Beschlussvorlage Gemeinde Bad Kleinen Federführend: Bauamt	Vorlage-Nr: VO/GV08/2013-1163 Status: öffentlich Aktenzeichen: Datum: 21.05.2013 Einreicher:

Satzung über den Bebauungsplanes Nr. 23 der Gemeinde Bad Kleinen für das Gebiet "Mühle", für das Mühlengelände Abwägungsbeschluss über den Vorentwurf

Beratungsfolge:

Beratung Ö / N	Datum	Gremium
Ö	19.06.2013	Gemeindevertretung Bad Kleinen

Beschlussvorschlag:

1. Die während der frühzeitigen Beteiligung von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB und den Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen sowie die Stellungnahmen und Anregungen der Öffentlichkeit im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB hat die Gemeinde Bad Kleinen unter Beachtung des Abwägungsgebotes geprüft. Im Rahmen der Abwägung ergeben sich
   - zu berücksichtigende,
   - teilweise zu berücksichtigende und
   - nicht zu berücksichtigende Stellungnahmen.

   Das Abwägungsergebnis gemäß Anlage 1 ist Bestandteil dieses Beschlusses.

2. Die Verwaltung wird beauftragt diejenigen, die Anregungen erhoben bzw. Stellungnahmen abgegeben haben, von diesem Ergebnis mit Angabe der Gründe in Kenntnis zu setzen.

Sachverhalt:

Die Gemeinde Bad Kleinen hat das Beteiligungsverfahren mit dem Vorentwurf zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23 in Bad Kleinen durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden am Aufstellungsverfahren beteiligt. Die Öffentlichkeit hat Gelegenheit zur Stellungnahme genommen. Das Beteiligungsverfahren wurde nach § 3 Abs. 1 BauGB und nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Im Ergebnis ergeben sich
- zu berücksichtigende,
- teilweise zu berücksichtigende,
- nicht zu berücksichtigende Anregungen und Stellungnahmen.

Das Konzept ist entsprechend zu überarbeiten. Die Gemeinde Bad Kleinen hat sich entschieden, die Arten der Nutzung entsprechend anders festzulegen. Anstelle der Sondergebiete sollen Mischgebiete festgelegt werden, um hier den Anspruch des Wohnens entsprechend zu würdigen. Dies findet im Abwägungsvorschlag seinen Niederschlag.
Abstimmungen mit Behörden sind diesbezüglich zu führen, so dass die Gemeinde Sicherheit vor Durchführung des erneuten Beteiligungsverfahrens und vor dem Beschluss über den Entwurf des Bebauungsplanes erhält.

Die Erkenntnisse aus dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren fließen in die Erarbeitung der Entwurfsunterlagen ein. In Auswertung des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens kann beurteilt werden, dass die Anwendbarkeit des Verfahrens nach § 13a BauGB vom Grundsatz her bestätigt wurde. Voraussetzung ist der ergänzende Nachweis insbesondere dazu, dass

die Europäische Schutzgebietskulisse (SPA-Gebiet Schweriner See) nicht beeinträchtigt wird.

Beratungsergebnis Bauausschuss vom 28.05.2013

- **B-Plan Nr. 23** – Zustimmung einstimmig
  Herr Mahnel erläutert den Beschlussgegenstand:

  - Verkehrszählung im Uferweg (Schülerprojekt)
  - am Silo geschossweise Schallgrenzen festlegen
  - wg. gleichberechtigter Nutzung von Wohnen und touristischer Infrastruktur kann so nicht bleiben – Mischgebiet
  - im Mischgebiet sind FEWO nicht zulässig, aber Pensionen und Hotels
  - Mischgebiet – einstimmig ja
  - Höhe von Mühle und Silo soll so bleiben
  - Beherbergung 100 Betten, 80 Zimmer?
  - Anzahl WE`s?
  - SPA-Prüfung: Mischgebiet
  - Ausschluss von Tankstellen, Vergnügungsstätten, Gartenbaubetrieben

