

Beschlussvorlage Gemeinde Bad Kleinen	Vorlage-Nr: VO/GV08/2017-1807 Status: öffentlich Aktenzeichen:	
Federführend: Bauamt	Datum: 26.01.2017 Einreicher: Bürgermeister	
5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Bad Kleinen Nordwest"- Abwägungs- und Satzungsbeschluss		
Beratungsfolge:		
Beratung Ö / N	Datum	Gremium
Ö	08.02.2017	Ausschuss für Bau-, Verkehrsangelegenheiten und Umwelt Bad Kleinen
Ö	01.03.2017	Gemeindevertretung Bad Kleinen

Beschlussvorschlag:

1. Die Gemeindevertretung hat die während der Beteiligung der berührten Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden und der Öffentlichkeit vorgebrachten Stellungnahmen mit folgendem Ergebnis geprüft: siehe Anlage Die Anlage ist Bestandteil des Beschlusses.
2. Der Bürgermeister wird beauftragt, den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie den Nachbargemeinden und der Öffentlichkeit, die Stellungnahmen vorgebracht haben, das Abwägungsergebnis mitzuteilen.
3. Aufgrund des § 10 BauGB beschließt die Gemeindevertretung der Gemeinde Bad Kleinen die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 mit der Gebietsbezeichnung "Bad Kleinen Nordwest" als Satzung.
4. Die Begründung zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 wird gebilligt.
5. Der Bürgermeister wird beauftragt, den Satzungsbeschluss über die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 ortsüblich bekannt zu machen. Dabei ist anzugeben, wo die Satzung und die Begründung dazu eingesehen und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist.

Sachverhalt:

Planungsziel der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 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 Gemeindevertretung der Gemeinde Bad Kleinen hat in ihrer Sitzung am 05.10.2016 die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Bad Kleinen Nordwest" beschlossen. In der Sitzung der Gemeindevertretung am 05.10.2016 wurde ebenfalls der Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Bad Kleinen Nordwest" gebilligt und die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden erfolgte vom 09.12.2016 bis zum 10.01.2017.

Aufgrund der in dem Beteiligungsverfahren abgegebenen Stellungnahmen wurden keine wesentlichen Änderungen an der Planung vorgenommen. Da sich ein nordwestlicher Teil der in der Ursprungsplanung festgesetzten Gehölzfläche nach der Definition des

Landeswaldgesetzes zu Wald entwickelt hat, wurde die betroffene Fläche nachrichtlich als Wald dargestellt. Inhaltlich ergibt sich daraus jedoch keine signifikante Änderung gegenüber der ursprünglichen Zielsetzung.

Anlage/n:

Abwägung, Plan A3 Teil A, Plan A4 Teil B, Plan A3 Zeichenerklärung, Begründung

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

GEMEINDE BAD KLEINEN

Abwägung

gemäß § 1 Abs. 7 BauGB zur

Satzung über die

5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Bad Kleinen Nordwest"

als Anlage zum Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Bearbeitungsstand 25.01.2017

Landkreis Nordwestmecklenburg

Die Landrätin

Stabsstelle Wirtschaftsförderung, Regionalentwicklung und Planen



Landkreis Nordwestmecklenburg • Postfach 1565 • 23958 Wismar

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

Auskunft erteilt Ihnen:

Franziska Sack

Dienstgebäude:

Börzower Weg 3, 23936 Grevesmühlen

Zimmer Telefon Fax
2.218 03841/30406303 304086303

E-Mail:

f.sack@nordwestmecklenburg.de

Unser Zeichen:

Ort, Datum:

Grevesmühlen, 09.12.2016

5. Änderung des B-Planes Nr.3 „Bad Kleinen Nordwest“ der Gemeinde Bad Kleinen im Verfahren nach § 13 BauGB

Sehr geehrte Frau Plieth,

Grundlage für die Stellungnahme sind die Entwurfsunterlagen zur Aufstellung der 5. Änderung des B-Planes Nr. 3 „Bad Kleinen Nordwest“ der Gemeinde Bad Kleinen mit Planzeichnung im Maßstab 1:1.250, Planungsstand 14.09.2016 und die dazugehörige Begründung mit gleichem Bearbeitungsstand.

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

Stabsstelle Wirtschaftsförderung, Regionalentwicklung und Planen	
FD Bauordnung und Umwelt	FD Bau und Gebäudemanagement
<ul style="list-style-type: none"> • SG Untere Naturschutzbehörde • SG Untere Wasserbehörde • SG Untere Abfall- und Immissionsschutzbehörde • SG Untere Bauaufsichts- und Denkmalschutzbehörde 	<ul style="list-style-type: none"> • Straßenbaulastträger • Straßenaufsichtsbehörde
FD Öffentlicher Gesundheitsdienst	FD Ordnung/Sicherheit und Straßenverkehr
FD Kataster und Vermessung	<ul style="list-style-type: none"> • Untere Straßenverkehrsbehörde
	Kommunalaufsicht
	Abfallwirtschaftsbetrieb

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

Mit freundlichen Grüßen

Verwaltung des Landkreises Nordwestmecklenburg
Kreissitz Wismar,
Postanschrift: 23970 Wismar • Rostocker Str. 76

☎ (03841) 3040- 0, Fax: (03841) 3040- 6559
E-Mail: info@nordwestmecklenburg.de



Bankverbindung:
Konto bei der Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
BLZ 140 510 00; Konto-Nr. 1 000 034 549
IBAN: DE61 1405 1000 1000 0345 49; BIC: NOLADE21WIS
Gläubiger ID: DE46NWM0000033673
Homepage: www.nordwestmecklenburg.de

Die Stellungnahmen der beteiligten Fachdienste des Landkreises werden im Folgenden erörtert und in die Abwägung eingestellt.

Anlage**Stabsstelle Wirtschaftsförderung, Regionalentwicklung und Planen****Bauleitplanung**I. Planerische Festsetzungen*Text – Teil B:*

Ich empfehle auf die Nummerierung 1.1 bis 1.3 zu verzichten und stattdessen nur die Nummerierung aus dem Ursprungsplan zu übernehmen (IV 10b, 10c, 12).

II. Begründung

In der Begründung sind die gegebenen Hinweise und Ergänzungen einzustellen.

3. Planungsrecht, Flächennutzungsplan und Raumordnung

Der Zusatz „90“ bei der Planzeichenverordnung (PlanZV) ist nicht mehr Bestandteil der Bezeichnung. Sie ist im BGBl. 1991 auf Seite 58 erschienen.

Die LBauO M-V wurde im GVOBl. M-V auf Seite 344 bekannt gemacht.

Seite 6, Ziffer 4.2, vorletzter Absatz

Die Begründung sollte dahingehend ergänzt werden, dass für das südliche Soll die Festsetzung aus dem Ursprungsplan weiterhin gilt.

Seite 8, Ziffer 6.2, 2. Absatz

Wort berichtigen: „Als Ausgleichsmaßnahme sind die nördlich der Bebauung liegenden nach § 9 (1) BauGB dargestellten Flächen in Form eines vielstufig aufgebauten Feldgehölzes ane~~n~~ nach Artenliste 8 aufzuforsten.“

Seite 8, Ziffer 6.2, Biotop- und Funktionsverlust, 4. Absatz

Wort streichen: „Für die Berechnung des Biotop- und Funktionsverlustes wird der planungsrechtliche Bestand ~~wird~~ als Grundlage herangezogen.“

Seite 8, Ziffer 6.2, Biotop- und Funktionsverlust, 5. Absatz

Satz berichtigen: „Es wird Maßnahme eine Wertstufe von 2 und eine Kompensationswertzahl von 3 zugeordnet.“

Seite 10, Ziffer 7.4, Energieversorgung

Wort einfügen: „Die Versorgung mit elektrischer Energie ist sichergestellt.“

Im Zuge der Erarbeitung dieser Stellungnahme fiel auf, dass die rechtskräftige 4. Änderung des B-Planes Nr. 3 der Gemeinde Bad Kleinen dem Landkreis Nordwestmecklenburg nicht vorliegt. Ich bitte darum, dass die Gemeinde dem Landkreis unverzüglich ein Exemplar der 4. Änderung zur Verfügung stellt.

Die fortlaufende Nummerierung der Festsetzungen der 5. Änderung wird beibehalten. Der Bezug zu den Ziffern der jeweils geänderten Festsetzungen der Ursprungssatzung ist eindeutig.

Die nebenstehenden Hinweise werden berücksichtigt und in die Begründung übernommen.

Die rechtskräftige Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 wird dem Landkreis zur Verfügung gestellt.



FD Bauordnung und Umwelt**Untere Naturschutzbehörde**

Untere Naturschutzbehörde: Herr Ott	
Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind.	
Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.	✘
Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.	

1. Eingriffsregelung: Herr Ott

Von den Änderungen sind festgesetzte Maßnahmeflächen für Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft betroffen. Aus Maßnahmeflächen, die der Eingriffskompensation dienen, werden Hausgärten. Für den Bebauungsplan in der derzeit geltenden Fassung ist von einer ausgeglichenen Eingriffs- / Ausgleichsbilanz auszugehen. Die jetzt vorgesehene Umwidmung von Maßnahmeflächen des Naturschutzes in Hausgärten führt zu einem Kompensationsdefizit für den Gesamtplan. Lt. Begründung soll das ermittelte Kompensationserfordernis in Höhe von 7276 Kompensationsflächenäquivalenten (KFÄ) durch Inanspruchnahme des Ökokontos „Renaturierung der Schilde nördlich des Woetzer Sees“ SCH-003 ausgeglichen werden.

Das Ökokonto ist geeignet. Die erforderlichen 7276 KFÄ müssen zum Satzungsbeschluss verfügbar sein. Nach Satzungsbeschluss, über den die untere Naturschutzbehörde umgehend zu informieren ist, wird durch die untere Naturschutzbehörde die Abbuchung vom Ökokonto veranlasst.

2. Biotopschutz: Herr Berchtold-Micheel

Von der Änderung sind keine Biotop betroffen, die nach § 20 Abs. 1 NatSchAG M-V geschützt sind.

3. Artenschutz: Herr Dr. Podelleck

Die Beurteilung und Bewertung des Solls im Plangebiet ist zu überarbeiten und zu vervollständigen.

Eine Einzelbeobachtung aus dem September, der Soll sei trocken gefallen (im Anschluss an die trockenste Jahreszeit), reicht als Begründung für die Aussage nicht

Die zu berücksichtigenden Belange der Unteren Naturschutzbehörde werden nachfolgend behandelt:

1. Eingriffsregelung

Der Fokus der Eingriffsbilanzierung liegt in der Änderung von Maßnahmenflächen in Hausgärten. Das Kompensationsdefizit soll durch den Ankauf von Ökopunkten (SCH-003) erfolgen.

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass die Untere Naturschutzbehörde das Ökokonto für geeignet hält. Die Ökopunkte wurden bereits reserviert. Es erfolgt zum Satzungsbeschluss eine verbindliche vertragliche Vereinbarung zwischen dem Biosphärenreservat Schaalsee (Verwaltung des Ökokontos) und der Gemeinde Bad Kleinen. Die Untere Naturschutzbehörde wird umgehend über den Satzungsbeschluss informiert, so dass eine Abbuchung der Ökopunkte erfolgen kann.

2. Biotopschutz

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass von der Änderung keine Biotop betroffen sind, die nach § 20 Abs. 1 NatSchAG M-V geschützt sind.

3. Artenschutz

Die Aussage, dass eine aktuelle artenschutzrechtliche Relevanz des Solls derzeit ausgeschlossen wird, bezieht sich maßgeblich auf die Tatsache, dass zum Zeitpunkt der Kartierungen um das Soll intensive Straßenbauarbeiten stattfanden. Der Boden um das Soll war stark verdichtet und größtenteils vegetationslos. Des Weiteren ist das Soll selbst stark von Gehölzen (überwiegend Weiden) zugewachsen, so dass auch besonnte Bereiche für Amphibien fehlen.

Die genannten Aussagen zur aktuellen Funktionsfähigkeit des Solls werden in der Begründung nochmals präzisiert.

Verwaltung des Landkreises Nordwestmecklenburg
Kreissitz Wismar,
Postanschrift: 23970 Wismar • Rostocker Str. 76

☎ (03841) 3040-0, Fax: (03841) 3040-6559
E-Mail: info@nordwestmecklenburg.de



Bankverbindung:
Konto bei der Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
BLZ 140 510 00; Konto-Nr. 1 000 034 549
IBAN: DE61 1405 1000 1000 0345 49; BIC: NOLADE21WIS
Gläubiger ID: DE46NWM00000033673
Homepage: www.nordwestmecklenburg.de

aus, der Soll habe keine artenschutzrechtliche Relevanz. Üblicherweise führen Sölle im Frühjahr am meisten Wasser und nehmen dann ihre Hauptfunktion als Fortpflanzungshabitat für gewässerbesiedelnde Arten wahr. Später fallen kleine Sölle in der Tat zuweilen trocken. Es ist eine aussagekräftige Darstellung zu treffen. Ist der Soll in der Tat gänzlich trocken, ist eine „Renaturierung“ mit einem auf 2 m begrenzten Umfeld (Krautsaum) inmitten von Hausgärten fachlich kaum vorstellbar. Die Darstellungen sind dahingehend zu präzisieren, welche feststellbaren Merkmale der Soll im Ergebnis einer „Renaturierung“ erhalten sollte. Hierzu müssten dann unbedingt auch artenschutzfachlich relevante Funktionen gehören. Kann dem Soll keine Prognose als geschützter Biotop gegeben werden, sollte planerisch geprüft werden ihn einer einfachen Funktion als Gartengestaltungselement zu überlassen. Im dem Fall muss er dann aber, abgesehen von den verfahrensrechtlichen Voraussetzungen, in der Kompensationsermittlung Berücksichtigung finden.

Rechtsgrundlagen

BNatSchG Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) v. 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542)
NatSchAG M-V Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz) v. 23. Februar 2010 (GVBl. M-V S 66)

Untere Wasserbehörde

Untere Wasserbehörde:	
Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind.	
Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.	
Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.	X

1. Wasserversorgung:

Das Vorhaben wird nicht durch Trinkwasserschutzzonen berührt. Die Versorgungspflicht mit Trink- und Brauchwasser für die Bevölkerung, die gewerblichen und sonstigen Einrichtungen besteht gem. § 43 Abs. 1 LWaG für den Zweckverband Wismar. Die Erweiterung der bestehenden Versorgungsleitung ist mit dem Zweckverband abzustimmen.

2. Abwasserentsorgung:

Nach § 40 Abs. 1 LWaG obliegt die Abwasserbeseitigungspflicht den Gemeinden.

Verwaltung des Landkreises Nordwestmecklenburg
 Kreissitz Wismar,
 Postanschrift: 23970 Wismar • Rostocker Str. 76

Bankverbindung:
 Konto bei der Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
 BLZ: 140 510 00; Konto-Nr. 1 000 034 549
 IBAN: DE81 1405 1000 1000 0345 49; BIC: NOLADE21WIS
 Gläubiger ID: DE46NW/M00000033673
 Homepage: www.nordwestmecklenburg.de

☎ (03841) 3040-0, Fax: (03841) 3040-6559
 E-Mail: info@nordwestmecklenburg.de



Es ist Anliegen der Gemeinde, an der im Ursprungsplan getroffenen Festsetzung zur Renaturierung des Solls weiterhin festzuhalten. Zusätzlich wurde ein Krautsaum mit in den zu renaturierenden Bereich aufgenommen. Im Ursprungsplan war das Soll von einer Maßnahmenfläche mit Feldgehölzpflanzung umgeben. Die zusätzliche Besonnung und der geringe Nährstoffeintrag in das Soll durch weniger Gehölze im unmittelbaren Umfeld werden als positiv bewertet. Die Schaffung einer gemäß § 20 NatSchAG M-V geschützten Biotopes war nicht Ziel des Ursprungsplanes und wird auch nicht als Zielsetzung der 5. Änderung betrachtet. Durch die Veränderung des Umfeldes des Kleingewässers wird keine negative Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit des Solls gesehen. Aus diesem Grund wird von einer bereits ausgeglichenen Bilanzierung ausgegangen.

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass durch die Planung keine Trinkwasserschutzzonen berührt werden. Die Erweiterung des bestehenden Trinkwassernetzes wird mit dem Zweckverband Wismar abgestimmt.

Die Gemeinde Bad Kleinen hat diese Pflicht gemäß § 40 Abs. 4 Satz 1 LWaG auf den Zweckverband Wismar übertragen. Damit hat der Zweckverband das im überplanten Gebiet anfallende häusliche Abwasser zu beseitigen. Die Erweiterung der bestehenden Entsorgungsleitung ist mit dem Zweckverband abzustimmen. Für die gewerbliche Nutzungen sind für die Einleitungen in das öffentliche Kanalnetz Anträge zur Überprüfung auf die Indirekteinleitergenehmigungspflicht bei der unteren Wasserbehörde zu stellen.

3. Niederschlagswasserbeseitigung:

Das von bebauten oder künstlich befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist entsprechend § 54 des WHG als Abwasser einzustufen. Damit unterliegt es grundsätzlich der Abwasserbeseitigungspflicht der Gemeinde Bad Kleinen bzw. dem beauftragten Zweckverband Wismar. Das B-Plangebiet gilt als öffentlich erschlossen, und die Einleitung des bisher gesammelten Niederschlagswassers ist wasserrechtlich erlaubt. Die Fläche des bisherigen B-Plangebietes ist mit 18,7 ha in die Bemessung der Mengenermittlung berücksichtigt. Mit der Erweiterung ist die Anpassung des Wasserrechtes (AZ 66.11-10/10-74002-041-14) mit dem Zweckverband Wismar abzustimmen.

4. Gewässerschutz:

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

Jedlicher Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hat auf der Grundlage des § 62 WHG und § 20 LWaG so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu besorgen ist.

Werden bei der Durchsetzung der Planung Erdaufschlüsse (auch Flächenkollektoren oder Erdwärmesonden für Wärmepumpen) notwendig, mit denen unmittelbar bzw. mittelbar auf die Bewegung oder die Beschaffenheit des Grundwassers eingewirkt wird, sind diese gemäß § 49 Abs. 1 des WHG einen Monat vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Dies trifft ebenso für eventuell notwendige Grundwasserabsenkungen während der Baumaßnahmen zu.

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

Rechtsgrundlagen

WHG Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts in der Neufassung des Art.1 des Gesetzes zur Neuregelung des Wasserrechts vom 31.Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) zuletzt geändert mit Art.1 des Gesetzes zur Umsetzung der Meeresstrategie-Rahmenrichtlinie sowie zur Änderung des Bundeswasserstraßengesetzes und des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes vom 11.06.2011 (BGBl. I S. 1986)

Die Gemeinde nimmt die nebenstehenden Hinweise zur Schmutzwasserentsorgung zur Kenntnis. Die Erweiterung des bestehenden Leitungsnetzes wird mit dem Zweckverband abgestimmt.

Die nebenstehenden Hinweise zur Niederschlagswasserbeseitigung werden beachtet.

Gegenüber der bestehenden wasserrechtlichen Erlaubnis ergibt sich durch die 5. Änderung des Bebauungsplanes keine Erweiterung der möglichen Bebaubarkeit der Grundstücke. Es sind auch keine zusätzlichen Verkehrsflächen vorgesehen. Die Erweiterung des bestehenden Leitungsnetzes wird mit dem Zweckverband abgestimmt.

Die nebenstehenden Hinweise zu vorhandenen Drainageleitungen werden im Rahmen der Erschließung berücksichtigt.

Die nebenstehenden wasserrechtlichen Hinweise werden durch die Grundstückseigentümer beachtet.



LWaG Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 30.November 1992 (GVOBl. M-V S.669), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ergänzung und Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes und Änderung anderer Gesetze vom 4.Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 759)

Untere Behörden für Abfall, Bodenschutz und Immissionsschutz

Untere Abfallbehörde und untere Bodenschutzbehörde: Frau Rose	
Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind.	
Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.	
Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.	X

Durch die 5 Änderungen des B-Planes Nr. 3 ergeben sich keine geänderten Einschätzungen und Anforderungen hinsichtlich Bodenschutz- und Abfallrecht.

Untere Immissionsschutzbehörde: Herr Krüger	
Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind.	
Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.	X
Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.	

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht gibt es zu o.g. Vorhaben keine weiteren Hinweise oder Anregungen.

Unter Punkt 9 der Begründung wird auf den vorhandenen LS-Wall und den Umstand hingewiesen, dass durch die Planung schalltechnisch keine relevanten Änderungen eintreten werden. Schalltechnisch ist dies richtig. Dennoch sollte an dieser Stelle durch die Gemeinde geprüft werden, ob die dem Schallgutachten zu Grunde liegenden Annahmen und Festsetzungen umgesetzt wurden.

Die in der immissionsschutzrechtlichen Stellungnahme vom 22.01.1996 zum Ursprungsplan nachgefragte schalltechnische Berechnung des Landeshygieneinstituts Schwerin (03.11.1993) wurde bislang noch nicht vorgelegt. Deshalb kann nur auf die Begründung zum Ursprungsplan, auf Punkt B, Nr.1d) Bezug genommen werden. Maßgebliche Voraussetzung für die Umsetzung des erforderlichen Schallschutzes ist die Errichtung eines Schallschutzwalles in Höhe von 3,50m (siehe Punkt III., Nr.1 des

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass sich seitens der unteren Abfallbehörde und der unteren Bodenschutzbehörde keine geänderten Einschätzungen und Anforderungen ergeben. Diese wurden schon im Rahmen der Ursprungssatzung berücksichtigt.

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass es aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine weiteren Hinweise oder Bedenken gibt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes zum Schallschutz wurden umgesetzt. Somit können möglicherweise der Planung entgegenstehende Belange ausgeräumt werden.

Die angesprochene schallschutztechnische Untersuchung ist Bestandteil der Verfahrensakte.

Der Lärmschutzwall wurde in der festgesetzten Höhe von 3,50m errichtet.



Stellungnahme Behörde/TÖB/Nachbargemeinde/Bürger

Textteils). Um einen städtebaulich kaum vertretbaren Wall mit 5m Höhe zu vermeiden, ging das Gutachten von einer Senkung der Geschwindigkeit des Straßenverkehrs auf 50km/h entlang des gesamten Plangebietes aus. Dies sollte durch eine entsprechende Vorverlegung des Ortseingangsschildes umgesetzt werden.
Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht wird auf die Beachtung dieser Punkte hingewiesen.

FD Ordnung/Sicherheit und Straßenverkehr

Untere Straßenverkehrsbehörde

Zu o. g. Planungsänderung gibt es aus verkehrsrechtlicher Sicht keine Bedenken.

FD Bau und Gebäudemanagement

Straßenaufsichtsbehörde

Von Seiten der Straßenaufsichtsbehörde bestehen gemäß § 10 StrWG M-V keine Einwände zu o.g. Planänderung.

Straßenbaulastträger

Zur o. a. B-Planänderung gibt es unsererseits keine Einwände.
Es sind keine Straßen und Anlagen in unserer Trägerschaft betroffen.

FD Öffentlicher Gesundheitsdienst

Nach Durchsicht der digitalen Planungsunterlagen bestehen von Seiten des Gesundheitsamtes zur oben genannten 5. Änderung keine Bedenken und Hinweise.

Abfallwirtschaftsbetrieb

Seitens des Abfallwirtschaftsbetriebes bestehen gegen den Entwurf zur 5. Änderung des B-Plans Nr. 3 der Gemeinde Bad Kleinen keine Bedenken.

Für die Fertigstellung des nordöstlichen Teils der Planstraße B werden folgende Hinweise gegeben:

1. Die derzeit im LK NWM eingesetzten Abfallsammelfahrzeuge können ein Gesamtgewicht von 32 t aufweisen. Die Straßen und Wege müssen entsprechend tragfähig ausgebaut werden.
2. Sofern Bodenschwellen zur Verkehrsberuhigung geplant sind, müssen diese derart ausgestaltet werden, dass eine Befahrung durch die

Abwägung der Gemeinde Bad Kleinen

Der angesprochene Streckenabschnitt der Wismarschen Straße ist Bestandteil der Ortsdurchfahrt mit einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h. Die mit der Ursprungssatzung festgelegten Rahmenbedingungen für einen wirksamen Schallschutz sind somit erfüllt und auch für die 5. Änderung des Bebauungsplanes wirksam.

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass seitens der unteren Straßenverkehrsbehörde keine Bedenken bestehen.

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass seitens der Straßenaufsichtsbehörde keine Einwände bestehen.

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass keine Straßen und Anlagen in der Trägerschaft des Straßenbaulastträgers betroffen sind.

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass seitens des Gesundheitsamtes keine Bedenken und Hinweise bestehen.

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass seitens des Abfallwirtschaftsbetriebes keine Bedenken bestehen.

Die nebenstehenden Hinweise und Anforderungen bezüglich der Befahrbarkeit der Planstraße B durch Müllfahrzeuge werden im Rahmen der Erschließung beachtet.



Entsorgungsfahrzeuge – insbesondere unter Beachtung der erforderlichen Bodenfreiheit der hinteren Standplätze – gewährleistet ist.

3. Die Straßeneinmündungen/ die Kurvenbereiche sind so auszuführen, dass die Schleppkurven der derzeit im LK NWM eingesetzten Abfallsammelfahrzeuge (Nr. 23 und Nr. 24) in den geplanten Straßenverlauf hineinpassen.
4. Es ist sicher zu stellen, dass die Fahrbahn frei von Hindernissen (geparkte PKW, Stromverteiler, Straßenbeleuchtung, Verkehrsschilder, Bäume etc.) bleibt. Insbesondere ist zu beachten, dass im Kurvenbereich ausreichend Platz (mindestens 0,50 m) für den Fahrzeugüberhang eingeplant werden muss.
5. Für Anwohnerstraßen mit Begegnungsverkehr ist eine Mindestbreite von 4,75 m vorzusehen. Zudem ist ein Lichtraumprofil von 4,00 m zzgl. Sicherheitsabstand erforderlich.

FD Kataster und Vermessung

Seitens des Kataster- und Vermessungsamtes gibt es weder Einwände noch Bedenken. In dem B-Planbereich befinden sich **keine** Aufnahme- und Sicherungspunkte des Lagenetzes. Ansonsten ist auf den Erhalt von Grenzpunkten der Flurstücksgrenzen zu achten. Falls die Punkte von Baumaßnahmen berührt werden, sind sie durch geeignete Maßnahmen zu sichern.

Bei Beschädigung oder Verlust der Punkte ist der Verursacher verpflichtet, sie auf eigene Kosten durch einen Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur oder durch das Kataster- und Vermessungsamt wieder herstellen zu lassen.

Hinweis: Die Übereinstimmung der Planungsunterlagen mit dem aktuellen Liegenschaftskataster wurde nicht geprüft.

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass seitens des Kataster- und Vermessungsamtes keine Einwände oder Bedenken bestehen. Es befinden sich keine Aufnahme- und Sicherungspunkte des Lagenetzes im Plangebiet.

Die weiteren Hinweise werden beachtet.



Fachdienst Bauordnung und Umwelt
Unter Denkmalschutzbehörde

Es sind keine Bau- und/oder Bodendenkmale betroffen.

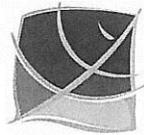
Es ist der Umgebungsschutz eines in ca. 50 m befindlichen Bodendenkmals (Gemarkung Bad Kleinen, Flur 1, Flurstück 206/1, Fundplatz 27) betroffen.

Es wird auf die Genehmigungspflicht aller Maßnahmen an Denkmalen gemäß § 7 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 des Denkmalschutzgesetzes - (DSchG) M-V in der aktuell geltenden Fassung hingewiesen. Baugenehmigungen können nur im Einvernehmen mit der Landesfachbehörde (Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V Abtlg. Landesarchäologie) gemäß § 7 Abs. 6 DSchG M-V erteilt werden.

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass von der Planung keine Bau- oder Bodendenkmale betroffen sind.

Die Gemeinde geht davon aus, dass durch die 5. Änderung des Bebauungsplanes der Umgebungsschutz des angesprochenen Bodendenkmals, das sich nordöstlich der Wismarschen Straße befindet, nicht tangiert wird.

Die nebenstehenden Hinweise werden beachtet.



Landesforst
Mecklenburg-Vorpommern
- Anstalt des öffentlichen Rechts -
Der Vorstand



Forstamt Grevesmühlen

Forstamt Grevesmühlen · An der B 105 · 23936 Gostorf

Bearbeitet von: Frau Handschak

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

Telefon: 0 3 88 1/ 7599-0
Fax: 0 3 88 1/ 7599 17
e-mail: grevesmühlen@foa-mv.de



Aktenzeichen: 7444.382
(bitte bei Schriftverkehr angeben)

Gostorf, den 25.11.2016

5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Bad Kleinen Nordwest“

Hier: Beteiligung Träger öffentlicher Belange

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur oben genannten 5. Änderung des B- Planes Nr.3 nehme ich wie folgt Stellung:

Im Landeswaldgesetz M-V in der Fassung vom 27.07.2011 sind der Erhalt von Waldflächen und die Waldmehrung festgeschrieben. Waldflächen sind im B- Plan darzustellen und als solche zu behandeln. Gleiches gilt für Parkflächen, die den Waldbegriff erfüllen und Sukzessionsflächen ab 0,2 ha, einem Alter von 6 Jahren bzw. einer Höhe von 1,50 m. Unabhängig von der Darstellung bedürfen Waldumwandlungen nach §15 Landeswaldgesetz und Erstaufforstungen nach §25 Landeswaldgesetz der vorherigen Genehmigung durch die Forstbehörde. Bei Planungen öffentlicher Vorhaben mit Auswirkungen auf Wald ist die Forstbehörde vorab zu beteiligen (§10 LWaldG). Die Planungsabsichten der Gemeinde müssen, wenn Wald betroffen ist, als Wald unterlegt dargestellt werden

Der 5. Änderung des B- Planes Nr. 3 wird von Seiten der Forstbehörde nicht zugestimmt.

Begründung:

Mit Schreiben vom 04.11.2016 wurden wir zur Stellungnahme zur oben genannten 5. Änderung des B- Planes Nr.3 aufgefordert. Im nordwestlichen Bereich der 3. Änderung befindet sich Wald laut Landeswaldgesetz. Dieser ist hier als Feldgehölz dargestellt. Die Waldabstandslinie fehlt.

Die Gemeinde nimmt die nebenstehenden Ausführungen zur forstrechtlichen Definition von Waldflächen im Sinne des Landeswaldgesetzes zur Kenntnis.

Im Nachgang zu dieser Stellungnahme erfolgten weitere Abstimmungen sowie ein Vor-Ort-Termin am 12.12.2016 mit Frau Handschak vom Forstamt Grevesmühlen. Dabei wurde folgende Vorgehensweise abgestimmt, nach der die Forstbehörde den Regelungen der 5. Änderung des Bebauungsplanes zustimmen kann:

Ich bitte um Korrektur der Darstellungen im B- Plan und Wiedervorlage.
Bis dahin kann eine Zustimmung zu den Planungen nicht erteilt werden.
Zwecks Festlegung der Waldkante setzen Sie sich bei Bedarf bitte gerne mit mir in Verbindung

Mit freundlichen Grüßen


i.A. Peter Rabe
Forstamtsleiter

Eine Fläche nordwestlich der bestehenden Bebauung wird nachrichtlich als Wald in den Teil A der Planänderung aufgenommen. Die übrige Grünfläche entlang der nördlichen Plangebietsgrenze ist aufgrund der geringen Breite von 20 m kein Wald im Sinne des Forstrechtes. Eine Planänderung ist für diese Fläche nicht notwendig.

Angrenzend an das durch die Forstbehörde definierte Waldareal im Nordwesten des Plangebietes sind bereits bebaute Bereiche vorhanden. Eine Berücksichtigung des Waldbestandes von 30 m wäre somit nicht mehr möglich. In Abstimmung mit der Forstbehörde soll nun dieser Waldabstand formal durch eine Waldumwandlung für den betroffenen Bereich gewährleistet werden. Die Gemeinde hat daher einen entsprechenden Waldumwandlungsantrag für die genannte Fläche gestellt und diese aus der Walddarstellung ausgeklammert.

Würden diese Bereiche weiterhin als Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes M-V bewertet werden, wäre die angrenzende Wohnbebauung auf den Bestand beschränkt. Eine bauliche Erweiterung, die aufgrund des rechtskräftigen Bebauungsplanes zulässig ist, wäre aufgrund der forstrechtlichen Gegebenheiten unzulässig. Mögliche Schadensersatzforderungen der Eigentümer können die Folge sein, da massiv in Eigentumsrechte eingegriffen wird. Zur Vermeidung solcher eigentumsrechtlichen Auseinandersetzungen soll daher die Waldumwandlung betrieben werden.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 3 wurden insbesondere im Norden des Plangebietes Grün- bzw. Ausgleichsflächen vorgesehen. Dazu zählt u.a. die Anpflanzung von Feldgehölzen als Abgrenzung von den umgebenden Bereichen. Die Gemeinde hält weiterhin an der prinzipiellen Gehölzgestaltung als Abgrenzung gegenüber der freien Landschaft fest.

	
Zweckverband Wismar	
Wasser Abwasser Fernwärme	
Körperschaft des öffentlichen Rechts — Die Verbandsvorsteherin —	
EINGEGANGEN Amt Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen 27. DEZ. 2016 AV LWS FIN USp EA ZD Bgm	
Zweckverband Wismar • Dorfstraße 28 • 23972 Lübow	
Amt Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen - Der Amtsvorsteher- Am Wehberg 17 23972 Dorf Mecklenburg	Abteilung: AGW Bearbeiter: Frau Meier Telefon: 03841- 783052 FAX: 03841-780407 E-Mail: s.meier@zvwis.de Ihre Nachricht vom: 04.11.2016 Ihr Bearbeiter: Frau Kruse
Lübow, den 23.12.2016	
5. Änderung Bebauungsplan Nr. 3 der Gemeinde Bad Kleinen „Wohngebiet Bad Kleinen Nordwest“ (Entwurf -5. Änderung v. 14.09.2016) - im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB - Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange Reg.-Nr. 293/2015 Az. 3 – 13 – 1 – 02 - B	
Sehr geehrte Damen und Herren, auf der Grundlage der Wasserversorgungssatzung (WVS) des Zweckverbandes Wismar v. 25.04.2012 in der Fassung der 1. Änderungssatzung (1.ÄWVS) vom 08.05.2013, der Schmutzwassersatzung (SWS) des Zweckverbandes Wismar vom 18.10.2000 in der Fassung der 6. Änderungssatzung (6.ÄSWS) vom 1. Dezember 2011 und Niederschlagswassersatzung (NWS)- vom 08.05.2013, sowie unserer vorangegangenen Stellungnahmen zum Bebauungsplan Nr. 3 und seinen Änderungen, stimmen wir o.g. Entwurf grundsätzlich zu.	
Planungsziel: Umwidmung von Flächen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft in private Grünflächen (Hausgärten) und Erweiterung der Baufenster durch Verschiebung der Baugrenzen Gemarkung: Bad Kleinen, Flur 1, Bereich nördlich und östlich des Buchenrings	
<u>Wasserversorgung, Schmutzwasserentsorgung, Niederschlagswasserentsorgung</u>	
Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in einem über den Erschließungsvertrag 04/2016 mit der Gemeinde Bad Kleinen regelten Gebiet.	
Alle Forderungen und Regelungen aus diesem Erschließungsvertrag mit dem Zweckverband Wismar sind zu erfüllen.	
Die Erschließungsarbeiten laufen derzeit, Bestandsunterlagen liegen noch nicht vor.	
Mit freundlichen Grüßen Zweckverband Wismar i. A. Sabine Meier 	

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass der Zweckverband Wismar der Planung grundsätzlich zustimmt.

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass die Erschließung im Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 bereits durch einen Erschließungsvertrag geregelt ist. Die Regelungen des Vertrages werden beachtet bzw. erfüllt.



Leitungsauskunft

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

Gasversorgung Wismar
Land GmbH

Netzdienste MVP
Jägersteg 2
18246 Bützow

leitungsauskunft-mv@
hansewerk.com
F 038461-51-2134

Reiner Klukas
T +49 38461 51-2127

21.11.2016

Reg.-Nr.: 242525(bei Rückfragen bitte angeben)

Baumaßnahme: Entwurf zur 5. Änderung des B-Planes Nr.: 3
--Bad Kleinen Nordwest--, hier: TöB

Ort: Bad Kleinen, Wismarsche Str., Weidenstr.,
Buchenring

**Gasversorgung Wismar Land
GmbH**
bei Störungen und Gasgerüchen
0800/4267342

Tag und Nacht besetzt

Sehr geehrte Damen und Herren,

in dem von Ihnen angegebenen Bereich befinden sich Versorgungsanlagen
aus dem Verantwortungsbereich der Gasversorgung Wismar Land GmbH.
Beachten Sie bitte Seite 2 dieser Auskunft.

Freundliche Grüße

Reiner Klukas

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass sich im Plangebiet Versorgungsanlagen der Gasversorgung Wismar Land GmbH befinden. Die Leitungsbestände sind in den unten beigefügten Bestandsplänen dargestellt.

Aufsichtsratsvorsitzender:
Christian Bünger

Geschäftsführer:
Andre Bachor

Sitz:
Bellevue 7
23968 Gägelow

Registergericht:
HRB 1888
Amtsgericht Schwerin

Dieses Schreiben wurde maschinell erstellt und ist auch ohne
Unterschrift gültig.

Mit diesem Schreiben erhalten Sie Planauszüge aus denen die Lage der Versorgungsanlagen im Verantwortungsbereich der Gasversorgung Wismar Land GmbH im o. a. Bereich ersichtlich ist. **Die Planauszüge dienen nur zu Planungszwecken** und dürfen nicht an Dritte weitergegeben werden. Die in den Leitungsplänen enthaltenen Angaben und Maßzahlen sind hinsichtlich der Lage und Verlegungstiefe unverbindlich; Abweichungen sind möglich. **Bei einer Bauausführung sind** durch die ausführende Firma **aktuelle Planauszüge** rechtzeitig vor Baubeginn **anzufordern**. Das **Merkblatt "Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten"** ist bei den Planungen zu beachten.

Anmerkungen:

Zum Schutz der im genannten Bereich befindlichen Hoch- und Niederdruckgasleitungen, der mit der HDL mitverlegten Informations-/Steuerkabel sowie der Hausanschlüsse unserer Rechtsträgerschaft/Verwaltung sind folgende Forderungen/Hinweise zu beachten:
Beim Verlegen von Ver- oder Entsorgungsleitungen oder Bebauung/Bepflanzung sind die nach dem jeweils gültigen Regelwerk geforderten Mindestabstände/Schutzstreifen einzuhalten.
Keine Überbauung mit Bitumen, Beton oder ähnlichen Material, außer im direkten Kreuzungsbereich.
Freigelegte Gasleitungen sind fachgerecht gegen Beschädigung zu sichern.
Schäden an Gasleitungen/Anlagen sind unverzüglich zu melden.
Die Überdeckung der Gasleitung darf sich nicht ändern.
Die genaue Lage und Überdeckung der Gasleitungen ist durch Suchschachtungen zu ermitteln.
Ober- oder unterirdische Anlagen/Hinweiszeichen dürfen in Lage und Standort nicht verändert werden.
Die Flurstücksgrenzen wurden zeichnerisch aus den Flurkarten übertragen.
Es erfolgte keine Grenzfeststellung in der Örtlichkeit.
Die Bestandsunterlagen werden zur Zeit überarbeitet.
Der Bauausführende hat vor Beginn der Bauarbeiten einen Aufgrabeschein zu beantragen.
Eventuell notwendige Umverlegungen/Änderungen/Sicherungen sind nicht in dieser Zustimmung enthalten und bedürfen einer gesonderten Klärung.
Die Durchführung von Baumaßnahmen (z. B.:Instandhaltungsarbeiten, Einbindungen oder die Verlegung von Hausanschlüssen) im Bereich der Gasleitungen muß gewährleistet sein.

Anlagen:

Merkblatt
Leitungsanfrage
Rohrnetzplan 1.pdf
Rohrnetzplan 2.pdf

Die nebenstehenden Hinweise werden im Rahmen der Erschließung beachtet.

Die nebenstehenden Hinweise werden im Rahmen der Erschließung beachtet.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet.







ERLEBEN, WAS VERBINDET.

DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH

Dresdner Straße 78A/B, 01145 Radebeul

Amt Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen

Am Wehberg 17

23972 Dorf Mecklenburg

vom 4. November 2016, Frau Kruse

PTI23 MV, PPB5 Ute Glaesel PLURAL 232885

+49 385 723-79593, Ute.Glaesel@telekom.de

5. Dezember 2016

Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Bad Kleinen Nordwest" der Gemeinde Bad Kleinen im Verfahren nach § 13 BauGB

Sehr geehrte Frau Kruse,

die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Gegen die o. g. 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 haben wir dann keine Einwände, wenn für die Telekom die erforderlichen Unterhaltungs- und Erweiterungsmaßnahmen an ihrem ober- und unterirdischen Kabelnetz jederzeit möglich sind und die nachfolgend genannten Auflagen und Hinweise eingehalten werden.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom (siehe Lagepläne). Wir bitten, diese Planunterlage nur für interne Zwecke zu benutzen und nicht an Dritte weiterzugeben.

Die Telekom führt in dem genannten Bereich eigene Baumaßnahmen aus, die aus dem beigefügtem Plan ersichtlich sind. Ansprechpartner der Telekom für diese Maßnahme ist Herr Pittel erreichbar unter 0385/723-79572.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten.

DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH

Hausanschrift: Technik Niederlassung Ost, Dresdner Straße 78A/B, 01145 Radebeul

Besucheradresse: Grevesmühlener Straße 36, 19057 Schwerin

Postanschrift: Dresdner Straße 78A/B, 01145 Radebeul

Telefon +49 30 8353-0, Internet www.telekom.de

Konto: Postbank Saarbrücken (BLZ 590 100 66), Kto.-Nr. 248 586 68 | IBAN: DE1759 0100 6600 2485 8668 | SWIFT-BIC: PBNKDEFF590

Aufsichtsrat: Dr. Thomas Knoll (Vorsitzender) | Geschäftsführung: Dr. Bruno Jacobfeuerborn (Vorsitzender), Albert Matheis, Klaus Peren

Handelsregister: Amtsgericht Bonn HRB 14190, Sitz der Gesellschaft Bonn | UStIdNr. DE 814645262

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass die Telekom keine Einwände gegen die Planung hat. Die genannten Auflagen und Hinweise werden im Rahmen der Erschließung beachtet.

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass sich im Plangebiet Anlagen der Telekom befinden.

Die nebenstehenden Hinweise werden beachtet.



ERLEBEN, WAS VERBINDET.

DATUM 05.12.2016
EMPFÄNGER Amt Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen
SEITE 2

Bei der Einplanung neu zu pflanzender Bäume im Bereich der öffentlichen Flächen sind die einschlägigen Normen und Richtlinien (z. B. DIN 1998, DIN 18920, Kommunale Koordinierungsrichtlinie und Richtlinie zum Schutz von Bäumen usw.) ausreichend zu berücksichtigen. Hierdurch können Konflikte bei Bau, Unterhaltung und Erweiterung der TK-Linien verhindert werden.

Mit freundlichen Grüßen

i. A.
Ute Glaesel

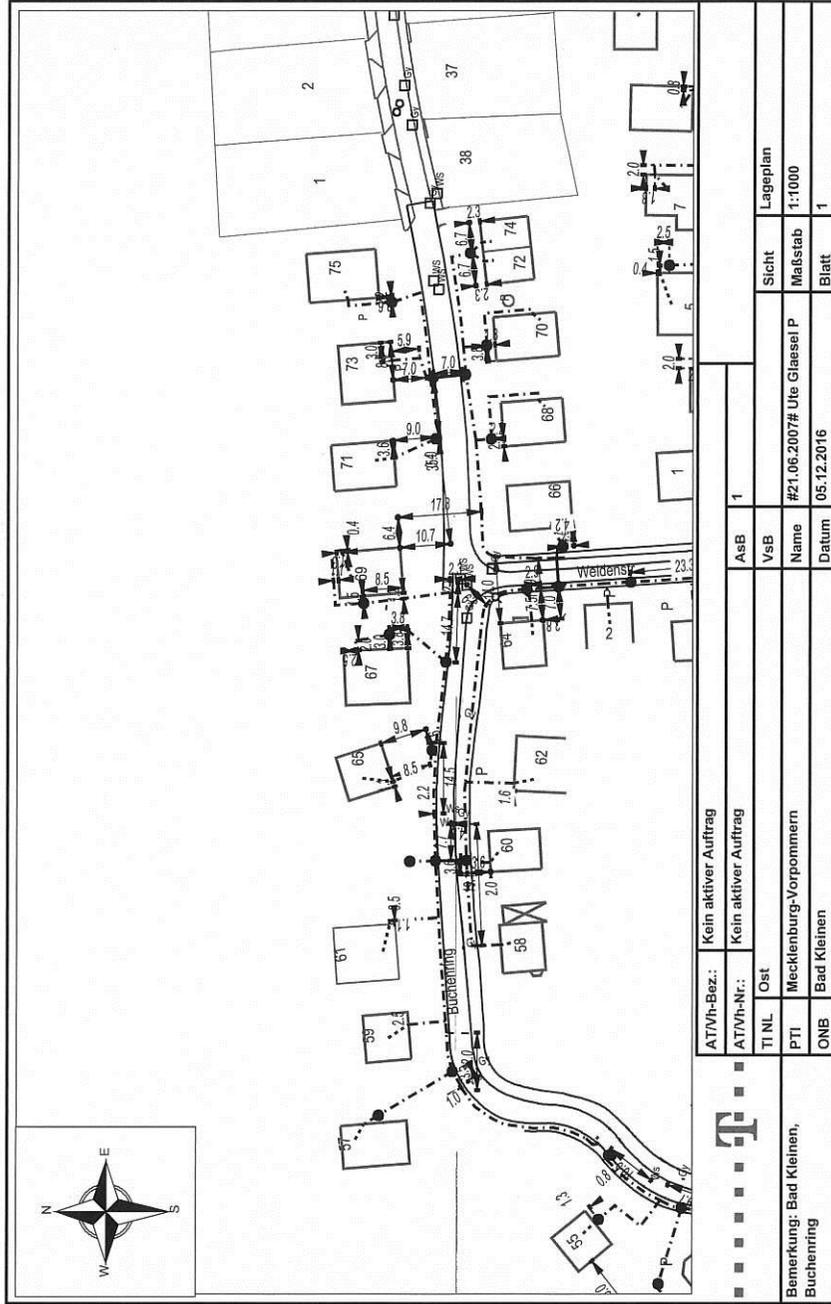
**Ute
Glaesel**
Digital unterschrieben
von Ute Glaesel
DN: o=DYAG, ou=Person,
ou=Employee, cn=Ute
Glaesel,
email=Ute.Glaesel@telek
om.de
Datum: 2016.12.05
10:27:18 +01'00'

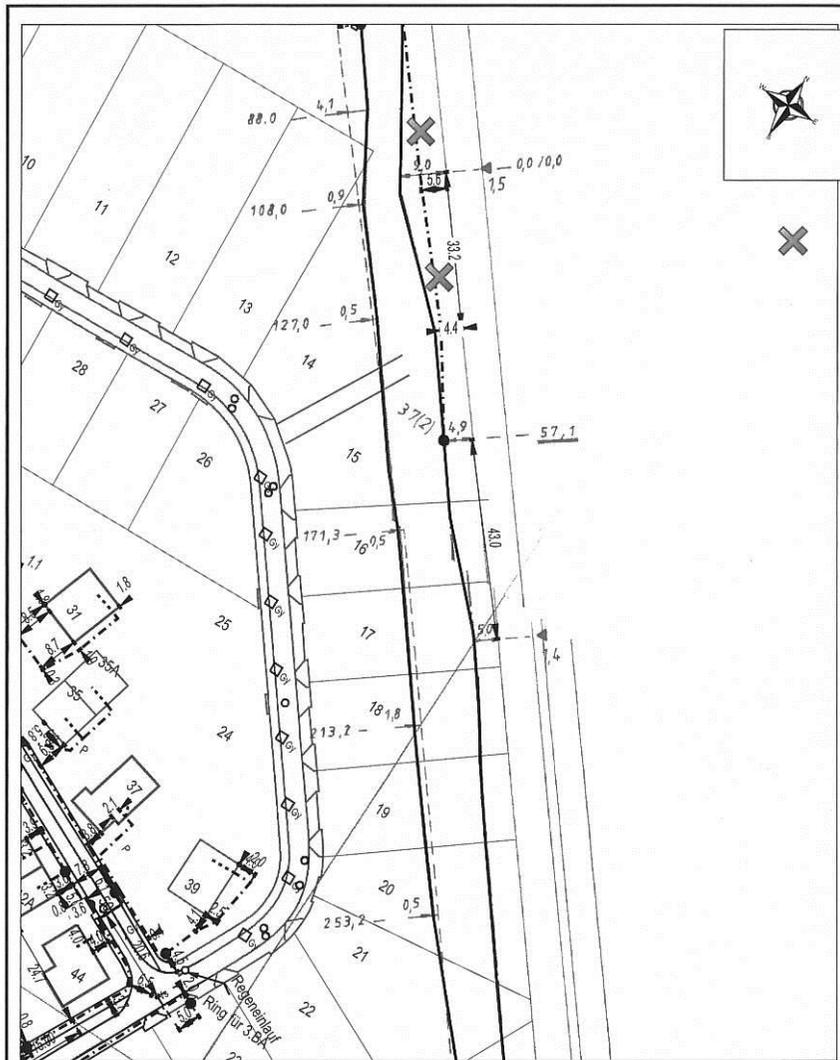
Anlagen:

2 Lagepläne M1:1000

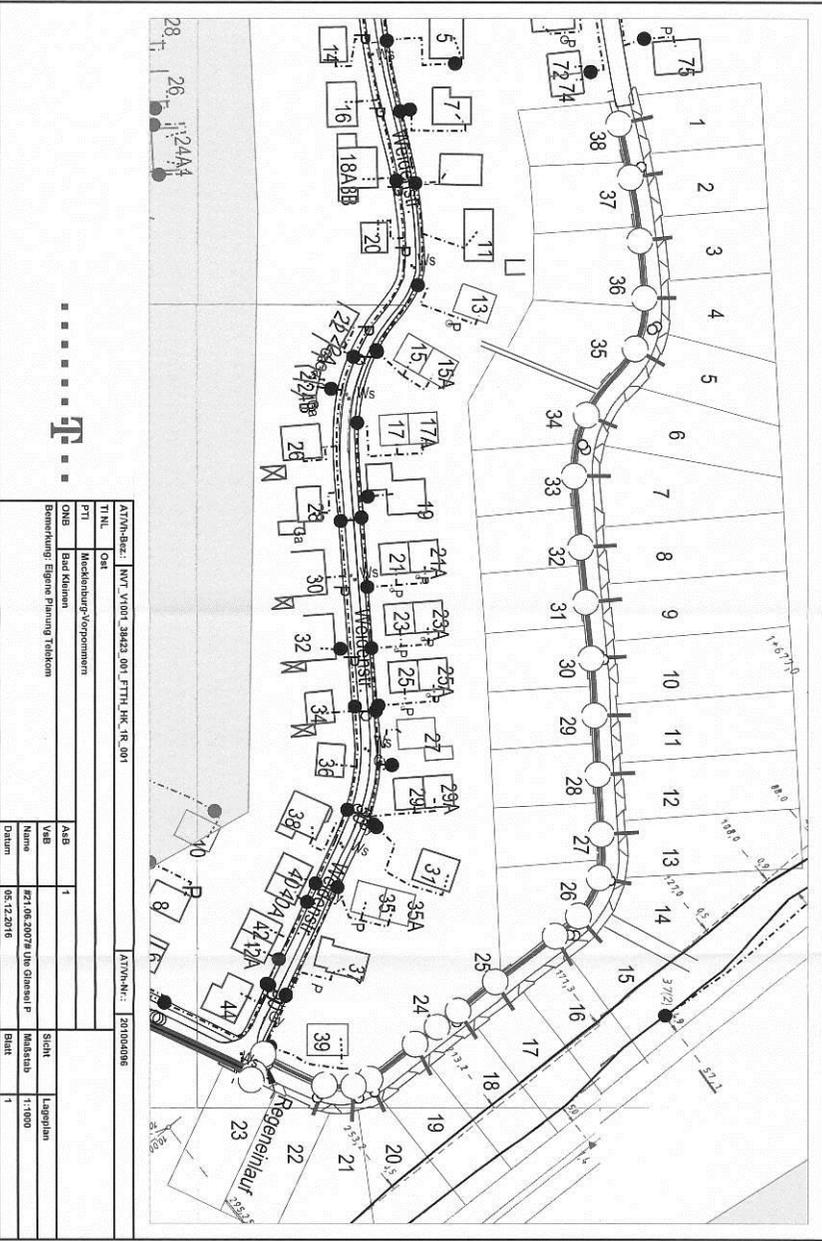
1 Lageplan Eigene Ausführung Telekom

Die nebenstehenden Hinweise zu Pflanzmaßnahmen werden im Rahmen der Erschließung beachtet.





AT/Vh-Bez.:	Kein aktiver Auftrag		AT/Vh-Nr.:	Kein aktiver Auftrag	
TI NL	Ost				
PTI	Mecklenburg-Vorpommern				
ONB	Bad Kleinen				
Bemerkung:	Bad Kleinen,	AsB	1		
	Buchenring	VsB		Sicht	Lageplan
		Name	#21.06.2007# Ute Glaessel P	Maßstab	1:1000
		Datum	05.12.2016	Blatt	1



e.dis

E.DIS AG - Langewahler Straße 60 - 15517 Fürstenwalde/Spree

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



E.DIS AG
Regionalbereich
Mecklenburg-Vorpommern
Betrieb Verteilnetze
Ostseeküste
Am Stellwerk 12
18233 Neubukow
www.e-dis.de

Postanschrift
Neubukow
Am Stellwerk 12
18233 Neubukow

Nobert Lange
T 038294 75-282
F 038294 75-206
norbert.lange
@e-dis.de

Unser Zeichen NR-M-O-

Neubukow, 11. November 2016

Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Bad Kleinen Nordwest" der Gemeinde Bad Kleinen
Bitte stets angeben: Upl/16/47

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die 5. Änderung der o.g. Planungen bestehen unsererseits keine Bedenken.

Sie erhalten mit diesem Schreiben aktuelle Planungsunterlagen mit unserem eingetragenen Leitungs- und Anlagenbestand. Wir weisen darauf hin, dass diese Eintragungen nur zu Ihrer Information bestimmt sind und keine Einweisung darstellen.

Bitte beachten Sie, dass rechtzeitig vor Beginn eventueller Bauarbeiten eine Einweisung durch den Meisterbereich Tel. Nr. 038822 52 220 erfolgen muss.

Für einen weiteren Anschluss an unser Versorgungsnetz ist eine Erweiterung der Stromverteilungsanlagen erforderlich. Dazu sind wir auf geeignete Flächen im öffentlichen Bauraum gemäß DIN 1998 angewiesen.

Zur weiteren Beurteilung dieser Standorte, insbesondere zur Einschätzung der Aufwendungen für die künftige Stromversorgung, bitten wir Sie rechtzeitig um einen Antrag mit folgenden Informationen:

- Lage- bzw. Bebauungsplan, vorzugsweise im Maßstab 1 : 500;
- Erschließungsbeginn und zeitlicher Bauablauf;

Vorsitzender des
Aufsichtsrates:
Dr. Thomas König

Vorstand:
Bernd Dubberstein
(Vorsitzender)
Dr. Alexander Montebaur
Manfred Pösch
Dr. Andreas Reichel

Sitz: Fürstenwalde/Spree
Amtsgericht Frankfurt (Oder)
HRB 7488
St.Nr. 061/100/00039
Ust.Id. DE 812/729/567
Glaubiger-Id. DE972220000121510

Commerzbank AG
Fürstenwalde/Spree
Konto 6 507 115
BLZ 170 400 00
IBAN DE52 1704 0000 0650 7115 00
BIC COBADEFFXXX

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass seitens der e.dis keine Bedenken gegen die Planung bestehen.

Die Bestandsunterlagen wurden seitens der Gemeinde geprüft. Die Stromversorgung des Plangebietes ist gesichert.

Die nebenstehenden Hinweise werden im Rahmen der Erschließung beachtet.

e.dis

- Versorgungsstruktur und Leistungsbedarf ;
- vorgesehene Ausbaustufen mit zeitlicher Einordnung, insbesondere Bau-strombedarf;

Nach Antragstellung unterbreiten wir dem Erschließungsträger ein Kostenangebot für den Anschluss an unser Versorgungsnetz. **Bei notwendig werdenden Maßnahmen zur Herstellung der Baufreiheit ist rechtzeitig mit uns eine Vereinbarung zur Kostenübernahme abzuschließen.**

Nachfolgend möchten wir Ihnen allgemeine Hinweise zur Kenntnis geben, die Sie bitte bei der weiteren Planung im o. g. Bereich berücksichtigen möchten:

Um einen sicheren Netzbetrieb und eine schnelle Störungsbeseitigung zu gewährleisten, achten wir darauf, unsere Leitungstrassen von Baumbepflanzungen freizuhalten. Wir halten es daher für erforderlich, im Rahmen der konkreten Planung von Pflanzmaßnahmen im Bereich öffentlicher Flächen eine Abstimmung mit uns durchzuführen. Dazu benötigen wir dann einen Lageplan, vorzugsweise im Maßstab 1:500, in dem die geplanten Baumstandorte eingetragen sind.

Kabel

Zu unseren vorhandenen elektrischen Betriebsmitteln sind grundsätzlich Abstände nach DIN VDE 0100 und DIN VDE 0101 einzuhalten.

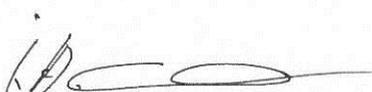
Vorhandene und in Betrieb befindliche Kabel dürfen weder freigelegt noch überbaut werden.

Zur Gewährleistung der geforderten Mindesteingrabetiefen sind Abtragungen der Oberfläche nicht zulässig. In Kabelnähe ist Handschachtung erforderlich.

Bei weiteren Fragen steht Ihnen Herr Lange unter der o.g. Telefonnummer gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

E.DIS AG



Norbert Lange
Anlage:



Jörn Suhrbier

Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet.

Die nebenstehenden Hinweise werden im Rahmen der Erschließung beachtet.

Beschluss zu VO/GV09/2016-0946
(Beratungsergebnis der Vorlage im entscheidenden Gremium)

**Stellungnahme der Gemeinde Bobitz zum Entwurf zur 5. Änderung
des Bebauungsplanes Nr. 3 "Bad Kleinen Nordwest" der Gemeinde
Bad Kleinen**

Übersicht zur Beratung:

28.11.2016 Gemeindevertretung SI/09/GV09-84 ungeändert beschlossen

Beschluss:

28.11.2016 Gemeindevertretung Bobitz
SI/09/GV09-84 Sitzung der Gemeindevertretung Bobitz

Durch die Gemeindevertretung werden keine Bedenken geäußert.

Beschluss:

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

Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Anzahl der Mitglieder des Gremiums:	13
davon besetzte Mandate:	12
davon Anwesende:	9
Ja- Stimmen:	9
Nein- Stimmen:	-
Stimmenthaltungen:	-
Befangenheit nach § 24 KV M-V:	-


Uth
Bürgermeisterin



Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass die Gemeinde Bobitz weder Hinweise noch Bedenken hat und dem Plan zustimmt.

Beschluss zu VO/GV10/2016-0553
(Beratungsergebnis der Vorlage im entscheidenden Gremium)

**Stellungnahme der Gemeinde Hohen Viecheln zum Entwurf zur 5.
Änderung zum B-Plan Nr. 3 "Bad Kleinen Nordwest" der Gemeinde
Bad Kleinen**

Übersicht zur Beratung:

19.12.2016 Gemeindevertretung SI/10/GV10-73 ungeändert beschlossen

Beschluss:

19.12.2016 Gemeindevertretung Hohen Viecheln
SI/10/GV10-73 Sitzung der Gemeindevertretung Hohen Viecheln

Die Gemeindevertreter haben weder Hinweise noch Bedenken.

Beschluss:

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.

Abstimmungsergebnis:

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


Glöde
Bürgermeister



Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass die Gemeinde Hohen Viecheln weder Hinweise noch Bedenken hat und dem Plan zustimmt.

AMT LÜTZOW-LÜBSTORF

- Der Amtsvorsteher -

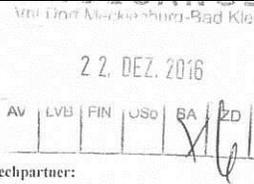
Amt Lützow-Lübstorf, Dorfmitte 24, 19209 Lützow

Gemeinde Bad Kleinen über
 Amt Dorf Mecklenburg – Bad Kleinen
 Am Wehberg 17
 23972 Dorf Mecklenburg

Ihr Ansprechpartner:
 Stefanie Knippenberg

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

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



Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom	Unser Zeichen	Datum
			20.12.2016

Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Bad Kleinen Nordwest“ der Gemeinde Bad Kleinen im Verfahren nach § 13 BauGB
Hier: Stellungnahme der Gemeinde Zickhusen

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit teile ich Ihnen mit, dass es seitens der Gemeinde Zickhusen keine Einwände und Hinweise zu dem oben genannten Planverfahren gibt.

Mit freundlichen Grüßen
 Im Auftrag

Knippenberg
 Fachdienst III

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass die Gemeinde Zickhusen weder Hinweise noch Einwände hat.

Beschluss zu VO/GV01/2016-1176

(Beratungsergebnis der Vorlage im entscheidenden Gremium)

Stellungnahme der Gemeinde Dorf Mecklenburg zum Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Bad Kleinen Nordwest" der Gemeinde Bad Kleinen**Übersicht zur Beratung:**

06.12.2016 Gemeindevertretung SI/01/GV01-99 ungeändert beschlossen

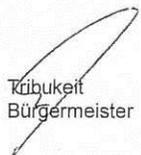
Beschluss:06.12.2016 Gemeindevertretung Dorf Mecklenburg
SI/01/GV01-99 Sitzung der Gemeindevertretung Dorf Mecklenburg**Beschluss:**

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

Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Anzahl der Mitglieder des Gremiums:	13
davon besetzte Mandate:	12
davon Anwesende:	12
Ja- Stimmen:	12
Nein- Stimmen:	-
Stimmenthaltungen:	-
Befangenheit nach § 24 KV M-V:	-

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass die Gemeinde Dorf Mecklenburg weder Hinweise noch Bedenken hat und dem Plan zustimmt.



Kribukait
Bürgermeister



Gemeinde Lübstorf

- Der Bürgermeister -

Amt Lützow-Lübstorf / Gemeinde Lübstorf, Dorfmitte 24, 19209 Lützow

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

19. DEZ. 2016					
AV	LVB	FIN	USt	son	PO
				X	

Ihr Ansprechpartner:
 Stefanie Knippenberg

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

Postanschrift:
 Amt Lützow-Lübstorf
 Für die Gemeinde Lübstorf
 Dorfmitte 24
 19209 Lützow

Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom	Unser Zeichen	Datum
			14.12.2016

Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Bad Kleinen Nordwest“ der Gemeinde Bad Kleinen im Verfahren nach § 13 BauGB
Hier: Stellungnahme der Gemeinde Lübstorf

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit teile ich Ihnen mit, dass es seitens der Gemeinde Lübstorf keine Hinweise und Einwände zum oben genannten Planverfahren gibt.

Mit freundlichen Grüßen
 Im Auftrag



Knippenberg
 Fachdienst III

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass die Gemeinde Lübstorf weder Hinweise noch Einwände hat.

Teil A- Planzeichnung
M 1 : 2.000



**SATZUNG DER
GEMEINDE BAD KLEINEN**

**über die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3
"Bad Kleinen Nordwest"**

umfassend einen nördlichen Teil der Ursprungssatzung nördlich und östlich des Buchenrings sowie eine kleinere Fläche südlich des Buchenrings, nördlich und östlich begrenzt durch eine vorhandene Gehölzfläche sowie die L 31/Wismarsche Straße sowie westlich durch die Grenze der Ursprungsplanung

SATZUNGSBESCHLUSS

Bearbeitungsstand 25.01.2017

Stadt- und Regionalplanung
Partnerschaftsgesellschaft
Dipl.-Ing.
Martin Hüfmann
Dipl. Geogr.
Lars Fricke
Alter Holzhofen 17b
23966 Wismar
Tel. 03841 470640-0
Fax 03841 470640-9
www.srp-wismar.de, info@srp-wismar.de

Unverbindliche Planerläuterung:

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.

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 rechtswirksamen Änderungen wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung der Gemeinde Bad Kleinen vom folgende Satzung über die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 mit der Gebietsbezeichnung "Bad Kleinen Nordwest" umfassend einen nördlichen Teil der Ursprungssatzung nördlich und östlich des Buchenrings sowie eine kleinere Fläche südlich des Buchenrings, nördlich und östlich begrenzt durch eine vorhandene Gehölzfläche sowie die L 31/Wismarsche Straße sowie westlich 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 vielstufig 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 Errichtung 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 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.

Das Plangebiet ist nicht als 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. Wer Kampfmittel entdeckt, in Besitz hat oder Kenntnis von Lagerstellen derartiger Mittel erhält, ist verpflichtet, dies unverzüglich der örtlichen Ordnungsbehörde anzuzeigen.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich der Satzung keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekanntes schädliche Bodenveränderungen oder Altlast (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer gemäß § 4 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht bei der Unteren Abfallbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg wird hingewiesen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich auch für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen.

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

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

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

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.

Die Beseitigung von Gehölzen gemäß § 39 (5) Satz 2 des Bundesnaturschutzgesetzes 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.

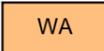
Die der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 zu Grunde liegenden Gesetze, Erlasse und Verordnungen sind im Bauamt des Amtes Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen, Am Wehberg 17, 23972 Dorf Mecklenburg, während der Öffnungszeiten einsehbar.

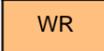
Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990, (CBGBl 1991geändert I S.58) durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

1. Festsetzungen

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

 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

 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)

 offene Bauweise

 Baugrenze

 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

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

 Straßenverkehrsfläche

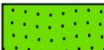
 Straßenbegrenzungslinie

 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

 Verkehrsrün, öffentlich

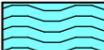
 Feldgehölz, öffentlich

 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

Fächen für die Landwirtschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

 Flächen für Wald

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

 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

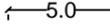
2. Darstellungen ohne Normcharakter

 vorhandene bauliche Anlagen

 vorhandene Flurstücksgrenzen

$\frac{177}{35}$ 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)

GH Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß; hier Gesamtgebäudehöhe

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

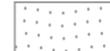
 Flächen für Versorgungsanlagen

 Elektrizität

 Gas

 Abwasser

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

 Grünflächen

 Parkanlage, öffentlich

 Naturnahe Grünfläche, öffentlich

 Spielplatz, öffentlich

 Randeingrünung mit Graben, öffentlich

 Hausgarten, privat

Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

 Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft

FLT Feuerlöschteich

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)

 Anpflanzen von Bäumen

 Erhalten von Bäumen

 Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

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



**Satzung der Gemeinde Bad Kleinen
über die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3
"Bad Kleinen Nordwest"**

umfassend einen nördlichen Teil der Ursprungssatzung nördlich und östlich des Buchenrings sowie eine kleinere Fläche südlich des Buchenrings, nördlich und östlich begrenzt durch eine vorhandene Gehölzfläche und die L 31/Wismarsche Straße sowie westlich durch die Grenze der Ursprungsplanung

BEGRÜNDUNG

Satzungsbeschluss

Bearbeitungsstand 25.01.2017

Stadt- und Regionalplanung

Partnerschaftsgesellschaft

Dipl.-Ing.

Martin Hufmann

Dipl. Geogr.

Lars Fricke

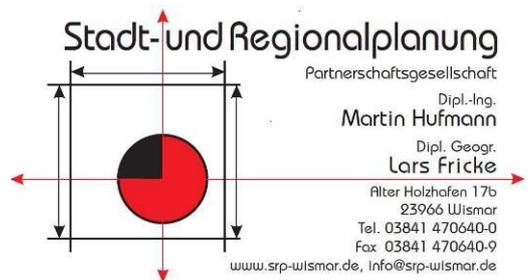
Alter Holzhafen 17b

23966 Wismar

Tel. 03841 470640-0

Fax 03841 470640-9

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



1. Einleitung/Planungsziele, Verfahren	2
2. Lage und Geltungsbereich	3
3. Planungsrecht, Flächennutzungsplan und Raumordnung	4
4. Bebauungskonzept	4
4.1 Ausgangssituation	4
4.2 Städtebauliches Konzept und Festsetzungen	6
4.3 Verkehrserschließung	7
5. Flächenbilanz	7
6. Umweltbelange	8
6.1 Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB	8
6.2 Eingriffsbilanzierung	8
6.3 Ausgleichsmaßnahmen	10
7. Forstrechtliche Belange	11
8. Ver- und Entsorgung	12
8.1 Allgemeine Anforderungen der Ver- und Entsorgungsträger	12
8.2 Trink- und Löschwasserversorgung	13
8.3 Schmutz- und Regenwasserentsorgung	13
8.4 Energieversorgung	13
8.5 Abfallentsorgung / Altlasten	13
9. Bodendenkmale	13
10. Immissionsschutz	14
11. Eigentumsverhältnisse	14
12. Sonstiges	14
13. Planungskosten	14

Deckblatt: Topografische Karte, Geo Basis - DE/M-V 2016

1. Einleitung/Planungsziele, Verfahren

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

Planungsziel der 5. Änderung des Planes 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 Ausgleichsmaßnahmen 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.

Die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Bad Kleinen Nordwest" erfolgte 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.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Bad Kleinen hat in ihrer Sitzung am 05.10.2016 die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Bad Kleinen Nordwest" beschlossen. In der Sitzung der Gemeindevertretung am 05.10.2016

wurde ebenfalls der Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Bad Kleinen Nordwest" gebilligt und die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden, sonstigen Trägern öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden erfolgte vom 09.12.2016 bis zum 10.01.2017. Aufgrund der in dem Beteiligungsverfahren abgegebenen Stellungnahmen wurden keine wesentlichen Änderungen an der Planung vorgenommen. Da sich ein nordwestlicher Teil der in der Ursprungsplanung festgesetzten Gehölzfläche nach der Definition des Landeswaldgesetzes zu Wald entwickelt hat, wurde die betroffene Fläche nachrichtlich als Wald dargestellt. Für einen Teilbereich der berührten Gehölzfläche wurde ein Antrag auf Waldumwandlung beim zuständigen Forstamt eingereicht. Die Zustimmung zum Antrag wurde in Aussicht gestellt. Inhaltlich ergibt sich daraus jedoch keine signifikante Änderung gegenüber der ursprünglichen Zielsetzung.

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) vom 18.12.1990 (BGBl. Nr. 3, S. 58, 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. 344) 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.

Satzung der Gemeinde Bad Kleinen über die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3
"Bad Kleinen Nordwest"

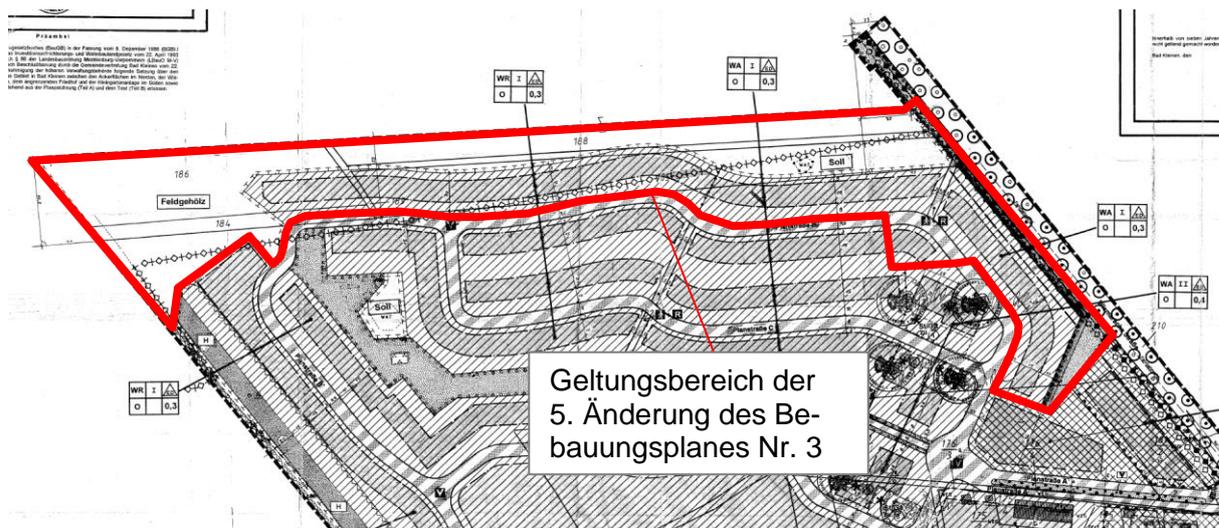


Abb.: Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 3

Für den Geltungsbereich der 5. Änderung sind im westlichen Teil Reine Wohngebiete und im östlichen Teil Allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Vorgesehen sind eingeschossige 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 Eigriffen aufgrund des Bebauungsplanes dienen. Auf einer größeren Fläche im Westen und entlang der nördlichen Plangebietsgrenze 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 vorgesehenen 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. Da sich ein nordwestlicher Teil der in der Ursprungsplanung festgesetzten Gehölzfläche nach der Definition des Landeswaldgesetzes zu Wald entwickelt hat, wurde die betroffene Fläche nachrichtlich als Wald dargestellt

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.

Für das südlich Soll gilt weiterhin die im Ursprungsplan getroffene Festsetzung.

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	
Verkehrsrün	1.620
Feldgehölz	14.195
Lärmschutzgrün	1.300
Hausgarten	4.405
Wasserfläche (Soll)	100
Wald	6.375
Maßnahmenfläche um das Soll	90
Plangebiet -Gesamt	51.040

6. Umweltbelange

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 und Landschaft 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.

Nachfolgend werden die der Bilanzierung zugrundeliegenden Einzelfaktoren verbalargumentativ hergeleitet.

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 der Maßnahme eine Wertstufe von 2 und eine Kompensationswertzahl von 3 zugeordnet.

Im Zusammenhang mit der hier betrachteten Änderung sind gemäß Abstimmungen mit der Forstbehörde Teilbereiche dieser Maßnahmenfläche als Wald nach Landeswaldgesetz zu bewerten. Es erfolgt eine Waldumwandlung für die Flächen im Abstand von 30 m zur Bebauung. Diese umgewandelten Flächen werden weiterhin als Bestandteil der Maßnahmenfläche dargestellt. In Bezug auf die naturschutzfachliche Bewertung ergibt sich demzufolge keine Änderung (siehe Punkt 7. Forstrechtliche Belange). Auch aus der Umwidmung eines Teilbereichs der angesprochenen Maßnahmenfläche in Wald, ergibt sich naturschutzfachlicher Sicht keine Änderung der tatsächlichen Biotopstruktur.

Des Weiteren befindet sich in dieser Maßnahmenfläche ein Soll. Es ist Anliegen der Gemeinde an der im Ursprungsplan getroffenen Festsetzung zur Renaturierung des Solls weiterhin festzuhalten. Zusätzlich wird ein Krautsaum mit einer Breite von 2 m in den zu renaturierenden Bereich aufgenommen. Im Ursprungsplan war das Soll von einer Maßnahmenfläche mit Feldgehölzpflanzung umgeben. Das Soll befindet sich nunmehr im Bereich der künftigen Hausgärten. Die zusätzliche Besonnung und der geringe Nährstoffeintrag in das Soll durch weniger Gehölze im unmittelbaren Umfeld werden als positiv bewertet. Die Schaffung einer gemäß § 20 NatSchAG M-V geschützten Biotopes war nicht Ziel des Ursprungsplanes und wird auch nicht als Zielsetzung der 5. Änderung betrachtet.

Durch die Veränderung des Umfeldes des Kleingewässers werden keine signifikanten Beeinträchtigungen der Funktionsfähigkeit des Solls gesehen. Aus diesem Grund wird das Soll bei der Bilanzierung nicht im Rahmen der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 nicht berücksichtigt.

Maßnahme	Flächenverbrauch (A in m ²)	Kompensationsfaktor (K)	Zuschlag Versiegelung (Z)	Korrektur-Freiraumbeeinträchtigungsgrad	KFÄ
Feldgehölze (Maßnahmenfläche - Ursprungsplan)					
	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 hier betrachteten 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 vorgesehenen Hausgärten werden als Minimierung in die Bilanzierung einbezogen.

Maßnahme	Flächenverbrauch (A in m ²)	Minimierungsfaktor (M)	Zuschlag Versiegelung (Z)	Korrekturfreiraumbeteiligungsgrad	KFÄ
Hausgarten – 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3					
	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.

Das vorhandene Soll wird aufgrund zum Zeitpunkt der Kartierung vorhandener Störwirkungen (Bauarbeiten) und einer fortgeschrittenen Verlandung nicht als Wertbiotop eingestuft. Eine Ausweisung von Wirkzonen entfällt.

Aufgrund der beschriebenen aktuellen Beeinträchtigungen durch die Bauarbeiten und Gehölzaufwuchs im Bereich des Solls wird eine aktuelle artenschutzrechtliche Relevanz des Solls ausgeschlossen.

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 Kompensationsflächen-äquivalent 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. Forstrechtliche Belange

Im Ursprungsbebauungsplan wird für den nordwestlichen Teil eine Festsetzung zur Gestaltung mit Feldgehölzen getroffen:

10b Feldgehölze

Als Ausgleichsmaßnahmen sind die nördlich der Bebauung liegenden nach § 9 (1) 20 BauGB dargestellten Flächen in Form eines vielstufig aufgebauten Feldgehölzes nach Artenliste 8 aufzuforsten. Südlich ist ein Abstandsstreifen zur Bebauung von 15 m mit Sträuchern waldrandartige dicht und mehrreihig nach Artenliste 1 zu bepflanzen.

10d (Auszug)

Die Maßnahmenflächen nach § 9 (1) 20 BauGB (...) sind in Absprache mit dem zuständigen Forstamt durchzuführen.

Im Zuge der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 wird die Festsetzung nun erneut betrachtet. Als Ergebnis eines Vor-Ort-Termines am 12.12.2016 mit dem Forstamt Grevesmühlen, ist die Fläche westlich der Bebauung der oben genannten Änderung als Wald zu betrachten. Die Fläche nördlich der Bebauung ist aufgrund der geringen Breite von 20 m kein Wald im Sinne des Forstrechtes.

Die Gemeinde Bad Kleinen hat für den Bereich im 30 m-Waldabstand zur vorhandenen Bebauung eine Waldumwandlung beantragt.

Die von der Waldumwandlung betroffene Fläche umfasst ca. 5.080 m².

Nach Absprache mit der Forstbehörde ist für diese Fläche eine Walderhaltungsabgabe zu entrichten.

Mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 wurden die Baugrenzen im Norden des Ursprungsplanes angepasst.

Angrenzend an das nun festgestellte Waldareal im Nordwesten des Ursprungsplanes sind bereits bebaute Bereiche vorhanden. Eine Berücksichtigung des Waldbestandes ist somit nicht mehr möglich.

Im Abstimmung mit der Forstbehörde soll nun dieser Waldabstand hergestellt und der Mindestabstand von 30 m eingehalten werden.



Abb.: Darstellung der Fläche für die Waldumwandlung im 30m-Abstand zur Bebauung

Mit dem Bebauungsplan Nr. 3 wurden insbesondere im Norden des Plangebietes Grün- bzw. Ausgleichsflächen vorgesehen. Dazu zählt u.a. die Anpflanzung von Feldgehölzen als Abgrenzung von den umgebenden Bereichen. Die Gemeinde hält weiterhin an der prinzipiellen Gehölzgestaltung als Abgrenzung gegenüber der freien Landschaft fest.

Würden die östlichen Bereiche weiterhin als Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes M-V bewertet werden, müsste die Wohnbebauung auf den Bestandschutz reduziert werden. Damit einher gingen Eingriffe in den Bebauungsplan. Mögliche Schadenersatzforderungen der Eigentümer wären die Folge. Zur Vermeidung solcher eigentumsrechtlichen Auseinandersetzungen soll daher die Waldumwandlung betrieben werden.

8. Ver- und Entsorgung

8.1 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 leitungsgebundenen 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.

8.2 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.

8.3 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.

8.4 Energieversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie ist sichergestellt.

8.5 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.

9. 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.

10. 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. Der angrenzende Streckenabschnitt der Wismarschen Straße ist Bestandteil der Ortsdurchfahrt mit einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h. Die mit der Ursprungssatzung festgelegten Rahmenbedingungen für einen wirksamen Schallschutz sind damit erfüllt und auch für den Bereich der 5. Änderung des Planes wirksam.

11. Eigentumsverhältnisse

Die überplanten Flächen befinden sich im privaten und öffentlichen Besitz.

12 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.

13. Planungskosten

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

Gemeinde Bad Kleinen

Bürgermeister

Anhang I – Steckbrief der Ausgleichsmaßnahme

**(Quelle: Internetportal des Landesamtes für Natur, Umwelt und Geologie –
http://www.lung.mv-regierung.de/insite/cms/umwelt/natur/ingriffsregelung_portal/oekokonto.htm)**

Ökokonto Schilde nördlich des Woezer Sees

Die Schilde befindet sich im südwestlichen Mecklenburg zwischen den größeren Städten Gadebusch im Norden sowie Hagenow im Süden. Sie entspringt bei Lützow und durchfließt die Ortslage Karft. Südlich von Bennin mündet sie in die Schaale. Das Plangebiet befindet sich westlich der Ortslage Woez unterhalb des Wandersteigs bis zum Erlenbruch vor der Einmündung in den Woezer See.

Die Grundlage für die Maßnahme bilden der Managementplan (Pöyry, 2010), die „Machbarkeitsstudie über die ökologische Renaturierung des Schilde-Gebietes unter Berücksichtigung der Erlebbarkeit für einheimische und Besucher“ (BIOTA 2003) und die „Vorplanung zur Umsetzung des FFH-Managementplanes für die Schilde von Badow bis Waschow“ (IHU 2006).

Die zunächst in südwestliche und dann in südliche Richtung fließende Schilde wurde 2012 auf einer Länge von etwa 500 m unterhalb des Wandersteiges renaturiert.

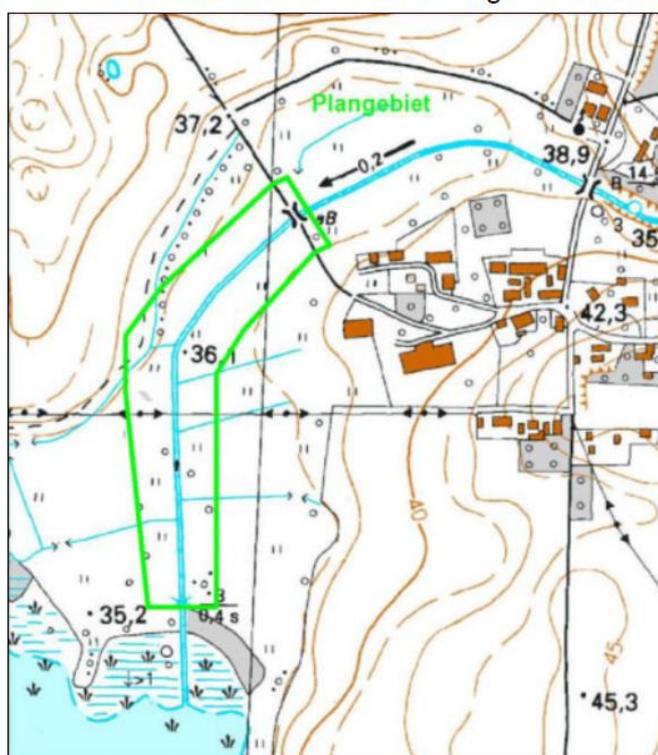


Abb. 1: Maßnahmengbiet nördlich des Woezer Sees

Zur Wiederherstellung naturraumtypischer Sohl- und Uferstrukturen wurden folgende Maßnahmen umgesetzt:

Neuprofilieren des Laufes

Unterhalb des Wandersteiges fließt die Schilde in südwestliche Richtung. In diesem Abschnitt wurde eine leichte Mäandrierung des vorhandenen Gewässers vorgenommen. Dadurch verlagerte sich der Gewässerlauf etwas auf die rechte Uferseite. Wechselseitig wurde die Anpflanzung von Baumgruppen an den Gleithängen vorgesehen.

Etwas weiter bachabwärts ändert die Schilde leicht ihre Fließrichtung und fließt nach Süden. Bis zum Erlenbruch vor der Einmündung in den Woezer See wurde eine vollständige Neuprofilierung des Gewässerabschnittes vorgenommen. Dadurch hat sich eine

Laufverlängerung von 420m ergeben. Das neu profilierte Gewässer verlässt den ursprünglichen Lauf und fließt durch die rechtsseitig angrenzenden Niederungsflächen des Plangebietes. An den stark abgeflachten Ufern wurden Anpflanzungen einzelner Bäume vorgenommen. Darüber hinaus wurden zwei Pflanzflächen angelegt.

Die Neuprofilierung dient der Wiederherstellung einer naturraum- und typspezifischen Gewässermorphologie mit leitbildgerechten Kleinhabitaten und soll zukünftig eigendynamische Entwicklungsmöglichkeiten zulassen.

Die Gestaltung der Querprofile wurde sowohl unter Berücksichtigung der Habitatansprüche der potentiell und aktuell vorkommenden Arten (wechselnde Sohlbreiten und Böschungsneigungen, angepasste Strömungs- und Substratverhältnisse, Ausbildung von Prall- und Gleithängen) als auch unter hydraulischen Aspekten (Abführung der Durchflüsse bei Hochwasser) vorgenommen.

Entlang des neuen Gewässerlaufs wurde beidseitig ein 10 bis 12 m breiter Entwicklungskorridor (Pufferzone) angelegt. Er wurde zum Teil bepflanzt und dient als Abgrenzung des Gewässers zur weiterhin landwirtschaftlich genutzten Niederung.



Bepflanzung

Nach Umsetzung der Baumaßnahme wurde eine Anpflanzung von Ufergehölzen und Gehölzgruppen vorgenommen. Diese dient einerseits der Entwicklung naturraumtypischer Uferlebensräume, andererseits führt die zunehmend stärkere Beschattung zu einer Verringerung des Makrophytenwachstums und ermöglicht damit eine Reduktion der Unterhaltungsintensität.

Folgende Gehölze wurden gepflanzt

- 52 Bäume: Hochstamm, 2 x verpflanzt. mit Drahtballierung, Stammumfang 10-12 cm
- 1000 Heister: verpflanzte Sträucher, 3 - 5 Triebe, Höhe 80-100 cm

Bäume	
Salix caprea	Sal-Weide
Salix alba	Silber-Weide
Prunus padus	Gewöhnliche Traubenkirsche
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Heister	
Salix fragilis	Bruch-Weide
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Frangula alnus	Faulbaum
Salix viminalis	Korb-Weide
Rhamnus cartharticus	Kreuzdorn
Salix pentandra	Lorbeer-Weide
Salix cinerea	Grau-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide

Für die Pflanzung besteht eine 3 jährige Fertigstellungs- und Entwicklungspflege.

Schaffung von einem Kleingewässer

Nahe des Wanderstegs wurde ein Kleingewässer neu angelegt. Es wurde ein vielfältiges Querprofil mit Tief- und Flachwasserzonen ausgebaut, um auch im Sommer einen gewissen Wasserspiegel nicht zu unterschreiten und zusätzlich Wasserwechselzonen für merolimnische Tierarten zu schaffen. Der Teich weist eine Fläche von ca 1300m² mit unterschiedlichen Böschungsneigungen auf.

