

Beschlussvorlage Gemeinde Hohen Viecheln Federführend: Bauamt		Vorlage-Nr: VO/GV10/2009-116 Status: öffentlich Aktenzeichen: Datum: 07.07.2009 Einreicher: Bürgermeister									
Stellungnahme zum Vorentwurf zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Bad Kleinen											
Beratungsfolge: <table border="1"> <thead> <tr> <th>Beratung Ö / N</th> <th>Datum</th> <th>Gremium</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Ö</td> <td>22.07.2009</td> <td>Ausschuss für Bau, Verkehr, Gemeindeentwicklung und Umwelt Hohen Viecheln</td> </tr> <tr> <td>Ö</td> <td>07.09.2009</td> <td>Gemeindevertretung Hohen Viecheln</td> </tr> </tbody> </table>			Beratung Ö / N	Datum	Gremium	Ö	22.07.2009	Ausschuss für Bau, Verkehr, Gemeindeentwicklung und Umwelt Hohen Viecheln	Ö	07.09.2009	Gemeindevertretung Hohen Viecheln
Beratung Ö / N	Datum	Gremium									
Ö	22.07.2009	Ausschuss für Bau, Verkehr, Gemeindeentwicklung und Umwelt Hohen Viecheln									
Ö	07.09.2009	Gemeindevertretung Hohen Viecheln									

Beschlussvorschlag:

Die Gemeinde Hohen Viecheln stimmt dem Vorentwurf zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Bad Kleinen zu. Die Gemeinde Hohen Viecheln hat keine Hinweise oder Bedenken.

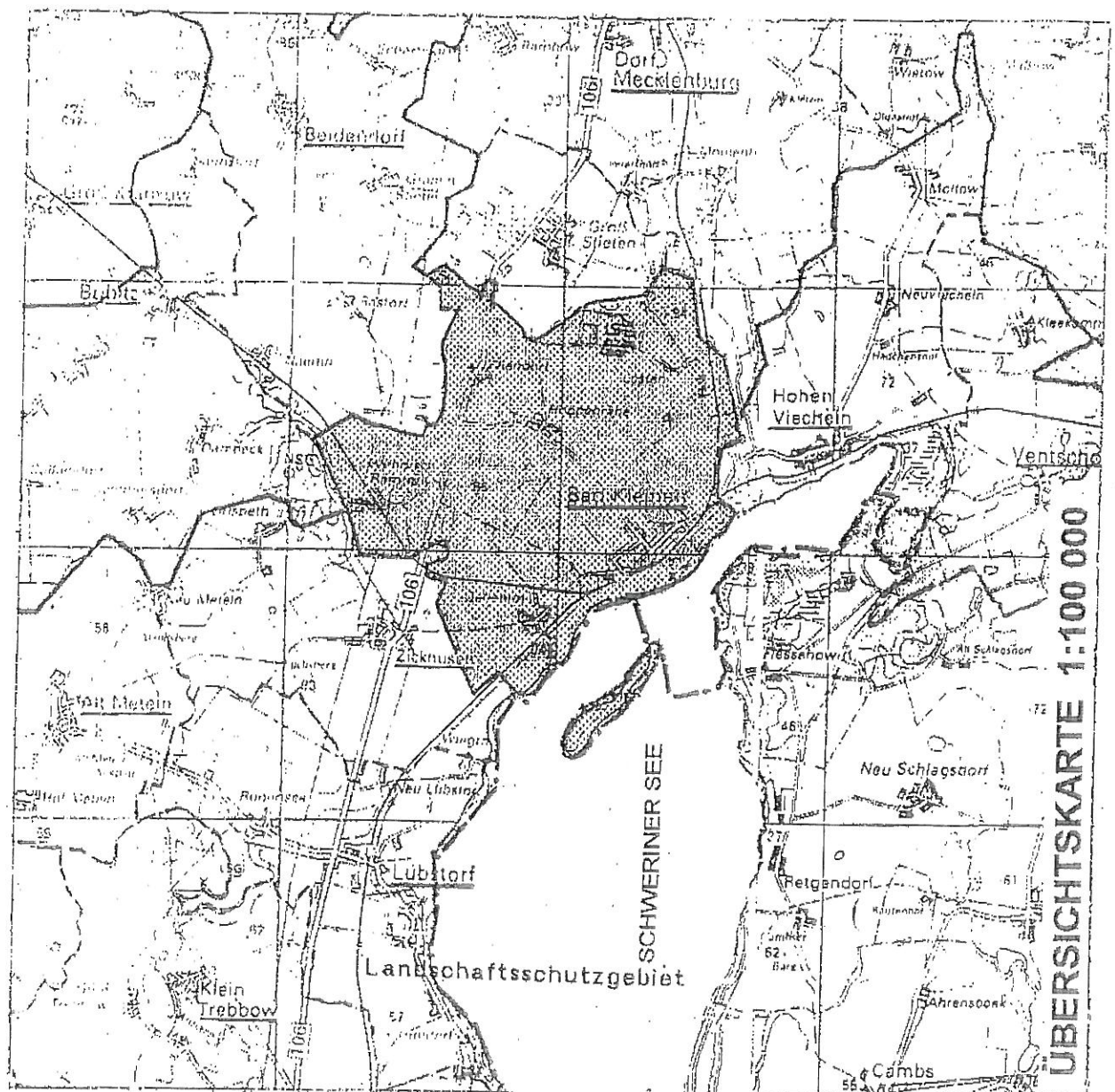
Sachverhalt:

Die Gemeinde Bad Kleinen hat den Aufstellungsbeschluss für die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Bad Kleinen gefasst. Im Ort Bad Kleinen betrifft die 2. Änderung sechs Teilbereiche zur Anpassung an die verbindliche Bauleitplanung. Im Ortsteil Gallentin werden vier Teilbereiche im Zusammenhang mit der F-Plan- Änderung betrachtet. Die Teilbereiche sind dem Vorentwurf zu entnehmen.

Anlage/n:

