsschutz

Aufgabe von Bauleitplanungen im Hinblick auf den Immissionsschutz ist es, abschließend die Frage nach den auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen zu beantworten und dafür zu sorgen, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auch für die bestehenden Nutzungen beachtet werden. Die Gemeinde Bad Kleinen hat sich im Rahmen der Aufstellung der Planung mit den möglicherweise auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen und die von dem Plangebiet ausgehenden Immissionen auseinandergesetzt.

Das Plangebiet ist überwiegend von Wohnbebauung sowie landwirtschaftlichen Nutzflächen umgeben. Westlich grenzt unmittelbar die Landesstraße L 031 („Wismarsche Straße“) an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 29 an.

Landwirtschaftliche Einsatztage und ggf. -nächte, z. B. zur Erntezeit, sowie gelegentliche Geruchsbelästigungen durch das Ausbringen von Gülle sind im ländlichen Raum von den Anwohnern zu tolerieren.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 29 wird die planungsrechtliche Voraussetzung u. a. für die Errichtung eines Versorgungszentrums sowie die Errichtung eines neuen Feuerwehrgebäudes geschaffen. Mit den Planungsabsichten der Gemeinde gehen Immissionen einher, die im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 29 zu ermitteln und ggf. über entsprechende Festsetzungen in Bebauungsplan zu berücksichtigen sind.

Zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 29 wird daher ein Lärmgutachten mit den auf das Plangebiet einwirkenden sowie von dem Plangebiet ausgehenden Immissionen erarbeitet. Die Ergebnisse werden in den Entwurf des Bebauungsplanes eingearbeitet.

11. Flächenbilanz

Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 29 beträgt rund 11,5 ha. Die Fläche unterteilt sich folgendermaßen:

Tabelle 1: Flächenbilanz

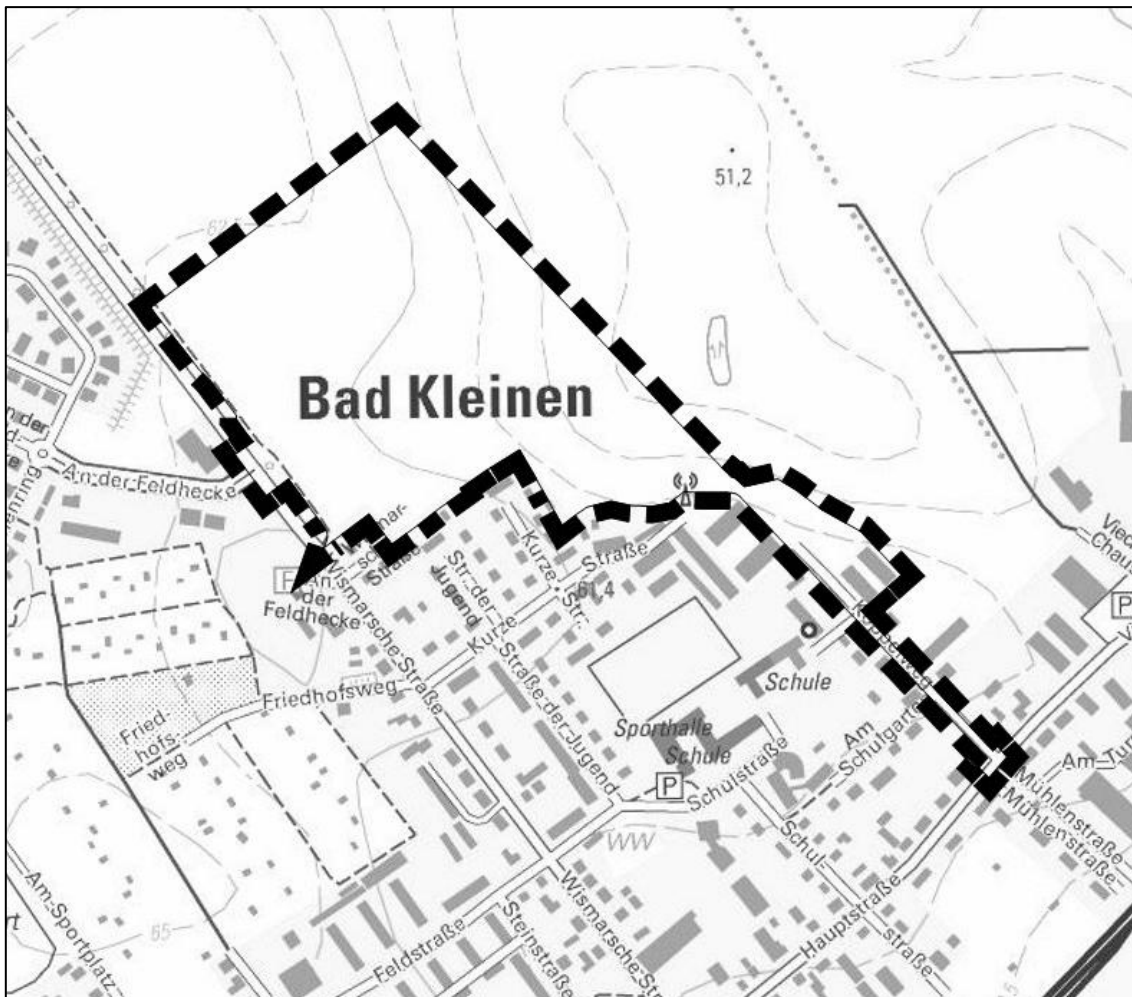
Flächennutzung	Flächengröße in m² (gerundet)
Allgemeine Wohngebiete	51 400
Sonstiges Sondergebiet „Versorgungszentrum“	19 200
Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr“	7 200
Gemeinbedarfsfläche „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“	5 000
Grünflächen davon	14 040
Straßenbegleitgrün	190
Parkanlage	8 600
Abschirmgrün	2 200
Hausgarten	700

Satzung der Gemeinde Bad Kleinen über den Bebauungsplan Nr. 29
„Versorgungszentrum, Feuerwehr und Wohnen Nordost“ – Vorentwurf

Wall	1 150
Hecke	1 200
Verkehrsflächen	12 200
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – geschwindigkeitsreduzierter Bereich	4 200
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Fußweg	2 400
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Radweg	170
Plangebiet, Summe	115 810

Gemeinde Bad Kleinen, den

.....
Der Bürgermeister



Auszug aus der digitalen topographischen Karte, © GeoBasis DE/M-V 2026

SATZUNG DER GEMEINDE BAD KLEINEN

über den Bebauungsplan Nr. 29

„Versorgungszentrum, Feuerwehr und Wohnen Nordost“

gelegen in nördlicher Randlage der Ortslage Bad Kleinen an der Landstraße L031 umfasst die Flurstücke 95/7, 135/2 (teilw.), 208/2, 209/1, 209/3 (teilw.), 209/4, 210 (teilw.), 212, 211/65 (teilw.), 211/86, 211/133 und 211/193 (teilw.), 213/4 (teilw.), 214/1, 214/2, 215 (teilw.), 216 (teilw.), 217 (teilw.) der Flur 1, Gemarkung Bad Kleinen

Umweltbericht

Vorentwurf

Bearbeitungsstand 11.02.2026

Planverfasser:



Dipl. Ing. Martin Hufmann

Alter Holzhafen 8 • 23966 Wismar
Tel. 03841 470640-0 • info@pbh-wismar.de

Umweltbericht zur Satzung der Gemeinde Bad Kleinen
über den Bebauungsplan Nr. 29
„Versorgungszentrum, Feuerwehr und Wohnen Nordost“

VORENTWURF

Inhalt	Seite
Umweltbericht.....	1
1. Einleitung	1
1.1 Allgemeines	1
1.2 Inhalt und Ziel des Bebauungsplanes	2
1.3 Lage und Charakteristik des Plangebietes.....	3
1.4 Methodik der Umweltprüfung	4
2. Ziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen	6
2.1 Fachgesetze	6
2.2 Fachplanungen	9
2.3 Schutzgebiete und Schutzobjekte.....	12
3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	15
3.1 Grundlagen und Methodik der Umweltprüfung	15
3.2 Schutzgut Mensch	16
3.2.1 Bewertungskriterien	16
3.2.2 Basisszenario	16
3.2.3 Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	17
3.2.4 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	19
3.2.5 Bewertung – Schutzgut Mensch	19
3.3 Schutzgut Tiere, Pflanzen sowie biologische Vielfalt	20
3.3.1 Bewertungskriterien	20
3.3.2 Basisszenario	21
3.3.3 Prognose des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	21
3.3.4 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	22
3.3.5 Bewertung – Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	22
3.4 Schutzgut Boden.....	22
3.4.1 Bewertungskriterien	22
3.4.2 Basisszenario	22
3.4.3 Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	24
3.4.4 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	25
3.4.5 Bewertung – Schutzgut Boden	25
3.5 Schutzgut Wasser.....	26
3.5.1 Bewertungskriterien	26
3.5.2 Basisszenario	27
3.5.3 Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	27
3.5.4 Prognose des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	28
3.5.5 Bewertung – Schutzgut Wasser.....	28
3.6 Schutzgut Fläche	29
3.6.1 Bewertungskriterien	29
3.6.2 Basisszenario	29

3.6.3	Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	29
3.6.4	Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	30
3.6.5	Bewertung – Schutzgut Fläche	30
3.7	Schutzgut Luft und Klima	31
3.7.1	Bewertungskriterien	31
3.7.2	Basisszenario	32
3.7.3	Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	32
3.7.4	Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	33
3.7.5	Bewertung – Schutzgut Klima und Luft	33
3.8	Schutzgut Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	33
3.8.1	Bewertungskriterien	33
3.8.2	Basisszenario	33
3.8.3	Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	33
3.8.4	Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	34
3.8.5	Bewertung – Schutzgut Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	34
3.9	Schutzgut Landschaft/Ortsbild	34
3.9.1	Bewertungskriterien	34
3.9.2	Basisszenario	34
3.9.3	Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	35
3.9.4	Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	36
3.9.5	Bewertung – Landschaft/Ortsbild	36
3.10	Wechselwirkungen der Umweltauswirkungen einzelner Schutzgüter	37
3.11	Störfälle.....	37
3.12	Tabellarische Zusammenfassung der Umweltauswirkungen	38
4.	Entwicklungsprognose zum Umweltzustand	41
4.1	Entwicklung des Umweltzustandes bei Planungsdurchführung	41
4.2	Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung....	42
4.3	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	42
5.	Eingriffsregelung	47
5.1	Gesetzliche Grundlage und Methodik	47
5.2	Bestandsbeschreibung und -bewertung.....	47
5.3	Eingriffsbilanzierung.....	52
5.3.1	Biotopveränderung / Biotopbeseitigung	52
5.3.2	Versiegelung/ Überbauung	54
5.3.3	Funktionsbeeinträchtigungen (Wirkzonen).....	56
5.3.4	Zusammenfassung der Eingriffsdarstellung	57
5.4	Kompensationsmaßnahmen	57
6.	Grünordnerische Festsetzungen und Hinweise.....	57
7.	Zusätzliche Angaben	60
7.1	Technische Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten	60
7.2	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung	61
8.	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	61
9.	Literatur und Quellen.....	63

Umweltbericht

1. Einleitung

Seit der BauGB – Novelle im Jahr 2004 sind die im Rahmen der Bauleitplanung zu prüfende Belange des Umweltschutzes in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Dabei legt die Gemeinde gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist.

Die Gemeinde Bad Kleinen plant mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 29 die bauliche Arrondierung des nordöstlichen Siedlungsbereiches. Das Wohngebiet „Nordwest“ ist in den vergangenen 25 Jahren vollständig bebaut worden. Die Nachfrage nach Wohnraum innerhalb des Gemeindegebietes besteht weiterhin. Derzeit wird das Mühlenquartier baulich realisiert. Hier schafft die Gemeinde vor allem mehrgeschossigen und verdichteten Wohnraum. Die verkehrlich günstige Lage des Gemeindegebietes mit dem überregional bedeutsamen Bahnhof und zur Bundesstraße 106, von der aus die Landeshauptstadt Schwerin sowie die Hansestadt Wismar lediglich rund 19 bzw. 15 km entfernt sind, begünstigt die Nachfrage nach weiterem Wohnraum. Bereits im Rahmen der Aufstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes aus dem Jahr 1999 hat sich die Gemeinde Bad Kleinen mit einer zukünftigen Entwicklung dieses Standortes fachlich auseinandergesetzt. In den vergangenen mehr als 25 Jahren haben sich die städtebaulichen Ziele der Gemeinde jedoch etwas verändert bzw. sind weiter gewachsen. Die Gemeinde beabsichtigt, ihrer Einordnung als Grundzentrum auf der Landesplanungsebene gerecht zu werden. Es ist beabsichtigt, neben neuem Wohnraum ebenfalls einen neuen Standort für die Versorgung der Bevölkerung des Nahbereiches von Bad Kleinen mit Gütern des Grundbedarfs und einen neuen Standort für die Feuerwehr zu errichten.

1.1 Allgemeines

Der Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung, legt die Belange des Natur- und Umweltschutzes dar. Gemäß §§ 1 Abs. 6 Nr. 7 und 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) werden die Resultate der Umweltprüfung sowie nach § 1a Abs. 3 BauGB die Ergebnisse der Eingriffsregelung aufgezeigt. Innerhalb des Umweltberichtes werden die ermittelten voraussichtlichen Umweltauswirkungen nach der Anlage 1 des BauGB beschrieben und bewertet. Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, ergeben sich aus § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB; ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz sind in § 1a BauGB dargelegt.

Die Gemeinde legt für jeden Bebauungsplan gemäß § 2 Abs. 4 Nr. 2 BauGB den Umfang und Detaillierungsgrad der Untersuchungen im Umweltbericht fest. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach dem gegenwärtigen Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessen verlangt werden kann. (§ 2 Abs. 4 Satz 3 BauGB). Daraus ergibt sich eine Begrenzung der Prüfungsdichte. Bestandsaufnahmen und Bewertung vorliegender Landschaftspläne oder sonstiger Pläne (insb. des Wasser-, Abfall- und

Immissionsschutzrechts) sind in der Umweltprüfung heranzuziehen. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind gemäß § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in die Abwägung einzubeziehen.

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne ist gemäß § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Hinsichtlich der Prüfungsdichte kann sich die Umweltprüfung folglich auf Umweltaspekte und Schutzgüter beschränken, auf die sich der Bauleitplan erheblich auswirkt. Der Umweltbericht bildet nach § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung; dieser ist – dem jeweiligen Verfahrensstand entsprechend – inhaltlich anzupassen.

1.2 Inhalt und Ziel des Bebauungsplanes

Ziel des Bebauungsplanes Nr. 29 ist, den nordöstlichen Siedlungsrand des Gemeindegebietes städtebaulichen zu arrondieren. Die Gemeinde beabsichtigt die Entwicklung eines Versorgungszentrums mit der Ansiedlung eines Vollsortimenters und eines Discounters. Bisher befinden sich die beiden Nahversorger im Ortskern des Gemeindegebietes. Seitens der Versorger wurden jedoch Erweiterungsabsichten geäußert, die an den derzeitigen Standorten nicht realisierbar sind. Vor diesem Hintergrund ist eine Verlagerung an den nördlichen Ortseingang von Bad Kleinen vorgesehen.

Darüber hinaus verfügt die örtliche Feuerwehr an ihrem derzeitigen Standort nicht mehr über genügend Flächen, um einen zeitgemäßen Betriebsablauf zu gewährleisten. Unter anderem durch die Anschaffung von neuen Gerätschaften ergibt sich ein erhöhter Bedarf an Räumlichkeiten. Die Gemeinde beabsichtigt daher innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 29 unmittelbar an die Landstraße L 031 („Wismarsche Straße“) angrenzend eine Fläche für den Neubau einer Feuerwehr inkl. Übungsflächen planungsrechtlich vorzubereiten.

Des Weiteren ist die Gemeinde bestrebt im Rahmen der baulichen Arrondierung des nordöstlichen Siedlungsrandes weiteren Wohnraum in Form von Einzel-, Doppelhäusern sowie Hausgruppen bereitzustellen. In den vergangenen Jahren sind im Gemeindegebiet von Bad Kleinen Planungen vorbereitet worden die vor allem mehrgeschossigen Wohnraum bereitstellen soll. Das Wohngebiet westlich des Plangebietes, „Bad Kleinen Nordwest“ wurde mit rechtsverbindlichem Bebauungsplan aus dem Jahr 1997 bereits vollständig baulich entwickelt. Die Gemeinde verfügt im Innenbereich über keine geeigneten Flächen, die kurzfristig für eine wohnbauliche Entwicklung zur Verfügung stehen.

Mit der Einordnung als Grundzentrum möchte die Gemeinde mit dem Bebauungsplan Nr. 29 nicht nur die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des Grundbedarfs sichern, sondern daneben auch den sozialen Grundbedarf weiterentwickeln. Die Gemeinde plant im Südosten des Plangebietes die Errichtung weiterer Gemeinbedarfsflächen,

um so die vorhandenen gemeindlichen Strukturen in unmittelbarer Nähe (u. a. Jugendclub) zu erweitern.

Planungsrechtlich werden für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 29 ein Sonstiges Sondergebiet nach § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit der Zweckbestimmung „Versorgungszentrum“, zwei Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ und „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ sowie Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen.

1.3 Lage und Charakteristik des Plangebietes

Die Gemeinde Bad Kleinen liegt südöstlich im Landkreis Nordwestmecklenburg am Nordufer des Schweriner Sees zwischen der Hansestadt Wismar im Norden und der Landeshauptstadt Schwerin im Süden. Das Plangebiet befindet sich nördlich des bisherigen Siedlungsgebietes, angrenzend an die Landstraße L031, und ist über diese an das überregionale Straßennetz angebunden. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von etwa 11,5 ha. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 29 liegt mit einer Größe von rund 11,5 ha im Nordosten der Siedlungslage von Bad Kleinen. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 95/7, 135/2 (teilw.), 208/2, 209/1, 209/3 (teilw.), 209/4, 210 (teilw.), 212, 211/65 (teilw.), 211/86, 211/133 und 211/193 (teilw.), 213/4 (teilw.), 214/1, 214/2, 215 (teilw.), 216 (teilw.), 217 (teilw.) der Flur 1, Gemarkung Bad Kleinen. Die derzeitige Flächennutzung ist hauptsächlich durch Acker- und Grünlandnutzung geprägt, in den Randbereichen sind Grünstrukturen der Siedlungsbereiche von der Planung betroffen. Zur Umsetzung des Vorhabens sollen im Plangebiet Flächen für den Gemeinbedarf und Verkehrsflächen, ein Sondergebiet „Versorgungszentrum“ sowie Allgemeine Wohngebiete und Grünflächen für die Gestaltung der Wohngebiete dargestellt werden. Die Lage des Plangebietes ist dem nachfolgenden Lageplan zu entnehmen.



Abbildung 1: Luftbild mit Lage des Plangebietes (roter Umring), Maßstab 1:4000, © GeoBasis DE/M-V 2026

1.4 Methodik der Umweltprüfung

Der Umweltbericht beschreibt und bewertet die projektbedingten Auswirkungen auf Mensch, Natur und Umwelt einschließlich der entstehenden Wechselwirkungen gemäß § 2 Abs. 4 BauGB. Grundlage der Analyse ist der Vergleich der geplanten Flächennutzungen mit dem bestehenden Zustand. In einem ersten Schritt wird geprüft, ob und in welchem Maß relevante Schutzgüter durch die Planung beeinträchtigt werden und ob diese Auswirkungen positiver oder negativer Natur sind. Anschließend erfolgt eine naturschutzfachliche und artenschutzrechtliche Bewertung dieser Effekte. Im weiteren Verlauf werden die durch das Vorhaben verursachten Biotopverluste, Flächenversiegelungen und sonstigen Wirkfaktoren bilanziert. Diese werden den geplanten Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen gegenübergestellt, um den verbleibenden Ausgleichsbedarf zu ermitteln. Abschließend fasst der Umweltbericht relevante Festsetzungen und Hinweise zusammen, die sich aus den eigenen Untersuchungen sowie aus weiteren Fachgutachten ergeben – insbesondere artenschutzrechtliche Fachbeiträge, SPA- und FFH-Prüfungen sowie Gutachten zu Lärm und Lichtemissionen. Die methodische Vorgehensweise erfolgt in der Regel verbal-argumentativ.

Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, ergeben sich aus § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB, ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz sind in § 1a BauGB dargelegt.

Umweltrelevante Prüfkriterien und Schutzgüter entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB:

- die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt (§ 1 (6) Nr. 7a BauGB)
- die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete) im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes – BNatSchG (§ 1 (6) Nr. 7b BauGB)
- umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt (§ 1 (6) Nr. 7c BauGB)
- umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter (§ 1 (6) Nr. 7d BauGB)
- die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern (§ 1 Abs. 6 Nr. 7e BauGB)
- die Nutzung der erneuerbaren Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie (§ 1 (6) Nr. 7f BauGB)
- die Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts (§ 1 (6) Nr. 7g BauGB)
- die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden (§ 1 (6) Nr. 7h BauGB)
- die Wechselwirkungen zwischen den vorstehenden, d. h. in § 1 (6) Nr. 7a, c und d BauGB benannten Belangen des Umweltschutzes (§ 1 (6) Nr. 7i BauGB)

Umweltrelevante Grundsätze und Prüfkriterien sowie Schutzgüter entsprechend § 1a BauGB

- Mit Grund und Boden soll durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung sparsam und schonend umgegangen werden (§ 1a (2) Satz 1 BauGB).
- Die Bodenversiegelung ist auf das notwendige Maß zu begrenzen (§ 1a (2) Satz 1 BauGB).
- Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden (§ 1a (2) Satz 2 BauGB).
- Die Anwendung der Eingriffsregelung, d. h. Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind in der Abwägung zu berücksichtigen (§ 1a (3) Satz 1 BauGB).
- Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden (§ 1a (5) Satz 1 BauGB). Die betreffenden Erfordernisse sind nach § 1a (3) Satz 2 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen und wurden mit der jüngsten Anpassung des Baugesetzbuches im Katalog der Aufgaben der Bauleitplanung entsprechend § 1 (5) Satz 2 BauGB ergänzt. Nunmehr sollen die Bauleitpläne entsprechend § 1 (5) Satz 2 BauGB neben dem Beitrag, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch dem Klimaschutz und der Klimaanpassung dienen.

2. Ziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen

2.1 Fachgesetze

In der nachfolgenden Tabelle sind die zu beachtenden einschlägigen Fachgesetze, aufgeschlüsselt nach den im nachfolgenden Kapitel behandelten Schutzgütern, dargestellt. Im Anschluss erfolgt eine Darstellung der einschlägigen Fachgesetze und ihrer Berücksichtigung in dem hier behandelten Bebauungsplan.

Tabelle 1 Fachgesetzliche Vorgaben einzelner Schutzgüter

Schutzgut	Fachgesetzliche Vorgaben
Mensch	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) ▪ Verordnung zur Durchführung des BImSchG in der aktuellen Fassung (BImSchV)
Fläche	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)
Pflanzen und Tiere	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ▪ Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) ▪ Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) ▪ FFH-Richtlinie (FFH-RL) ▪ Vogelschutzrichtlinie (VSchRL) ▪ Landeswaldgesetz (LWaldG M-V)
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> ▪ BNatSchG ▪ NatSchAG M-V
Boden	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) ▪ Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) ▪ Landesbodenschutzgesetz M-V (LBodSchG M-V)
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Landeswassergesetz M-V (LWaG M-V) ▪ EU-Wasserrahmenrichtlinie (EU WRRL) ▪ Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (WHG)
Klima/Luft	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) ▪ Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV)
Kultur- und Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Denkmalschutzgesetz M-V (DSchG M-V)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Das seit dem 29. Juli 2009 geltende Bundesnaturschutzgesetz, welches zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 geändert wurde, bildet die bundesweit rechtliche Basis für den Schutz von Natur und Landschaft.

Eingriffsregelung

Für das Bebauungsplanverfahren ist die Eingriffsregelung nach § 1a Absatz 3 BauGB in Verbindung mit dem Bundesnaturschutzgesetz (§§ 18 ff. BNatSchG) zu beachten. Im Kapitel 5 erfolgt die Darstellung einer Eingriffsbilanzierung. Daraus abgeleitet werden Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation dieser Eingriffe festgelegt.

Mit § 12 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) werden die Eingriffe in Natur und Landschaft in Landesrecht übertragen. Die Eingriffs- und Ausgleichsdarstellung

erfolgt auf der Grundlage der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ des Landes Mecklenburg-Vorpommern aus dem Jahr 2018.

Die Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen wird, sofern es sich um Maßnahmen innerhalb des Plangebietes handelt, durch Festsetzungen sichergestellt. Die externen Kompensationsmaßnahmen werden über vertragliche Regelungen in Form von städtebaulichen Verträgen oder Verträgen mit beispielsweise Anbietern von Ökopunkten rechtlich verbindlich definiert.

Artenschutz

Die §§ 44 und 45 des Bundesnaturschutzgesetzes regeln Vorschriften zum Umgang mit besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten. Demnach ist es unter anderem verboten, wildlebende Tiere und Pflanzen der besonders geschützten Arten zu verletzen, zu töten oder deren Entwicklungsformen zu beschädigen oder zu zerstören, streng geschützte Arten und europäische Vogelarten während bestimmter Zeiten erheblich zu stören oder Fortpflanzungs- und Ruhestätten der besonders geschützten Arten zu beschädigen oder zu zerstören. Für europäisch geschützte Arten gelten darüber hinaus bestimmte Bedingungen zum Erreichen von Verbotstatbeständen und möglichen Ausgleichsmaßnahmen.

Sollten entsprechende Vorkommen festgestellt werden und durch das Vorhaben die im § 44 BNatSchG definierten Zugriffs- und Störungsverbote eintreten, kann die Planung von vorgezogenen Maßnahmen nach § 44 Abs. 5, eine artenschutzrechtliche Ausnahme nach § 45 oder eine Befreiung nach § 67 BNatSchG durch die oberste Naturschutzbehörde nötig werden.

Die Beseitigung von Bäumen oder anderen Vegetationsbeständen hat nach den gesetzlichen Regelungen zum Schutz besonders geschützter Arten (insbes. Vögel) sowie aus Gründen des Artenschutzes außerhalb der Fortpflanzungsperiode (Anfang März bis Ende September) zu erfolgen (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG). Unter bestimmten Voraussetzungen sind Befreiungen möglich.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens erfolgen Kartierungen zur Erarbeitung eines Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages. Dieses Gutachten bildet die Grundlage für den Nachweis der Einhaltung der benannten gesetzlichen Vorschriften. Es werden ggf. Vermeidungs- oder vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen benannt, die durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan oder andere vertragliche Regelungen Verbindlichkeit erhalten.

Naturschutzausführungsgesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (NatSchAG M-V)

Das seit dem 22. Februar 2010 geltende Naturschutzgesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Naturschutzausführungsgesetz) ist das Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes.

Baumschutz

Die §§ 18 und 19 NatSchAG M-V regeln den gesetzlichen Schutz von Einzelbäumen, Alleen und Baumreihen.

Der § 18 NatSchAG M-V besagt, dass Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 Zentimetern, gemessen in einer Höhe von 1,30 Metern über dem Erdboden, gesetzlich geschützt sind. Des Weiteren werden folgende Ausnahmen definiert:

- *Bäume in Hausgärten, mit Ausnahme von Eichen, Ulmen, Platanen, Linden und Buchen*
- *Obstbäume, mit Ausnahme von Walnuss und Esskastanie,*
- *Pappeln im Innenbereich,*
- *Bäume in Kleingartenanlagen im Sinne des Kleingartenrechts,*
- *Wald im Sinne des Forstrechts,*
- *Bäume in denkmalgeschützten Parkanlagen, sofern zwischen der unteren Naturschutzbehörde und der zuständigen Denkmalschutzbehörde einvernehmlich ein Konzept zur Pflege, Erhaltung und Entwicklung des Parkbaumbestands erstellt wurde.*

Der § 19 NatSchAG M-V besagt, dass Alleen und einseitige Baumreihen an öffentlichen oder privaten Verkehrsflächen und Feldwegen gesetzlich geschützt sind. Die Beseitigung von Alleen oder einseitigen Baumreihen sowie alle Handlungen, die zu deren Zerstörung, Beschädigung oder nachteiligen Veränderung führen können, sind verboten. Dies gilt nicht für die Pflege und Rekultivierung vorhandener Garten- und Parkanlagen entsprechend dem Denkmalschutzrecht. Ebenso werden jeweils die Regelungen zu Ausnahmetatbeständen dargestellt.

Am südwestlichen Rand des Plangebietes verläuft eine gemäß § 19 NatSchAG M-V geschützte Baumreihe entlang der Landstraße L031, die im weiteren Planverfahren zu beachten ist. Die aktuelle Planung sieht vor, dass im Zuge der Erschließung des Plangebietes die bestehende Kreuzung L031 und der Straße „An der Feldhecke“ zu einer 4-seitigen Kreuzungsanlage ausgebaut wird. Im Zuge der Erschließung kann es so zu Entfernung von mehreren Gemäß §§ 19 und 18 geschützten Bäumen kommen. Für die notwendigen Fällungen werden im Rahmen des fortschreitenden Planverfahrens entsprechende Ausnahmeanträge bei der zuständigen Behörde eingereicht. Der im Zuge der Erschließung und Baufeldfreimachung potentielle Verlust von Gehölzen wird im Rahmen der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung betrachtet und durch entsprechende Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen kompensiert.

Biotopschutz

Im § 20 NatSchAG M-V sind die gesetzlichen Grundlagen zu geschützten Biotopen verankert. Gemäß § 20 NatSchAG M-V sind alle Maßnahmen unzulässig, die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder Veränderung des charakteristischen Zustands oder sonstigen erheblichen bzw. nachhaltigen Beeinträchtigungen geschützter Biotope führen. Die gesetzlich geschützten Biotope sind in Anlage 2 zu diesem Paragraphen definiert und werden in Feucht-, Gewässer-, Trocken- und Gehölzbiotope untergliedert. Weiterhin werden in § 20 NatSchAG M-V Ausnahmetatbestände beschrieben.

Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V)

Das Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) verfolgt das Ziel, Denkmale als Quellen der Geschichte und Tradition zu schützen, zu pflegen, wissenschaftlich zu erforschen und auf eine sinnvolle Nutzung hinzuwirken (§ 1 Abs. 1 DSchG M-V). Die Verantwortung für Denkmalschutz und Denkmalpflege liegt beim Land sowie bei den Landkreisen und Gemeinden, die diese Aufgaben im Rahmen des Gesetzes wahrnehmen (§ 1 Abs. 2 DSchG M-V). Bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen müssen die Belange des Denkmalschutzes berücksichtigt werden. Es ist anzustreben, Denkmale und Denkmalbereiche zu erhalten und sinnvoll zu nutzen. Die zuständigen Denkmalschutzbehörden sollen frühzeitig in Planungsprozesse eingebunden werden (§ 1 Abs. 3 DSchG M-V).

Kommt es im Rahmen von Baumaßnahmen zu einem Fund, bei dem es sich möglicherweise um ein Kulturdenkmal handelt, ist dieser unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 DSchG M-V). Diese Anzeigepflicht gilt für den Entdecker, den Bauleiter, den Grundstückseigentümer sowie für zufällige Zeugen, sofern sie den Wert des Fundes erkennen. Die untere Denkmalschutzbehörde leitet die Anzeige umgehend an die Denkmalfachbehörde weiter (§ 11 Abs. 2 DSchG M-V). Fund und Fundstelle müssen im Originalzustand erhalten bleiben, und zwar bis zu fünf Werktagen nach Eingang der Anzeige – bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die Frist kann verlängert werden, wenn eine sachgerechte Untersuchung oder Bergung erforderlich ist (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V).

2.2 Fachplanungen

Nachfolgend werden die Zielaussagen der übergeordneten Fachplanungen hinsichtlich der regionalen Entwicklung für die Fläche des Bebauungsplans dargestellt.

Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V, 2016)

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 29 sowie für die gesamte Ortschaft Bad Kleinen werden im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) die nachfolgenden Aussagen getroffen:

- Vorbehaltsgebiet Tourismus:

„In den Vorbehaltsgebieten Tourismus soll der Sicherung der Funktion für Tourismus und Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden. [...] Die Vorbehaltsgebiete Tourismus sollen bei der Tourismusförderung besondere Berücksichtigung finden.“

- Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft:

„In den Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft soll dem Erhalt und der Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und -stätten ein besonderes Gewicht beigemessen werden.“

Gemäß dem Landesraumentwicklungsprogramm sowie dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg liegt die Gemeinde Bad Kleinen in einem Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft. In diesem Gebieten sollen dem Erhalt und der Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und -stätten ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Die Landwirtschaftliche Nutzung von Flächen darf ab der Wertzahl 50 nicht in andere Nutzungen umgewandelt werden.

Die Landwirtschaftlichen Nutzflächen innerhalb des Plangebietes weisen Wertzahlen von 48 bis 53 auf.

Gemäß dem Programmsatz des Landesraumentwicklungsprogrammes sind Flächen, die bereits im wirksamen Flächennutzungsplan als Bauflächen dargestellt werden, von dem Ziel der Sicherung bedeutsamer Böden ausgenommen.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Bad Kleinen wird der südliche Bereich des Plangebietes als Wohnbaufläche sowie teilweise als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Abstandsgrün“ sowie als Verkehrsfläche dargestellt. Unter Abzug der bereits im wirksamen Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellten Flächen ergibt sich für die landwirtschaftlichen Nutzflächen eine durchschnittliche Bodenwertzahl von 49.

- Ländliche Räume

„Die Ländlichen Räume sollen so gesichert und weiterentwickelt werden, dass sie einen attraktiven und eigenständigen Lebens- und Wirtschaftsraum bilden, der dort lebenden Bevölkerung einen bedarfsgerechten Zugang zu Einrichtungen und Angeboten der Daseinsvorsorge ermöglichen, ihre typische Siedlungsstruktur und das [...] kulturelle Erbe bewahren, ihre landschaftliche Vielfalt erhalten und die Basis einer bodengebundenen Veredelungswirtschaft bilden.“

Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM)

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 29 werden im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) die nachfolgenden Aussagen getroffen. Der planungsrelevante Bereich befindet sich:

- Im ländlichen Raum mit günstiger Wirtschaftsbasis, sowie im Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft. Die Gemeinde Bad Kleinen stellt ein Grundzentrum dar. (s. Karte 3, RREP WM)
- Im Tourismusentwicklungsraum. Innerhalb des Gemeindegebietes verlaufen ein Regional bedeutsames Radroutennetz und ein europäischer Fernwanderweg. (s. Karte 4, RREP WM)

Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg (GLRP WM)

Im Gutachterlichen Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg (GLRP WM) werden als Fachplanung des Naturschutzes Aussagen zu den Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege für die räumliche Gesamtplanung getroffen. Er bildet die Grundlage für nachfolgende Planverfahren:

Naturräumliche Gliederung

Landschaftszone:	Höhenrücken und Mecklenburgische Seenplatte (4)
Großlandschaft:	Westmecklenburgische Seenlandschaft (40)
Landschaftseinheit:	Schweriner Seengebiet (402)

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 29 der Gemeinde Bad Kleinen werden im Gutachterlichen Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg (GLRP WM) die nachfolgenden Aussagen getroffen:

- In Bezug auf die Schutzwürdigkeit der Arten und Lebensräume kommt dem Plangebiet keine besondere Bedeutung zu (s. Karte 3, GLRP WM)
- Das Plangebiet befindet sich in einem Bereich mit mittlerer bis hoher Schutzwürdigkeit des Bodens (s. Karte 4, GLRP WM).
- Das Plangebiet befindet sich in einem Bereich mit geringer bis mittlerer Schutzwürdigkeit des Grund- und Oberflächenwassers (s. Karte 6, GLRP WM)
- Das Plangebiet befindet sich in einem niederschlagsbegünstigten Bereich (s. Karte 7, GLRP WM)
- Das Plangebiet befindet sich in einem Bereich mit geringer bis mittlerer Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes (s. Karte 8, GLRP WM)
- Das Plangebiet befindet sich entsprechend der Funktionsbewertung in einem Bereich mit geringer Schutzwürdigkeit der landschaftlichen Freiräume (s. Karte 9, GLRP WM)
- Das Plangebiet befindet sich außerhalb europäischer Schutzgebiete (Natura 2000-Gebiete) (s. Karte 9, GLRP WM).
- Das Plangebiet befindet sich außerhalb nationaler Schutzgebiete (s. Karte 11 GLRP WM).
- In Bezug auf die Sicherung der Erholungsfunktion der Landschaft kommt dem Plangebiet keine besondere Bedeutung zu (s. Karte 13, GLRP WM).

Aus den übergeordneten Planungen lassen sich keine erheblichen Konflikte mit den dargestellten Entwicklungszielen ableiten.

Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Bad Kleinen verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan, i. d. Fassung der 3. Änderung. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 29 wird im wirksamen Flächennutzungsplan aktuell im Süden als Wohnbaufläche, Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Abstandsgrün“, einer Verkehrsfläche sowie im Norden als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Zur Berücksichtigung des Entwicklungsgebotes zwischen vorbereitender und verbindlicher Bauleitplanung wird der Flächennutzungsplan geändert. Zukünftig wird eine Wohnbaufläche, eine Fläche für den Gemeinbedarf „Feuerwehr“ sowie einer Sonderbaufläche „Versorgungszentrum“ dargestellt.

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB.

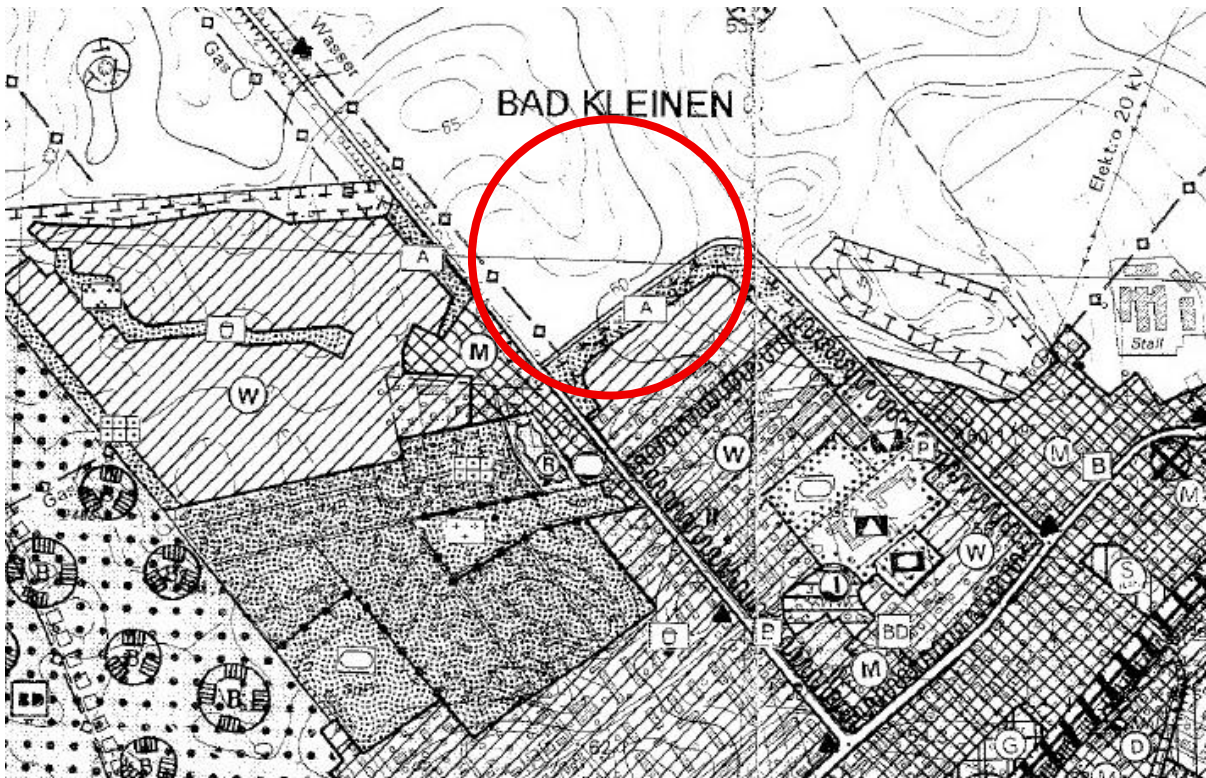


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan i. d. Fassung d. 3. Änderung der Gemeinde Bad Kleinen

Landschaftsplan

Die Gemeinde Bad Kleinen verfügt über keinen Landschaftsplan

2.3 Schutzgebiete und Schutzobjekte

Schutzgebiete

In der nachfolgenden Tabelle werden die europäischen und nationalen Schutzgebiete im Umkreis des Plangebietes mit Richtung und Entfernung zur nächstgelegenen Plangebietsgrenze dargestellt. Für die Europäischen Schutzgebiete wurde hierzu ein Radius von 1.500 m und für die nationalen Schutzgebiete ein Radius von 500 m um den Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 29 gewählt.

Tabelle 2: Schutzgebiete im Planungsrelevanten Umfeld

Nummer / Code	Name des Schutzgebietes	Entfernung (Richtung)
Europäische Schutzgebiete: (Europäische Vogelschutzgebiete (SPA) und Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB))		
SPA DE 2235-402	Schweriner Seen	~ 500 m (O)
GGB DE 2234-304	Schweriner Außensee und angrenzende Wälder und Moore	~ 550 m (SO)
Nationale Schutzgebiete (Landschaftsschutzgebiete und Naturschutzgebiete)		
LSG 138b	Schweriner Außensee	~ 500 m (O)

Weiterhin sind die Randbereiche der umliegenden Seen sowie des östlich gelegenen Wallensteingrabens als Küsten- und Gewässerschutzstreifen ausgewiesen. Diese befinden sich in mindestens 500 m Entfernung zum Plangebiet. Weitere Schutzgebiete liegen mehr als 3.000 m vom Plangebiet entfernt.

Im Zusammenhang mit der Erarbeitung des hier vorliegenden Bebauungsplanes werden die Auswirkungen auf die mittelbar und unmittelbar betroffenen Natura 2000-Gebiete sowie nationale Schutzgebiete untersucht. Aufgrund der ausreichenden Entfernung zwischen dem Plangebiet und den umliegenden Natura 2000-Gebieten können Beeinträchtigungen der maßgeblichen Bestandteile Erhaltungsziele der genannten Schutzgebiete ausgeschlossen werden. Beeinträchtigungen des Landschaftsschutzgebietes „Schweriner Außensee“ können aufgrund der Entfernung und der Lage des Plangebietes, getrennt durch die Ortslage Bad Kleinen, ebenfalls ausgeschlossen werden.

Schutzobjekte

Innerhalb des Plangebietes ist kein gemäß § 20 NatSchAG M-V unter Schutz stehenden Biotope vorhanden.

In einem Umkreis von ca. 50 m (Wirkzone 1) befinden sich folgende gemäß § 20 NatSchAG M-V geschützten Biotope:

Tabelle 3: Schutzgüter im Umkreis von 50 m

Laufende Nummer	Laufende Nummer im Landkreis	Biotopname	Gesetzesbegriff	Fläche [ha]
1	NWM18830	Permanentes Kleingewässer; undiff. Röhricht	Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg.	0,1621
2	NWM18813	Permanentes Kleingewässer	Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg.	0,0273

In einem Umkreis vom ca. 200 m (Wirkzone 2) befindet sich folgendes gemäß § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Biotop:

Tabelle 4: Schutzgüter im Umkreis von 200 m

Laufende Nummer	Laufende Nummer im Landkreis	Biotopname	Gesetzesbegriff	Fläche [ha]
3	NWM18836	Temporäres Kleingewässer; Staudenflur; verbuscht	Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg.	0,0280
4	NWM18834	Permanentes Kleingewässer	Teich	0,0266

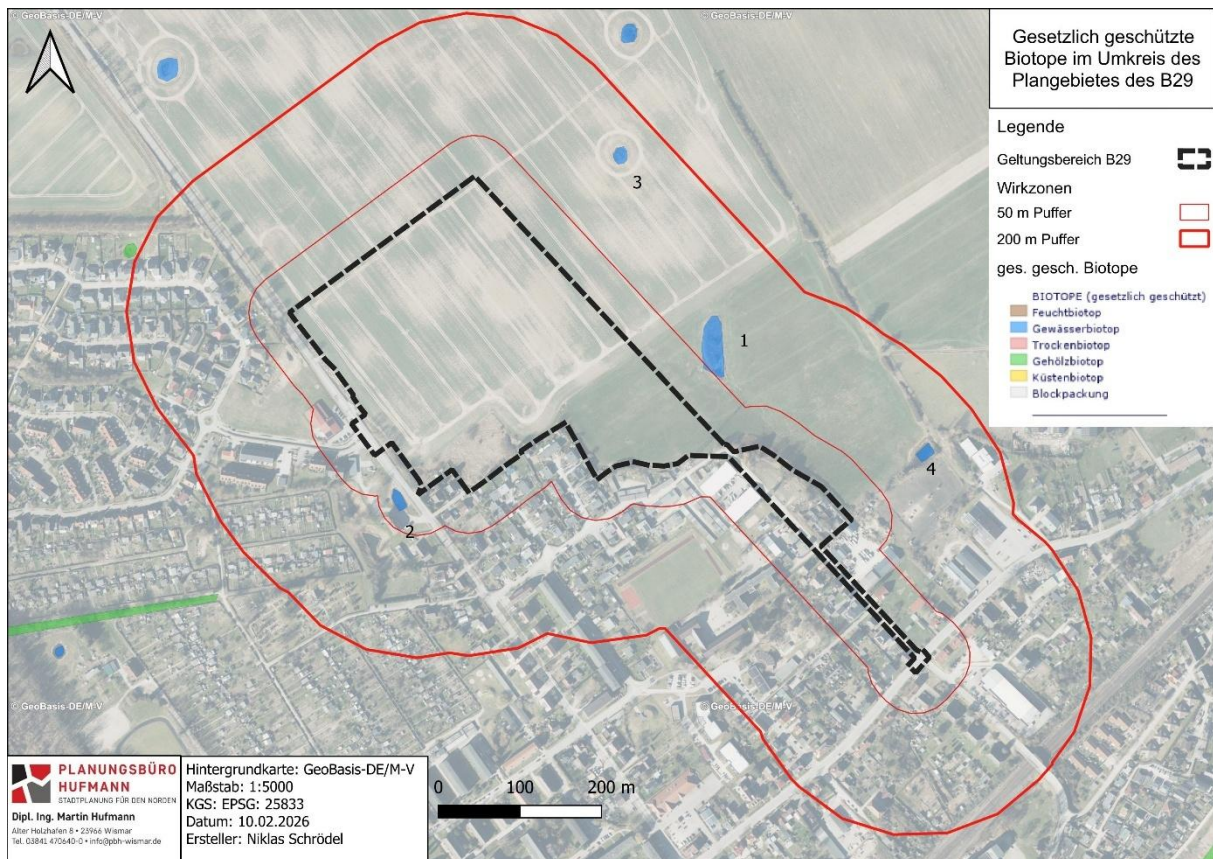


Abbildung 3: Darstellung der gesetzlich geschützten Biotope, eigene Darstellung, © GeoBasis DE/M-V 2026

Denkmale

Innerhalb des Plangebietes sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bau- und Bodendenkmale sowie sonstige Kulturgüter bekannt.

Waldbelange

Das Plangebiet befindet sich in mehr als 500 m Entfernung zu den nächstgelegenen Waldflächen i. S. d. § 2 LWaldG M-V und liegt somit außerhalb des erforderlichen Abstandes zu Waldgrenzen gemäß § 20 Abs. 1 LWaldG M-V.

3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Damit Veränderungen der Schutzgüter nachvollzogen, dokumentiert und bewertet, Eingriffe schutzgutbezogen sowie Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung zum Ausgleich von negativen Umweltauswirkungen abgeleitet werden können, erfolgt die Darstellung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale für das Plangebiet einzeln und auf das jeweilige Schutzgut bezogen.

Im Rahmen der Bebauungsplanverfahren werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und nach § 1 Abs. 7 BauGB in der Abwägung die Belange von Natur und Umwelt berücksichtigt. Das Ermitteln der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft und das Entwickeln von Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich hat auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelungen gemäß § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 21 Abs. 1 BNatSchG zu geschehen. Auch auf eine Minimierung bzw. Vermeidung von Eingriffen wird im Rahmen der Betrachtung und Bewertung der einzelnen Schutzgüter eingegangen.

Für den vorliegenden Bebauungsplan werden die voraussichtlich eintretenden Auswirkungen auf die Schutzgüter zusammenfassend betrachtet und bewertet.

3.1 Grundlagen und Methodik der Umweltprüfung

Die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgt auf Grundlage der im § 2 Abs. 4 BauGB genannten Aspekte. Entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt, bei der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen unter Berücksichtigung der Anlage 1 (zu § 2 Abs. 4 sowie §§ 2a und 4c BauGB) ermittelt werden.

Zunächst wird eine schutzgutbezogene Bestandsaufnahme des aktuellen Umweltzustands (Basisszenario) vorgenommen. Darauf folgt eine Prognose zur Entwicklung des Umweltzustands sowohl bei Durchführung als auch bei Nichtdurchführung der Planung.

Die Beschreibung der Umweltauswirkungen konzentriert sich insbesondere auf direkte Auswirkungen. Darüber hinaus werden – sofern sie erheblich sind und sich mit vertretbarem Aufwand feststellen lassen – auch indirekte, sekundäre, kumulative, grenzüberschreitende, kurzfristige, mittelfristige, langfristige, vorübergehende, ständige sowie positive und negative Auswirkungen berücksichtigt.

Der Umweltbericht gilt nicht als unvollständig, wenn bestimmte Wirkungen – etwa grenzüberschreitende Auswirkungen auf das Schutzgut Boden – nicht beschrieben werden, sofern sie sich im festgelegten Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nicht mit angemessenem Aufwand ermitteln lassen oder ihre Erfassung im Protokoll zur Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad nicht vorgesehen war.

3.2 Schutzgut Mensch

Der Mensch steht in enger, wechselseitiger Beziehung zu seiner Umwelt. Durch die intensive Nutzung, Überformung und Prägung seiner genutzten Lebensräume greift der Mensch nachhaltig in Natur und Landschaft ein, ist aber gleichzeitig auf eine gesunde Umwelt und einen funktionsfähigen Naturhaushalt angewiesen. Die Bewahrung des Schutzgutes Mensch umfasst demnach im Wesentlichen die Bewahrung intakter Lebensbedingungen.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauGB sind in diesem Sinne unter anderem *„gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse“*, *„die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung“*, *„die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung“* sowie *„umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit“* zu berücksichtigen.

3.2.1 Bewertungskriterien

- Lärm- und Lichtimmission
- Visuelle Wahrnehmung
- Erholungsnutzung und Versorgungsgrad
- Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse (Veränderung der akustischen und lufthygienischen Belastungssituation, Erschütterungen, Geruchsbelästigungen, gesundheitsgefährdende Altlasten)

Das Schutzgut Mensch umfasst die Beurteilung der Aspekte Leben, Gesundheit und Wohlbefinden des Menschen. Die räumliche Erfassung der Umwelt für das Schutzgut Mensch orientiert sich an den Grunddaseinsfunktionen des Menschen - Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung, in Gemeinschaft leben und sich erholen. Diese Funktionen werden überwiegend innerhalb von Siedlungsbereichen realisiert. Als Flächen mit freizeitrelevanter Infrastruktur innerhalb von Siedlungsräumen, die für die Erholung der Wohnbevölkerung oder als Standort freizeitinfrastruktureller Einrichtungen Bedeutung haben, kommen Grün- und Freiflächen, Parkanlagen, spezielle Freizeitanlagen (Sportplätze, Freibäder, etc.) sowie Flächen für die naturbezogene Erholungsnutzung wie Wald- und Seengebiete, in Betracht. Für den Menschen werden Auswirkungen einer Planung bedeutsam, wenn sich Auswirkungen auf sein Wohnumfeld und/oder die Erholungsfunktion in der Landschaft ergeben.

3.2.2 Basisszenario

Das Plangebiet liegt nordöstlich angrenzend an den Siedlungsbereich von Bad Kleinen. Der westliche Rand des Plangebietes wird durch die Landstraße L031 gebildet. Bei den Flächen im Plangebiet handelt es sich überwiegend um intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen. Im nördlichen Teil des Plangebietes herrscht Ackernutzung vor, während sich im Süden hauptsächlich Intensivgrünland befindet. Die südlichen Plangebietsflächen umfassen dazu noch den „Koppelweg“ und die nördlich daran angrenzen ungeordneten Siedlungsstrukturen und Brachflächen. Sensible Nutzungen im Sinne von schutzbedürftiger sozialer Infrastruktur (z.B. Schulen, Kindergärten, Pflegeeinrichtungen) befinden sich mit der Regionalen Schule mit Grundschule „Am Schweriner See“ in ca. 150 m Entfernung.

Die vorhandene Grünfläche erfüllt bislang eine stark beschränkte Erholungs- und Aufenthaltsfunktion, insbesondere im informellen Bereich (Spazierwege, Sichtbezüge in die Landschaft). Die Landstraße 031 grenzt direkt an das Plangebiet an und beeinträchtigt dessen potenzielle Erholungsfunktion durch Verkehrslärm und Luftschadstoffe. Entlang der Bundesstraße verläuft ein Radweg, welcher die Ortslage Bad Kleinen an das überregionale Radwegenetz anbindet.

Direkt angrenzend an das Plangebiet befindet sich das aktuelle Feuerwehrgerätehaus an der Landstraße 031 („Wismarsche Straße“). Das Flächenangebot am bisherigen Standort der Feuerwehr ist begrenzt und nicht geeignet, den gestiegenen Anforderungen an eine Feuerwehr gerecht zu werden. Es fehlt an Platz für eine Erweiterung und zu Übungszwecken, zumal auch Teile der Fläche durch geschützte Kleingewässer eingenommen werden. Von der Feuerwehr ausgehende Licht- und Lärmemissionen können sich negativ auf die angrenzende Wohnbebauung auswirken.

Aktuell erfüllt das Plangebiet keine Versorgungsfunktion. Es hat keinen Einfluss auf die Wohnverhältnisse der umgebenden Wohnbebauung.

3.2.3 Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Baubedingte Auswirkungen

Während der Baumaßphase kann es zu Beeinträchtigungen durch baubedingte Emissionen, wie Lärm-, Licht-, Staub oder anderer Luftschadstoffe kommen. Potenziell lärmintensive Baumaßnahmen sind bei Schüttvorgängen und Abrissarbeiten zu erwarten. Überschreitungen der Richtwerte der AVV-Baulärm treten wahrscheinlich nicht auf. Die besonders lärmintensiven Baumaßnahmen treten zeitlich begrenzt auf. Eine Belästigung durch baubedingte Lichtemissionen aufgrund der Entfernung von genutzten Wohn- und Gewerbeflächen nicht zu erwarten. Die Emission von Stäuben und Dieselruß in der Bauphase ist bei sachgemäßer Baudurchführung nach Stand der Technik zu vermeiden. Da die Immissionen nur temporär, also während der Bauphase auftreten, sind diese von den Anwohnern zu tolerieren und stellen keine erhebliche Beeinträchtigung dar.

(Lärm)Emissionen

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 29 sind verschiedene Nutzungen vorgesehen, die als Quellen störender Emissionen zu identifizieren sind, und solche, die vor diesen geschützt werden müssen.

Ein Teil der prognostizierten Lärmemissionen im Plangebiet resultieren aus der geplanten Nutzung des Feuerwehrgeländes. Dies umfasst die An- und Abfahrt von Mitarbeitern und Feuerwehrfahrzeugen, Einsatzfahrten, die Ausbildungsbetrieb sowie mögliche Vereinstätigkeiten. Bei dem Betrieb der Nahversorger ist die Lärmbelastung durch den täglichen Lieferverkehr und die Nutzung des Parkplatzes samt Bewegung der Einkaufswagen zu betrachten.

Zur Bewertung der Lärmeinwirkungen auf die geplanten Wohngebiete und die Geräusch(ein)-wirkungen der geplanten Nahversorger und der Feuerwehr wird ein Schalltechnisches Gutachten erstellt. Dabei sollen neben Straßen- und Gewerbelärm auch die Einflüsse der geplanten Feuerwehr mitberücksichtigt werden.

Zum Schutz der geplanten Wohnbebauung sind im Plangebiet ein begrünter Erdwall als Lärmschutzeinrichtungen zwischen dem Wohngebiet und dem geplanten Sondergebiet „Versorgungszentrum“ und eine parkartige Grünfläche zwischen Wohnen und Feuerwehr geplant.

Visuelle Wahrnehmung

Für die Planung sollen auf den überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen im Geltungsbereich eine Feuerwehr, ein Versorgungszentrum mit Einkaufsmöglichkeiten und Wohnbebauung entstehen. Mit Umsetzung der Planung wird der nördliche Ortseingang aus Richtung Wismar kommend neu gestaltet und aufgewertet. Die ungeordneten Grünflächen am Ortseingang, nördlich der L031, sollen zur verkehrlichen Erschließung des Gebietes in eine öffentliche Parkanlage mit Fußweg aufgewertet werden. Die Planung sieht die Pflanzung von Einzelbäumen entlang der geplanten Erschließungsstraße und einen separaten begrünten Fußweg vor.

Das Orts- bzw. Landschaftsbild wird sich bei Umsetzung der Planung entsprechend verändern. Dies ist jedoch nicht allgemein als Beeinträchtigung der visuellen Wahrnehmung des Gebietes zu werten, da sich die im Plangebiet geplanten Grünanlagen positiv auf Wahrnehmung des Wohngebietes auswirken.

Erholungs- und Freizeitnutzung

Die für die Planung vorgesehene Fläche besitzt aktuell keine herausragende Bedeutung für die Erholungsnutzung. Der Geltungsbereich stellt sich als überwiegend, intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen dar und ist nicht oder nur bedingt für die Naherholung der Anwohner nutzbar. Zudem stellt die angrenzende Landstraße L031 eine Vorbelastung des Gebietes dar, welche die Erholungsfunktion der Fläche zusätzlich einschränkt. Durch die Realisierung des Vorhabens kommt es zu einer Nutzungsänderung der Fläche, welche sich positiv auf Freizeit- und Erholungsaktivitäten der umliegenden Bevölkerung auswirken können. Der Neubau der Feuerwehr soll zukünftig mehr Platz für Übungen und Vereinstätigkeiten bieten. Im Südosten des Plangebietes soll zur Weiterentwicklung des sozialen Grundbedarfs noch eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ entstehen, welche die gemeindlichen Strukturen in der unmittelbaren Nähe, wie den Jugendclub, erweitern sollen. Unter Beachtung des neuen Standorts der Feuerwehr und der Planung von Park- und Grünflächen in dem zukünftigen Wohngebiet sowie der möglichen Schaffung von gastronomischen Angeboten am Versorgungszentrum kann von einer Verbesserung der Erholungs- und Freizeitnutzung ausgegangen werden.

Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Die im Plangebiet vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzflächen haben nur einen geringfügigen Einfluss auf die Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Durch die Verlagerung des Feuerwehrgerätehauses und der daraus resultierenden Erweiterung der nutzbaren Fläche wird sowohl den gestiegenen Anforderungen zum Bevölkerungsschutz als auch dem Raumbedarf der Mitglieder der Einsatzabteilung sowie der Jugendfeuerwehr begegnet.

Mit Umsetzung der Planung sind Maßnahmen zum Schutz der geplanten und bestehenden Wohnbebauung vor den Lärmemissionen durch den Liefer- und Einsatzverkehr des Versorgungszentrums und der Feuerwehr geplant. Die genauen Ausführungen werden im Rahmen des Bauleitplanverfahrens unter Zuhilfenahme von Gutachten erarbeitet.

Unter Beachtung von Lärmschutzmaßnahmen ist davon auszugehen, dass die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt werden.

Versorgungsfunktion

Mit Umsetzung der Planung soll der Bau eines Versorgungszentrums vorbereitet werden. Die im Ort ansässigen Nahversorger, ein Vollsortimenter und ein Discounter wollen ihre Verkaufsfläche vergrößern und langfristig im Grundzentrum Bad Kleinen verbleiben. Die Versorgungsfunktion soll so in dem Grundzentrum Bad Kleinen langfristig gesichert werden.

3.2.4 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bliebe die landwirtschaftliche Nutzung im Plangebiet erhalten. Aufgrund der gestiegenen Anforderung an eine Feuerwehr wäre der Erhalt der Freiwilligen Feuerwehr am aktuellen Standort allerdings nicht möglich. Den Einkaufsmärkten im Zentrum der Ortslage würden die Möglichkeiten zur Erweiterung verwehrt, da an den aktuellen Standorten keine Erweiterungen möglich sind.

3.2.5 Bewertung – Schutzgut Mensch

Im Rahmen der Planung des Bebauungsplanes Nr. 29 sollen im Grundzentrum Bad Kleinen ein Versorgungszentrum, neue Wohnbauflächen, Flächen für Soziale Einrichtungen und ein neuer, den gestiegenen Anforderungen gerechter, Standort für die Feuerwehr entstehen. Bei Umsetzung des Vorhabens sind unter Beachtung der Vorgaben des zu erstellenden Lärmschutzgutachtens keine erheblichen Beeinträchtigungen durch (Lärm)Emissionen zu erwarten. Auch die visuelle Wahrnehmung des Gebietes wird bei Umsetzung des Vorhabens nicht erheblich beeinträchtigt. In Bezug auf die Erholungs- und Freizeitnutzung sowie die Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist die vorliegende Planung als positiv zu bewerten.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass mit der Umsetzung der Planung keine erheblich negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten sind.

3.3 Schutzgut Tiere, Pflanzen sowie biologische Vielfalt

3.3.1 Bewertungskriterien

Pflanzen

- Hemerobie (Einfluss menschlicher Nutzung)
- Seltenheit/ Gefährdung
- Vielfalt
- Wiederherstellbarkeit Biotoptyp
- Biotopverbund

Tiere

- Hemerobie (Einfluss menschlicher Nutzung)
- Vorkommen gefährdeter Arten
- Vielfalt der Tierarten

Biologische Vielfalt

- Biotopausstattung (Vielfalt innerhalb und zwischen Arten, Biologische Vielfalt, Vielfalt an Biotopen)

Das Schutzgut Pflanzen, Tiere sowie biologische Vielfalt umfasst die Erfassung und Bewertung von Lebensräumen, Artenvorkommen sowie der strukturellen Vielfalt innerhalb und zwischen Ökosystemen. Bewertet werden dabei insbesondere die Hemerobie (Grad der menschlichen Beeinflussung), die Vielfalt und Gefährdung von Arten und Biotopen sowie deren ökologische Wiederherstellbarkeit und Einbindung in den Biotopverbund. Im Hinblick auf die Pflanzenwelt erfolgt die Betrachtung unter anderem anhand der Vielfalt der Vegetationsstrukturen, der Seltenheit und Gefährdung einzelner Arten oder Biotoptypen sowie der Möglichkeit zur Wiederherstellung beeinträchtigter Standorte. Ein besonderes Augenmerk liegt auf dem Grad der Vorbelastung durch menschliche Nutzung (Hemerobie) und der Rolle der jeweiligen Biotope innerhalb des regionalen Biotopverbunds. Für das Tierartenspektrum ist neben der allgemeinen Artenvielfalt vor allem das Vorkommen geschützter oder gefährdeter Arten von Bedeutung. Auch hier fließen der Hemerobiegrad sowie die Bedeutung des Untersuchungsraums als Lebens-, Fortpflanzungs- oder Rückzugsraum in die Bewertung ein.

Die biologische Vielfalt als übergeordneter Bewertungsaspekt bezieht sich auf die Ausstattung mit verschiedenen Biotoptypen sowie auf die Vielfalt innerhalb und zwischen Arten. Sie stellt einen zentralen Indikator für die Funktionsfähigkeit und Stabilität von Ökosystemen dar. Auswirkungen einer Planung auf dieses Schutzgut sind insbesondere dann bedeutsam, wenn Lebensräume zerstört, zerschnitten oder in ihrer Funktion eingeschränkt werden, wenn Vorkommen geschützter Arten betroffen sind oder wenn die biologische Vielfalt durch eine Verarmung der Struktur- und Artenausstattung reduziert wird.

Bei baulichen Planvorhaben sind artenschutzrechtliche Belange gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu berücksichtigen. Dabei ist zu prüfen, ob das Vorhaben Auswirkungen auf europarechtlich geschützte Tier- und Pflanzenarten hat. Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es unter anderem verboten:

- besonders geschützte Tiere zu fangen, zu verletzen oder zu töten,
- ihre Entwicklungsformen zu beschädigen oder aus der Natur zu entnehmen,

- ihre Fortpflanzungs- oder Ruhestätten zu zerstören oder erheblich zu stören,
- sowie besonders geschützte Pflanzen zu entnehmen oder zu zerstören.

Dabei gilt: Wird die ökologische Funktion von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten (z. B. Brutplätze, Niststandorte, Überwinterungsquartiere) im räumlichen Zusammenhang dauerhaft erhalten, kann ein Eingriff unter bestimmten Voraussetzungen zulässig sein. In solchen Fällen können vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen zur Sicherung dieser Funktion erforderlich sein.

Besondere Relevanz besitzen dabei:

- **Alle europäischen Vogelarten** nach Art.1 der Vogelschutzrichtlinie (Vogelschutz-RL), einschließlich regelmäßig auftretender Zugvögel gemäß Art. 4 Abs. 2 Vogelschutz-RL,
- **Alle Tierarten des Anhangs IVa** der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL),
- **Alle Pflanzenarten des Anhangs IVb** der FFH-RL.

Die Anwendung des § 44 BNatSchG dient der Umsetzung der europäischen Vorgaben aus der Vogelschutzrichtlinie und der FFH-Richtlinie. Daher ist im Rahmen der Bauleitplanung sicherzustellen, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände vermieden werden oder – falls erforderlich – im Rahmen der artenschutzrechtlichen Ausnahmeprüfung abgearbeitet werden können. Grundlage dabei kann ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag oder eine SPA- oder FFH-Verträglichkeitsprüfung sein.

Das Schutzgut Pflanzen, Tiere sowie biologische Vielfalt umfasst die Erfassung und Bewertung von Lebensräumen, Artenvorkommen sowie der strukturellen Vielfalt innerhalb und zwischen Ökosystemen. Zur Bewertung des Eingriffes auf die zu schützenden Arten entstehend durch die Planungen des Bebauungsplans Nr. 29 der Gemeinde Bad Kleinen wurde das Ingenieurbüro Ellmann/Schulze GbR mit der Erstellung eines Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags beauftragt.

3.3.2 Basisszenario

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wird ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag durch das Ingenieurbüro Ellmann/Schulze GbR erarbeitet. In den artenschutzrechtlichen Darstellungen sind alle wildlebenden Vogelarten sowie Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie zu berücksichtigen. Bestandteil sind ggf. auch erforderliche Vermeidungs- bzw. vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen). Die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung auf Arten, die einen Schutzstatus gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) aufweisen, werden im Rahmen des derzeit in Bearbeitung befindlichen artenschutzrechtlichen Fachbeitrages behandelt.

3.3.3 Prognose des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Die Auswirkungen des Eingriffes sind noch nicht genau abzuschätzen, da sich im Südosten des Plangebietes noch Gebäudestrukturen befinden, die potentielle Habitate für Fledermäuse und Brutvögel darstellen. Aufgrund der Größe der Überplanten Flächen und der Entnahme einzelner Bäume ist eine Kartierung der Fläche

dahingehend beauftragt und teilweise schon erfolgt. Der Abriss der Bestandsgebäude sollte unter einer Ökologischen Baubegleitung erfolgen.

3.3.4 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde sich die Flächennutzung nicht verändern. Es wären daher keine Veränderungen der Artenzusammensetzung zu erwarten.

3.3.5 Bewertung – Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Eine Abschließende Bewertung des Schutzgutes Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt kann erst bei Vorlage des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages erfolgen.

3.4 Schutzgut Boden

3.4.1 Bewertungskriterien

- Filter- und Pufferfunktion
- Lebensraum für Tiere und Pflanzen
- Wertvoller Boden, Kulturgut
- Anthropogene Beeinträchtigungen
- Altlasten

Der Boden erfüllt im Natur- und Landschaftshaushalt sowie im Stoffkreislauf zentrale Funktionen. Er wirkt als Filter, Speicher und Puffer für Wasser, Luft und Nährstoffe und trägt zur Umwandlung von Stoffen bei. Zudem stellt er einen wichtigen Lebensraum für Pflanzenwurzeln, Mikroorganismen und Bodentiere dar. Die physikalischen und chemischen Eigenschaften des Bodens – wie Substratzusammensetzung, Humusgehalt und Wasserhaushalt – beeinflussen maßgeblich die Ausprägung der natürlichen Vegetation und die Standortqualität.

Nach § 2 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) hat der Boden darüber hinaus eine bedeutende Funktion für den Menschen: als Produktionsgrundlage für die Landwirtschaft, als Standort für Siedlung und Infrastruktur sowie als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte (z. B. durch Bodenfunde oder geologische Schichten).

Die anthropogene Beeinflussung des Bodens – etwa durch Versiegelung, Erosion, Verdichtung oder Schadstoffeinträge – kann diese Funktionen erheblich beeinträchtigen. Auch potenzielle oder bestehende Altlasten und schädliche Bodenveränderungen sind im Rahmen der Planung zu berücksichtigen, da sie Risiken für Umwelt und Gesundheit darstellen können.

3.4.2 Basisszenario

In der LINFOS-Datenbank ist für das Plangebiet der nachfolgende Bodentyp verzeichnet (LUNG 2025):

- Tieflehm-/ Lehm-/ Parabraunerde/ Fahlerde/ Pseudogley (Staugley); Grundmoränen, z.T. mit starkem Stauwassereinfluss, eben bis flachkuppig

Gemäß dem Gutachterlichen Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg (GLRP WM) befindet sich das Plangebiet in einem Bereich mit mittlerer bis hoher Schutzwürdigkeit des Bodens.

Nachfolgend wird die Wirksamkeit bzw. Ausprägung der Bodenfunktionen gemäß § 2 BBodSchG im Plangebiet unter Berücksichtigung vorhandener Beeinträchtigungen zusammengefasst:

Tabelle 5 Bodenfunktionen gemäß § 2 BBodSchG und ihre Wirksamkeit im Plangebiet

Bodenfunktion nach § 2 BBodSchG		Wirksamkeit im Untersuchungsgebiet
1.	Natürliche Funktion als	
a)	Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen	Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung und der anthropogenen Prägung im Allgemeinen ist die Lebensraumfunktion des Bodens im Plangebiet eingeschränkt. Die intensiv genutzten Flächen bieten keine geeigneten Lebensraumbedingungen für seltene, wertvolle oder geschützte Pflanzen sowie hochwertige Biotoptypen. Aufgrund der anthropogenen Prägung ist im Plangebiet ein Vorkommen von acker- und in Randbereichen siedlungstypischer Tier- und Pflanzenarten bzw. Kulturfolger zu erwarten.
b)	Bestandteil des Naturhaushalts, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen	Die Böden im Plangebiet zeichnen sich insbesondere durch eine mittlere bis hohe Pufferkapazität aus. Die Austauschkapazität sowie das natürliche Ertragspotenzial werden als mittel bis hoch eingestuft. Die Luftkapazität liegt aufgrund des starken Wassereinflusses im geringen bis mittleren Bereich. Je nach Ausprägung des Bodensubstrates weisen die Böden eine mittlere Feldkapazität auf. Die Durchlässigkeit der Böden ist insgesamt als gering bis zu bewerten (LUNG 2005 ¹). Durch die anthropogene Nutzung werden die Bodenfunktionen teilweise eingeschränkt bzw. beeinträchtigt. Im Plangebiet stehen keine seltenen, wertvollen oder vom Menschen unbeeinflussten Böden an.
c)	Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen aufgrund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers	
2.	Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte	Im Plangebiet sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine archäologischen Denkmale vorhanden.
3.	Nutzungsfunktionen	Die Ackerflächen im Plangebiet erfüllen derzeit eine Funktion als Standort für die landwirtschaftliche Nutzung. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Bad Kleinen wird der südliche Bereich des Plangebietes als Wohnbaufläche sowie als Verkehrsfläche dargestellt. Unter Abzug der bereits im wirksamen Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellten Flächen ergibt sich für die

¹ LANDESAMT FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND GEOLOGIE (LUNG) (2005): Böden in Mecklenburg-Vorpommern. Abriss ihrer Entstehung, Verbreitung und Nutzung. – 2. Auflage. Stand: 30.09.2005.

Bodenfunktion nach § 2 BBodSchG		Wirksamkeit im Untersuchungsgebiet
		Landwirtschaftliche Nutzflächen eine durchschnittliche Bodenwertzahl von 49 (LAI V 2025 ²).

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet sowie im näheren Umkreis keine Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen bekannt.

3.4.3 Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Die natürliche Bodenstruktur und stoffliche Zusammensetzung sind durch die bereits anthropogen beeinträchtigte Ortsrandlage und landwirtschaftliche Nutzung verändert. Die maßgeblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden entstehen durch dauerhafte Bodenversiegelungen bzw. Überbauung. Zusätzlich zu der Beeinträchtigung durch Versiegelung/Überbauung kann es zu Beeinträchtigungen durch Bodenauftrag und -abtrag sowie zum Funktionsverlust des Bodens kommen. Die Beeinträchtigungen des Schutzgut Boden werden im Rahmen der Eingriffsbilanzierung berücksichtigt (vgl. Kap. 5.3.2)

Nachfolgend werden die prognostizierten Auswirkungen der Planung auf die Wirksamkeit bzw. Ausprägung der Bodenfunktionen gemäß § 2 BBodSchG im Plangebiet zusammengefasst:

Tabelle 6: Auswirkungen der Planung auf die Bodenfunktionen gemäß § 2 BBodSchG

Bodenfunktion nach § 2 BBodSchG		Wirksamkeit im Untersuchungsgebiet
1.	Natürliche Funktion als	
a)	Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen	Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung und der anthropogenen Prägung im Allgemeinen ist die Lebensraumfunktion des Bodens im Plangebiet generell eingeschränkt. Auswirkungen auf die potenziell vorkommenden Tier- und Pflanzenarten werden in Kapitel 3.3 ausführlich betrachtet.
b)	Bestandteil des Naturhaushalts, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen	Für das Plangebiet wird im Verlauf des Bebauungsplanverfahrens ein Baugrundgutachten erstellt, welches Aussagen über die Versickerungsfähigkeit des Bodens gibt. Sofern das Fachgutachten die Versickerungsfähigkeit des anfallenden Niederschlagswassers auf den Grundstücken nachweist, werden Festsetzungen zur örtlichen Niederschlagsversickerung getroffen.
c)	Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen aufgrund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers	Unter Beachtung der Ziele des Klima- und Ressourcenschutzes ist zu empfehlen, dass auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser auf den jeweiligen Grundstücken in eine unterirdische

² LANDESAMT FÜR INNERE VERWALTUNG MECKLENBURG-VORPOMMERN (LAI V) (2025): Geodatenviewer GAIA-MVprofessional. – erreichbar unter: <https://www.geoportal-mv.de/gaia/gaia.php>, abgerufen im Dezember 2025.

Bodenfunktion nach § 2 BBodSchG		Wirksamkeit im Untersuchungsgebiet
		Regenwasserzisterne einzuleiten und z.B. zum Zwecke der Garten- oder Grünflächenbewässerung zu nutzen.
2.	Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte	Im Plangebiet sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine archäologischen Denkmale vorhanden.
3.	Nutzungsfunktionen	Mit Umsetzung der Planung soll die Fläche zukünftig als „Siedlungs- und Erholungsfläche“ sowie als „Standort für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen“ genutzt werden.

Innerhalb des Plangebietes wird der Boden bereits überwiegend landwirtschaftlich genutzt, weshalb von anthropogenen Veränderungen der Bodenstrukturen auszugehen ist.

Mit der Planung erfolgt die Umnutzung von ca. 8 ha Ackerfläche und ca. 1,6 ha Intensivgrünland sowie der Nachnutzung innerörtlicher Brachflächen mit teilweise ruinösen Gebäudebestand. Die vom Projekt ausgehenden potenziellen Konflikte bestehen somit in der zusätzlichen Versiegelung und Überbauung. Durch die Umsetzung der Planung erfolgen Versiegelungen von rund 6,7 ha. Die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden durch Versiegelung oder Biotopveränderungen und Funktionsverluste werden im Rahmen der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt.

3.4.4 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die Fläche weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden. Die bestehenden Bodenfunktionen würden keine wesentlichen Veränderungen erfahren.

3.4.5 Bewertung – Schutzgut Boden

Die geplanten Versiegelungen stellen einen kompensationspflichtigen Eingriff in das Schutzgut Boden dar. Dieser wird im Rahmen der Eingriffsbilanzierung berücksichtigt und durch entsprechende Maßnahmen kompensiert (vgl. Kap. 5). Unter Berücksichtigung des notwendigen Ausgleiches für die Versiegelung können die mit dem Eingriff verbundenen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden ausgeglichen werden.

3.5 Schutzgut Wasser

3.5.1 Bewertungskriterien

Grundwasser

- Grundwasserbeschaffenheit
- Grundwasserneubildung, -dynamik
- Verschmutzungsgefahr des Grundwassers

Oberflächengewässer

- Selbstreinigungsfunktion Oberflächengewässer
- Lebensraumfunktion der Gewässer und ihrer Uferbereiche
- Gewässerbeeinträchtigungen durch ufernahe Nutzung
- Überschwemmungsgefahr des Plangebiets

Trinkwasserschutzzone

- Schutzstatus

Hochwasserrisiko

- Risikogebiete
- Überschwemmungsbereiche

Das Grundwasser übernimmt eine zentrale Rolle im Naturhaushalt sowie für die Trinkwasserversorgung. Seine Beschaffenheit hängt maßgeblich von der geologischen Ausgangslage, den Bodenverhältnissen sowie der Art und Intensität der Flächennutzung ab. Die Grundwasserneubildung und -dynamik sind wichtige Kenngrößen für die langfristige Verfügbarkeit und Qualität. Flächenversiegelung, Verdichtung oder Bodenverunreinigungen können die natürliche Neubildung hemmen und die Gefahr von Verschmutzungen durch Schadstoffe erhöhen.

Oberflächengewässer wie Bäche, Gräben oder Seen übernehmen vielfältige ökologische Funktionen. Neben ihrer Selbstreinigungsfunktion dienen sie als Lebensraum für Tiere und Pflanzen, insbesondere in den Ufer- und Übergangsbereichen. Ufernahe Nutzungen, etwa durch Bebauung oder landwirtschaftliche Nutzung, können zu Gewässerbeeinträchtigungen führen – etwa durch Erosion, Nährstoffeinträge oder Beeinträchtigung der Uferstruktur. Zudem ist im Rahmen der Planung die potenzielle Überschwemmungsgefahr für das Plangebiet zu prüfen und zu bewerten.

Befindet sich das Plangebiet innerhalb einer Trinkwasserschutzzone, gelten erhöhte Anforderungen an den Schutzstatus. Ziel ist die Vermeidung von Einträgen schädlicher Stoffe in das Grundwasser. In diesen Zonen sind bestimmte Nutzungen oder bauliche Vorhaben nur eingeschränkt oder unter besonderen Auflagen zulässig, um die Qualität des Trinkwassers langfristig zu sichern.

3.5.2 Basisszenario

Grundwasser

Das Plangebiet befindet sich im Bereich des Grundwasserkörpers „Warnow-Schweriner See“ welcher sich mengenmäßig und chemisch in einem schlechten Zustand befindet. Dies ist ursächlich auf die Schadstoffeinträge aus der Landwirtschaft in Form von Nitrat zurückzuführen (BFG 2025³)

Die Grundwasserressourcen im Plangebiet stellen ein potenziell nutzbares Dargebot mit hydraulischen Einschränkungen dar. Die Grundwasserneubildungsrate liegt bei 90 – 190 mm/a. Der Grundwasserflurabstand wird mit > 10 m angegeben (LUNG 2026).

Gemäß dem Gutachterlichen Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg (GLRP WM) befindet sich das Plangebiet in einem Bereich mit hoher bis sehr hoher Schutzwürdigkeit des Grund- und Oberflächenwassers.

Oberflächenwasser

Innerhalb des Plangebietes befindet sich kein Oberflächengewässer. Die nächstgelegenen kleineren Stand- und Fließgewässer befinden sich westlich und östlich des Geltungsbereiches in Form von einem künstlichen Teich auf dem Gelände der Freiwilligen Feuerwehr, 30 m westlich der L031 und einem Soll östlich in 50 m Entfernung. Das östlich gelegene Standgewässer ist als gesetzlich geschütztes Biotop ausgewiesen (vgl. Kap. 2.3). Größere Gewässer, wie der Schweriner See, liegen mehr als 1.000 m vom Plangebiet entfernt.

Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich außerhalb ausgewiesener Wasserschutzgebiete. Zudem befinden sich im Plangebiet keine Heilquellen oder Mineralbrunnen sowie Gewässer- oder Küstenschutzstreifen.

Hochwasserrisiko

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Hochwasserrisikogebiet gemäß § 73 WHG oder einem Überschwemmungsgebiet gemäß § 76 WHG.

3.5.3 Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Grundwasser

Generell ist bei Umsetzung der Planung keine Erhöhung der Grundwassergefährdung zu erwarten.

³ BUNDESAMT FÜR GEWÄSSERKUNDE (BFG) (2025): Wasserkörpersteckbriefe aus dem 3. Zyklus der WRRL (2022-2027). – erreichbar unter: https://geoportal.bafg.de/birt_viewer/frameset?__report=GW_WKSB_21P1.rptdesign¶m_wasserkoeper=DEGB_DEMV_WP_WA_1_16; abgerufen im Januar 2026.

Mit der Umsetzung der Planung erhöht sich der Versiegelungsanteil durch die Bebauung. Dies wird im Rahmen der Eingriffsbilanzierung berücksichtigt und durch entsprechende Maßnahmen kompensiert (vgl. Kap. 5). Im weiteren Verlauf der Bauleitplanung wird ein Baugrundgutachten erstellt, welches Aussagen über die Versickerungsfähigkeit des Bodens trifft. Auf dieser Grundlage werden entsprechende Hinweise zur Wasserhaltung, Entwässerung und Versickerung gegeben. Zusätzlich soll ein Entwässerungskonzept erarbeitet werden, in dem konkrete Maßnahmen zur Ableitung von Niederschlags- und Schmutzwasser benannt werden. Es ist zu erwarten, dass in den in Arbeit befindlichen Gutachten Maßnahmen erarbeitet werden, mit denen erhebliche Beeinträchtigungen des Grundwassers ausgeschlossen werden können.

Oberflächengewässer

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Oberflächengewässer. Im Zuge des geplanten Vorhabens werden zudem keine Oberflächengewässer im weiteren Umkreis des Plangebietes beansprucht. Aufgrund der Entfernung des Plangebietes können Beeinträchtigungen umliegender Stand- und Fließgewässer ausgeschlossen werden.

Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich außerhalb ausgewiesener Wasserschutzgebiete. Eingriffe in umliegende Schutzgebiete sind im Zuge des Vorhabens nicht vorgesehen. Daher sowie aufgrund der Entfernung zu umliegenden Wasserschutzgebieten (ca. 1.800 m) können Beeinträchtigungen dieser ausgeschlossen werden.

Hochwasserrisiko

Da sich das Plangebiet außerhalb ausgewiesener Hochwasserrisikogebiete sowie Überschwemmungsgebiete befindet, sind durch die Umsetzung der Planung keine nachteiligen Auswirkungen in Bezug auf den Hochwasserschutz zu erwarten.

3.5.4 Prognose des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die aktuellen Nutzungen bestehen bleiben, Veränderung im Wasserhaushalt wären nicht zu erwarten.

3.5.5 Bewertung – Schutzgut Wasser

Mit der Umsetzung der Planung erhöht sich der Versiegelungsanteil durch die Bebauung, dadurch kann es zu Veränderungen des Wasserhaushalts im Plangebiet kommen. Die Versiegelung wird im Rahmen der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt. Im weiteren Verlauf des Bauleitplanverfahrens werden ein Baugrundgutachten und ein Entwässerungskonzept erarbeitet, welche Hinweise und Daten zur Wasserhaltung, Entwässerung und Versickerung geben sollen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser zum jetzigen Planungsstand nicht zu erwarten sind.

3.6 Schutzgut Fläche

3.6.1 Bewertungskriterien

- Größe der zusammenhängenden Freiflächen
- Naturnähe der Freiflächen
- Belastung der Freiflächen durch Luftschadstoffe und Lärm
- Flächenverbrauch

Freiflächen übernehmen wichtige Funktionen für den Naturhaushalt, das Mikroklima sowie die Lebensqualität in Siedlungsräumen. Die Größe zusammenhängender Freiflächen ist dabei entscheidend für deren ökologische Wirksamkeit, insbesondere als Lebensraum, Frischluftschneise oder Rückzugsort für Flora und Fauna. Je naturnäher diese Flächen ausgestaltet sind – etwa mit heimischen Gehölzen, extensiven Wiesen oder unversiegelten Böden – desto höher ist ihr Beitrag zur Biodiversität und ökologischen Durchlässigkeit.

Die Belastung durch Luftschadstoffe und Lärm kann die Funktionalität und Aufenthaltsqualität dieser Räume erheblich einschränken. Insbesondere in städtischen Gebieten ist auf eine ausreichende Pufferung gegenüber verkehrsreichen Straßen oder gewerblichen Nutzungen zu achten.

Der Flächenverbrauch durch Bebauung und Versiegelung stellt ein wesentliches Kriterium bei der Bewertung von Eingriffen in bestehende Freiflächen dar. Eine sparsame und flächeneffiziente Planung trägt zum Erhalt ökologisch wertvoller Strukturen und zur langfristigen Sicherung offener Landschaftsräume bei.

3.6.2 Basisszenario

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 29 der Gemeinde Bad Kleinen umfasst überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen, wovon ca. 8 Ackerflächen neben ca. 1,6 ha Grünland den Großteil bilden. Im Süden des Plangebietes befinden sich Verkehrs- und Brachflächen der Ortslage Bad Kleinen, die im Zuge der Planung aufgewertet und nachgenutzt werden sollen. Flächige Versiegelungen sind im Plangebiet mit Ausnahme der vorhandenen Bebauung im Südosten des Geltungsbereiches nicht vorhanden. Die Gemeinde beabsichtigt mit der Planung die bereits im Flächennutzungsplan teilweise dargestellte Wohnbebauung im Norden der Ortslage sowie neue bedarfsgerechte Standorte für die ansässigen Nahversorger und die Freiwillige Feuerwehr zu schaffen. Darüber hinaus sollen die Brachflächen im Osten der Ortslage sinnvoll nachgenutzt werden. Das Plangebiet besitzt eine Fläche von ca. 11,5 ha und befindet sich im direkten Anschluss an den Siedlungsraum der Ortslage Bad Kleinen entlang der L031.

3.6.3 Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Aufgrund der Überplanung bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen ist bei der vorliegenden Planung von einer hohen zusätzlichen Versiegelung auszugehen. Es erfolgt mit der Umsetzung der Planung eine Versiegelung von ca. 6,7 ha.

Mit der Umsetzung der Planungsziele des Bebauungsplanes Nr. 29 werden Acker- und Grünlandflächen sowie randliche Brachflächen der Siedlungsbereiche in verschiedene Nutzungen überführt. Die Planung sieht neben der Ausweisung von Wohngebieten im Norden und Osten auch die Errichtung eines Versorgungszentrums in Westen und die Schaffung von Flächen für den Gemeinbedarf für eine neue Feuerwehr und die Verwaltung im Süden und Westen vor. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über zwei neu anzulegende Planstraßen und Fußwege. Durch die Planung entstehen großflächige Versiegelungen und Bodenverdichtungen. Insgesamt werden ca. 11,5 ha. überplant.

Innerhalb des Plangebietes sind verschiedene Grünstrukturen vorgesehen. Heckenstrukturen sollen unterschiedlichen Nutzungen räumlich voneinander trennen und störende Emissionen dämpfen. Abschirmgrün soll einen sanften Übergang zur freien Landschaft schaffen und die Auswirkungen menschlicher Nutzung auf die Umgebung verringern. Die vorgesehenen parkartigen Grünstrukturen sollen die geplanten Wohngebiete mit den bestehenden Siedlungsstrukturen verbinden und öffentliche grüne Rückzugsorte innerhalb des Geltungsbereiches schaffen.

Die Planung sieht vor, die im Plangebiet vorhandenen Flächen durch differenzierte Festsetzungen der baulichen Dichte effizient zu nutzen. Im sonstigen Sondergebiet „Versorgungszentrum“ ist eine GRZ von 0,8 festgesetzt, wodurch eine hohe bauliche Ausnutzung und Konzentration der Nutzungen erreicht wird. Auf den Dach- und Parkplatzflächen ist zusätzlich die Installation von PV-Anlagen vorgesehen, die sich positiv auf den Verbrauch und die Nutzungsintensität der Fläche auswirkt. Für die Flächen für den Gemeinbedarf wird eine GRZ von 0,6 vorgesehen.

Die geplanten Wohngebiete sind in drei Teilbereiche gegliedert. In den zur freien Landschaft orientierten Randbereichen ist eine aufgelockerte Einzelhausbebauung mit geringer Flächeninanspruchnahme (WA 1 – GRZ 0,3, FH 8,5) vorgesehen. Im inneren Bereich des Plangebietes sind durch die Planung von Doppel- und Mehrfamilienhäusern höhere bauliche Dichten (WA 2 – GRZ 0,4, FH 10,50; WA 3 – GRZ 0,4, FH 11,50) vorgesehen.

Insgesamt wird durch die abgestufte Bebauungsstruktur eine flächensparende Siedlungsentwicklung angestrebt, bei der höhere Versiegelungsgrade auf die inneren, an den Bestand angrenzenden, Bereiche konzentriert und die Übergänge zur freien Landschaft gelockert werden.

3.6.4 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die landwirtschaftliche Nutzung der Flächen bestehen bleiben. Es würde auch keine Nachnutzung der Brachflächen im Randbereich Siedlungslage geben und es wäre davon auszugehen, dass die ruinösen Scheunen im Süden des Plangebietes weiter verfallen würden.

3.6.5 Bewertung – Schutzgut Fläche

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an das Siedlungsgebiet des Hauptortes Bad Kleinen an und unterliegt überwiegend landwirtschaftlicher Nutzung. Die Planung stellt die bauliche Arrondierung des nordöstlichen Siedlungsbereiches dar und wird als solche

schon teilweise in der gültigen Fassung der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes als Wohnbaufläche dargestellt. Dementsprechend ist davon auszugehen, dass die Fläche aufgrund der intensiven Nutzung sowie der anthropogenen Prägung bereits vorbelastet ist. Generell ist die Nutzung anthropogen vorbelasteter Flächen der freien Landschaft vorzuziehen. Mit der Planung werden teilweise städtische Brachflächen nachgenutzt. Eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Fläche ist dennoch zu erwarten, da Acker- und Grünlandflächen überplant werden. Grünstrukturen lockern zwar die geplanten Nutzungen auf und sorgen für Kaltluftzufuhr und Versickerungsmöglichkeiten, dennoch geht die Planung mit einem Verlust der freien Landschaft einher. Der Verlust und die Intensität des Eingriffes durch zusätzliche Versiegelung sowie der dafür erforderliche Ausgleich werden im Rahmen der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ermittelt und berücksichtigt (vgl. Kap. 5).

Unter Berücksichtigung dieser Aspekte und Argumentation können erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Fläche ausgeschlossen werden.

3.7 Schutzgut Luft und Klima

3.7.1 Bewertungskriterien

- Veränderung des Klimas
- Veränderung der lufthygienischen Situation
- Vegetation als klima- und lufthygieneregulierende Faktoren
- Klimawandel
- Bioklimatische Be- und Entlastungspotentiale

Luft und Klima sind zentrale Umweltfaktoren, die sowohl die Lebensqualität des Menschen als auch die Funktionsfähigkeit von Ökosystemen maßgeblich beeinflussen. Veränderungen des lokalen Klimas – etwa durch Bebauung, Versiegelung oder den Verlust vegetationsgeprägter Flächen – können zu einer Erhöhung der Umgebungstemperaturen und einer veränderten Luftzirkulation führen. Dies wirkt sich unmittelbar auf das städtische Mikroklima und die thermische Belastung in Siedlungsräumen aus. Die lufthygienische Situation wird stark durch Emissionen aus dem Verkehrssektor, gewerblichen Quellen und Heizungsanlagen geprägt. Eine Verschlechterung der Luftqualität kann gesundheitliche Risiken erhöhen und die Aufenthaltsqualität insbesondere in dicht besiedelten Gebieten mindern. Vegetationsflächen übernehmen hierbei eine wichtige ausgleichende Funktion: Sie wirken temperaturregulierend, filtern Schadstoffe aus der Luft und fördern die Luftbewegung, insbesondere in Form von Kalt- und Frischluftentstehung. Mit dem fortschreitenden Klimawandel gewinnen bioklimatische Be- und Entlastungspotentiale zunehmend an Bedeutung. Dabei spielt die räumliche Verteilung von Grün- und Freiflächen ebenso eine Rolle wie deren Vegetationstypen und Durchlüftungswirkung. Maßnahmen zur Klimaanpassung sollten daher gezielt auf die Förderung klima- und lufthygieneregulierender Faktoren ausgerichtet sein, um städtische Hitzeinseln zu reduzieren und gesundheitsfördernde Wohnverhältnisse zu erhalten.

3.7.2 Basisszenario

Die Landschaftszone „Höhenrücken und Mecklenburgische Seenplatte“ weist ein maritim geprägtes Binnenplanarklima auf. Die jährlichen Niederschlagsmengen liegen im Durchschnitt deutlich über 600 mm, wobei diese mit dem von Westen nach Osten abnehmenden atlantischen Einfluss geringer werden. Gleiches gilt für die mittlere Temperatur des kältesten Monats, welche ebenfalls nach Osten hin abnimmt (LUNG 2008).

Die Acker- und Grünlandflächen im Plangebiet tragen in geringen Maß zur Kaltluftproduktion bei. Sie sind aufgrund ihrer weitläufigen, überwiegend niedrigen Vegetation jedoch nur bedingt in der Lage, Schadstoffe aus der Luft zu filtern und Wärme zu speichern. Die CO₂-Speicherfähigkeit ist zudem stark eingeschränkt. Ein Eintrag von Luftschadstoffen ist vorrangig durch den Straßenverkehr sowie die landwirtschaftliche Nutzung im Umkreis des Plangebietes zu erwarten.

Gemäß den Gutachterlichen Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg (GLRP WM) befindet sich das Plangebiet in einem niederschlagsbegünstigten Bereich.

3.7.3 Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Auswirkungen auf das Klima sind nur im kleinklimatischen Bereich durch die Veränderung vorhandener Strukturen zu erwarten. Als Folge der Errichtung von Baukörpern, Flächenversiegelungen und des zusätzlichen Verkehrsaufkommens können sich Auswirkungen auf das Regional- und Standortklima ergeben. Die Ackerflächen sowie das angrenzende Grünland besitzen eine nur geringe Bedeutung in Bezug auf die Kalt- und Frischluftproduktion. Im Plangebiet sind Baumpflanzungen und Grünstrukturen vorgesehen, die sich positiv auf das Siedlungsklima auswirken sollen und als Kaltluftschneisen fungieren.

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes „Versorgungszentrum“ sowie der Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr“ ist vorgesehen, mindestens 50 % der nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen mit Solarmodulen zu versehen. Darüber hinaus sollen die im Sondergebiet herzustellenden Parkplatzflächen ebenfalls zu mindestens 50 % durch Photovoltaikanlagen überdacht werden.

Durch die Umsetzung dieser Maßnahmen wird die Nutzung lokal erzeugter erneuerbare Energien gefördert und ein Beitrag zur Reduzierung klimarelevanter Emissionen geleistet. Gleichzeitig ist von einer Minderung der sommerlichen Aufheizung versiegelter Stellplatzflächen auszugehen, wodurch sich positive Effekte auf das lokale Mikroklima ergeben. Insgesamt tragen die vorgesehenen Festsetzungen zu einer klimaangepassten und ressourcenschonenden Entwicklung des Plangebietes bei und sind aus Sicht der Schutzgüter Klima und Luft als positiv zu bewerten.

Überschreitungen gesetzlich zulässiger Immissionen sind im Zusammenhang mit der hier betrachteten Planung nicht zu erwarten. Im Zuge des Vorhabens sind keine Eingriffe in das Schutzgut Luft und Klima geplant, die den aktuellen Zustand dauerhaft negativ beeinflussen könnten.

3.7.4 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die derzeitigen Klimaparameter kaum verändert werden.

3.7.5 Bewertung – Schutzgut Klima und Luft

Aufgrund der Vorbelastungen durch die Siedlungs- und Verkehrsinfrastruktur sowie der Lage und des Umfangs des geplanten Vorhabens können langfristige negative Auswirkungen auf das Schutzgut Klima ausgeschlossen werden.

3.8 Schutzgut Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

3.8.1 Bewertungskriterien

- Vorhandensein schützenswerter oder geschützter Kultur- und Sachgüter

Kultur- und Sachgüter sind bedeutende Zeugnisse historischer Entwicklungen und identitätsstiftende Elemente der gebauten und gestalteten Umwelt. Dazu zählen denkmalgeschützte Bauwerke, archäologische Fundstellen sowie sonstige schützenswerte Objekte. Eingriffe in diese Strukturen – etwa durch bauliche Überformung, Erschütterungen oder Veränderungen im direkten Umfeld – können deren Substanz oder Wirkung erheblich beeinträchtigen. Eine frühzeitige Erfassung und Berücksichtigung im Planungsprozess ist daher wesentlich für ihren Schutz und Erhalt.

3.8.2 Basisszenario

Innerhalb des Plangebietes sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine Bau- oder Bodendenkmale sowie sonstige zu beachtende Sachgüter bekannt (LAiV 2025, LUNG 2025).

3.8.3 Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Im Plangebiet sowie dem planungsrelevanten Umfeld sind keine Kultur- und sonstigen Sachgüter bekannt. Eine vorhabensspezifische Betroffenheit ergibt sich damit nicht.

Sollten während der Bauarbeiten Denkmale oder sonstige Sachgüter entdeckt werden, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gemäß § 2 Abs. 1 DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, sind entsprechende Maßnahmen gemäß § 11 DSchG M-V anzuwenden und durchzuführen.

3.8.4 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Da nach aktuellem Kenntnisstand keine schützenswerten oder geschützten Kultur- und Sachgüter im Plangebiet bekannt sind, entstehen durch die vorliegende Planung keine Beeinträchtigungen.

3.8.5 Bewertung – Schutzgut Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

Es ist nicht bekannt, dass sich Sach- oder Kulturgüter im Plangebiet befinden. Eine weitere Betrachtung des Schutzgutes ist somit nicht erforderlich. Die gesetzlichen Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes sind zu beachten.

3.9 Schutzgut Landschaft/Ortsbild

3.9.1 Bewertungskriterien

- Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie Natürlichkeit
- Charakter/Erkennbarkeit
- Erholung

Das Landschafts- und Ortsbild beschreibt die sichtbare Erscheinung und Eigenart eines Raumes, die sich aus der Kombination natürlicher Gegebenheiten und menschlicher Einflüsse ergibt. Geprägt wird es durch Elemente wie Relief, Vegetation, Gewässer, landwirtschaftliche Nutzung sowie bauliche Strukturen. Für die Bewertung sind insbesondere Vielfalt, Eigenart, Schönheit und Natürlichkeit der Landschaft entscheidend. Die Vielfalt ergibt sich aus der Anzahl und Ausprägung landschaftsstrukturierender Elemente sowie unterschiedlichen Nutzungsformen. Eigenart und Schönheit beziehen sich auf charakteristische Landschaftsmerkmale, wie typische Formen, Materialien oder räumliche Gliederungen, die einem Gebiet einen besonderen Ausdruck verleihen. Die Natürlichkeit eines Landschaftsraumes wird unter anderem anhand des Erhalts traditioneller Biotopstrukturen, der Eingriffsintensität sowie der Präsenz technischer Anlagen beurteilt. Darüber hinaus spielt das Erholungspotenzial eine wichtige Rolle, insbesondere im Hinblick auf Erreichbarkeit, Aufenthaltsqualität und die visuelle Wirkung des Raumes.

3.9.2 Basisszenario

Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie Natürlichkeit

Das Plangebiet stellt sich überwiegend als leicht hügelige landwirtschaftliche Nutzfläche dar. Innerhalb des Plangebietes bestehen Höhenunterschiede von bis zu 12 m. Insgesamt nimmt die Gesamthöhe in Richtung Süden, zum Siedlungsrand, ab. Das Landschaftsbild im Plangebiet entspricht der typischen Landnutzung in der Landschaftszone (4) Höhenrücken und Mecklenburgische Seenplatte, die geprägt ist von einer großflächigen Ackernutzung der fruchtbaren Böden der Endmoränenlandschaft. Das Plangebiet grenzt im Süden und Westen an den Siedlungsbereich von Bad Kleinen an. Im Süden umfasst das Plangebiet Brachflächen der Siedlungsflächen entlang des Koppelweges. Die ruinösen

Gebäudestrukturen und die offenen Lagerflächen in diesem Bereich stellen in ihrem ungeordneten Zustand einen städtebaulichen Missstand dar.

Aufgrund der Dominanz von Acker- sowie artenarmer Grünlandflächen kann die Vielfalt und Eigenart des Plangebietes als gering eingestuft werden. Die Schönheit und Natürlichkeit des Plangebietes sind aufgrund der Monotonie der landwirtschaftlichen Nutzfläche sowie der anthropogenen Prägung ebenfalls als gering zu bewerten.

Charakter/Erkennbarkeit

Das Plangebiet stellt eine intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche im Randbereich eines dörflichen Siedlungsgebietes dar und ist durch ebendiese anthropogene Nutzung geprägt.

Erholung

Das Plangebiet ist in Hinblick auf die orts- bzw. landschaftsbezogene Naherholung auf der überwiegend intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und der im Plangebiet vorhandenen städtebaulichen Missstände insgesamt als geringwertig einzustufen.

3.9.3 Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit der Umsetzung der Planung werden eine überwiegend landwirtschaftlich genutzte Fläche sowie innerörtliche Brachflächen für verschiedene Siedlungsnutzungen überführt. Unter anderem sind ein Versorgungszentrum samt Parkplatzflächen, Flächen für den Gemeinbedarf, Erschließungswege sowie Wohnbebauung und Grünflächen geplant. Im Zuge dessen werden im Wesentlichen artenarme Grün- und Ackerflächen überprägt. Das Versorgungszentrum im Nordwesten des Plangebietes bildet zusammen mit den etwas südlich gelegenen Flächen für den Gemeinbedarf für den Neubau der Freiwilligen Feuerwehr und der bestehenden Wohnsiedlung „Bad Kleinen Nordwest“ westlich der L031 den neuen Ortseingang Bad Kleinen. Entsprechend der aktuellen Planung werden sich die Wohngebiete durch Mehrfamilienhäuser im Zentrum und Einfamilienhäuser in den äußeren Bereichen des Plangebietes sowie deren Nebenanlagen, Verkehrswege, Grünflächen und straßenbegleitenden Gehölzen charakterisiert. Im Vergleich zu den derzeit vorhandenen strukturarmen Offenlandflächen wird das Landschafts- bzw. Ortsbild im Plangebiet bei Umsetzung des Vorhabens auch aufgrund der geplanten Grünstrukturen eine höhere Vielfalt aufweisen. Hinsichtlich der Eigenart und Schönheit werden im Süden des Plangebietes mit Verbesserungen des Landschaftsbildes gerechnet, da mit der Planung eine Aufwertung des Koppelweges und die Beseitigung des dortigen städtebaulichen Missstandes vorgesehen ist. Darüber hinaus sind keine signifikanten Veränderungen zu erwarten, da sowohl die vorhandene landwirtschaftliche Nutzfläche als auch das geplante Wohngebiet durch anthropogene Einflüsse geprägt sind und eine jeweils eine charakteristische bzw. typische Ausprägung für die jeweilige Nutzungsform aufweisen, die in der Umgebung des Plangebietes so bereits vorzufinden ist. Die Natürlichkeit des Landschafts- bzw. Ortsbildes wird sich durch die baulichen Strukturen verringern. Die straßenbegleitenden Bäume, die im Plangebiet gepflanzt werden sollen, und die geplanten Grünstrukturen tragen jedoch zu einer Aufwertung des Gebietes bei.

Charakter/Erkennbarkeit

Die Gemeinde beabsichtigt mit der Umsetzung der Planung, entsprechend ihrer Funktion als Grundzentrum für die Region, die Schaffung von Wohnraum, die Aufwertung der Versorgungsstruktur und den bedarfsgerechten Neubau ihrer freiwilligen Feuerwehr. Das Plangebiet grenzt randlich an das bestehende Siedlungsgefüge des Hauptortes Bad Kleinen an und wird sich strukturell sowie optisch weitestgehend an die bestehende Wohnbebauung anfügen. Bei Umsetzung der Planung wird das Plangebiet künftig als eigenständiges Quartier, als Verbindung aus Wohnen, Versorgung und Freizeit und als Teil des Siedlungsgebietes erkennbar sein. Der Charakter einer landwirtschaftlichen Nutzfläche wird durch die Bebauung vollständig überprägt.

Erholung

Derzeit unterliegt das Plangebiet landwirtschaftlicher Nutzung und erfüllt keine Freizeit- und Erholungsfunktion. Die Gemeinde beabsichtigt mit Umsetzung der vorliegenden Planung ein neues Wohnquartier mit Wohnbebauung, Nahversorgung und Feuerwehr im Geltungsbereich. Das neu entstehende Wohngebiet dient mitunter der siedlungsbezogenen Freizeit- und Erholungsnutzung, insbesondere für die Anwohner. Die Planung sieht die Schaffung parkartiger Grünstrukturen im Geltungsbereich vor, die neben der Erholung der Anwohner der fußläufigen Anbindung an die bestehenden Siedlungsstrukturen dienen. Auf den Grünflächen soll darüber hinaus die Möglichkeit bestehen, Veranstaltungen durchzuführen. Öffentliche Grünflächen sind in der Gemeinde Bad Kleinen hauptsächlich entlang des Ufers des Schweriner Sees im Süden des Gemeindegebietes konzentriert, weshalb die Schaffung von Grünstrukturen im Norden positiv zu bewerten ist. Die straßenbegleitenden Bäume, die im Plangebiet gepflanzt werden sollen, tragen zu einer Steigerung der Aufenthaltsqualität bei und verbessern die innerörtliche Erholungsfunktion.

3.9.4 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung sind keine Veränderungen des Landschafts- bzw. Ortsbildes zu erwarten. Die aktuelle Nutzung der Fläche bliebe bestehen. Der städtebauliche Missstand im Süden des Plangebietes würde ebenfalls bestehen bleiben und der Verfall der beiden Scheunen würde voraussichtlich weiter voranschreiten.

3.9.5 Bewertung – Landschaft/Ortsbild

Bei der Umsetzung der Planung ist von keiner erheblichen Beeinträchtigung des Landschafts- bzw. Ortsbildes auszugehen. Das geplante Wohngebiet wird sich an die bereits bestehende Wohnbebauung anfügen und eine optische Erweiterung des Siedlungsgebietes darstellen. Der Charakter des Plangebietes wird bei Umsetzung der Planung verändert. Die Änderung der Nutzungsform und die damit einhergehenden strukturellen bzw. bauliche Entwicklungen wirken sich in gewissem Maß, jedoch nicht signifikant auf die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie Natürlichkeit des Landschafts-

bzw. Ortsbildes aus. Hinsichtlich der Erholungs- und Freizeitnutzung des Gebietes ist bei Umsetzung der Planung von einer Aufwertung auszugehen.

Insgesamt können erhebliche negative Auswirkungen der Planung auf das Landschaftsbild/Ortsbild ausgeschlossen werden.

3.10 Wechselwirkungen der Umweltauswirkungen einzelner Schutzgüter

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7i BauGB sind im Rahmen der Umweltprüfung die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Wie den einzelnen Schutzgutskapiteln entnommen werden kann, erfüllen bestimmte Strukturen im Plangebiet vielfältige Funktionen. Umweltfachliche Entwicklungsziele und Wirkungen auf die Schutzgüter können einander sowohl positiv als auch negativ verstärken oder abschwächen.

Für die vorliegende Planung ist die zusätzliche Überbauung bzw. Versiegelung maßgeblich. In der Folge sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Boden, Wasser und Klima möglich. Insbesondere können Versiegelungen die Versickerungsfähigkeit sowie den Wasserhaushalt, die Kaltluftentstehung und das Mikroklima beeinflussen. Diese Effekte werden jedoch aufgrund der prognostizierten kleinklimatischen Wirkungen und den Kompensationsmaßnahmen als Folge der Eingriffsregelung als gering eingeschätzt.

Auch zwischen den Schutzgütern Fläche, Pflanzen, Tiere und Biodiversität bestehen Wechselwirkungen. Die geplante Flächeninanspruchnahme führt zu einer Veränderung bzw. Überprägung der vorhandenen Biotopstrukturen, was sich auf vorhandene Lebensräume auswirken kann. Hervorgerufene bzw. potenziell zu erwartende Beeinträchtigungen können durch entsprechende Maßnahmen kompensiert, vermieden oder hinreichend gemindert werden, sodass die Auswirkungen der Planung insgesamt als gering zu bewerten sind.

Insgesamt ist hinsichtlich der bestehenden anthropogenen Vorbelastungen des Plangebietes von geringen bis mittleren Wechselwirkungen zwischen den betroffenen Schutzgütern auszugehen, die durch verschiedene Maßnahmen reguliert werden.

3.11 Störfälle

Gemäß § 50 Satz 1 BImSchG sind „bei raumbedeutsamen Planungen [...] die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von scheren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden.“

Die vorliegende Planung sieht die Schaffung von Wohnraum, Flächen für den Gemeinbedarf als neuen Standort für die Feuerwehr und die Errichtung eines

Nahversorgungszentrums vor. Die Planung stellt dementsprechend kein raumbedeutsames, gemäß BImSchG zu beurteilendes Projekt dar. Vielmehr ist das Wohngebiet gemäß § 50 Satz 1 BImSchG im Falle der Umsetzung eines nach BImSchG zu beurteilenden Projektes im räumlichen Zusammenhang als ein zu schützender Adressat zu betrachten. Entsprechend sind Grünstrukturen und Festsetzungen als Lärmschutzmaßnahmen für die angrenzende Wohnbebauung vorgesehen.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im planungsrelevanten Umfeld ebenfalls keine Störfallbetriebe bekannt. Aufgrund der überwiegend wohnwirtschaftlichen Nutzung sind diese dort auch nicht zu erwarten.

3.12 Tabellarische Zusammenfassung der Umweltauswirkungen

Die nachfolgende Tabelle fasst die Auswirkungen des Projekts auf die relevanten Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zusammen, die im vorangegangenen Kapitel beschrieben wurden. Dabei werden die Wirkungen der verschiedenen Projektphasen (Bauphase, Anlage und Betriebsphase) sowie die daraus entstehenden Wirkfaktoren bewertet. Die Bewertung erfolgt in fünf Stufen, die die Schwere der Beeinträchtigung des jeweiligen Schutzgutes durch einen Wirkfaktor darstellen.

Wirkfaktoren während der Bauphase:

- *Baustelleneinrichtung:* Einrichtung von Bauzäunen, Sicherheitsmaßnahmen, temporäre Baucontainer etc.
- *Wegebau:* Errichtung von Erschließungsstraßen und temporären Zugangswegen.
- *Grüngestaltung:* Rodung von Gehölzen, Bodenvorbereitung, Anlage von Grünflächen.
- *Verkehr und Transport:* Sicherungsmaßnahmen für Wege, Umleitungen, Transport von Baumaterialien und Chemikalien, Transporte mit Übergrößen.

Wirkfaktoren durch die Errichtung der Anlage:

- *Baukörper:* Neu entstandene, fest errichtete Gebäudestrukturen und technische Anlagen.
- *Wege und Verkehrsflächen:* Neu angelegte Straßen, Parkplätze und Gehwege.
- *Grün- und Freiflächen:* Neu angelegte Grünflächen, Hecken und Gehölze im Umfeld des Projekts.

Wirkfaktoren während des Betriebs:

- *Verkehr und Transport:* Regelmäßige Transport- und Verkehrsaktivitäten im Zusammenhang mit dem Betrieb der Anlage.
- *Grün- und Freiflächen:* Pflege und Instandhaltung der neu angelegten Grünflächen.

Die in der Tabelle dargestellten Auswirkungen der Wirkfaktoren auf die Schutzgüter werden in fünf Bewertungsstufen unterteilt.

- *Positive Auswirkungen:* Der Wirkfaktor trägt zur Verbesserung oder Aufwertung des Schutzgutes bei.
- *Keine bis geringe Beeinträchtigungen:* Der Wirkfaktor hat keine oder nur marginale Auswirkungen auf das Schutzgut.

- *Vorübergehende Beeinträchtigungen:* Das Schutzgut wird temporär beeinträchtigt, die Auswirkungen sind jedoch mit Abschluss der Bauphase oder nach einer bestimmten Zeit nicht mehr störend.
- *Mittlere bis hohe Beeinträchtigungen:* Das Schutzgut wird durch den Wirkfaktor dauerhaft oder stark beeinträchtigt, was zu einer Einschränkung seiner Funktionalität führt.
- *Erhebliche Beeinträchtigungen:* Das Schutzgut erleidet durch den Wirkfaktor irreparable Schäden, die seine Funktionsfähigkeit stark einschränken oder gänzlich aufheben.

Die Einschätzung der Wirkungen basiert auf der Analyse der Schutzgüter im Kapitel 3 des Berichts. Sie stellt eine fachliche Beurteilung dar, die als Orientierung für die Bewertung der Eingriffe dient, jedoch nicht rechtsverbindlich ist.

Wirkursache (Wirkphase)	Wirkfaktor	Schutzgüter								
		Mensch	Pflanzen	Tiere	Biologische Vielfalt	Boden	Grundwasser/ Oberflächengewässer	Klima/Luft	Landschafts- und Ortsbild/Erholung	Kultur- und Sachgüter
Bautätigkeit	Baustelleneinrichtung		3*	4*		*	*			
	Wegebau		3*	4	3*	*	*			
	Grüngestaltung		3	4						
	Transport/Verkehr			4		*				
Anlage	Baukörper	1	3**	4***	3*	**				
	Wege, Verkehrsflächen		3**	4***	3*	**	6			
	Grün- und Freiflächen	2	2		5	**			2	
Betrieb	Transport- und Verkehrsaktivitäten									
	Grün- und Freiflächen	2							2	

Legende: <div style="background-color: #008000; color: white; padding: 2px; text-align: center;">positive Auswirkungen</div> <div style="background-color: #90EE90; padding: 2px; text-align: center;">keine bis geringe Beeinträchtigungen zu erwarten</div> <div style="background-color: #FFFF00; padding: 2px; text-align: center;">vorübergehende Beeinträchtigungen zu erwarten</div> <div style="background-color: #FFD700; padding: 2px; text-align: center;">mittlere bis hohe Beeinträchtigungen zu erwarten</div> <div style="background-color: #FF0000; color: white; padding: 2px; text-align: center;">erhebliche Beeinträchtigungen zu erwarten</div>	Erläuterungen: 1 Die lokale und soziale Infrastruktur wird durch den Neubau des Versorgungszentrums, der Feuerwehr und anderer Gemeinbedarfseinrichtungen verbessert. 2 Mit der Planung werden neue öffentliche Grünstrukturen angelegt, die sich positiv auf die Naherholung auswirken. 3 Mit der vorliegenden Planung werden überwiegend geringwertige Biotope überplant. 4 Störung der Tierwelt infolge erhöhte Störreize durch Lärm, Licht und Bewegungen 5 Durch Entwicklung und Schutz höherwertiger Biotope 6 Beeinträchtigungen können unter Anwendung eines Entwässerungskonzeptes vermieden werden. * Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen werden getroffen, um die Beeinträchtigung zu minimieren **Beeinträchtigungen werden im Zuge der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt und ausgeglichen *** Beeinträchtigungen werden durch festgesetzte Maßnahmen berücksichtigt und ausgeglichen
--	--

4. Entwicklungsprognose zum Umweltzustand

4.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Planungsdurchführung

Bau und Vorhandensein des Vorhabens einschließlich Abrissarbeiten

Mit dem Bebauungsplan Nr. 29 ist die Schaffung eines neuen Quartiers mit Wohnbebauung, Versorgungszentrum, Gemeinbedarfsflächen mit Feuerwehr und sozialen Zwecken dienenden Einrichtungen und Gebäuden sowie die Anlage von öffentlichen Grünflächen vorgesehen. Die Erschließung erfolgt über neue Erschließungsstraßen und einem Fußweg. Es wird so neben der internen Erschließung eine neue Verbindung zwischen der L031 und dem Koppelweg geschaffen. Im Südosten des Plangebietes befinden sich 2 ruinöse Scheunen, die im Zuge der Planung entfernt werden sollen. Zu diesem Zweck erfolgen vertiefende artenschutzrechtliche Untersuchungen.

Nutzung von natürlichen Ressourcen

Bei Umsetzung der Planung werden intensiv genutzte Acker- und Grünlandflächen, Einzelbäume entlang der L031, nichtheimische Gehölze, Siedlungsbrache sowie befestigte Wege überplant. Hierbei handelt es sich überwiegend um geringwertige, mitunter stark anthropogen beeinflusste Strukturen. Die Baumfällungen sind im Zuge der Erschließung notwendig, um die Hauptzufahrt zur L031 für die Feuerwehr herzustellen.

Art und Menge an Emissionen

Emissionen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) sind vor allem Luftverunreinigungen, die hauptsächlich von Anlagen und Fahrzeugen an die Umwelt abgegeben werden und dadurch die natürliche Zusammensetzung der Luft verändern. Ein Teil der emittierten Stoffe verursacht schädliche Wirkungen bei Mensch, Tier, Pflanze oder Sachgut. Diese Schäden gilt es zu dezimieren oder ganz zu vermeiden.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens sollen schalltechnische Untersuchungen stattfinden, um möglichen Problemstellungen aus dem Immissionsschutz fachlich zu begegnen.

Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung

Die Maßgaben der in der Gemeinde Bad Kleinen bestehenden Abfallentsorgung sind einzuhalten.

Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe und die Umwelt

Mit der Nachnutzung der Fläche sind keine hervorzuhebenden Risiken für die menschliche Gesundheit verbunden. Ebenso besteht keine Betroffenheit/kein Risiko für das kulturelle Erbe. Innerhalb des Plangebietes befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bodendenkmäler oder sonstige Kulturgüter. Risiken für die Umwelt sind aufgrund der vorgesehenen Nutzung nicht zu erwarten.

Kumulierung mit anderen Projekten

Nach aktuellem Kenntnisstand sind keine anderen Projekte bekannt, die eine kumulierende Wirkung mit der vorliegenden Planung haben.

Auswirkungen der Planung auf das Klima

Die intensiv genutzten Acker- und Grünlandflächen besitzen keine signifikante Bedeutung für Kalt- und Frischluftproduktion. Durch die Umnutzung der Fläche ist von nur geringfügigen Auswirkungen auf das Kleinklima im Gebiet auszugehen. Erhebliche Beeinträchtigungen des Klimas sind ausgeschlossen.

Eingesetzte Techniken und Stoffe

Für die Anlage der Gebäude und Nebenanlagen werden die geltenden gesetzlichen und technischen Vorschriften beachtet. Vor negativen Beeinträchtigungen bzgl. eingesetzter Techniken und Baustoffe wird daher nicht ausgegangen.

4.2 Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung

Bei einer Nichtdurchführung der Planung ist keine Änderung in Bezug auf die Nutzung und die Entwicklung der Umwelt zu erwarten. Das ungeordnete Bild im Südosten der Planung bliebe erhalten. Die Auswirkungen bzw. Entwicklung des Plangebietes bei Nichtdurchführung der Planung wurde schutzgutbezogen betrachtet.

4.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Standortwahl

Die Gemeinde plant die bauliche Arrondierung des nordöstlichen Siedlungsbereiches. Dabei sieht sie die Möglichkeit der Nutzung einer anthropogen vorbelasteten, überwiegend landwirtschaftlich genutzten Fläche im Randbereich des Siedlungsraumes. Das Wohngebiet „Nordwest“ ist in den vergangenen mehr als 25 Jahren vollständig bebaut worden. Die Nachfrage nach Wohnraum innerhalb des Gemeindegebietes besteht weiterhin. Derzeit wird das Mühlenquartier baulich realisiert. Hier schafft die Gemeinde vor allem mehrgeschossigen und verdichteten Wohnraum. Die verkehrlich günstige Lage des Gemeindegebietes zur Bundesstraße B 106, von der aus die Landeshauptstadt Schwerin sowie die Hansestadt Wismar lediglich rund 19 bzw. 15 km entfernt sind, begünstigt die Nachfrage nach weiterem Wohnraum. Bereits im Rahmen der Aufstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes aus dem Jahr 1999 hat sich die Gemeinde Bad Kleinen mit einer zukünftigen Entwicklung dieses Standortes fachlich auseinandergesetzt. In den vergangenen mehr als 25 Jahren haben sich die städtebaulichen Ziele der Gemeinde jedoch etwas verändert bzw. sind weiter gewachsen. Die Gemeinde beabsichtigt, ihrer Einordnung als Grundzentrum auf Landesplanungsebene gerecht zu werden. Es ist geplant, neben neuem Wohnraum ebenfalls einen neuen Standort für die Versorgung der Bevölkerung des Nahbereiches von Bad Kleinen mit Gütern des Grundbedarfs zu errichten.

Die Planung sieht darüber hinaus vor, den städtebaulichen Missstand und die Brachflächen östlich des Koppelwegs im Süden des Plangebietes zu beseitigen und die Flächen mit der Festsetzung als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ darzustellen. Eine solche Nachnutzung vorbelasteter Flächen steht im Einklang mit dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB.

Städtebauliche Konzeption

Im Vorfeld der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 29 erfolgten Analysen zum Standort sowie zur Lage der geplanten Nutzungen innerhalb des Plangebietes. Durch den unmittelbaren Anschluss an den bestehenden Siedlungsbereich besteht die Möglichkeit, das vorhandene Straßennetz auszubauen. Die Haupterschließung des Plangebietes sieht einen Ausbau des bisher als dreiarmligen Knotenpunkt ausgebauten Kreuzungsbereiches Landstraße L 031 („Wismarsche Straße“) und „An d. Feldhecke“ zu einem vierarmigen Knotenpunkt vor. Der Bezug zur freien Landschaft nördlich sowie östlich stellt ein Potential dar, welches durch grüne Übergänge genutzt werden kann. Für die bestehende Wohnbebauung im Bereich der „Straße d. Jugend“ ist ein behutsamer baulicher Übergang zu gewährleisten. Damit sich das Plangebiet gut in den Bestand einfügt, ist möglichst eine Verbindung zu dem Bestand herzustellen. Dies kann über einen erlebbaren Grünzug sichergestellt werden.

Im Herbst 2024 wurden drei städtebauliche Konzepte erarbeitet. Im Wesentlichen unterscheiden sich die Konzepte in der Lage der geplanten Feuerwehr sowie der Durchgrünung des Plangebietes. Das geplante Versorgungszentrum mit einem Vollsortimenter sowie einem Discounter ist in allen drei Konzeptvarianten an demselben Ort. Hier gab es im Vorfeld Abstimmungen mit den entsprechenden Vorhabenträgern, bei denen dieser Standort als der geeignetste identifiziert wurde.

Konzeptvariante 1

Die städtebauliche Konzeptvariante 1 sieht eine Ringerschließung der Wohnbebauung vor. Zudem soll die südliche Bebauung über einen Anschluss an die „Kurze Straße“ erschlossen werden. Die geplante Feuerwehr grenzt unmittelbar an die „Wismarsche Straße“ an. Als Abgrenzung des Feuerwehrneubaus zur südlich vorhandenen Wohnbebauung ist ein Grünstreifen mit fußläufiger Erschließung angedacht. Darüber hinaus sieht die Konzeptvariante einen Grünstreifen im Südosten des Plangebietes vor. Hier soll ebenfalls eine fußläufige Erschließung in das Plangebiet mit Anschluss an den bestehenden „Koppelweg“ erfolgen.

Als Wohntypologien sind Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser vorgesehen. Im Übergang zum geplanten Versorgungszentrum sowie südlich sieht das Konzept die Errichtung von Reihenhäusern vor. Im übrigen Teil des Plangebietes ist die Entwicklung von Einzel- sowie Doppelhäusern vorgesehen.



Abbildung 4: Städtebauliches Konzept, Variante 1

Konzeptvariante 2

Das zweite städtebauliche Konzept ist verkehrlich ähnlich zur 1. Konzeptvariante aufgebaut. Lediglich der Standort der geplanten Feuerwehr befindet sich in der zweiten Variante an einer anderen Stelle. In diesem städtebaulichen Konzept befindet sich der geplante Feuerwehrstandort im Südosten des Plangebietes. Die neue Feuerwehr ist von Grünflächen sowie fußläufigen Wegeverbindungen umgeben.

Die südlichere Wohnbebauung wird in diesem Konzept über einen Ausbau des Stichweges an der „Wismarschen Straße“ erschlossen. Im Übergang zur „Wismarschen Straße“ ist eine eher verdichtete Wohnbebauung in Form von Reihenhäusern vorgesehen. Im übrigen Plangebiet sind als Wohnformen Einzel- und Doppelhäuser angedacht.



Abbildung 5: Städtebauliches Konzept, Variante 2

Konzeptvariante 3

Das dritte städtebauliche Konzept sieht ähnlich wie die beiden anderen Konzeptvarianten eine ringförmige Erschließung des Plangebietes vor. Das geplante Versorgungszentrum sowie das neue Feuerwehrgebäude befinden sich, wie in der 1. Variante, unmittelbar an die „Wismarsche Straße“ anbindend. Ein Grünzug trennt das geplante Feuerwehrgebäude von der bestehenden südlichen Wohnbebauung ab. Der Grünzug ist fußläufig erschlossen und bindet an die Ringerschließung des Plangebietes an. Richtung Süden zieht sich der Grünzug bis an den Rand des Plangebietes. Die Grünfläche soll in diesem Bereich einen Puffer zur vorhandenen Wohnbebauung darstellen.

Als Wohntypologien sieht die Konzeptvariante 3 ebenfalls Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser vor. Ähnlich wie in der Konzeptvariante 1 ist im Übergang zum Versorgungszentrum die Entwicklung von Reihen- und Doppelhäusern vorgesehen. Im übrigen Teil des Plangebietes ist die Errichtung von Einzelhäusern vorgesehen.



Abbildung 6: Städtebauliches Konzept, Variante 3

Die Gemeinde Bad Kleinen hat sich dafür entschieden, die städtebauliche Konzeptvariante 3 weiterzuverfolgen.

Bei der Erarbeitung des Bebauungsplanes auf Grundlage der Konzeptvariante 3 erfolgten Optimierungen bzgl. der verkehrlichen Erschließung. Der Gemeinde ist es ein Anliegen, den Garagenverein, der sich unmittelbar südlich im Bereich der „Kurzen Straße“ befindet, bei der Planung zu berücksichtigen. Das städtebauliche Konzept sah eine Überplanung der Fläche vor. Mit dem Bebauungsplan bleiben die Garagenanlagen jedoch erhalten und wurden daher aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes herausgenommen.

Darüber hinaus ist die Gemeinde bestrebt, weitere Gemeinbedarfsflächen bereitzustellen. Im Süden des Plangebietes, unmittelbar an den „Koppelweg“ angrenzend, befindet sich bereits heute ein Jugendclub, der einen aktiven Zulauf der ortsansässigen Jugendlichen erfährt. Westlich hiervon binden die Regionale Schule mit Grundschule sowie eine Kindertagesstätte an. Die sozialen Freizeitangebote sollen

weiter ausgebaut werden. Im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 29 wird die Errichtung gemeinbedarflicher Strukturen östlich des vorhandenen Jugendclubs planungsrechtlich vorbereitet.

Vermeidungsgebot

Gemäß § 15 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffes verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Beeinträchtigungen sind vermeidbar, wenn zumutbare Alternativen, den mit dem Eingriff verfolgten Zweck am gleichen Ort ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erreichen, gegeben sind. Soweit Beeinträchtigungen nicht vermieden werden können, ist dies zu begründen.

Die Gemeinde Bad Kleinen hat sich im Zusammenhang mit der Erarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 29 mit dem benannten Vermeidungsgebot auseinandergesetzt.

Für das Allgemeinen Wohngebiete WA 1 wird eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt, den beiden anderen Wohngebiete WA 2 und WA 3 wird eine GRZ von 0,4 zugeordnet. Für das Sonstige Sondergebiet „Versorgungszentrum“ wird eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Innerhalb der beiden Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ und „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ wird jeweils eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung ermöglicht in Verbindung mit den angedachten Grundstücksgrößen innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete eine dem baulichen Umfeld entsprechende bauliche Ausnutzung der künftigen Baugrundstücke. Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung innerhalb des Sonstigen Sondergebietes ermöglicht eine größtmögliche bauliche Ausnutzung der Baugebietsfläche und orientiert sich zudem an dem Orientierungswert für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO.

Das Maß der baulichen Nutzung der beiden Gemeinbedarfsflächen ermöglicht in Verbindung mit der festgesetzten Größe der Gemeinbedarfsfläche einen großen baulichen Entwicklungsspielraum der geplanten Feuerwehr.

Mit der Erarbeitung des städtebaulichen Konzeptes wurden Wege der Optimierung der Flächennutzung geprüft. Das vorliegende Konzept stellt aus Sicht der Gemeinde Bad Kleinen eine Abwägung zwischen Flächenausnutzung und Beachtung der Umwelt- und Naturbelange dar.

Um den gesetzlichen Vorgaben des § 15 BNatSchG zu folgen, werden im folgenden Kapitel die Eingriffe und Ausgleichsmaßnahmen dargestellt.

5. Eingriffsregelung

5.1 Gesetzliche Grundlage und Methodik

Die Ergebnisse der städtebaulichen Eingriffsregelung werden gemäß § 1a Abs. 3 BauGB betrachtet. In § 1a Abs. 3 BauGB wird folgendes formuliert:

„Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen nach dem §§ 5 und 9 als Flächen oder Maßnahmen zu Ausgleich. Soweit dies mit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist, können die die Darstellungen und Festsetzungen auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen. Anstelle von Darstellungen und Festsetzungen können auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 oder sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen getroffen werden. § 15 Absatz 3 des Bundesnaturschutzgesetzes gilt entsprechend. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.“

Nachfolgende Berechnungen und Bilanzierungsabsichten wurden unter Verwendung der „Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern, Neufassung 2018“ des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V (LUNG M-V) erstellt. Diese Hinweise zur Bewertung von Eingriffen wurden als Grundlage für eine einheitliche Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in Mecklenburg-Vorpommern entwickelt und werden für die Eingriffsbewertung auch im Rahmen der Bauleitplanung empfohlen.

Die Aufnahme der Biotoptypen erfolgte auf Grundlage der „Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern“ (LUNG 2013⁴) durch Kartierungen durch das Ingenieurbüro Ellmann/Schulze GbR (vgl. Ellmann/Schulze 2025) und anhand aktueller Luftbildaufnahmen.

5.2 Bestandsbeschreibung und -bewertung

In Vorbereitung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 29 erfolgte eine Biotopkartierung innerhalb des Plangebietes durch eigene Aufnahmen und der Auswertung von Luftbildern.

Gemäß der Anlage 5 der Hinweise zur Eingriffsregelung sind den verschiedenen Vorhabentypen entsprechende Wirkbereiche zuzuordnen. Für Industrie- und Gewerbetypen ist ein Wirkbereich I von 50 m und ein Wirkbereich II von 200 m

⁴ LANDESAMT FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND GEOLOGIE (LUNG) (2013): Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern. – 3. ergänzte und überarbeitete Auflage. Stand: 2013.

festgelegt. Aus diesem Grund wurde ein Umfeld von 200 m um das Plangebiet betrachtet.

In den nachfolgenden Tabellen werden die Biotoptypen in einem Radius von 200 m um das Plangebiet sowie die Bewertung ihrer qualitativen Ausprägung und das daraus resultierende Kompensationserfordernis (Biotopwert) dargestellt. Im Anschluss wurden die einzelnen Biotoptypen verbal beschrieben.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich die nachfolgenden Biotoptypen:

Tabelle 7: Biotop- und Nutzungstypen des planungsrelevanten Bereichs (Innerhalb des Plangebietes)

Nummer	Code	Beschreibung	Wertstufe	Kompensations- erfordernis
2.3.2	BHS	Strauchhecke mit Überschirmung	3	6
2.6.1	BRG	Geschlossene Baumreihe	*	*
9.3.2	GIM	Intensivgrünland auf Mineralstandorten	1	1,5
10.1.6	RHN	Neophyten-Staudenflur	1	1,5
12.1.2	ACL	Lehmacker	0**	1
13.1.2	PWY	Siedlungsgehölze aus nicht heimischen Baumarten	0**	1
13.3.4	PEU	Nicht oder teilversiegelte Freifläche, teilweise mit Spontanvegetation	1	1,5
13.7.2	PKA	Strukturarme Kleingartenanlage	0**	0,7
13.8.4	PGZ	Ziergarten	0**	0,8
14.7.2	OVF	Versiegelter Rad- und Fußweg	0**	0
14.7.5	OVL	Straße	0**	0
14.8.2	OIG	Gewerbegebiet	0**	0,2
14.11.3	OBV	Brache der Verkehrs- und Industrieflächen	1	1,5

* Die Bewertung der Bäume erfolgt nach Baumschutzkompensationserlass MV

** Bei Biotoptypen mit Wertstufe „0“ ist kein Durchschnittswert vorgegeben.

Er ist in Dezimalstellen nach der Formel 1 minus Versiegelungsgrad zu berechnen

Das Plangebiet wird durch landwirtschaftliche Nutzflächen dominiert. Mit 8 ha stellt ein Lehmacker den größten Anteil der Gesamtfläche von ca. 11 ha dar, gefolgt von ca. 1,6 ha Intensivgrünland. Die Ackerflächen bilden den nördlichen Bereich des Plangebietes und grenzen im Westen an die Landstraße L031 mit ihren begleitenden

Strukturen. Entlang der Landstraße verläuft ein versiegelter Radweg, ein intensiv gepflegter Graben und in dem von der Planung betroffenen Gebiet eine einseitige Baumreihe. Die Baumreihe ist gemäß § 19 NatSchAG M-V geschützt, dementsprechend wird, da mit der Planung ein Eingriff in die Baumreihe geplant ist, im weiteren Verfahren ein entsprechender Ausnahmeantrag gestellt werden. Südwestlich angrenzend an die Ackerfläche befindet sich eine Staudenflur, die von Neophyten wie der Goldrute geprägt ist, daran schließen sich die Hausgärten und Siedlungslage von Bad Kleinen an. Weiter östlich bilden Siedlungsgehölze aus nicht heimischen Baumarten die Grenze zwischen den Siedlungsbereichen mit Hausgärten, Garagen und Kleingärten. Das Intensivgrünland liegt südlich der Ackerfläche. Daran angrenzend befinden sich weiter südlich der Koppelweg mit den westlich anliegenden Gewerbeflächen und den östlich befindlichen, als Lagerfläche genutzten ruderalen Staudenflur sowie den brachliegenden Gewerbefläche mit den beiden ruinösen Scheunen. Die Lager- und Brachfläche werden durch eine Strauchhecke nach Osten abgeschirmt, die Hecke bildet gleichzeitig den südöstlichen Rand des Plangebietes und soll als solche erhalten bleiben.

Tabelle 8: Biotop- und Nutzungstypen des planungsrelevanten Bereiches (Außerhalb des Plangebietes)

Nummer	Code	Beschreibung	Wertstufe	Kompensations- erfordernis
2.5.2	BAA	Allee	*	*
4.5.4	FGY	Graben, trockengefallen oder zeitweilig wasserführen, intensive Instandhaltung	1	1,5
6.2.1	VRP	Schilfröhricht	2	3
9.3.2	GIM	Intensivgrünland auf Mineralstandorten	1	1,5
12.1.2	ACL	Lehmacker	0**	1
13.5.3	PFJ	Gehölzarter Friedhof	1	1,5
13.7.2	PKA	Strukturarme Kleingartenanlage	0**	0,6
13.9.1	PZO	Sportplatz	0**	0,7
14.3.2	OGF	Öffentlich oder gewerblich genutzte Großformbauten	0**	0,2
14.4.3	OER	Verdichtetes Einzel- oder Reihenhausesgebiet	0**	0,4
14.5.2	ODV	Verstädtertes Dorfgebiet	0**	0,5
14.7.2	OVF	Versiegelter Rad- und Fußweg	0**	0

14.7.5	OVL	Straße	0**	0
14.8.2	OIG	Gewerbegebiet	0**	0,2

* Die Bewertung der Bäume erfolgt nach Baumschutzkompensationserlass MV

** Bei Biotoptypen mit Wertstufe „0“ ist kein Durchschnittswert vorgegeben.

Er ist in Dezimalstellen nach der Formel 1 minus Versiegelungsgrad zu berechnen

Vom Nordwesten bis in den Südosten der 200-m-Wirkzone um das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 29 erstreckt sich das Siedlungsgebiet der Hauptortes Bad Kleinen. Der Siedlungsraum von Bad Kleinen setzt sich zusammen aus verdichteten Einzel- oder Reihenhausgebieten, vor allem in den Neubaugebieten und verstärktem Dorfgebiet in den älteren Siedlungsbereichen. Im Südwesten Bad Kleinens befinden sich ein Friedhof und Kleingartenanlagen. Südlich des Plangebietes befinden sich die Grund- und Regionalschule sowie deren Sport und Gewerbeflächen. Nördlich und östlich schließen Ackerflächen an die Plangebietsflächen an, auf denen sich vereinzelte teilweise wasserführende Sölle mit Schilfröhrichten befinden. Die Sölle stellen gemäß § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützte Biotope dar und werden entsprechend berücksichtigt. Entlang der Landstraße L031 verläuft eine Allee, die im von der Planung betroffenen Bereich an der Kreuzung der Straße „An der Feldhecke“ und der L031 nur als einseitige geschlossene Baumreihe besteht. Die Allee bzw. Baumreihe sind gemäß § 19 NatSchAG M-V geschützt. Der von Siedlungsstrukturen charakterisierte Bereich macht etwa die Hälfte des betrachteten Untersuchungsraumes aus. Die übrigen Flächen werden hauptsächlich von landwirtschaftlichen Nutzflächen dominiert. Die Ackerflächen, welche auch einen großen Teil des Plangebietes ausmachen, erstrecken sich weit in Richtung Norden und Osten.

In der nachfolgenden Abbildung sind die Biotoptypen im Plangebiet und im 200-m-Radius um das Plangebiet dargestellt.

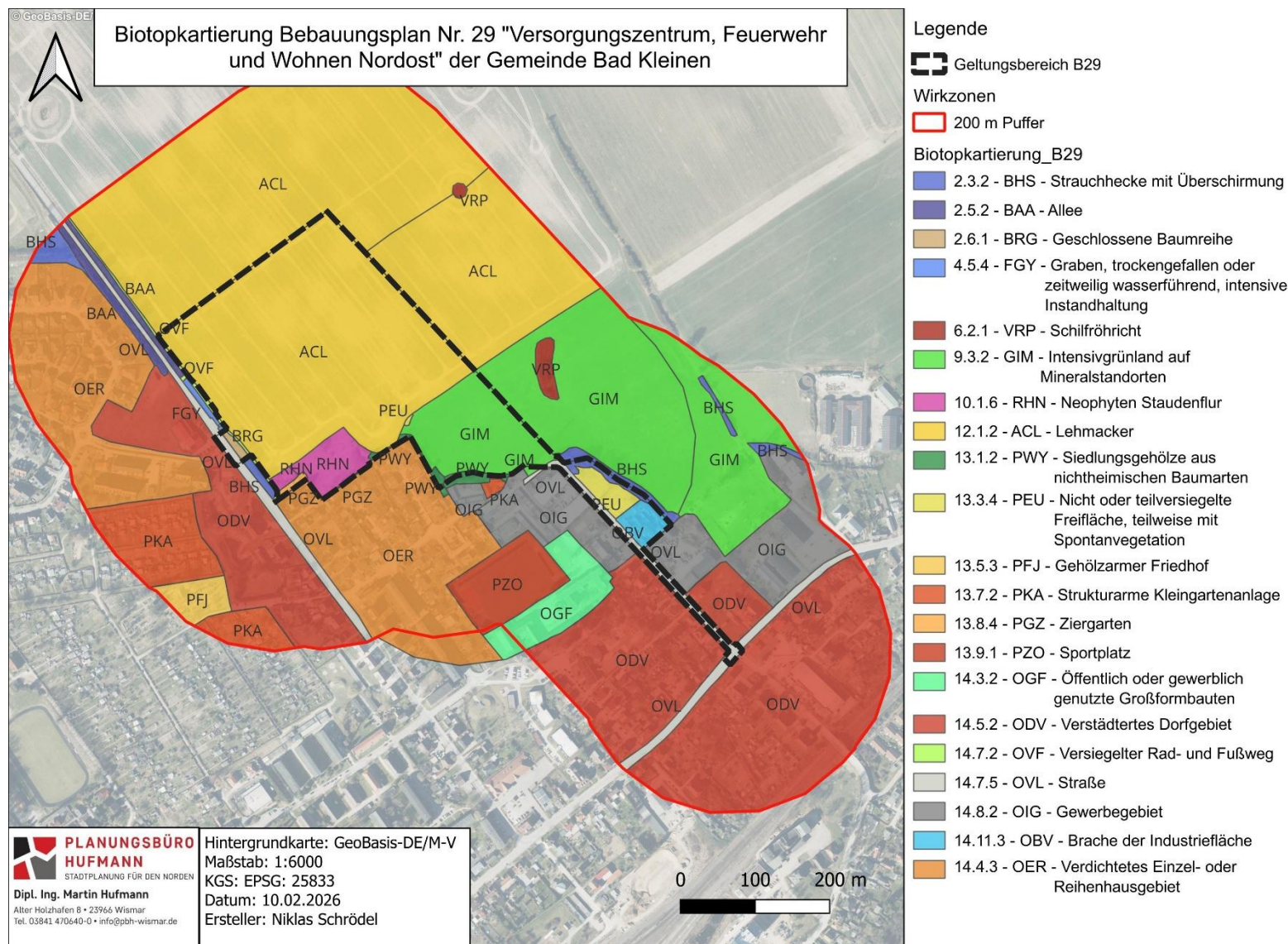


Abbildung 7: Biotopkartierung im 200-m-Radius um den Geltungsbereich. Eigene Darstellung nach Angaben aus dem Luftbild und Erfassungen, © GeoBasis DE/M-V 2026

5.3 Eingriffsbilanzierung

5.3.1 Biotopveränderung / Biotopbeseitigung

Methodische Grundlagen

Die Bilanzierung der Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung erfolgt gemäß der „Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern (HzE 2018)“.

Um nachvollziehbare und quantifizierbare Wertgrößen für die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung zu erhalten, erfolgt zunächst eine Bewertung der Biotoptypen nach Wertstufen entsprechend der Anlage 3 der „HzE (2018)“. Die Bewertung erfolgt entsprechend der vereinfachten Biotopwertansprache (gemäß Biotoptypenkatalog/ Biotopkartieranleitung M-V), da im Zuge des Eingriffes lediglich Funktionen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz und die Landschaftspflege betroffen sind.

Gemäß der „HzE“ werden für die Bewertung der Biotoptypen insbesondere die

- Regenerationsfähigkeit des vorkommenden Biotoptyps sowie
- die regionale Einstufung in die „Rote List der gefährdeten Biotoptypen Deutschlands“

als wertbestimmende Kriterien herangezogen. Die Einteilung der Wertstufen und die daraus resultierenden Biotopwerte sind der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen.

Tabelle 9: Biotopwertstufen gem. der „Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern (HzE)“

Wertstufe	Durchschnittlicher Biotopwert
0	1 - Versiegelungsgrad*
1	1,5
2	3
3	6
4	10

* Bei Biotoptypen mit Wertstufe "0" ist kein Durchschnittswert vorgegeben. Er ist in Dezimalstellen nach o.a. Formel zu berechnen.

Die konkrete Bewertung der Biotoptypen erfolgt entsprechend der lokalen Ausprägung. Bei einer durchschnittlichen Ausprägung wird der Mittelwert der möglichen Wertstufe angenommen. Bei unterdurchschnittlicher Ausprägung bzw. bereits bestehender Vorbelastung erfolgt eine Abwertung, bei besonders hervorzuhebender Ausstattung eine Aufwertung des entsprechenden Biotops.

Weiterhin wird die Lage der vom Eingriff betroffenen Biotoptypen in wertvollen, ungestörten oder vorbelasteten Räumen über Zu- bzw. Abschläge des ermittelten Biotopwertes berücksichtigt:

Tabelle 10: Lagefaktoren gem. der „Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern (HzE)“

Lage des Eingriffsvorhabens	Lagefaktor
< 100 m Abstand zu vorhandenen Störquellen*	0,75
100 m bis 625 m Abstand zu vorhandenen Störquellen*	1
> 625 m Abstand zu vorhandenen Störquellen*	1,25

Innerhalb von Natura 2000-Gebiet, Biosphärenreservat, LSG, Küsten- und Gewässerschutzstreifen, landschaftliche Freiräume der Wertstufe 3 (1200-2399 ha)	1,25
Innerhalb von NSG, Nationalpark, landschaftliche Freiräume der Wertstufe 4 (> 2400 ha)	1,5
* Als Störquellen sind zu betrachten: Siedlungsbereiche, B-Plangebiete, alle Straßen und vollversiegelte ländliche Wege, Gewerbe- und Industriestandorte, Freizeitanlagen und Windparks	

Gemäß der „HzE“ ergibt sich anhand der zuvor benannten Faktoren für die Biotope, die durch den Eingriff beseitigt bzw. verändert werden, das Eingriffsflächenäquivalent (EFÄ). Das Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigungen bzw. -veränderungen wird wie folgt berechnet:

Tabelle 11: Berechnung der Eingriffsflächenäquivalentes gem. der „Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern (HzE)“

Fläche [m ²] des betroffenen Biototyps	x	Biotopwert des betroffenen Biototyps	x	Lagefaktor	=	Eingriffsäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung [m ² EFÄ]
--	---	--------------------------------------	---	------------	---	---

Lokale Störquellen sind die Siedlungsbereiche und Gewerbeflächen von Bad Kleinen sowie die Landstraße L031.

Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Mit Umsetzung der Planungsziele des Bebauungsplanes Nr. 29 erfolgt ein großflächiger Verlust der vorhandenen Biotopstrukturen im Bereich der geplanten Nutzungen (Allgemeine Wohngebiete, SO Versorgungszentrum und Gemeinbedarfsflächen) sowie der Verkehrs- und Grünflächen. Zur Erschließung des Plangebietes wird die vorhandene bisher dreiarmlig ausgebildete Kreuzung der L031 und der Straße „An der Feldhecke“ zu einer vierarmigen Kreuzung ausgebaut. Im Zuge dessen kommt es zu einem Verlust von Bäumen, die einen Schutzstatus gemäß § 19 NatSchAG M-V besitzen. Eine genaue Betrachtung des Verlustes der Bäume erfolgt im weiteren Bauleitplanverfahren, wenn ein konkreter Entwurf der Erschließungsplanung vorliegt.

Das Plangebiet befindet sich zu großen Teilen im 100-m-Radius um das angrenzende Siedlungsgebiet und die Landesstraße 031, weshalb für diese Bereiche ein Lagefaktor von 0,75 für die Bilanzierung verschlagt wird. Die Bereiche außerhalb des 100-m-Radius der Störquellen werden mit einem Lagefaktor von 1,00 bilanziert.

In der nachfolgenden Tabelle erfolgt die Bilanzierung der Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung durch die Vorliegende Planung

Tabelle 12: Eingriffsbilanzierung Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung

Biotoptyp M-V	Fläche	Biotopwert	Lagefaktor	m² EFÄ
SO "Versorgungszentrum"				
ACL	14.776	1	0,75	11.082
ACL	4.408	1	1	4.408
WA1				
ACL	332	1	0,75	249
ACL	14.244	1	1	14.244
GIM	4.926	1,5	0,75	5.542
WA2				
ACL	7.581	1	0,75	5.686
ACL	11.716	1	1	11.716
GIM	4.319	1,5	0,75	4.859
PEU	75	1,5	0,75	84
RHN	3.098	1,5	0,75	3.485
WA3				
ACL	5.098	1	1	5.098
Gemeinbedarfsflächen				
ACL	769	1	0,75	577
ACL	6.390	1	1	6.390
PEU	2.462	1,5	0,75	2.770
OBV	2.568	1,5	0,75	2.889
Planstraße A				
ACL	2.223	1	0,75	1.667
ACL	3.173	1	1	3.173
GIM	2.571	1,5	0,75	2.892
BRG	133	*	0,75	
Planstraße B				
ACL	679	1	0,75	509
ACL	2.930	1	1	2.930
RHN	555	1,5	0,75	624
Fußweg (teilvers.)				
ACL	992	1	0,75	744
ACL	165	1	1	165
GIM	671	1,5	0,75	755
RHN	534	1,5	0,75	601
Summe:				93.139

Durch die Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung ergibt sich ein Kompensationsbedarf in Höhe von **93.139 m² EFÄ**.

5.3.2 Versiegelung/ Überbauung

Die Bilanzierung der Versiegelung und Überbauung erfolgt gemäß der „Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern (HzE 2018)“.

Die Ermittlung der Eingriffsfolgen erfolgt biotoptypenunabhängig anhand der Größe der überbauten Flächen sowie eines Zuschlags für den Versiegelungsgrad (teil-/vollversiegelt). Daraus ergibt sich das Eingriffsflächenäquivalent (EFÄ) für den geplanten Eingriff. Das Eingriffsflächenäquivalent für die Versiegelung und Überbauung von Flächen wird wie folgt berechnet:

Tabelle 13: Berechnung des Eingriffsflächenäquivalentes für die Versiegelung gem. der „Hinweis zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern (HzE)“

Teil-/ Vollversiegelte bzw. überbaute Fläche [m ²]	X	Zuschlag für Teil-/ Vollversiegelung bzw. Überbauung 0,2/0,5	=	Eingriffsäquivalent für Teil-/ Vollversiegelung bzw. Überbauung [m ² EFÄ]
---	---	---	---	--

Weiterhin werden für die im Bebauungsplan festgelegten Arten der baulichen Nutzung spezifische Grundflächenzahlen (GRZ) festgelegt, die den Grad der maximalen Versiegelung definieren. Diese sind ebenfalls in der Bilanzierung zu berücksichtigen.

Die bereits versiegelten Flächen wurden bei der Berechnung der zusätzlichen Versiegelung von den neu zu versiegelnden Flächen berücksichtigt. In der Folge werden die bestehenden Verkehrswege in der Bilanzierung nicht betrachtet.

Ermittlung des Kompensationsbedarfes

Für die Allgemeinen Wohngebiete wird eine Grundflächenzahl von 0,4 bzw. 0,3 im WA1 festgesetzt. Weiterhin ist eine Überschreitung für Nebenanlagen von 50 % zulässig. Dementsprechend ergibt sich für die Bilanzierung der Allgemeinen Wohngebiete 2 und 3 eine Grundflächenzahl von 0,6 bzw. 0,45 im WA 1. Für die Ermittlung der überbaubaren Grundflächen der Gemeinbedarfsflächen (GRZ 0,6) und das Sonstige Sondergebiet (GRZ 0,8) gilt dies ebenfalls, doch ist gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO maximal eine Grundflächenzahl von 0,8 zulässig, die infolgedessen für die Bilanzierung herangezogen wird. Für die Verkehrsflächen wird eine vollständige Versiegelung angenommen. Demnach ergibt sich für die Bilanzierung eine Grundflächenzahl von 1.

Nutzung	Fläche	GRZ + GRZ II	Zuschlag	m ² EFÄ
SO "Versorgungszentrum"	19.184	0,8	0,5	7.674
WA1	19.502	0,45	0,5	4.388
WA2	26.789	0,6	0,5	8.037
WA3	5.098	0,6	0,5	1.529
Gemeinbedarfsflächen	12.189	0,8	0,5	4.876
Verkehrsflächen	12.264	1,0	0,5	6.132
Fußweg (teilvers.)	2.362	1,0	0,2	472
Gesamt:				33.108

Durch die Versiegelung und Überbauung ergibt sich ein Kompensationsbedarf in Höhe von **33.108 m² EFÄ**.

5.3.3 Funktionsbeeinträchtigungen (Wirkzonen)

Methodische Grundlagen

Die Bilanzierung der Funktionsbeeinträchtigungen von Biotopen erfolgt gemäß der „Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern (HzE)“.

Neben der direkten Beseitigung bzw. Veränderung von Biotopen können auch Biotope im näheren Umkreis der Eingriffsflächen mittelbar durch das Vorhaben in ihrer Funktion beeinträchtigt sein. Gemäß der „HzE“ sind diesbezüglich alle gesetzlich geschützten Biotope sowie Biotoptypen ab einer Wertstufe 3 zu berücksichtigen.

Bei der Ermittlung der Funktionsbeeinträchtigung werden die in der nachfolgenden Tabelle dargestellten Wirkzonen unterschieden, denen jeweils ein Wirkfaktor zugeordnet ist.

Tabelle 14: Wirkfaktoren gem. der „Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern (HzE)“

Wirkzone	Wirkfaktor
I	0,5
II	0,15

Die räumliche Ausdehnung der Wirkzonen ist abhängig von der Art des Eingriffs und kann der Anlage 5 der „Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern (HzE)“ entnommen werden.

Das Eingriffsflächenäquivalent für die Funktionsbeeinträchtigung wird wie folgt berechnet:

Tabelle 15: Berechnung des Eingriffsflächenäquivalentes gem. der „Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern (HzE)“

Fläche [m ²] des beeinträchtigten Biotoptyps	x	Biotopwert des beeinträchtigten Biotoptyps	x	Wirkfaktor	=	Eingriffsflächenäquivalent für Funktionsbeeinträchtigung (EFÄ [m ²])
--	---	--	---	------------	---	--

Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Im Rahmen der Biotoptypenkartierung wurden in einem Wirkungsbereich von 200 m drei gesetzlich geschützte Biotope östlich des Plangebietes aufgenommen. Es handelt sich um drei teilweise wasserführende Sölle mit einem Schilfröhricht auf intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen. Bei der Planung handelt es sich um eine Arrondierung im Siedlungszusammenhang, bei der hauptsächlich intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen und Brachflächen des Siedlungsbereiches überprägt werden. In Fortführung der angrenzenden städtebaulichen Strukturen sollen, neben dem Neubau der Feuerwehr und dem Nahversorgungszentrum an der Landstraße L031, ortsangepasste Gebäude für das Dauerwohnen unter Berücksichtigung der Ortslage entstehen. Aus Sicht der Gemeinde werden durch die Arrondierung des Siedlungszusammenhanges keine erheblichen mittelbaren Beeinträchtigungen (Funktionsbeeinträchtigungen höherwertige Biotope in der Nähe des Eingriffs) hervorgerufen.

Durch die Planung findet dennoch ein Heranrücken der Bebauung an zwei der westlich gelegenen als Schilfröhricht kartierte Biotop statt. Die Biotop NWM 18830 und NWM 18836 mit einem Biotopwert 3 befinden sich in der Wirkzone II der geplanten Wohnbebauung.

Tabelle 16: Mittelbare Beeinträchtigungen – Wirkzonen.

Biototyp M-V	Fläche	Biotopwert	Wirkfaktor	m ² EFÄ
Wirkzone I				
-				
Wirkzone II				
VRP	2.067	3	0,15	930
Gesamt:				930

Durch die Mittelbaren Beeinträchtigungen ergibt sich ein Kompensationsbedarf von **930 m² EFÄ**.

5.3.4 Zusammenfassung der Eingriffsdarstellung

Aus den zuvor berechneten Eingriffsflächenäquivalenten ergibt sich durch Addition der multifunktionale Gesamteingriff.

Tabelle 17: Zusammenstellung des multifunktionalen Gesamteingriffs

Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung	93.139 m ² EFÄ
Versiegelung	33.108 m ² EFÄ
Wirkzonen	930 m ² EFÄ
Multifunktionaler Gesamteingriff	127.177 m² EFÄ

Im Zuge der vorliegenden Planung ergibt sich ein multifunktionaler Gesamteingriff in Höhe von **127.177 m² EFÄ**.

5.4 Kompensationsmaßnahmen

Für die Eingriffe in Natur und Landschaft, hervorgerufen durch den hier betrachteten Bebauungsplan Nr. 29 der Gemeinde Bad Kleinen, werden Kompensationsmaßnahmen erforderlich, die diese Auswirkungen mindern bzw. ausgleichen. Direkte Eingriffe in wertvolle Biotopstrukturen erfolgen mit Umsetzung der Planungsziele nicht.

Die Planung der Kompensationsmaßnahmen soll im weiteren Bauleitplanverfahren im Zusammenhang mit möglichen Ausgleichsmaßnahmen als Ergebnis der artenschutzrechtlichen Betrachtung erfolgen. Das durch die Planung entstehende Kompensationsdefizit von 127.177 m² EFÄ kann durch den Ankauf von Ökopunkten in der Landschaftszone 4 „Höhenrücken und Mecklenburgische Seenplatte“ sowie über externe Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden. Die Art des Ausgleichs des ermittelten Kompensationsdefizits erfolgt im Rahmen der Entwurfserarbeitung.

6. Grünordnerische Festsetzungen und Hinweise

Unter Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen Belange werden folgende Festsetzungen getroffen bzw. Hinweise in den Bebauungsplan Nr. 29 aufgenommen:

Festsetzungen

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (WA 1 bis WA 3) sowie der beiden Flächen für den Gemeinbedarf („Feuerwehr“ und „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“) sind Grundstückszufahrten, Stellplätze und deren Zufahrten sowie fußläufige Wegeverbindungen in wasserdurchlässiger Bauweise (Schotterrasen, Rasengitter, Fugenpflaster, versickerungsfähiges Pflaster oder wassergebundene Decke) herzustellen.

Innerhalb des festgesetzten Sonstigen Sondergebietes „Versorgungszentrum“ sind innerhalb der festgesetzten Umgrenzungsfläche für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen mindestens 12 standortgerechte Laubbäume zu pflanzen. Für die Anpflanzung sind Hochstämme, 3-mal verpflanzt (xv) mit einem Stammumfang (StU) von 16 – 18 cm zu verwenden.

An den in der Planzeichnung dargestellten Baumstandorten sind straßenbegleitend der Planstraße A mindestens 13 Bäume sowie straßenbegleitend der Planstraße B mindestens 10 Bäume anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Pflanzausfall sind die Bäume entsprechend Art und Qualität zu ersetzen. Es sind standortgerechte Laubbäume, der Qualität 3-mal verpflanzte (xv) Hochstämme mit einem Kronenansatz von 2,0 m und einem Stammumfang (StU) von mind. 16 bis 18 cm zu pflanzen. Die in der Planzeichnung dargestellten Baumstandorte können entsprechend den örtlichen Erfordernissen der Erschließung und Grundstückszuwegungen verschoben werden. Die Baumpflanzungen sind im Rahmen der Erschließungsarbeiten durchzuführen.

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ ist mindestens auf 20 % der Fläche parkartig mit standortheimischen Sträuchern und mindestens 10 standortgerechten Laubbäumen zu bepflanzen. Die verbleibenden Flächen sind als Landschaftsrassen anzulegen und zu erhalten. Für die Anpflanzung der Laubbäume sind Hochstämme, 3-mal verpflanzte (xv) mit einem Stammumfang (StU) von 16 – 18 cm zu verwenden. Versiegelte Flächen für die Errichtung von Aufenthaltsbereichen, Spielgeräte, Grillplätze etc. sind mit einer maximalen Fläche von jeweils 100 m² zulässig. Die Flächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Schotterrasen, Rasengitter, Fugenpflaster, versickerungsfähiges Pflaster oder wassergebundener Decke) herzustellen.

Die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ sind in der bestehenden Form als Hausgarten zu nutzen und gärtnerische zu gestalten.

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Straßenbegleitgrün“ ist als Landschaftsrassen zu gestalten.

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA 1 bis WA 3) sind die Vorgartenbereiche, mit Ausnahme einer Zuwegung zu den Gebäuden, Stellplätze, Carports und Garagen, unversiegelt zu belassen und gärtnerisch anzulegen, zu erhalten und zu pflegen. Nicht zulässig ist die Ausgestaltung der Vorgärten durch die Anlage von großflächigen Kiesgärten (Schottergärten). Für einen Flächenanteil von maximal 10 m², ist die Gestaltung durch Kiesflächen zulässig.

Weitere Festsetzungen werden ggf. im weiteren Verfahren ergänzt.

Hinweise

Baumschutz

Gehölzbeseitigungen sind gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) nur außerhalb der Brutzeiten von Vögeln und somit innerhalb des Zeitraumes vom 01. Oktober bis 28. Februar durchzuführen. Ausnahmen sind zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis fehlender Habitate durch den Verursacher erbracht wird und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.

Gemäß § 18 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) sind geschützte Einzelbäume einschließlich des Wurzelschutzbereiches (= Kronentraufe + 1,50 m Abstand) dauerhaft zu erhalten und vor jeglichen Beeinträchtigungen, die den Fortbestand gefährden, einschließlich während der Baumaßnahmen, fachgerecht zu schützen. Pflegeschnitte sind zulässig und zur Einhaltung der Verkehrssicherungspflicht fachgerecht auszuführen. Zur Fällung geschützter Einzelbäume ist eine Ausnahmegenehmigung (§18 Abs 3 NatSchAG M-V) bei der zuständigen unteren Naturschutzbehörde einzuholen. Innerhalb der Wurzelschutzbereiche sind alle Handlungen untersagt, die zu ihrer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung führen können. Innerhalb der festgesetzten Wurzelschutzbereiche sind die Errichtung von baulichen Anlagen sowie Aufschüttungen und Abgrabungen unzulässig.

Im Zuge der Baudurchführung sind geeignete Baumschutzmaßnahmen durchzuführen. Der Schutz der Gehölzbestände gegen Anfahrsschäden, Verdichtung im Wurzelbereich, Beschädigung des Stammes und der Rinde durch Fahrzeuge, Baumaschinen und sonstigen Bauvorgängen erfolgt durch geeignete Stammschutzmaßnahmen. Die stammnahen Wurzelbereiche sind außerhalb des Baufeldes nicht durch Bautechnik zu befahren bzw. durch Baustelleneinrichtungen und Ablagerungen zu belasten. Die fachgerechten Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen der Bäume sind nach aktuellen Standards durchzuführen.

Innerhalb der Wurzelschutzbereiche (Kronentraufbereich zzgl. 1,5 m) sind alle Handlungen untersagt, die zu ihrer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung führen können. Pflegeschnitte sind zulässig und zur Einhaltung der Verkehrssicherungspflicht fachgerecht auszuführen.

Bodenschutz

Bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Bodenaushub, insbesondere Mutterboden, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten, vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen und an Ort und Stelle wieder zu verwerten oder einer Wiederverwertung zuzuführen.

Die Baustelleneinrichtungen sind auf das notwendige Maß zu beschränken. Grünflächen sind während der Hochbaumaßnahmen und Herstellung von Flächenbefestigungen durch einen ortsfesten Bauzaun vor Verdichtung und Verschmutzung zu schützen. Baubeginn anderer Arbeiten ist erst nach Fertigstellung dieses Bauzauns zulässig. Nach Beendigung der Bauarbeiten sind baubedingte Beeinträchtigungen (wie Bodenverdichtung, Fahrspuren, Fremdstoffreste) zurückzunehmen. Bauschutt und Müllablagerungen sind ordnungsgemäß zu entsorgen bzw. einer Wiederverwertung zuzuführen.

Kompensationsmaßnahmen

Durch den Eingriff in Natur und Landschaft ergibt sich ein Kompensationsdefizit von 127 177 m² Eingriffsflächenäquivalenten (EFÄ). Das Kompensationsdefizit kann durch den Ankauf von Ökopunkten in der betroffenen Landschaftszone 4 „Höhenrücken und Mecklenburgische Seenplatte“ sowie über externe Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen werden. Die Art des Ausgleichs des ermittelten Kompensationsdefizits erfolgt im Rahmen der Entwurfserarbeitung.

Bau- und Bodendenkmale

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme keine Bau- oder Bodendenkmale betroffen. 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.

7. Zusätzliche Angaben

7.1 Technische Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten

Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Im Umweltbericht erfolgt eine Betrachtung der Umweltbelange nach §§ 2 Abs. 4 und 1. Abs. 6 Nr. 7 und ergänzend nach § 1a BauGB. Hierbei werden die einzelnen Schutzgüter, bezogen auf die Bestandssituation (Basisszenario), untersucht und anschließend wird eine Prognose für die Entwicklung mit Umsetzung der Planungsziele erstellt.

Umfang und Detaillierung orientieren sich dabei problembezogen an der vorliegenden Planungsaufgabe und dem gegenwärtigen Wissensstand. Zur Bestandserfassung fanden Ortsbegehungen statt. Zusätzlich wurden Luftbilder und Kartenmaterialien ausgewertet.

Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Die Baumerfassung erfolgt auf Grundlage der vorliegenden Vermessung.

Spezielle Schwierigkeiten bei der Zusammensetzung der Unterlagen bestanden nicht. Das Ingenieurbüro Ellmann/Schulze GbR wurde für weiterführende Kartierungen zur Beurteilung der artenschutzrechtlichen Belange beauftragt.

7.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Gemäß § 4c BauGB sind die Gemeinden verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne entstehen, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Des Weiteren sind laut Anlage 1 BauGB (Nr. 3 b) eine Beschreibung geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt unter zusätzlichen Angaben in den Umweltbericht aufzunehmen.

Allgemein dient eine Überwachung der Umwelt insbesondere der Feststellung von erheblichen, unvorhergesehenen nachteiligen Umweltauswirkungen. Da durch die Aufstellung des Bebauungsplanes keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind, können Maßnahmen, die der Überwachung dienen, unterbleiben.

8. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Der Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung legt die Belange des Natur- und Umweltschutzes dar. Gemäß § 2 Abs. 4 und § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB wurden die Resultate der Umweltprüfung sowie nach § 1a Abs. 3 BauGB die Ergebnisse der Eingriffsregelung aufgezeigt. Für den Bebauungsplan Nr. 29 der Gemeinde Bad Kleinen wurden innerhalb des Umweltberichtes die ermittelten voraussichtlichen Umweltauswirkungen auf Grundlage der Anlage 1 des BauGB beschrieben und bewertet.

Mit der vorliegenden Planung beabsichtigt die Gemeinde Bad Kleinen die bauliche Arrondierung des nordöstlichen Siedlungsbereiches. Darüber hinaus beabsichtigt die Gemeinde ihrer Einordnung als Grundzentrum auf der Landesplanungsebene gerecht zu werden. Es ist geplant, neben neuem Wohnraum ebenfalls einen neuen Standort für die Versorgung der Bevölkerung des Nahbereiches von Bad Kleinen mit Gütern des Grundbedarfs und einen neuen Standort für die Feuerwehr zu errichten.

Die derzeitige Flächennutzung im Plangebiet ist hauptsächlich durch Acker- und Grünlandnutzung geprägt, in den Randbereichen sind Grünstrukturen der Siedlungsbereiche von der Planung betroffen. Zur Umsetzung des Vorhabens sollen im Plangebiet Flächen für den Gemeinbedarf und Verkehrsflächen, ein Sondergebiet „Versorgungszentrum“ sowie Allgemeine Wohngebiete und Grünflächen für die Gestaltung der Wohngebiete dargestellt werden. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 11,5 ha. Begrenzt wird das Plangebiet im Westen von der Landstraße 031 und im Süden vom Siedlungsbereich Bad Kleinens. Im Norden und Osten grenzt das Plangebiet an die freie Landschaft mit Acker- und Grünlandflächen.

Mit dem Umweltbericht wurde geprüft, ob von dem Bebauungsplan Nr. 29 der Gemeinde Bad Kleinen erhebliche, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind. Aufgrund der Lage des Plangebietes nahe dem Siedlungsraum und der vorherigen Nutzung sind in den übergeordneten naturschutzrechtlichen Fachplanungen für den Bereich kaum umweltbezogene Ziele festgelegt bzw.

spezifische Aussagen getroffen worden. Es sind keine nationalen oder internationalen Schutzgebiete von der Planung betroffen.

Im Geltungsbereich befinden sich nach § 19 NatSchAG M-V geschützte Bäume, die zur Erschließung des Plangebietes teilweise mit der Planung entfernt werden sollen.

Innerhalb des Plangebietes sind gemäß § 20 NatSchAG M-V keine gesetzlich geschützten Biotope vorhanden.

Die Umweltbelange wurden im Umweltbericht des Bebauungsplanes Nr. 29 ausführlich beschrieben und berücksichtigt. Es wurden die Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaft sowie Kultur- und Sachgüter untersucht. Im Wesentlichen werden durch das Vorhaben Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser durch Bodenversiegelung und die damit verbundenen Veränderungen des Wasserhaushaltes verursacht. Mit erheblichen Beeinträchtigungen durch die mit dem Bebauungsplan Nr. 29 verfolgten Planungsabsichten auf die Umwelt bzw. die benannten Schutzgüter ist nicht zu rechnen. Mit der Umsetzung der Planungsziele erfolgt eine Arrondierung der Siedlungsflächen im Nordosten der Gemeinde Bad Kleinen auf landwirtschaftlichen Nutzflächen und der Nachnutzung innerörtlicher Brachflächen. Es handelt sich demnach um einen anthropogen vorbelasteten Bereich, der einer Wohnnutzung und Versorgungsfunktion für die Nahversorgung und Feuerwehr zugeführt werden soll. Zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch die vorliegende Planung verursacht werden, sind unter Hinzunahme der Ausführungen der „Hinweise zur Eingriffsregelung für M-V; LUNG Neufassung 2018“ dargestellt und bewertet worden.

Um das gesamte Kompensationserfordernis zu ermitteln, wurden die überplanten Biotop- und Nutzungstypen bilanziert. Diese geplanten Eingriffe werden durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen kompensiert. Erhaltungs- und Pflanzgebote fördern die Einbindung der geplanten Bebauung in den Siedlungs- und Landschaftsraum und sollen den Charakter der Fläche erhalten. Für das Kompensationserfordernis werden im Zuge der fortschreitenden Planung entsprechende Ausgleichsmaßnahmen festgelegt.

Zur Beachtung der Belange des Artenschutzes wird zum Entwurf ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag durch das Ingenieurbüro Ellmann/Schulze erstellt. Der Fachbeitrag wird auf der Grundlage von Kartierungen zu Vögeln und Fledermäusen und einer Potenzialabschätzung erstellt.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die Eingriffe in Natur und Landschaft durch die Wahl eines vorbelasteten, Siedlungsnahen Standortes verringert werden. Für die Belange des speziellen Artenschutzes sind die Ergebnisse des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages abzuwarten, um das Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG auszuschließen.

Aufgrund der dargestellten Argumentation verbleiben aus naturschutzfachlicher Sicht keine erheblichen Beeinträchtigungen auf die Umweltbelange durch die Planung.

9. Literatur und Quellen

Gesetze / Verordnungen / Erlässe

- BArtSchV – Bundesartenschutzverordnung vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258, 896), einschließlich der rechtsgültigen Änderungen.
- BauGB – Baugesetzbuch vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), einschließlich der rechtsgültigen Änderungen.
- BauNVO – Baunutzungsverordnung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), einschließlich der rechtsgültigen Änderungen.
- BBodSchG – Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), einschließlich der rechtsgültigen Änderungen.
- BBodSchV – Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 09. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598, 2716), einschließlich der rechtsgültigen Änderungen.
- BImSchG – Bundes-Immissionsschutzgesetz vom 17. Mai 2023 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), einschließlich der rechtsgültigen Änderungen.
- BImSchV - Verordnungen zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes in der jeweils aktuellen Fassung, einschließlich der rechtsgültigen Änderungen
- BNatSchG – Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), einschließlich der rechtsgültigen Änderungen.
- DSchG M-V – Denkmalschutzgesetz vom 06. Januar 1998 (GVOBl. M-V S. 12, 247; GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr. 224-2), einschließlich der rechtsgültigen Änderungen.
- EU WRRL (Wasserrahmenrichtlinie) – Richtlinie 2000/60/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 23. Oktober 2000 zur Schaffung eines Ordnungsrahmens für Maßnahmen der Gemeinschaft im Bereich der Wasserpolitik (ABl. L 327 vom 22.12.2000, S. 1), einschließlich der rechtsgültigen Änderungen.
- FFH-RL (FFH-Richtlinie) – Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (ABl. L 206 vom 22.07.1992, S. 7), einschließlich der rechtsgültigen Änderungen.
- LANDESAMT FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND GEOLOGIE (LUNG) (2008): Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg. Erste Fortschreibung. – Stand: September 2008.
- LBodSchG M-V – Landesbodenschutzgesetz vom 04. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 759), einschließlich der rechtsgültigen Änderungen.
- LWaG M-V – Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern von 30. November 1992 (GVOBl. M-V S. 669; GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr. 753-2), einschließlich der rechtsgültigen Änderungen.
- LWaldG – Landeswaldgesetz vom 27. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 870), einschließlich der rechtsgültigen Änderungen.
- MINISTERIUM FÜR ENERGIE, INFRASTRUKTUR UND LANDESENTWICKLUNG MECKLENBURG-VORPOMMERN (EM M-V) (2016): Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern. – Stand Juni 2016.

NatSchAG M-V – Naturschutzausführungsgesetz vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V 2010, 66), einschließlich der rechtsgültigen Änderungen.

REGIONALER PLANUNGSVERBAND WESTMECKLENBURG (RPV WM) (2011): Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg. – Stand: August 2011.

WHG – Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), einschließlich der rechtsgültigen Änderungen.

VS-RL (Vogelschutzrichtlinie) – Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (ABl. L 20 vom 26.01.2010, S. 7), einschließlich der rechtsgültigen Änderungen.

Daten

BUNDESAMT FÜR GEWÄSSERKUNDE (BFG) (2025): Wasserkörpersteckbriefe aus dem 3. Zyklus der WRRL (2022-2027). – erreichbar unter: https://geoportal.bafg.de/mapapps/resources/apps/WKSB_2021/, abgerufen im November 2025.

LANDESAMT FÜR INNERE VERWALTUNG MECKLENBURG-VORPOMMERN (LAI V) (2025): Geodatenviewer GAIA-MVprofessional. – erreichbar unter: <https://www.geoportal-mv.de/gaia/gaia.php>, abgerufen im Dezember 2025.

LANDESAMT FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND GEOLOGIE (LUNG) (2025): Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern. – erreichbar unter: <https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php>, abgerufen im Dezember 2025.

Literatur

LANDESAMT FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND GEOLOGIE (LUNG) (2005): Böden in Mecklenburg-Vorpommern. Abriss ihrer Entstehung, Verbreitung und Nutzung. – 2. Auflage. Stand: 30.09.2005.

LANDESAMT FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND GEOLOGIE (LUNG) (2013): Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern. – 3. ergänzte und überarbeitete Auflage. Stand: 2013.

MINISTERIUM FÜR UMWELT UND LANDWIRTSCHAFT MECKLENBURG-VORPOMMERN (LM M-V) (2018): Hinweise zu Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern. – Neufassung 2018.

Gemeinde Bad Kleinen, den

.....
Der Bürgermeister

Stark für den Norden

*Vorstellung Neubauvorhaben EDEKA
Verbrauchermarkt in Bad Kleinen*

Bad Kleinen, 25.02.2026, F. Behrens



1

EDEKA Nord im Profil



Drei Stufen

greifen eng ineinander

3.200

EDEKA-Kaufleute

EDEKA-Zentrale

7 regionale

EDEKA-
Großhandelsbetriebe



EDEKA Nord auf einen Blick:

608



Märkte im Absatzgebiet

824.000



Verkaufsfläche

4,08 Mrd. Euro



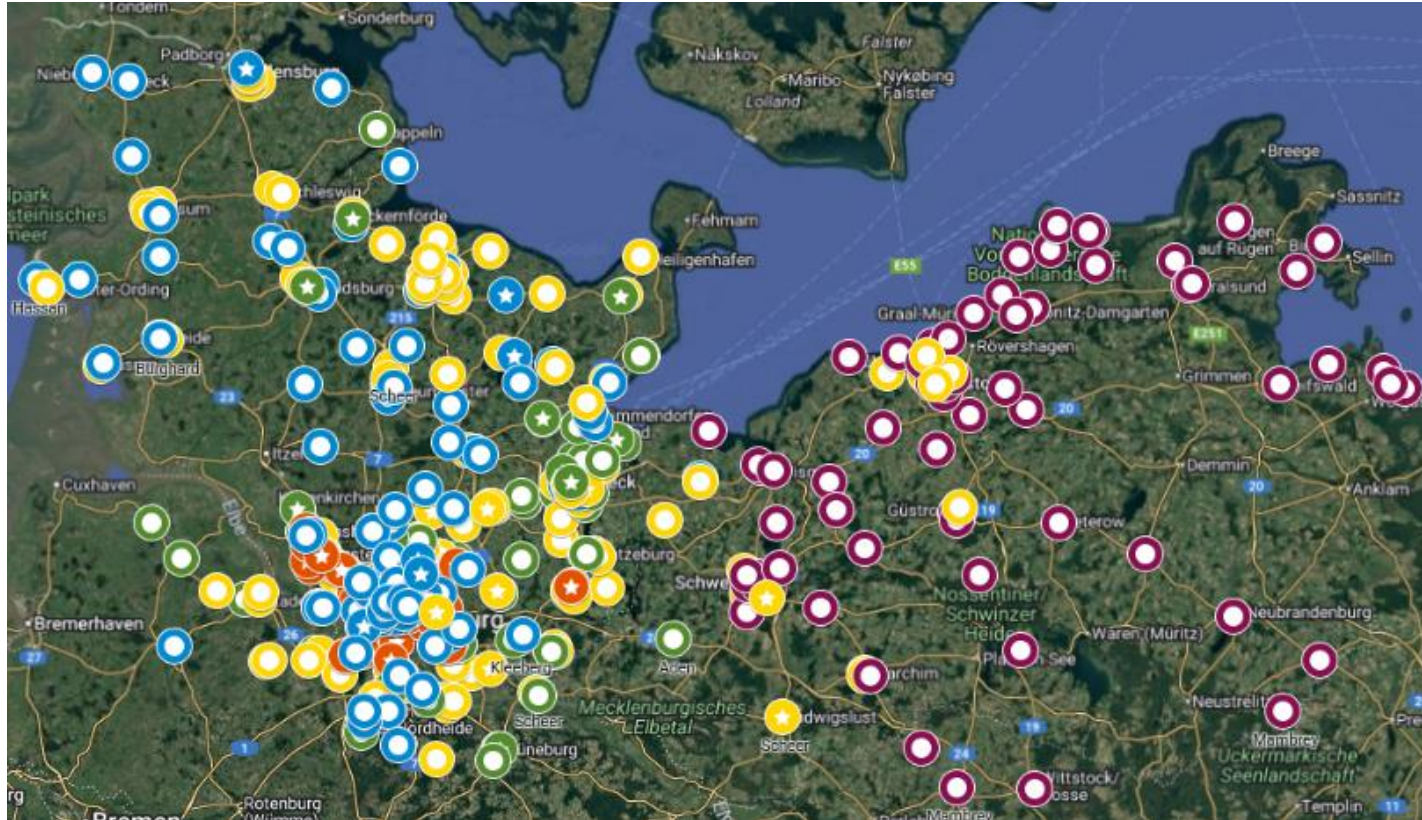
Konzernumsatz

5.653



Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter





	ALLWÖRDEN MEINE BÄCKEREI	190 Filialen
	Dallmeyers <i>Bäckhaus</i>	90 Filialen
	KNAACK <i>Bäcker & Café</i>	63 Filialen
	NUR HIER	79 Filialen
		6 Filialen
		69 Filialen
	coffee & more	2 Filialen

Franchise

Eigenregie

2

EDEKA in Bad Kleinen

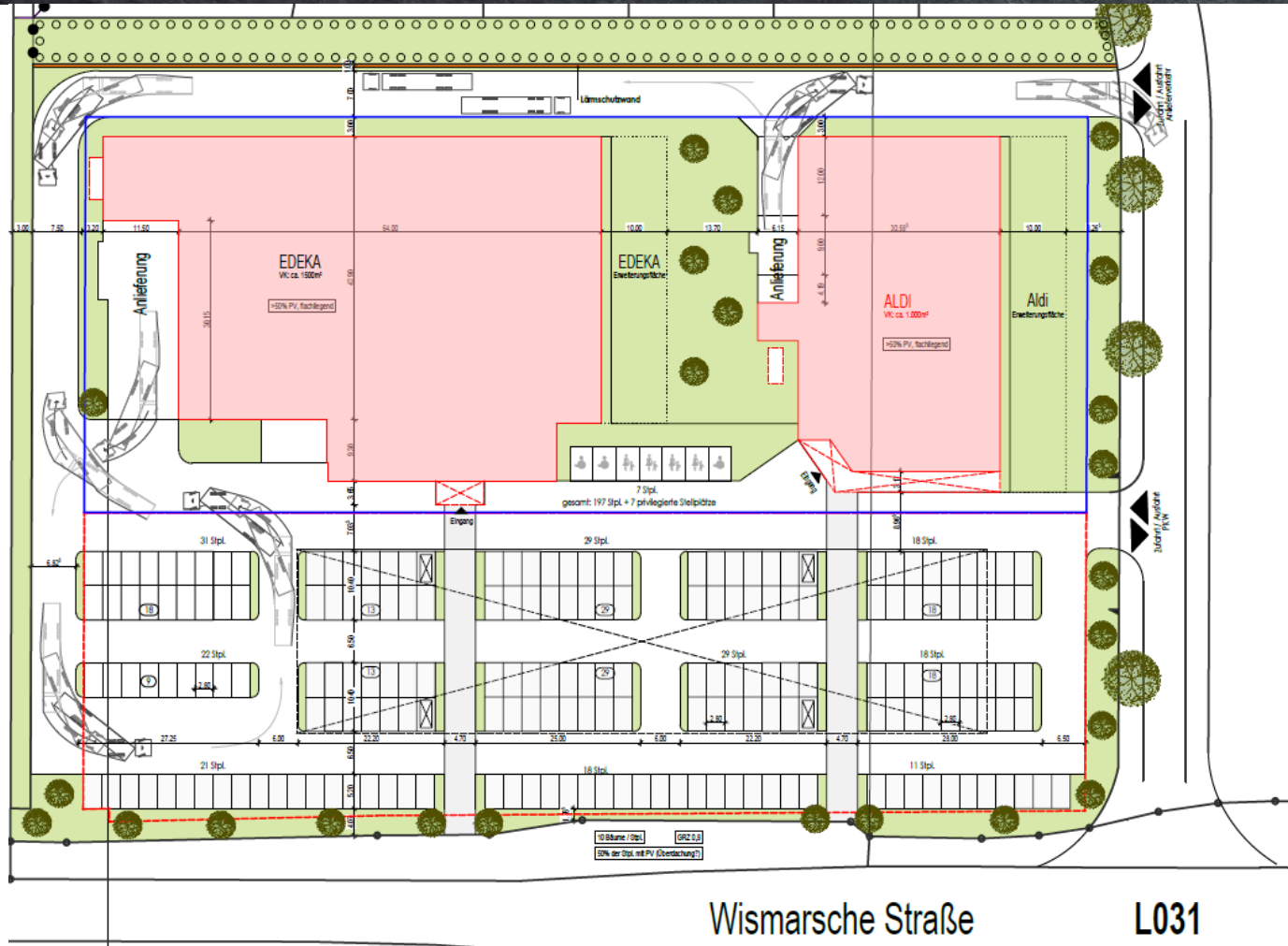


- Selbständige/er EDEKA Kauffrau/-mann
- ca. 35 Mitarbeiter (Vollzeit / Auszubildende)
- Verkaufsfläche ca. 1.500 qm = ca. 22.000
- Frischetheken mit Fleisch, Wurst, Käse und Salatbar
- Starke Serviceorientierung
- Sortiment:
 - Bio-, Vegan-, Allergene- und viele regionale Produkte
 - Kein Nonfood
 - Qualitative Drogerieabteilung



- LED Beleuchtung im gesamten EDEKA Markt (Senkung ca. 30% Stromverbrauch)
- Einsatz von energiesparender Technik von der Reinigungsmaschine bis hin zum Drucker
- Energieeffiziente Kälteanlagen mit Wärmerückgewinnung
- Energieeinsparung durch Glastüren und Glasabdeckungen bei den Kühlmöbeln
- Wärmerückgewinnung für Heizung und Warmwasserbedarf des EDEKA Marktes
- Verwendung von Photovoltaik auf den Dachflächen





3

EDEKA Märkte – Unser Herz schlägt für
Norddeutschland





EDEKA Märkte aus der Region

So vielseitig wie unser Sortiment



EDEKA Märkte aus der Region

So vielseitig wie unser Sortiment





EDEKA Märkte aus der Region

So vielseitig wie unser Sortiment





Wir  Lebensmittel.





