

Beschlussvorlage		Vorlage-Nr:	VO/GV10/2016-0553
Gemeinde Hohen Viecheln		Status:	öffentlich
Federführend:		Aktenzeichen:	
Bauamt		Datum:	04.11.2016
		Einreicher:	Bürgermeister
Stellungnahme der Gemeinde Hohen Viecheln zum Entwurf zur 5. Änderung zum B-Plan Nr. 3 "Bad Kleinen Nordwest" der Gemeinde Bad Kleinen			
Beratungsfolge:			
Beratung Ö / N	Datum	Gremium	
Ö	19.12.2016	Gemeindevertretung Hohen Viecheln	

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung Hohen Viecheln beschließt dem Entwurf zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Bad Kleinen Nordwest“ der Gemeinde Bad Kleinen zuzustimmen. Die Gemeinde Hohen Viecheln hat weder Hinweise noch Bedenken.

Sachverhalt:

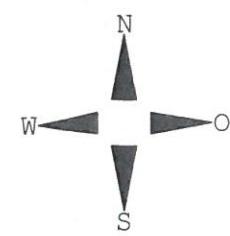
Durch die 5. Änderung de Bebauungsplanes Nr. 3 werden die Grundzüge der ursprünglichen städtebaulichen Ziele der Planung nicht berührt. Planungsziel ist im Wesentlichen die Umwidmung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft in private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“, um eine zweckmäßige Nutzung der Flächen durch die Eigentümer zu ermöglichen. Darüber hinaus werden die Baufenster durch eine Verschiebung der Baugrenzen erweitert, ohne das Maß der baulichen Nutzung zu verändern.

Anlage/n:

Plan Entwurf und Begründung

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

Teil A – Planzeichnung
M 1:1250





1. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 3 und 4 BauNVO)

WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

WR Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ zulässige Grundflächenzahl

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

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

o offene Bauweise

Baugrenze

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

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

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Gas- Hochdruckleitung, unterirdisch

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünflächen

Verkehrsr Grün, öffentlich

Feldgehölz, öffentlich

Lärmschutzgrün, privat

Hausgarten, privat

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

Wasserflächen

Schutzgebiet für Grundwassergewinnung, Zone III

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Ursprungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 5. Änderung des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

2. Darstellungen ohne Normcharakter

vorhandene bauliche Anlagen

vorhandene Flurstücksgrenzen

Flurstücksnummern

in Aussicht genommene Grundstücksgrenzen

Bemaßung in m

3. unverbindliche Darstellungen aus der Ursprungsplanung

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 3,4 und 6 BauNVO)

Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß; hier Gesamtgebäudehöhe

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserse- seitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen

Elektrizität

Gas

Abwasser

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Präambel

Aufgrund des § 10 i.V.m. § 13 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414) einschließlich aller rechtswirk- samen Änderungen wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung der Gemein- de Bad Kleinen vom folgende Satzung über die 5. Änderung des Bebau- ungsplanes Nr. 3 mit der Gebietsbezeichnung "Bad Kleinen Nordwest" umfassend einen nördlichen Teil der Ursprungsatzung nördlich und östlich des Buchenings sowie eine kleinere Fläche südlich des Buchenings, nördlich und östlich begrenzt durch eine vorhandene Gehölzfläche sowie die L 31/Wismarsche Straße sowie west- lich durch die Grenze der Ursprungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

Teil B – Text

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

1. Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3 werden unter der Ziffer IV wie folgt geändert und ergänzt:

1.1 Der Punkt 10 b wird wie folgt neu gefasst:
Als Ausgleichsmaßnahme sind die nördlich der Bebauung liegenden nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen in Form eines vielschifig aufgebauten Feldgehölzes nach Artenliste 8 zu bepflanzen.

1.2 Der Punkt 10 c wird wie folgt neu gefasst:
Das innerhalb der nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Fläche liegende südliche Soll ist zu renaturieren. Die angrenzenden Flächen sind im Rahmen der Bepflanzung der nördlichen Flächen mit Stauden und Sträucher der Artenliste 6 zu bepflanzen.

Das innerhalb der nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Fläche liegende nördliche Soll ist zu renaturieren und dauerhaft zu erhalten. Die angrenzenden Flächen sind in einer Breite von 2,0 m als Krautsaum zu gestalten. Der Saum ist maximal 2x jährlich zu mähen.

1.3 Es wird Punkt 12. mit folgender Festsetzung neu eingefügt:
Die festgesetzten privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Hausgarten" und der Bezeichnung H1 sind gärtnerisch zu gestalten und zu pflegen. Die Er- richtung jeglicher baulicher Anlagen ist unzulässig. Ausgenommen davon sind private Spielgeräte sowie Einfriedungen.

2. Sonstige Festsetzungen
Alle übrigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 3 sowie alle rechtskräftigen Änderung gelten uneingeschränkt weiterhin fort.

Hinweise

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Bodendenkmale bekannt. Werden unvermutet Bodendenkmale entdeckt, ist dies gem. § 11 Abs. 2 DSchG M-V unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Vertreters des Landesamtes für Kultur und Denkmal- pflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entde- cker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.

Das Plangebiet ist nicht als kampfmittelbelastet bekannt. Es ist jedoch nicht auszu- schließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Munitionsfunde auftreten können. Aus die- sem Grunde sind Tiefbaumaßnahmen mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Soll- ten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufge- funden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der um- mittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu be- nachrichtigen. Nöfentalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hin- zuzuziehen. Wer Kampfmittel entdeckt, in Besitz hat oder Kenntnis von Lagerstellen derartiger Mittel erhält, ist verpflichtet, dies unverzüglich der örtlichen Ordnungsbe- hörde anzuzeigen.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich der Satzung keine Alt- ablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten An- zeichen für bisher unbekannte schädliche Bodenveränderungen oder Altlast (unna- türlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasun- gen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbefitzer gemäß § 4 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht bei der Unteren Abfall- behörde des Landkreises Nordwestmecklenburg wird hingewiesen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich auch für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachver- ständige und Untersuchungsstellen.

Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderungen des Bo- dens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, ver- mieden werden.

Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Unter-grundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkei- ten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbefitzer gemäß § 4 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsor- gung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht bei der unter- en Abfallbehörde des Landkreises wird hingewiesen.

Auf den Baugrundstücken vorhandene Drainage- und Vorflutleitungen sind zu erhalten und ggf. wiederherzustellen.

Das durch die Eingriffe in Natur und Landschaft erzeugte Kompensations- flächenäquivalent in Höhe von 7276 Punkten wird dem vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (LUNG MV) anerkannten „Okokonto Schilde nördlich des Woerzer Sees“ (SCH-003) in der Gemeinde Wittendörp, Gemarkung Wittendörp, Flur 2, Flurstücke 248, 249, 250, 251, 254, 256, 257 und 260 zugeordnet.

Die Beseitigung von Gehölzen gemäß § 39 (5) Satz 2 des Bundesnaturschutz- gesetzes darf nur im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 1. März durchgeführt werden. Ausnahmen sind zulässig, sofern im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb der Gehölzflächen keine Brutvögel brüten oder Amphibien/Reptilien vorhanden sind und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.

Die der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 zu Grunde liegenden Gesetze, Erlasse und Verordnungen sind im Baumt des Amtes Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen, Am Weinberg 17, 23972 Dorf Mecklenburg, während der Öffnungszeiten einsehbar.

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

1. Einleitung/Planungsziele

Die Gemeinde Bad Kleinen beabsichtigt die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Bad Kleinen Nordwest" gemäß den Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB.

Mit den Bestimmungen des § 13 BauGB wurde den Gemeinden ein Instrument an die Hand gegeben, um im beschleunigten Verfahren Bebauungspläne ändern zu können, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Dies ist bei der vorliegenden 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 der Fall. Die Durchführung des Verfahrens nach § 13 BauGB führt im Wesentlichen dazu, dass keine Umweltprüfung durchgeführt wird und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit entfallen kann.

Für das Wohngebiet "Bad Kleinen Nordwest" besteht der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 3 in der Fassung der 4. Änderung.

Planungsziel ist im Wesentlichen die Umwidmung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft in private Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Hausgarten", um eine zweckmäßige Nutzung der Flächen durch die Eigentümer zu ermöglichen. Darüber hinaus werden die Baufenster durch eine Verschiebung der Baugrenzen erweitert, ohne das Maß der baulichen Nutzung zu verändern.

Die Gemeinde Bad Kleinen hat mit der Erschließung des Wohngebietes Bad Kleinen Nordwest erfolgreich für eine Versorgung der Bevölkerung mit attraktiven Eigenheimgrundstücken vorgesorgt. Das Gebiet ist mittlerweile überwiegend belegt. Aufgrund der hohen Nachfrage nach Bauland, wird nunmehr der letzte Bauabschnitt des Wohngebietes erschlossen. Durch die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 soll diese Erschließung vorbereitet werden.

Dabei soll zum einen die festgesetzte Verkehrsfläche an bestehende Erschließungserfordernisse (Lage von Leitungen, Hausanschlüsse, etc.) angepasst und zum anderen die Lage von Baugrenzen sowie die Widmung von Grünflächen zweckmäßiger gestaltet werden. Von der Änderung betroffenen sind Flächen, auf denen die festgesetzten Pflanzmaßnahmen bisher nicht umgesetzt wurden. Ein weiteres Heranrücken der Gehölzvegetation an die Baugrundstücke würde zu Beeinträchtigungen und Gefährdungen der Wohnnutzung führen. Die Nutzung als Hausgarten entspricht der ursprünglichen Zielsetzung der Schaffung eines "grünen Ortsrandes". Der schon entwickelte Gehölzstreifen entlang der nördlichen Plangebietsgrenze wird erhalten. Gleichwohl müssen die bisher auf den betroffenen Flächen festgesetzten Ausgleichmaßnahmen an anderer Stelle ersetzt werden. In einen kleineren Teilbereich wird die angesprochen Fläche dem Allgemeinen Wohngebiet zugeordnet.

Die straßenseitigen Baugrenzen werden bis auf 3,0 m an die Straßenbegrenzungslinie herangeschoben. Damit soll eine zweckmäßigere Bebauung ermöglicht werden, ohne dass das Maß der baulichen Nutzung verändert wird. Ebenso wird dadurch die Nutzung der auf der Gebäuderückseite liegenden Freiflächen erleichtert.

2. Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich nordwestlich der Ortslage Bad Kleinen. Der Geltungsbereich umfasst einen nördlichen Teil der Ursprungssatzung nördlich und östlich des Buchenrings sowie eine kleinere Fläche südlich des Buchenrings. Nördlich und östlich wird der Geltungsbereich durch eine vorhandene Gehölzfläche sowie die L 31/Wismarsche Straße definiert. Westlich reicht der Geltungsbereich bis zur Grenze der Ursprungsplanung.

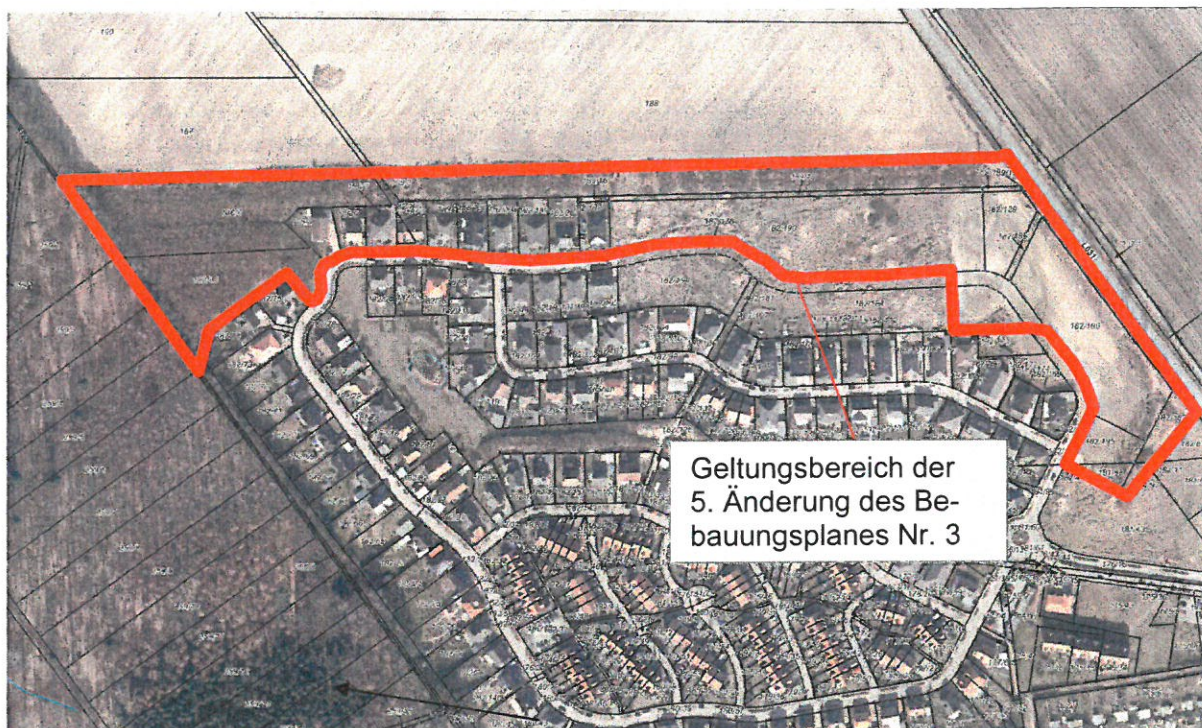


Abb.: Geltungsbereich und Bestandssituation (Quelle: Luftbild, Geo Basis - DE/M-V 2016)

3. Planungsrecht, Flächennutzungsplan und Raumordnung

Die Gemeinde Bad Kleinen verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan. Dieser weist die hier überplanten Flächen überwiegend als Wohnbaufläche (W) aus. Die Festsetzungen der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 stimmen daher, wie auch der Ursprungsplan, mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes überein.

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind insbesondere:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548),
- die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. Nr. 3, 22.01.1991) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen,
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V S. 334) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen

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

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

Das Regionale Raumordnungsprogramm Westmecklenburg weist der Gemeinde Bad Kleinen eine Funktion als Grundzentrum zu. Grundzentren sollen als Standorte für die Versorgung der Bevölkerung ihres Nahbereichs mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Grundbedarfs gesichert und weiterentwickelt werden. Darüber hinaus ist auch die Entwicklung von Wohnbauflächen in den zentralen Orten zu konzentrieren. Dieser Aufgabe ist die Gemeinde schon durch die Aufstellung der Ursprungsplanung nachgekommen.

Als Plangrundlagen wurden ein Auszug aus der Flurkarte der Flur 1 in der Gemarkung Bad Kleinen, der rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 3 in der Fassung der 4. Änderung, die Topografische Karte, Geo Basis - DE/M-V, 2016 sowie eigene Erhebungen verwendet.

4. Bebauungskonzept

4.1 Ausgangssituation

Das Plangebiet befindet sich, wie beschrieben, im Bereich des Bebauungsplans Nr. 3, östlich der Wismarschen Straße.

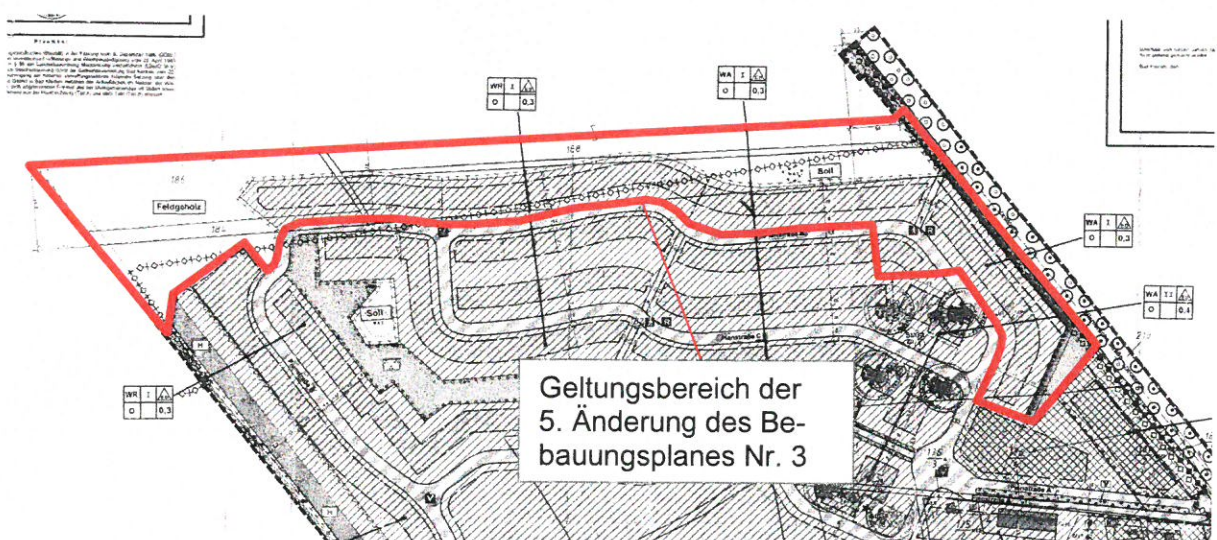


Abb.: Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 3

Für den Geltungsbereich der 5. Änderung sind im westlichen Teil Reine Wohngebiete und im östlichen Teil Allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Vorgesehen sind ein-

geschossige Einzel- und Doppelhäuser. Im westlichen Bereich sind die Baugrundstücke bereits entsprechend den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes bebaut.

Nördlich und östlich sieht die Ursprungsplanung Gehölzflächen vor, die dem Ausgleich von Eingriffen aufgrund des Bebauungsplanes dienen. Auf einer größeren Fläche im Westen und entlang der nördlichen Plangeietsgrenze wurde diese Maßnahme bereits durchgeführt. Insbesondere im Westen hat diese Fläche bereits einen waldartigen Charakter. Auch für die östlichen Flächen ist zwischen dem nördlich vorhandenen Gehölzsaum und den neuen Bauflächen am Buchenring eine entsprechende Gehölzpflanzung vorgesehen, in diesem Bereich jedoch noch nicht durchgeführt. Hier ist zudem ein Soll, für das eine Renaturierung vorgesehen ist, vorhanden.

Der entlang der Wismarschen Straße festgesetzte begrünte Lärmschutzwall wurde realisiert und schirmt das Baugebiet gegen den Straßenverkehrslärm ab.



Vorhandene Bebauung am Buchenring.



Vorhandene Gehölzflächen mit angrenzender Wohnbebauung.

4.2 Städtebauliches Konzept und Festsetzungen

Durch die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 werden die Grundzüge der ursprünglichen städtebaulichen Ziele der Planung nicht berührt.

Die festgesetzte Verkehrsfläche wird den aktuellen Erfordernissen der Erschließung angepasst. Dies erfolgt insbesondere aufgrund der vorhandenen Leitungen und der leicht veränderten Ausformung der Kurvenradien.

Die Nutzungsgrenze zwischen reinen und allgemeinen Wohngebieten wird der vorgesehen Parzellierung der Grundstücke angepasst. Der Bestand ist davon nicht betroffen, so dass in keine bestehenden Nutzungsrechte eingegriffen wird.

Die Baugrenzen werden nördlich des Buchenringes insgesamt bis auf 3,0 m an die vorhandene bzw. geplante Straßenbegrenzungslinie herangeführt. Dadurch lässt sich eine zweckmäßigere Nutzung der nördlichen Grundstücksfreiflächen erreichen. Für die Bestandsgrundstücke ergibt sich dadurch keine Einschränkung bisheriger Nutzungsrechte.

Es hat sich in der Umsetzung gezeigt, dass sich die unmittelbar an die Grundstücksgrenzen heranreichenden Gehölzflächen, die als Ausgleichsmaßnahme angepflanzt wurden, als problematisch erweisen. Es entstehen teilweise waldartige Strukturen, die zu einer Gefährdung und Beeinträchtigung der Grundstücksfreiflächen führen können. Der Bestand soll dennoch erhalten werden, da ansonsten wiederum ein erhöhtes Ausgleichserfordernis und ggf. artenschutzrechtliche Tatbestände entstehen würden.

Für die Fläche im östlichen Teil des Geltungsbereiches der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3, auf denen eine Gehölzpflanzung bisher noch nicht durchgeführt wurde, werden nunmehr Hausgärten vorgesehen, die den jeweiligen, südlich angrenzenden Grundstücken zugeordnet werden. Daher werden folgende Grünfestsetzungen der Ursprungsplanung geändert:

Der Punkt 10 b wird wie folgt neu gefasst:

Als Ausgleichsmaßnahme sind die nördlich der Bebauung liegenden nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen in Form eines vielstufig aufgebauten Feldgehölzes nach Artenliste 8 zu bepflanzen. Der südlich davon, ursprünglich festgesetzte Waldsaum lässt sich zum einen aufgrund des vorhanden geringen Abstandes zu den vorhandenen Grundstücken nicht verwirklichen und zum anderen würde sich hier im Zeitablauf die o.g. waldartige Vegetation entwickeln. Die Festsetzung entfällt somit.

Der Punkt 10 c wird wie folgt neu gefasst:

Das innerhalb der nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Fläche liegende nördliche Soll ist zu renaturieren und dauerhaft zu erhalten. Die angrenzenden Flächen sind in einer Breite von 2,0 m als Krautsaum zu gestalten. Der Saum ist maximal 2x jährlich zu mähen. Durch diese Änderung wird der zukünftigen Nutzung der umliegenden Flächen als Hausgärten Rechnung getragen und gleichzeitig ein wirksamer Puffer geschaffen.

Es wird Punkt 12. mit folgender Festsetzung neu eingefügt:

Die festgesetzten privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Hausgarten" und der Bezeichnung H1 sind gärtnerisch zu gestalten und zu pflegen. Die Errichtung jeglicher baulicher Anlagen ist unzulässig. Ausgenommen davon sind private Spielgeräte sowie Einfriedungen. Durch den Ausschluss von baulichen Anlagen, soll der angestrebte Charakter des "grünen Ortsrandes" gewährleistet werden.

4.3 Verkehrserschließung

Die privaten Grundstücksflächen sind direkt an die öffentliche Verkehrsfläche der Straße "Buchenring" angeschlossen. Zusätzliche öffentliche Erschließungsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Die Erreichbarkeit der überplanten Flächen für die Anwohner als auch für die Ver- und Entsorger ist sichergestellt.

5. Flächenbilanz

Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 beträgt rd. 5,1 ha. Die Fläche unterteilt sich folgendermaßen:

Flächennutzung	Flächengröße (gerundet in m²)
Allgemeines Wohngebiet	11.660
Reines Wohngebiet	10.385
Verkehrsflächen	
Straße	720
Fußweg	190
Grünflächen davon	
Verkehrsgrün	1.620
Feldgehölz	20.570
Lärmschutzgrün	1.300
Hausgarten	4.405
Wasserfläche (Soll)	100
Maßnahmenfläche um das Soll	90
Plangebiet -Gesamt	51.040

6. Eingriffe in Natur und Landschaft und Ausgleichsmaßnahmen

6.1 Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB

Innerhalb des vereinfachten Änderungsverfahrens gemäß § 13 BauGB ist die Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 einschließlich des Umweltberichtes nicht durchzuführen.

6.2 Eingriffsbilanzierung

Basis für die Zuordnung einzelner Biotoptypen war das vom LUNG herausgegebene Heft 2, der Materialien zur Umwelt „Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern“. Die Darstellungen der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erfolgen auf der Grundlage der „Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern“ aus der Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie 1999, Heft 2.

Gegenstand der Planänderung ist im Wesentlichen die Umwidmung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft in private Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Hausgarten", um eine zweckmäßige Nutzung der Flächen durch die Eigentümer zu ermöglichen. Darüber hinaus werden die Baufenster durch eine Verschiebung der Baugrenzen erweitert, ohne das Maß der baulichen Nutzung zu verändern.

Demzufolge werden durch die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 Ausgleichsflächen überplant. Auch wenn in diesem Bereich wieder Grünflächen in Form von Hausgärten entstehen, ist von einer Minderung des Biotopwertes auszugehen. Das so entstehende Kompensationsdefizit wird nachfolgend bilanziert.

Für die im Rahmen der hier betrachteten Änderung überplante Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur wurde im Ursprungsplan unter Punkt 10 b folgende Festsetzung getroffen:

Als Ausgleichsmaßnahme sind die nördlich der Bebauung liegenden nach § 9 (1) BauGB dargestellten Flächen in Form eines vielstufig aufgebauten Feldgehölzes nach Artenliste 8 aufzuforsten. Südlich ist ein Abstandsstreifen zur Bebauung von 15 m mit Sträuchern waldrandartig dicht und mehrreihig nach Artenliste 1 zu bepflanzen.

Versiegelung

Maßgeblich im Rahmen der hier betrachteten 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 der Gemeinde Bad Kleinen ist die Umwidmung von Ausgleichsflächen in Hausgärten. Eine zusätzliche Versiegelung ist nicht vorgesehen. In die entsprechende Festsetzung wurde aufgenommen, dass bauliche Anlagen jeglicher Art unzulässig sind, mit der Ausnahme von Einfriedungen und privaten Spielgeräten.

Biotop- und Funktionsverlust

Für die Berechnung des Biotop- und Funktionsverlustes wird der planungsrechtliche Bestand als Grundlage herangezogen.

Die ursprüngliche Maßnahme unter Punkt 10 b wird gemäß der aktuellen Anlage 11 der Hinweise zur Eingriffsregelung Punkt I.4- Anpflanzung von Gehölzen, freiwachsenden Hecken und Waldsäumen zugeordnet. Es wird Maßnahme eine Wertstufe von 2 und eine Kompensationswertzahl von 3 zugeordnet.

Maßnahme	Flächen- verbrauch (A in m ²)	Kompensations- faktor (K)	Zuschlag Versiege- lung (Z)	Korrektur- Freiraumbeein- trächtigungsgrad	KFÄ
Feldgehölze (Maßnahmenfläche)					
	4218	3		0,75	9490
Gesamteingriff - Biotop- und Funktionsverlust = A x K x KF					9490

Eingriffsberechnung durch den Biotop- und Funktionsverlust

Minimierung

Die im Rahmen der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 vorgesehenen Hausgärten werden als Minimierung in die Bilanzierung einbezogen.

Maßnahme	Flächen- verbrauch (A in m ²)	Minimierungs- faktor (M)	Zuschlag Versiege- lung (Z)	Korrektur- Freiraumbeein- trächtigungsgrad	KFÄ
Hausgarten					
	4218	0,7		0,75	2214
Gesamteingriff - Minimierung = A x M x KF					2214

Minimierung innerhalb des Plangebietes

Wirkzonen

Im Regelfall sind innerhalb der Wirkzonen alle Biotoptypen mit einer Werteinstufung ≥ 2 zu berücksichtigen. Nach Punkt 2.4.1 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ können aber alle die Biotope vernachlässigt werden (auch bei Werteinstufung ≥ 2), die

nicht Habitat störungsempfindlicher Arten sind. Wenn der untersuchte Bereich innerhalb eines Raumes mit hervorgehobener Bedeutung für den Naturhaushalt liegt, sind diese Wertbiotope aber zu berücksichtigen.

Innerhalb der zukünftigen Hausgärten befindet sich ein Soll. Der Ursprungsbebauungsplan beinhaltete eine Festsetzung, wonach dieses Soll zu renaturieren ist. Diese Festsetzung wird übernommen und um die Schaffung eines 2 m breiten Krautsaumens ergänzt.

Zum Zeitpunkt der Kartierungen im September 2016 führte das Soll kein Wasser und war stark zugewachsen. In den umliegenden Bereichen erfolgte eine Baufeldberäumung im Zuge der angrenzenden Straßenbauarbeiten. Dementsprechend wird eine aktuelle artenschutzrechtliche Relevanz des Solls ausgeschlossen. Eine Ausweisung von Wirkzonen entfällt.

Kompensationsbedarf

Durch die mit der 5. Änderung verbundenen Planungsziele wird ein Gesamteingriff von 7.276 m²KFÄ hervorgerufen.

Versiegelung	-
Biotopverlust	9.490
Minimierung	-2.214
Wirkzonen	-
Multifunktionaler Gesamteingriff:	7.276 m²KFÄ

Zusammenstellung Kompensationsbedarf

6.3 Ausgleichsmaßnahmen

Das mit dem Vorhaben verbundene Ausgleichserfordernis soll durch den Ankauf von Ökokontenpunkten kompensiert werden. Hierzu werden Punkte des Ökokontos „Ökokonto Schilde nördlich des Woezer Sees“ (SCH-003), welches vom Biosphärenreservat Schaalsee verwaltet wird, angekauft. Eine Kurzbeschreibung der mit diesem Ökokonto verbundenen Maßnahmen wird als Anhang I diesem Dokument beigelegt.

Es wird folgender Hinweis aufgenommen:

Das durch die Eingriffe in Natur und Landschaft erzeugte Kompensationsflächenäquivalent in Höhe von 7276 Punkten wird dem vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (LUNG MV) anerkannten „Ökokonto Schilde nördlich des Woezer Sees“ (SCH-003) in der Gemeinde Wittendörp, Gemarkung Wittendörp, Flur 2, Flurstücke 248, 249, 250, 251, 254, 256, 257 und 260 zugeordnet.

7. Ver- und Entsorgung

7.1 Allgemeine Anforderungen der Ver- und Entsorgungsträger

Die Ver- und Entsorgungsanlagen innerhalb des Wohngebietes sind im Rahmen der bereits erfolgten Erschließung und Bebauung neu errichtet worden. Für die leitungs-

gebundenen Energiearten existieren Anbindungspunkte an vorhandene Leitungssysteme der jeweiligen Ver- und Entsorgungsträger im Buchenring.

Bei Veränderungen im Bestand sind die Beteiligten frühzeitig in die Ausführungsplanung einzubeziehen, um die gleichzeitige Einbringung der Ver- und Entsorgungsleitungen zu gewährleisten.

Die Mindestabstände zu Leitungen sind bei Bau- und Anpflanzmaßnahmen zu beachten.

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

7.2 Trink- und Löschwasserversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser wird im Plangebiet durch die Anbindung an die vorhandene Frischwasserleitung im Buchenring sichergestellt. Hinsichtlich des sparsamen Umgangs mit Trinkwasser sollte der Einsatz von wassersparenden Technologien bevorzugt werden.

Das Löschwasserkonzept des vorhandenen Wohngebiets gilt auch für die Fläche der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 unverändert fort. Die Löschwasserversorgung ist gesichert.

7.3 Schmutz- und Regenwasserentsorgung

Über das im Buchenring liegende Kanalsystem wird das in dem Baugebiet anfallende Schmutz- und Regenwasser zentral entsorgt. Das Kanalsystem wurde im Rahmen der Erschließung des Wohngebietes neu errichtet. Das bestehende Konzept zur Regenwasserentsorgung gilt weiterhin.

Das im nördlichen Bereich bestehende Soll ist Bestandteil eines vorhandenen Drainagesystems. Durch die Renaturierung soll auch die Entwässerungsfunktion langfristig gesichert werden.

7.4 Energieversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie sichergestellt.

7.5 Abfallentsorgung / Altlasten

Die Abfallentsorgung erfolgt auf Grundlage der Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg. Im Plangebiet ist die Durchführung der Abfallentsorgung aufgrund der gegebenen Erschließung gewährleistet. Die Flächeneigentümer haben dazu ihre Müllbehälter an den jeweiligen Abfuhrtagen am Straßenrand abzustellen.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind der Gemeinde keine Altlasten in dem Plangebiet bekannt.

Aufgrund der Nutzungscharakteristik des Plangebietes bestehen seitens der Gemeinde auch keine entsprechenden Verdachtsmomente.

8. Bodendenkmale

Im Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 sind keine Bodendenkmale bekannt. Verhaltensmaßregeln bei der zufälligen Entdeckung von Bodendenkmalen sind in der Planzeichnung unter den Hinweisen genannt.

9. Immissionsschutz

Da entlang der Wismarschen Straße bereits ein Lärmschutzwall errichtet wurde, wird das Wohngebiet wirksam gegen den Verkehrslärm abgeschirmt. Durch den wirksamen Bebauungsplan Nr. 3 werden alle immissionsschutzrechtlichen Belange abschließend geregelt. Durch die 5. Änderung des Bebauungsplanes tritt keine Änderung dieser Situation ein.

10. Eigentumsverhältnisse

Die überplanten Flächen befinden sich im privaten und öffentlichen Besitz.

11. Sonstiges

Das Plangebiet ist als nicht kampfmittelbelasteter Bereich bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass vereinzelt Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition gefunden 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.

12. Planungskosten

Die Planungskosten werden von der Gemeinde getragen und über den Grundstücksverkauf refinanziert.

Gemeinde Bad Kleinen

Bürgermeister