Vorentwurf
 Auszug aus der Begründung

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



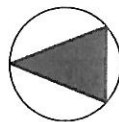
2. ÄNDERUNG

Flächennutzungsplan der Gemeinde Bad Kleinen Kreis Nordwestmecklenburg

Planungsstand: 25. März 2009

VORENTWURF

BAD KLEINEN

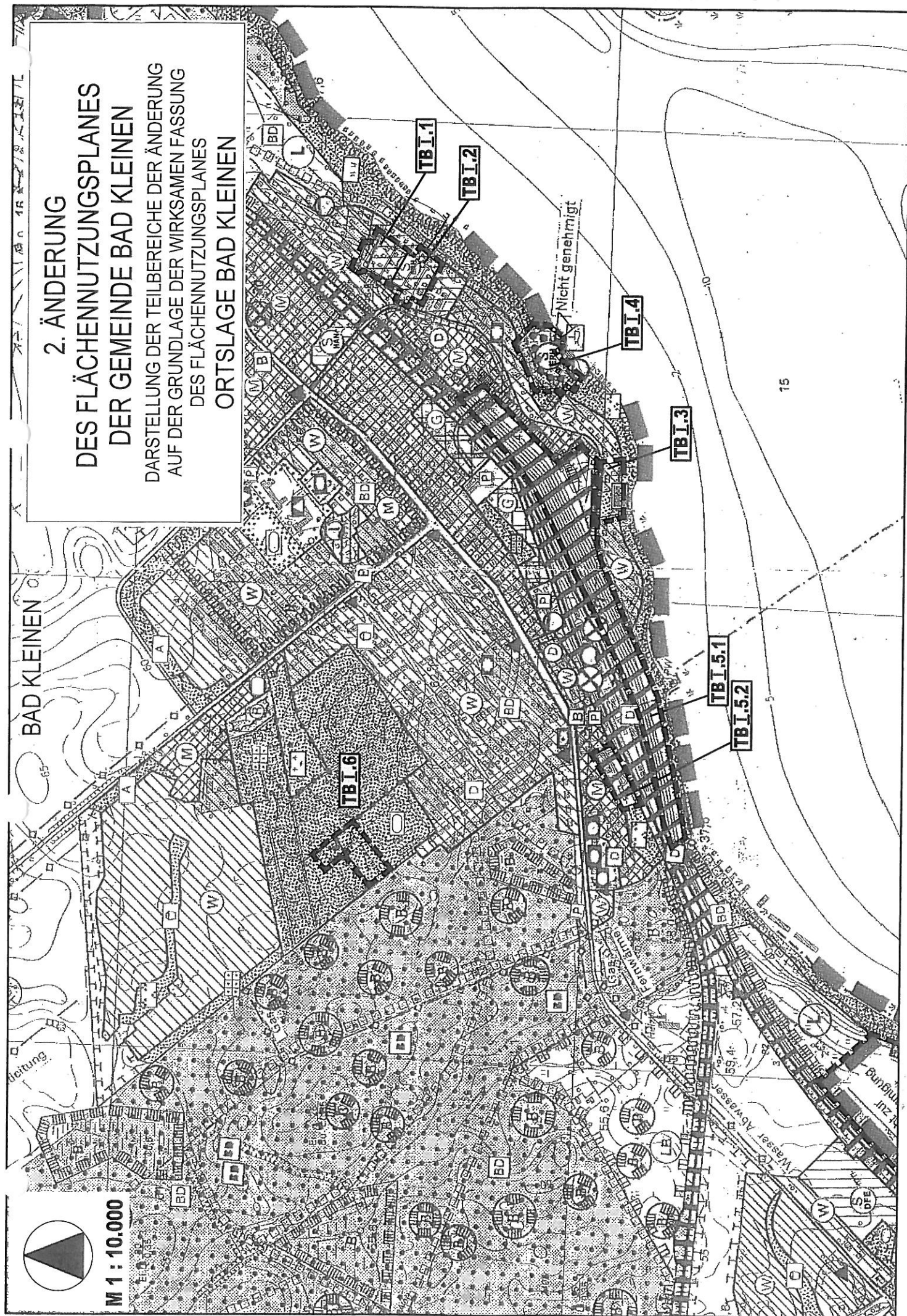


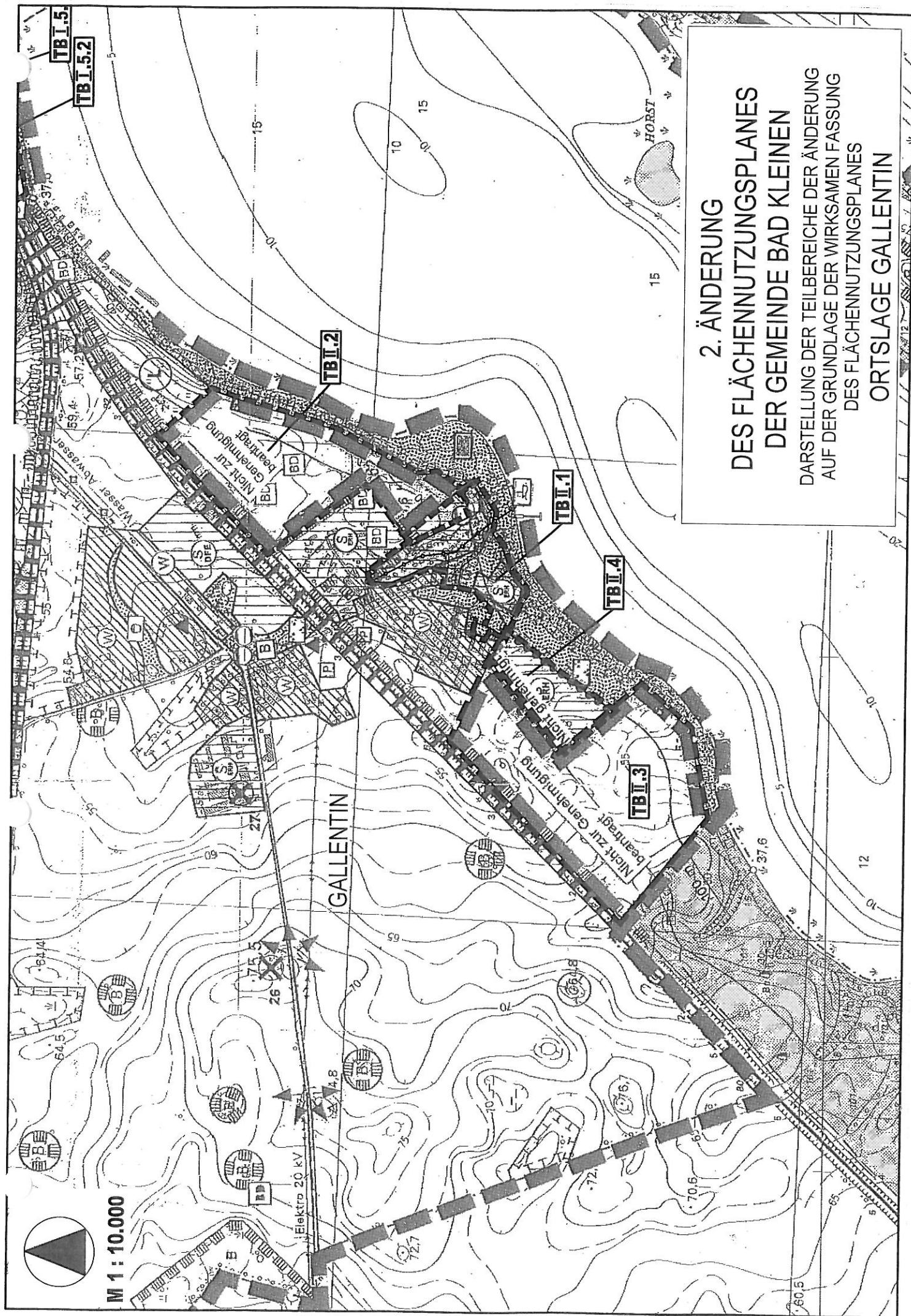
M 1 : 10.000

2. ÄNDERUNG

DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER GEMEINDE BAD KLEINEN

DARSTELLUNG DER TEILBEREICHE DER ÄNDERUNG
AUF DER GRUNDLAGE DER WIRKSAMEN FASSUNG
DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES
ORTSLAGE BAD KLEINEN





2. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER GEMEINDE BAD KLEINEN

DARSTELLUNG DER TEILBEREICHE DER ÄNDERUNG
AUF DER GRUNDLAGE DER WIRKSAMEN FASSUNG
DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

ORTSLAGE GALLETIN

BAD KLEINEN

2. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER GEMEINDE BAD KLEINEN

PLANUNGSZIELE DER 2. ÄNDERUNG

ORTSLAGE BAD KLEINEN

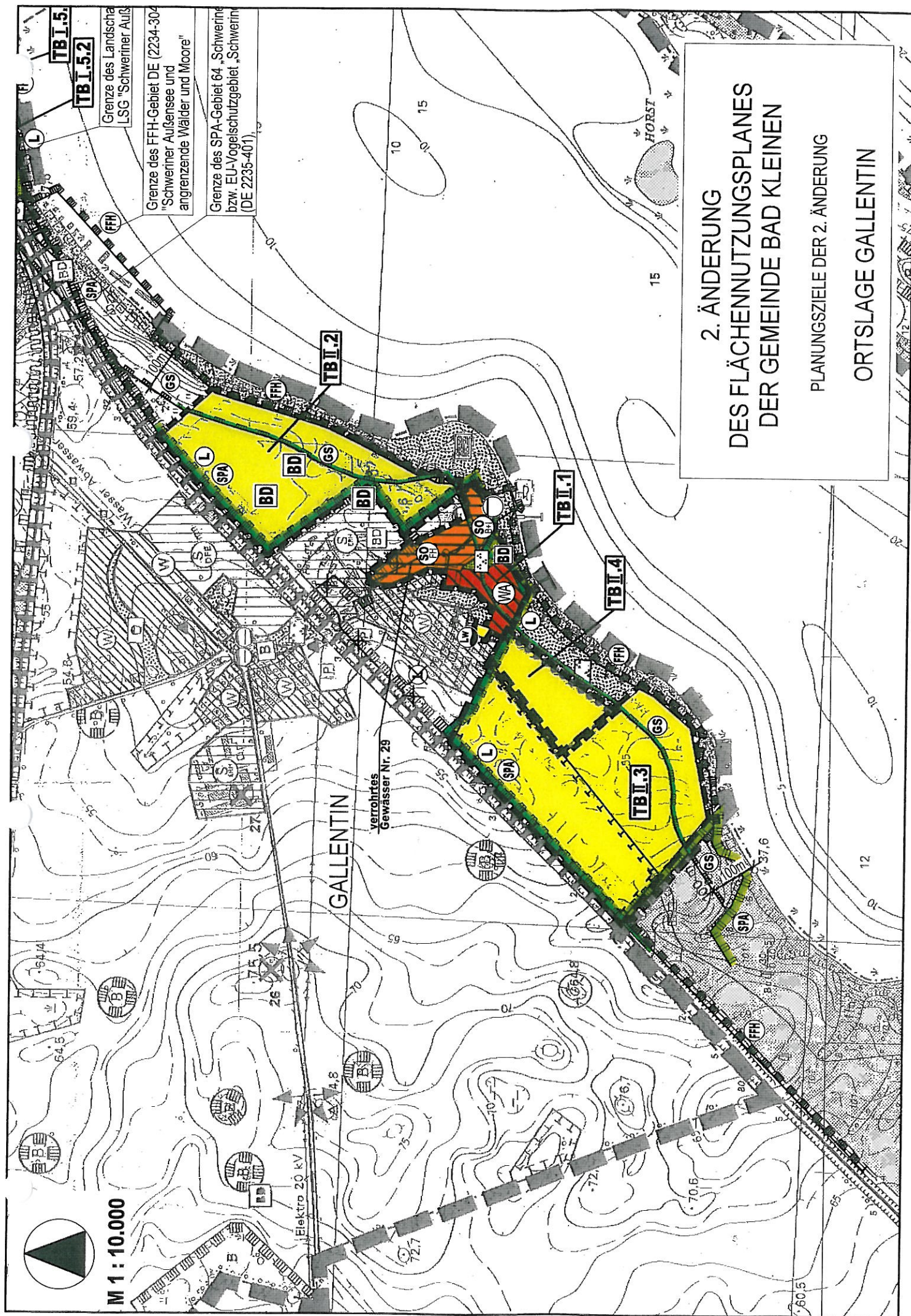
M 1 : 10.000



Grenze des Landschaftsschutzgebietes
LSG "Schweriner Außensee"

Grenze des FFH-Gebiet DE (2234-304)
"Schweriner Außensee und
angrenzende Wälder und Moore"

Grenze des SPA-Gebiet 84 "Schweriner Seen"
bzw. EU-Vogelschutzgebiet "Schweriner Seen"
(DE 2235-401)



Planzeichenerklärung

gem. Planzeichenverordnung 1950

Art der baulichen Nutzung gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB



Wohnbauflächen gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO



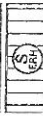
Allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO



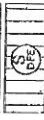
Gemischte Bauflächen gem. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO



Gewerbliche Bauflächen gem. § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO



Sonderbauflächen der Erholung gem. § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO



Sonderbauflächen der Dienstleistung für Erholung gem. § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO



Sonderbauflächen des Handels gem. § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO



Sondergebiete, die der Erholung dienen gem. § 10 BauNVO



Sondergebiete, die der Erholung dienen gem. § 10 BauNVO



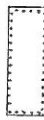
Sonstiges Sondergebiet - Beherbergung und Infrastruktur gem. § 11 BauNVO



Sonstiges Sondergebiet - Fremdenverkehr gem. § 11 Abs. 2 BauNVO

Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Spiel- und Sportanlagen

gem. § 5 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 4 BauGB



Flächen für den Gemeinbedarf

Öffentliche Verwaltung



Schule



Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen



Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen



Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen



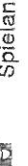
Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen



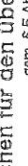
Kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen



Post



Feuerwehr



Flächen für Sport- und Spielanlagen



Sportanlagen



Spielanlagen

Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrswege

gem. § 5 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB

Überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen

gem. § 5 Abs. 4 BauGB

Bundesstraße B 106

Landesstraße L 031

Ruhender Verkehr gem. § 5 Abs. 2 Nr. 3

Bahnanlagen gem. § 5 Abs. 4 BauGB

B Bahnhof, Bushaltestellen gem. § 5 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB

Rad- und Wanderwege § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB

Flächen für die Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen gem. § 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4 BauGB



Flächen für Versorgungsanlagen



Elektrizität gem. § 5 Abs. 4 BauGB



Fernwärme gem. § 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB



Wasser gem. § 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB



Löschwasserfeifeich



Abwasser gem. § 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB



Gas gem. § 5 Abs. 4 BauGB

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen gem. § 5 Abs. 4 BauGB

Elektrofreileitungen gem. § 5 Abs. 4 BauGB

Unterirdische Leitungen gem. § 5 Abs. 4 BauGB

Grünflächen gem. § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB



Grünfläche



Parkanlage



Dauerkleingärten / Hausgärten



Sportplatz



Spielplatz



Zeltplatz



Badeplatz, Freibad



Wasserwanderrastplatz und Bootshafen



Friedhof



Abstandsrün



Naturbelassene Grünflächen

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft und Regelungen des Wasserabflusses gem. § 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4 BauGB



Wasserflächen



Hochwasserrückhaltebecken gem. § 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB



Umgrenzung von Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen gem. § 5 Abs. 4 BauGB

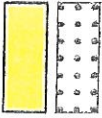


Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung gem. § 5 Abs. 4 BauGB



Trinkwasserschutzzone II / III gem. § 5 Abs. 4 BauGB

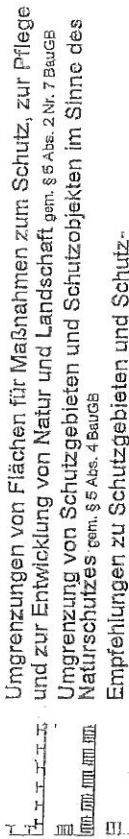
Flächen für die Landwirtschaft und Wald gem. § 5 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 4 BauGB



Flächen für die Landwirtschaft

Flächen für Wald

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4 BauGB



Naturschutzgebiet gem. § 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB

Geschützter Landschaftsbestandteil gem. § 5 Abs. 4 BauGB

Naturdenkmal gem. § 5 Abs. 4 BauGB

Biotope gem. § 5 Abs. 4 BauGB

Grenze des Landschaftsschutzgebietes LSG "Schweiner Außensee"

Grenze des FFH-Gebiet DE (2234-304)

"Schweiner Außensee und angrenzende Wälder und Moore"

Grenze des SPA-Gebiet 64 "Schweiner Seen"

bzw. EU-Vogelschutzgebiet "Schweiner Seen" (DE 2235-401),

Gewässerschutzstreifen (100m)

Regelungen für und den Denkmalschutz, Bodendenkmale gem. § 5 Abs. 4 BauGB



Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen gem. § 5 Abs. 4 BauGB

Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen gem. § 5 Abs. 4 BauGB

Bodendenkmale (Beseitigung nicht möglich) gem. § 5 Abs. 4 BauGB

Bodendenkmale (Beseitigung nur nach Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde) gem. § 5 Abs. 4 BauGB

Sonstige Planzeichen

Gemeindegrenze

Grenze der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Bad Kleinen

Umgrenzung der Teilbereiche der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Bad Kleinen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung gem. § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB
Umgrenzungen von Bauflächen, für die eine zentrale Abwasserbe-
seitigung nicht vorgesehen ist gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB

Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen gem. § 5 Abs. 2 Nr. 6 und Abs. 4 BauGB

Alllastverdecktsflächen gem. § 5 Abs. 4 BauGB

Standort mit guter Aussicht

Höhenfestpunkte

Lagefestpunkte

Umgrenzung der nicht genehmigten Fläche

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung am erfolgt.

Bad Kleinen, den
(Siegel) , Bürgermeister

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am durchgeführt worden. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung ist durch Veröffentlichung am ortsüblich bekanntgemacht worden.

Bad Kleinen, den
(Siegel) , Bürgermeisterr

3. Die frühzeitige Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom hinsichtlich der Äußerung, auch im Hinblick auf den Umfang und Detaillierungsgrad der Prüfung der Umweltbelange.

Bad Kleinen, den
(Siegel) , Bürgermeister

4. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.

Bad Kleinen, den
(Siegel) , Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf über die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Bad Kleinen mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Bad Kleinen, den
(Siegel) , Bürgermeister

6. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und die Nachbargemeinden sind gemäß § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Bad Kleinen, den
(Siegel) , Bürgermeister

7. Die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Bad Kleinen sowie die Begründung inklusive Umweltbericht haben in der Zeit vom bis zum während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen und Hinweise während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können; dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Bauleitplanung nach § 4a Abs. 6 BauGB unberücksichtigt bleiben können, wenn die Gemeinde Bad Kleinen deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Flächennutzungsplanes nicht von Bedeutung ist; dass umweltrelevante Erhebungen öffentlich ausgelegt werden, durch Veröffentlichung am ortsüblich bekanntgemacht worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden über die Auslegung am unterrichtet.

Bad Kleinen, den
(Siegel) , Bürgermeister

8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der berührten Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Bad Kleinen, den
(Siegel) , Bürgermeister

9. Für die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Bad Kleinen wurde am von der Gemeindevertretung der abschließende Beschluss gefasst. Die Begründung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom gebilligt.

Bad Kleinen, den
(Siegel) , Bürgermeister

10. Die Genehmigung der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Bad KleinenKalkhorst wurde mit Erlass des Ministeriums für Verkehr, Bau und Landesentwicklung des Landes M-V vom Az.:
- mit Nebenbestimmungen und Hinweisen - erteilt.

Bad Kleinen, den
(Siegel) , Bürgermeister

11. Die Nebenstimmungen wurden durch den Beitrittsbeschluss der Gemeindevertretung vom erfüllt. Die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Erlass des Ministeriums für Verkehr, Bau und Landesentwicklung des Landes M-V vom Az.: bestätigt.

Bad Kleinen, den
(Siegel) , Bürgermeister

12. Die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Bad Kleinen wird hiermit am ausgefertigt.

Bad Kleinen, den
(Siegel) , Bürgermeister

13. Die Erteilung der Genehmigung der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Bad Kleinen sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Veröffentlichung am ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln des Abwägungsvorganges sowie die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 BauGB) und weiter auf Fälligkeiten und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Bad Kleinen ist mit Ablauf des wirksam geworden.

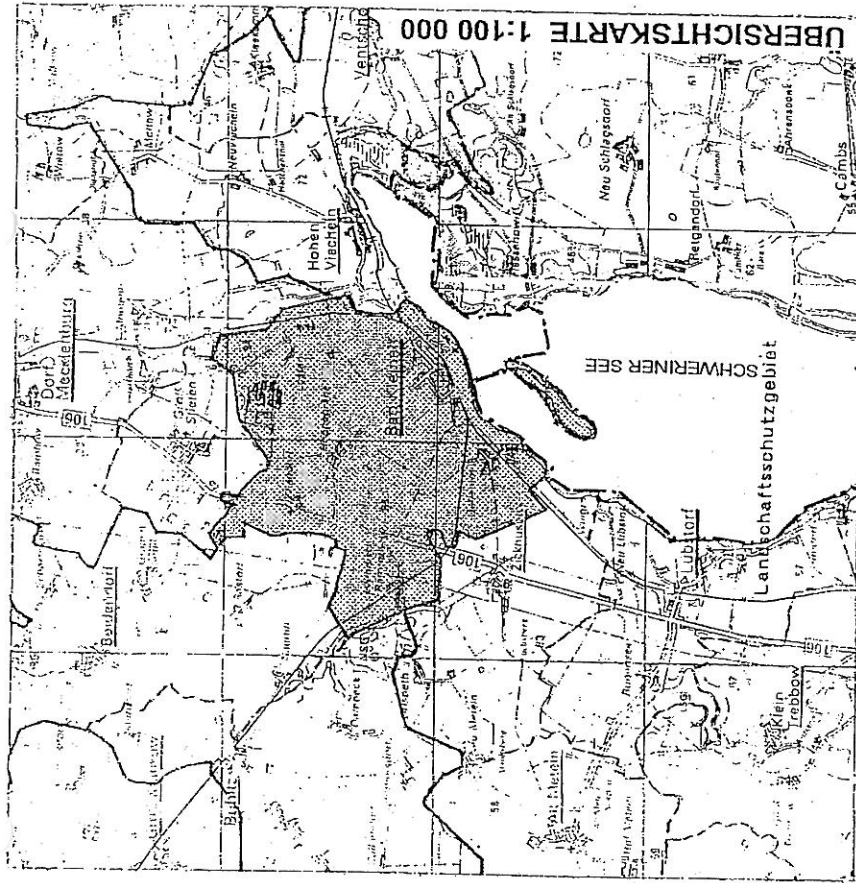
Bad Kleinen, den
(Siegel) , Bürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004, BGBl. I S. 2414, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316).

- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Juni 2004 (GVObI. M-V S. 205), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10. Juli 2006 (GVObI. M-V 2006, S. 539).



BEGRÜNDUNG **ZUR 2. ÄNDERUNG** **Flächennutzungsplan** **der Gemeinde Bad Kleinen** **Kreis Nordwestmecklenburg**

Planungsstand: 25. März 2009
VORENTWURF

BEGRÜNDUNG

zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Bad Kleinen

Inhaltsverzeichnis

Teil 1 Begründung

	Seite
1. Allgemeines zum Planungsstand der Gemeinde Bad Kleinen und langfristiges Planungskonzept	3
1.1 Allgemeines	3
1.2 Bedeutung der Gemeinde Bad Kleinen	3
1.3 Bereiche der 2. Änderung	3
1.4 Plangrundlage	4
1.5 Rechtsgrundlagen	4
1.6 Bestandteile der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes	5
1.7 Quellenverzeichnis	5
2. Gründe und Ziele für die Aufstellung der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes	5
3. Einordnung in übergeordnete Planungen	7
4. Inhalte der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes	8
4.1 Teilbereich TB I.1 und TB I.2	8
4.1.1 Ziele der 2. Änderung	8
4.1.2 Verkehrliche Erschließung	9
4.1.3 Ver- und Entsorgung	9
4.1.4 Immissionsschutz	10
4.2 Teilbereich TB I.3	11
4.2.1 Ziele der 2. Änderung	11
4.2.2 Verkehrliche Erschließung	11
4.2.3 Ver- und Entsorgung	12
4.3 Teilbereich TB I.4	13
4.3.1 Ziele der 2. Änderung	13
4.3.2 Verkehrliche Erschließung	13
4.3.3 Ver- und Entsorgung	14
4.3.4 Immissionsschutz	14
4.4 Teilbereiche TB I.5.1 und TB I.5.2	15
4.4.1 Ziele der 2. Änderung	15
4.4.2 Verkehrliche Erschließung	15
4.4.2 Ver- und Entsorgung	15
4.5 Teilbereich TB I.6	16
4.5.1 Ziele der 2. Änderung	16
4.5.2 Verkehrliche Erschließung	16

4.5.3	Ver- und Entsorgung	16
4.5.4	Immissionsschutz	17
4.6	Teilbereich TB II.1	17
4.6.1	Ziele der 2. Änderung	17
4.6.2	Verkehrliche Erschließung	18
4.6.3	Ver- und Entsorgung	19
4.6.5	Belange der Forst	21
4.6.6	Anforderungen an den Gewässerschutzstreifen des Schweriner Sees	21
4.7	Teilbereich TB II.2	22
4.7.1	Ziele der 2. Änderung	22
4.7.2	Bodendenkmalpflege	22
4.7.3	Verkehrliche Erschließung	22
4.7.4	Ver- und Entsorgung	22
4.8	Teilbereich II.3	22
4.8.1	Ziele der 2. Änderung	22
4.8.2	Verkehrliche Erschließung	23
4.8.3	Ver- und Entsorgung	23
4.9	Teilbereich TB II.4	23
4.9.1	Ziele der 2. Änderung	23
4.9.2	Verkehrliche Erschließung	24
4.9.3	Ver- und Entsorgung	24
4.10	Flächenbilanz	25
5.	<u>Verkehrliche Erschließung</u>	26
6.	<u>Ver- und Entsorgung</u>	26
7.	<u>Hinweise</u>	28
7.1	Bodendenkmalpflege	28
7.2	Verhalten bei Bodendenkmalfunden	28
7.3	Anzeige des Baubeginns bei Erdarbeiten	29
7.4	Verhalten bei unnatürlichen Bodenverfärbungen und Gerüchen des Bodens	29
7.5	Munitionsfunde	29
7.6	Gewässerschutzstreifen	30
7.7	Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts	30

Teil 2 Umweltbericht

Teil 3 Ausfertigung

1.	<u>Beschluss über die Begründung</u>	33
2.	<u>Arbeitsvermerke</u>	33

Teil 1 Begründung

1. Allgemeines zum Planungsstand der Gemeinde Bad Kleinen und langfristiges Planungskonzept

1.1 Allgemeines

Die Gemeinde Bad Kleinen verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan und die wirksame 1. Änderung des Flächennutzungsplanes. Im ursprünglichen Antrag auf Genehmigung des Flächennutzungsplanes waren Flächen am Schweriner See vom Antrag auf Genehmigung ausgenommen worden. Für weitere Flächen am Schweriner See wurde die Genehmigung versagt.

1.2 Bedeutung der Gemeinde Bad Kleinen

Die Gemeinde Bad Kleinen gehört zum Landkreis Nordwestmecklenburg. Sie befindet sich im südöstlichen Teil des Landkreises und nimmt als ländlicher Zentralort bzw. Grundzentrum Funktionen für den zugeordneten Nahbereich war.

In der Gemeinde leben etwa 3.718 Einwohner (Stand 31.12.2007). Zur Gemeinde gehören die Ortsteile Bad Kleinen, Fichtenhusen, Gallenlin, Glashagen, Hoppenrade, Losten, Niendorf, Wendisch und Rambow.

Von besonderer Bedeutung ist die Lage von Bad Kleinen an einem Eisenbahnknotenpunkt, einer überregionalen Achse des Schienenverkehrsnetzes. Weiterhin ist die reizvolle Lage der Orte Bad Kleinen und Gallenlin von Bedeutung. So werden und wurden beispielsweise die Bereiche nördlich des Schweriner Sees für Naherholungszwecke genutzt.

Die Landwirtschaft ist und bleibt ein wichtiger Wirtschaftsfaktor der Gemeinde der Bad Kleinen.

1.3 Bereiche der 2. Änderung

Die Teilbereiche der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Bad Kleinen befinden sich in den Ortslage Bad Kleinen (Teilbereiche TB I.1 bis TB I.6), in der Ortslage Gallenlin (TB II.1) sowie auf westlich bzw. östlich von Gallenlin gelegenen Flächen (TB II.2 bis TB II.4). Die Teilbereiche der Änderung sind auf der Planzeichnung des Flächennutzungsplanes sowohl in der wirksamen Fassung, die genehmigt ist, als auch in der Fassung der 2. Änderung, dargestellt.

Die Teilbereiche der 2. Änderung betreffen in:

Bad Kleinen

TB I.1	Teilbereich des Plangebietes der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 20,
TB I.2	Teilbereich des Plangebietes der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 20,
TB I.3	Bereich der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 22,

- TB I.4 Bereich der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 17,
TB I.5.1/5.2 Bereiche der Bahnanlagen,
TB I.6 Bereich der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 21.

Gallentin

- TB II.1.1 Bereiche der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 14A sowie der
Klarstellungs- und Ergänzungssatzung sowie direkt angrenzende
bebaute Bereiche,
TB II.2 Bereiche nordöstlich der bebauten Ortslage,
TB II.3 Bereiche südwestlich der bebauten Ortslage,
TB II.4 Bereiche südwestlich der bebauten Ortslage.

Die Teilbereiche der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes berücksichtigen bereits rechtsverbindliche oder in Aufstellung befindliche Bauleitplänen der Gemeinde Bad Kleinen, für die sich die Ziele im Vergleich zum wirksamen Flächennutzungsplan geändert haben (überwiegend).

Zur Übersichtlichkeit wurden die Bebauungspläne mit ihrem gesamten Geltungsbereich als Teilbereiche der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes berücksichtigt, obwohl sich Änderungen in einigen Fällen nur auf Teile der jeweiligen Bebauungspläne erstrecken. Zur Plausibilität wurde der gesamte Plangeltungsbereich dem Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes gleich gesetzt.

1.4 Plangrundlage

Als Grundlage für die Planzeichnung der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes wird der genehmigte Flächennutzungsplan unter Berücksichtigung der nachrichtlichen Einarbeitung der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Bad Kleinen zugrunde gelegt und genutzt.

Die Teilbereiche der Änderung sind sowohl in der wirksamen Fassung mit 1. Änderung des Flächennutzungsplanes als auch im Vorentwurf des Flächennutzungsplanes in der Fassung der 2. Änderung dargestellt, so dass eine vergleichende Betrachtung ermöglicht wird.

1.5 Rechtsgrundlagen

Für die Aufstellung der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Bad Kleinen gelten folgende Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 1990) vom 18.

Dezember 1990 (BGBl. I S. 58).

- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Juni 2004 (GVOBl. M-V S. 205), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10. Juli 2006 (GVOBl. M-V 2006, S. 539).

Die Gesetze und Verordnungen gelten jeweils in ihrer letztgültigen Fassung.

1.6 Bestandteile der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes

Die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Bad Kleinen besteht aus der Planzeichnung und der dazugehörigen Begründung. In der Begründung werden Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planänderungen dargelegt. Darüber hinaus ist für die Vergleichbarkeit die Darstellung der zu ändernden Teilbereiche auch in der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes berücksichtigt.

Der vorliegende Vorentwurf der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes dient der Abstimmung zu Umfang und Detaillierungsgrad der Prüfung der Umweltbelange. Der Umweltbericht mit integrierter Prüfung der Umweltbelange wird mit dem Entwurf der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes Bestandteil der Begründung.

1.7 Quellenverzeichnis

Für die Ausarbeitung der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Bad Kleinen werden folgende Unterlagen zu Grunde gelegt:

- Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V), 30. Mai 2005.
- Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) Westmecklenburg, 09. Dezember 1996.
- Regionales Raumentwicklungsprogramm (RREP) Westmecklenburg, derzeit in Aufstellung.
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Bad Kleinen,
- 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Bad Kleinen,
- Satzung über den Bebauungsplan Nr. 14A mit Planungsstand-Satzung,
- Satzung über den Bebauungsplan Nr. 17, rechtskräftig,
- Satzung über den Bebauungsplan Nr. 20, rechtskräftig,
- Satzung über den Bebauungsplan Nr. 21 mit Planungsstand-Entwurf,
- Satzung über den Bebauungsplan Nr. 22 mit Planungsstand-Entwurf,
- Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Nr. 1 für das Gebiet „Gallentin Süd“, rechtskräftig.

2. Gründe und Ziele für die Aufstellung der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes

Die Gemeinde Bad Kleinen hat den Aufstellungsbeschluss für die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Bad Kleinen gefasst.

In der Ortslage Bad Kleinen ist die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes für sechs Teilbereiche im Wesentlichen zur Anpassung an die verbindliche

Bauleitplanung vorgesehen. Im Bereich der Teilbereiche TB I.5.1 und TB I.5.2, im Bahnhofsbereich, sind im Rahmen der Vorentwurfsbeteiligung Abstimmungen mit der Bahn über die weitere Vorgehensweise zu führen. Eine Abstimmung im Ministerium für Verkehr, Bau und Landesentwicklung Mecklenburg-Vorpommern ging dahin, die Ziele mit der Bahn zu erörtern und gegebenenfalls Einfluss auf das Umwidmungsverfahren zu nehmen. In Abhängigkeit von dem weiteren Abstimmungsverfahren zur Umwidmung der Bahnflächen wären dann die weiteren Schritte für die Festlegung der Ziele im Flächennutzungsplan zu treffen.

Für den Ortsteil Gallentin werden vier Teilbereiche im Rahmen der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes betrachtet. Neben einer Änderung, die maßgeblich aus dem Bebauungsplan Nr. 14A herrührt und der Überarbeitung nicht genehmigter Flächen, sind auch Ergänzungen für die Teilflächen vorzunehmen, die nicht zur Genehmigung beantragt wurden.

Zielsetzung ist es, einen gesamten Flächennutzungsplan für das Gebiet der Gemeinde Bad Kleinen zu entwickeln.

Die grundsätzlichen Planungsziele sind

für die Ortslage **Bad Kleinen**:

TB I.1 Anpassung an die Ziele der rechtskräftigen Satzung über den Bebauungsplan Nr. 20, Darstellung von Allgemeinen Wohngebieten,
TB I.2 Anpassung an die Ziele der rechtskräftigen Satzung über den Bebauungsplan Nr. 20, Darstellung von Wochenendhausgebieten.

TB I.3 Anpassung an die Ziele des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 22, Darstellung von Sonstigen Sondergebieten und Grünflächen.

TB I.4 Anpassung an die Ziele der rechtskräftigen Satzung über den Bebauungsplan Nr. 17, für Flächen, die bisher im wirksamen Flächennutzungsplan nicht genehmigt sind, Darstellung als Sondergebiet und Grünflächen,

TB I.5.1/1.5.2 Anpassung an Ziele der Bahnentwicklung,

TB I.6 Anpassung an die Ziele des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 21, Darstellung von Allgemeinen Wohngebieten und Sportanlagen,

für die Ortslage **Gallentin**:

TB II.1 Anpassung an die Ziele der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 14A, der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung sowie an den vorhandenen Bestand, Darstellung von Sonstigen Sondergebieten, Sondergebieten, Allgemeinen Wohngebieten und Grünflächen,

TB II.2 Darstellung von Flächen für die Landwirtschaft auf bisher nicht zur Genehmigung beantragter Fläche,

TB II.3 Darstellung von Flächen für die Landwirtschaft auf bisher nicht zur Genehmigung beantragter Fläche,

TB II.4 Darstellung von Flächen für die Landwirtschaft auf bisher nicht genehmigter Fläche.

In der Diskussion der Gemeinde ist eine weitere Überprüfung der Entwicklung und Nutzung am Wasserwanderrastplatz in Gallentin. Hierzu sollen weitere Abstimmungen im Rahmen des Aufstellungsverfahrens geführt werden.

3. Einordnung in übergeordnete Planungen

Nach dem **Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommerns (LEP M-V)** gelten für die Gemeinde Bad Kleinen folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung:

- Die Gemeinde gehört zum Vorbehaltsgebiet Tourismus.
- Große Teile des Gemeindegebietes liegen innerhalb eines Vorbehaltsgebietes Trinkwasser.
- Die Gemeinde befindet sich in einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft.
- Bad Kleinen ist Eisenbahnknotenpunkt und Haltepunkt für Intercity- und Interregiozüge.

Die Gemeinde Bad Kleinen befindet sich zwischen dem Oberzentrum Landeshauptstadt Schwerin und dem Mittelzentrum Wismar nahe dem Schweriner See im ländlichen Raum.

Mit dem **Regionalen Raumordnungsprogramm Westmecklenburg (RRÖP)** werden die Zielstellungen des Landes untermauert.

- Die Ortslage Bad Kleinen ist siedlungsstrukturell als ländlicher Zentralort definiert.
- Die Flächen nördlich des Schweriner Sees befinden sich im Fremdenverkehrsschwerpunkttraum „Westufer Schweriner See“.
- Die Flächen zwischen der Bahnlinie und dem Schweriner See befinden sich in einem Vorsorgeraum für Naturschutz und Landschaftspflege und gleichzeitig in einem Landschaftsschutzgebiet.
- Die gesamte Gemeinde befindet sich in einem Raum mit besonderer natürlicher Bedeutung für die Landwirtschaft.
- Nördlich der Ortslagen Bad Kleinen und Hoppenrade ist ein Eignungsraum für Windenergie dargestellt.

Das **Regionale Raumentwicklungsprogramm (RREP)** befindet sich in Aufstellung. Für die Gemeinde sind im Vergleich zum bestehenden RRÖP Änderungen zu verzeichnen:

- Bad Kleinen wird zukünftig als Grundzentrum eingestuft und befindet sich im ländlichen Raum mit günstiger Wirtschaftsbasis.
- Die Gemeinde liegt im Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft und im Vorbehaltsgebiet Tourismusentwicklungsraum.

4. Inhalte der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes

Teilbereich	Verbindliche Bauleitplanung	Planungsstand
TB II.1	B-Plan Nr. 14A	Satzungsbeschluss
TB I.4	B-Plan Nr. 17	rechtskräftig seit dem 31.01.2002
TB I.1	B-Plan Nr. 20	rechtskräftig seit dem 30.10.2008
TB I.6	B-Plan Nr. 21	zur Zeit erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB
TB I.3	B-Plan Nr. 22	zur Zeit erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB
TB II.1	Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Nr. 1 in Gallenlin	rechtskräftig seit dem 25.07.2002

4.1 Teilbereich TB I.1 und TB I.2

4.1.1 Ziele der 2. Änderung

Bisherige Flächendarstellungen im Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan sind bisher Sonderbauflächen der Erholung gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO dargestellt.

Beabsichtigte Nutzungen und Flächendarstellung

Unter Berücksichtigung der rechtskräftigen Satzung über den Bebauungsplan Nr. 20 „Wochenendsiedlung Bad Kleinen“ werden innerhalb des Teilbereiches TB I.1 Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO und im Teilbereich TB I.2 Sondergebiete, die der Erholung dienen mit Zweckbestimmung Wochenendhausgebiet gemäß § 10 BauNVO dargestellt.

Planungsabsicht und Begründung

Die Gemeinde Bad Kleinen hat die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 20 aufgestellt, um die vorhandene Bestandssituation und zukünftige beabsichtigte Nutzungen zu würdigen. Damit beabsichtigt die Gemeinde Bad Kleinen die geordnete städtebauliche Weiterentwicklung in diesem Bereich zu sichern.

Als detaillierte Ausführungen werden hier die Aussagen gemäß der Begründung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 20 genutzt:

.....
Aufgabe und Inhalte der Planung

Die Wochenendsiedlung in Bad Kleinen befindet sich am Westufer des Schweriner Sees. Aus städtebaulicher Sicht bildet sie den Übergang zwischen der zum Teil mehrgeschossigen Wohnbebauung und dem Naturraum. Die direkte Ortsrandlage und die zum Teil großen Grundstücke

sind u.a. Gründe, dass einige Eigentümer ihre Grundstücke ganzjährig nutzen. Durch die unmittelbare Nähe zum Schweriner See hat das gesamte Gebiet einen hohen Erholungswert.

Mit dem Ziel die vorhandene Bausubstanz qualitativ zu verbessern und somit die Nutzung und den Wert der Grundstücke zu erhöhen, wurden bereits auf einigen Grundstücken Baumaßnahmen durchgeführt. Andere Eigentümer sind mit diesbezüglichen Wünschen und Planungen an die Gemeinde herangetreten.

Mit der vorliegenden Planung stellt die Gemeinde ihre Entwicklungsziele im Bereich der vorhandenen Wochenendsiedlung dar und stärkt ihre Funktion als Übergang zwischen der Wohnbebauung und den Erholungsflächen.

Deshalb wird auch neben der bestehenden Bebauung und Nutzung auch die der angrenzenden Grundstücke in der Planung berücksichtigt. Städtebaulich sinnvoll ist demnach die Ausweisung der Wohnbauflächen im nördlichen Bereich des Plangebietes, da sich hier bereits eine entsprechende Entwicklung vollzogen hat und der Bereich direkt an die weiter nördlich gelegene Wohnbebauung anschließt.

Die Ausweisung - SO-Gebiet - im südlichen Bereich des Plangebietes entspricht der bestehenden Nutzung und sichert somit weiterhin die Erholungsfunktion. Die durch die Unnutzung von SO in WA-Gebiet verbundene Einschränkung der zur Erholungszwecken ausgewiesenen Fläche im Plangebiet kann die Gemeinde durch Nutzung anderer Potentiale im Gemeindegebiet ausgleichen. ...

Mit der vorliegenden Planung werden die planungs- und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen zur Sicherung einer geordneten, qualitativen Weiterentwicklung des Gebietes geschaffen. ...

4.1.2 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die im Bestand vorhandenen Straßen und Wege mit Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz mit der Landesstraße L031.

4.1.3 Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

Für den Teilbereich wird die zentrale Wasserversorgung durch den Zweckverband Wismar sichergestellt. Die geplanten Baugrundstücke können an das zentrale Netz des Zweckverbandes angeschlossen werden.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung ist durch die Wasserentnahme aus dem Schweriner See gesichert. Der Teilbereich befindet sich im Umkreis von 300 m zum Schweriner See.

Abwasserbeseitigung - Schmutzwasser

Die zentrale Ableitung des Schmutzwassers ist für den Teilbereich durch den Zweckverband Wismar gewährleistet. In der Straße „Wochenendsiedlung“ sind Schmutzwasserleitungen vorhanden, an die Anschlussmöglichkeit besteht.

Abwasserbeseitigung - Oberflächenwasser

Gemäß Begründung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 20 ist das anfallende unbelastete Niederschlagswasser nach Möglichkeit auf den Grundstücken zu versickern. Da die Gemeinde keine satzungrechtliche Regelung für diese Versickerung hat, ist die erforderliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde einzuholen. Die Versickerungsanlagen sind so zu dimensionieren, dass Schäden bzw. Gefahren auszuschließen sind. Die Belange des Nachbarschaftsschutzes sind zu berücksichtigen.

Auf Grund der Gelände- und Bodenverhältnisse wurde eine generelle Versickerung im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht festgesetzt. Im Teilbereich ist eine Regenwasserentwässerung vorhanden. Im Zuge der weiteren Entwicklung, im Zuge der Erschließung des Gebietes, wird das Regenwasser selbst entsprechend dem Bedarf erweitert und ergänzt.

Versorgung mit elektrischer Energie

Die Energieversorgung ist durch den Anlagenbestand gesichert.

Fernmeldeversorgung

Die fernmeldeelektronische Versorgung der Grundstücke im Teilbereich ist gewährleistet.

4.1.4 Immissionsschutz

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 20 wurde zur Bewertung der Immissionssituation die am Plangebiet vorbeilaufende Bahnstrecke Bad Kleinen-Rostock überschlägig berechnet. Die maßgeblichen Ausführungen zum Schallschutz und zu immissionsrelevanten Anlagen in der Umgebung werden aus der Begründung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 20 übernommen und hier ausgeführt.

„... Danach kann an der Nordwest-Seite nachts eine Überschreitung von

im SO-Gebiet von 15 dB(A)

im WA-Gebiet von 10 dB(A)

bei freier Schallausbreitung erwartet werden.

Das Gleis verläuft im maßgeblichen Abschnitt in einem Geländeeinschnitt und zwischen dem Gleis und dem Plangebiet befinden sich weitere Gebäude. Beides wirkt sich schallmindernd auf die überplante aber schon bestehende Bebauung aus. Immissionsschutzrechtliche Konflikte sind somit nicht zu erwarten.

Im Plangebiet und seiner immissionsrelevanten Umgebung befinden sich nach BImSchG genehmigte und unter Bestandsschutz stehende Anlagen

- TRANSGAS Flüssiggas, Transport und Logistik GmbH & Co. KG (Flüssiggaslager),
- GfEM Gesellschaft für Energie Management mbH (Blockheizkraftwerk),
- Jürgen Volk Milchhof (Biogasanlage).“

4.2 Teilbereich TB I.3

4.2.1 Ziele der 2. Änderung

Bisherige Flächendarstellungen im Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan sind für den Teilbereich bisher Wohnbauflächen gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO und Grünflächen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB dargestellt.

Beabsichtigte Nutzungen und Flächendarstellung

Unter Berücksichtigung der in Aufstellung befindlichen Satzung über den Bebauungsplan Nr. 22 „Uferweg“ werden innerhalb des Teilbereiches Sonstige Sondergebiete für Fremdenverkehr gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO anstelle der Wohnbaufläche und Grünflächen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB dargestellt.

Planungsabsicht und Begründung

Gemäß der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 22 bestehen folgende Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes:

„...“

Bei den privaten Flächen des Bebauungsplanes handelt es sich um mit gastronomischen Betrieben genutztes 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 ... 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. ...“

Die im Bebauungsplan festgesetzte öffentliche Grünfläche – Strandwiese ist im Flächennutzungsplan als Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage dargestellt. Die Gemeinde vertritt die Auffassung, dass die Strandwiese ein besonderes Element bzw. eine spezifischere Betrachtung unter dem Oberbegriff Parkanlage darstellt. Somit besteht Übereinstimmung zwischen vorbereitender und verbindlicher Bauleitplanung. Für die Abgrenzung des Teilbereiches wurde jedoch die Grenze des Bebauungsplanes genutzt und die Grünfläche ist Bestandteil des Änderungsbereiches, um die Planungsziel für den Bereich besser zu verdeutlichen.

4.2.2 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Teilbereiches erfolgt direkt vom Uferweg.

4.2.3 Ver- und Entsorgung

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

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung für den Teilbereich wird über die vorhandene Wasserversorgung des Zweckverbandes Wismar sichergestellt.

Löschwasserversorgung

Der Feuerschutz der Gemeinde Bad Kleinen ist durch die örtliche Freiwillige Feuerwehr sichergestellt.

Abwasserbeseitigung - Schmutzwasser

Die geplante Bebauung innerhalb des Teilbereiches ist zur Ableitung des anfallenden Schmutzwassers an die vorhandenen Systeme der zentralen Anlagen des Zweckverbandes Wismar anzuschließen.

Abwasserbeseitigung - 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.

Versorgung mit elektrischer Energie

Die Energieversorgung der Gemeinde Bad Kleinen erfolgt durch die E.ON edis AG.

Gasversorgung

Die Gemeinde Bad Kleinen und somit auch die Flächen des Teilbereiches werden durch die Gasversorgung Wismar Land GmbH (Sitz Lübow) mit Erdgas versorgt.

Versorgung mit elektrischer Energie

Die Versorgung mit elektrischer Energie der Gemeinde Bad Kleinen erfolgt durch die E.ON edis AG.

Fernmeldeversorgung

Die Fernmeldeversorgung erfolgt durch die Deutsche Telekom AG.

4.3 Teilbereich TB I.4

4.3.1 Ziele der 2. Änderung

Bisherige Flächendarstellungen im Flächennutzungsplan

Für den Teilbereich sind bisher zum Einen im Flächennutzungsplan Grünflächen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB mit Zweckbestimmung Parkanlage dargestellt.

Für die Flächen, die als Sonderbauflächen der Erholung dargestellt sind, wurde im Rahmen der ursprünglichen Aufstellung des Flächennutzungsplanes die Genehmigung versagt.

Beabsichtigte Nutzungen und Flächendarstellung

Unter Berücksichtigung der rechtskräftigen Satzung über den Bebauungsplan Nr. 17 „Ziegenwiese“ werden innerhalb des Plangebietes Sondergebiete – Ferienhausgebiet gemäß § 10 BauNVO sowie Grünflächen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB dargestellt.

Planungsabsicht und Begründung

Gemäß den Darstellungen der Begründung für die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 17 ist es Planungsziel:

„... den Standort als Sondergebiet Ferienhausgebiet, zu entwickeln. ... Mit der Planung sollen die planungs- und baurechtsordnungsrechtlichen Voraussetzungen zur Bebauung des Grundstückes mit ... Gebäuden für ... Ferienwohnungen sowie Anlagen und Einrichtungen für die Deutsche Lebens-Rettungs-Gesellschaft (DLRG) einschließlich notwendiger Nebenanlagen der Erschließung geschaffen werden ...“

Innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 17 sind großflächige Grünflächen, auch nördlich der festgesetzten Baugebiete, festgesetzt. Somit besteht für die festgesetzten nördlich gelegenen Grünflächen bereits Übereinstimmung zwischen vorbereitender und verbindlicher Bauleiplanung. Die Flächen sind dennoch in den Teilbereich einbezogen, um die Planungsziele für diesen Bereich besser zu verdeutlichen.

4.3.2 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Teilbereiches erfolgt vom Uferweg über einen vorhandenen Hohlweg mit neuherzustellender Wendeanlage sowie einer Weiterführung des Weges innerhalb des Bereiches. Die Zufahrt für den Autoverkehr über den Hohlweg auf das Gelände der „Ziegenwiese“ ist nur für einen bestimmten Benutzerkreis vorgesehen. Dieser Benutzerkreis wird im Rahmen der Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 17 näher bestimmt.

Die Zugänglichkeit des Gebietes, des Uferbereiches sowie der seeseitig geplanten Anlagen und Einrichtungen der DLRG bleibt für die Allgemeinheit gewährleistet.

Innerhalb des Teilbereiches werden im Bebauungsplan für die fußläufige Erschließung private Wege festgesetzt.

Nördlich der geplanten Bebauung ist in der Örtlichkeit ein Rad- und Wanderweg vorhanden, der unverändert erhalten bleibt.

Regelungen zur Sicherung der erforderlichen Stellplätze wurden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung getroffen. Die Herstellung von Stellplätzen ist auch auf Flächen außerhalb des Teilbereiches vorgesehen.

4.3.3 Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung kann über die zentralen Anlagen des Zweckverbandes Wismar durch Anschluss an die vorhandene Wasserversorgungsleitung im Bereich des Uferweges gesichert werden.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung ist durch die Wasserentnahme aus dem Schweriner See gesichert. Die hierzu erforderlichen Genehmigungen sind beim Staatlichen Amt für Umwelt und Natur Schwerin (SUAUN) im Rahmen weiterführender Planungen zu beantragen.

Abwasserbeseitigung - Schmutzwasser

Für den Teilbereich ist die Schmutzwasserbeseitigung über die zentralen Anlagen des Zweckverbandes Wismar vorgesehen. In unmittelbarer Nähe zum Teilbereich befinden sich eine Anschlussmöglichkeit sowie eine Abwasserpumpstation. Das Schmutzwasser wird in die zentrale Kläranlage in Bad Doberan abgeleitet.

Abwasserbeseitigung - Oberflächenwasser

Die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers der Verkehrsflächen sowie der Dachflächen von Gebäuden ist in die vorhandene Regenwasserleitung mit Einleitung in den Schweriner See vorgesehen. Das auf den Freiflächen anfallende Oberflächenwasser soll möglichst Vor Ort versickert werden.

Versorgung mit elektrischer Energie

Die Versorgung mit elektrischer Energie in der Gemeinde Bad Kleinen erfolgt durch die E.ON edis AG.

Gasversorgung

Die Versorgung des Teilbereiches mit Erdgas ist technisch möglich. Im Uferweg ist eine Niederdruckgasleitung der Hanse Gas GmbH vorhanden.

4.3.4 Immissionsschutz

Gemäß der Darstellung in Begründung zum Bebauungsplan Nr. 17 der Gemeinde Bad Kleinen hat eine überschlägige Berechnung der Lärmimmissionen ergeben, dass durch die parallel zum Ufer verlaufende Bahnstrecke Bad Kleinen – Bützow für die geplante Feriennutzung unter Berücksichtigung der zwischenliegenden Bebauung und Böschung keine unzulässigen Überschreitungen der Orientierungswerte für den Lärmschutz zu erwarten sind.

4.4 Teilbereiche TB I.5.1 und TB I.5.2

4.4.1 Ziele der 2. Änderung

Bisherige Flächendarstellungen im Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan sind bisher Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrswege mit Zweckbestimmung Bahnanlagen gemäß § 5 Abs. 4 BauGB dargestellt.

Beabsichtigte Nutzungen und Flächendarstellung

Innerhalb der Teilbereiche TB I.5.1 und TB I.5.2 werden nunmehr Gemischte Bauflächen gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dargestellt. Im Teilbereich TB I.5.1 erfolgt darüber hinaus die Darstellung von Grünflächen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB.

Planungsabsicht und Begründung

Die Flächen innerhalb des Teilbereiches befinden sich im Besitz der Deutschen Bahn AG. Aufgrund der Lagegunst hat die Gemeinde jedoch ihre Ziele für diesen Bereich darstellt. Zielsetzung ist es, die Deutsche Bahn AG mit dem Vorentwurf der 2. Änderung auf die Absichten der Gemeinde hinzuweisen und mit dem Unternehmen darüber Abstimmungen zu führen. Maßnahmen der Gemeinde können derzeit nicht realisiert werden, da die Entwidlungsverfahren für die Flächen der Bahnanlagen noch nicht abgeschlossen wurden.

Die Gemeinde Bad Kleinen hält sich vor, die Teilbereiche im weiteren Aufstellungsverfahren zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht weiter zu betrachten, wenn Gründe vorliegen, die gegen die grundsätzlichen, veränderten Ziele sprechen.

Im Zuge des Aufstellungsverfahrens werden Abstimmungen seitens der Gemeinde Bad Kleinen und des Amtes Dorf Mecklenburg – Bad Kleinen mit der Deutschen Bahn AG sowie dem Landesbevollmächtigten für Bahnaufsicht gesucht, um Voraussetzungen für die Umsetzung der gemeindlichen Ziele zu schaffen.

4.4.2 Verkehrliche Erschließung

Für die verkehrliche Erschließung dieser Teilbereiche wird die Herstellung neuer Straßen und Wege erforderlich, die an das vorhandene örtliche Straßennetz anzubinden sind.

4.4.2 Ver- und Entsorgung

Zur technischen Ver- und Entsorgung wird es erforderlich, neue Leitungen und Anlagen herzustellen, die an das Ver- und Entsorgungsnetz anzubinden sind. Abstimmungen sind im Zuge der weiterer führenden Planungen zu führen.

4.5 Teilbereich TB I.6

4.5.1 Ziele der 2. Änderung

Bisherige Flächendarstellungen im Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan sind bisher Grünflächen mit Zweckbestimmung Sportplatz gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB dargestellt.

Beabsichtigte Nutzungen und Flächendarstellung

Unter Berücksichtigung der in Aufstellung befindlichen Satzung über den Bebauungsplan Nr. 21 „Erweiterung Sportplatz-Waldstadion-Bad Kleinen“ werden innerhalb des Teilbereiches im Norden Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO und im Süden Flächen für Sport- und Spielanlagen mit Zweckbestimmung Sportanlagen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB dargestellt.

Planungsabsicht und Begründung

Gemäß der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 21 bestehen folgende Zielsetzungen und Grundsätze der Planung:

„....
Geplant ist der Umbau und die Erweiterung des vorhandenen Trainingsplatzes nördlich des Spielfeldes zu einem Kunstrasenplatz ... für den allgemeinen Trainingsbetrieb, da der vorhandene Trainingsplatz am Sportlerheim (Waldstadion) zukünftig nicht mehr den Anforderungen an den Trainings- und Wettkampfbetrieb im Verein genügt.
In diesem Zusammenhang stehend soll auf dem benachbarten Grundstück ... Baurecht zur Errichtung eines Eigenheimes in ortstypischer Bauweise geschaffen werden. ...“

4.5.2 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Teilbereiches ist durch die direkte Anbindung an das örtliche Straßennetz über die Straße Am Sportplatz gesichert.

4.5.3 Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

Für den Teilbereich besteht Anschlussmöglichkeit über die vorhandene Trinkwasserleitung innerhalb der Straße Am Sportplatz an die zentralen Anlagen des Zweckverbandes Wismar.

Abwasserbeseitigung - Schmutzwasser

Aufgrund der Entfernung des zentralen Schmutzwassernetzes ist zur Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers innerhalb des Teilbereiches die Herstellung einer Kleinkläranlage vorgesehen.

Abwasserbeseitigung - Oberflächenwasser

Die Ableitung des anfallenden Oberflächenwasser erfolgt in den Teich auf dem angrenzenden Grundstück. Zentrale Anlagen zur Ableitung des

Oberflächenwassers sind nicht vorhanden und deren Herstellung ist nicht vorgesehen.

4.5.4 Immissionsschutz

Belange des Immissionsschutzes werden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung, im Zuge des Aufstellungsverfahrens zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 21, abschließend geregelt. Nach abschließender Regelung im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 21 erfolgt in der Entwurfsphase zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes eine nachrichtliche Übernahme in den Flächennutzungsplan.

4.6 Teilbereich TB II.1

4.6.1 Ziele der 2. Änderung

Bisherige Flächendarstellungen im Flächennutzungsplan

Für den Teilbereich sind derzeit Sonderbauflächen der Erholung gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO und Grünflächen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB mit Zweckbestimmung Parkanlage dargestellt.

Beabsichtigte Nutzungen und Flächendarstellung

Unter Berücksichtigung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 14A für das Gebiet „Gallentin Süd“, der rechtskräftigen Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Nr. 1 für das Gebiet „Gallentin Süd“ und des vorhandenen Bestandes werden innerhalb des Änderungsbereiches dargestellt:

- Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO,
- Sondergebiete als Ferienhausgebiet gemäß § 10 BauNVO,
- Sonstige Sondergebiete für Beherbergung und Infrastruktur gemäß § 11 BauNVO,
- Grünflächen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB mit Zweckbestimmung Parkanlage,
- Flächen für Versorgungsanlagen für Löschwasser gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO.

Planungsabsicht und Begründung

Die Gemeinde Bad Kleinen hat die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 14A für das Gebiet „Gallentin Süd“ in Gallentin mit dem Planungsziel aufgestellt, Voraussetzungen für die Errichtung von Ferienhäusern, für die Errichtung von Einrichtungen der touristischen Dienstleistung sowie in einem Teilbereich für Allgemeine Wohngebiete zu schaffen.

Es handelt sich bei einem großen Teil des Plangebietes der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 14A um einen Standort, der bereits in seiner Voruntzung für Beherbergungszwecke genutzt wurde. Es waren kleine Bungalows, die für Ferienzwecke genutzt wurden, vorhanden. Südwestliche Bereiche wurden für die Versorgung der früheren Jugendherberge und des Kinderferienlagers genutzt. In diesem Bereich befand sich ehemals das Gutshaus.

Für den nördlichen und den nordöstlichen Bereich des Plangebietes der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 14A ist die Errichtung von Ferienhäusern und Ferienwohnungen innerhalb von Sondergebieten, die der Erholung dienen, als Ferienhausgebiet gemäß § 10 BauNVO, Ziel der Gemeinde.

Die Gebiete im Südwesten werden als Sonstige Sondergebiete für Beherbergung und Infrastruktur gemäß § 11 BauNVO entwickelt. In den Gebieten sind neben Ferienhäusern, auch Standplätze für Wohnmobile, Einrichtungen für touristische Infrastruktur und Dienstleistungseinrichtungen, z.B. zur Bedienung des Wasserwanderrastplatzes außerhalb des Plangebietes, Nutzungsziel.

Innerhalb des Gebietes befinden sich sanitäre Einrichtungen, die der Versorgung des vorhandenen Wasserwanderrastplatzes dienen. Ebenfalls vorhanden ist eine gastronomische Einrichtung.

Im Südwesten des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 14A ist das Ziel die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO, das an die vorhandene Bebauung anschließt.

Im Gebiet der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 14A werden Grünflächen als Parkanlage festgesetzt. Die im Teilbereich dargestellten Grünflächen entsprechen den Zielen des Bebauungsplanes und stimmen mit der bisherigen Darstellung im Flächennutzungsplan überein. Es erfolgt jedoch eine Darstellung im Teilbereich, um die Ziele der Gemeinde besser zu verdeutlichen.

Die Darstellungen im Flächennutzungsplan erfolgen aufgrund der Festsetzungen der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 14A.

Mit der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung wurde die räumliche Abgrenzung des unbepflanzten Innenbereiches zweifelsfrei festgelegt. Somit wurden planungs- und bauordnungsrechtliche Voraussetzungen für eine ergänzende Wohnbebauung geschaffen. Die Vorhaben innerhalb des Bereiches sind bereits realisiert. Die Flächen werden entsprechend als Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO dargestellt. Der Geltungsbereich dieser Satzung liegt westlich des Gebietes der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 14A.

Darüber hinaus wurde eine kleine Fläche zwischen Klarstellungs- und Ergänzungssatzung und Satzung über den Bebauungsplan Nr. 14A in den Änderungsbereich einbezogen und als Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO dargestellt. Diese Flächen sind bereits bebaut und somit wird der Flächennutzungsplan an die Bestandssituation angepasst.

In der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung erfolgte auch eine Regelung zum Löschwasserreich. Dieser ist in der Örtlichkeit vorhanden und wird entsprechend als Fläche für Versorgungsanlagen im Flächennutzungsplan dargestellt.

4.6.2 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Teilbereiches erfolgt durch die Anbindung an die Alte Dorfstraße (Hauptstraße nach Bad Kleinen). Über vorhandene

sowie durch die Herstellung neuer Straßen und Wege, die an die vorhandene Alte Dorfstraße angebunden werden, wird der Teilbereich verkehrlich erschlossen.

Ein Weg zum Schweriner See ist vorhanden. Aufgrund der örtlichen Situation, u.a. dem vorhandenen Gehölzbestand, ist ein breiterer Ausbau nicht möglich. Jedoch kann aufgrund des Grundsatzes der gegenseitigen Rücksichtnahme, die geordnete verkehrliche Erschließung aus Sicht der Gemeinde Bad Kleinen gewährleistet werden. Der Ausbau dieses Weges zum Service-Gebäude des Wasserwanderrastplatzes ist kurzfristig nicht vorgesehen. Es soll über Fördermöglichkeiten ein Ausbau unabhängig von dem Ferienprojekt vorgesehen werden.

4.6.3 Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

Zur Versorgung von geplanten Vorhaben innerhalb des Teilbereiches mit Trink- und Brauchwasser wird die Anbindung an vorhandene Leitungen erforderlich. Es bestehen Anschlussmöglichkeiten in Gallenlin an die Wasserversorgungsleitung DN 150 PVC im Bereich Dorfplatz/ Mittelweg.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung für den Teilbereich wird über Gewässer abgedeckt. In Gallenlin bestehen zwei Feuerlöschteiche. Diese sind ausreichend zur Abdeckung des Löschwasserbedarfs für die bestehende und geplante Bebauung. Für den Teilbereich ist im Nahbereich zum Schweriner See das erforderliche Löschwasser aus dem See zu entnehmen. Der Schweriner See befindet sich in einer Entfernung von 60-300m zu den Baugebieten. Die Löschwasserversorgung für den gesamten Teilbereich kann gewährleistet werden.

Abwasserentsorgung - Schmutzwasser

In Bad Kleinen besteht eine zentrale Kläranlage, an die über bestehende Entwässerungssysteme auch der Ort Gallenlin angeschlossen ist. Bei der abgeschlossenen Erweiterungsinvestition der Kläranlage wurden auch die Sondergebiete für Erholung in den Ortsteilen berücksichtigt. Die Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers innerhalb des Teilbereiches wird über den Anschluss an vorhandene Leitungen gesichert.

Für den Teilbereich ist die Ableitung des Schmutzwassers im freien Gefälle über im Plangebiet vorhandenes sowie über neu herzustellende Schmutzwasserleitungen zum bestehenden öffentlichen Abwasserpumpwerk am See, im Süden des Teilbereiches vorgesehen. Das anfallende Schmutzwasser soll vorzugsweise zum vorhandenen Abwasserpumpwerk abgeleitet werden.

Für die Allgemeinen Wohngebiete besteht aus Sicht des Zweckverbandes Wismar auch die Möglichkeit, das anfallende Schmutzwasser in nordwestliche Richtung zum bestehenden Kanal in der Alten Dorfstraße abzuleiten. Diese Variante ist jedoch nur über eine Druckentwässerung zu realisieren. Nach Verlegung einer Abwasserdruckleitung innerhalb der Planstraße, besteht dann die Möglichkeit jedes Wohnhaus über ein privates Hausabwasserpumpwerk zu entsorgen.

Abwasserentsorgung - Oberflächenwasser

Für den Teilbereich werden alle Möglichkeiten ausgeschöpft, anfallendes unverschnitztes Oberflächenwasser auf den Grundstücken zu versickern. Die Möglichkeiten für eine Versickerung sind aufgrund der anstehenden Bodenverhältnisse sehr eingeschränkt.

Das anfallende und nicht versickerbare Oberflächenwasser von den befestigten Flächen wird über vorhandene bzw. neu herzustellende Regenwasserleitungen in die Vorflut, den Schweriner See, eingeleitet.

Die Zuständigkeit für Einleitungen in den Schweriner See liegt beim Staatlichen Amt für Umwelt und Natur (StAUN) Schwerin. Das StAUN hat in seiner Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 14A mitgeteilt, dass die grundsätzliche Erlaubnisfähigkeit zur Einleitung des anfallenden Oberflächenwassers in den Schweriner See gegeben ist. Vor der Einleitung ist das Niederschlagswasser über eine Abscheidevorrichtung zu leiten. Der Auslaufbereich ist zu befestigen. Eine Beeinträchtigung des Schweriner Sees und seiner Ufer ist auszuschließen. Die Maßnahme zur Einleitung von Niederschlagswasser ist beim StAUN unter Beibringung prüffähiger Antragsunterlagen gemäß § 2 und § 7 WHG i.V.m. § 8 LWaG zu beantragen.

Innerhalb des Teilbereiches verläuft das verrohrte Gewässer Nr. 29, das in der Unterhaltungspflicht des Wasser- und Bodenverbandes Wallensiegraben-Küste steht. Alle Maßnahmen, die dieses Gewässer berühren, sind im Vorfeld mit dem Wasser- und Bodenverband abzustimmen.

Die Ableitung des anfallenden Oberflächenwasser für den Bereich der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung erfolgt durch Anschluss an die vorhandenen Regenwasserkanäle mit teilweiser Pufferung in den Löschwassersteich und die Vorflut in den Schweriner See.

Der südliche Bereich des Teilbereiches, und damit der niedrigste Bereich des Bereiches, weist Höhen von etwa 40 m auf. Insofern ergibt sich in bezug auf den Hochwasserschutz kein Handlungsbedarf. Die maximalen Hochwasserwerte des Schweriner Sees lagen mit maximal 38 m deutlich unter 40 m.

Versorgung mit elektrischer Energie

Der Ort Gallentin wird durch die E.ON edis AG mit elektrischer Energie versorgt. Ein Anschluss an das Versorgungsnetz der E.ON edis AG ist durch Erweiterung der Mittel-/ Niederspannungsanlagen vorzusehen.

Gasversorgung

Die Gemeinde Bad Kleinen wird durch die Gasversorgung Wismar Land GmbH, deren Betriebsführung durch die E.ON Hanse AG erfolgt, mit Erdgas versorgt. Im Ortsteil Gallentin befindet sich eine Gasdruckreglerstation.

Eine Leitung der Gasversorgung Wismar Land GmbH, in der Rechtsträgerschaft der E.ON Hanse AG, befindet sich im südwestlichen Teil des Teilbereiches. Diese ist bei allen weiterführenden Planungen, insbesondere bei der Erschließungsplanung, zu berücksichtigen.

Fernmeldeversorgung

Die Gemeinde Bad Kleinen ist an das Netz der Deutschen Telekom AG angeschlossen.

4.6.5 Belange der Forst

Für Bereiche der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 14A waren die Anforderungen der Forst, insbesondere zum Waldabstand zu berücksichtigen. Die abschließende Behandlung und Klärung erfolgte im Aufstellungsverfahren zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 14A.

Aufgrund der Bewertung der Waldflächen kann nach Vorabstimmungen mit der Forst sowie gemäß der Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 14A von der ansonsten geltenden Forderung, 30 m Abstand einzuhalten, Abstand genommen werden. Von Seiten der Forstbehörde wurde der Unterschreitung des Waldabstandes bis auf 25 m zugestimmt, da aufgrund der Größe und des Zustandes der Bäume der Abstand von 25 m als hinreichend bemessen angesehen wird. Beachtet wird dabei, dass es sich um die Nachnutzung einer ursprünglich mit hochbaulichen Anlagen bebauten Fläche handelt. Für die Bebauung innerhalb des Plangebietes ist ein Abstand von 25 m zum Waldsaum zu berücksichtigen. Nur ausgewählte Nebenanlagen, entsprechende Festsetzungen erfolgen im Bebauungsplan Nr. 14A, dürfen errichtet werden. Die im Bebauungsplan Nr. 14A festgesetzten Baufenster mit einem Abstand von mindestens 25 m zum Wald weisen einen größeren Abstand als die ursprünglich vorhandene Bebauung in diesem Bereich auf. Festsetzungen zum Waldabstand sind Bestandteil der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 14A.

Auf eine Darstellung von Waldflächen auf der Ebene des Flächennutzungsplanes wurde verzichtet, weil es weiterhin das Ziel ist, eine parkartige Situation für den Erholungsaufenthalt zu entwickeln.

4.6.6 Anforderungen an den Gewässerschutzstreifen des Schweriner Sees

Bereiche des Plangebietes der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 14A liegen innerhalb des Gewässerschutzstreifens zum Schweriner See. Ein Ausnahmeantrag gemäß § 19 Abs. 3 LNatG wurde im Rahmen der Planaufstellung des Bebauungsplanes bei der zuständigen Behörde gestellt. Die Ausnahmegenehmigung wurde durch die untere Naturschutzbehörde des Landkreises mit Schreiben vom 10.02.2009 erteilt.

4.7 Teilbereich TB II.2

4.7.1 Ziele der 2. Änderung

Bisherige Flächendarstellungen im Flächennutzungsplan

Die Flächen des Teilbereiches waren vom Antrag auf Genehmigung zum ursprünglichen Flächennutzungsplan der Gemeinde Bad Kleinen ausgenommen.
Im Teilbereich sind Bodendenkmale gekennzeichnet.

Beabsichtigte Nutzungen und Flächendarstellung

Für den Teilbereich ist nunmehr die Darstellung als Flächen für die Landwirtschaft gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauNVO Planungsziel.
Der Teilbereich liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Schweriner Außensee“.

Planungsabsicht und Begründung

Planungsziel der Gemeinde ist die Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft.

4.7.2 Bodendenkmalpflege

Innerhalb des Teilbereiches sind gemäß derzeitigem Kenntnisstand Bodendenkmale vorhanden. Da die Flächen als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt werden, geht die Gemeinde Bad Kleinen davon aus, dass Beeinträchtigungen der Bodendenkmale nicht erfolgen.

4.7.3 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung ist über vorhandene Straßen und Wege gesichert.

4.7.4 Ver- und Entsorgung

Ziel für den Teilbereich ist die landwirtschaftliche Nutzung. Somit ergeben sich keine Anforderungen an die technische Erschließung.

4.8 Teilbereich II.3

4.8.1 Ziele der 2. Änderung

Bisherige Flächendarstellungen im Flächennutzungsplan

Die Flächen des Teilbereiches waren vom Antrag auf Genehmigung zum ursprünglichen Flächennutzungsplan der Gemeinde Bad Kleinen ausgenommen.

Beabsichtigte Nutzungen und Flächendarstellung

Für den Teilbereich ist nunmehr die Darstellung als Flächen für die Landwirtschaft gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB Planungsziel. Teilbereiche sind als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB dargestellt.

Der Teilbereich liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Schweriner Außensee“.

Planungsabsicht und Begründung

Planungsziel der Gemeinde ist es, diesen Bereich als Fläche für die Landwirtschaft darzustellen.

Bei Flächen im direkten Anschluss an die Flächen der Bahn handelt es sich um eine Sammelausgleichsfläche der Gemeinde Bad Kleinen. Daher erfolgt die Darstellung als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

4.8.2 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung ist über vorhandene Straßen und Wege gesichert.

4.8.3 Ver- und Entsorgung

Ziel für den Teilbereich ist die landwirtschaftliche Nutzung. Somit ergeben sich keine Anforderungen an die technische Erschließung.

4.9 Teilbereich TB II.4

4.9.1 Ziele der 2. Änderung

Bisherige Flächendarstellungen im Flächennutzungsplan

Für die Flächen des Teilbereiches wurde die Genehmigung durch die zuständige Behörde versagt. Hier war durch die Gemeinde die Entwicklung von Sonderbauflächen der Erholung gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO Planungsziel.

Beabsichtigte Nutzungen und Flächendarstellung

Für den Teilbereich ist nunmehr die Darstellung als Flächen für die Landwirtschaft gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB Planungsziel.
Der Teilbereich liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Schweriner Außensee“.

Planungsabsicht und Begründung

Eine bauliche Entwicklung innerhalb des Teilbereiches ist nicht mehr Planungsziel der Gemeinde, daher erfolgt die Darstellung als Flächen für die Landwirtschaft.

4.9.2 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung ist über vorhandene Straßen und Wege gesichert.

4.9.3 Ver- und Entsorgung

Ziel für den Teilbereich ist die landwirtschaftliche Nutzung. Somit ergeben sich keine Anforderungen an die technische Erschließung.

4.10 Flächenbilanz

Für die Teilbereiche der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes ergibt sich folgende Flächenverteilung. Es erfolgt eine Gegenüberstellung gemäß wirksamer Fassung und die Zielen der 2. Änderung.

Teilbereich	Gesamtfläche in m²	Wirksame Fassung		Fassung der 2. Änderung	
		Flächennutzung	Flächen- größe in m²	Flächennutzung	Flächen- größe in m²
TB I.1	6.680	Wohnbaufläche	1.480	Allgemeines Wohngebiet	6.680
		Sonderbaufläche- Erholung	5.200		
TB I.2	7.030	Sonderbaufläche- Erholung	7.030	Sondergebiet- Wochenendhausgebiet	7.030
TB I.3	6.515	Wohnbaufläche	3.180	Sonstige Sondergebiete- Fremdenverkehr	3.910
		Grünfläche	3.335	Grünfläche	2.605
TB I.4	10.420	Sonderbaufläche- Erholung	6.070	Sondergebiet- Ferienhausgebiet	6.295
		Grünfläche	4.350	Grünfläche	4.125
TB I.5.1	59.310	Bahnanlagen	59.310	Gemischte Bauflächen	42.835
TB I.5.2	4.990	Bahnanlagen	4.990	Gemischte Bauflächen	16.475
		Grünfläche	7.715	Gemischte Bauflächen	4.990
TB I.6	7.715			Allgemeines Wohngebiet	2.125
TB II.1	37.200	Sonderbaufläche- Erholung	21.840	Gemeinbedarf-Spiel- und Sportanlagen	5.590
		Grünfläche	15.360	Allgemeines Wohngebiet	12.500
TB II.2	104.340	Nicht zur Genehmigung beantragt	104.340	Sondergebiet- Ferienhausgebiet	12.590
				Sonstige Sondergebiet- Beherrschung und Infrastruktur	7.920
TB II.3	153.265	Nicht zur Genehmigung beantragt	153.265	Grünfläche	3.560
				Ver- und Entsorgung	630
TB II.4	28.370	Nicht genehmigt	28.370	Fläche für Landwirtschaft	104.340
				Fläche für Landwirtschaft	153.265
				Fläche für Landwirtschaft	28.370

5. Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung der Teilbereiche der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes ist über die bestehenden Straßen und Wege, sowie durch die Herstellung neuer Verkehrsflächen, mit Anbindung an das örtliche sowie überörtliche Straßennetz gesichert. Ausführungen zu den jeweiligen Teilbereichen sind in den vorhergehenden Punkten Bestandteil der Begründung.

6. Ver- und Entsorgung

Kurze Ausführungen zu den Belangen der Ver- und Entsorgungen sind in den vorherigen Punkten Bestandteil der Begründung. Nunnmehr folgen allgemein gültige Ausführungen zur Ver- und Entsorgung.

Die Belange der Ver- und Entsorger werden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bzw. im Rahmen der Erschließungsplanung abschließend geregelt. Die Sicherung der Erschließung von Baugebieten bzw. Grundstücken ist durch den Abschluss von Erschließungsverträgen bzw. durch Verträge mit den Bauherren und den Ver- und Entsorgungsunternehmen abzusichern.

Innerhalb der Änderungsbereiche befinden sich Anlagen und Leitungen von verschiedenen Ver- und Entsorgungsträgern, z.B. der Deutsche Telekom AG, des Zweckverbandes Wismar, der E.ON e. AG. Auf eine Darstellung von unterirdischen Leitungen wird im Rahmen des Flächennutzungsplanes verzichtet. Die Ver- und Entsorger sind im Rahmen der weiterführenden Planungen zu beteiligen.

Wasserversorgung und Schmutzwasserbeseitigung

Die Gemeinde Bad Kleinen gehört zum Verbandsgebiet des Zweckverbandes Wismar.

Die Trinkwasserversorgung der Orte Bad Kleinen und Gallentin erfolgt über bestehende Transportleitungen aus dem Versorgungsgebiet der Wasserfassung/ des Wasserwerkes Dorf Mecklenburg. Der Standort des zentralen Wasserwerkes und der Wasserfassung der Gemeinde befinden sich im Ortszentrum von Bad Kleinen. Hierüber wird auch der Ortsteil Gallentin versorgt.

In Bad Kleinen besteht eine zentrale Kläranlage, an die über bestehende Entwässerungssysteme auch der Ort Gallentin angeschlossen ist. Das anfallende Schmutzwasser ist überwiegend durch die Herstellung neuer Anlagen mit Anbindung an das vorhandene System zur Schmutzwasserableitung anzubinden.

Im Zuge der Erschließungsplanung sind durch den Vorhabenträger/ Erschließungsträger/ Bauherren Abstimmungen mit dem Zweckverband Wismar zu führen und vertragliche Vereinbarungen zu treffen, um die Ver- und Entsorgung der Teilbereiche sicherzustellen, um die Übernahme der öffentlichen wasserwirtschaftlichen Anlagen zu regeln, genaue Anschlusspunkte festzulegen sowie gegebenenfalls notwendige Stille- bzw. Umverlegungen von Leitungen abzustimmen. Die Anschlussgestaltung an das bestehende Ver- und Entsorgungssysteme ist im Rahmen der

Erschließungsplanung durch den Erschließungsträger/ Vorhabenträger/ Bauherren beim Zweckverband Wismar einzuholen.

Abwasserbeseitigung - Oberflächenwasser

Die Ableitung des anfallenden Oberflächenwasser ist für die Teilbereiche durch Versicherung auf den jeweiligen Grundstücken bzw. durch Ableitung in die zentralen Anlagen mit Einleitung in den Schweriner See vorgesehen. Der Nachweis zur schadlosen Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers, z.B. Versickerungsfähigkeit des Bodens, ist im Rahmen der Erschließungsplanung zu erbringen.

Versorgung mit elektrischer Energie

Die Versorgung mit elektrischer Energie in der Gemeinde Bad Kleinen erfolgt durch die E.ON edis AG.

Das Versorgungsunternehmen ist rechtzeitig vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen zu unterrichten, um die Versorgung der Gebiete sicherstellen zu können.

Innerhalb von Teilbereichen befinden sich Anlagen und Leitungen der E.ON edis AG. Sofern Umverlegungen vorhandener Leitungen notwendig werden, ist dazu eine gesonderte Vereinbarung zwischen dem Verursacher und der E.ON edis AG abzuschließen.

Gasversorgung

Die Gemeinde Bad Kleinen wird durch die Gasversorgung Wismar Land GmbH, deren Betriebsführung durch die E.ON Hanse AG erfolgt, mit Erdgas versorgt.

Inwiefern ein Anschluss der Teilbereiche der Änderung möglich ist, ist zwischen Bauherren/ Vorhabenträger und Versorgungsunternehmen abzustimmen und vertraglich zu regeln. Im Rahmen der technischen Planung sind die Anschlussbedingungen mit dem Versorgungsunternehmen abzustimmen.

Fernmeldeversorgung

Die Deutsche Telekom AG ist rechtzeitig vor Beginn der Erschließungsarbeiten und vor der Errichtung baulicher Anlagen zu unterrichten, um die rechtzeitige Fernmeldeversorgung sicherzustellen zu können.

Innerhalb des Bereiches sind vermutlich Leitungen der Deutschen Telekom AG vorhanden. Es ist daher erforderlich, dass sich der Bauausführende über die zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Anlagen und Leitungen sowie dessen genaue Lage informiert, um Schäden am Eigentum des Unternehmens zu vermeiden. Diese Einweisung bezieht sich auch auf Flächen, die nur für die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen, für die Lagerung von Baumaterial wie auch zum Abstellen der Bautechnik benötigt werden, um mögliche Montage- oder Wartungsarbeiten an den Anlagen und Leitungen nicht zu behindern.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung der Grundstücke in den Teilbereichen wird im Rahmen der jeweils geltenden Abfallsatzung durch den Landkreis Nordwestmecklenburg bzw. den von diesem „beauftragten Dritten“ sichergestellt.

Unbelastete Bauabfälle dürfen gemäß § 18 AbfAG M-V nicht auf Deponien abgelagert werden. Sie sind wieder zu verwerten.