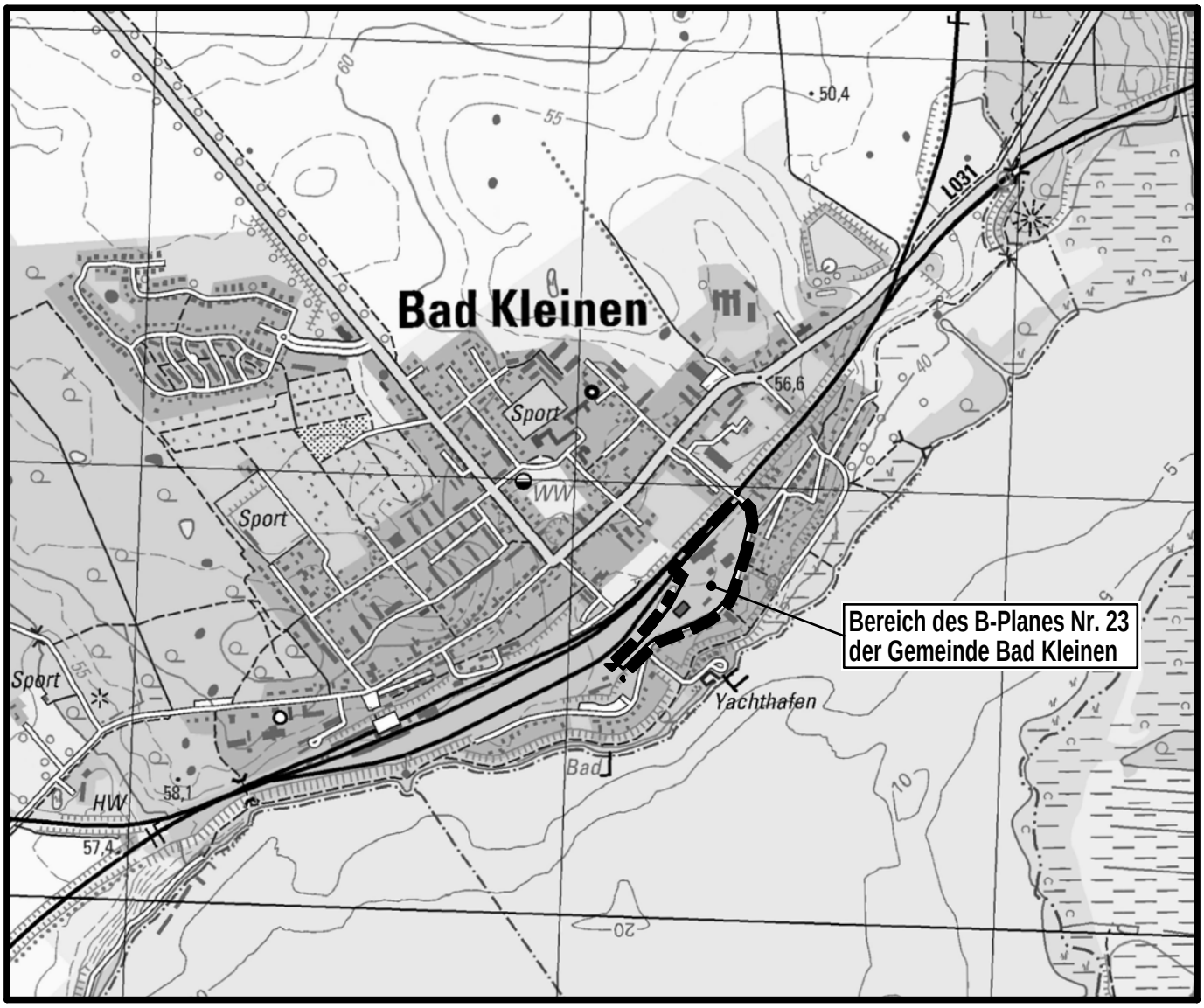
Anlage/n:
Bad Kleinen B23 Vorentwurf TÖB A3
Text Teil B – 3
Begründung -2
kurz Vorentwurf B 23 Bad Kleinen ohne Bürger 1
Abw Vorentwurf B 23 Bad Kleinen – 1
kurz Vorentwurf B 23 Bad Kleinen Bürger - 1

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

SATZUNG

ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 23 DER GEMEINDE BAD KLEINEN

FÜR DAS GEBIET "MÜHLE“
FÜR DAS MÜHLENGELÄNDE
GEMÄß § 13a BauGB



Planungsbüro Mahnel

Rudolf-Breitscheid-Straße 11
23936 Grevesmühlen

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

Planungsstand: 24. Oktober 2012

VORENTWURF

ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

SO 1.1 F+TI	SO 1.2 F+TI+W	SO 2 Sp	SO 3 TI+W+G
Sonstiges Sondergebiet Fremdenbeherbergung und touristische Infrastruktur gemäß § 11 BauNVO	Sonstiges Sondergebiet Fremdenbeherbergung, touristische Infrastruktur und Wohnen gemäß § 11 BauNVO	Sonstiges Sondergebiet Sport- und Spielanlagen gemäß § 11 BauNVO	Sonstiges Sondergebiet Touristische Infrastruktur, Wohnen und Gewerbe gemäß § 11 BauNVO
GRZ 0,6	GRZ 0,4	GRZ 0,8	GRZ 0,8
a	o	o	o
GH_{max} = 20m	FH_{max} = siehe Planzeichnung	GH_{max} = 8m	GH_{max} = siehe Planzeichnung

Planungsstand: 24. Oktober 2012

VORENTWURF

PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. FESTSETZUNGEN

	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 9 (1) 1 BauGB
SO1 F+TI	Sonstiges Sondergebiet (gem. § 11 BauNVO) Fremdenbeherbergung und touristische Infrastruktur	
SO1 F+TI+W	Sonstiges Sondergebiet (gem. § 11 BauNVO) Fremdenbeherbergung, touristische Infrastruktur und Wohnen	
SO2 Sp	Sonstiges Sondergebiet (gem. § 11 BauNVO) Sport- und Spielanlagen	
SO3 TI+W+G	Sonstiges Sondergebiet (gem. § 11 BauNVO) Touristische Infrastruktur, Wohnen und Gewerbe	
	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 9 (1) 1 BauGB § 16 BauNVO § 18 BauNVO § 19 BauNVO
GRZ 0,6	Grundflächenzahl, hier 0,6, als Höchstmaß	
FH_{max}= 12m	Firsthöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt	
GH_{max}= 28m	Gebäudehöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt	
	BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN	§ 9 (1) 2 BauGB § 22 u. 23 BauNVO
	Baugrenze	
	Baulinie	
a	abweichende Bauweise	
o	offene Bauweise	
	GRÜNFLÄCHEN	§ 9 (1) 15 BauGB
	Grünfläche	
G	Gliederungsgrün	
	Streuobstwiese	
	Parkanlage	
p	privat	
	REGELUNGEN FÜR DIE STADTERHALTUNG UND DEN DENKMALSCHUTZ	§ 9 (6) BauGB
D	Einzelanlagen	
	SONSTIGE PLANZEICHEN	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 23 der Gemeinde Bad Kleinen	§ 9 (7) BauGB
	Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	§ 9 (1) 24 und (6) BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, hier Abgrenzung der unterschiedlichen Höhen innerhalb eines Baugebietes	§ 16 (5) BauGB
GS 150m	Küsten- und Gewässerschutzstreifen 150m gemäß § 29 NatSchAG M-V	§ 9 (6) BauGB

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

269/1	Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer
	vorhandene Gebäude
	künftig entfallende Darstellung, z.B. Gebäude
5	Bemaßung in Metern
	Lärmschutzwand, Höhe = > 4m

ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

SO 1.1 / F+TI	SO 1.2 / F+TI+W	SO 2 / Sp	SO 3 / TI+W+G
Sonstiges Sondergebiet Fremdenbeherbergung und touristische Infrastruktur gemäß § 11 BauNVO	Sonstiges Sondergebiet Fremdenbeherbergung, touristische Infrastruktur und Wohnen gemäß § 11 BauNVO	Sonstiges Sondergebiet Sport- und Spielanlagen gemäß § 11 BauNVO	Sonstiges Sondergebiet Touristische Infrastruktur, Wohnen und Gewerbe gemäß § 11 BauNVO
GRZ 0,6	GRZ 0,4	GRZ 0,8	GRZ 0,8
a	o	o	o
GH_{max}= 20m	FH_{max}= siehe Planzeichnung	GH_{max}= 8m	GH_{max}= siehe Planzeichnung

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom ……. . