

Beschlussvorlage Gemeinde Bad Kleinen Federführend: Bauamt	Vorlage-Nr: VO/GV08/2019-2228 Status: öffentlich Aktenzeichen: Datum: 06.11.2019 Einreicher: Bürgermeister	
Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14A der Gemeinde Bad Kleinen für das Gebiet "Gallentin-Süd" im Verfahren nach § 13a BauGB Satzungsbeschluss		
Beratungsfolge:		
Beratung Ö / N	Datum	Gremium
Ö	20.11.2019	Ausschuss für Bau-, Verkehrsangelegenheiten und Umwelt Bad Kleinen
Ö	18.12.2019	Gemeindevertretung Bad Kleinen

Beschlussvorschlag:

1. Auf der Grundlage des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) sowie nach § 86 Landesbauordnung M-V (LBauO M-V) Aufgrund des § 10 BauGB sowie nach § 86 LBauO M-V beschließt die Gemeindevertretung der Gemeinde Bad Kleinen die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14A für das Gebiet „Gallentin Süd“ begrenzt:
 - im Norden und Nordosten: durch das Ferienlager „Ulis Kinderland“,
 - im Osten: durch Wiesen- und Hochstaudenfluren,
 - im Süden und Südwesten: durch die Straße „Am See“,
 - im Westen: durch die rückwärtigen Grundstücke der bebauten Grundstücke Alte Dorfstraße Nr.13 – Nr. 27, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie den Örtlichen Bauvorschriften, als Satzung.
2. Die Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14A wird gebilligt.
3. Der Beschluss der Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14A durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Bad Kleinen ist nach § 10 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. In der Bekanntmachung ist anzugeben, wo der Plan mit Begründung während der Öffnungszeiten eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann. Zusätzlich ist in der Bekanntmachung anzugeben, dass der rechtskräftige Bebauungsplan ergänzend ins Internet eingestellt ist.
4. Das Amt Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen wird beauftragt, die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses vorzunehmen.

Sachverhalt:

Die Gemeinde Bad Kleinen hat das Planverfahren nach § 13a Abs. 1. Nr. 1 BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchgeführt.

Die Gemeinde Bad Kleinen hat die im Planverfahren eingegangenen Stellungnahmen unter Berücksichtigung des Abwägungsgebotes nach § 1 Abs. 7 BauGB gesammelt, bewertet und gewichtet. Die Abwägungsvorschläge wurden beraten und entschieden.

Die Satzungsunterlagen bestehend aus Planzeichnung (Teil A), Text (Teil-B) mit den Örtlichen Bauvorschriften und die Begründung wurden um die Ergebnisse der Abwägung

ergänzt. Die Einarbeitung der Abwägungsergebnisse führt nicht zu einer erneuten Auslegung der Planunterlagen.

Maßgeblich für den Satzungsbeschluss ist die Darstellung der Vereinbarkeit der Planung mit den Schutz- und Erhaltungszielen des SPA-Gebietes „Schweriner Seen“ und des FFH-Gebietes „Schweriner Außensee“ und angrenzende Wälder und Moore“.

Im Plangeltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14A ergeben sich keine anderen oder veränderten Ausführungen in Bezug auf die Natura2000-Verträglichkeitsprüfungen aus Sicht der Gemeinde im Vergleich zu den Natura2000-Verträglichkeitsprüfungen zur Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14A. Die Gemeinde hat hierzu die im Planverfahren zur 2. Änderung des Bebauungsplane Nr. 14A eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen geprüft. Aus Sicht des BUND waren Anregungen vorgetragen worden, die die Gemeinde zu einer nochmaligen Bewertung veranlassten. Unter Berücksichtigung dessen, dass anstelle der ursprünglichen Ferienutzung eine Wohnnutzung erfolgt und die Auswirkungen von Einwohnern im Wesentlichen aufgrund des Aufenthaltscharakters auf dem Grundstück und des Wohnens geringer bewertet werden als von Gästen mit touristischen Aktivitäten wird das Ergebnis der vorliegenden Natura2000-Verträglichkeitsprüfung weiterhin bestätigt. Die Natura2000-Verträglichkeitsprüfungen wurden im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14A für das FFH-Gebiet „Schweriner Außensee und angrenzende Wälder und Moore“ (DE 2234-304) und für das SPA „Schweriner Seen“ (DE 2235-402) durchgeführt.

Im Ergebnis wurde festgestellt, dass es mit den festgesetzten Minimierungsmaßnahmen zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen kommen wird und die Planungsziele realisiert werden können. Die Kapazitätenentwicklung wurde hierbei berücksichtigt. Änderungen in den Kapazitäten ergeben sich im Zusammenhang mit der Entwicklung des Wohnens nicht. Die Annahmen können bestätigt werden. Bereits bei der Aufstellung der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14A wurden Maßnahmen zum Schutz des Fischotters beachtet. Die Vereinbarkeit der Planung mit den Schutz- und Erhaltungszielen der v.g. Schutzgebiete wird durch die zuständige Untere Naturschutzbehörde unter Berücksichtigung der dargestellten Maßnahmen zum Schutz des Fischotters weiterhin als gegeben angesehen.

Der Bebauungsplan ist mit der 2. Änderung nicht mehr aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Um das Aufstellungsverfahren abzuschließen, ist der Satzungsbeschluss durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Bad Kleinen notwendig. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ist vorzunehmen; mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Anlage/n:

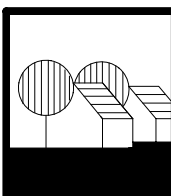
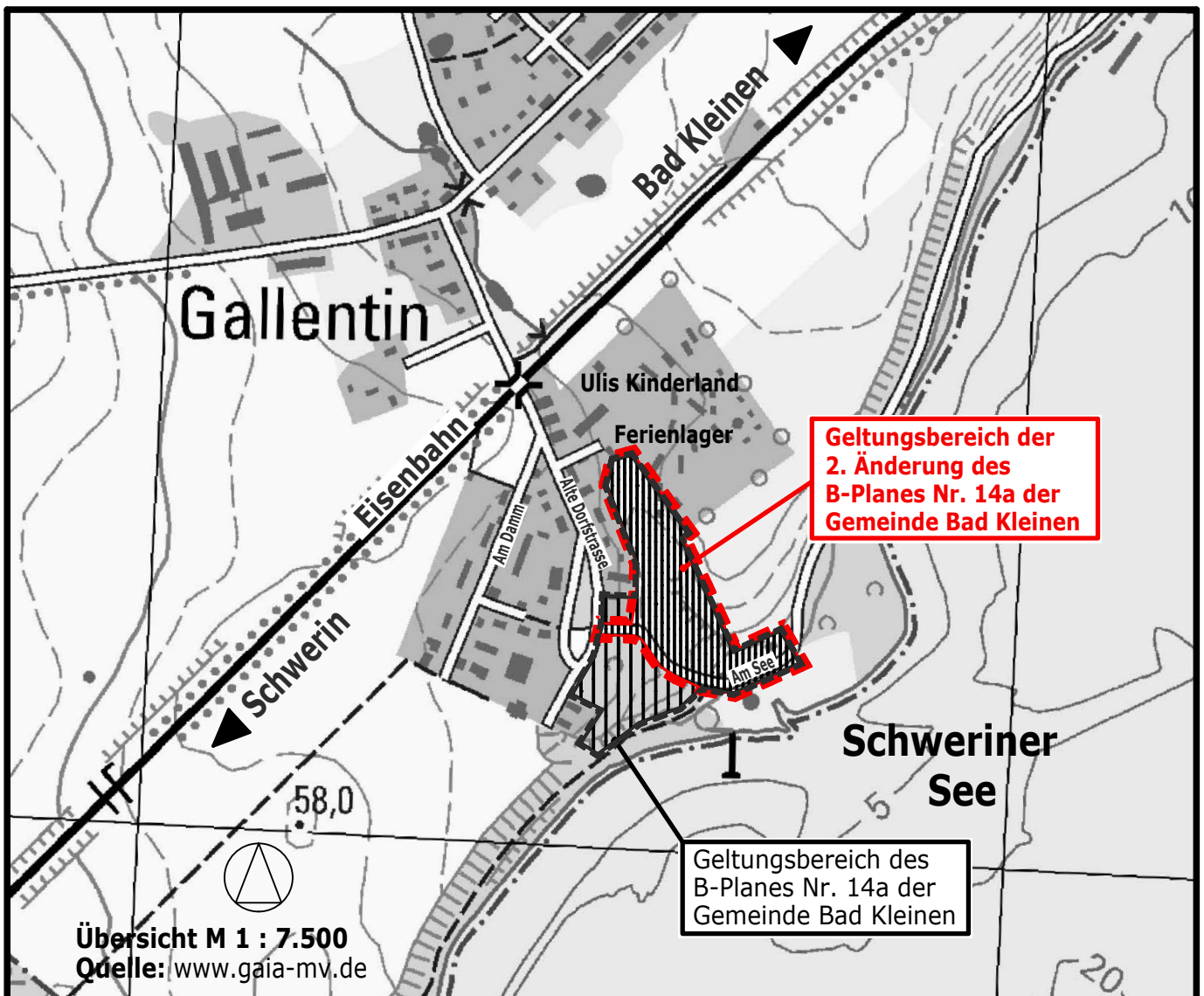
Planzeichnung (Teil-A), Text (Teil-B), Begründung

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	

SATZUNG

ÜBER DIE 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 14A DER GEMEINDE BAD KLEINEN "FÜR DAS GEBIET GALLENTIN SÜD" IM VERFAHREN NACH § 13A BAUGB



Planungsbüro Mahnel

Rudolf-Breitscheid-Straße 11
23936 Grevesmühlen

Tel. 03881/7105-0
Fax 03881/7105-50

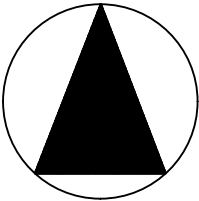
Planungsstand: 18. Dezember 2019

**BESCHLUSSVORLAGE
SATZUNG**

SATZUNG ÜBER DIE 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 14A DER GEMEINDE BAD KLEINEN "FÜR DAS GEBIET GALLENTIN SÜD"

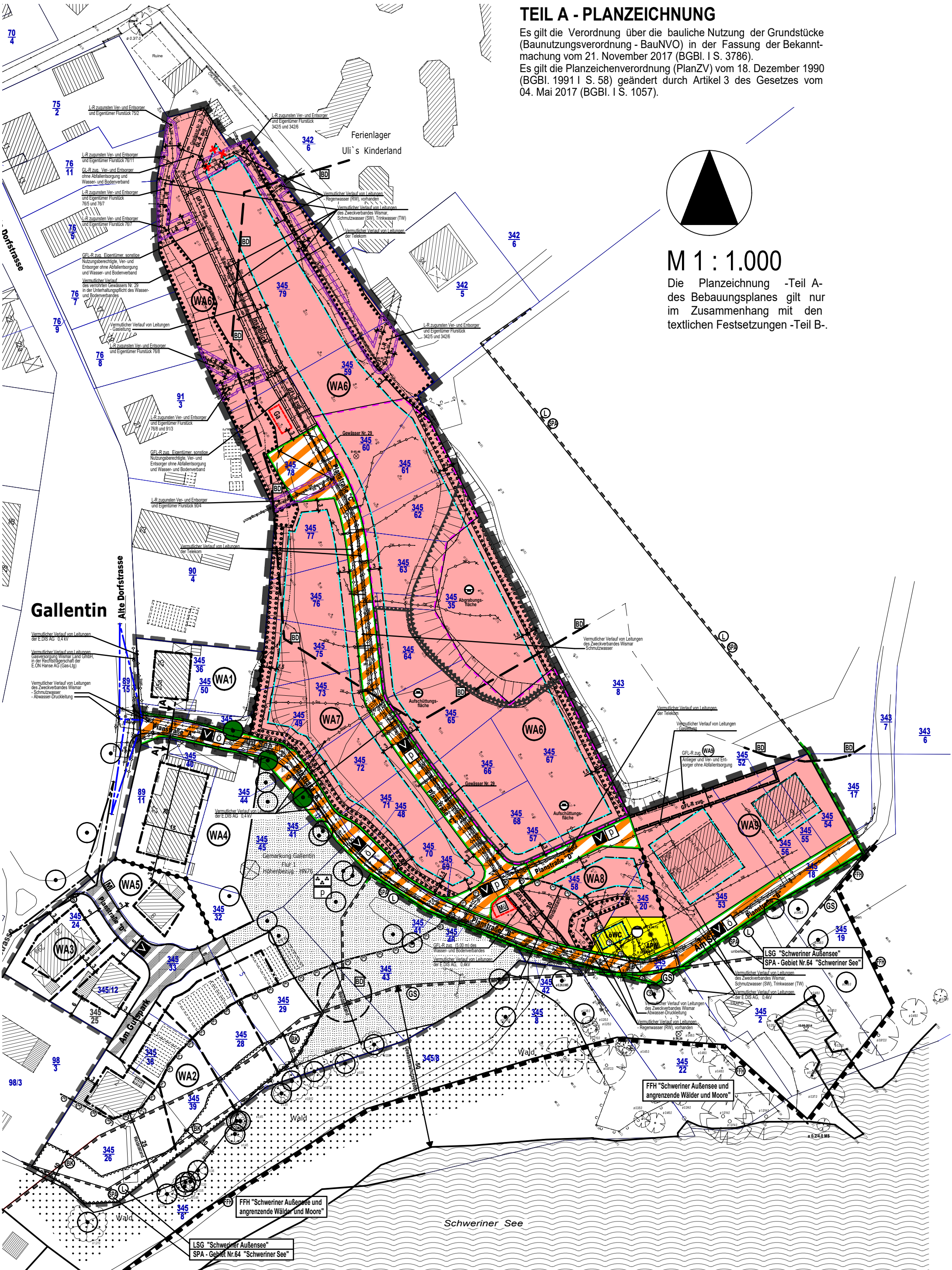
TEIL A - PLANZEICHNUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).



M 1 : 1.000

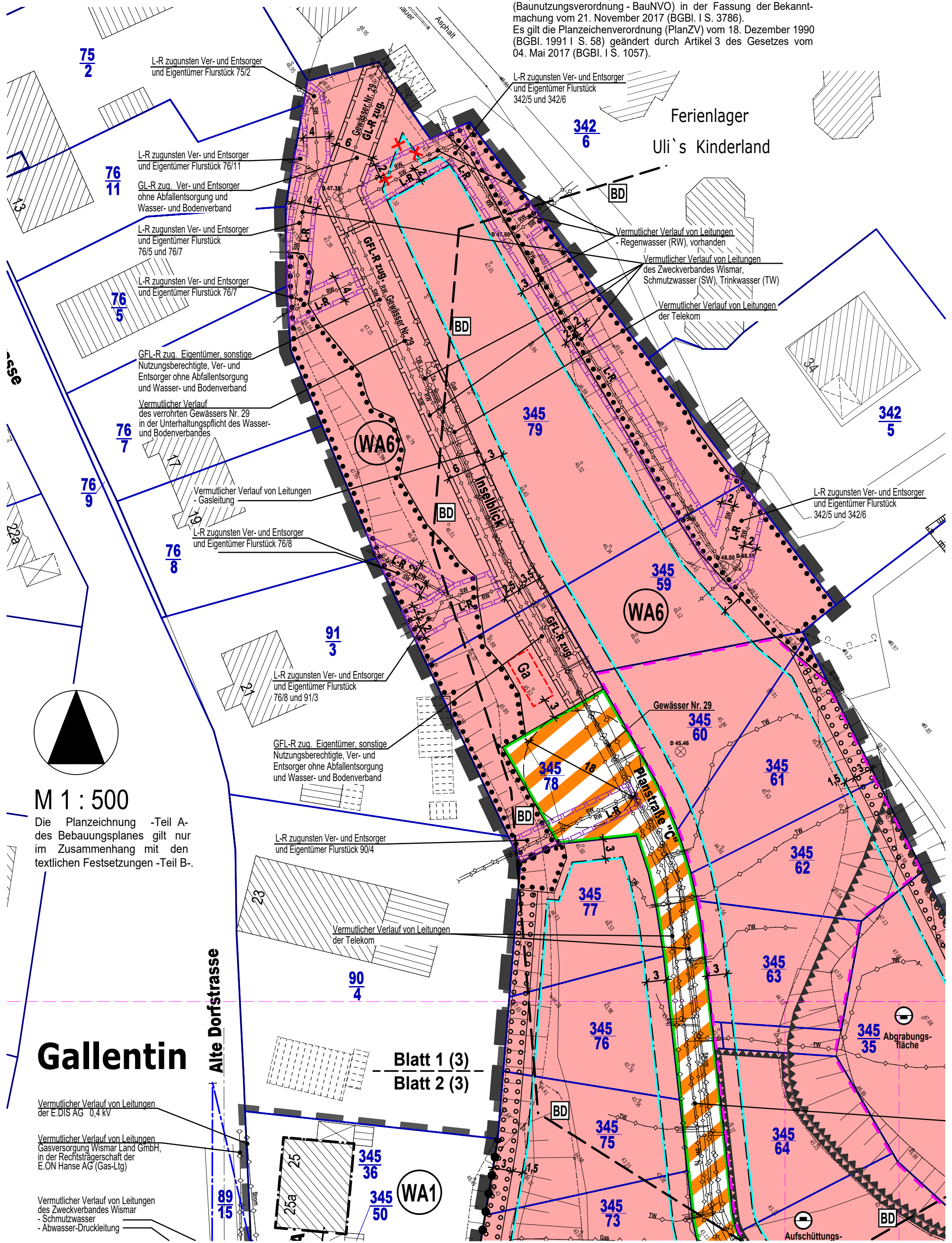
Die Planzeichnung -Teil A- des Bebauungsplanes gilt nur im Zusammenhang mit den textlichen Festsetzungen -Teil B-.



SATZUNG ÜBER DIE 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 14A DER GEMEINDE BAD KLEINEN "FÜR DAS GEBIET GALLENTIN SÜD"

TEIL A - PLANZEICHNUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).



M 1 : 500

Die Planzeichnung -Teil A- des Bebauungsplanes gilt nur im Zusammenhang mit den textlichen Festsetzungen -Teil B-.

Gallentin

Alte Dorfstrasse

Blatt 1 (3)
Blatt 2 (3)

Vermutlicher Verlauf von Leitungen der E.DIS AG 0,4 kV

Vermutlicher Verlauf von Leitungen Gasversorgung Wismar Land GmbH, in der Rechtsträgerschaft der E.ON Hanse AG (Gas-Ltg)

Vermutlicher Verlauf von Leitungen des Zweckverbandes Wismar - Schmutzwasser - Abwasser-Druckleitung

Ferienlager
Uli`s Kinderland

Vermutlicher Verlauf von Leitungen - Regenwasser (RW), vorhanden
Vermutlicher Verlauf von Leitungen des Zweckverbandes Wismar, Schmutzwasser (SW), Trinkwasser (TW)
Vermutlicher Verlauf von Leitungen der Telekom

L-R zugunsten Ver- und Entsorger und Eigentümer Flurstück 342/5 und 342/6

GFL-R zug. Eigentümer, sonstige Nutzungsberechtigte, Ver- und Entsorger ohne Abfallentsorgung und Wasser- und Bodenverband

L-R zugunsten Ver- und Entsorger und Eigentümer Flurstück 90/4

90/4

91/3

76/7

76/5

76/11

75/2

342/6

342/5

345/59

345/78

345/60

345/61

345/62

345/63

345/64

345/76

345/75

345/73

345/36

345/50

WA1

WA6

WA6

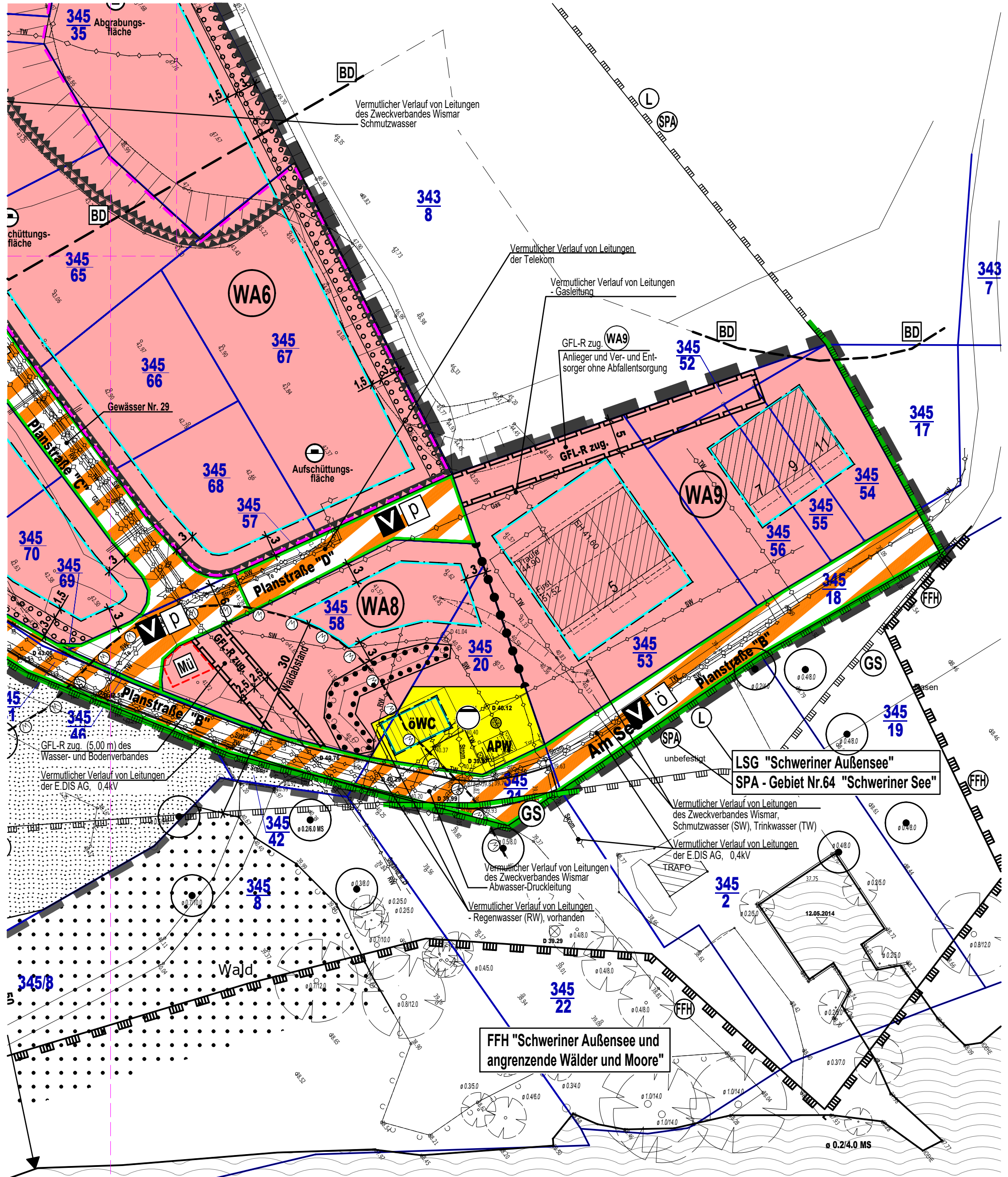
345/35

Abgrabungsfläche

Aufschüttungs-

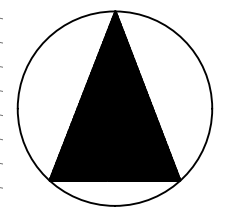
Sc/

LSG "Schweriner Außensee"
SPA - Gebiet Nr.64 "Schweriner See"



Blatt 2 (3)
Blatt 3 (3)

Schweriner See



M 1 : 500

Die Planzeichnung -Teil A-
des Bebauungsplanes gilt nur
im Zusammenhang mit den
textlichen Festsetzungen -Teil B-.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. FESTSETZUNGEN

Planzeichen

Erläuterung

Rechtsgrundlagen



ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Par. 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Allgemeine Wohngebiete

Par. 4 BauNVO

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Par. 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Par. 16 bis 19 BauNVO

I
0,3
TH_{max} 4,00m
FH_{max} 9,00m

Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

Grundflächenzahl (GRZ), als Höchstmaß

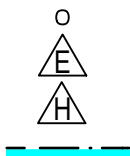
Traufhöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt

Firsthöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

Par. 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Par. 22 und 23 BauNVO



Offene Bauweise

Einzelhäuser zulässig

Hausgruppen zulässig

Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN

Par. 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Par. 9 Abs. 6 BauGB



Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



Verkehrsberuhigter Bereich - Mischverkehrsfläche

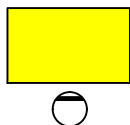
Private Verkehrsfläche

Öffentliche Verkehrsfläche

FLÄCHEN FÜR VER- UND ENTSORGUNG

Par. 9 Abs. 1 Nr. 12 und

Nr. 14 BauGB



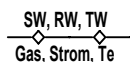
Flächen für Ver- und Entsorgung

Abwasser

HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSER LEITUNGEN

Par. 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

Par. 9 Abs. 6 BauGB



vermutlicher Verlauf der Leitung,

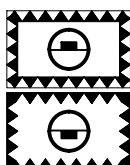
- unterirdische Leitung

(SW - Schmutzwasser, RW - Regenwasser, TW - Trinkwasser, Gas - Gasleitung, Strom - Stromleitung, Te - Telekom)

FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN

Par. 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB

Par. 9 Abs. 6 BauGB

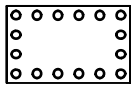


Flächen für Aufschüttungen,
Zweckbestimmung: Aufschüttungsfläche

Flächen für Abgrabungen,
Zweckbestimmung: Abgrabungsfläche

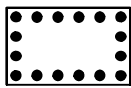
ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN SOWIE BINDUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, UND STRÄUCHERN

Par. 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
Par. 9 Abs. 6 BauGB



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

Par. 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB



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

Par. 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
Par. 9 Abs. 6 BauGB



Erhaltungsgebot für Bäume

SONSTIGE PLANZEICHEN



Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen
Mü - Müllbehältersammelpplatz

Par. 9 Abs. 1 Nr. 4 und
Nr. 22 BauGB



Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen
Ga - Garage

Par. 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Par. 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
Par. 9 Abs. 6 BauGB

Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

Par. 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
Par. 9 Abs. 6 BauGB



Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, S - Sichtflächen, auch tlw. ohne Randsignatur

Par. 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
Par. 9 Abs. 6 BauGB



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugegebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

Par. 1 Abs. 4 BauNVO
Par. 16 Abs. 5 BauNVO



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14a der Gemeinde Bad Kleinen

Par. 9 Abs. 7 BauGB



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung über den Bebauungsplanes Nr. 14a der Gemeinde Bad Kleinen

Par. 9 Abs. 7 BauGB

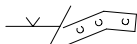
II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER



Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer



vorhandene Gebäude



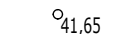
vorhandener Zaun / Hecke



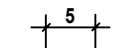
vorhandene Böschung



vorhandener Schacht



Höhenangaben in Meter ü HN76



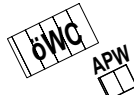
Bemaßung in Metern



Sichtdreieck

WA1

WA-Gebiet nach laufender Nummer, z.B. Nr. 1



öWC - öffentliche Sanitäranlage/WC
APW - Abwasserpumpwerk



Untersuchungsfläche i.V.m. Anforderungen der BBodSchV

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME



Küsten- und Gewässerschutzstreifen
50m gemäß Par. 29 NatSchAG M-V

Par. 9 Abs. 6 BauGB



Waldabstand,
(gem. Par. 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. Par. 20 LWaldG M-V)



Bereiche mit Bodendenkmale, die dem Denkmalschutz unter-
liegen, eine Veränderung oder Beseitigung kann nur mit
Genehmigung der zuständigen Denkmalschutzbehörde erfolgen.



Grenze des Landschaftsschutzgebietes (L)
"SCHWERINER AUßENSEE" - außerhalb des Plangebietes -



Grenze des SPA-Gebietes (SPA) "SCHWERINER SEE"
- außerhalb des Plangebietes -



Grenze des FFH-Gebietes (FFH) "SCHWERINER AUßENSEE
UND ANGRENZENDE WÄLDER UND MOORE"
- außerhalb des Plangebietes -

IV. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

DN 15° - 50°

Dachneigung (DN) zwischen 15° und 50°

NUTZUNGSSCHABLONE

Teilgebiete mit lfd. Nr.	WA6+WA7	WA8	WA9
Art der Nutzung	WA Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO	WA Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO	WA Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO
Zahl der Vollgeschosse	I	I	I
GRZ-Grundflächenzahl	0,3	0,3	0,4
Bauweise			
maximale Traufhöhe	TH _{max} 4,00m	TH _{max} 4,00m	TH _{max} 4,00m
maximale Firsthöhe	FH _{max} 9,00m	FH _{max} 10,00m	FH _{max} 10,00m
Dachneigung	DN 25° - 50°	DN 15° - 50°	DN 15° - 50°

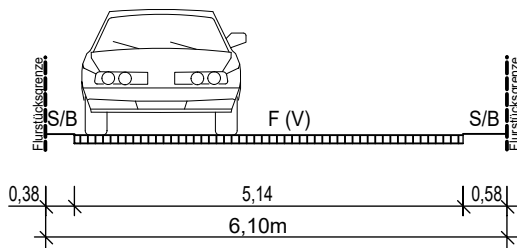
EMPFEHLUNG FÜR STRAßENPROFIL

LEGENDE

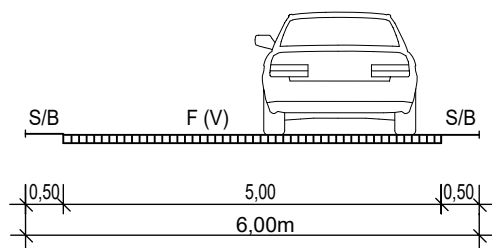
V - Verkehrsberuhigter Bereich
F - Fahrbahn
S - Seitenbereich
B - Bankette

SCHNITT A - A

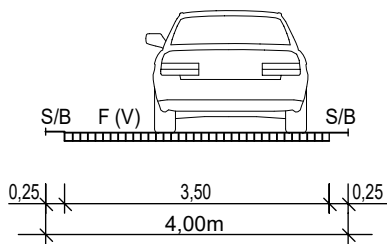
Planstraße "A" - Bestand



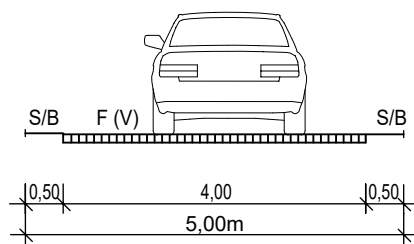
Planstraße "C" - privat



Planstraße "B" - öffentlich



Planstraße "D" - privat



VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im amtlichen Bekanntmachungs- und Informationsblatt „Mäckelbörger Wegweiser des Amtes Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen“ am erfolgt.
2. Die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14A der Gemeinde Bad Kleinen für das Gebiet „Gallentin-Süd“ erfolgt gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren. In der Bekanntmachung wurde gemäß § 13a Abs. 3 BauGB darauf hingewiesen, dass die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14A der Gemeinde Bad Kleinen für das Gebiet „Gallentin-Süd“ im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung erfolgen soll. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung im Bauamt während der angegebenen Zeiten in der Zeit vom bis zum unterrichten und äußern kann.
3. Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf der Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14A der Gemeinde Bad Kleinen für das Gebiet „Gallentin-Süd“ mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
4. Der Entwurf der Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14A der Gemeinde Bad Kleinen für das Gebiet „Gallentin-Süd“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften sowie die zugehörige Begründung haben in der Zeit vom bis zum im Amt während der angegebenen Zeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Der Inhalt der Bekanntmachung über die Auslegung der Planentwürfe sowie die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter www..... ins Internet eingestellt.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Veröffentlichung im amtlichen Bekanntmachungsblatt am ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde darauf hingewiesen, dass nicht innerhalb der öffentlichen Auslegungsfrist abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, sofern die Gemeinde Bad Kleinen deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes nicht von Bedeutung ist. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden über die Öffentlichkeitsbeteiligung unterrichtet.
5. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB aufgefordert worden. Da Belange der Nachbargemeinden nicht berührt sind, wird eine Beteiligung der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB nicht durchgeführt.

Bad Kleinen, den

(Siegel)

.....
Bürgermeister

6. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich der Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14A der Gemeinde Bad Kleinen für das Gebiet "Gallentin-Süd" am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob anhand der rechtsverbindlichen Liegenschaftskarte (ALKIS-Präsentationsausgabe) erfolgte. Regressansprüche können hieraus nicht abgeleitet werden.

....., den

(Stempel)

.....
Unterschrift

7. Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit, die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Stellungnahmen der Nachbargemeinden am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
8. Die Gemeindevertretung hat die Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14A der Gemeinde Bad Kleinen für das Gebiet „Gallentin-Süd“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften am als Satzung beschlossen.
Die Begründung zur Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14A der Gemeinde Bad Kleinen für das Gebiet „Gallentin-Süd“ wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom gebilligt.

Bad Kleinen, den

(Siegel)

.....
Bürgermeister

9. Die Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14A der Gemeinde Bad Kleinen für das Gebiet „Gallentin-Süd“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften wird hiermit ausgefertigt.

Bad Kleinen, den

(Siegel)

.....
Bürgermeister

10. Der Beschluss über die Satzung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14A der Gemeinde Bad Kleinen für das Gebiet „Gallentin-Süd“ und die örtlichen Bauvorschriften durch die Gemeindevertretung sowie die Internetadresse und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Sprechstunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Veröffentlichung im am ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit der Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf Fälligkeiten und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) und weiter auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg – Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777) hingewiesen worden.
Die Satzung ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Bad Kleinen, den

(Siegel)

.....
Bürgermeister

SATZUNG

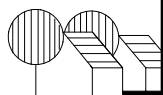
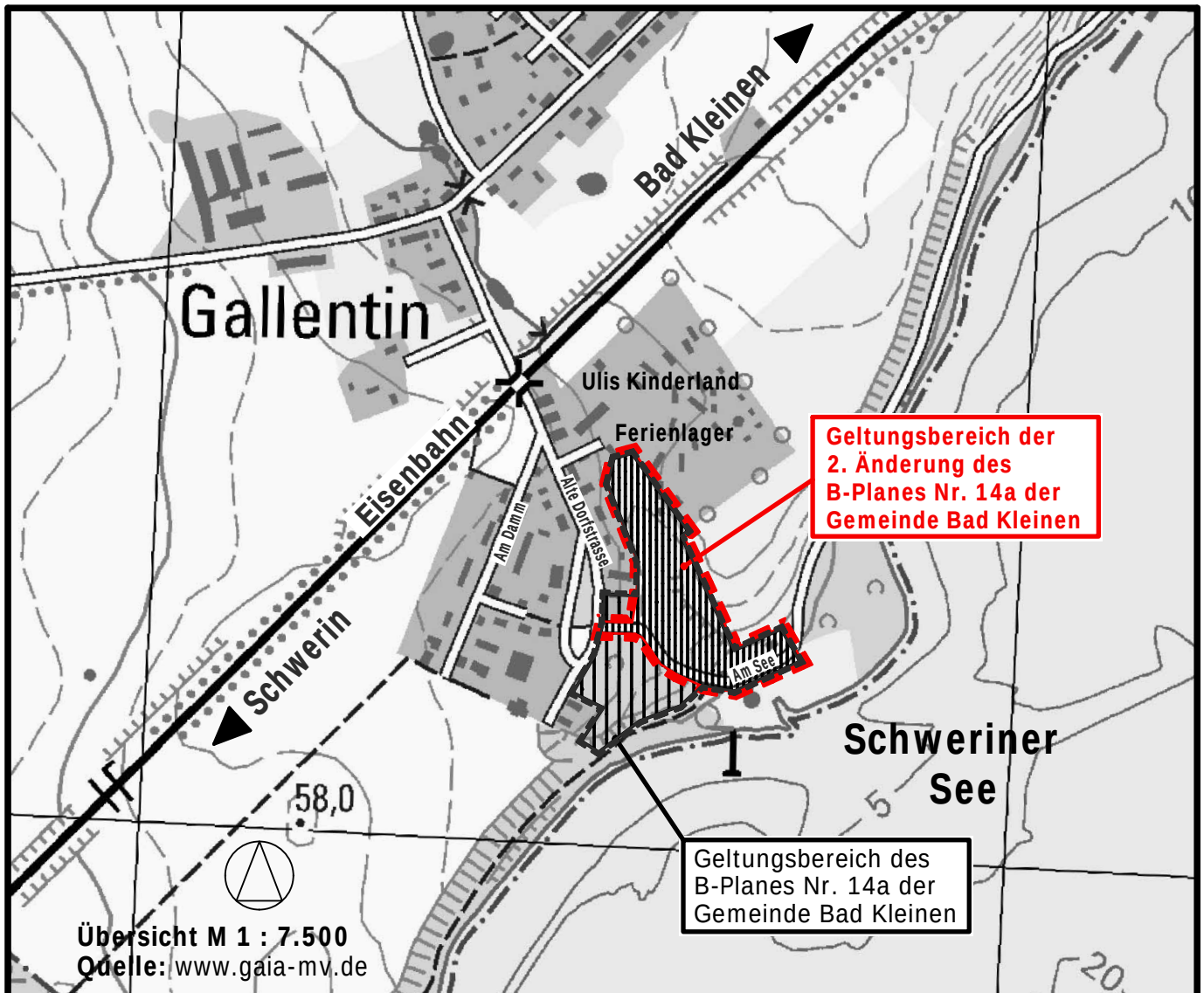
DER GEMEINDE BAD KLEINEN

ÜBER DIE 2. ÄNDEUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 14A FÜR DAS GEBIET „GALLENTIN-SÜD“ GEMÄSS PAR. 10 BAUGB I. VERB. MIT PAR. 13A BAUGB

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), und der Landesbauordnung M-V (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 05. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Bad Kleinen am folgende Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14A der Gemeinde Bad Kleinen für das Gebiet „Gallentin-Süd“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften, erlassen.

BEGRÜNDUNG

ZUR SATZUNG ÜBER DIE 2. ÄNDERUNG
DES BEBAUUNGSPLANES NR. 14A
DER GEMEINDE BAD KLEINEN
"FÜR DAS GEBIET GALLENTIN SÜD"
IM VERFAHREN NACH § 13A BAUGB



Planungsbüro Mahnel

Rudolf-Breitscheid-Straße 11
23936 Grevesmühlen

Tel. 03881/7105-0
Fax 03881/7105-50

Planungsstand: 18. Dezember 2019

**BESCHLUSSVORLAGE
SATZUNG**

B E G R Ü N D U N G

zur Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14A der Gemeinde Bad Kleinen für das Gebiet „Gallentin Süd“ im Verfahren nach § 13a BauGB

INHALTSVERZEICHNIS SEITE

Teil 1	Städtebaulicher Teil	3
1.	Planungsgegenstand	3
1.1	Planungsanlass	3
1.2	Erforderlichkeit der Planung	4
1.3	Lage und Größe des Plangebietes	5
1.4	Plangrundlage	7
1.5	Bestandteile des Bebauungsplanes	7
1.6	Wesentliche Rechtsgrundlagen	7
2.	Planverfahren	8
2.1	Planverfahren der Innenentwicklung	8
2.2	Verfahrensdurchführung	9
3.	Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen	10
3.1	Landesraumentwicklungsprogramm	10
3.2	Regionales Raumentwicklungsprogramm	11
3.3	Flächennutzungsplan	12
3.4	Landschaftsplan	13
3.5	Schutzgebiete-Schutzobjekte	13
4.	Beschreibung des Plangebietes	16
4.1	Planungsrechtliche Ausgangssituation	16
4.2	Vorhandene Bebauung und Nutzungen	16
4.3	Erschließung	17
4.4	Ver- und Entsorgung	17
4.5	Gewässerschutzstreifen	19
4.6	Gewässer II. Ordnung	20
4.7	Bodendenkmalschutz	20
4.8	Hochwasserschutz	21
4.9	Wald und Waldabstand	21
4.10	Bodenschutz	21
5.	Inhalt des Bebauungsplanes	24
5.1	Städtebauliches Konzept	24
5.2	Begründung der Änderungsfestsetzungen	25
5.2.1	Art der baulichen Nutzung	25
5.2.2	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	26

5.2.3	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	26
5.2.4	Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und Bindungen für deren Erhaltung	29
5.2.5	Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	30
5.2.6	Flächen für die Abwasserbeseitigung	31
5.2.7	Geh-Fahr- und Leitungsrechte	31
5.2.8	Wegfall des aufschiebend bedingten Baurechtes	32
5.2.9	Örtliche Bauvorschriften	33
5.3	Flächenbilanz	33
6.	Wesentliche Auswirkungen der Planung	33
6.1	Städtebauliche Auswirkungen	33
6.2	Auswirkungen auf die Umwelt	34
6.3	Wesentliche Belange der Abwägung	38
6.4	Planverwirklichung	41
7.	Hinweise und Empfehlungen	42
7.1	Bodenschutz/ Altlasten/ Altlastenverdachtsflächen	42
7.2	Abfall- und Kreislaufwirtschaft	42
7.3	Munitionsfunde	43
7.4	Hinweise zu Versorgungsleitungen	43
7.5	Gewässerschutz	43
7.6	Belange der Deutschen Bahn AG	44
TEIL 2	Ausfertigung	45
1.	Beschluss über die Begründung	45
2.	Arbeitsvermerke	45

ABBILDUNGSVERZEICHNISVERZEICHNIS	SEITE
Abb. 1: Geltungsbereich der 1. Änderung des B-Planes Nr. 14A der Gemeinde Bad Kleinen und des Ursprungsplanes Quelle: © Geobasis-DE/M-V 2016	6
Abb. 2: Darstellung des Änderungsbereiches der 2. Änderung Quelle: © Geobasis-DE/M-V 2016	6
Abb. 3: Darstellungen der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14A	13
Abb. 4: internationale Schutzgebiete (links) und nationale Schutzgebiete und Schutzobjekte (rechts) (Quelle: https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php)	14
Abb. 5: Karte mit Darstellung der Lagerflächen gemäß Stellungnahme der Unteren Boden-schutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg	22

Teil 1 Städtebaulicher Teil

1. Planungsgegenstand

1.1 Planungsanlass

Die Gemeinde Bad Kleinen verfügt über den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 14A und die rechtsverbindliche 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14A. Im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14A sind Ferienhausgebiete nach § 10 Abs. 4 BauGB und sonstige Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Beherbergung und Infrastruktur“ nach § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Der Antrag des Vorhabenträgers vom 16.11.2018 begründet die Zielsetzung für die 2. Änderung des Bebauungsplanes. Aufgrund der Nichtumsetzbarkeit der Ferienhäuser und Ferienwohnungen und der touristischen Infrastruktur in diesem Bereich und der Notwendigkeit zur Bereitstellung von Wohnraum in der Gemeinde wurde beantragt, in dem Änderungsbereich ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festzusetzen. Die Gemeinde nimmt hier die privaten Belange und den Antrag des Vorhabenträgers zum Anlass und hat eine Überprüfung ihrer städtebaulichen Zielsetzungen mit den geänderten Planungszielen des Vorhabenträgers durchgeführt.

Die Grundstücke sind bereits für eine Bebauung vorbereitet und teilweise bebaut. Trotz einer intensiven Bewerbung der Objekte als Ferienwohnungen in den letzten fünf Jahren ist dies bis heute erfolglos geblieben. Für die Gemeinde ist erkennbar, dass die vorhandene Fremdenverkehrsinfrastruktur nicht geeignet ist, die geplanten Ferienhäuser umzusetzen und den Standort als Tourismusstandort weiter auszubauen. Insbesondere die geplanten Angebote im Bereich der höherwertigen Ferienhäuser sind mit der vorhandenen Fremdenverkehrsinfrastruktur nicht realisierbar. Das Angebot an Freizeitaktivitäten am Standort Gallentin ist für Wassersportaktivitäten aufgrund fehlender Einrichtungen (Stege bzw. Anleger) wenig attraktiv. Bereits getätigte Investitionen des Vorhabenträgers an dem Standort (Villa Inselblick) für Bereitstellungen zur Freizeitausübung wie Fahrradvermietung, Bootsvermietung und Wassersportequipment entsprechen nicht den Einnahmen. Die Nachfragen sind rückläufig. Die getätigten Investitionen führten zu keiner Verbesserung der Vermarktungssituation am Standort.

Die vorhandenen Angebote im Ortsteil Gallentin mit der Kinderferienanlage „Ulis Kinderland“ und Angeboten von Ferienwohnungen am Rondell in der alten Dorfstraße werden als ausreichend angesehen und beanspruchen die am Standort vorhandene Fremdenverkehrsinfrastruktur. Die im Baugebiet SO 5 bereits realisierten und genutzten Ferienhäuser runden das Angebot an vorhandenen Ferienwohnungen im Ortsteil Gallentin ab. Ein zusätzlicher Bedarf an Ferienwohnungen in dem geplanten Umfang ist nicht mehr darstellbar. Die unmittelbare Nähe zur Ostsee stellt eine Konkurrenz für diesen Standort dar. Ein weiterer Ausbau der Fremdenverkehrsinfrastruktur ist aus Sicht der Gemeinde derzeit nicht darstellbar, der Schwerpunkt der Entwicklung der touristischen Infrastruktur liegt im Hauptort Bad Kleinen mit der Badestelle und dem Hafen.

Nach Überprüfung durch die Gemeinde ist die Realisierung eines Allgemeinen Wohngebietes an dem Standort mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Die Realisierung eines Allgemeinen Wohngebietes steht in Übereinstimmung mit der Entwicklung des Ortsteils Gallentin, da der Bedarf an Wohnungen in Eigenheimen vorhanden und nachgefragt ist.

1.2 Erforderlichkeit der Planung

Die Gemeinde Bad Kleinen sieht die städtebauliche Entwicklung des Gebietes als Potenzial für ihre weitere positive Entwicklung. Die bisherige Entwicklung der Gemeinde ist durch die Zunahme an Einwohnern und durch die ausgewogene gewerbliche Entwicklung als positiv zu bewerten. Unter dem Gesichtspunkt der annähernd ausgeschöpften Potenziale der Tourismus- und Fremdenverkehrsentwicklung im Ortsteil Gallentin kann die Wohnfunktion in der Gemeinde mit dieser Entwicklung gestärkt werden. Die bisherige Entwicklung der Gemeinde ist durch die Zunahme an Einwohnern und durch die ausgewogene gewerbliche Entwicklung als positiv zu werten. Die Gemeinde hat ihre vorhandenen Infrastruktureinrichtungen bedarfsgerecht saniert und erweitert. Die Sanierung des Schulkomplexes mit der Grund- und Regionalschule ist mit der Errichtung der 2. Sporthalle zunächst abgeschlossen. Den Schulstandort ergänzt die Mensa, die der Schülerversorgung dient und für außerschulische sowie gemeindliche und kulturelle Veranstaltungen genutzt wird. Die Kindertagesstätte hat bereits 2 Erweiterungen erfahren und wird derzeit um einen Ergänzungsbau für den Hortbereich erweitert. Dieser befindet momentan in der Planung.

Die Gemeinde Bad Kleinen verfügt aufgrund der verkehrlichen Rahmenbedingungen, Lage an einem Knotenpunkt des überregionalen Schienennetzes, über eine bedeutende Pendlerverflechtung. Es sind Pendlerverflechtungen nach Schwerin und Wismar und weiter nach Hamburg und Berlin gegeben. Dieser Standortvorteil wird durch Nachfrage nach Flächen für Wohnbebauung in der Gemeinde deutlich.

Die Gemeinde Bad Kleinen hat die Verfügbarkeit von anderen Flächen für eine Wohnbebauung im Gemeindegebiet geprüft. Die Gemeinde Bad Kleinen verfügt nach Bekanntgabe durch das Amt Dorf Mecklenburg - Bad Kleinen, Bauamt, innerhalb der rechtsverbindlichen Bebauungspläne und innerhalb der Siedlungsbereiche nur noch über vereinzelt für die Wohnnutzung geeignete Baugrundstücke.

Entwicklungspotenziale bestehen noch innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 23 im Rahmen eines Mischgebietes. Hierbei handelt es sich um einen durch Bahnlärm vorbelasteten Standort, dessen Umsetzung unter Berücksichtigung der denkmalgeschützten Bausubstanz unter Beachtung von erheblichen Aufwendungen für aktive und passive Schallschutzmaßnahmen realisiert werden kann. Ein Realisierungszeitraum steht noch nicht fest. Die Fläche befindet sich in privatem Eigentum.

Derzeit befindet sich der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 27 „Senioren Wohnanlage Bad Kleinen“ in Aufstellung. Hierbei handelt es sich um einen Standort innerhalb der Ortslage Bad Kleinen in Angrenzung an den vorhandenen Nahversorgungsstandort. Das Planungsziel besteht in der Errichtung von altersgerechten und barrierefreien Wohnungen mit den

notwendigen Nebenanlagen. Mit dieser Planung wird ein anderes nachgefragtes Segment der Wohnnutzung in der Gemeinde Bad Kleinen bedient. Flächen für den individuellen Wohnungsbau im Segment des Eigenheimbaus können mit dem in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht abgedeckt werden.

Es besteht in der Gemeinde Bad Kleinen die Notwendigkeit der Bereitstellung neuer Flächen für Wohnbebauung und somit sieht die Gemeinde Bad Kleinen ein Entwicklungspotenzial an diesem Standort. Der Standort grenzt an einen bereits vorhandenen Wohnstandort an und erweitert diesen. Mit der Entwicklung eines Wohnstandortes anstelle einer touristischen Nutzung der Flächen verringert die Gemeinde ihre touristischen Entwicklungsmöglichkeiten und räumt der Entwicklung der Wohnfunktion den Vorrang in Gallentin ein.

Die Nachfrage an Eigenheimbauplätzen in der Gemeinde besteht nach wie vor. Es gilt das Grundzentrum Bad Kleinen zu stärken und einen Bevölkerungsrückgang zu vermeiden. Die Fläche ist geeignet, die Anforderungen an eine nachhaltige Siedlungsentwicklung zu erfüllen und den Bedarfen im Segment des individuellen Wohnungsbaus gerecht zu werden. Die Gemeinde möchte aufgrund der fehlenden Flächenverfügbarkeit für geeignete Wohnstandorte im Segment des individuellen Eigenheimbaus an dem geplanten Standort festhalten. Die notwendigen Infrastrukturen im Gemeindegebiet sind vorhanden und für eine langfristige Nutzung ausgelegt. Die Sicherung des Eigenbedarfs und eine maßvolle über den Eigenbedarf hinausgehende Entwicklung bildet für die Gemeinde Bad Kleinen eine wesentliche Voraussetzung der Stärkung des Grundzentrums.

1.3 Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 14A im Ortsteil Gallentin der Gemeinde Bad Kleinen. Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14A der Gemeinde Bad Kleinen umfasst nicht den gesamten Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplanes, sondern nur die Flächen der ausgewiesenen Sondergebiete. Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes entspricht dem räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14A und umfasst ca. 2,03 ha.

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 345/20, 345/21, 345/35, 345/40, 345/41, 345/44, 345/48, 345/49, 345/50, 345/46, 345/57, 345/58, 345/59, 345/60, 345/61, 345/62, 345/63, 345/64, 345/65, 345/66, 345/67, 345/68, 345/69, 345/70, 345/71, 345/72, 345/73, 345/74, 345/75, 345/76, 345/77, 345/78, 345/79, , 345/52, 345/53, 345/54, 345/55, 345/56 und teilweise das Flurstück 345/18 der Flur 1 der Gemarkung Gallentin.

Das Plangebiet befindet sich nordwestlich des Schweriner Sees und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden und Nordosten: durch das Ferienlager „Ulis Kinderland“,
- im Osten: durch Wiesen- und Hochstaudenfluren,
- im Süden und Südwesten: durch die Straße „Am See“,
- im Westen: durch die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der bebauten Grundstücke Alte Dorfstraße Nr. 13 – Nr. 27.

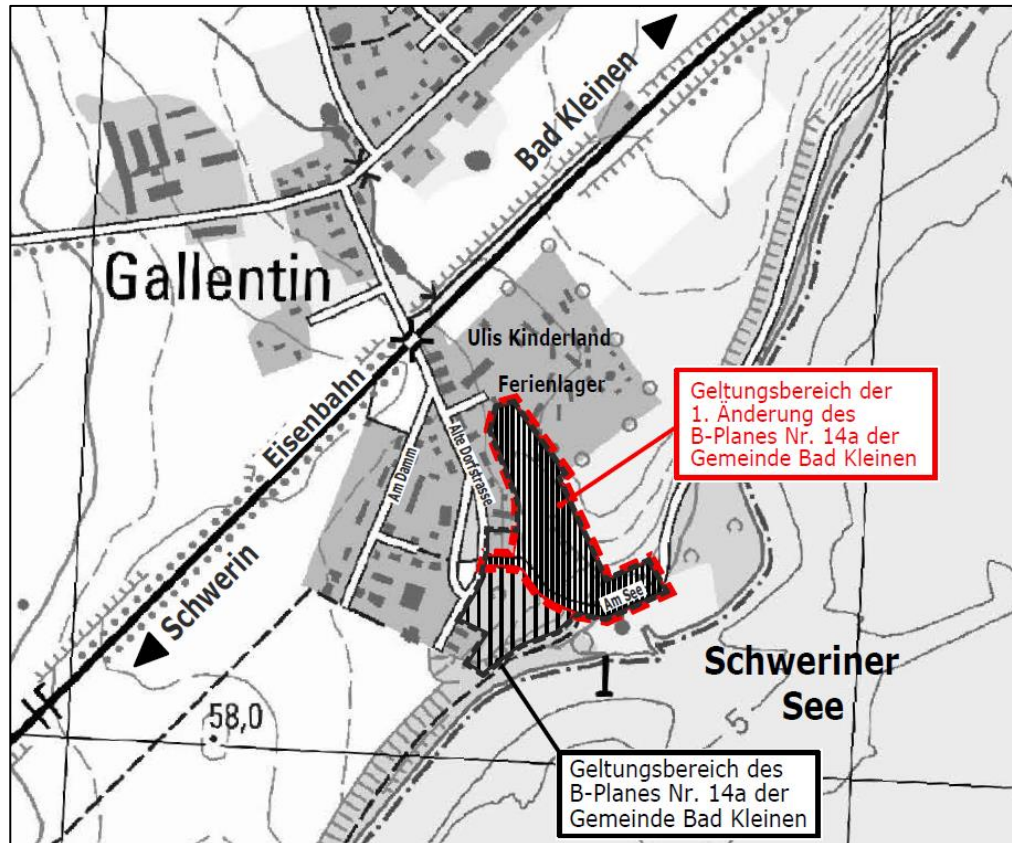


Abb. 1: Geltungsbereich der 1. Änderung des B-Planes Nr. 14A der Gemeinde Bad Kleinen und des Ursprungsplanes Quelle: © Geobasis-DE/M-V 2016

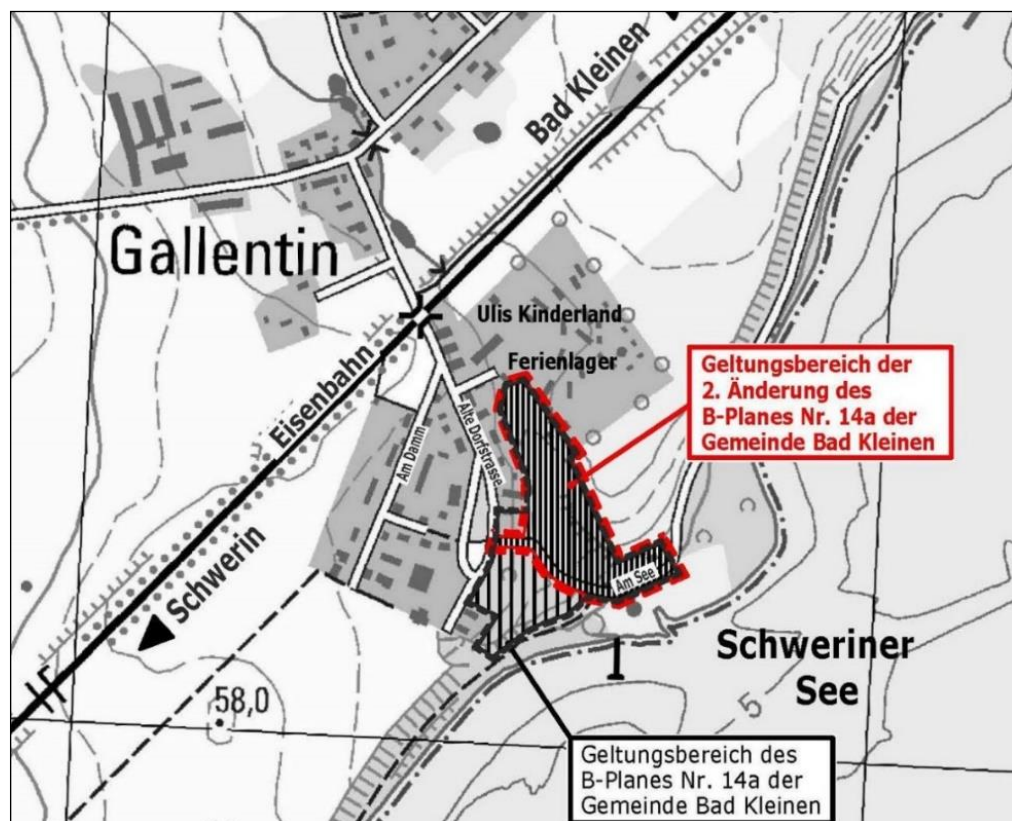


Abb. 2: Darstellung des Änderungsbereiches der 2. Änderung Quelle: © Geobasis-DE/M-V 2016

1.4 Plangrundlage

Als Plangrundlage für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14A dient die rechtsverbindliche Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14A. und ein aktualisierter Lageplan (Zerlegungsvermessung) vom Vermessungsbüro Lothar Bauer Kerstin Siwek (ÖbVI) vom 20.11.2019. Der 1. Änderung des Bebauungsplanes liegt ein Lage- und Höhenplan vom Vermessungsbüro Lothar Bauer Kerstin Siwek (ÖbVI) vom 12.05.2014, ergänzt durch aktualisierte ALK-Daten Stand Januar 2015 durch Vermessungsbüro Lothar Bauer/ Kerstin Siwek (ÖbVI) mit Übernahme der Gasleitung aus Fremddatenbeständen zugrunde.

1.5 Bestandteile des Bebauungsplanes

Die Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14A besteht aus:

- Teil A - Planzeichnung im Maßstab 1 : 500 mit der Planzeichenerklärung,
- Teil B - Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan mit den Örtlichen Bauvorschriften sowie
- der Verfahrensübersicht.

Dem Bebauungsplan wird diese Begründung, in der Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Planes dargelegt werden, beigelegt.

1.6 Wesentliche Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 1990) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S.344) zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 07. Juni 2017 (GVOBl. M-V S.106, 107).
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes über die Kommunalverfassung und zur Änderung weiterer kommunalrechtlicher Vorschriften vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. S. 2542 ff.), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 18. September 2017 (BGBl. I S. 3434).
- NatSchAG M-V - Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228).

2. Planverfahren

2.1 Planverfahren der Innenentwicklung

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Bereits die 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde in Anwendung des § 13a BauGB als Verfahren der Innenentwicklung durchgeführt. Die Flächen des Änderungsbereiches waren ehemals mit den Anlagen eines Kinderferienlagers bebaut. Die Gebäude wurden zurückgebaut und die Fläche sollte für eine Erholungs- und Ferienutzung vorbereitet werden.

Die Änderung der Planungsziele, maßgeblich zur Art der baulichen Nutzung, steht den Anforderungen des Verfahrens nach § 13a BauGB nicht entgegen. Es handelt sich um die Wiedernutzbarmachung einer ehemals bebauten Fläche als Maßnahme der Innenentwicklung. Die Fläche gehört in Arrondierung der Ortslage zum Siedlungsbereich des Ortsteils Gallentin. Mit der Realisierung der Erschließung und der Bebauung wurde bereits begonnen.

Der Plangeltungsbereich der 2. Änderung umfasst eine Fläche von 20.272,4 m². Die durch die 2. Änderung festgesetzte zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt bei einer festgesetzten GRZ von überwiegend 0,3 weniger als 20.000 m². Es kann auf eine überschlägige Prüfung gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB verzichtet werden. Kumulierende Bebauungspläne der Innenentwicklung - die also in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen - werden nicht aufgestellt.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind weiterhin gegeben, wenn

- keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer UVP nach dem UVPG oder Landesrecht unterliegen, vorbereitet oder begründet wird,
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannter Schutzgüter bestehen oder
- keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz zu beachten sind.

Im Folgenden erfolgt die Prüfung der weiteren Voraussetzungen für die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens.

Die zulässigen Nutzungen innerhalb eines allgemeinen Wohngebietes gehören nicht zu den Vorhaben, die nach UVPG (Anlage 1) oder nach Landesrecht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter, also Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete (Natura 2000-Gebiete) im Sinne des BNatSchG sind durch das Vorhaben betroffen. Die Natura 2000-Verträglichkeitsuntersuchungen für das FFH-Gebiet „Schweriner Außensee und angrenzende Wälder und Moore“ (DE 2234-304) und für das SPA „Schweriner Seen“ (DE 2235-402) wurden im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes durchgeführt. Im Ergebnis der Prüfungen wurde dargelegt, dass die geplante 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14A auch weiterhin mit den Schutzzwecken der FFH- und

SPA-Gebiete vereinbar ist. Erhebliche Beeinträchtigungen der Zielarten oder Schutzzwecke der FFH- und SPA-Gebiete sind durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten. Die Prüfungen wurden für eine touristische Nutzung und Feriennutzungen durchgeführt, sodass die Gemeinde davon ausgehen kann, dass mit einer allgemeinen Wohnnutzung die Ergebnisse der durchgeführten Prüfung weiterhin Bestand haben.

Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind, da es sich um die Realisierung von Nutzungen innerhalb eines allgemeinen Wohngebietes handelt.

Der Nachweis der Anwendbarkeit des Verfahrens der Innenentwicklung wurde bereits mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes geführt. Der Nachweis, dass die Voraussetzungen für die Anwendbarkeit des Verfahrens nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB auch für die 2. Änderung des Bebauungsplanes weiterhin vorliegen, wurde nochmals dargelegt.

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen. Die Umweltbelange sind jedoch in die Planung einzustellen.

2.2 Verfahrensdurchführung

Für das beschleunigte Verfahren gelten die Verfahrensvorschriften des § 13a Abs. 2 BauGB. Es wird von den Verfahrensvorschriften des § 13 Abs. 2 und 3 BauGB Gebrauch gemacht.

Im Aufstellungsverfahren der 2. Änderung des Bebauungsplanes wird somit von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und bei der öffentlichen Auslegung der Entwurfsunterlagen von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten von umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB, kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist, die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf nicht beeinträchtigt werden. Der Bebauungsplan ist mit der 2. Änderung nicht mehr aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt. Die Änderung der Art der baulichen Nutzung in ein allgemeines Wohngebiet entspricht den vorhandenen Nutzungen der angrenzenden Bebauung und steht einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in dem Ortsteil Gallentin nicht entgegen. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Für Bebauungspläne der Innenentwicklung, die die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB erfüllen, gelten Eingriffe in Natur und Landschaft, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Ermittlung des Eingriffes auf den Naturhaushalt und die Darstellung entsprechender Ausgleichsmaßnahmen wird daher nicht

vorgenommen. Es gelten die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen des Ursprungsbebauungsplanes und der 1. Änderung des Bebauungsplanes.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Bad Kleinen hat in ihrer Sitzung am 08.05.2019 den Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14A für das Gebiet „Gallentin Süd“ gefasst.

Entsprechend den Vorschriften zum beschleunigten Verfahren hat die Gemeinde Bad Kleinen von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB abzusehen. Die Öffentlichkeit konnte sich gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen dieser Planung vom 04.07.2019 bis zum 19.07.2019 im Amt Dorf Mecklenburg – Bad Kleinen, Bauamt, unterrichten und sich während dieser Frist schriftlich oder zur Niederschrift zu dieser Planung äußern.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der berührten Behörden und berührten Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde durchgeführt. Die Planunterlagen lagen zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.07.2019 bis einschließlich 23.08.2019 im Amt Dorf Mecklenburg – Bad Kleinen, Bauamt, zu jedermanns Einsicht öffentlich aus. Die berührten Behörden und berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 30.07.2019 um Abgabe einer Stellungnahme gebeten.

Es wurden von der Öffentlichkeit und von den Behörden und berührten Trägern öffentlicher Belange Stellungnahmen abgegeben. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Bad Kleinen hat die vorgebrachten Stellungnahmen am 18.12.2019 geprüft.

Die Satzungsunterlagen sowie die Begründung wurden um die Ergebnisse der Abwägung ergänzt. Es handelt sich hierbei um zu berücksichtigende Klarstellungen und nachrichtliche Übernahmen zur LSG-Grenze und zu Leitungsrechten der Entsorger sowie zu den zu berücksichtigenden Belangen des Bodenschutzes und des Naturschutzes.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Bad Kleinen hat die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14A für das Gebiet „Gallentin Süd“ am 18.12.2019 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

3. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen

3.1 Landesraumentwicklungsprogramm

Die Gemeinden haben ihre Bauleitpläne gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern vom 27.05.2016 (LEP M-V) werden die Ziele der Raumordnung und Landesplanung dargestellt.

Für die Gemeinde Bad Kleinen gelten folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung:

Die Gemeinde Bad Kleinen ist gemäß Landesraumentwicklungsprogramm M-V (LEP M-V) als Zentraler Ort definiert (vgl. Anhang 1 – Übersicht der Zentralen Orte und deren Nahbereiche (Stand 31.12.2015)). Zentrale Orte stellen danach die Knotenpunkte des Versorgungsnetzes, in denen Einrichtungen der Daseinsvorsorge für eine flächendeckende Versorgung der Bevölkerung gebündelt werden, dar. Die Gemeinden Bobitz, Hohen Viecheln und Ventschow gehören zum Nahbereich des Zentralen Ortes Bad Kleinen.

Das LEP Programmsatz 3.2 (1) legt die Aufgaben der Zentralen Orte fest. Demnach übernehmen diese eine Bündelfunktion und dienen u. a. als Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung. Die Wohnbauflächenentwicklung ist unter Berücksichtigung einer flächensparenden Bauweise gemäß LEP Programmsatz 4.2 (1) **(Z)** auf die Zentralen Orte zu konzentrieren.

Zentrale Orte sollen in ihrer Leistungskraft gestärkt werden, um auch überörtliche Aufgaben für ihre teilsräumlichen Verflechtungsbereiche erfüllen zu können. Der geplante Wohnstandort schließt unmittelbar an die vorhandene Wohnbebauung im Ortsteil Gallentin an und erfüllt in angemessener Weise die raumordnerischen Anforderungen hinsichtlich einer Konzentration der weiteren Wohnflächenentwicklung auf die Zentralen Orte sowie einer nachhaltigen Nutzung vorhandener sozialer, kultureller, sportlicher, wirtschaftlicher und technischer Infrastruktur. Dies dient der Stärkung der Zentralen Orte und verhindert gleichzeitig eine Zersiedlung des ländlichen Raumes.

3.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm

Das Regionale Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) wurde am 20. Juli 2011 von der Verbandsversammlung des Regionalen Planungsverbandes Westmecklenburg beschlossen. Am 30. August 2011 hat das Kabinett auf seiner Sitzung beschlossen, das RREP WM als Landesverordnung zu erlassen. Die Bekanntgabe erfolgte im GVOBl. M-V 2011, S. 944. Das Regionale Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) vom 30. August 2011 ersetzt das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP WM) aus dem Jahre 1996. Das Regionale Raumentwicklungsprogramm enthält gemäß § 5 LPlG M-V die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung.

Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm werden folgende Darstellungen für den Bereich der Gemeinde Bad Kleinen getroffen:

Die Gemeinde ist gemäß Programmsatz 3.2.2 (1) **(Z)** RREP WM als Grundzentrum festgelegt und dem Mittelbereich Wismar zugeordnet. Die Grundzentren sollen in ihrer Leistungskraft gestärkt werden, um auch überörtliche Aufgaben für ihre teilsräumlichen Verflechtungsbereiche erfüllen zu können. Die Grundzentren bilden die wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Schwerpunkte der Ländlichen Räume. Die Grundzentren sollen als Standorte für die Versorgung der Bevölkerung ihres Nahbereiches mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Grundbedarfs gesichert und weiterentwickelt werden.

Gemäß dem Programmsatz 4.1 (3) **(Z)** des RREP WM 2011 ist die Wohnbauflächenentwicklung auf die Zentralen Orte zu konzentrieren. Die Ausweisung des an die Ortslage Gallentin angrenzenden Wohnstandortes

entspricht somit den Zielsetzungen des RREP WM. Die Wohnbauflächenentwicklung ist ein wichtiger Bestandteil der Stärkung der Grundzentren. Neben der Sicherung des Eigenbedarfs ist für die Stärkung des Grundzentrums Bad Kleinen eine über den Eigenbedarf hinausgehende Entwicklung zu beachten. Das Grundzentrum Bad Kleinen wird mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 A unter dem Gesichtspunkt der Wohnbauflächenentwicklung als Siedlungsstandort gestärkt und weiterentwickelt.

Die Belange der Siedlungsentwicklung der Gemeinde Bad Kleinen entsprechen den landesplanerischen Zielsetzungen. Aufgrund der geringen geeigneten Flächenverfügbarkeit innerhalb der Ortslage erfolgt die Ausweisung von Wohnbauflächen in Angrenzung und Arrondierung der vorhandenen Wohnbebauung an einem bereits teilentwickelten Standort.

In der raumordnerischen Bewertung des Vorhabens wird dargelegt, dass das Vorhaben den Programmsätzen 4.2 (1) **(Z)** LEP M-V und 4.1.(3) **(Z)** RREP WM zur Konzentration der Wohnbauflächen auf die Zentralen Orte und dem Vorrang der Innenentwicklung gemäß den Programmsätzen 4.1.(5) **(Z)** LEP M-V und 4.1 (2) **(Z)** RREP WM entspricht.

Die Grundkarte der räumlichen Ordnung stellt für die Gemeinde Bad Kleinen ein Vorbehaltsgebiet Tourismus (vgl. 4.6.(4) LEP M-V) und einen Tourismusedwicklungsraum (vgl. 3.1.3 (3) RREP WM) dar. Die Gemeinde befindet sich in einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft (vgl. 4.5.(3) LEP M-V und 3.1.4 (1) RREP WM). In der Gemeinde Bad Kleinen befindet sich ein ausgebauter Haltepunkt für den Fern- und Regionalverkehr. Die Gemeinde Bad Kleinen ist an das bedeutsame, flächenerschließende Straßennetz und das großräumige Schienennetz angebunden. Diese gute überregionale Anbindung der Gemeinde besitzt Auswirkungen auf die zu berücksichtigenden Pendlerverflechtungen im Rahmen der Wohnbauflächenentwicklung.

Das Plangebiet befindet in unmittelbarer Nähe zum Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege (vgl. 6.1 (7) LEP M-V und 5.1 (5) RREP WM).

Die genannten Programmsätze wurden mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14A berücksichtigt, sodass gemäß Bewertungsergebnis der Raumordnung und Landesplanung die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14A „Gallentin Süd“ mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar ist.

3.3 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Bad Kleinen verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan und die wirksame 1. und 2. Änderung des Flächennutzungsplanes. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Bad Kleinen wurde im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14A geändert. Die Fläche des Plangebietes ist in der wirksamen 2. Änderung des Flächennutzungsplans als Sondergebiet Ferienhausgebiet sowie Sonstiges Sondergebiet Beherbergung und Infrastruktur dargestellt.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans zu entwickeln. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes

ist nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt. Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist, sofern die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird. Der Flächennutzungsplan ist dann im Wege der Berichtigung anzupassen.

Mit der Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes wird aus Sicht der Gemeinde Bad Kleinen die städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt. Die Änderung der Art der baulichen Nutzung in ein allgemeines Wohngebiet entspricht den vorhandenen Nutzungen der angrenzenden Bebauung und steht einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in dem Ortsteil Gallentin nicht entgegen. Entsprechend dem Leitbild der Gemeinde Bad Kleinen 2016 ist es vorrangiges Ziel die Einwohnerentwicklung zu sichern und zu steigern, dazu sind entsprechende Wohnbauflächen zu entwickeln.

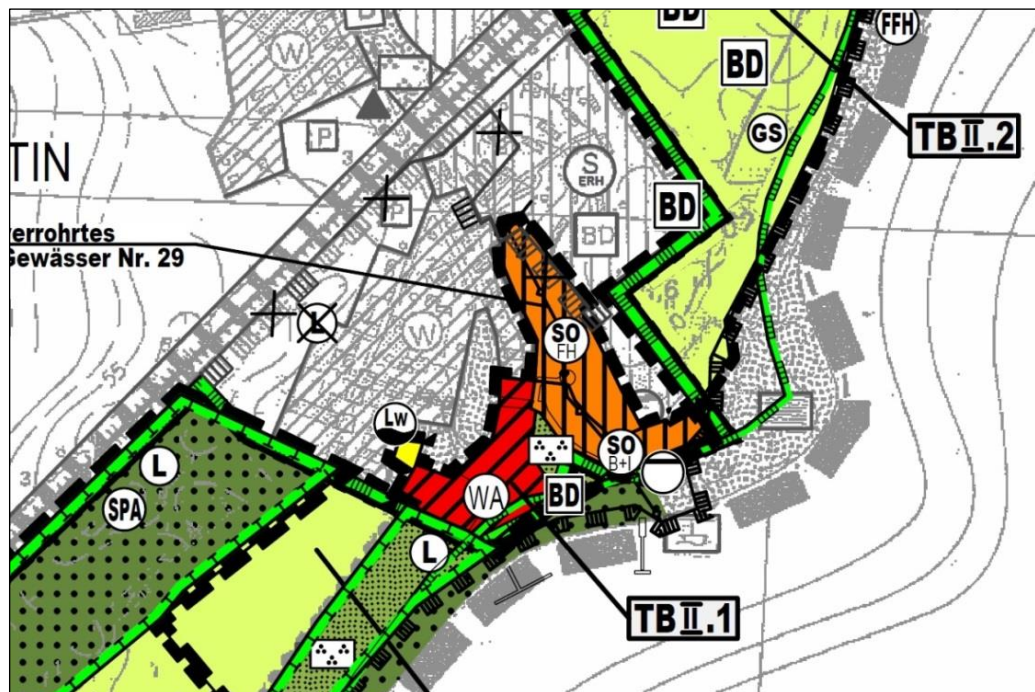


Abb. 3: Darstellungen der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14A

3.4 Landschaftsplan

Die Gemeinde Bad Kleinen verfügt nicht über einen Landschaftsplan.

3.5 Schutzgebiete-Schutzobjekte

In den angrenzenden Bereichen des Schweriner Sees sind die folgenden Schutzgebiete vorhanden:

- SPA-Gebiet 64 „Schweriner Seen“ bzw. EU-Vogelschutzgebiet „Schweriner Seen“ (DE 2235-401)
- FFH-Gebiet „Schweriner Außensee und angrenzende Wälder und Moore“ (DE 2234-304)
- Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Schweriner Außensee“

Die in der Umgebung vorhandenen Schutzgebiete und Schutzobjekte sind in der Abbildung 4 dargestellt.

Die Grenze des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Schweriner Außensee“ wurde in die Planunterlagen gemäß der Stellungnahme der Behörde vom 04.09.2019¹ nachrichtlich übernommen und korrigiert. Die maßgebliche Grenze des LSG verläuft außerhalb der Straße „Am See“ und entlang der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14A wurde bereits eine Verträglichkeitsprüfung für das FFH-Gebiet „Schweriner Außensee und angrenzende Wälder und Moore“ (DE 2234-304) und das SPA-Gebiet „Schweriner Seen“ (DE 2235-405) durchgeführt. Die Prüfung von Wirkungen gemäß Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 14A der Gemeinde Bad Kleinen kam zu dem Ergebnis:

- FFH-Lebensräume, FFH-Zielarten bzw. Schutzzwecke sind von dem Vorhaben nicht betroffen.
- Erhebliche Beeinträchtigungen der Zielarten oder Schutzzwecke des SPA- Gebietes durch das Vorhaben sind nicht zu erwarten.

Die Natura2000 Prüfungen wurden gemäß der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14A, die sich nur geringfügig ändern, aufgrund der vorliegenden Kenntnisse erneuert.



Abb. 4: internationale Schutzgebiete (links) und nationale Schutzgebiete und Schutzobjekte (rechts) (Quelle: <https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php>)

Die Natura2000-Verträglichkeitsuntersuchungen für das FFH-Gebiet „Schweriner Außensee und angrenzende Wälder und Moore“ (DE 2234-304) und für das SPA „Schweriner Seen“ (DE 2235-402) sind Gegenstand der Verfahrensunterlagen der 1. Änderung des Bebauungsplanes. Im Ergebnis der Prüfungen wird dargelegt, dass die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 A auch weiterhin mit den Schutzzwecken der FFH- und SPA-Gebiete vereinbar ist. Erhebliche Beeinträchtigungen der Zielarten oder Schutzzwecke des FFH-

¹ Landkreis Nordwestmecklenburg, Untere Naturschutzbehörde, Stellungnahme vom 04.09.2019

und SPA-Gebietes sind durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten.

Eine SPA-Verträglichkeitsprüfung (SPA-VP) wurde auf Grundlage des vorliegenden Managementplanes für das Gebiet erstellt. Erhebliche Beeinträchtigungen auf die Erhaltungsziele des SPA „Schweriner Seen“ konnten nicht nachgewiesen werden. Die Nähe des Plangebiets zum SPA „Schweriner Seen“ sowie alle bau-, anlagen- und betriebsbedingten möglichen Auswirkungen auf die Erhaltungsziele des SPA „Schweriner Seen“ wurden berücksichtigt. Da sich die Kapazitäten im Vergleich zum bereits rechtskräftigen Ursprungsplan (Satzung über den B-Plan Nr. 14A) nur geringfügig ändern und dieser sowohl in einer Verträglichkeitsuntersuchung als auch innerhalb der Managementplanung als unerheblich bzw. verträglich eingestuft wurde, gehen keine erheblichen Beeinträchtigungen von der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14A aus. Vorliegende Daten aus dem Managementplan des SPA „Schweriner Seen“ wurden in die SPA-VP einbezogen, um erhebliche Beeinträchtigungen auf die Erhaltungsziele des SPA „Schweriner Seen“ feststellen zu können.

Eine FFH-Verträglichkeitsprüfung (FFH-VP) wurde auf Grundlage des bestehenden Managementplans für das FFH-Gebiet erstellt. Alle möglichen bau-, anlagen- und betriebsbedingten Auswirkungen des Bebauungsplans wurden betrachtet. Das Ausmaß der Beeinträchtigungen wurde in der FFH-VP detailliert untersucht und bewertet. Erhebliche Auswirkungen auf die Erhaltungsziele des FFH-Gebiets können ausgeschlossen werden.

Summationseffekte wurden bereits für den Bebauungsplan Nr. 14A im Rahmen der Managementplanung betrachtet. Der Plan wurde dort als verträglich mit den Schutzziele des FFH-Gebietes eingestuft. Da die Veränderung in der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14A als unerheblich bewertet wurde, konnte auf eine Summationsprüfung verzichtet werden.

Für die Prüfungen der Verträglichkeit der Natur2000 Schutzgebietskulisse im Rahmen der 2. Änderung lassen sich folgende Schlussfolgerungen ziehen. Die Prüfungen wurden für eine touristische und Feriennutzungen durchgeführt, sodass die Gemeinde davon ausgehen kann, dass mit einer allgemeinen Wohnnutzung die Ergebnisse der durchgeführten Prüfung weiterhin Bestand haben und mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes 14A erhebliche Beeinträchtigungen der Zielarten oder Schutzzwecke des FFH- und SPA-Gebietes weiterhin nicht zu erwarten sind.

Die Vereinbarkeit der Planung mit den Erhaltungszielen des Europäischen Vogelschutzgebietes „Schweriner Seen“ (DE2235-402) wird durch die Änderung der Art der baulichen Nutzung weiter als gegeben angesehen. Diese Einschätzung wird gemäß Stellungnahme vom 04.09.2019² seitens der Unteren Naturschutzbehörde geteilt.

Eine erhebliche Beeinträchtigung der Schutz- und Erhaltungsziele des FFH-Gebietes „Schweriner Außensee und angrenzende Wälder und Moore“ (DE2234-304) ist durch die Planänderung nicht erkennbar. Diese Einschätzung wird gemäß Stellungnahme vom 04.09.2019 seitens der Unteren

² Landkreis Nordwestmecklenburg, Untere Naturschutzbehörde, Stellungnahme vom 04.09.2019

Naturschutzbehörde geteilt. Die Maßnahmen zum Schutz des Fischotters sind in den Planunterlagen dargestellt und umzusetzen.

4. Beschreibung des Plangebietes

4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der Bebauungsplan Nr. 14A der Gemeinde Bad Kleinen wurde am 27.05.2009 durch die Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Für den Bebauungsplan war eine Genehmigung erforderlich. Diese wurde am 07.07.2009 mit Maßgaben und Auflagen durch die zuständige Genehmigungsbehörde, Landkreis Nordwestmecklenburg, erteilt. Die Maßgabenerfüllung wurde durch die Gemeindevertretung am 15.07.2009 beschlossen und durch die zuständige Genehmigungsbehörde bestätigt. Der Bebauungsplan ist am 29.10.2009 in Kraft getreten. Das Plangebiet der 1. Änderung umfasst eine Fläche von ca. 2,027 ha. Der Bereich der 1. Änderung umfasst die Sondergebiete Ferienhausgebiet und die Sonstigen Sondergebiete Beherbergung und Infrastruktur. Die Flächen der Allgemeinen Wohngebiete sind bereits bebaut und waren nicht Gegenstand der 1. Änderung des Bebauungsplanes.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14A der Gemeinde Bad Kleinen wurde am 27.07.2016 durch die Gemeindevertretung als Satzung beschlossen und ist seit der ortsüblichen Bekanntmachung vom 28.09.2016 rechtsverbindlich.

4.2 Vorhandene Bebauung und Nutzungen

Das Plangebiet der 2. Änderung des Bebauungsplanes stellte sich überwiegend als Brachfläche dar. Das Plangebiet steigt von Süd nach Nord an und ist darüber hinaus noch durch Aufschüttungen und zum Teil gewachsene Böschungen modelliert. Die südliche Erschließungsstraße „Am See“ wurde realisiert und im südöstlichen Bereich wurden bereits zwei Gebäude mit Ferienwohnungen errichtet. Die Realisierung der Erschließung wurde fortgeführt und mit der Bebauung wurde begonnen, sodass die Brachfläche nicht mehr vorhanden ist.



Foto 1: vorhandene Erschließungsstraße „Am See“ mit vorhandenen Ferienwohnungen (2015)



Foto 2: begonnene Bebauung und Erschließung des Plangebietes (2019)

Westlich und nördlich an das Plangebiet grenzen Grundstücke mit Wohngebäuden im Bestand an. Hierbei handelt es sich teilweise um Altbestand sowie um Flächen des Allgemeinen Wohngebietes des Ursprungsbebauungsplanes. Südwestlich befinden sich Waldflächen. Nordöstlich des Plangebietes befindet sich das Kinderferienlager „Ulis Kinderland“ und östlich grenzt eine Pferdekoppel an. Im Süden befindet sich Schweriner See.

4.3 Erschließung

Das Plangebiet wird durch die vorhandene öffentliche Straße „Am See“ und die geplanten bereits teilrealisierten privaten Erschließungsstraßen („Inselblick“) erschlossen. Die öffentlichen Verkehrsflächen, hier die öffentliche Straße „Am See“, ist bereits realisiert und entsprechend wurde der realisierte Bestand in den Planunterlagen berücksichtigt. Eine Änderung der öffentlichen Verkehrsflächen wurde im Rahmen der 2. Änderung nicht vorgenommen, so dass eine Vergrößerung der Verkehrsflächen bei der realisierten und durch den öffentlichen Verkehr genutzten öffentlichen Straße nicht Zielsetzung der Gemeinde ist. Die weiteren in der Planung dargestellten Erschließungsstraßen sind als private Verkehrsflächen festgesetzt. Privatstraßen liegen gemäß Stellungnahme Unteren Straßenaufsichtsbehörde zur 1. Änderung des Bebauungsplanes nicht im Zuständigkeitsbereich der Unteren Straßenaufsichtsbehörde. Das mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes dargestellte Erschließungskonzept war für eine touristische und Ferienutzung konzipiert, so dass die Gemeinde davon ausgehen kann, dass mit einer allgemeinen Wohnnutzung das Erschließungskonzept weiterhin umsetzbar ist. Ausnahmsweise sind Straßenlampen innerhalb der Anpflanzflächen auf den Baugrundstücken umgesetzt worden.

4.4 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung innerhalb des Plangebietes wird gesichert. Darüber hinaus ist eine Optimierung der Ver- und Entsorgung auch für angrenzende und bebaute Bereiche vorgesehen.

Trinkwasserversorgung und Schmutzwasserentsorgung

Die Abstimmungen zur Planung der Trinkwasserversorgung und zur Schmutzwasserbeseitigung im Plangebiet sind mit dem Zweckverband Wismar vertraglich vereinbart worden. Das Plangebiet wurde im Auftrag des Erschließungsträgers bereits voll erschlossen. Der realisierte und bekanntgegebene Leitungsbestand wird nachrichtlich in die Planunterlagen übernommen. Die abschließende Übernahme der Anlagen Trink- und Schmutzwasser erfolgt gemäß Erschließungsvertrag zwischen dem Zweckverband Wismar und dem Erschließungsträger.

Die Grundstücksanschlusskanäle für Schmutzwasser für die Wohnhäuser „Alte Dorfstraße“ Nr. 11 – Nr. 23 und die Kinderferienanlage „Ulis Kinderland“ sowie das dazugehörige Wohnhaus wurden über Grunddienstbarkeiten im Grundbuch gesichert und im Bebauungsplan als 4,00 m breite Leitungsrechte, wie in der Grunddienstbarkeit beschrieben, festgesetzt.

Für die ausnahmsweise zulässigen sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe sind für die Einleitungen in das öffentliche Kanalnetz Anträge zur Überprüfung auf die Indirekteinleitergenehmigungspflicht bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg zu stellen.

Niederschlagswasserentsorgung

Das anfallende Niederschlagswasser soll in das im Plangeltungsbereich vorhandene verrohrte Gewässer II. Ordnung (Graben 29) eingeleitet werden. Die entsprechenden Abstimmungen hierzu sind mit dem Wasser- und Bodenverband „Schweriner See/Obere Sude“ bereits geführt worden. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes erfolgte die Vorbereitung und anschließende Realisierung der Erneuerung der Auslaufleitung Graben 29 in den Schweriner See. Die Entsorgung des anfallenden Niederschlagswassers im Plangeltungsbereich erfolgt über das im Plangeltungsbereich vorhandene Gewässer II. Ordnung, gelegen innerhalb der privaten Erschließungsstraßen bzw. entsprechenden Geh-, Fahr- und Leitungsrechten.

Die Grundstücksanschlusskanäle für Niederschlagswasser für die Wohnhäuser „Alte Dorfstraße“ Nr. 11 – Nr. 23 und die Kinderferienanlage „Ulis Kinderland“ sowie das dazugehörige Wohnhaus wurden über Grunddienstbarkeiten im Grundbuch gesichert und im Bebauungsplan als 4,00 m breite Leitungsrechte wie in der Grunddienstbarkeit beschrieben, festgesetzt.

Elektroenergieversorgung

Der Ortsteil Gallentin wird durch die E.DIS. Netz GmbH mit elektrischer Energie versorgt. Innerhalb des Änderungsbereiches befinden sich Anlagen und Leitungen der E.DIS. Netz GmbH. Der bekanntgegebene Anlagen- und Leitungsbestand des Versorgers wird in die Planunterlagen nachrichtlich übernommen. Auf die Darstellung der einzelnen privaten Grundstücksanschlüsse wird verzichtet. Deren Sicherung obliegt dem privaten Grundstückseigentümer.

Zu den 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 Mindesteintrabetiefen sind Abtragungen der

Oberfläche nicht zulässig. In Kabelnähe ist Handschachtung erforderlich. Leitungstrassen sind von Baumbepflanzungen freizuhalten.

Gasversorgung

Die Gemeinde Bad Kleinen wird durch die Gasversorgung Wismar Land GmbH, deren Betriebsführung durch die HanseWerk AG erfolgt, mit Erdgas versorgt. Im Ortsteil Gallentin befindet sich eine Gasdruckreglerstation. Die Lage der Versorgungsanlagen im Änderungsbereich ist nachrichtlich in den Planunterlagen dargestellt.

Telekommunikation

Die bekanntgegebenen Leitungsbestände wurden nachrichtlich in die Planunterlagen als vermutlicher Verlauf übernommen. Die öffentlichen und privaten Erschließungsstraßen sind realisiert und gemäß den bekanntgegebenen Leitungsverläufen sind die Leitungen der Telekom bereits berücksichtigt. Es handelt sich nicht um asphaltierte Straßen. Nachträgliche Geländeänderungen müssen zum Schutz des vorhandenen Leitungsbestandes mit der Telekom abgestimmt werden. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind die öffentlichen und privaten Erschließungsanlagen so konzipiert, dass Unterhaltungs- und Erweiterungsmaßnahmen am vorhandenen Kabelnetz der Telekom jederzeit möglich sind.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg durch den Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Nordwestmecklenburg. Die Abfallentsorgung kann gemäß Stellungnahme des Abfallwirtschaftsbetriebes³ über die bestehenden und geplanten öffentlichen und privaten Straßen sichergestellt werden. Die Privatstraße C mit abschließender Wendeanlage ist für die Abfallentsorgung ausreichend bemessen. Die Abfallbehälter sind am Entsorgungstag durch den jeweiligen Grundstücksbesitzer an der privaten Straße bzw. auf dem Abfallbehältersammelplatz südlich der Planstraße D bereitzustellen. Der endgültige Standort des Abfallbehältersammelplatz wird im Zuge der technischen Planung festgelegt.

Die öffentliche Straße „Am See“ wurde entsprechend der erteilten Fachgenehmigung realisiert und wird bereits für die Abfallentsorgung der vorhandenen Bebauung Straße „Am See“ Nr. 5 – Nr. 11 genutzt. Sofern eine Um- bzw. Neugestaltung der öffentlichen Straße erfolgt, sind die baulich-technischen Anforderungen des Abfallwirtschaftsbetriebes im Rahmen der nachgelagerten Planung zu berücksichtigen.

4.5 Gewässerschutzstreifen

Teile des Plangebietes befinden sich gemäß § 29 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) innerhalb des 50,00 m breiten Gewässerschutzstreifens des Schweriner Sees. Es handelt sich hierbei um einen untergeordneten Teil der vorhandenen öffentlichen Erschließungsstraße „Am See“.

³ Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Nordwestmecklenburg, Stellungnahme vom 29.11.2019

4.6 Gewässer II. Ordnung

Im Änderungsbereich befindet sich das verrohrte Gewässer II. Ordnung (Graben 29) welches sich in der Unterhaltungspflicht des Wasser- und Bodenverbandes (WBV) „Schweriner See-Obere Sude“ befindet.

Das Gewässer II. Ordnung befindet sich, wie bereits mit dem rechtsverbindlichen Ursprungsbebauungsplan und der rechtsverbindlichen 1. Änderung dargestellt, weiterhin auf privaten Grundstücken. Das Gewässer II. Ordnung ist derzeit über eine grundbuchliche Eintragung gesichert. Dieser Tatbestand soll nicht geändert werden.

Das verrohrte Gewässer II. Ordnung (Graben 29) wurde im Zuge der Erschließung des Plangebietes saniert. Das verrohrte Gewässer II. Ordnung befindet sich innerhalb der geplanten privaten Erschließungsflächen,

Die Trassenführung der privaten Erschließungsstraße/-flächen in Verbindung mit der Sanierung des Gewässers II. Ordnung (Graben 29) wurde mit der Gemeinde und dem unterhaltungspflichtigen Wasser- und Bodenverband abgestimmt. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes verläuft das Gewässer II. Ordnung wie bisher in den dafür festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechten und mündet in eine private Erschließungsstraße. Die vorgenannten Anlagen dienen der Erschließung des Plangebietes und sind mit einer Breite von 6,00 m geeignet, eine Unterhaltung des verrohrten Gewässers grundsätzlich zu gewährleisten. Die grundbuchliche Sicherung des Gewässers II. Ordnung auf den privaten Flächen bleibt weiterhin bestehen.

Im südlichen Bereich des Plangebietes im Baugebiet WA 8 wird das Gewässer II. Ordnung über ein 5,00 m breites Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Wasser- und Bodenverbandes gesichert (Gesamtbreite). Das mit einen 5,00 m breiten Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesicherten Gewässer II. Ordnung (Graben 29) befindet sich innerhalb des gesetzlichen Waldabstandes, so dass eine Überbauung nicht gegeben ist. Insofern wird die Festsetzung eines 5,00 m breiten (Gesamtbreite) Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes in diesem Bereich aus Sicht der Gemeinde Bad Kleinen als ausreichend erachtet. Die vorhandene grundbuchliche Sicherung bleibt von der Regelung unbenommen.

4.7 Bodendenkmalschutz

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes wurden die Belange der Bodendenkmalpflege präzisiert und sind zu berücksichtigen.

Im Plangebiet ist nach gegenwärtigem Kenntnisstand ein Bodendenkmal bekannt, welches durch die geplanten Maßnahmen berührt wird. Hier handelt es sich um ein Bodendenkmal, dessen Veränderung oder Beseitigung nach § 7 Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Lande Mecklenburg-Vorpommern (Denkmalschutzgesetz – DSchG M-V) genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieses Bodendenkmals sichergestellt ist. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Genehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingung gebunden.

4.8 Hochwasserschutz

Dem Änderungsbereich liegt eine Neuvermessung vom Mai 2014 und einer mit dem Höhenbezug HN 76 sowie eine aktualisierten Zerlegungsvermessung vom 20.11.2019 zugrunde. Im südlichen Bereich des Plangebietes und damit im niedrigsten Bereich liegen Höhen von ca. 40,00 m über HN an. Das Gelände steigt stetig nach Norden an, so dass sich aus Sicht der Gemeinde kein Handlungsbedarf in Bezug auf den Hochwasserschutz ergibt.

4.9 Wald und Waldabstand

Südlich angrenzend an das Plangebiet befinden sich Waldflächen gemäß Landeswaldgesetz.

Der gesetzlich vorgeschriebene Waldabstand von 30,00 m (§ 20 Abs. 1 Satz 1 LWaldG M-V) ist bei der Errichtung baulicher Anlagen einzuhalten. Die abgestimmte Waldgrenze wurde als Grundlage beachtet und die sich daraus ergebende Waldabstandslinie wurde in die Planunterlagen nachrichtlich übernommen.

Ausnahmen von der Einhaltung dieses Waldabstandes können zugelassen werden. Diesbezüglich wird auf die Waldabstandsverordnung (WAbstVO M-V) verwiesen. Innerhalb des Waldabstandes befindet sich die bereits vorhandene WC-Anlage. Diese unterliegt dem Bestandsschutz.

Ausnahmen von der Einhaltung des Waldabstandes erfordern eine Genehmigung der zuständigen Forstbehörde, die im nachgelagerten Verfahren zu beantragen ist. Dies gilt auch im Rahmen der Genehmigungsfreistellung von Vorhaben nach Maßgabe § 62 Abs. 2 LBauO M-V ist durch die Gemeinde zu beachten.

4.10 Bodenschutz

Es erfolgte eine Abstimmung zwischen dem Vorhabenträger und der Unteren Bodenschutzbehörde. Die Flächen des Geltungsbereiches wurden nur teilweise als Baustoffzwischenlager für Ziegel- und Betonbruch sowie in geringem Umfang für Bodenmaterialien genutzt. Es besteht die Möglichkeit eines eventuellen Schadstoffeintrages durch die Schüttgüter. Die als Lagerflächen genutzten Bereiche sind in Abbildung 5 dargestellt.

Die als Lagerflächen genutzten Bereiche – Fläche AA rot dargestellt in der Karte – werden im Rahmen der Erschließung, spätestens vor Nutzungsbeginn mit mindestens 0,30 m Boden abgedeckt, der als Vegetationsschicht geeignet ist und die Vorsorgewerte nach BBodSchV bzw. Z0 nach LAGA M 20 einhält.

Sofort nach Verwertung lagernder Schüttgüter – Fläche AB grün dargestellt in der Karte – werden die Grundstücke repräsentativ untersucht. Soweit Prüfwerte nach BBodSchV überschritten sind, wird dieser Boden ordnungsgemäß entsorgt.

Soweit Vorsorgewerte nach BBodSchV bzw. Z0 nach LAGA M 20 überschritten sind, wird das entsprechende Gutachten zur Information als Anlage der Begründung beigelegt und den Grundstückskäufern übergeben. Verantwortlich für die genannten Vorsorgemaßnahmen sind der Erschließungsträger und der Grundstücksverkäufer/Grundstückseigentümer.

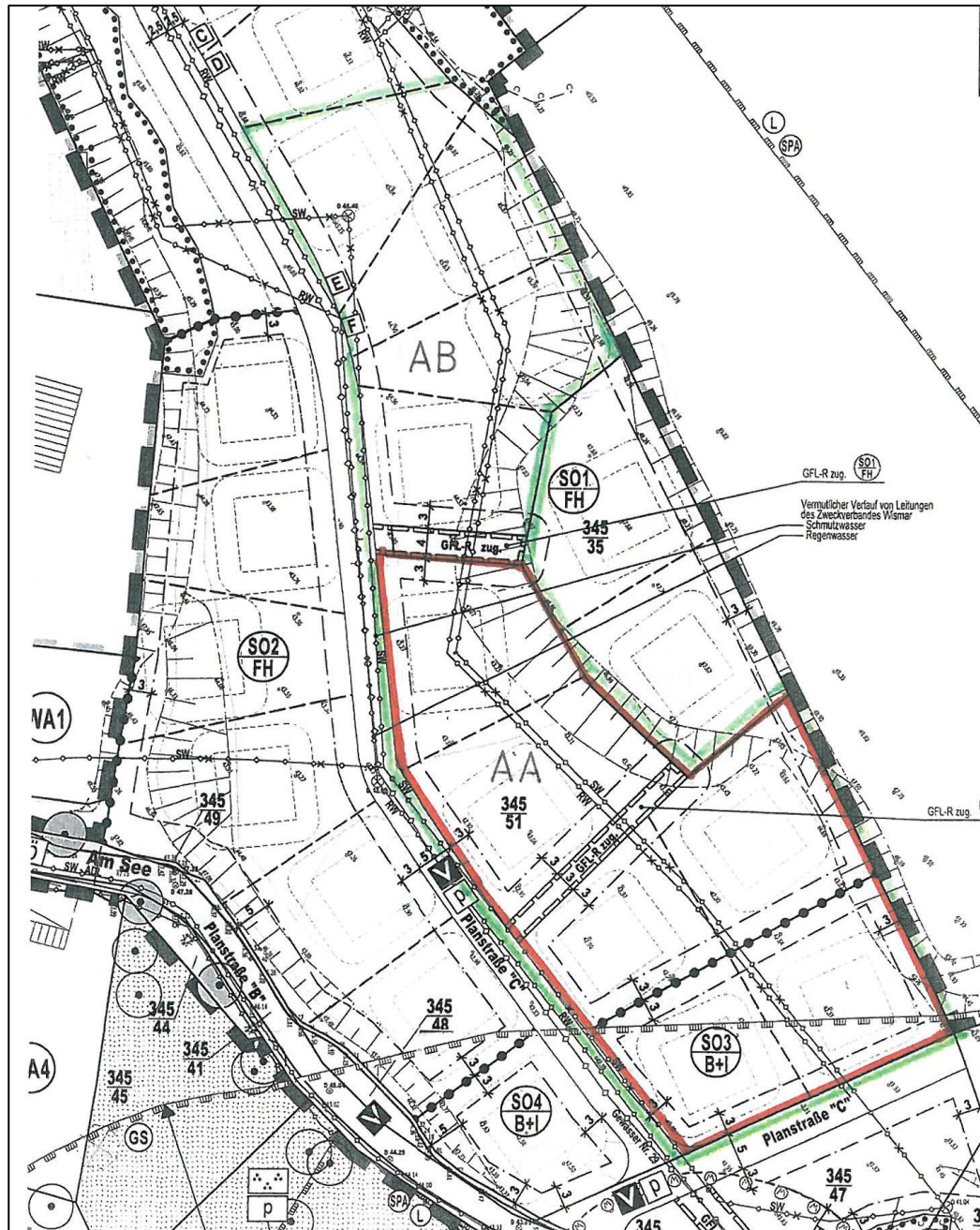


Abb. 5: Karte mit Darstellung der Lagerflächen gemäß Stellungnahme der Unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg

Bei Bodenaushub mit abfallrechtlich relevanten anthropogenen Beeinflussungen des Bodens besteht ein Untersuchungserfordernis nach LAGA M 20. Durch Beprobung im Laufe der Erschließung wird der Verdacht ausgeräumt oder Maßnahmen werden durchgeführt bzw. entsprechende Informationen aus der Beprobung werden zur Verfügung gestellt. Der entsprechende Bericht ist der Unteren Bodenschutzbehörde zur Bestätigung zur Verfügung zu stellen und wird den Verfahrensunterlagen beigelegt.

Durch die chemischen Untersuchungen wird sichergestellt, dass Aushubböden keine höheren Belastungen haben, als für die Verwertung am Einbauort zulässig sind. Boden mit Untersuchungserfordernis oder Boden, dessen

unbelastete Herkunft nicht lückenlos dokumentiert ist, kann ohne repräsentative Deklarationsanalyse nicht als unbelastet gelten.

Die Belange des Bodenschutzes wurden, wie vorstehend dargestellt, mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes umfassend behandelt und berücksichtigt. Die Fläche wurde aufgrund der in der 1. Änderung getroffenen Festsetzungen beräumt, für eine Bebauung vorbereitet und mit der Realisierung der Bebauung und Erschließung durch den Erschließungsträger wurde bereits begonnen. Das Berichtserfordernis und ein mögliches Untersuchungserfordernis zu den Anforderungen an den Bodenschutz hat die Gemeinde auf den Erschließungsträger übertragen.

Die Flächenabgrenzung der Flächen, die nach Darstellung der Behörde als Baustoffzwischenlager für Bauschutt, wie Ziegel- und Betonbruch sowie Bodenmaterialien genutzt wurden, wurde mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes zwischen der Unteren Bodenschutzbehörde und dem Erschließungsträger/ Vorhabenträger einvernehmlich abgestimmt und für das Verfahren genutzt. Die Gemeinde hält an den getroffenen Ausführungen zur 1. Änderung des Bebauungsplanes fest. Die Belange des Bodenschutzes entsprechend der 1. Änderung des Bebauungsplanes bleiben, wie mit der Behörde abgestimmt, weiter Bestandteil auch der 2. Änderung des Bebauungsplanes.

In ihrer Stellungnahme vom 04.09.2019⁴ hat die Untere Bodenschutzbehörde neue Erkenntnisse zu den Flächen innerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes vorgetragen. Die Flächen wurden durch den Erschließungsträger als Baustoffzwischenlager für Bauschutt, wie Ziegel- und Betonbruch sowie Bodenmaterialien genutzt. Die als Lagerflächen für möglicherweise belastete Abbruchmaterialien genutzten Bereiche wurden nach Erkenntnissen der Unteren Bodenschutzbehörde verlagert und sind nicht ausreichend eingrenzbar. Daher besteht für den gesamten Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes aus Sicht der Unteren Bodenschutzbehörde die Besorgnis von Schadstoffbelastungen. Der Auftrag von 35 cm unbelastetem Boden wird durch die untere Bodenschutzbehörde als ausreichend und angemessen erachtet, da extreme Prüfwertüberschreitungen oder Überschreitungen von Maßnahmewerten nach BBodSchV durch übliche Bauschuttlagerungen unwahrscheinlich sind. Aufgrund der Besorgnis von Schadstoffeinträgen besteht auch abfallrechtliche Deklarationspflicht nach LAGA M20.

Die Stellungnahme der unteren Bodenschutzbehörde vom 04.09.2019 hat Auswirkungen auf die textliche Festsetzung 8.1 der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14A. Dort wurde der Bodenauftrag auf mindesten 30 cm begrenzt. Die Festsetzung wird nunmehr auf 35 cm angepasst. Für diese Aufschüttungsfläche wurden die Belange der Behörde bereits berücksichtigt, da sich die Aufschüttungsfläche innerhalb der mit der Behörde abgestimmten Untersuchungsfläche befindet. Die Aufschüttungsfläche ist somit bereits erfasst. Die Bebauung im Baugebiet WA 9 wurde gemäß dem Ursprungsbebauungsplan realisiert und war zum Zeitpunkt der 1. Änderung des Bebauungsplanes fertig. Das Baugebiet WA 9 befand sich nicht innerhalb des

⁴ Landkreis Nordwestmecklenburg, Untere Bodenschutzbehörde, Stellungnahme vom 04.09.2019

mit der Behörde abgestimmten Untersuchungsbereiches im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes. Für Grundstücke die bereits einer bestimmungsgemäßen Nutzung unterliegen ist die Besorgnis von Schadstoffbelastungen nicht darstellbar, da diese Grundstücke zum Zeitpunkt der Stellungnahme als Lagerflächen überhaupt nicht zur Verfügung standen. Der Erschließungsträger/ Vorhabenträger kann jederzeit den Nachweis führen, dass hier keine Auswirkungen, wie dargelegt, zu befürchten sind.

5. Inhalt des Bebauungsplanes

5.1 Städtebauliches Konzept

Die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplanes berührt überwiegend die Änderung der zulässigen Art der baulichen Nutzung. Das Planungsziel besteht in der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO zur Sicherung des Wohnbedarfs der Bevölkerung in der Gemeinde Bad Kleinen. Diese städtebauliche Zielsetzung wird durch die differenzierten Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung berücksichtigt. Die ausnahmsweise Zulässigkeit von Ferienwohnungen im Plangeltungsbereich soll unter Berücksichtigung des vorhandenen Bestandes gegeben sein.

Die Gemeinde begrenzt die Zahl der Wohnungen an dem Standort auf eine Wohnung je Wohngebäude in den Baugebieten WA 6 und WA 7. Dies entspricht einer maßvollen städtebaulichen Entwicklung an dem Standort unter Berücksichtigung des vorgesehenen Erschließungskonzeptes und den getroffenen Annahmen zu den Kapazitäten in den zugrundeliegenden Natura2000 Verträglichkeitsprüfungen. Es besteht somit die Möglichkeit an dem Standort 22 bis 23 Wohngrundstücke für die gemeindliche Entwicklung vorzusehen.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zu den überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend der 1. Änderung des Bebauungsplanes beibehalten. Gleiches gilt für Regelungen zu den örtlichen Bauvorschriften. Ergänzende Regelungen werden zu Garagen und Stellplätzen entsprechend den Erfordernissen eines Allgemeinen Wohngebietes getroffen.

Es sind folgende Änderungen im Rahmen der 2. Änderung beabsichtigt:

- Änderung der Art der baulichen Nutzung von Sondergebiet Ferienhausgebiet (§ 10 Abs. 4 BauNVO) und Sonstiges Sondergebiet – Beherbergung und Infrastruktur (§ 11 Abs. 2 BauNVO) in ein Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO),
- Begrenzung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden,
- Zusätzliche Regelungen zu überdachten Stellplätzen und Garagen für den zulässigen Bedarf eines Allgemeinen Wohngebietes,
- Festsetzung von einer Fläche für die Abwasserbeseitigung,
- Wegfall des aufschiebend bedingten Baurechtes,
- Ergänzung der örtlichen Bauvorschriften zu Regelungen der Anzahl der Stellplätze in den örtlichen Bauvorschriften.

5.2 Begründung der Änderungsfestsetzungen

5.2.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 4 BauNVO, (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 und § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO)

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes erfolgt die planungsrechtliche Änderung der zulässigen Art der baulichen Nutzung von einem Ferienhausgebiet nach § 10 Abs. 4 BauNVO und einem Sonstigen Sondergebiet Beherbergung und touristische Infrastruktur nach § 11 Abs. 2 BauNVO zu einem Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 BauNVO. Die städtebauliche Zielsetzung der Sicherung des Wohnbedarfs der Bevölkerung in der Gemeinde Bad Kleinen wird durch die differenzierten Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung berücksichtigt.

„In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig:

- *Wohngebäude,*
- *die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,*
- *Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.*

In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten können die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO

- *Betriebe des Beherbergungsgewerbes,*
 - *sonstige nicht störende Gewerbebetriebe*
- ausnahmsweise zugelassen werden.“*

Die getroffenen Festsetzungen entsprechen den Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 14A innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete.

Hinsichtlich der ausnahmsweisen Zulässigkeit von Ferienwohnungen wird die Anpassung an die neue Rechtslage vorgenommen. In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten können gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO Räume oder Gebäude, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden und die zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet und bestimmt sind (Ferienwohnungen im Sinne des § 13a BauNVO) ausnahmsweise zugelassen werden. Eine Regelung zu Ferienwohnungen ist aufgrund des vorhandenen Bestandes an Ferienwohnungen, der mit dieser Festsetzung berücksichtigt wird, notwendig. Die Ferienwohnungen, die bereits im Bestand vorhanden sind, wurden über die Regelung der ausnahmsweisen Zulässigkeit innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes hinreichend berücksichtigt.

Im Weiteren werden die ausnahmsweise zulässigen Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.

„In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO

- *Anlagen für Verwaltungen,*
- *Gartenbaubetriebe und*
- *Tankstellen*

gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit ausgeschlossen.“

Die Baugrundstücke sollen vorrangig für eine Wohnnutzung vorgehalten werden. Die Zulässigkeit vorgenannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wird ausgeschlossen, da von ihnen regelmäßig Störungen auf das Plangebiet selbst und die Umgebungsbebauung ausgehen können. Sie sollen auch wegen der mit diesen Nutzungen verbundenen Lärmemissionen und des intensiven Flächenverbrauchs ausgeschlossen werden. Tankstellen und Gartenbaubetriebe wurden im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 14A innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete ebenfalls ausgeschlossen. Eine Realisierung der ausgeschlossenen Nutzungen steht den getroffenen Annahmen in den zugrunde liegenden Natura2000-Verträglichkeitsprüfungen entgegen.

Die getroffenen Festsetzungen zu den Ferienhausgebieten und Sonstigen Sondergebieten. Beherbergung und Infrastruktur wurden gestrichen und entfallen mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes.

5.2.2 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die Zahl der Wohnungen wurde mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes auf eine Wohnung je Einzelhaus begrenzt. Hierbei waren die Bezüge zu den Kapazitäten im Rahmen der durchgeführten SPA- und FFH-Verträglichkeitsuntersuchung beachtlich. Eine Kapazitätserweiterung über die getroffenen Annahmen hinaus wird ausgeschlossen. Den konkreten Eingangsdaten für die FFH- und SPA- Verträglichkeitsprüfungen wird die Gemeinde somit gerecht. Die Festsetzung der höchstzulässigen Zahl in Wohngebäuden wird für die Allgemeinen Wohngebiete somit beibehalten und die zulässige Zahl der Wohnungen wird auf eine Wohnung je Einzelhaus begrenzt.

Die verkehrliche Erschließung und die Ver- und Entsorgungsbelange wurden bereits darauf abgestimmt. Die Erschließung ist somit nur für ein entsprechend geringes Verkehrsaufkommen dimensioniert.

5.2.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die getroffenen Festsetzungen entsprechen den Ergebnissen des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages. Entsprechend der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde vom 04.09.2019 werden die artenschutzrechtlichen Belange durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt. Die nachfolgend aufgeführten Maßnahmen wurden bestätigt.

Maßnahmen zum Artenschutz für Brutvögel

Zum Schutz potentiell vorkommender, besonders geschützter Arten während der Brut- und Aufzuchtzeit, ist der Beginn der Bautätigkeiten (Beseitigung der obersten Vegetationsschicht) nur außerhalb der Brutzeit, im Zeitraum zwischen 1. Oktober und dem letzten Tag im Februar zulässig.

Ein Beginn der Bautätigkeiten außerhalb dieser Zeit bedarf gesonderter Nachweise, dass die Artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes eingehalten werden.

Dieser Nachweis, dass keine besonders geschützten Brutvögel vorkommen bzw. erheblich beeinträchtigt werden, ist durch den Bauherren/ Vorhabenträger der zuständigen Behörde rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahmen vorzulegen. Alternativ ist eine ökologische Baubegleitung erforderlich.

Maßnahmen zum Artenschutz für Reptilien

Mit den Bautätigkeiten darf erst begonnen werden, wenn durch den Bauherren/ Vorhabenträger Nachweise erbracht wurden, dass die Artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes eingehalten werden. Der Nachweis, dass keine Zauneidechsen bzw. Schlingnattern vorkommen bzw. nicht erheblich beeinträchtigt werden, ist durch den Bauherren bzw. Vorhabenträger der zuständigen Behörde rechtzeitig vor Beginn von Baumaßnahmen vorzulegen.

Wenn ein Vorkommen von Zauneidechse bzw. Schlingnatter nach Prüfung der Fläche vor Baubeginn durch den Vorhabenträger nicht vollständig ausgeschlossen werden kann, wird die nachfolgende Maßnahme auf den betroffenen Flächen empfohlen: Die Zauneidechsen/Schlingnattern können durch Mahd vergrämt werden. Die Vergrämung hat innerhalb der Aktivitätszeit, jedoch außerhalb der Fortpflanzungszeit, zu erfolgen. Die Flächen sind anschließend durch eine wöchentliche Mahd bis zum Baubeginn kurz zu halten. Strukturen, die als potenzielle Verstecke dienen können, sind auf allen Bau- und zugehörigen Bewegungsflächen weitestgehend zu entfernen. Alternativ ist eine ökologische Baubegleitung erforderlich.

Zum Schutz der Reptilien ist bei Erdarbeiten darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden bzw. die Gräben und Gruben schnellstmöglich geschlossen und vorher eventuell hereingefallene Tiere entfernt werden.

Maßnahmen zum Schutz des Fischotters

(Lebensraum: FFH-Gebiet „Schweriner Außensee und angrenzende Wälder und Moore“). Zum Schutz des Fischotters ist ein Durchfahrtsverbot in Richtung der beiden östlichen Grundstücke der Straße „Am See“ für Nicht-Anlieger auszuweisen. Zusätzlich sind Hinweisschilder, eine Geschwindigkeitsbegrenzung zur Dämmerungs- und Nachtzeit und ggf. eine Leiteinrichtung zum Schutz des Fischotters einzurichten.

In der FFH- Verträglichkeitsuntersuchung für das FFH-Gebiet „Schweriner Außensee und angrenzende Wälder und Moore“, Stand Juli 2015, wurde dargelegt, dass mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes erhebliche Auswirkungen auf die Lebensraumtypen und Zielarten des FFH-Gebietes ausgeschlossen werden können. Diese Einschätzung wird durch die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg mitgetragen. Die Maßnahmen zum Schutz des Fischotters wurde in den Teil-B Text aufgenommen und sollen entsprechend umgesetzt werden.

Das Durchfahrtsverbot und die Geschwindigkeitsbegrenzung zum Schutz des Fischotters sollten einer regelmäßigen Kontrolle unterliegen.

Die FFH-Verträglichkeitsprüfung für das Europäische Vogelschutzgebiet „Schweriner Seen“ wurde nochmals überarbeitet und mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und in der vorliegenden Fassung der Unteren

Naturschutzbehörde zur Verfügung gestellt. Dazu wurden insbesondere die Wegeführungen am Schweriner See zwischen Bad Kleinen und Lübstorf betrachtet und auf ihre potentielle Nutzung durch Gäste aus dem zukünftigen Ferienhausgebiet in Gallentin durch die Umsetzung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14a untersucht. Es ließ sich feststellen, dass der ufernahe, unbefestigte Weg kurz hinter Schloss Wiligrad in seiner Qualität nachlässt und es unwahrscheinlich ist, dass dieser häufig durch Gäste aus Gallentin genutzt wird. Es ist wahrscheinlicher, dass die befestigte Radwegstrecke weiter westlich des Ufers genutzt wird oder kürzere Spaziergänge unternommen werden.

Eine Beeinträchtigung des Habitats des Haubentauchers bei Lübstorf durch die Umsetzung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14a ist somit auszuschließen. Maßnahmen zum Schutz des Haubentauchers sind nicht notwendig. Auf eine Summationsprüfung kann, da keine Auswirkungen zu erwarten sind, verzichtet werden.

Maßnahmen zum Schutz des Bodens

„Innerhalb des Plangeltungsbereiches der 2. Änderung sind die Vegetationsflächen durch den Erschließungsträger vor Nutzungsbeginn mit mindestens 35 cm Boden anzudecken, welcher als Vegetationsschicht geeignet ist und die Vorsorgewerte nach BBodSch⁵ bzw. Z0 nach LAGA M20⁶ einhält. Auf Andeckung von nachweislich unbelastetem Boden kann dann verzichtet werden, wenn für den vorhandenen Boden der gutachterliche Nachweis gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse von der unteren Bodenschutzbehörde bestätigt ist. Dies gilt nicht für das Teilgebiet WA 9 sowie nicht für die Flächen innerhalb der festgesetzten Aufschüttungsfläche.“

Die getroffene Festsetzung basiert auf der Stellungnahme der Unteren Bodenschutzbehörde vom 04.09.2019. Die als Lagerflächen für möglicherweise belastete Abbruchmaterialien genutzten Bereiche wurden nach Erkenntnissen der Unteren Bodenschutzbehörde verlagert und sind nicht ausreichend eingrenzbar. Daher besteht für den gesamten Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes aus Sicht der Unteren Bodenschutzbehörde die Besorgnis von Schadstoffbelastungen.

Die Stellungnahme der Behörde vom 04.09.2019 hat Auswirkungen auf die textliche Festsetzung 8.1 der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14A. Dort wurde der Bodenauftrag auf mindesten 30 cm begrenzt. Die Festsetzung wird nunmehr auf 35 cm angepasst. Für diese Aufschüttungsfläche wurden die Belange der Behörde bereits berücksichtigt, da sich die Aufschüttungsfläche innerhalb der mit der Behörde abgestimmten Untersuchungsfläche befindet. Die Aufschüttungsfläche ist somit bereits erfasst. Die Bebauung im Baugebiet WA 9 wurde gemäß dem Ursprungsbebauungsplan realisiert und war zum Zeitpunkt der 1. Änderung des Bebauungsplanes fertig. Das Baugebiet WA 9 befand sich nicht innerhalb des mit der Behörde abgestimmten Untersuchungsbereiches im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes. Für Grundstücke die bereits einer bestimmungsgemäßen Nutzung unterliegen ist die Besorgnis von

⁵ "Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), die zuletzt durch Artikel 3 Absatz 4 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465) geändert worden ist

⁶ LAGA M 20 TR Boden-Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen, Teil II: Technische Regeln für die Verwertung, 1.2 Bodenmaterial (TR Boden), Stand 05.11.2004

Schadstoffbelastungen nicht darstellbar, da diese Grundstücke zum Zeitpunkt der Stellungnahme als Lagerflächen nicht zur Verfügung standen.

Sofern der Nachweis erbracht wurde und eine Unbedenklichkeit für den Wirkungspfad Mensch-Boden berücksichtigt wurde, kann auf die Andeckung nach vorhergehender Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde verzichtet werden. Hilfsweise wird jeweils die Klassifizierung auf den Flächen überprüft, so dass gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse gewährleistet werden und der Wirkungspfad Mensch-Boden berücksichtigt ist. Der Erschließungsträger/ Vorhabenträger kann jederzeit den Nachweis führen, dass hier keine Auswirkungen, wie dargelegt, zu befürchten sind.

5.2.4 Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und Bindungen für deren Erhaltung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Mit der rechtsverbindlichen 1. Änderung des Bebauungsplanes wurden bereits Festsetzungen zu den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern getroffen. Diese sind nachfolgend aufgeführt. Die getroffenen Festsetzungen wurden nicht geändert und bleiben zur Einbindung des Plangebietes in die Landschaft und zur Ortsrandbegrünung weiterhin bestehen.

Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind in einem Pflanz- und Reihenabstand von 1,00 m mit heimischen und standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Bäume 1. Ordnung sind als Hochstamm, 3 x v., Stammumfang 16-18 cm zu verwenden.

Bäume 2. Ordnung sind als Heister, 2 x v., Höhe 175/ 200 cm zu verwenden.

Sträucher sind 2 x v., Höhe 125/ 150 cm zu verwenden.

Für die Pflanzung von Gehölzen ist auf nachfolgende Gehölzliste zurückzugreifen:

*Bäume: Stiel-Eiche (Quercus robur),
Esche (Fraxinus excelsior),
Hainbuche (Carpinus betulus),
Winter-Linde (Tilia cordata),
Feld-Ahorn (Acer campestre),
Hänge-Birke (Betula pendula).*

*Sträucher: Schlehe (Prunus spinosa),
Hasel (Corylus avellana),
Eingrifflicher Weißdorn (Crataegus monogyna),
Zweigrifflicher Weißdorn (Crataegus laevigata),
Hunds-Rose (Rosa canina),
Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus),
Purgier-Kreuzdorn (Rhamnus cathartica),
Roter Hartriegel (Cornus sanguinea).*

Die Pflanzliste wird um folgende Arten von Bodendeckern, insbesondere für die Böschungsbepflanzung, ergänzt:

*Bodendecker: Efeu (Hedera helix)
Blutrote Storchschnabel (Geranium sanguineum)
Ruprechtskraut (Geranium robertianum)
Glanz-Apfelrose (Rose rugotida)
Echter Lavendel (Lavandula angustifolia)
Bodendeckerrosen (Rosa spec.)
Korallenbeere (Symphoricarpos orbiculatus)
Zwergmispel-Arten (Cotoneaster spec.).*

Eine Böschungsbepflanzung wurde bereits im Rahmen der Realisierung der 1. Änderung des Bebauungsplanes vorgenommen. Es waren erhebliche Ausfälle der Bepflanzung in den vergangenen Vegetationsperioden zu verzeichnen. Zur Erosionsvermeidung und der Sicherung der Böschungsbepflanzung wurden die Festsetzungen nunmehr wie folgt ergänzt:

Zur Erosionsvermeidung sind an der Böschungsseite Bodendecker, Gehölze und Strauchgruppen auf einem Böschungsgewebe anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für die Anpflanzung sind heimische und standortgerechte Gehölze zu verwenden und dauerhaft zu erhalten.

Die Sicherung der Böschung durch Anpflanzungen i.V.m. einem Böschungsgewebe wird durch die Gemeinde als ausreichend angesehen. Die Böschungsbepflanzung in Verbindung mit einem Böschungsgewebe aus Jute soll zur Sicherung der Bepflanzung vorgenommen werden. Dadurch wird gewährleistet, dass die Pflanzen richtig anwachsen und nicht durch Regen weggespült werden können. Durch Anpflanzungen am Rand des Gebietes sollen weiche Übergänge zur offenen Landschaft weiter gesichert. Dies war bereits Zielsetzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes.

Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB mit Sichtschutzfunktion sind an den Terrassenbereichen der Gebäude anzuordnen. Die Gehölzauswahl ist nicht an standortheimische Arten gebunden.

Die Festsetzung ermöglicht gezielt Festsetzungen über die Begrünung der bebauten und nicht bebauten Bereiche aus städtebaulichen Gründen treffen zu können. Die Festsetzung dient aus städtebaulichen Gründen einer Abschirmung der bebauten und genutzten Terrassenbereiche. Die angestrebte Sichtschutzfunktion als Abschirmung für Teile baulicher Anlagen (hier Terrassen) ist ein städtebaulicher Grund, der eine Festsetzung der Anpflanzungen gerechtfertigt. Durch diese Festsetzung werden Neupflanzungen vorgesehen. Hierbei ist die Gehölzauswahl nicht an standortheimische Arten gebunden.

5.2.5 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12 und 14 Abs. 1 BauNVO, § 23 Abs. 5 BauNVO)

Die Regelungen zu der Zulässigkeit von überdachten Stellplätzen und Garagen wurden dahingehend ergänzt, dass dem durch die allgemeine Wohnnutzung verursachten Bedarf Rechnung getragen werden kann. Es sind somit Garagen und auch überdachte Stellplätze innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den dafür festgesetzten Flächen allgemein zulässig. Zur Sicherung der Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern

und sonstigen Bepflanzungen verzichtet die Gemeinde im nordwestlichen Änderungsbereich auf die Ausweisung von den Flächen für Garagen, sofern diese noch nicht auf der Grundlage der rechtsverbindlichen 1. Änderung bereits realisiert wurden.

5.2.6 Flächen für die Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes werden die im Bestand vorhandenen Anlagen zur Abwasserbeseitigung, Abwasserpumpwerk und öffentliche WC-Anlage, innerhalb einer Fläche für die Abwasserbeseitigung festgesetzt und gesichert. Beide Anlagen dienen nicht nur dem Baugebiet, sondern einem größeren Einzugsbereich, sodass eine Berücksichtigung als Nebenanlagen innerhalb von Bauflächen nicht vorgenommen wird. Die Fläche befindet sich im Eigentum der Gemeinde. Für die öffentliche WC-Anlage wird zusätzlich die überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt, um die Anlage an diesem Standort in ihrer Lage zusätzlich zu sichern. Die im Bestand vorhandene WC-Anlage befindet sich innerhalb des gesetzlichen Waldabstandes.

5.2.7 Geh-Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die bereits bestehenden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gemäß der 1. Änderung des Bebauungsplanes gelten für die 2. Änderung des Bebauungsplanes fort und sind für die gesicherte Erschließung weiterhin erforderlich.

Die neu herzustellende private Erschließungsstraße (Planstraße C) und die in Weiterführung der Wendanlage festgesetzten Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten sollen bzw. wurden für die Verlegung der für die Nutzung der Grundstücke erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen genutzt. Innerhalb dieser Flächen verläuft das Gewässer II. Ordnung Nr. 29 mit zusätzlichen Hausanschlussleitungen für an den Änderungsbereich angrenzende Grundstücke, die Schmutzwasserleitung mit zusätzlichen Hausanschlussleitungen für an den Änderungsbereich angrenzende Grundstücke, die Trinkwasserleitung und weitere Versorgungsleitungen.

Die Sicherung der bereits verlegten Leitungen der Ver- und Entsorgungsträger wurde teilweise bereits grundbuchlich vorgenommen bzw. es ist eine grundbuchliche Sicherung beabsichtigt. Es bestehen bereits grundbuchlich gesicherte Leitungsrechte für das Gewässer II. Ordnung, die in die Planungszeichnung nachrichtlich übernommen wurden.

Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht endet im nördlichen Bereich des Änderungsbereiches in einem Geh- und Leitungsrecht. Eine verbindende Durchfahrt in angrenzende Baugebiete ist städtebaulich nicht vorgesehen. Die städtebauliche Ordnung wird durch die so gewählte Erschließungsmöglichkeit nicht gestört.

Die Grundstücksanschlusskanäle für Schmutzwasser und für Regenwasser für die Wohnhäuser „Alte Dorfstraße“ Nr. 11 – Nr. 23 und die Kinderferienanlage „Ulis Kinderland“ sowie das dazugehörige Wohnhaus wurden über

Grunddienstbarkeiten im Grundbuch gesichert und im Bebauungsplan als Leitungsrechte, wie in der Grunddienstbarkeit beschrieben, festgesetzt. Die Außengrenzen der Leitungsrechte werden dadurch bestimmt, dass von der Leitungsachse beidseits ein Abstand von 2,00 m zu berücksichtigen ist. Durch die Berücksichtigung der grundbuchlich gesicherten Leitungsrechte wurde die Baugrenze im nördlichen Teil des Änderungsbereiches entsprechend geringfügig angepasst. Darüber hinaus befinden sich die bereits verlegten Grundstücksanschlusskanäle innerhalb von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Die festgesetzten Leitungsrechte im Baugebiet WA 6 und innerhalb der festgesetzten privaten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich - Mischverkehrsfläche“ dienen dem Anschluss der begünstigten Grundstückseigentümer außerhalb des Plangeltungsbereiches an die Schmutzwasserleitung und zur Einleitung des Regenwassers über Hausanschlussleitungen in das Gewässer II. Ordnung innerhalb des Plangeltungsbereiches.

Durch die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB werden nur die Rechte geschaffen, das Grundstück so zu nutzen. Diese Rechte müssen über eine öffentlich-rechtliche Baulast oder eine privatrechtliche Grunddienstbarkeit noch vertraglich gesichert werden bzw. die Sicherung ist bereits teilweise erfolgt. Die Gemeinde ist nicht Grundstückseigentümer der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Flächen im Plangebiet, so dass die Hinweise zum Umgang mit den Flächen durch den Erschließungsträger bzw. Grundstückseigentümer zu beachten sind.

Die öffentlich-rechtliche Sicherung der Erschließung der Baugrundstücke durch Privatstraßen und über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte ist zu beachten. Dies erfordert in der Regel eine öffentlich-rechtliche Absicherung mittels Baulast. Das Prüferfordernis für die öffentlich-rechtliche Sicherung der Erschließung im Rahmen der Genehmigungsfreistellung von Vorhaben nach Maßgabe § 62 Abs. 2 LBauO M-V ist durch die Gemeinde zu beachten.

Das im südlichen Bereich des Plangebietes festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht dient der Sicherung des verrohrten Gewässers II. Ordnung (Graben Nr. 29) und wurde zugunsten des Wasser- und Bodenverbandes festgelegt. Eine Umverlegung der Leitung kommt aufgrund ihrer Weiterführung und Funktion derzeit nicht in Betracht.

Innerhalb des Baufeldes WA 8 ehemals SO5/ B+I TF1 befindet sich das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht auf einem bestehenden Fahrweg und sichert die Erschließung der vorhandenen Ferienhausbebauung. Zur Sicherung der Erschließung wurde das Flurstück 345/52 der Flur 1, Gemarkung Gallentin mit in den Änderungsbereich einbezogen. Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht bindet in die private Erschließungsstraße D ein, die in die öffentliche Straße „Am See“ einmündet.

5.2.8 Wegfall des aufschiebend bedingten Baurechtes (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Der Wegfall des aufschiebend bedingten Baurechts gemäß § 9 Abs. 2 BauGB begründet sich in der bereits hergestellten Sanierung des Gewässers II. Ordnung Graben 29 und der damit verbundenen Zulässigkeit der Einleitung des

anfallenden Oberflächenwassers aus dem Plangebiet und von Grundstücken außerhalb des Plangeltungsbereiches in den Graben 29.

5.2.9 Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 86 LBauO)

Die örtlichen Bauvorschriften werden gemäß den getroffenen Regelungen im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes beibehalten und gelten somit fort.

Es erfolgt lediglich eine Präzisierung der Festsetzung zur Zahl der Stellplätze (§ 86 Abs. 1 Nr. 4 LBauO) dahingehend, dass Garagen und Carports auf die Anzahl der Stellplätze anzurechnen sind. Die Festsetzung der Anzahl der Stellplätze je Wohnung dient städtebaulichen und verkehrlichen Erfordernissen. Es soll gesichert werden, dass Stellplätze auf dem eigenen Grundstück errichtet werden. Ziel ist es, den Ausbau der privaten Verkehrsflächen zu minimieren und den ruhenden Verkehr auf den Baugrundstücken selbst zu regeln.

5.3 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche innerhalb der Grenzen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14A beträgt ca. 2,03 ha. Daraus ergibt sich folgende Flächenverteilung für den Änderungsbereich auf Grundlage der aktualisierten Zerlegungsvermessung.

Tab 1: Flächenverteilung im Änderungsbereich

Flächennutzung	Flächengröße [m²]	
Baugebietsflächen		
▪ WA 6	10.645,7	16.856,6
▪ WA 7	3.236,6	
▪ WA 8	949,6	
▪ WA 9	2.024,7	
Verkehrsflächen		
▪ Verkehrsfläche bes. ZB (öffentliche VF)	1.600,5	3.170,7
▪ Verkehrsfläche bes. ZB (private VF)	1.570,2	
Flächen für Ver- und Entsorgung		
▪ Abwasser ZB öff. WC und APW	245,1	245,1
Gesamtfläche des Plangebietes		20.272,4

6. Wesentliche Auswirkungen der Planung

6.1 Städtebauliche Auswirkungen

Durch die Änderung der Art der baulichen Nutzung sind keine nachteiligen städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten. Die westlich angrenzenden Flächen an das Plangebiet sind bereits durch Wohnbebauung geprägt. Die geplante Wohnbebauung fügt sich in die Umgebungsnutzung der angrenzenden bebauten Bereiche ein, sodass keine beachtlichen negativen Auswirkungen auf die Lebensverhältnisse in der Umgebung des Plangebiets zu erwarten sind. Erhebliche Beeinträchtigungen des Erholungswertes und der

Wohnfunktion des Planbereiches bzw. der Umgebung werden durch das Vorhaben nicht erwartet. Die Planung wird einen positiven Einfluss auf die Bevölkerungsentwicklung haben und entspricht den Zielen der Gemeinde Bad Kleinen die Einwohnerzahl zu halten und möglichst zu erhöhen. Die Sicherung des Eigenbedarfs und eine maßvolle über den Eigenbedarf hinausgehende Entwicklung bildet für die Gemeinde eine wesentliche Voraussetzung der Stärkung des Grundzentrums als Siedlungsstandort.

Die mit der geplanten Bebauung verbundene, stärkere verkehrliche Frequentierung, wird als nicht erheblich eingeschätzt. Es werden hauptsächlich Zielverkehre erfolgen. Das zusätzliche Verkehrsaufkommen ist gering und führt zu keinen wesentlichen Lärmbeeinträchtigungen in der Umgebung. Es sind ebenso keine wesentlichen Auswirkungen auf das vorhandene Straßensystem ersichtlich.

6.2 Auswirkungen auf die Umwelt

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB aufgestellt werden. Es sind die Belange des Umwelt- und Naturschutzes im Rahmen der Abwägung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu beachten.

Mensch, menschliche Gesundheit

Erhebliche Beeinträchtigungen der Wohnfunktion der Umgebung werden durch das Vorhaben nicht erwartet. Die im Bestand vorhandenen Verkehrsflächen in der Umgebung bleiben unverändert und sind für den aufzunehmenden Anliegerverkehr ausreichend bemessen. Erhöhte Lärmimmissionen im Hinblick auf das Schutzgut Mensch sind aufgrund der Plangebietsgröße und der Festsetzung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden nicht zu erwarten. Durch die Wiedernutzbarmachung einer brach gefallenen Fläche innerhalb des Siedlungsgefüges kann zusätzlicher Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung geschaffen werden.

Das Nebeneinander von im Bestand vorhandener allgemeiner Wohnnutzung und einem Sondergebiet, das der Erholung dient, schließt sich hinsichtlich der Störanfälligkeit nicht von vornherein aus. In der allgemeinen Rechtsprechung ist es anerkannt, dass Sondergebiete, die der Erholung dienen, je nach Zweckbestimmung des Sondergebietes den Schutzanspruch eines reinen Wohngebietes oder eines allgemeinen Wohngebietes beanspruchen. Somit ist das Nebeneinander eines allgemeinen Wohngebietes und eines Sondergebietes, das der Erholung dient, grundsätzlich miteinander vereinbar. Zusätzliche Lärmschutzmaßnahmen gegenüber Kinderlärm verstoßen gegen die Vorrangstellung der Kinder in unserer Gesellschaft und es werden keine Lärmschutzmaßnahmen berücksichtigt.

Fläche, Boden, Bodenschutz

Im Plangebiet stehen aufgrund der bereits erfolgten Beräumung dieser Fläche keine natürlich gewachsenen Böden an. Das natürliche Bodengefüge ist durch die anthropogene Nutzung gestört. Durch die mögliche Wiedernutzbarmachung der Fläche wird sich gegenüber der Bestandssituation eine höhere Versiegelung ergeben. Da jedoch die Funktionsfähigkeit des Bodens aufgrund der ehemals vorhandenen Bebauung und der nunmehr erfolgten Beräumung dieser Fläche bereits beeinträchtigt ist und der zu erwartende Eingriff relativ

gering ist, sind keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden zu erwarten. Mit der Entwicklung des Wohnstandortes innerhalb des Siedlungsgefüges wird ein Beitrag zur Innenentwicklung geleistet und der Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen entgegengewirkt. Dies dient dem Bodenschutz.

Eine Ausschöpfung der in § 17 Abs. 1 BauNVO festgelegten Obergrenze der GRZ für allgemeine Wohngebiete wird mit der Planung nicht erreicht, was sich positiv auf das Schutzgut Fläche auswirken wird.

Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen sind der Gemeinde nach derzeitigem Kenntnisstand nicht bekannt. Der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern ist durch die Einhaltung gesetzlicher Vorschriften abgesichert. Aufgrund der teilweise als Lagerflächen genutzten Bereiche wurden erhöhte Anforderungen an den Bodenschutz im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes dargestellt. Die Anforderungen an den Bodenschutz wurden für die 2. Änderung des Bebauungsplanes entsprechend den neuen Erkenntnissen der Unteren Bodenschutzbehörde erweitert. Die als Lagerflächen für möglicherweise belastete Abbruchmaterialien genutzten Bereiche wurden nach Erkenntnissen der Unteren Bodenschutzbehörde verlagert und sind nicht ausreichend eingrenzbar. Daher besteht für den gesamten Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes aus Sicht der Unteren Bodenschutzbehörde die Besorgnis von Schadstoffbelastungen. Die neuen Erkenntnisse der Unteren Bodenschutzbehörde wurden entsprechend berücksichtigt.

Wasser, Niederschlagswasser

Durch die Umsetzung der Planung wird sich gegenüber der ehemaligen Bestandssituation eine höhere Versiegelung ergeben, was Einfluss auf die Grundwasserneubildung hat. Die Bedeutung des Plangebietes für das Schutzgut Wasser ist gering. Niederschlagswasser kann innerhalb des Plangebietes nur schwer versickert werden. Das anfallende Niederschlagswasser wird in das im Plangeltungsbereich vorhandene verrohrte Gewässer II. Ordnung (Graben 29) eingeleitet und über das Gewässer II. Ordnung dem Schweriner See zugeführt.

Bei Einhaltung des ordnungsgemäßen Umganges mit Betriebsmitteln sind baubedingte Risiken des Menschen durch Grundwasserverunreinigungen etc. ausschließbar. Dazu gehören u.a. Vorkehrungen zum Schutz vor Grundwasserverunreinigungen in der Bauzeit.

Pflanzen, Tiere

Mit der Umsetzung der städtebaulichen Zielsetzungen ergeben sich auch Auswirkungen auf den vorhandenen naturräumlichen Bestand. Insbesondere werden die ruderalen Flächen, die sich aufgrund der Nutzungsaufgabe zwischenzeitlich entwickelt hatten, durch Umgestaltung und Nutzungsintensivierung betroffen sein. So werden die beräumten Freiflächen im Gesamtbereich zukünftig durch eine Nutzung gekennzeichnet sein. Aufgrund der bereits erfolgten Beräumung des Plangebietes und den Vorkenntnissen für den Standort ist nicht mit dem Vorkommen seltener, geschützter Tier- und Pflanzenarten zu rechnen. Siedlungstypische Arten sind charakteristisch.

Die Ausführungen zum Artenschutz gemäß der rechtsverbindlichen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14A werden bestätigt. Die mit der rechtsverbindlichen 1. Änderung des Bebauungsplanes festgesetzten externen

Kompensationsmaßnahmen sind für die 2. Änderung des Bebauungsplanes ebenso relevant und umzusetzen.

„Externe Kompensationsmaßnahme - EM 1

Auf dem 66.607 m² großen Flurstück 104/1 der Flur 1 in der Gemarkung Gallentin sind insgesamt 9.341 m² intensiv genutzte Ackerfläche über natürliche Sukzession zu einem Gehölzbestand zu entwickeln. Von den 9.341 m² sind laut dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 14A der Gemeinde Bad Kleinen 8.240 m² und entsprechend der 1. Änderung der Bebauungsplanes Nr. 14A der Gemeinde Bad Kleinen 1.101 m² zu realisieren. Auf 10 % der Sukzessionsfläche sind Initialpflanzungen vorzunehmen. Sämtliche Anpflanzungen sind ausschließlich aus einheimischen und standortgerechten Laubgehölzen herzustellen.

Folgende Arten und Pflanzqualitäten sind vorzusehen:

Bäume 1. Ordnung als Heister 150/175 cm:

Stiel-Eiche (Quercus robur).

Bäume 2. Ordnung als leichte Heister 150/175 cm:

Hainbuche (Carpinus betulus),

Feld-Ahorn (Acer campestre),

Eberesche (Sorbus aucuparia).

Sträucher, Höhe 80-100 cm:

Schlehe (Prunus spinosa),

Hasel (Corylus avellana),

Weißdorn (Crataegus monogyna),

Hunds-Rose (Rosa canina),

Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus),

Purgier-Kreuzdorn (Rhamnus cathartica).

Die Pflanzungen sind in artgerechten Pflanzabständen durchzuführen.“

Zur Erosionsvermeidung und der Sicherung der Böschungsbepflanzung wurden die Festsetzungen und die Pflanzenauswahl ergänzt. Die Böschungsbepflanzung in Verbindung mit einem Böschungsgewebe aus Jute soll zur Sicherung der Bepflanzung vorgenommen werden. Dadurch wird gewährleistet, dass die Pflanzen richtig anwachsen und nicht durch Regen weggespült werden können.

Besonders geschützte Arten gemäß § 44 BNatSchG

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde für den Änderungsbereich ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt. Im Ergebnis kann davon ausgegangen werden, dass mit Umsetzung der vorgeschlagenen Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG von der Umsetzung der Planung nicht berührt werden. Die festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung gelten für die 2. Änderung des Bebauungsplanes fort.

Schutzgebiete, Schutzobjekte

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des BNatSchG sind durch das Vorhaben

betroffen. Die Natura 2000-Verträglichkeitsuntersuchungen für das FFH-Gebiet „Schweriner Außensee und angrenzende Wälder und Moore“ (DE 2234-304) und für das SPA „Schweriner Seen“ (DE 2235-402) wurden durchgeführt. Im Ergebnis der Prüfungen wird dargelegt, dass die geplante 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14A auch weiterhin mit den Schutzzwecken der FFH- und SPA-Gebiete vereinbar ist. Erhebliche Beeinträchtigungen der Zielarten oder Schutzzwecke des SPA-Gebietes sind durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten. Die Maßnahmen zum Schutz des Fischotters wurden in den Teil-B Text aufgenommen und sollen entsprechend umgesetzt werden. Die bereits in den Planunterlagen zur 1. Änderung des Bebauungsplanes dargestellten Maßnahmen zum Schutz des Fischotters werden seitens der Unteren Naturschutzbehörde weiterhin als geeignet angesehen und sind entsprechend umzusetzen. Die Erfolgskontrolle erfolgt durch die Gemeinde in Abstimmung mit der zuständigen Behörde.

Die Natura2000-Verträglichkeitsprüfung für das Europäische Vogelschutzgebiet „Schweriner Seen“ wurde nochmals überarbeitet und mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Eine Beeinträchtigung des Habitats des Haubentauchers bei Lübstorf durch die Umsetzung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14a ist somit auszuschließen. Maßnahmen zum Schutz des Haubentauchers sind nicht notwendig. Es werden vorsorglich Vorschläge für Maßnahmen zum Schutz des Haubentauchers, wie die Leinenpflicht für Hunde und Hinweisschilder zur Besucherlenkung durch die Gemeinde berücksichtigt.

Die Gemeinde hat sich mit den touristischen Kapazitäten und den zukünftigen Kapazitäten sowie den damit verbundenen Wirkungen insbesondere auf das SPA-Gebiet „Schweriner Seen“ und das FFH-Gebiet „Schweriner Außensee und angrenzende Wälder und Moore“ beschäftigt und kommt zu dem Ergebnis, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind und somit eine Verträglichkeit nachgewiesen werden kann.

Die Prüfungen wurden für eine touristische und Feriennutzungen durchgeführt, sodass die Gemeinde davon ausgehen kann, dass mit einer allgemeinen Wohnnutzung die Ergebnisse der durchgeführten Prüfung weiterhin Bestand haben und mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes 14A erhebliche Beeinträchtigungen der Zielarten oder Schutzzwecke des FFH- und SPA-Gebietes nicht zu erwarten sind. Eine Erhöhung von Kapazitäten erfolgt mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes nicht, eher ist durch den Wegfall der Bereiche der touristischen Infrastruktur eine Reduzierung der Kapazitäten zu erwarten bzw. werden die Auswirkungen durch Freizeitaktivitäten im Vergleich von Wohnnutzung zu Feriennutzung und touristischer Nutzung geringer bewertet.

Gemäß §§18, 19, und 20 NatSchAG M-V geschützte Gehölze oder Biotope sind auf den zur Bebauung vorgesehenen Flächen vom Vorhaben nicht betroffen.

Klima und Luft

Die vorhandenen Flächen haben eine geringe Bedeutung als Frischluftentstehungsgebiet, da eine Teilversiegelung der Flächen bereits vorhanden war. Mit der Realisierung der Bebauung ist eine geringfügige Veränderung des Kleinklimas im überplanten Bereich zu erwarten. Durch die Lage am Schweriner See und angrenzenden Waldflächen besteht weiterhin ein

günstiges Klima. Veränderungen des Lokal- und Regionalklimas sind nicht zu erwarten. Veränderungen sind nur im kleinklimatischen Bereich anzunehmen.

Im Plangebiet sind keine nennenswerten lufthygienischen Belastungen vorhanden. Infolge der mit der Bebauung und durch den zusätzlichen Verkehr erzeugten Emissionen wird keine Erhöhung der Luftschadstoffwerte bewirkt werden. Durch die erneute Begrünung der Grundstücke wird ein Teil des Schadstoffausstoßes ausgefiltert und trägt gleichzeitig zu einer positiven Lufthygiene bei.

Mit der Realisierung der Planung sind keine klimaschutzrelevanten Auswirkungen zu erwarten.

Schutzgut Landschaftsbild

Das charakteristische Siedlungsgefüge wird ergänzt. Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes wird das Siedlungsbild verbessert und das Ortsbild wird vervollständigt. Die landschaftlichen Freiräume sind von der geplanten Bebauung nicht betroffen.

Kultur- und Sachgüter

Es sind Bodendenkmale innerhalb des Plangebietes bekannt. Die Lage und die Größe des vorhandenen Bodendenkmals hat sich im Vergleich zum genehmigten Ursprungsbebauungsplan erheblich verändert. Hier handelt es sich um ein Bodendenkmal, dessen Veränderung oder Beseitigung nach § 7 Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Lande Mecklenburg-Vorpommern (Denkmalschutzgesetz – DSchG M-V) genehmigt werden kann. Es ist nicht auszuschließen, dass Funde und auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden und mit dem Vorhandensein von bisher unentdeckten Bodendenkmalen gerechnet werden kann. Hierzu wurden entsprechende Regelungen in den textlichen Festsetzungen als nachrichtliche Übernahmen getroffen.

6.3 Wesentliche Belange der Abwägung

Städtebauliche Belange

Der Eigentümer der Flächen strebt die Entwicklung des ehemals für Feriennutzung entwickelten Standortes für eine Nutzung als Wohnstandort an. Die Gemeinde Bad Kleinen unterstützt dieses Vorhaben und hat daher am 08.05.2019 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes mit dem Ziel der Änderung der Art der baulichen Nutzung in ein allgemeines Wohngebiet, beschlossen. Das Verfahren wurde als Verfahren der Innenentwicklung nach § 13a BauGB durchgeführt.

Die Gemeinde hat mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes ihre Entwicklung als Wohnstandort als auch die touristische Entwicklung betrachtet. In ihrem Leitbild hat die Gemeinde Bad Kleinen ihre langfristige Entwicklung dargestellt und darin das Ziel formuliert, dass alle Planungen dem Ziel dienen sollen, die Einwohnerzahl zu halten oder möglichst sogar zu steigern. Im touristischen Bereich sollen die Wassersportangebote sowie Angebote für Naturliebhaber, Wanderer und Radfahrer verbessert werden. Die Badestellen in Bad Kleinen und Gallentin sollen gesichert und gepflegt werden. Die Sicherung ihrer Ziele (Einwohnerentwicklung und Tourismusentwicklung) möchte die Gemeinde im Rahmen ihrer Verantwortung als einziges Grundzentrum zwischen dem Mittelzentrum Wismar und dem Oberzentrum Schwerin erreichen. Die Gemeinde räumt in diesem Zusammenhang der Wohnentwicklung den Vorrang

vor der touristischen Entwicklung im Ortsteil Gallentin ein. Mit der Entwicklung der Fläche, die bereits für eine Bebauung vorbereitet wurde, wird ein Beitrag zur Vermeidung von zusätzlicher Flächeninanspruchnahme und dem Schutz von unberührten Außenbereichsflächen geleistet. Die Gemeinde hat der Entwicklung der Wohnfunktion den Vorrang vor der touristischen Entwicklung eingeräumt und die touristische Entwicklung innerhalb des Tourismusentwicklungsraumes an diesem Standort im Ortsteil Gallentin zurückgestellt.

Das Nebeneinander von im Bestand vorhandener allgemeiner Wohnnutzung und einem Sondergebiet, das der Erholung dient, schließt sich hinsichtlich der Störanfälligkeit nicht von vornherein aus. In der allgemeinen Rechtsprechung ist es anerkannt, dass Sondergebiete, die der Erholung dienen, je nach Zweckbestimmung des Sondergebietes den Schutzanspruch eines reinen Wohngebietes oder eines allgemeinen Wohngebietes beanspruchen. Somit ist das Nebeneinander eines allgemeinen Wohngebietes und eines Sondergebietes, das der Erholung dient, grundsätzlich miteinander vereinbar. Das an die bestehende und geplante Wohnnutzung angrenzende Gebiet dient der Erholungsnutzung und hier insbesondere von Kindern. Im Allgemeinen unterliegt der Kinderlärm einem besonderen Toleranzgebot unserer Gesellschaft und hierbei geht die Gemeinde von der bestimmungsgemäßen Nutzung der Spielplätze und –anlagen aus. Zusätzliche Lärmschutzmaßnahmen gegenüber Kinderlärm verstoßen gegen die Vorrangstellung der Kinder in unserer Gesellschaft und es werden keine Lärmschutzmaßnahmen berücksichtigt.

Umweltbelange

Belange des Bodenschutzes

In ihrer Stellungnahme vom 04.09.2019 hat die Untere Bodenschutzbehörde neue Erkenntnisse zu den Flächen innerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes vorgetragen. Die Flächen wurden durch den Erschließungsträger als Baustoffzwischenlager für Bauschutt, wie Ziegel- und Betonbruch sowie Bodenmaterialien genutzt. Die als Lagerflächen für möglicherweise belastete Abbruchmaterialien genutzten Bereiche wurden nach Erkenntnissen der Unteren Bodenschutzbehörde verlagert und sind nicht ausreichend eingrenzbar. Daher besteht für den gesamten Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes aus Sicht der Unteren Bodenschutzbehörde die Besorgnis von Schadstoffbelastungen. Die Stellungnahme der Unteren Bodenschutzbehörde vom 04.09.2019 hat Auswirkungen auf die textliche Festsetzung 8.1 der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14A. Dort wurde der Bodenauftrag auf mindesten 30 cm begrenzt. Die Festsetzung wird nunmehr auf 35 cm angepasst. Die von der unteren Bodenschutzbehörde vorgeschlagene textliche Festsetzung wird für die verbleibenden relevanten Bereich des Änderungsbereiches berücksichtigt.

Belange des Naturschutzes

Bereits mit Berücksichtigung der Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde zur 1. Änderung des Bebauungsplanes hat die Gemeinde die Anforderungen an die Eingriffs- und Ausgleichsregelung überprüft. Das entstandene Defizit an Anpflanz- und Erhaltungsgeboten von 1.101 m² wird über Gehölzpflanzungen außerhalb des Plangeltungsbereiches ersetzt. Dafür wurde die in der externen Kompensationsmaßnahme EM1 festgesetzte Anpflanz- und Sukzessionsfläche in östlicher Richtung um 1.101 m² vergrößert.

Aus Sicht der Gemeinde wurde der nachvollziehbare Nachweis im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes bereits erbracht, in der Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes dargestellt und im Rahmen des städtebaulichen Vertrages durch Ergänzung berücksichtigt. Das Verfahren zur 2. Änderung des Bebauungsplanes wurde als Verfahren der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB geführt. Hier gilt für Bebauungspläne gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB, dass Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung, hier Änderung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entwicklung erfolgt oder zulässig sind. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14A erfüllt die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB.

Zur Sicherung der Flächen mit für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. verzichtet die Gemeinde im nordwestlichen Änderungsbereich auf die Ausweisung von Flächen für Garagen, sofern diese noch nicht auf der Grundlage der rechtsverbindlichen 1. Änderung bereits realisiert wurden.

Natura2000-Gebiete

Die Gemeinde Bad Kleinen hat sich bereits im Rahmen der Aufstellung der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14A mit den Anforderungen des Nachweises zur Verträglichkeit mit der Natura2000-Schutzgebietskulisse beschäftigt. Unter Berücksichtigung der veränderten Zielsetzungen, Entwicklung und Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes anstelle eines Ferienhausgebietes, geht die Gemeinde in ihrer Plausibilitätserklärung davon aus, dass sich keine Änderungen zum Ergebnis der Verträglichkeitsprüfung, die im Rahmen der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14A im Vergleich zur Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14A, ergeben. Dies ist auch entsprechend im Abwägungsergebnis dokumentiert.

Der BUND hat eine umfassende Stellungnahme mit Datum vom 20.08.2019 abgegeben, die im Rahmen des Abwägungsverfahrens zum Planverfahren der Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14A der Gemeinde Bad Kleinen behandelt wurde. Zum Schutz des Fischotters im Lebensraum FFH-Gebiet „Schweriner Außensee und angrenzende Wälder und Moore“ (DE 2234-304) ist ein Durchfahrtsverbot in Richtung der beiden östlichen Grundstücke der Straße „Am See“ für Nichtanlieger auszuweisen. Zusätzlich sind Hinweisschilder, eine Geschwindigkeitsbegrenzung zur Dämmerungs- und Nachtzeit und ggf. eine Leiteinrichtung zum Schutz des Fischotters einzurichten.

Hierzu hat die Gemeinde im Zuge der Abwägung klargestellt, dass diese Maßnahme weiterhin geeignet ist, den Fischotter zu schützen. Auswirkungen auf den Fischotter wurden deshalb in der Beurteilung als unerheblich bewertet. Im Rahmen der Behandlung der Stellungnahme des BUND⁷ hat sich die Gemeinde mit den einzelnen Anregungen beschäftigt. Zum Teil beziehen sich diese Anregungen nicht durchgängig auf die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14A. Die Gemeinde hat die Anregungen in Bezug auf die verbindlich vorliegende Natura2000-Verträglichkeitsuntersuchung für das FFH-

⁷ Stellungnahme BUND M-V e.V. vom 20.08.2019

Gebiet „Schweriner Außensee und angrenzende Wälder und Moore“ (DE 2234-304) mit Stand vom Juli 2015 bezogen. Ebenso hat sich die Gemeinde auf die Natura2000-Verträglichkeitsuntersuchung für das SPA „Schweriner Seen“ (DE 2235-402) vom Mai 2016 bezogen.

Im Ergebnis werden die Belange aus Sicht der Gemeinde begründet dargelegt, dass keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten sind. Zusammenfassend wird eingeschätzt, dass die Umsetzung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14A (wie auch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14A) nicht negativ auf die Erhaltungsziele des SPA „Schweriner Seen“ (DE 2235-402) oder die für den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteile wirkt. Eine Beurteilung der Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele des Schutzgebietes durch andere zusammenwirkende Pläne und Projekte wird daher nicht als notwendig angesehen. Der BUND hatte in seiner Stellungnahme zur Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14A am 06. Januar 2016 mitgeteilt,

„Der BUND nimmt das Vorhaben zur Kenntnis und hat nach derzeitigem Kenntnisstand keine ergänzenden naturschutzfachlichen Hinweise oder Bedenken.... Sollten uns Erkenntnisse aus aktuellen fachlichen Erhebungen zum Naturhaushalt vorliegen, die Auswirkungen auf die vorliegende Planung besitzen können, behalten wir uns weiteren Vortrag vor. Wir bitten um weitere Beteiligung am Verfahren bzw. um Übersendung der behördlichen Entscheidung.“

Die Gemeinde Bad Kleinen hat sich nochmals mit den Belangen beschäftigt und im Ergebnis der Abwägung kommt sie zu dem Ergebnis, dass die im Rahmen der Aufstellung der Satzung über die 2. Änderung vorgetragenen Belange des BUND durch die Gemeinde behandelt werden konnten und sich am Ergebnis keine Änderungen ergeben. Die im Rahmen der Aufstellung der Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14A vorgetragenen Belange berühren die Inhalte, die im Zuge der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14A vorgetragen wurden, nicht.

Es liegt auch die Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises vom 04.09.2019 vor. In der Stellungnahme⁸ werden die Darlegungen der Gemeinde zur Verträglichkeit mit der Natura2000-Schutzgebietskulisse für die oben genannten Schutzgebiete bestätigt.

6.4 Planverwirklichung

Bodenordnende Maßnahmen sind im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens nicht zwingend erforderlich. Die öffentlichen Erschließungsanlagen sind im Bestand vorhanden und befinden sich auf gemeindeeigenen Flächen. Darüber hinaus werden private Verkehrsflächen geregelt.

Die Gemeinde Bad Kleinen hat in einem Städtebaulichen Vertrag mit dem Vorhabenträger die Kostenübernahme zu Aufwendungen für die Erschließung und Vorbereitung des Gebietes, für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, für die Belange der Bodendenkmalpflege und des Bodenschutzes geregelt. Aufgrund

⁸ Landkreis Nordwestmecklenburg, Untere Naturschutzbehörde, Stellungnahme vom 04.09.2019

der gegebenen Eigentumsverhältnisse ist mit einer zügigen Realisierung des Bebauungsplanes zu rechnen.

7. Hinweise und Empfehlungen

Die nachfolgend aufgeführten Hinweise und Empfehlungen entsprechen der rechtsverbindlichen 1. Änderung des Bebauungsplanes und sind in den nachgelagerten Baugenehmigungs- und Anzeigeverfahren sowie im Rahmen der technischen Erschließungsplanung relevant.

7.1 Bodenschutz/ Altlasten/ Altlastenverdachtsflächen

Für die in der Planzeichnung gekennzeichnete Fläche ist nach Verwertung lagernder Schüttgüter eine repräsentative Untersuchung durchzuführen. Soweit Prüfwerte nach Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) überschritten werden, ist dieser Boden ordnungsgemäß zu entsorgen.

Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Abs. 3 und 6 des Bundesbodenschutzgesetzes genannten Personen sind verpflichtet konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, unverzüglich der zuständigen Unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen.

Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind die Grundstückseigentümer in Grundlage von § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land Mecklenburg – Vorpommern [Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) M-V] verpflichtet, den Unteren Bodenschutzbehörden der Landkreise und kreisfreien Städte hierüber Mitteilung zu machen.

Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderung des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden. Bei den Bauarbeiten anfallender Mutterboden/ Oberboden ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen.

7.2 Abfall- und Kreislaufwirtschaft

Sollten während der Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist der Landkreis Nordwestmecklenburg als zuständige Behörde zu informieren. Der Grundstücksbesitzer ist als Abfallbesitzer nach § 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Es wird weiterhin darauf hingewiesen, dass beim Rückbau vorhandener Anlagen darauf zu achten ist, dass weder Boden noch Bauschutt von rückzubauenden Gebäuden und Anlagen schadhaft belastet ist.

Alle Maßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass eine gemeinwohlverträgliche und geordnete Abfallentsorgung sichergestellt ist. Bauabfälle (Bauschutt, Baustellenabfälle, auch aus Abbruch) sind zur Verwertung einer zugelassenen Aufbereitungsanlage zuzuführen. Die Verwertung soll bereits auf der Baustelle durch Getrennthaltung von mineralischen, metallischen, hölzernen und sonstigen Bauabfällen nach Maßgabe GewAbfV vorbereitet werden. Nicht verwertbare bzw. schadstoffverunreinigte Materialien sind zu separieren und durch hierfür gesondert zugelassene Unternehmen entsorgen zu lassen. Die Abfallentsorgung der Baustelle soll innerhalb von vier Wochen nach Beendigung der Bauarbeiten abgeschlossen sein.

7.3 Munitionsfunde

Munitionsfunde sind nicht auszuschließen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittel (Kampfmittelbelastungsauskunft) für das Plangebiet sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V, Graf-York-Str. 6, 19061 Schwerin, zu erhalten. Ein Auskunftersuchen wird rechtzeitig vor Baubeginn empfohlen. Auf der Homepage www.brand-kats-mv.de ist unter „Munitionsbergungsdienst“ das Antragsformular sowie ein Merkblatt über die notwendigen Angaben zu finden.

Wer Kampfmittel entdeckt, in Besitz hat oder Kenntnis von Lagerstellen derartiger Mittel erhält, ist nach § 5 Kampfmittelverordnung verpflichtet, dies unverzüglich den örtlichen Ordnungsbehörden anzuzeigen.

Gemäß § 52 LBauO M-V ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich. Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitenden Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen.

7.4 Hinweise zu Versorgungsleitungen

Im Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen der Medienträger. Diese dürfen ohne Zustimmung des Eigentümers nicht überbaut oder umverlegt werden. Es sind die üblichen Schutz- und Sicherheitsabstände einzuhalten. Konkrete Angaben machen die Versorgungsträger auf Anfrage. Im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen sind bei der Ausführungsplanung und Bauausführung die Vorschriften der Versorgungsträger zum Schutz der Leitungen und Kabel zu beachten.

7.5 Gewässerschutz

Jeglicher Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hat auf der Grundlage des § 62 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und § 20 Landeswassergesetz M-V (LWaG M-V) 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 Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) einen Monat vor Baubeginn bei der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Dies trifft ebenso für eventuell notwendige Grundwasserabsenkungen während der Baumaßnahmen zu.

7.6 Belange der Deutschen Bahn AG

Aufgrund der Entfernung des Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr.14A von der Bahnstrecke Ludwigslust-Wismar (Strecke Nr. 6441) werden keine durch das Eisenbahn-Bundesamt zu vertretenden Belangen erkennbar berührt werden. Etwaige wahrnehmbare Immissionen aus dem Betreib der Bahn sind zu dulden. Abwehransprüche gegen den Betreiber der Eisenbahninfrastruktur bestehen nicht.

TEIL B – TEXT

ZUR SATZUNG ÜBER DIE 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 14 A DER GEMEINDE BAD KLEINEN „FÜR DAS GEBIET GALLENTIN-SÜD“ IM VERFAHREN NACH § 13a BAUGB

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 1.1 In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig:
- Wohngebäude,
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- 1.2 In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten können die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- ausnahmsweise zugelassen werden.
- 1.3 In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO
- Anlagen für Verwaltungen,
 - Gartenbaubetriebe und
 - Tankstellen
- gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit ausgeschlossen.
- 1.4 In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten können gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO Räume oder Gebäude, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden und die zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet und bestimmt sind (Ferienwohnungen im Sinne § 13a BauNVO) ausnahmsweise zugelassen werden.

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21a BauNVO)

Höhe der baulichen Anlagen

- 2.1 Die zulässige Höhe baulicher Anlagen wird durch die Festsetzung der maximalen Traufhöhe (TH_{max}) und der maximalen Firsthöhe (FH_{max}) bestimmt.
- 2.2 Die Traufhöhe ist das Maß zwischen Oberkante Erdgeschossfußboden (Rohfußboden) und dem Schnittpunkt der Außenseite der Außenwand mit der Dachhaut. Die festgesetzte Traufhöhe gilt nicht für Traufen von Dachaufbauten und -einschnitten sowie für Nebengiebel und Krüppelwalm bei Hauptgebäuden.

2.3. Die Firsthöhe ist das Maß zwischen Oberkante Erdgeschossfußboden (Rohfußboden) und dem obersten Abschluss der Dachhaut (First), also dem Schnittpunkt der Dachaußenhautflächen.

2.4 Für die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen gilt als unterer Bezugspunkt die Oberkante des Erdgeschossfußbodens (Rohfußboden).

3. HÖHENLAGE (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die konstruktive Sockelhöhe - in Höhe Erdgeschoßrohfußboden - darf maximal 0,30 m über dem Bezugspunkt liegen. Das Maß der Sockelhöhe bezieht sich auf den vertikalen Abstand zwischen der Oberkante des Erdgeschoßrohfußbodens und dem Bezugspunkt. In allen Baugebieten darf der Erdgeschoßrohfußboden jedoch auch nicht unter dem Bezugspunkt liegen.

Als Bezugspunkt gilt die mittlere Höhe des anstehenden Geländes, des für die Überbauung festgesetzten Grundstücksteils (gemäß natürlichem Gelände in der Kartengrundlage des Bebauungsplanes). Falls ein Geländeabtrag gemäß Festsetzung I.8 vorgenommen wurde, ist als unterer Bezugspunkt die neue Geländesituation maßgebend. Falls ein Geländeauftrag gemäß Festsetzung I.8 erfolgt ist, ist als unterer Bezugspunkt die neue Geländesituation maßgebend.

4. BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Für die Flächen im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes ist sämtlich die offene Bauweise zulässig.

5. HÖCHSTZULÄSSIG ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Einzelhäusern in den Baugebieten WA 6 und WA 7 wird auf eine Wohnung begrenzt.

6. NEBENANLAGEN, GARAGEN UND STELLPLÄTZE (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12 und 14 BauNVO, § 23 Abs. 5 BauNVO)

6.1 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes zwischen straßenseitiger Baugrenze und nächstgelegener Straßenbegrenzungslinie bzw. nächstgelegener Erschließungsfläche unzulässig. Anlagen für Abfallbehälter sind von diesen Festsetzungen ausgenommen.

6.2 In den Baugebieten WA 6 und WA 7 ist je Baugrundstück ein Nebengebäude mit einer Grundfläche von höchstens 15 m² und einer Gesamthöhe von nicht mehr als 3,00 m zulässig.

6.3 Stellplätze gemäß § 12 BauNVO sind im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes zwischen straßenseitiger Baugrenze und nächstgelegener Straßenbegrenzungslinie bzw. nächstgelegener Erschließungsfläche unzulässig. Überdachte Stellplätze und Garagen sind gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den dafür festgesetzten Flächen für die zugeordneten Baugrundstücke A-F zulässig.

**7. VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**

Innerhalb der von Bebauung freizuhaltenden Sichtflächen (S) sind Sichtbehinderungen mit einer Höhe von mehr als 0,70 m über der Fahrbahnhöhe unzulässig. Zulässig sind einzelne hochstämmige Bäume mit einer Kronenansatzhöhe über 2,50 m. Bei kleinen Sichtflächen entfällt die Randsignatur.

**8. FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)**

8.1 Die festgesetzte Fläche für Aufschüttungen mit der Zweckbestimmung „Aufschüttungsfläche“ ist mit einer mindestens ~~0,30~~ 0,35 m starken Bodenschicht anzudecken, die als Vegetationsschicht geeignet ist. Die Aufschüttungen sind bis zu einer maximalen Höhe von 0,35 m gemäß natürlichem Gelände in der Kartengrundlage des Bebauungsplanes zulässig.

8.2 Innerhalb der festgesetzten Fläche für Abgrabungen mit der Zweckbestimmung „Abgrabungsfläche“ sind Abgrabungen zum Zwecke der Bodenmodellierung zur Herstellung der Bebaubarkeit der Grundstücke bis zu einer Tiefe von maximal 3,00 m gemäß natürlichem Gelände in der Kartengrundlage des Bebauungsplanes zulässig.

**9. MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

9.1 Im Baugebiet WA 6 sind die Baugrundstücke mit den Leitungsrechten, wie in der Planzeichnung Teil-A festgesetzt, zu belasten.

9.2 Die festgesetzte private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich - Mischverkehrsfläche“ ist im Bereich der Wendenanlage mit einem Leitungsrecht, wie in der Planzeichnung Teil-A festgesetzt, zu belasten.

**II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
(§ 9 Abs. 4 BauGB und § 86 LBauO M-V)**

1. Innerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes sind nur symmetrische Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer für die Hauptgebäude zulässig.
2. Die Dacheindeckungen sind in den Farbtönen rot bis rotbraun und in den Farbtönen grau bis schwarzgrau zulässig.
3. Die Gesamtbreite aller Gauben darf 25 % der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten. Zu den Orgängen ist ein Mindestabstand von 1,50 m einzuhalten. Unterschiedliche Formen von Gauben auf einer Dachfläche sind unzulässig.
4. Liegende Dachfenster sind nur auf den der jeweiligen Erschließungsstraße abgewandten Gebäudeseite zulässig.
5. Glasbausteine dürfen an Außenwänden, die zur öffentlichen bzw. privaten Straße/ Erschließungsfläche gerichtet sind, nicht verwendet werden.
6. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeträger dürfen die Gliederung einer Fassade nicht überschneiden und Fenster bzw. andere Details nicht verdecken. Werbeanlagen sind an Gebäuden in Form von Schildern in einer Größe

von maximal 0,30 m x 0,60 m erlaubt, sofern ein Zusammenhang mit der Grundstücksnutzung besteht. Freistehende Werbeanlagen in einer maximalen Größe von 2,00 m² sind nur als Informations- bzw. Orientierungstafel zulässig.

7. Einfriedungen sind zur öffentlichen Straße bzw. zu sonstigen Erschließungsflächen als Hecke mit einer maximalen Höhe von 1,20 m, bezogen auf die Fahrbahnhöhe der zugehörigen Erschließungsfläche, auch in Verbindung mit einem Maschendrahtzaun sowie als Zäune mit senkrechter Lattung, Natursteinmauern und als Zäune mit gemauerten Pfeilern und Feldern mit Lattung zulässig.
8. Als Befestigungsarten für die verkehrsberuhigten Bereiche, die Stellplätze und die Gehwege sind kleinteilige Baustoffe, wie Natursteinpflaster, Betonpflaster oder Pflasterklinker zu verwenden. Zulässig ist auch die Herstellung wassergebundener Decken.
9. Die Anzahl der Stellplätze je Wohnung wird mit mindestens einem PKW Stellplatz festgesetzt. Garagen und Carports sind auf die Anzahl der Stellplätze anzurechnen. Die Aufstellfläche vor Garagen und Carports gilt nicht als eigenständiger Stellplatz.
10. Innerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes sind Abfallbehälter auf dem eigenen Grundstück oder innerhalb der dafür festgesetzten Flächen unterzubringen. Die Standorte für Abfallbehälter sind gärtnerisch einzubinden. Standplätze für bewegliche Abfallbehälter sind im Vorgartenbereich nur zulässig, wenn sie zur Verkehrsfläche optisch abgeschirmt sind.
11. Das Anbringen von Satellitenantennen an Bäumen ist unzulässig.
12. Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen unter II. verstößt, handelt ordnungswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V und kann mit Bußgeld geahndet werden. Die Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 84 Abs. 3 LBauO M-V mit einer Geldbuße geahndet werden kann.

III. MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT, (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25a und Nr. 25b BauGB, § 9 Abs. 1a BauGB i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB)

1. MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.1 Maßnahmen zum Artenschutz für Brutvögel

Zum Schutz potentiell vorkommender, besonders geschützter Arten während der Brut- und Aufzuchtzeit, ist der Beginn der Bautätigkeiten (Beseitigung der obersten Vegetationsschicht) nur außerhalb der Brutzeit, im Zeitraum zwischen dem 1. Oktober und dem letzten Tag im Februar zulässig.

Ein Beginn der Bautätigkeiten außerhalb dieser Zeit bedarf gesonderter Nachweise, dass die Artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes eingehalten werden.

Dieser Nachweis, dass keine besonders geschützten Brutvögel vorkommen bzw. erheblich beeinträchtigt werden, ist durch den Bauherren/ Vorhabenträger der zuständigen Behörde rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahmen vorzulegen. Alternativ ist eine ökologische Baubegleitung erforderlich.

1.2 Maßnahmen zum Artenschutz für Reptilien

Mit den Bautätigkeiten darf erst begonnen werden, wenn durch den Bauherren/ Vorhabenträger Nachweise erbracht wurden, dass die Artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes eingehalten werden. Der Nachweis, dass keine Zauneidechsen bzw. Schlingnattern vorkommen bzw. nicht erheblich beeinträchtigt werden, ist durch den Bauherren bzw. Vorhabenträger der zuständigen Behörde rechtzeitig vor Beginn von Baumaßnahmen vorzulegen.

Wenn ein Vorkommen von Zauneidechse bzw. Schlingnatter nach Prüfung der Fläche vor Baubeginn durch den Vorhabenträger nicht vollständig ausgeschlossen werden kann, wird die nachfolgende Maßnahme auf den betroffenen Flächen empfohlen: Die Zauneidechsen/Schlingnattern können durch Mahd vergrämt werden. Die Vergrämung hat innerhalb der Aktivitätszeit, jedoch außerhalb der Fortpflanzungszeit, zu erfolgen. Die Flächen sind anschließend durch eine wöchentliche Mahd bis zum Baubeginn kurz zu halten. Strukturen, die als potenzielle Verstecke dienen können, sind auf allen Bau- und zugehörigen Bewegungsflächen weitestgehend zu entfernen. Alternativ ist eine ökologische Baubegleitung erforderlich.

Zum Schutz der Reptilien ist bei Erdarbeiten darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden bzw. die Gräben und Gruben schnellstmöglich geschlossen und vorher eventuell hereingefallene Tiere entfernt werden.

1.3 Maßnahmen zum Schutz des Fischotters

(Lebensraum: FFH-Gebiet „Schweriner Außensee und angrenzende Wälder und Moore“). Zum Schutz des Fischotters ist ein Durchfahrtsverbot in Richtung der beiden östlichen Grundstücke der Straße „Am See“ für Nicht-Anlieger auszuweisen.

Zusätzlich sind Hinweisschilder, eine Geschwindigkeitsbegrenzung zur Dämmerungs- und Nachtzeit und ggf. eine Leiteinrichtung zum Schutz des Fischotters einzurichten.

1.4 Maßnahmen zum Bodenschutz

Innerhalb des Plangeltungsbereiches der 2. Änderung sind die Vegetationsflächen durch den Erschließungsträger vor Nutzungsbeginn mit mindestens 35 cm Boden anzudecken, welcher als Vegetationsschicht geeignet ist und die Vorsorgewerte nach BBodSch bzw. Z0 nach LAGA M20 einhält. Auf Andeckung von nachweislich unbelastetem Boden kann dann verzichtet werden, wenn für den vorhandenen Boden der gutachterliche Nachweis gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse von der unteren Bodenschutzbehörde bestätigt ist. Dies gilt nicht für das Teilgebiet WA 9 sowie nicht für die Flächen innerhalb der festgesetzten Aufschüttungsfläche.

2. **FESTSETZUNGEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND BINDUNGEN FÜR DEREN ERHALTUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)**

2.1 Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind in einem Pflanz- und Reihenabstand von 1,00 m mit heimischen und standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Bäume 1. Ordnung sind als Hochstamm, 3 x v., Stammumfang 16-18 cm zu verwenden.

Bäume 2. Ordnung sind als Heister, 2 x v., Höhe 175/ 200 cm zu verwenden.

Sträucher sind 2 x v., Höhe 125/ 150 cm zu verwenden.

- 2.2 Zur Erosionsvermeidung sind an der östlichen Böschungsseite Bodendecker, Gehölze und Strauchgruppen auf einem Böschungsgewebe anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für die Anpflanzung sind heimische und standortgerechte Gehölze zu verwenden und dauerhaft zu erhalten.
- 2.3 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB mit Sichtschutzfunktion sind an den Terrassenbereichen der Gebäude anzuordnen. Die Gehölzauswahl ist nicht an standortheimische Arten gebunden.
- 2.4 Innerhalb des Plangebietes gekennzeichnete Gehölzflächen sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB dauernd zu erhalten und zu pflegen. Gehölzausfälle sind umgebungstypisch nachzupflanzen.
- 2.5 Für die Pflanzung von Gehölzen ist auf nachfolgende Gehölzliste zurückzugreifen:
- Bäume: Stiel-Eiche (*Quercus robur*),
Esche (*Fraxinus excelsior*),
Hainbuche (*Carpinus betulus*),
Winter-Linde (*Tilia cordata*),
Feld-Ahorn (*Acer campestre*),
Hänge-Birke (*Betula pendula*).
- Sträucher: Schlehe (*Prunus spinosa*),
Hasel (*Corylus avellana*),
Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*),
Zweigrifflicher Weißdorn (*Crataegus laevigata*),
Hunds-Rose (*Rosa canina*),
Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*),
Purgier-Kreuzdorn (*Rhamnus cathartica*),
Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*).
- Bodendecker: Efeu (*Hedera helix*)
Blutrote Storchschnabel (*Geranium sanguineum*)
Ruprechtskraut (*Geranium robertianum*)
Glanz-Apfelrose (*Rosa rugotida*)
Echter Lavendel (*Lavandula angustifolia*)
Bodendeckerrosen (*Rosa spec.*)
Korallenbeere (*Symphoricarpos orbiculatus*)
Zwergmispel-Arten (*Cotoneaster spec.*).

IV. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. BODENDENKMALE

Im Plangebiet ist nach gegenwärtigem Kenntnisstand ein Bodendenkmal bekannt, welches durch die geplanten Maßnahmen berührt wird. Hier handelt es sich um ein Bodendenkmal, dessen Veränderung oder Beseitigung nach § 7 Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Lande Mecklenburg-Vorpommern (Denkmalschutzgesetz – DSchG M-V) genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieses Bodendenkmals sichergestellt ist. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V). Über die in

Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Genehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingung gebunden.

2. VERHALTEN BEI BODENDENKMALFUNDEN

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige, kann jedoch für eine fachgerechte Untersuchung im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden.

3. GEWÄSSERSCHUTZSTREIFEN

Teile des Plangebietes befinden sich gemäß § 29 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) innerhalb des 50,00 m breiten Gewässerschutzstreifens des Schweriner Sees.

V. HINWEISE

1. BODENSCHUTZ/ ALTLASTEN/ ALTLASTENVERDACHTSFLÄCHEN

Für die in der Planzeichnung gekennzeichnete Untersuchungsfläche ist nach Verwertung lagernder Schüttgüter eine repräsentative Untersuchung durchzuführen. Soweit Prüfwerte nach Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) überschritten werden, ist dieser Boden ordnungsgemäß zu entsorgen.

Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Abs. 3 und 6 des Bundesbodenschutzgesetzes genannten Personen sind verpflichtet konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, unverzüglich der zuständigen unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen.

Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind die Grundstückseigentümer in Grundlage von § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land Mecklenburg – Vorpommern [Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) M-V] verpflichtet, den unteren Bodenschutzbehörden der Landkreise und kreisfreien Städte hierüber Mitteilung zu machen.

Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderung des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden. Bei den Bauarbeiten anfallender Mutterboden/ Oberboden ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen.

2. ABFALL- UND KREISLAUFWIRTSCHAFT

Sollten während der Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist der Landkreis Nordwestmecklenburg als zuständige Behörde zu informieren. Der Grundstücksbesitzer ist als Abfallbesitzer nach § 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Es wird weiterhin darauf hingewiesen, dass beim Rückbau vorhandener Anlagen darauf zu achten ist, dass weder Boden noch Bauschutt von rückzubauenden Gebäuden und Anlagen schadhaft belastet ist.

Alle Maßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass eine gemeinwohlverträgliche und geordnete Abfallentsorgung sichergestellt ist. Bauabfälle (Bauschutt, Baustellenabfälle, auch aus Abbruch) sind zur Verwertung einer zugelassenen Aufbereitungsanlage zuzuführen. Die Verwertung soll bereits auf der Baustelle durch Getrennthaltung von mineralischen, metallischen, hölzernen und sonstigen Bauabfällen nach Maßgabe des Entsorgers [GewAbfV](#) vorbereitet werden. Nicht verwertbare bzw. schadstoffverunreinigte Materialien sind zu separieren und durch hierfür gesondert zugelassene Unternehmen entsorgen zu lassen. Die Abfallentsorgung der Baustelle soll innerhalb von vier Wochen nach Beendigung der Bauarbeiten abgeschlossen sein.

3. MUNITIONSFUNDE

Munitionsfunde sind nicht auszuschließen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittel (Kampfmittelbelastungsauskunft) für das Plangebiet sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V, Graf-York-Str. 6, 19061 Schwerin, zu erhalten. Ein Auskunftersuchen wird rechtzeitig vor Baubeginn empfohlen. Auf der Homepage www.brand-kats-mv.de ist unter „Munitionsbergungsdienst“ das Antragsformular sowie ein Merkblatt über die notwendigen Angaben zu finden.

Wer Kampfmittel entdeckt, in Besitz hat oder Kenntnis von Lagerstellen derartiger Mittel erhält, ist nach § 5 Kampfmittelverordnung verpflichtet, dies unverzüglich den örtlichen Ordnungsbehörden anzuzeigen.

4. HINWEISE ZU VERSORGUNGSLEITUNGEN

Im Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen der Medienträger. Diese dürfen ohne Zustimmung des Eigentümers nicht überbaut oder umverlegt werden. Es sind die üblichen Schutz- und Sicherheitsabstände einzuhalten. Konkrete Angaben machen die Versorgungsträger auf Anfrage. Im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen sind bei der Ausführungsplanung und Bauausführung die Vorschriften der Versorgungsträger zum Schutz der Leitungen und Kabel zu beachten.

5. GEWÄSSERSCHUTZ

- 5.1 Jeglicher Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hat auf der Grundlage des § 62 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und § 20 Landeswassergesetz M-V (LWaG M-V) so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu besorgen ist.
- 5.2 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 Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) einen Monat vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Dies trifft ebenso für eventuell notwendige Grundwasserabsenkungen während der Baumaßnahmen zu.

6. AUSGLEICHS- UND ERSATZMAßNAHMEN AUßERHALB DES PLANGEBIETES

Externe Kompensationsmaßnahme – EM 1

Auf dem 66.607 m² großen Flurstück 104/1 der Flur 1 in der Gemarkung Gallentin sind 9.341 m² intensiv genutzte Ackerfläche über natürliche Sukzession zu einem Gehölzbestand zu entwickeln. Auf 10 % der Sukzessionsfläche sind Initialpflanzungen vorzunehmen. Sämtliche Anpflanzungen sind ausschließlich aus einheimischen und standortgerechten Laubgehölzen herzustellen.

Folgende Arten und Pflanzqualitäten sind vorzusehen:

Bäume 1. Ordnung als Heister 150/ 175 cm:
Stiel-Eiche (*Quercus robur*).

Bäume 2. Ordnung als leichte Heister 150 /175 cm:
Hainbuche (*Carpinus betulus*),
Feld-Ahorn (*Acer campestre*),
Eberesche (*Sorbus aucuparia*).

Sträucher, Höhe 80-100 cm:
Schlehe (*Prunus spinosa*),
Hasel (*Corylus avellana*),
Weißdorn (*Crataegus monogyna*),
Hunds-Rose (*Rosa canina*),
Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*),
Purgier-Kreuzdorn (*Rhamnus cathartica*).

Die Pflanzungen sind in artgerechten Pflanzabständen durchzuführen.

7. STÄDTEBAULICHER VERTRAG

Die Gemeinde Bad Kleinen hat in einem Städtebaulichen Vertrag mit dem Vorhabenträger die Kostenübernahme zu Aufwendungen für die Erschließung und Vorbereitung des Gebietes, für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, für die Belange der Bodendenkmalpflege und des Bodenschutzes geregelt.