

Beschlussvorlage Gemeinde Bad Kleinen		Vorlage-Nr: VO/GV08/2009-306
Federführend: Bauamt		Status: öffentlich
		Aktenzeichen:
		Datum: 16.02.2009
		Einreicher: Bürgermeister
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss zum B-Plan Nr. 22 "Uferweg" der Gemeinde Bad Kleinen gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB		
Beratungsfolge:		
Beratung Ö / N	Datum	Gremium
Ö Kleinen	05.03.2009	Ausschuss für Bau- und Verkehrsangelegenheiten, Fremdenverkehrsentwicklung und Umwelt Bad Kleinen
Ö	25.03.2009	Gemeindevertretung Bad Kleinen

Beschlussvorschlag:

1. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 22 „Uferweg“ der Gemeinde Bad Kleinen und die dazu gehörende Begründung werden in der vorliegenden Fassung gebilligt.

2. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 22 „Uferweg“ der Gemeinde Bad Kleinen, die dazu gehörende Begründung und die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen, sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB von der Auslegung zu benachrichtigen.

3. Ort und Dauer der Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mindestens eine Woche vorher ortsüblich bekannt zu machen. Dabei ist darauf hinzuweisen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können, dass nicht fristgerecht eingegangene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan gemäß § 4a Abs. 6 BauGB unberücksichtigt bleiben, 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, und dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

Sachverhalt:

Die Gemeinde Bad Kleinen hatte am 19.12.2007 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Uferweg“ mit dem Ziel der Schaffung von Beherbergungskapazitäten in Erweiterung der bestehenden gastronomischen Einrichtungen beschlossen. Mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 11.06.2008 wurde dem Vorentwurf des Bebauungsplans zugestimmt. Die (frühzeitige) Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch eine Bürgerversammlung am 08.09.2008; die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 06.08.2008 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB um Stellungnahme gebeten.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens sind Anregungen von Bürgern sowie von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange eingegangen. Die Auswertung der Stellungnahmen ist erfolgt. Auf dieser Grundlage hat die Gemeinde Bad Kleinen den Entwurf des Bebauungsplanes fertigen lassen.

Nach Billigung der Entwürfe des Bebauungsplanes und der zugehörigen Begründung ist das Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Anlage/n:

Planzeichnung / textl. Festsetzung

Begründung

Eingegangenen Stellungnahmen

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	

Aufgrund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23. Sept. 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24. Dez. 2008 (BGBl. I S. 3018), sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Jan. 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandessgesetzes vom 22. Apr. 1993 (BGBl. I S. 456), sowie nach der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LbauO M-V) vom 18. Apr. 2006 (GVOBi. M-V S. 102), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Bad Kleinen Nr.: vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 22, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und nach Beschluss folgende Satzung über örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen erlassen.

TEIL A – PLANZEICHNUNG



M 1:750

PLANZEICHNERKLÄRUNG

ENTWURF

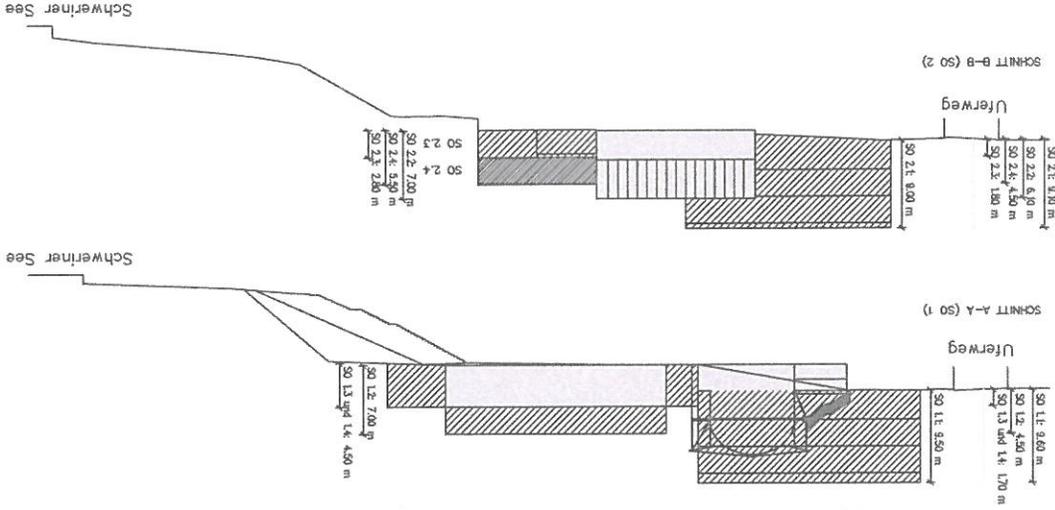
I. Festsetzungen

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
 - §§ 4 und 11 BauNVO
 - Sonstiges Sondergebiet Fremdenverkehr (§ 11 Abs. 2 BauNVO)
2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
 - § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 BauNVO
 - Grundflächenzahl
 - Zahl der Vollgeschosse, die Höchstmaß
3. VERKEHRSLICHTEN
 - § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
 - Strassenverkehrsflächen
 - Streifenbegrenzungsfläche auch gegenüber Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - Parkfläche
4. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
 - § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO
 - Baugrenze
5. VERKEHRSLICHTEN
 - § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
 - Strassenverkehrsflächen
 - Streifenbegrenzungsfläche auch gegenüber Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - Parkfläche
6. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
 - § 5 Abs. 2 Nr. 5 und § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB
 - Orientierte Grünfläche – Strandsee
 - § 5 Abs. 2 Nr. 5 und § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
 - Spielplätzen
 - § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB
 - Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzes
 - § 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB
 - Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen
 - § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
 - Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen
 - § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
7. SONSTIGE PLANZEICHEN
 - Abgrenzung unterhöchster Nutzung
 - § 9 Abs. 7 BauGB
 - Abgrenzung des Gebietes der Nutzung innerhalb des Baugebiets
 - § 1 Abs. 4 BauNVO
8. SONSTIGE PLANZEICHEN
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
 - Nr. „Uferweg“ der Gemeinde Bad Kleinen
 - § 9 Abs. 7 BauGB
 - Grenze des Gebietes der Nutzung innerhalb des Baugebiets
 - § 1 Abs. 4 BauNVO
9. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER
 - vorhandene Gebäude
 - Furtdenkmal
 - Furtdenkmal
 - Grenze des 100 m breiten Gewässerschutzbereichs nach § 19 Wasserhaushaltsgesetz
 - Treppe
 - Sitzbank
 - Bänke
 - Mauer
 - Abflüsse
 - Büschwerk
 - Erhaltung von Bäumen (auch als Flächobjekt)
 - Abfluss
 - Verkehrsknoten
 - Quilddel
 - ehem. Wasserrinne

Regenwassernetz der Gemeinde einziehen.

SCHNITTE DURCH SO 1 UND SO 2

M 1 : 500



NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

- SCHUTZZONEN**
Das B-Plan-Gebiet liegt innerhalb des 100 m breiten Gewässerschutzstreifens nach § 19 NatSchG M-V.
Das B-Plan-Gebiet liegt unmittelbar angrenzend, also innerhalb des 300 m-Pufferbereiches des Europäischen Vogelschutzgebietes „Schwiner See“ (SPA) DE 2239-401.
Das B-Plan-Gebiet liegt unmittelbar angrenzend, also innerhalb des 300 m-Pufferbereiches des FFH-Gebietes DE 2234-304 „Schwiner Auensee und angrenzende Wälder und Moore“.

2. VERHALTEN BEI AUFFALLIGEN BODENVERFÄHRUNGEN BZW. BEI FUNDEN

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DStG M-V die zuständige untere Denkmalbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Entfernen des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege – Archäologie und Denkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Unternehmer, der Leiter der Arbeiten, der Grundgutmäher sowie zuzügliche Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.

3. ANZEIGE DES BAUBEGINNS BEI ERDARBEITEN

Für Bodenkennwerte, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DStG M-V, in diesem Fall ist der Untere Denkmalbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Entfernen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, doch kann die Frist für eine fachgerechte Untersuchung im Rahmen des Zutrittsverwehrens verlängert werden (§ 11 (3) DStG M-V).

4. GRUNDWASSERSCHUTZ

Vorhandene Drainierungen und unterirdische Gewässer sind in ihrer Funktionalität zu erhalten bzw. wiederherzustellen. Der Umgang mit wassergetriebelementen Stoffen ist gem. § 20 Abs. 1 LWG bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Erdarbeiten, die bis in das Grundwasser reichen, sind der unteren Wasserbehörde gem. § 33 Abs. 1 LWG anzuzeigen. Offene oder geschlossene Wasserleitungen sind der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

5. VERHALTEN BEI AUFFALLIGEN BODENVERFÄHRUNGEN (ABFALL)

Sollten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unübliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des betroffenen Erdmaterials verpflichtet sowie den Fachbetrieb unverzüglich zu informieren.

HINWEIS:

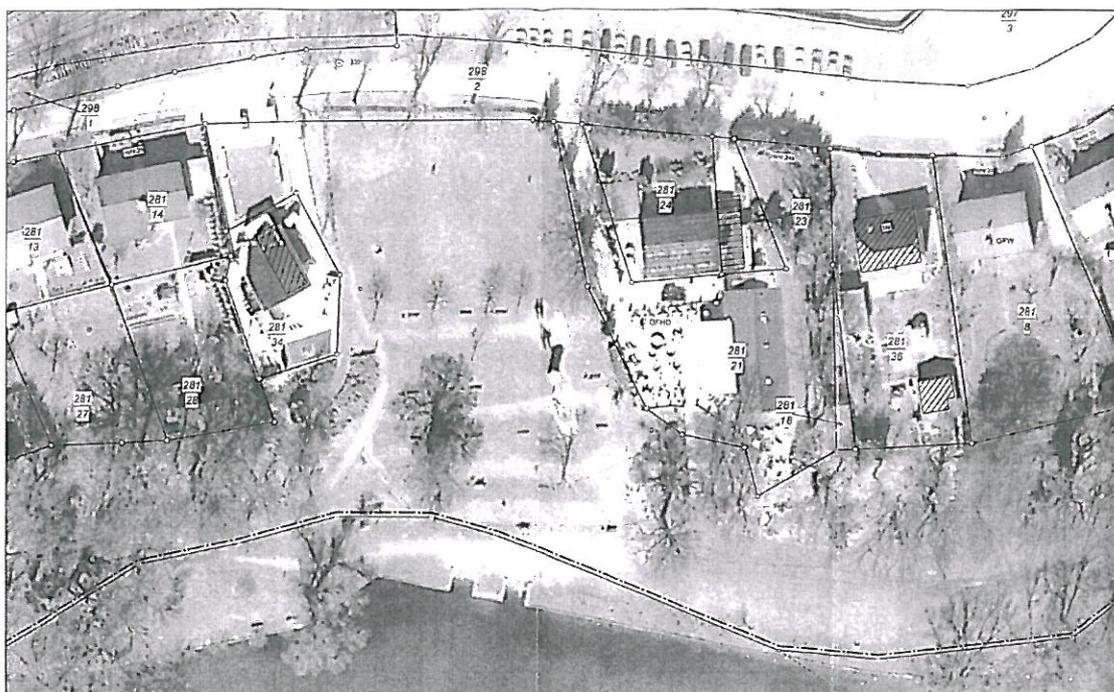
- Als landschaftsprägnante Ausgehmmaßnahmen, entsprechend § 1a BauGB, sind innerhalb des Plangebietes 2 Laubbäume Schutz der Bäume in den Parkalleebenen vor dem Überfahren und jeweils an der betroffenen Seite Baumstümpfe ca. 2,5 m vom Baumstamm abzubauen.
 - Als landschaftsprägnante Ausgehmmaßnahmen, entsprechend § 1a BauGB, sind innerhalb des Plangebietes 2 Laubbäume dauerhaft zu erhalten. Zur Sicherung der Pflanzung ist eine 3-jährige Pflege durch einen Fachbetrieb zu veranlassen. siehe Pflanzplanung Bergorn (Acer pseudoplatanoides) Pflanzengröße: 18-20 cm Stammumfang
- Als Ausgleich für die Eingriffe infolge des Bauvorhabens sind außerhalb des Plangebietes landschaftsprägnante Maßnahmen zu führen:
- Umwandlung einer ehemaligen Ackerfläche in eine naturnahe Sukzessionsfläche mit Hilfeplanung von einheimischen Standorten: Gemerkung Gollatin, Fur 1, Flurstück 104/1
Sammelausgleichsfläche der Gemerke Bod Kohern mit Gesamtwirtschaftungskonzept für diese Kompensationsfläche
- Flächengröße:**
Sondergebiet 1 = 310 m²
Sondergebiet 2 = 300 m²
- Maßnahmen:**
- Anpflanzung von standortgerechten einheimischen Gehölzen auf 20 % der Fläche gemäß Gemeindefeldungskonzept.
 - Einmal jährliche Mäh- und Offenflächenpflege mit Abtransport des Mähgutes.



Auszug aus der Liegenschaftskarte Gemerkung Gollatin

ENTWURF BEGRÜNDUNG UND UMWELTBERICHT

zur Satzung der Gemeinde Bad Kleinen über den Bebauungsplan Nr. 22 „Uferweg“



Verwendungszweck: 1) Eigentum, 2) Grundbesitz, 3) Zuteile, 4) Grundbesitz, 5) Grundbesitz, 6) Grundbesitz, 7) Grundbesitz, 8) Grundbesitz, 9) Grundbesitz, 10) Grundbesitz, 11) Grundbesitz, 12) Grundbesitz, 13) Grundbesitz, 14) Grundbesitz, 15) Grundbesitz, 16) Grundbesitz, 17) Grundbesitz, 18) Grundbesitz, 19) Grundbesitz, 20) Grundbesitz, 21) Grundbesitz, 22) Grundbesitz, 23) Grundbesitz, 24) Grundbesitz, 25) Grundbesitz, 26) Grundbesitz, 27) Grundbesitz, 28) Grundbesitz, 29) Grundbesitz, 30) Grundbesitz, 31) Grundbesitz, 32) Grundbesitz, 33) Grundbesitz, 34) Grundbesitz, 35) Grundbesitz, 36) Grundbesitz, 37) Grundbesitz, 38) Grundbesitz, 39) Grundbesitz, 40) Grundbesitz, 41) Grundbesitz, 42) Grundbesitz, 43) Grundbesitz, 44) Grundbesitz, 45) Grundbesitz, 46) Grundbesitz, 47) Grundbesitz, 48) Grundbesitz, 49) Grundbesitz, 50) Grundbesitz, 51) Grundbesitz, 52) Grundbesitz, 53) Grundbesitz, 54) Grundbesitz, 55) Grundbesitz, 56) Grundbesitz, 57) Grundbesitz, 58) Grundbesitz, 59) Grundbesitz, 60) Grundbesitz, 61) Grundbesitz, 62) Grundbesitz, 63) Grundbesitz, 64) Grundbesitz, 65) Grundbesitz, 66) Grundbesitz, 67) Grundbesitz, 68) Grundbesitz, 69) Grundbesitz, 70) Grundbesitz, 71) Grundbesitz, 72) Grundbesitz, 73) Grundbesitz, 74) Grundbesitz, 75) Grundbesitz, 76) Grundbesitz, 77) Grundbesitz, 78) Grundbesitz, 79) Grundbesitz, 80) Grundbesitz, 81) Grundbesitz, 82) Grundbesitz, 83) Grundbesitz, 84) Grundbesitz, 85) Grundbesitz, 86) Grundbesitz, 87) Grundbesitz, 88) Grundbesitz, 89) Grundbesitz, 90) Grundbesitz, 91) Grundbesitz, 92) Grundbesitz, 93) Grundbesitz, 94) Grundbesitz, 95) Grundbesitz, 96) Grundbesitz, 97) Grundbesitz, 98) Grundbesitz, 99) Grundbesitz, 100) Grundbesitz.


Landratsamt Nordwestmecklenburg
Die Landes-
Kataster- und Vermessungsamt
Rostocker Straße 76
23870 Wismar

Auszug aus der Liegenschaftskarte
Nordwestmecklenburg / Wismar
Gemarkung 130158 / Bad Kleinen
Faz: 1

Maßstab ca. 1:500
Digitale Grundkarte im Maßstab 1:4000



Inhaltsverzeichnis	Seite
Teil 1 BERGÜNDUNG	
0. Vorbemerkung	4
1. Bedeutung der Gemeinde Bad Kleinen und städtebauliches Entwicklungskonzept	4
2. Allgemeines	4
2.1 Abgrenzung des Plangeltungsbereiches	4
2.2 Kartengrundlage	4
2.3 Rechtsgrundlagen	5
2.4 Bestandteile des Bebauungsplanes	5
2.5 Quellenverzeichnis	5
3. Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Uferweg“	5
3.1 Agenda-21-Relevanz	6
4. Einordnung in übergeordnete Planungen	6
4.1 Regional- und Landesplanung	6
4.2 Flächennutzungsplan der Gemeinde Bad Kleinen	6
5. Lage des Plangebietes, vorhandene Bestandsstrukturen und geologische Situation	6
5.1 Naturraum und Geologie	7
5.2 Lage des Plangebietes	7
6. Planerische Zielsetzungen	7
7. Inhalt des Bebauungsplanes	7
7.1 Art der baulichen Nutzung	7
7.2 Maß der baulichen Nutzung	7
7.3 Überbaubare Grundstücksflächen und Höhenlage	8
7.4 mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	8
7.5 Flächennutzungen	8
7.6 Flächennachweis	8
8. Örtliche Bauvorschriften	8
8.1 Außenwände	9
8.2 Einfriedungen	9
8.3 Gestaltung von Verkehrsanlagen und sonstigen befestigten Flächen	9
8.4 Abfallbehälter	9
8.5 Ordnungswidrigkeiten	
9. Verkehrliche Erschließung	9
9.1 Öffentliche Straßen	9
9.2 Ruhender Verkehr	9
10. Ver- und Entsorgung	9
10.1 Wasserversorgung	10
10.2 Versorgung mit elektrischer Energie	10
10.3 Gasversorgung	10
10.4 Fernmeldeversorgung	10
10.5 Feuerschutzeinrichtungen	10
10.6 Abwasserentsorgung – Schmutzwasser	10
10.7 Abwasserentsorgung – Oberflächenwasser	10
10.8 Abfallentsorgung / Müllentsorgung	10
11. Altlasten	11
12. Hinweise	11
12.1 Verhalten bei auffälligen Bodenverfärbungen bzw. bei Funden	11
12.2 Anzeige des Baubeginns bei Erdarbeiten	11

12.3	Munitionsfunde	11
12.4	Grundwasserschutz	11
12.5	Verhalten bei auffälligen Bodenverfärbungen (Abfall)	12
12.6	Umgang mit vorhandenen Gasleitungen	12
12.7	Umgang mit vorhandenen Telekommunikationsleitungen	12
13.	Realisierung des Bebauungsplanes	12
14.	Arbeitsvermerke	13

TEIL 2 UMWELTBERICHT nach § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB

Ziele des Umweltberichtes

1.0	Ziele des Umweltberichtes	14
1.1	Allgemeine Angaben	14
1.2	Bedarf an Grund und Boden	14
1.3	Darstellung der in Fachplänen festgesetzten Ziele des Umweltschutzes für das Plangebiet	14
2.0	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	16
2.1	Nutzungsformen des Plangebietes	16
2.2	Umweltauswirkungen durch das Planvorhaben	17
3.0	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich der nachhaltigen Auswirkungen	19
4.0	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung	22
5.0	Technischen Verfahren	22
6.0	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen bei der Umsetzung des Bebauungsplanes	22
7.0	Zusammenfassung	22
8.0	Arbeitsvermerke	23

Teil 1 BERGÜNDUNG

0. Vorbemerkung

Die Gemeindevertretung Bad Kleinen am 10. April 2008 den Beschluss gefasst, den Bebauungsplan Nr. 22 für das Sondergebiet „Uferweg“ aufzustellen. Ziel dieses Bebauungsplan ist es, planungsrechtliche Grundlagen für die Erweiterung zweier Gastronomiebetriebe zu Beherbergungsstätten zu schaffen.

Das Vorhaben ist in zentraler Ortslage auf den Grundstücken Uferweg 24 a und Uferweg 25 a vorgesehen. Es handelt sich hierbei um eine äußerst attraktive Lage am Schweriner See. Der Bereich befindet sich entlang des Uferweges umfasst die Flurstücke 281/34, 281/21, 281/23, 281/18 und Teile des Flurstückes 281/43 Gemarkung Bad Kleinen. Die Flurstücke 281/21, 281/23, 281/18 sind im Eigentum von Frau Claudia Zacke, das Flurstück 281/34 ist im Eigentum von Frau Borgwardt und Herrn Öztürk und das Flurstücke 281/43 im Eigentum der Gemeinde Bad Kleinen.

1. Bedeutung der Gemeinde Bad Kleinen und städtebauliches Entwicklungskonzept

Bad Kleinen befindet sich im süd-östlichen Teil des Landkreises Nordwestmecklenburg zwischen der Landeshauptstadt Schwerin und der Hansestadt Wismar am Nordwest- Ufer des Schweriner Außensees.. Der Schweriner See ist nach dem Bodensee und der Müritz der drittgrößte Binnensee Deutschlands.

Der Ort soll in seiner Funktion als ländlicher Zentralort weiter entwickelt werden. Durch die Verbindung der Landstraße L 31 mit der westlich gelegenen Bundesstraße B 106 ist die überörtliche Anbindung an das Verkehrsnetz gegeben. Schnelle Erreichbarkeit zu überregionalen Zentren wird durch die nah gelegene Bundesautobahn A14, Anschlussstelle „Jesendorf“, gewährleistet. Im Jahr 1858 begann die Entwicklung des Ortes zu einem Eisenbahnknotenpunkt. Das Bahngelände grenzt nörlich an das Gebiet des B- Planes an.

Die Gemeinde will sich zu einem touristischen Zentrum entwickeln. Der überörtliche Fremdenverkehr ist seit Jahren zunehmend. Das Angebot an Beherbergungskapazitäten ist jedoch stark defizitär.

2. Allgemeines

2.1 Abgrenzung des Plangeltungsbereiches

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 22 „Uferweg“ der Gemeinde Bad Kleinen in der Ortslage Bad Kleinen wird begrenzt:

im Norden:	durch den Uferweg
im Westen:	durch die Grenze der Flurstücke 281/23 und 281/ 18 zum Flurstück 281/36
im Süden:	
im Osten:	durch den Uferbereich des Schweriner Sees durch die Grenze der Flurstücke 281/34 und 281/43 zu den Flurstücken 281/14 und 281/28

2.2 Kartengrundlage

Als Kartengrundlage für den Bebauungsplan Nr. 22 „Uferweg“ diente eine aktuelle Bestands- und Katastervermessung des Vermessungsbüro Kattner, Wismar aus dem Jahre 2008.

2.3 Rechtsgrundlagen

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Uferweg“ sind folgende Rechtsgrundlagen zu berücksichtigen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), seit 20. Juli 2004 gültig
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZVO) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- Landesbauordnung Mecklenburg – Vorpommern (LBauO M-V) vom 18. April 2006 (GVO Bl. M-V S. 102)
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Kommunalverfassung – KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Juni 2004 (GVOBl. M-V 2004, S. 205), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 10.07.2006 (GVOBl. M-V, S. 539)

Die Rechtsgrundlagen gelten jeweils in der letztgültigen Fassung.

2.4 Bestandteile des Bebauungsplanes

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Uferweg“ besteht aus:

- Teil A Planzeichnung des Bebauungsplanes im Maßstab 1:500 mit der Zeichenerklärung und
- Teil B Textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan

Dem Bebauungsplan Nr. 22 „Uferweg“ wird diese Begründung in der Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Planes dargestellt werden, beigelegt.

2.5 Quellenverzeichnis

Für die Ausarbeitung der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 22 „Uferweg“ wurden folgende Unterlagen berücksichtigt:

Erstes Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern, 30.05.2005
Regionales Raumordnungsprogramm Westmecklenburg, Dezember 1996
Entwurf Tourismuskonzeption der Gemeinde Bad Kleinen von 2008 - 2015

3. Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Uferweg“

Bei den privaten Flächen des Bebauungsplanes handelt es sich um mit gastronomischen Betrieben genutzte Grundstück. Für eine Entwicklung, insbesondere auch des überörtlichen Fremdenverkehrs, ist auch eine bauliche Entwicklung der Gastronomiebetrieb und eine Schaffung bzw. Erweiterung von Beherbergungskapazitäten erforderlich. Die Interessen der Eigentümer decken sich mit den gemeindlichen Interessen.
Der Entwicklung des Fremdenverkehrs soll eine rechtliche und ordnenden Grundlage geschaffen werden.

Im Bereich der bereits gastronomisch genutzten Grundstücke erfolgt zur baulichen Erweiterung und Schaffung von Beherbergungskapazitäten die Ausweisung der Flurstücke 181/34, 181/21, 181/23 und 181/18 als Sonstige Sondergebiete Fremdenverkehr nach § 11 Abs. 2 BauNVO. Die bereits bestehende Strandwiese auf dem gemeindlichen Grundstück wird als öffentliche Grünfläche nach § 5 Abs. 2 Nr. 5 und § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt.

3.1 Agenda-21-Relevanz

Die in der Agenda 21 formulierte Forderung nach Nachhaltigkeit und Förderung des Umweltbewusstseins wird als eine der Grundlagen für diesen B-Plan angesehen. Mit der Aufstellung des B-Planes soll die Innenverdichtung im Stadtgebiet von Bad Kleinen vorangetrieben werden, um die ökologisch wertvollen Landschafts- und Naturräume in der Umgebung nicht durch neue Baugebieterschließungen zu belasten. Ein weiteres Ziel ist es, die vorhandene Infrastruktur zu nutzen und die neue Beherbergungsnutzung an die bestehenden Infrastruktursysteme anzubinden. Dies bezieht sich sowohl auf Strassen-, Wasser-, Abwasser- oder Stromnetze als auch auf die vorhandenen touristisch orientierten Angebote (Strandwiese, Badebrücke). Durch die unmittelbare Nähe zu mehreren Naturschutzgebieten werden den Besuchern die typische Flora und Fauna des Gebietes um den Schweriner See nähergebracht. Dadurch soll das Umweltbewusstsein der Besucher gestärkt werden.

4. Einordnung in übergeordnete Planungen

4.1 Regional- und Landesplanung

Nach den Darstellungen des Ersten Landesraumentwicklungsprogramms des Landes Mecklenburg-Vorpommern und dem Regionalen Raumordnungsprogramm Westmecklenburg können folgende Aussagen getroffen werden:

- die Gemeinde liegt im ländlichen Raum zwischen den Ordnungsräumen Wismar und Schwerin;
- die Gemeinde Bad Kleinen wird als Ländlicher Zentralort eingestuft;
- die Gemeinde Bad Kleinen liegt im Fremdenverkehrsschwerpunktraum Westufer Schweriner See;
- nördlich der Gemeinde liegen Vorsorgeräume für Naturschutz und Landschaftspflege
- süd- westlich der Gemeinde liegen Vorsorgeräume für Naturschutz und Landschaftspflege (Landschaftsschutzgebiet Schweriner Außensee)
- östlich der Gemeinde liegen Vorranggebiete für Naturschutz und Landschaftspflege (Naturschutzgebiet Döpe)

Westlich der Gemeinde, über die L 31 erreichbar, verläuft die überregionale Straßenverbindung Bundesstraße B 106. Schnelle Erreichbarkeit zu überregionalen Zentren wird durch die nah gelegene Bundesautobahnen A20, Anschlussstelle „Wismar Mitte“ und A14, Anschlussstelle Jesendorf gewährleistet.

Bad Kleinen ist gemeinsam mit Dorf Mecklenburg Amtssitz des Amtes Dorf Mecklenburg . Bad Kleinen und gewinnt an Bedeutung für die Erholung und den, auch überörtlichen, Fremdenverkehr. Die Gemeinde besitzt gute Voraussetzungen als Wohn- und Gewerbestandort.

4.2 Flächennutzungsplan der Gemeinde Bad Kleinen

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes entwickeln sich aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde. Die SO-Fläche / Fremdenverkehr wird als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen und entspricht dem Fremdenverkehrskonzept der Gemeinde.

Die Gemeinde beabsichtigt mit der Aufstellung des B-Plans eine Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich des Geltungsbereiches des B-Plans vorzunehmen. Der Bebauungsplan steht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegen.

5. Lage des Plangebietes, vorhandene Bestandsstrukturen und geologische Situation

5.1 Naturraum und Geologie

Die Landschaft um Bad Kleinen ist Bestandteil des Norddeutschen Tieflandes, dessen Oberflächengestalt durch eiszeitliche Gletscher geformt wurde. Die gesamte Gegend zeigt sich als eine typische Endmoränenlandschaft. Die vorhandenen Oberflächenformen entstammen der letzten Eis- und Kaltzeit vor ca. 100 000 Jahren. Mit dem Schmelzen der Gletscher wurden beim Zurückfließen des Wassers große Mengen Sand in dieser Region abgelagert. Landschaftsprägende Senken sind noch heute vielfältig als Seen, Sölle, Moore, Bruchwäldchen und Salzwiesen zu finden. Die Lage der Gemeinde am Schweriner Außensee, sowie die umgebenden ausgedehnten land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen, die eine artenreiche und vielgestaltige Tier- und Pflanzenwelt aufweisen, genießen einen hohen Bekanntheitsgrad bei Wander- und Radtouristen.

Im Plangebiet liegen Höhen zwischen 38,0 m und 49,5 m über HN vor. Das Gelände steigt in Richtung Norden an.

5.2 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt innerhalb der Ortslage am Ufer des Schweriner Außensees inmitten eines von offener Bauweise geprägten Mischgebietes. Nördlich an das Plangebiet angrenzend liegen aufgelassene Industriegebiete der Mühle und umfangreiche Liegenschaften der Deutschen Bahn (u.a. ehemaliger Rangierbahnhof).

Für die umgebende Bebauung ist die Aufteilung der Grundstücke in ein zur Straße gerichtetes Wohnhaus und kleinteiligen Nebengebäude auf den großen seeeseitigen Grundstücken typisch. Das Plangebiet markiert mit der Strandwiese vom Uferweg bis zum Seeufer das touristische Zentrum der Gemeinde Bad Kleinen.

6. Planerische Zielsetzungen

Mit dem Bebauungsplan Nr. 22 „Uferweg“ werden bestehende Flächen, die derzeit mit Gastronomiebetrieben genutzt werden, für eine Nutzungserweiterung um Beherbergungskapazitäten aufgewertet. Die zukünftigen erweiterten Nutzungen auf den Grundstücken sollen planungsrechtlich geregelt werden.

Die Anbindung des gesamten Plangebietes ist unverändert über die Uferstraße geplant. Der durch die zusätzliche Bebauung entstehende Bedarf an Stellplätzen ist gemäß § 49 LBauO M-V sicherzustellen.

Der Bedarf an Stellplätzen für PKW ist auch auf Flächen nördlich des Uferweges vorgesehen und bereits z.T. vertraglich mit der Bahn / Gemeinde gesichert bzw. dieses ist im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren durchzuführen.

Für den Bebauungsplan Nr. 22 „Uferweg“ wird davon ausgegangen, dass bei der geplanten Bebauung Eingriffe gemäß § 8a BnatSchG vorliegen. Es erfolgt eine Erweiterung der Nutzung. Demzufolge kann auf die Erarbeitung einer Eingriffs- und Ausgleichsregelung (Umweltbericht) nicht verzichtet werden.

7. Inhalt des Bebauungsplanes

7.1 Art der baulichen Nutzung

Das Bebauungsgebiet wird als sonstiges Sondergebiet (SO) ausgewiesen. Zulässig innerhalb der SO-Gebiete sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kulturelle und sportliche Zwecke sowie sonstige Einrichtungen der Freizeitgestaltung, die der Nutzung Beherbergungsbetrieb bzw. Schank- und Speisewirtschaften zugeordnet und untergeordnet sind, nach § 6 Abs. 3 BauNVO / § 11 Abs. 2 BauNVO.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird innerhalb des Plangebietes durch die Festsetzungen der - Grundflächenzahl (0,8 - SO-Gebiete)

- die Anzahl der Vollgeschosse (I-III als Höchstmaß) bestimmt.
Die Grundfläche des 3. Vollgeschosses im SO 2.1- und im SO 1.1 – Gebiet darf maximal 75 % der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses betragen.

Sonstige bauliche Anlagen, wie z.B. befestigte Terrassen sind zur gewerblichen Nutzung bei der Ermittlung der Grundflächenzahl mit zu berücksichtigen.

Eine Überschreitung der Grundflächenzahl ist entsprechend § 19 Abs. 4 BauNVO zulässig.

7.3 Überbaubare Grundstücksflächen und Höhenlage

Im gesamten Geltungsbereich sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen. Ausgenommen hiervon sind Einfriedungen, untergeordnete Gartenhäuschen bzw. überdachte Sitzplätze bis zu einer Fläche von 10 m² (§ 14 Abs. 1 in Verbindung mit § 23 Abs. 5 BauNVO).

In den Baugebieten ist die Errichtung von Stellplätzen und Carports mit ihren Zufahrten auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die maximal zulässige Traufhöhe (Schnittkante Außenwand mit Dachhaut) wird bei Gebäuden in SO 1.1- und SO 1.2 – Gebiet mit 9,60 m, im SO 2.3 Gebiet mit 4,50 m ab Oberkante Gelände festgesetzt.

Die maximal zulässige Firsthöhe wird mit 1.50 m über der jeweiligen im Gebiet festgesetzten maximalen Traufhöhe festgesetzt.

Die Oberkante des Geländes wird mit der Oberkante der Straßenmitte im Uferweg (49,20 über HN) definiert.

7.4 mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen sind nicht bekannt.

7.5 Flächennutzungen

Zusätzlich zu den festgesetzten Fremdenbeherbergungs- und Verkehrsanlagen werden, wie in der Planzeichnung ersichtlich, öffentliche Grünflächen sowie Einzelstandorte für die Anpflanzung und den Erhalt von Bäumen ausgewiesen.

Mit dem SO 1.1 –, SO 1.2 –, SO 1.3 –, SO 1.4 –, SO 2.1 –, SO 2.2 – und SO 2.3 – Gebiet werden Flächen mit unterschiedlichen Festsetzungen zur Nutzung innerhalb des Plangebietes definiert.

7.6 Flächennachweis

Die Gesamtfläche innerhalb der Grenzen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 22 „Uferweg“ beträgt ca.:

Gesamtes Gebiet	ca. 7.150 m ²
Sondergebiet Fremdenbeherbergung	3.281 m ²
Verkehrsflächen	
Straßenverkehrsflächen einschließlich Nebenanlagen	627 m ²
davon Parkplätze	90 m ²
öffentliche Grünfläche	3.139 m ²

8. Örtliche Bauvorschriften

Für das Plangebiet werden Festsetzungen in der Planzeichnung (Teil A) als auch im Text (Teil B) zur Baugestaltung nach § 86 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern getroffen, um bei differenzierter Gestaltung der einzelnen Gebäude trotzdem eine städtebauliche Grundlinie zu erreichen. Dies ist nach § 9 Abs. 4 BauGB zulässig.

Mit den getroffenen, unterschiedlichen Festsetzungen wird eine wechselnde Gestaltung und eine sinnvolle Gliederung des Gebietes erreicht. Die räumliche Spannung findet das Bebauungsplangebiet in den unterschiedlichen Raumeindrücken und Raumsequenzen. Die Festsetzungen ermöglichen unterschiedlich große Grundstücke, die somit den verschiedenen Bedürfnissen Rechnung tragen.

8.1 Außenwände

im gesamten Geltungsbereich gilt:

Als Material für die Außenwände sind nicht zulässig:

- hochglänzende Baustoffe (z. B. Edelstahl, emaillierte Fassadenelemente, Fliesen oder Ähnliches)
- kleinteiligere Baustoffe als dünnformatige Ziegel (DIN 105)
- Verkleidungen aus Materialien, die andere Baustoffe vortäuschen (Imitationen)

Für die farbliche Gestaltung von Wandoberflächen sind nur zulässig:

- helle oder gedeckte Farbtöne mit einem Remissionswert gleich oder größer 30
- bei plastisch hervortretenden Gliederungselemente und Sockelflächen, dunklere oder hellere Tönungen der Fassadenfarbe

8.2 Einfriedungen

Im gesamten Geltungsbereich gilt:

Grundstückseinfriedungen entlang der Straßenbegrenzungslinie sind als lebende Hecke oder Holzzäune mit Lattung auszuführen. Die Höhe der Einfriedungen darf entlang der öffentlichen Verkehrsfläche 1,20 m und im Gartenhofbereich 1,60 m nicht überschreiten.

8.3 Gestaltung von Verkehrsanlagen und sonstigen befestigten Flächen

Im gesamten Geltungsbereich gilt:

Zulässige Materialien für die Pflasterung von Wohnwegen, Zufahrten, Stellplatzflächen, Zugängen und sonstigen befestigten Flächen sind Beton-, Ziegel- und Natursteinpflaster, sowie Platten aus den genannten Materialien.

Gehwege, insbesondere in Grünflächen, können auch mit wassergebundenen Decken, Verbundpflaster oder als Pflasterrasen ausgebildet werden.

8.4 Abfallbehälter

Innerhalb des Geltungsbereiches sind Abfallbehälter auf dem eigenen Grundstück unterzubringen.

8.5 Ordnungswidrigkeiten

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V und kann mit Bußgeld geahndet werden.

9. Verkehrliche Erschließung

9.1 Öffentliche Straßen

Das Gebiet wird durch den Uferweg erschlossen.

9.2 Ruhender Verkehr

Die für die Nutzung erforderlichen Stellplätze sind entsprechend der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern § 49 herzustellen.

10. Ver- und Entsorgung

Für das Bebauungsplangebiet ist die Versorgung mit Gas, Wasser, Elektrizität und Telefon bereits vorhanden. Die Versorgungsnetze bzw. die Hausanschlüsse sind ggf. zu erweitern.

10.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung der Gemeinde Bad Kleinen wird über die bestehende Wasserversorgung des Zweckverbandes Wismar, Sitz Lübow, sichergestellt.

10.2 Versorgung mit elektrischer Energie

Die Gemeinde Bad Kleinen wird durch die e.dis (Sitz Neubukow) mit elektrischer Energie versorgt.

Das Versorgungsunternehmen muss rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahmen unterrichtet werden. Sofern Umverlegungen vorhandener Leitungen notwendig werden, ist dazu eine gesonderte Vereinbarung zwischen dem Verursacher und der e.dis zu schließen. Vor Beginn der Tiefbauarbeiten ist die genaue Lage der Versorgungsleitungen mit dem Unternehmen abzustimmen. Bei Kreuzungen und Näherungen sind die Bestimmungen gemäß DIN einzuhalten.

Die Anlagen dürfen zur Vermeidung der Gefährdung von Personen und der öffentlichen Versorgung nicht unter- oder überbaut werden, sind von Bepflanzungen, Anschüttungen und ähnlichem frei zu halten und bei Erfordernis zu Lasten des Verursachers zu verlegen.

10.3 Gasversorgung

Die Gemeinde Bad Kleinen wird durch die Gasversorgung Wismar Land GmbH (Sitz Lübow) mit Erdgas versorgt.

10.4 Fernmeldeversorgung

Die Fernmeldeversorgung erfolgt durch die Deutsche Telekom AG.

10.5 Feuerschutzeinrichtungen

Der Feuerschutz der Gemeinde Bad Kleinen ist durch die örtliche Freiwillige Feuerwehr sichergestellt. Gemäß § 2 Abs. 1 des Gesetzes über den Brandschutz und die Hilfeleistungen der Feuerwehren (BrSchG) für Mecklenburg-Vorpommern vom 14. November 1991 ist es Aufgabe der Städte und Gemeinden, die Löschwasserversorgung sicher zu stellen.

10.6 Abwasserentsorgung - Schmutzwasser

In Bad Kleinen besteht eine öffentliche Kanalisation, an die der Planungsbereich angeschlossen ist. Geplante Bebauungen sind über bestehende Systeme anzuschließen. Von hier aus wird es über das Netz der Kläranlage zugeführt. Die Anschlussbedingungen für die Ableitung sind mit dem Zweckverband (Sitz Lübow) zu klären.

10.7 Abwasserentsorgung - Oberflächenwasser

Die Einleitung von Niederschlagswasser in Gewässer (Vorflut) und größere Versickerungsanlagen in das Grundwasser (öffentlich oder über mehrere Grundstücke) bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis durch die Wasserbehörde.

Das anfallende Niederschlagswasser der Straßen wird in Bad Kleinen über die zentrale Abwasserversorgung der Vorflut zugeleitet. Bei der detaillierten Entwässerungsplanung sollten die Möglichkeiten beachtet werden, unbelastetes Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen dezentral auf den Grundstücken zu versickern bzw. als Brauchwasser zu nutzen. Die Versickerung muss so erfolgen, dass Schäden an Gebäuden auszuschließen sind. Wasserundurchlässige Versiegelungen der einzelnen Grundstücke sind nicht zulässig.

10.8 Abfallentsorgung / Müllentsorgung

Es ist zu berücksichtigen, dass die Belange der Müllentsorgung ausreichend gewürdigt werden. Die Beseitigung von Müll hat aufgrund der gültigen gesetzlichen Vorschriften zu erfolgen. Einzuhalten sind das Abfallgesetz (AbfG), die Abfall – Reststoff – Überwachungs – Verordnung (AbfRestÜberV), das Abfallwirtschaft- und Altlastengesetz für Mecklenburg-Vorpommern (AfAlG M-V) und die Satzung über Abfallbeseitigung der Gemeinde Bad Kleinen. Das heißt, die

Grundstücke sind an die andienungspflichtige Abfallentsorgung der Gemeinde anzuschließen. Die Abfallbeseitigung wird durch den zuständigen Entsorgungsbetrieb vorgenommen. Die Standplätze für die Abfallbehälter sind entsprechend den Vorschriften der Satzung der Gemeinde auf den privaten Grundstücken unterzubringen. Unbelastete Bauabfälle dürfen gemäß § 18 AbfMG M-V nicht auf Deponien abgelagert werden, sondern sind wiederzuverwerten.

11. Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 22 „Uferweg“ liegen keine Erkenntnisse über Altlasten im Sinne des § 2 Abs. 5 und 6 des Bundes – Bodenschutzgesetzes (BodSchG) vor.

Wenn bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes wie abartiger Geruch, anormale Verfärbungen, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle) angetroffen werden, ist der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs nach dem Gesetz über die Vermeidung und Entsorgung von Abfällen (AbfG) verpflichtet. Für den Fall, dass o. g. Anzeichen auftreten, sind diese den zuständigen Behörden umgehend bekanntzugeben.

12. Hinweise

12.1 Verhalten bei auffälligen Bodenverfärbungen bzw. bei Funden

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG Mecklenburg-Vorpommern die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege – Archäologie 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 fünf Werktage nach Zugang der Anzeige. Sollten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist das Umweltamt / Sachgebiet Abfallwirtschaft des Landkreises Nordwestmecklenburg zu informieren. (siehe 12. Altlasten)

12.2 Anzeige des Baubeginns bei Erdarbeiten

Im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 22 „Uferweg“ sind keine Bodendenkmale bekannt.

Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeit zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, doch kann die Frist für eine fachgerechte Untersuchung im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden [§ 11 (3) DSchG M-V].

12.3 Munitionsfunde

Tiefbauarbeiten sind mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände auftreten, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst ist zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei oder die Ordnungsbehörde hinzuzuziehen. Alle Arbeiten und Maßnahmen, die Bauvorhaben des Bundes sind bzw. durch Dienststellen des Bundes erteilt werden, sind kostenpflichtig. Bauherren, wie wirtschaftliche Unternehmen von Kommunen, Privatunternehmen und juristische Personen tragen die Kosten der Sondierung und gegebenenfalls Freilegung von Kampfmitteln.

12.4 Grundwasserschutz

Vorhandene Drainleitungen und unterirdische Gewässer sind in ihrer Funktionalität zu erhalten bzw. wiederherzustellen. Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist gem. § 20 Abs. 1

LWaG bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Erdaufschlüsse, die bis in das Grundwasser reichen, sind der unteren Wasserbehörde gem § 33 Abs. 1 LWaG anzuzeigen. Offene oder geschlossene Wasserhaltungen sind der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

12.5 Verhalten bei auffälligen Bodenverfärbungen (Abfall)

Sollten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Erdaushubs verpflichtet sowie den Fachdienst Umwelt unverzüglich zu informieren.

12.6 Umgang mit vorhandenen Gasleitungen

Vor Beginn von Erdarbeiten muss aus Sicherheitsgründen die genaue Lage und Deckung der Versorgungsleitungen durch Probeaufgrabungen ermittelt werden.

Nach den für den Tiefbau geltenden technischen Regeln sind sämtliche Schacht- und Kanalbauwerke, auch im Bau befindliche, vor deren Betreten durch Kontrollmessungen auf Gasfreiheit zu überprüfen. Die Messungen müssen sich auf alle Arten von Gasen erstrecken. Die im Merkblatt „Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten“ enthaltenen Hinweise sind zu beachten.

Zum Schutz der im B-Plan-Bereich befindlichen Niederdruckgasleitungen sowie der Hausanschlüsse sind folgende Forderungen/Hinweise zu beachten:

Beim Verlegen von Ver- oder Entsorgungsleitungen oder Bebauung/Bepflanzung sind die nach dem jeweils gültigen Regelwerk geforderten Mindestabstände/Schutzstreifen einzuhalten.

Keine Überbauung mit Bitumen, Beton oder ähnlichen Material, außer im direkten Kreuzungsbereich.

Freigelegte Gasleitungen sind fachgerecht gegen Beschädigung zu sichern.

Schäden an Gasleitungen/Anlagen sind unverzüglich zu melden.

Die Überdeckung der Gasleitung darf sich nicht ändern.

Ober- oder unterirdische Anlagen/Hinweiszeichen dürfen in Lage und Standort nicht verändert werden.

Der Bauausführende hat vor Beginn der Bauarbeiten einen Aufgrabeschein zu beantragen.

Eventuell notwendige Umverlegungen sind nicht in der Zustimmung zum B-Plan enthalten und bedürfen einer gesonderten Klärung.

Die Durchführung von Baumaßnahmen (z. B.: Instandhaltungsarbeiten, Einbindungen oder die Verlegung von Hausanschlüssen) im Bereich der Gasleitungen muß gewährleistet sein.

12.7 Umgang mit vorhandenen Telekommunikationsleitungen

Im Bereich des B-Plan befinden sich an der B105 Telekommunikationslinien (TK-Linien) der Deutschen Telekom AG.

Für den rechtzeitigen Ausbau bzw. Erweiterung des Telekommunikationsnetzes, die Koordinierung mit dem Strassenbau und Baumaßnahmen anderer Leitungsträger im B-Planbereich ist Voraussetzung, dass Beginn und Ablauf von Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet dem zuständigen Ressort Produktion Technische Infrastruktur (PTI 23) in 18198 Kritzmow, Biestower Weg 20 so früh wie möglich, jedoch mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen an Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen jederzeit der ungehinderte Zugang zu vorhandenen Telekommunikationslinien möglich ist.

Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden über die zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG spätestens 2 Wochen vor Baubeginn bei zuständigen PTI 23, PUB 4 aktuelle Informationen einholen.

Die Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom AG ist zu beachten.

Bei der Einplanung neu zu pflanzender Bäume im Bereich der öffentlichen Flächen sind die einschlägigen Normen und Richtlinien ausreichend zu berücksichtigen.

13. Realisierung des Bebauungsplanes

Die Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Uferweg“ soll unmittelbar nach Rechtskraft des Planes in ersten Bauabschnitten beginnen. Einen Zeitplan für die Realisierung des gesamten Planes gibt es nicht.

Die Ausgleichsmaßnahmen werden, durch den Beschluß der Gemeindevertretung und durch einen städtebaulichen Vertrag der Gemeinde mit den Grundstückseigentümern vor einer baulichen Realisierung der Beherbergungsstätten gesichert.

14. Arbeitsvermerke

aufgestellt für die Gemeinde Bad Kleinen durch:
stadt & haus
architekten und ingenieure GmbH & Co. KG
Scheuerstrasse 17
23966 Wismar
Tel.: 03841 / 26280
Fax: 03841 / 262833
email: info@stadt-haus.de

TEIL 2

Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB

1.0 Ziele des Umweltberichtes

1.1 Allgemeine Angaben

Der in diesem Umweltbericht zu betrachtende Bebauungsplan der Gemeinde Bad Kleinen beinhaltet folgendes Planungsvorhaben:

Entwicklungsgebiet:

- . Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Fremdenverkehr
- . Die verkehrstechnische Erschließung des Plangebietes erfolgt durch die vorhandene Straße „Uferweg“ innerhalb der Gemeinde.

Lage im Ortsbereich: . Nordwestliche Randzone der Ortslage Bad Kleinen
Direkt neben einer vorhandenen öffentlichen Grünanlage, der so genannten Festwiese.

Angrenzende Funktionsbereiche: . Uferbereich des Schweriner Sees mit Spiel- und Strandbereich

Vorhandene Nutzungsform: . Einzelgrundstücke mit Zier- und Nutzgärten
. Naherholungsbereich mit zwei Gaststätten, Kinderspielplatz und öffentlicher Strand

1.2 Bedarf an Grund und Boden

Für das geplante Bauvorhaben ist von folgendem Flächenbedarf auszugehen:

Größe des Plangebietes

Sondergebiet ca. 3.280 m²

SO 1

Bestand – Versiegelte und bebaute Fläche 1.310,5 m²

Geplante max. zu bebauende Fläche 1.786,1 m²

SO 2

Bestand – Versiegelte und bebaute Fläche 379,4 m²

Geplante max. zu bebauende Fläche 838,7 m²

Öffentliche Grünfläche

Anlage von Parkstellflächen 90,0 m²

Eingriffsfläche: 1.025 m²

1.3 Darstellung der in Fachplänen festgesetzten Ziele des Umweltschutzes für das Plangebiet

Zur Definition der umweltrelevanten Faktoren sowohl im Bestand als auch in der Planung wurden Fachpläne herangezogen, die Folgendes über das überplante Gebiet aussagen:

Flächennutzungsplan der Gemeinde Bad Kleinen

Der Flächennutzungsplan weist das Plangebiet als „Sondergebiet“ mit Zweckbestimmung „Fremdenverkehr“ aus.

Berücksichtigung der Belange

Das Planungsvorhaben entspricht dem ausgewiesenen Entwicklungsziel des Flächennutzungsplanes der Gemeinde.

GLP Mecklenburg-Vorpommern

Gutachtliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern
Umweltministerium Mecklenburg-Vorpommern 2003

Erholungsvorsorge / Landschaftserleben

- Bereich mit besonderer Bedeutung für die landschaftsgebundene Erholung
- Anlage des motorisierten Wassersports, Hafen, vorhanden.
- Bereich mit guter Erschließung durch Wanderwege

Unzerschnittene landschaftliche Freiräume

Bewertung Flächengröße und verkehrsarme Räume

- Kein verkehrsarmer Raum
- Zerschneidungsachsen durch Siedlungsstrukturen vorhanden

Bewertung Funktionen

- Zerschneidungsachsen durch Siedlungsstrukturen vorhanden

Charakterisierung der Naturräume

- Bestandteil der Westmecklenburgischen Seenlandschaft innerhalb des Schweriner Seengebietes
- Grundmoränenlandschaft am Ostufer des Schweriner Sees

Schwerpunktbereich zur Sicherung und Entwicklung ökologischer Funktionen

Schweriner See

- Bereich mit hoher und sehr hoher Bedeutung als Rastplatz für Vögel

Strukturelle Merkmale der Bewertung des Lebensraumpotentials

- Schweriner See = Bewertungsstufe 3 = hoch bis sehr hoch

Bodenpotential

- Bewertungsstufe 2 = mittel bis hoch

Wasserpotential

Nutzbares Grundwasserangebot

- Bewertungsstufe 3 = Hohe Bedeutung

Grundwasserneubildung

- Bewertungsstufe 2 = mittlere Bedeutung

Landschaftsbildelemente

- Bewertungsstufe mittel bis hoch

Gebiete mit besonderer Bedeutung für rastende Wat- und Wasservögel

- Schweriner See = Bewertungsstufe 2 = mittel bis hoch

Klima

Mittlerer Jahresniederschlag	575-600 mm
Mittlere Dauer der Vegetationsperiode	223,5-227 Tage

Berücksichtigung der Belange bei der Aufstellung des Bebauungsplanes

- *Überplant wird ein stark anthropogen vorbelastetes Gebiet, in dem die Schutzgüter bereits beeinträchtigt sind.*
- *Das Landschaftsbild im direkten Plangebiet ist nicht mehr als naturnah anzusehen.*
- *Eingriffe in die wertvollen Landschaftsstrukturen sowohl im Plangebiet als auch in die angrenzenden naturnahen Bereiche werden vermieden.*
- *Das anfallende Oberflächenwasser wird gesammelt und in das vorhandene Regenwassernetz der Gemeinde eingeleitet.*
- *Eine teilweise, örtliche Versickerung des anfallenden Regenwassers ist möglich.*

„Regionales Raumordnungsprogramm Westmecklenburg“

Herausgeber: Regionaler Planungsverband Westmecklenburg

- . *Kein Sicherungsgebiet für Naturschutz und Landschaftspflege*
- . *Wichtiger Schifffahrtsweg des Schweriner Sees mit neu errichtetem Anleger*

Kohärentes ökologisches Schutzgebietesnetz „Natura 2000“

Südlich des Plangebietes gelegene Ufer- und Wasserflächen

- Im Jahr 2005 gemeldetes europäisches Vogelschutzgebiet
Gebiets-Nr. DE 2235-401
- Meldung laut Kabinettsbeschlus vom 25.5.2004
Gebiets-Nr. DE 2234-304

Berücksichtigung der Belange bei der Aufstellung des Bebauungsplanes

In die ausgewiesenen landschaftlichen Schutzgebiete wird nicht direkt eingegriffen. Überplant werden bereits erschlossene Gartenflächen innerhalb eines vorhandenen Siedlungsgebietes, so dass auch keine Erweiterung des bereits bestehenden Siedlungsgebietes erfolgt.

Landesnaturenschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern

Plangebiet - Küsten- und Gewässerschutzstreifen

- . 100 m breiter Gewässerschutzstreifen am Schweriner See,
= geschützt gem. § 19 Landesnaturenschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern.

Außerhalb des Plangebietes - Uferzone des Schweriner Sees

- . Standorttypischer Gehölzsaum an Fließgewässern
- . Schilfröhricht
= geschützt gem. § 20 Landesnaturenschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern.

Berücksichtigung der Belange bei der Aufstellung des Bebauungsplanes

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des 100 m breiten Gewässerschutzstreifens.

Der Eingriff in diese Schutzzone ist nicht vermeidbar.

Zur Errichtung einer baulichen Anlage ist für das Plangebiet ein Ausnahmeantrag bei der Unteren Naturschutzbehörde zu stellen.

Direkte Eingriffe auf die geschützten Biotope außerhalb des aufgestellten Bebauungsplan werden vermieden.

Indirekte Umweltauswirkungen auf die geschützten Biotope sind mit dem Planungsvorhaben nicht anzunehmen. Das Gebiet ist bereits stark anthropogen geprägt und stark beeinträchtigt, so dass mit der zusätzlichen Bebauung keine sehr erheblichen, zusätzlichen Umweltauswirkungen hinsichtlich des Schutzstatus anzunehmen sind.

2.0 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Nutzungsformen des Plangebietes

Folgende Nutzungsformen sind für das Plangebiet relevant:

- . Intensiv gestaltete und genutzte Ziergärten dominieren auf den bereits erschlossenen und bebauten Einzelgrundstücken.
- . Der Freiflächenbereich zwischen den vorhandenen Grundstücken dient als öffentliche Grünfläche, die mit vielfältigen Spiel- und Erholungseinrichtungen ausgestattet ist.
Der Gesamtbereich wird sowohl durch die Besucher der Gaststätten als auch mit dem Boot anreisende Touristen stark frequentiert.
- . Südlich des Plangebietes erstreckt sich entlang der Uferzone des Schweriner Sees ein naturnaher Streifen mit Gehölzbewuchs und Schilfzonen.
Infolge der Bebauung und der intensiven Nutzungsstrukturen sind in Teilen siedlungsbedingte Beeinträchtigungen zu erkennen.

- . Östlich und westlich des Plangebietes schließen sich weitere Siedlungsgebiete mit vorwiegend Einzelgrundstücken an.

2.2 Umweltauswirkungen durch das Planvorhaben

Das Planvorhaben ist mit Auswirkungen auf die Umwelt verbunden, die wie folgt zu bewerten sind:

Bevölkerung und menschliche Gesundheit / Natürliche Erholungseignung:

BESTAND: . Durch intensive Nutzungsformen stark anthropogen beeinträchtigt Gebiet.
. Das vorhandene Plangebiet mit den touristischen Einrichtungen weist eine gute Eignung für Erholungsbelange auf.

PLANUNG: - Die Nutzungsformen für die geplante Bebauung bauen auf den bereits vorhandenen Strukturen zur touristischen Entwicklung auf, so dass keine wesentliche Änderung mit dem Planvorhaben verbunden ist.
- Das Planvorhaben ist nicht mit erheblich Umwelt beeinträchtigenden Luftschadstoffen, Geruchsbelästigungen, Erschütterungen sowie Lichtemissionen für die Bevölkerung verbunden.
Keine Umweltauswirkungen

Lärmbelästigung:

BESTAND: Lärmbelastungen sind bereits durch die bestehenden Nutzungsformen gegeben.

PLANUNG: - Die geplanten Entwicklungsformen sind nicht mit einer wesentlich höheren Frequentierung des Gebietes verbunden.
- Es wird eingeschätzt, dass mit dem Planvorhaben Lärmbelästigungen verbunden sein können, die aber auf Grund der Vorbelastungen als nicht erheblich eingeschätzt werden.
Erhebliche Umweltauswirkungen sind nicht zu erwarten.

Abfallerzeugung:

BEWERTUNG: Das Planvorhaben ist nicht mit Schadstoffimmissionen verbunden. Das Abwasser wird an vorhandene Anlagen der Schmutz- und Regenwasserkanalisation im Gebiet angeschlossen.
Keine Umweltauswirkungen

Emissionen und Immissionen:

BEWERTUNG: Grenzüberschreitungen bei Emissionen und Immissionen sind im Bezug auf die geplanten Nutzungsformen nicht zu erwarten.
Keine Umweltauswirkungen

Altlasten:

BESTAND: Altlasten, wie Bauschutt und Müllablagerungen, sind innerhalb des Plangebietes nicht bekannt.
Keine Umweltauswirkungen

Verkehrsaufkommen:

BESTAND: Das Plangebiet ist bereits durch eine Straße erschlossen.

PLANUNG: Der Ausbau von Erschließungsstraßen ist nicht erforderlich. Das Verkehrsaufkommen durch die zu erwartenden Besucher wird sich im Gebiet nicht wesentlich erhöhen.
Erhebliche Umweltauswirkungen sind nicht zu erwarten.

Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Arten- und Lebensgemeinschaften:

BESTAND: . Private und Öffentliche Grünflächen im räumlichen Zusammenhang mit zwei Gaststätten sowie einem Spielplatz oberhalb des ausgewiesenen öffentlichen Badestrandes mit dem neu errichteten Bootsanleger am Schweriner Außensee.
. Naturferne Biotoptypen überwiegen im Eingriffsbereich, der Versiegelungsgrad ist hoch. Die intensiven Nutzungsformen prägen das Gebiet und führten zu stark veränderten Standortverhältnissen. Hervorzuheben sind einige mächtige Eichen im Böschungsbereich der Uferzone.
. Ansonsten befinden sich die wertvollen Biotopstrukturen im ufernahen Bereich außerhalb des Plangebietes.
Bewertungskriterium - Natürlichkeitsgrad:
Im Eingriffsbereich von geringer Bedeutung

PLANUNG: - Biotopverbundsysteme und gem. § 20 LNatSchG Mecklenburg-Vorpommern geschützte Biotope von Tieren und Pflanzen werden nicht in Anspruch genommen.
- Geschützte Bäume gem. § 26 Landesnaturschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern werden nicht beeinträchtigt.
Während der Bauarbeiten sind die Schutzgebote für die Bestandsbäume gemäß der DIN 18920 sowie der RAS LP 4 einzuhalten.
- Die Wurzelbereiche der Bäume an den Parkstellflächen sind vor dem Überfahren durch einzubauende Baumschutzbügel zu sichern.
- Umweltauswirkungen entstehen durch die Änderungen der abiotischen Faktoren in Form der Neuversiegelungen der bestehenden Lebensräume. Unter Berücksichtigung der Wertigkeit der Biotopstruktur im Plangebiet und der bereits vorhandenen Umweltbeeinträchtigungen werden durch den höheren Versiegelungsgrad die Auswirkungen auf die Tier- und Pflanzenwelt als nicht erheblich eingeschätzt.
Erhebliche Umweltauswirkungen sind nicht zu erwarten.

Landschaftsbild:

BESTAND: . Beeinträchtigte Landschaftsbildbereiche durch vorangegangene Bautätigkeiten bestimmen das Plangebiet.
Es dominieren beeinträchtigte bis stark beeinträchtigte Landschaftsbilder von geringer Bedeutung, die im Wesentlichen durch Siedlungsstrukturen geprägt und weitestgehend anthropogen überformt sind.
Bewertungskriterium- Natürlichkeitsgrad:
Im Eingriffsbereich = von geringer Bedeutung

PLANUNG: . Die Eingriffe erfolgen in einem bereits erschlossenen Siedlungsgebiet, so dass keine wesentlichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch die geplanten Bauvorhaben anzunehmen sind.
Erhebliche Umweltauswirkungen sind nicht zu erwarten.

Boden:

BESTAND: . Stark überprägter Naturboden durch zusammenhängend bebaute Bereiche mit höherem Anteil versiegelter Flächen und Zerstörung des ursprünglichen Bodenprofils durch vorangegangene umfangreiche Bodenauf- und abträge.
Bewertungskriterium- Natürlichkeitsgrad: Von geringer Bedeutung

PLANUNG: . Mit dem Planungsvorhaben sind Neuversiegelungen von insgesamt 1.025 m² verbunden, wofür gärtnerische Zier- und Grünflächen in Anspruch genommen werden.
Die geplanten Baumaßnahmen wirken sich negativ auf das Bodenpotential und den Bodenwasserhaushalt aus.
Großflächige Raum- und Geländeänderungen sowie räumliche

Grundwasserveränderungen sind nicht anzunehmen.
Umweltauswirkungen sind gegeben.

Grundwasser:

- BESTAND: . Beeinträchtigte Grundwassersituation durch vorhandenen hohen Versiegelungsgrad, bestehendes Stoffeintragsrisiko durch vorhandene Nutzungsformen ist gering.
Bewertungskriterium: Natürlichkeitsgrad: Von geringer Bedeutung Bereits beeinträchtigt durch die anthropogenen Nutzungsformen
- PLANUNG: - Auswirkungen auf die Grundwasserqualität sowie örtlich begrenzte Absenkungen des Grundwasserspiegels sind nicht anzunehmen.
- Auswirkungen auf die Grundwassersituation entstehen durch die Verminderung der Grundwasserneubildungsrate auf Grund der Neuversiegelungen.
Erhöhung der Versiegelungsgrades um insgesamt 1.025 m².
Umweltauswirkungen sind gegeben.

Luft:

- BESTAND: . Beeinträchtigte Bereiche durch versiegelte Flächen in Form von Wegen und Bebauung mit wärmeerzeugenden Oberflächen im Plangebiet.
Bewertungskriterium: Natürlichkeitsgrad: Von geringer Bedeutung Bereits beeinträchtigt durch die Nutzungsformen und die angrenzende Verkehrsstrasse
- PLANUNG: - Infolge des höheren Versiegelungsgrades ist von Umweltbeeinträchtigungen auszugehen.
Es wird eingeschätzt, dass auf Grund der bestehenden Beeinträchtigungen die Umweltauswirkungen nicht erheblich sein werden.
Keine erheblichen Umweltauswirkungen

Kultur und Sachgüter:

- BESTAND: . Bodendenkmale innerhalb des Plangebietes sind nicht bekannt.

3.0 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich der nachhaltigen Auswirkungen

Mit dem Planvorhaben sind infolge der Neubebauungen Mehrversiegelungen verbunden, die gemäß der Naturschutzgesetzgebung als Eingriffe in Natur und Landschaft zu definieren sind.

Ermittlung des Kompensationsbedarfs zur Eingriffs Ausgleichsermittlung

Die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung nach den "Hinweisen zur Eingriffregelung", erstellt vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern stellt sich folgendermaßen dar:

EINGRIFFSFLÄCHEN DURCH DIE BEBAUUNG

Eingriffsfläche SO 1	=	475,64 m ²	
Eingriffsfläche SO 2	=	459,30 m ²	
Neuversiegelungen			934,94 m²
Parkstellflächen	=	90,0 m ²	
Teilversiegelungen			90,00 m²

- . Eingriffe gem. § 14 LNatSchG M-V
- . Kompensationsmaßnahmen sind erforderlich

- Biotopbestand = Ziergärten und Grünanlage
Planung = Nutzungsformen auf den Baugrundstücken bleiben erhalten, kein Funktionsverlust

- . Keine Eingriffe gem. § 14 LNatSchG M-V
- . Es sind keine Kompensationsmaßnahmen erforderlich

Gem. dem Landesnaturschutzgesetz von Mecklenburg-Vorpommern § 14 stellen diese Beeinträchtigungen erhebliche Eingriffe dar, die bei Nichtvermeidung zu minimieren sind und durch landschaftspflegerische Maßnahmen, gem. § 15 LNatSchG M-V, ausgeglichen werden müssen.

Entsprechend der Bestandsbewertung ist davon auszugehen, dass vorwiegend Funktionen von geringer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild betroffen sind.

Qualifizierte landschaftliche Freiräume werden nicht in Anspruch genommen.
 Faunistische Sonderfunktionen sind nicht zu berücksichtigen.

Die Eingriffsbilanzierung erfolgt auf Grundlage der Biotoptypenerfassung und der damit verbundenen Bewertung gem. der Anlage 9 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“.

Die Eingriffe auf die Schutzgüter Luft, Grundwasser, Boden und Landschaftsbild werden nicht gesondert bewertet. Die mit den Eingriffen auf die abiotischen Faktoren wie Boden, Wasser und Luft verbundenen Beeinträchtigungen, werden im Zusammenhang mit den Biotoptypen, als Indikator für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, betrachtet und bewertet. Bei der Ermittlung des Kompensationserfordernisses ist zu berücksichtigen, dass sich die Planungsflächen bereits in vorbelasteten Bereichen befinden. Der Beeinträchtigungsgrad wird bestimmt durch den Abstand zu vorhandenen Störquellen und vorbelasteten Bereichen. Im Plangebiet beträgt der mittlere Abstand zu Störquellen wie Einzelgrundstücke und Straße im Mittel 50 Meter, so dass ein Korrekturfaktor von 0,75 wirksam wird, durch den sich das Flächenäquivalent reduziert.

Indirekte, zusätzliche Beeinträchtigungen auf die wertvollen Biotopstrukturen außerhalb des Plangebietes sind durch das Vorhaben nicht anzunehmen, da die Eingriffe innerhalb eines bereits bestehenden Siedlungsgebietes mit starken anthropogenen Beeinträchtigungen erfolgen und für die Bauvorhaben gärtnerisch geprägte Freiflächen in Anspruch genommen werden.

Rechenschema:

*Beeinträchtigte Fläche x (Kompensationserfordernis+Zuschlag für Versiegelung) x
 Freiraum- Beeinträchtigungsgrad)*

Biotoptyp	Fläche m ²	Wert	Kompensationserfordernis	Versiegelungszuschlag	Freiraum-Beeinträchtigung	Korrigierter Kompensationsfaktor	Flächenäquivalent m ²
Ermittlung des Kompensationsbedarfs							
. SO 1 Versiegelung Bestand: Ziergarten	475,64	0	0,8	0,5	0,75	0,975	463,75
. SO 2 Versiegelung Bestand: Ziergarten	459,3	0	0,8	0,5	0,75	0,975	447,82
. Parkstellflächen Teilversiegelung Bestand: Grünanlage	90,0	0	0,8	0,2	0,75	0,75	67,50
Flächenäquivalent Kompensationsbedarf							979,07

Der ermittelte Kompensationsbedarf für die Eingriffe durch die Versiegelungen von Biotopflächen beträgt: 979,07 m²

Zur Erfüllung des Flächenäquivalentes sind folgende Kompensationsmaßnahmen geplant:
Innerhalb des Plangebietes:

- . Als Ausgleich für die Teilversiegelungen durch die Parkstellflächen sind 2 Laubbäume zu pflanzen.

Baumstandorte: Siehe Planzeichnung
Gehölzart: Bergahorn (*Acer pseudoplatanoides*)
Pflanzgröße: 18-20 cm Stammumfang

Außerhalb des Plangebietes:

Da innerhalb des Plangebietes für Kompensationsmaßnahmen nicht ausreichend geeignete Flächen zur Verfügung standen, sind außerhalb des Plangebietes folgenden Kompensationsmaßnahmen vorgesehen:

- Umwandlung einer ehemaligen Ackerfläche in eine natürliche Sukzessionsfläche mit Initialpflanzung von einheimischen Gehölzgruppen.
Standort: Gemarkung Gallentin, Flur 1, Flurstück 104/1
Sammelausgleichsfläche der Gemeinde Bad Kleinen mit Gesamtentwicklungskonzept für diese Kompensationsfläche
- Flächengröße: Bedarf:
SONDERGEBIET 1 = 310 m²
SONDERGEBIET 2 = 300 m²
- Maßnahmen: - Anpflanzung von standortgerechten einheimischen Gehölzen auf 20 % der Fläche.
- Einmal jährliche Mahd der offenen Fläche mit Abtransport des Mähgutes.

Auf Grund der Lage der vorgesehenen Flächen für die landschaftspflegerischen Maßnahmen ist von einer eingeschränkten Wirksamkeit für die Entwicklung der Biotopstrukturen auszugehen.

In der Zuordnung des Kompensationsäquivalentes für die landschaftspflegerische Maßnahme wurde ein unterer Wert mit einem eingesetzten Leistungsfaktor angenommen, um damit den Wirkungsverlust zu entsprechen.

Rechenschema:

Kompensationsfläche x (Kompensationswertzahl x Leistungsfaktor)

Kompensations-maßnahme	Fläche m ²	Wertstufe Zielbiotop	Kompensationswertzahl	Leistungsfaktor	Korrigierte Kompensationswertzahl	Flächenäquivalent m ²
Geplante Maßnahmen zur Kompensation						
Kompensationsmaßnahmen						
Ausgleich für SO 1 . Sukzessionsfläche außerhalb des Plangebietes	310	2,00	2,00	0,75	1,50	465,00
Ausgleich für SO 2 . Sukzessionsfläche außerhalb des Plangebietes	300	2,00	2,00	0,75	1,50	450,00
Ausgleich für teilversiegelte Parkstellflächen- . Neupflanzung 2 Bäume á 25 m ²	50	2,00	2,00	0,75	1,50	75,00
Kompensationsmaßnahmen Flächenäquivalent						
GESAMT						990,00

Die Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung für die mit dem Bauvorhaben verbundenen Eingriffe hat folgendes Ergebnis:

Kompensationsbedarf Maßnahmen zur Kompensation
979,07 m² **990,00 m²**

Es ist ersichtlich, dass das ermittelte Ausgleichsvolumen mit der Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Plangebietes erreicht wird.

Die Realisierung der Ausgleichsmaßnahme und deren dauerhaften Erhalt wird durch Abschluss eines städtebaulichen Vertrages zwischen den Vorhabensträgern und der Gemeinde sichergestellt.

4.0 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung

Ein Alternativstandort für das konkrete Vorhaben stand nachweislich nicht zur Verfügung.
Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

- Geringer höherer Versiegelungsgrad mit Auswirkungen auf die Schutzfaktoren Luft, Wasser, Boden und Biotopfunktionen.
- Geringfügig höhere Frequentierung des Gebietes mit Auswirkungen auf den Lärmpegel und die menschlichen Siedlungen.

Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

- Es ist davon auszugehen, dass bei Nichtdurchführung der Planung die Nutzungsformen mit ihren bestehenden Umweltbeeinträchtigungen im Wesentlichen erhalten bleiben.

5.0 Technische Verfahren

Auf detaillierte Erfassungen des Umweltzustandes im Plangebiet konnte nicht zurückgegriffen werden. Die prognostizierten Umweltbeeinträchtigungen basieren auf überschlägigen Abschätzungen, die sich aus den derzeitigen Bestandsformen ableiten lassen.

6.0 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen bei der Umsetzung des Bebauungsplanes

In Betrachtung der einzelnen Schutzkategorien ist ein zu schätzen, dass mit dem geplanten Bauvorhaben erhebliche Umweltauswirkungen verbunden sind, so dass Überwachungsmaßnahmen durch die Gemeinde in folgender Form erforderlich sind:

- . Kontrolle zur Durchführung und zum Entwicklungsstand der Kompensationsmaßnahmen.
- . Kontrolle über die Einhaltung der bauordnerischen Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes.

7.0 Zusammenfassung

Die prognostizierten Umweltauswirkungen bei der Realisierung des Planvorhabens erfolgen auf Bestandsflächen, die bereits stark anthropogen geprägt sind und auf Grund ihrer ganz wesentlichen Beeinträchtigungen als unempfindlich einzustufen sind. Beeinträchtigungen des offenen Landschaftsraumes werden vermieden.

Eingegriffen wird in den gem. § 19 LNatSchG Mecklenburg-Vorpommern geschützten Gewässerschutzstreifen.

Entsprechend der Gesetzgebung ist im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bauleitplanes ein Ausnahmeantrag zu stellen, um in dem geschützten Streifen eine Bebauung zu zulassen.

Die Anforderungen an eine nachhaltige Entwicklung gemäß der Vorgaben in der Agenda 21 sind in der Form erfüllt, dass der öffentliche Zugang zum Schweriner See durch das Planvorhaben nicht beeinträchtigt wird.

Durch die geplanten Baumaßnahmen sind Biotoptypen mit geringer Bedeutung betroffen. Geschützte Biotope gem. § 20 LNatSchG M-V werden nicht in Anspruch genommen.

Erhebliche Umweltbeeinträchtigungen treten in folgender Form auf:

- . Verlust von Lebensräumen innerhalb von Siedlungsflächen in einem bereits beeinträchtigten Gewässerschutzstreifen

- . Beeinträchtigung und Verlust von Bodenfunktionen durch Versiegelung und Funktionsverlust
- . Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate
- . Veränderung des Kleinklimas und höherer Versiegelungsfaktor
- . Kleinteilige Veränderung des Landschaftsbildes
- . Vergrößerung der Siedlungsstrukturen zu Lasten der vorhandenen Ziergärten.
In den wertvollen offenen Landschaftsraum wird nicht eingegriffen.

Das Bauvorhaben ist mit Eingriffen gem. § 14 LNatSchG Mecklenburg-Vorpommern verbunden, die gem. § 15 LNatSchG M-V zu kompensieren sind.

Die Kompensation der Eingriffe erfolgt im Komplex der gesamten Eingriffsfaktoren und ist Bestandteil der Grünordnung zu dem Bebauungsplan.
Der geforderte landschaftspflegerische Ausgleich für die mit dem Bauvorhaben verbundenen Eingriffe kann innerhalb und außerhalb des Plangebietes geschaffen werden.

Mit den Kompensationsmaßnahmen werden Voraussetzungen dafür geschaffen, dass sich außerhalb des Plangebietes, naturnahe Lebensräume entwickeln können, die zur Aufwertung und Verbesserung des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes beitragen.

8.0 Arbeitsvermerke

aufgestellt für die Gemeinde Bad Kleinen durch:
Freiraumplanung Gerecke
Obotritenring 113
19053 Schwerin
Tel.: 0385 / 734142
Fax: 0385 / 734142
email: inge.gerecke@la-buero.de

**Bebauungsplan Nr. 22 „Uferweg“ der Gemeinde Bad Kleinen
 Behandlung der im Verfahren der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden
 eingegangenen Stellungnahmen**

Bauausschuß, 05.03.2009

Die Träger öffentl. Belange wurden am 06.08.2008 zur Stellungnahme aufgefordert.

Zur Stellungnahme wurden aufgefordert:

- Landkreis Nordwestmecklenburg
 - Untere Wasserbehörde
 - Untere Abfallbehörde
 - Untere Immissionsschutzbehörde
 - Untere Naturschutzbehörde
 - Kommunalaufsicht
 - Sachgebiet Straßenbau
 - Untere Straßenaufsichtsbehörde
 - Untere Verkehrsbehörde
 - GGA der HAST Wismar und des LK NWM
 - Bauleitplanung
 - Brandschutz
- Zweckverband Wismar
- e.dis (E.ON edis AG)
- HGW Hanse Gas GmbH (E.ON Hanse AG)
- Deutsche Telekom Netzproduktin GmbH
- Eisenbahn-Bundesamt
- STAUN (Staatliches Amt für Umwelt und Natur Schwerin)
- Wasser- und Bodenverband „Wallensteingraben-Küste“

Keine Stellungnahme bis zum heutigen Tag erfolgte durch:

Abwägungsvorschlag:

	Träger öffentlicher Belange	Abwägung
	Bedenken/ Anregungen	
1.	Landkreis Nordwestmecklenburg	
1.1	Untere Wasserbehörde	
	Anregungen	
	- Trinkwasserversorgung und Abwasserableitung in Abstimmung mit dem Zweckverband Wismar	- wird berücksichtigt
	- Für die Einleitung von Niederschlagswasser in den Schweriner See ist eine wasserrechtliche Erlaubnis durch das Staatliche Amt Schwerin erforderlich. - Auf den Grundstücken größerer Einrichtungen und öffentlicher Straßen bedarf die Versickerung von Niederschlagswasser erlaubnispflichtig durch die Untere Wasserbehörde des LK NWM. - Auf kleinen Grundstücken soll das Niederschlagswasser erlaubnisfrei versickert werden.	- allgemeiner Hinweis - ist im Textteil (Teil B) berücksichtigt
	- Vorhandene Drainleitungen und unterirdische Gewässer sind in ihrer Funktionalität zu erhalten bzw. wiederherzustellen. - Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist gem. § 20 Abs. 1 LWaG bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. - Erdaufschlüsse, die bis in das Grundwasser reichen, sind der unteren Wasserbehörde gem § 33 Abs. 1 LWaG anzuzeigen. - Offene oder geschlossene Wasserhaltungen sind der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen.	- allgemeine Hinweise - Aufnahme als Hinweis in den Textteil (Teil B) und die Begründung

1.2	Untere Abfallbehörde	
	Anregungen	
	- Sollten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Erdaushubs verpflichtet sowie den Fachdienst Umwelt unverzüglich zu informieren.	- allgemeiner Hinweis - Aufnahme als Hinweis in den Textteil (Teil B) und die Begründung
1.3	Untere Immissionsschutzbehörde	
	Hinweise / Anregungen	
	- Durch die Planung ist mit einer Intensivierung der vorhandenen Gaststätten-Nutzungen zu rechnen. - Des Weiteren sind Stellflächen im nördlichen Bereich vorgesehen. - Potentielle Konfliktpunkte zu den benachbarten Wohnnutzungen sind durch den Parkplatzlärm, insbesondere bei Schließzeiten der Gaststätten nach 22:00 Uhr und durch den Betrieb der Gaststätten selber gegeben. - Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht sollte eine gutachterliche Beurteilung vorgenommen werden, die realistische Festsetzungsvorschläge zum Lärmschutz der Nachbarschaft erstellt.	- Forderung eines immissionsschutzrechtlichen Gutachtens - ein Gutachten soll durch die Auftraggeber der Planung im Rahmen der weiteren B-Plan-Bearbeitung beauftragt werden
1.4	Untere Naturschutzbehörde	
	Bedenken / Anregungen	
	- Die ausgewiesenen Parkplätze zwischen den Alleebäumen am Uferweg werden abgelehnt. - In der Nähe stehen auf der anderen Seite des Uferweges ausreichend Parkplätze zur Verfügung. Ansonsten gehe ich davon aus, dass die Gastronomiebetriebe im Plangeltungsbereich auf ihren Grundstücken Parkplätze zur Verfügung stellen müssen.	- Die Gemeinde sieht durch die grünordnerische Festsetzung im Bebauungsplan den Schutz der Alleebäume als gesichert an - Es handelt sich um 6 Stellplätze mit Abstand zu den bestehenden Bäumen - Aufgrund des hohen Stellplatzbedarfs in Spitzenzeiten von Bade- und Gastronomiebetrieb wird auf die Stellplätze nicht verzichtet - in Beachtung der Bedenken wird die Anzahl der Stellplätze auf 4 reduziert, zur Sicherung von je 2 Stellplätzen werden Schutzbügel zu den Bäumen festgesetzt
	- Die Baugrenze im SO 1.4 reicht zu dicht an die Böschungsoberkante des Uferhanges heran.	- Versetzung der Baugrenze - Mindestabstand zur Böschung ist durch den Planer und die Verwaltung bis zur endgültigen Abwägung zu klären
	- Der Hang ist mit geschützten Gehölzen bewachsen (siehe Atlas der gesetzlich geschützten Biotop im Landkreis Nordwestmecklenburg), die zu erhalten sind. Diese Bereiche (auch südlich des SO 2.3) sind in der Planzeichnung als geschützte Flächen des Naturschutzes darzustellen.	- Darstellung als geschützte Flächen in der Planzeichnung

	<p>Umweltbericht:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die naturschutzrechtlich geschützten Bereiche (gesetzlich geschützte Bäume nach §§ 26a und 27 LNatG M-V, §20-Biotope, LSG) sind in der Planzeichnung darzustellen. - Auf die Betroffenheit dieser Schutzobjekte und geschützten Flächen ist im Umweltbericht einzugehen (siehe Nr. 1). - Im weiteren Verfahren sind die aktuell geänderten artenschutzrechtlichen Vorschriften des § 42 Bundesnaturschutzgesetz zu beachten. 	<ul style="list-style-type: none"> - Darstellung als geschützte Flächen in der Planzeichnung - Ergänzung des Umweltberichtes hat zu erfolgen
1.5	Kommunalaufsticht	
	- keine Bedenken oder Vorbehalte	
1.6	Sachgebiet Straßenbau	
	- keine Einwände	
1.7	Untere Straßenaufsichtsbehörde	
	- keine Einwände	
1.8	Untere Verkehrsbehörde	
	- keine Hinweise oder Bedenken	
1.9	GGA der HST HWI und des LK NWM (Gesundheitsamt)	
	- keine Hinweise oder Bedenken	
1.10	Bauleitplanung	
	Hinweise	
	<ul style="list-style-type: none"> - Mit Punkt. 4.2 der Begründung zum Bebauungsplan werden sich widersprechende Aussagen zum Entwicklungsgebot der Flächen des Bebauungsplanes aus den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde getroffen. - Grundsätzlich sind nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelte Bebauungspläne genehmigungsbedürftig. - Die Gemeindevertretung ist gehalten, das Verfahren zur Änderung des Flächenutzungsplanes im Parallelverfahren zum Bebauungsplanverfahren zügig voranzutreiben. 	<ul style="list-style-type: none"> - Das Verfahren zur Änderung des F-Planes wird vorbereitet - Der B-Plan steht nicht im Widerspruch zu den im F-Plan-Verfahren geplanten Festsetzungen
	- Der Rechtsbezug zur Novellierung des BauGB 2004 in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23.09. 2004 erfolgte mit Artikel 1 des Gesetzes vom 21. 12. 2006 (BGBl. I S. 3316).	- Änderung erfolgt
	<ul style="list-style-type: none"> - Die Verfahrensvermerke (Punkt 6 öffentliche Auslegung) sind gemäß Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316) anzupassen. - So z. B. sind nach Maßgabe § 3(2) BauGB die Entwürfe der Bebauungspläne nicht nur unter Angabe von vorliegenden umweltbezogenen Informationen öffentlich aus-zulegen sondern u. a. auch mit der ortsüblichen Bekanntmachung darauf hinzuweisen, dass u. a. bei Aufstellung eines Bebauungsplanes ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder ver-spätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können. Ausgangspunkt ist der neue § 47 Abs. 2 Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO). 	- Änderung erfolgt
	<ul style="list-style-type: none"> - Der Verfahrensvermerk (Punkt 10 Ausfertigung) ist wie folgt zu formulieren: <p>„Die Bebauungsplan Nr. 22, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie werden hiermit am.....(Datum) ausfertigt.“</p>	- Änderung erfolgt

	<p>- Im Zusammenhang mit der nunmehr geplanten geänderten Nutzung mit einem Sonstigen Sondergebietes Fremdenverkehr muss besonders die angrenzenden vorhandenen Wohnnutzungen in der Abwägung der privaten und öffentlichen Belange Beachtung finden.</p> <p>- Belange des öffentlich rechtlichen Nachbarschutzes sowie die Wahrung des Gebietserhaltungsanspruch (WA) und die in ihr zur Gebote stehende Wohnnutzung kann auch weiterhin voll ausgenutzt werden.</p> <p>- Planungsrechtliche Festsetzungen vor allem im Sondergebiet Fremdenverkehr sind unter Beachtung immissionsschutzrechtlicher Anforderungen zu treffen. So z. B. u. a. berücksichtigen des An- und Abgangsverkehr, Schallimmissionen aus im Bebauungsplanentwurf festgesetzt Anlagen für kulturelle und sportliche Nutzungen bzw. Nutzungen der Freizeitgestaltung oder auch der allgemein festgesetzten Nutzungen für Schank- und Speisewirtschaften.</p>	<p>- ein immissionsschutzrechtliches Gutachten soll durch die Auftraggeber der Planung im Rahmen der weiteren B-Plan-Bearbeitung beauftragt werden</p>
	<p>- Im B-Plan ist es notwendig, für die einzelnen Baugebiete (1.1 bis 2.3) im Sonstigen Sonderbaugebiet die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung konkret und zweifelsfrei festzusetzen. Die Zulässigkeit baulicher Anlagen in den Baubereichen ist nicht ausreichend definiert und unterliegt nicht dem Bestimmtheitsgebot entsprechend erforderlicher Festsetzungen in Bebauungsplanverfahren.</p>	<p>- Die Festsetzung wird überarbeitet</p>
	<p>- Eine Wohnnutzung (§ 4 BauNVO – siehe Festsetzungen der Planzeichenerklärung) kann in einem Sondergebiet zur Fremdenverkehrsnutzung, welches sich planungsrechtlich von den Baugebieten nach den §§ 2 - 10 gemäß § 11 Abs. 1 BauNVO wesentlich unterscheidet, allgemein nicht festgesetzt werden. In Sonstigen Sondergebieten nach Maßgabe § 11 BauNVO ist eine Wohnnutzung nur ausnahmsweise zweckgebunden für das Sondergebiet für Betriebsinhaber, Betriebsleiter und Personen, die im Beherbergungswesen tätig sind planungsrechtlich zulässig.</p> <p>- Es ist daher erforderlich, die ausnahmsweise zulässige Wohnnutzung unter der Festsetzung Nr.1- Art der baulichen Nutzungen im Text Teil B festzusetzen.</p>	<p>- die ausnahmsweise zulässige, zweckgebundene Wohnnutzung für Betriebsinhaber wird im Textteil (Teil B) festgesetzt</p>
	<p>- Mit Hinweis auf die landschaftlich prägende Wirkung des Uferbereiches mit Badestelle sowie der sich nunmehr seeseitig aufbauenden baulichen Kulisse ist die Gemeindevertretung gehalten nochmals die Höhenfestsetzungen zu überdenken.</p>	<p>- eine Diskussion der Höhenfestsetzungen ist in der Gemeindevertretung zu diskutieren</p> <p>- Die Planer schlagen folgende Höhenfestsetzungen vor:</p> <ul style="list-style-type: none"> - SO 1.2: 1-geschossig - SO 2.3: 1-geschossig - neues SO 2.4-Gebiet: 2-geschossig als Abgrenzung der begehbaren Dachterrasse (SO 2.3) zum Nachbargrundstück hin
	<p>- Sonstige bauliche Anlagen, wie z. B. befestigte Terrassen sind zur gewerblichen Nutzung bei der Ermittlung der Grundflächenzahl mit zu berücksichtigen. Hierauf soll in der Begründung hingewiesen werden.</p>	<p>- wird in Begründung aufgenommen</p>
	<p>- Mit Punkt 4. der Festsetzungen im Text Teil B werden, Flächen festgesetzt, die dauerhaft von jeglicher Bebauung freizuhalten sind. Auf der Planzeichnung sind diese Flächen nicht erkennbar (Sichtdreiecke).</p>	<p>- Festsetzung der Sichtdreiecke entfällt im Textteil (TeilB) und in der Begründung, da keine betroffenen Strasseneinmündungen im Plangebiet vorhanden sind</p>

	<p>- Mit Verweis auf die Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde Punkt 1. wird darauf hingewiesen, dass eine entsprechende Ausnahmegenehmigung zur Errichtung von Parkflächen in den Grünflächen vor Satzungsbeschluss vorliegen muss. In der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde wird dabei festgestellt, dass Ausnahmetatbestände gemäß § 27 Abs. 2 LNatG M- V nicht erkennbar sind und die Zulassung einer Ausnahme nicht in Aussicht gestellt werden kann.</p>	<p>- Die Gemeinde sieht durch die grünordnerische Festsetzung im Bebauungsplan den Schutz der Alleebäume als gesichert an - Es handelt sich um 6 Stellplätze mit Abstand zu den bestehenden Bäumen - Aufgrund des hohen Stellplatzbedarfs in Spitzenzeiten von Bade- und Gastronomiebetrieb wird auf die Stellplätze nicht verzichtet - in Beachtung der Bedenken wird die Anzahl der Stellplätze auf 4 reduziert, zur Sicherung von je 2 Stellplätzen werden Schutzbügel zu den Bäumen festgesetzt</p>
	<p>- Die mit Planzeichnung verwendeten sonstigen Planzeichen, wie z.B. VP, B, AS, KKA, BP, UN, RA Pf, Fdm.; GVhs u. a. sind auf in der Planzeichenerklärung unter Darstellungen ohne Normcharakter zu erläutern.</p>	<p>- wird überarbeitet</p>
	<p>- Bei Nutzung von Planzeichen ist auf die Planzeichenverordnung abzustellen. Das betrifft z.B. die Festsetzung Sonstiger Planzeichen, wie den räumlichen Geltungsbe-reich des Bebauungsplanes entspr. Nr. 15.13 Anlage PlanZV oder Nr. 15.14. - Auf der Planzeichnung verwendete Planzeichen ohne Normcharakter sind gleichermaßen mit Planzeichenerklärung zu erläutern. Hier z.B. Zeichen für Böschungen, Treppen, Umrandungen für Terrassen, Bänke usw..</p>	<p>- wird überarbeitet</p>
	<p>- § 11 Abs. 2 Satz 1 BauNVO schreibt für alle SO- Gebiete zwingend vor, dass die jeweilige Zweckbestimmung und ihre entsprechende Hauptnutzung darzustellen und festzusetzen ist. - Es muss sich um <i>bestimmte</i> Nutzungen handeln, die bei Festsetzung des B-Planes entsprechend dem Katalog der zulässigen oder ausnahmsweise zulassungsfähigen Anlagen nach den Abs. 2 und 3 der §§ 2 - 9 im einzelnen aufzuführen sind. - Nicht nur aus immissionsschutzrechtlichen Gründen (Störanfälligkeit des SO-Gebiets mit Erholungsfunktion) ist es daher geboten, die im SO- Gebiet allgemein bzw. aus-nahmsweise zulässigen Nutzungen zur Versorgung des Gebiets und für sportliche Zwecke konkret festzusetzen.</p>	<p>- Festsetzung der Zweckbestimmungen und Hauptnutzungen gem. BauNVO - konkrete Festsetzung der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen zur Versorgung des Gebiets und für sportliche Zwecke</p>
	<p>- Mit Bezug auf die getroffenen Höhenfestsetzungen (max. Traufhöhe, zulässige Firsthöhe) ist die Festsetzung der unteren Bezugshöhe nicht zweifelsfrei. Hier wird die Oberkante des Geländes mit der Oberkante der Straßenmitte im Uferweg definiert. Hier bedarf es einer eindeutigen Festsetzung des Höhenbezugspunktes.</p>	<p>- es erfolgt eine Angabe der Bezugshöhe in HN</p>
	<p>- Die textliche Festsetzung, das unbelastete Niederschlagswasser ist zur Versickerung zu bringen, hat keinen normativen eher beschreibenden Charakter. Ein eindeutiger Regelungsgehalt ist nicht erkennbar. Damit fehlt es an der für eine Satzung erforderlichen Rechtsklarheit. Ob die Beschaffenheit des Untergrundes eine Versickerung erlaubt und somit eine eindeutige normative Regelung möglich ist, ist durch Untersuchung abschließend zu klären bzw. durch vorhandene hydrologische Dokumentationen nachzuweisen.</p>	<p>- eine Versickerung wird nicht vorgesehen - das anfallende Regenwasser ist in das öffentliche Regenwassernetz einzuleiten - Aufnahme in den Text (Teil B) und in die Begründung</p>

	- Auf die gegebenen Hinweise und Ergänzungen ist gleichermaßen in der Begründung abzustellen.	
1.11	Brandschutz	
	Hinweise	
	<ul style="list-style-type: none"> - Für Plangebiete ist die Löschwasserversorgung nach DVGW Arbeitsblatt W405 zu ermitteln. Der Löschwasserbedarf für den Grundschutz ist entsprechend der Nutzungsart, der festgesetzten GFZ, der maximal zulässigen Geschosshöhe sowie der Gefahr der Brandausbreitung festzustellen. Ohne Nachweis der besonders geringen bzw. der erhöhten Gefahr der Brandausbreitung ist grundsätzlich von einer <u>mittleren</u> Gefahr der Brandausbreitung auszugehen. - Hiernach ist für das ausgewiesene Plangebiet eine Löschwassermenge von mindestens 800 l/min = 48 m³/h vorzuhalten. Diese Menge muss über einem ununterbrochenen Zeitraum von mindestens 2 Stunden durch die Feuerwehr gefördert werden können. Geeignete Löschwasserentnahmestellen oder Entnahmeeinrichtungen dürfen von keiner Stelle der Bebauung mehr als 300 m entfernt sein. - Offene Löschwasserentnahmestellen müssen über ausreichend dimensionierte Zufahrten gemäß DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr“ erreichbar sein und Einrichtungen haben, die eine ungehinderte Löschwasserförderung durch die Feuerwehr auch während langen Frostperioden gewährleistet. Diese Zufahrten und Entnahmestellen sind mit Hinweisschilder nach DIN 4844 dauerhaft zu kennzeichnen. - Das auf Feuerwehrfahrzeugen mitgeführte Löschwasser bleibt beim Nachweis der Grundschuttsicherstellung in Plangebieten unberücksichtigt. 	<ul style="list-style-type: none"> - Das Löschwasser kann aus dem Schweriner See im Bereich der Badebrücke entnommen werden (Abstand < 300 m) - eine Beschilderung als Löschwasserentnahmestelle ist durch die Gemeinde zu prüfen
2.	Zweckverband Wismar	
	Hinweise	
	<ul style="list-style-type: none"> - Die Dimensionierung der bestehenden Wasserversorgungsleitungen im Uferweg Bad Kleinen muss, nach Vorlage der hinzukommenden Wasserbedarfswerte des bebauungsplanes Nr. 22, überprüft werden. - Eventuell ist ein teilweiser Ersatz des bestehenden Wasserversorgungsnetzes im Uferweg erforderlich. - Gleiches gilt für die vorhandenen Hausanschlussleitungen der Gebäude. - Eine Löschwasserversorgung aus dem öffentlichen Trinkwassernetz ist <u>nicht</u> möglich. 	<ul style="list-style-type: none"> - Berücksichtigung im Baugenehmigungsverfahren
	<ul style="list-style-type: none"> - Beide Grundstücke sind bereits an den Schutzwasserkanal (DN 200 Stz) in diesem Bereich des Uferweges angeschlossen. - Die bestehenden Anschlussleitungen sollten, auch für die hinzukommenden Erweiterungen auf diesen Grundstücken, genutzt werden. - Zu prüfen wäre jedoch, ob eine Entwässerung im freien Gefälle in jedem Falle möglich ist. 	<ul style="list-style-type: none"> - Berücksichtigung im Baugenehmigungsverfahren
	<ul style="list-style-type: none"> - In der Ortslage Bad Kleinen befindet sich ein Regenkanalnetz der Gemeinde. - Dieses Regenkanalnetz wird nicht durch den Zweckverband Wismar betrieben. - Für Auskünfte hierzu ist die Gemeinde zuständig. 	<ul style="list-style-type: none"> - Berücksichtigung im Baugenehmigungsverfahren
3.	E.ON edis AG	
	Hinweise	
	<ul style="list-style-type: none"> - Im Bereich befinden sich Anlagen oder Leitungen im Verantwortungsbereich der E.ON edis AG - Aus Sicht des Unternehmens gibt es grundsätzlich keine Einwände gegen den vorhabenbezogenen B-Plan. - Zu konkreten Vorhaben setzen Sie sich bitte mindestens 14 Tage vor Baubeginn mit der E.ON edis AG in Verbindung zur Bereitstellung der erforderlichen Unterlagen zum Anlagenbestand. - Folgende Richtlinien sollen beachtet werden: „Hinweise und Richtlinien zu Arbeiten in der Nähe von Kabelanlagen der E.ON edis AG“ und „Hinweise und Richtlinien zu Baumpflanzungen in der Nähe von Versorgungsanlagen der E.ON edis AG“.. 	<ul style="list-style-type: none"> - allgemeine Hinweise - Berücksichtigung im Baugenehmigungsverfahren
4.	E.ON Hanse AG	
	Hinweise	

	<ul style="list-style-type: none"> - Im Bereich befinden sich Anlagen oder Leitungen im Verantwortungsbereich der E.ON Hanse AG - Vor Beginn von Erdarbeiten muss aus Sicherheitsgründen die genaue Lage und Deckung unserer Versorgungsleitungen durch Probeaufgrabungen ermittelt werden. - Nach den für den Tiefbau geltenden technischen Regeln sind sämtliche Schacht- und Kanalbauwerke, auch im Bau befindliche, vor deren Betreten durch Kontrollmessungen auf Gasfreiheit zu überprüfen sind. Die Messungen müssen sich auf alle Arten von Gasen erstrecken. - Die im Merkblatt „Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten“ enthaltenen Hinweise sind zu beachten. Soweit Sie mit der Durchführung des Bauvorhabens einen Unternehmer beauftragen ist dieser über den Inhalt des Merkblattes zu informieren. 	<ul style="list-style-type: none"> - allgemeine Hinweise - Berücksichtigung im Baugenehmigungsverfahren - Aufnahme als Hinweis in die Begründung
	<ul style="list-style-type: none"> - Zum Schutz der im genannten Bereich befindlichen Niederdruckgasleitungen sowie der Hausanschlüsse unserer Rechtsträgerschaft/Verwaltung sind folgende Forderungen/Hinweise zu beachten: - Beim Verlegen von Ver- oder Versorgungsleitungen oder Bebauung/Bepflanzung sind die nach dem jeweils gültigen Regelwerk geforderten Mindestabstände/Schutzstreifen einzuhalten. - Keine Überbauung mit Bitumen, Beton oder ähnlichen Material, außer im direkten Kreuzungsbereich. - Freigelegte Gasleitungen sind fachgerecht gegen Beschädigung zu sichern. - Schäden an Gasleitungen/Anlagen sind unverzüglich zu melden. - Die Überdeckung der Gasleitung darf sich nicht ändern. - Ober- oder unterirdische Anlagen/Hinweiszeichen dürfen in Lage und Standort nicht verändert werden. - Die Bestandsunterlagen werden zur Zeit überarbeitet. - Der Bauausführende hat vor Beginn der Bauarbeiten einen Aufgrabeschein zu beantragen. - Eventuell notwendige Umverlegungen sind nicht in dieser Zustimmung enthalten und bedürfen einer gesonderten Klärung. - Die Durchführung von Baumaßnahmen (z. B.: Instandhaltungsarbeiten, Einbindungen oder die Verlegung von Hausanschlüssen) im Bereich der Gasleitungen muß gewährleistet sein. - Der Eigentümer des vorhandenen Gasleitungsnetzes ist die Gasversorgung Wismar Land GmbH. - Der Punkt 10.3 -Gasversorgung- in der Begründung zum B-Plan ist entsprechend zu ändern. 	<ul style="list-style-type: none"> - allgemeine Hinweise - Berücksichtigung im Baugenehmigungsverfahren - Aufnahme als Hinweis in die Begründung
5.	Deutsche Telekom Netzproduktin GmbH	
	Hinweise	
	<ul style="list-style-type: none"> - Im Bereich des B-Plan befinden sich an der B105 Telekommunikationslinien (TK-Linien) der Deutschen Telekom AG. - Für den rechtzeitigen Ausbau bzw. Erweiterung des Telekommunikationsnetzes, die Koordinierung mit dem Strassenbau und Baumaßnahmen anderer Leitungsträger im B-Planbereich ist Voraussetzung, dass Beginn und Ablauf von Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet dem zuständigen Ressort Produktion Technische Infrastruktur (PTI 23) in 18198 Kritzmow, Biestower Weg 20 so früh wie möglich, jedoch mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. - Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen an Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen jederzeit der ungehinderte Zugang zu vorhandenen Telekommunikationslinien möglich ist. - Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden über die zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG spätestens 2 Wochen vor Baubeginn bei zuständigen PTI 23, PUB 4 aktuelle Informationen einholen. - Die Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom AG ist zu beachten. - Bei der Einplanung neu zu pflanzender Bäume im Bereich der öffentlichen Flächen sind die einschlägigen Normen und Richtlinien ausreichend zu berücksichtigen. 	<ul style="list-style-type: none"> - allgemeine Hinweise - Berücksichtigung im Baugenehmigungsverfahren - Aufnahme als Hinweis in die Begründung
6.	Eisenbahn-Bundesamt	

	Hinweise	
	<ul style="list-style-type: none"> - Gegen die Deutsche Bahn AG besteht kein Lärmschutzanspruch. - Es wird empfohlen, die Deutsche Bahn AG mit einzubeziehen. Die Stellungnahme des Eisenbahn-Bundesamtes berührt und erstetzt nicht die Stellungnahme der Deutsche Bahn AG 	- die Deutsche Bahn AG wird im weiteren B-Plan-Verfahren berücksichtigt
7.	STAUN (Staatliches Amt für Umwelt und natur Schwerin)	
	Hinweise	
	<ul style="list-style-type: none"> - Die Planung liegt unmittelbar angrenzend, also innerhalb des 300 m-Pufferbereiches des Europäischen Vogelschutzgebietes „Schweriner See“ (SPA) DE 2235-401. - Deshalb ist eine Untersuchung und Prüfung auf Verträglichkeit, zumindest eine Vorprüfung durch den Landrat des Landkreises NWM als unterer Naturschutzbehörde, hinsichtlich der in der Verordnung zum betreffenden Landschaftsschutzgebietes „Schweriner Aussensee“ aufgeführten Erhaltungsziele erforderlich und insbesondere auch im Sinne einer Verbesserung der Rechtssicherheit der vorgelegten Planung angezeigt. - Das Planungsgebiet liegt unmittelbar angrenzend, also innerhalb des 300 m-Pufferbereiches des FFH-Gebietes DE 2234-304 „Schweriner Aussensee und angrenzende Wälder und Moore“. - In der Satzung zum B-Plan ist keine nachrichtliche Übernahme der Schutzgebietsgrenzen wie auch in der Legende nicht ersichtlich. - Dies sollte eigentlich im Zuge des Umweltberichtes dargestellt werden, kann aber auch gemeinsam mit dem Landschaftspflegerischen Begleitplan vorgelegt werden. - Gemäß § 52 Abs. 2 LnatG M-V wird die Aufgabe des Naturschutzes und der Landschaftspflege durch die untere Naturschutzbehörde des Landkreises NWM wahrgenommen. 	<ul style="list-style-type: none"> - Schutzzohnen werden in die Planzeichnung übernommen - Ergänzung des Umweltberichtes hat zu erfolgen
	<ul style="list-style-type: none"> - Beim Umbau darf keinerlei Bauschutt u.ä. in den Uferbereich bzw. ins Gewässer des Schweriner Sees gelangen. - Sollte in der weiteren Planung eine Einleitung in den See in Erwägung gezogen werden, wäre ein entsprechender Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis einzureichen. - Die Einleitung von Niederschlagswasser in den Schweriner See ist gem. § 3 Wasserhaushaltsgesetz Abs. 1 Nr. 4 ein Benutzungstatbestand. - Anfallendes häusliches Abwasser ist dem zuständigen Zweckverband zu übergeben. 	- allgemeine Hinweise
	<ul style="list-style-type: none"> - Das Altlastenkataster für das Land M-V wird vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V anhand der Erfassung durch die Landräte der Landkreise und Oberbürgermeister/Bürgermeister der kreisfreien Städte geführt. - Entsprechende Auskünfte aus dem Altlastenkataster sind dort erhältlich. - Werden in Bewertung dieser Auskünfte schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des BbodSchG festgestellt, sind gem § 13 BbodSchG die notwendigen Maßnahmen mit dem STAUN abzustimmen. - Für jede Maßnahme, die auf den Boden einwirkt, hat der Vorhabensträger die entsprechende Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. - Bodeneinwirkungen sind zu vermeiden bzw. zu vermindern, soweit das im Rahmen der Baumaßnahme verhältnismäßig ist. - Bei der Sicherung von schädlichen Bodenveränderungen ist zu gewährleisten, dass durch die verbleibenden Schadstoffe langfristig keine Gewähr oder erhebliche, nachteilige Belastung für den Einzelnen oder die Allgemeinheit entstehen. - im Falle einer Sanierung muss der Vorhabensträger dafür sorgen, dass die Vorbelastungen des Bodens bzw. die Altlast soweit entfernt werden, dass die für den jeweiligen Standort zulässige Nutzungsmöglichkeit wieder hergestellt wird. 	- Hinweis

	<p>- Im Planungsbereich und seiner immisionsrelevanten Umgebung ist folgende Anlage bekannt, die nach BImSchG durch das STAUN genehmigt bzw. dem STAUN angezeigt wurde: TRANSYGAS Flüssiggas, Transport (Flüssiggaslager) - Diese Anlage genießt Bestandsschutz.</p>	- allgemeiner Hinweis
	<p>- Auf der Grundlage der DIN 18005, Beiblatt 1, Teil 1, Ziffer 1.1g sollten in den Sondergebieten gemäß § 10 Abs. 11 BauNVO angemessene Immissionsrichtwerte „Außen“ (Lärm) festgelegt werden.</p>	- ein Gutachten soll durch die Auftraggeber der Planung im Rahmen der weiteren B-Plan-Bearbeitung beauftragt werden
	<p>- Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass von den Baustellen eine vollständige und geordnete Abfallentsorgung entsprechend der Abfallsatzung des LK NWM erfolgen kann. - Abfälle, die nicht verwertet werden können, sind entsprechend § 10 und § 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG) durch einen zugelassenen Beförderer in einer genehmigten Abfallbeseitigungsanlage zu entsorgen.</p>	- Hinweis
	<p>- Der Entwurf sollte auf seine Agenda-21-Relevanz überprüft werden und ggf. den Anforderungen an eine nachhaltige Entwicklung angepasst werden.</p>	- Aussage zu Agenda-21-Relevanz wird in Begründung aufgenommen
8.	Wasser- und Bodenverband „Wallensteingraben-Küste“	
	Hinweise	
	<p>- Bei der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme in Gallentin ist darauf zu achten, dass ein ausreichender Sicherheitsabstand zu Dränagen bzw. Entwässerungsleitungen eingehalten wird.</p>	- wird berücksichtigt

Die Öffentlichkeit wurde am 08.09.2008 ab 17.00 Uhr über den Planungsstand informiert.

Anwesende:

Frau Plieth	Amt DM-BK
Frau Polmann	Anwohner
Herr Polmann	Anwohner
Frau Preuß	Anwohner
Herr Preuß	Anwohner
Herr Tretow	Anwohner
Herr Tomal	Anwohner
Herr Öztürk	Auftraggeber / Anwohner
Frau Borgwardt	Auftraggeber / Anwohner
Herr Willert	stadt + haus
Herr Brunn	stadt + haus

Abwägungsvorschlag:

	Anwohner	Abwägung
	Bedenken/ Anregungen	
1.	Frau Pohlmann	
	Bedenken	
	- Der Blick auf den See von der Strasse aus wird zu stark eingeschränkt	- Die Gemeinde stellt die Chance einer weiteren touristischen Entwicklung über eine eventuell gegebene geringe Sichteinschränkung - die Strandwiese bleibt zur Straße unbebaut
	- Die Übernachtungszahlen sind bei beiden Gaststätten zu hoch angesetzt	- Im Bebauungsplan wird eine mögliche Baumasse vorgegeben - Die tatsächlichen Ausmaße der Baumasse liegt in der Verantwortung der Grundstückseigentümer und wird erst im Baugenehmigungsverfahren endgültig festgesetzt - Es werden im B-Plan keine Regelungen zu Übernachtungszahlen getroffen
	- Die Baugrenzen sind scheinbar zu nah an den Grundstücksgrenzen.	- Der nach LBauO-MV erforderliche Mindestabstand von 3 m ist gesichert - Desweiteren wird darauf hingewiesen, dass die Regelungen zu Abstandsflächen der LBauO-MV durch eine Baugrenze nicht außer Kraft gesetzt werden
2.	Herr Preuß	
	Bedenken	
	- Die Höhenfestsetzung für das SO 1.2 – Gebiet wird in Frage gestellt, da eine erhebliche Verschattung des Nachbargrundstückes zu erwarten ist.	- eine Diskussion der Höhenfestsetzungen ist in der Gemeindevertretung zu diskutieren - Die Planer schlagen folgende Höhenfestsetzungen vor: - SO 1.2: 1-geschossig - SO 2.3: 1-geschossig - neues SO 2.4-Gebiet: 2-geschossig als Abgrenzung der begehbaren Dachterrasse (SO 2.3) zum Nachbargrundstück hin
3.	Herr Öztürk	
	Anregung	
	- Herr Öztürk möchte die maximal zulässige Grundfläche des 2. Vollgeschosses im SO 2.3 - Gebiet mit 100 % der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses bebauen und nicht, wie im B-Plan bisher vorgesehen mit nur 25 %.	- eine Diskussion der Höhenfestsetzungen ist in der Gemeindevertretung zu diskutieren - Die Planer schlagen folgende Höhenfestsetzungen vor: - SO 1.2: 1-geschossig - SO 2.3: 1-geschossig - neues SO 2.4-Gebiet: 2-geschossig als Abgrenzung der begehbaren Dachterrasse (SO 2.3) zum Nachbargrundstück hin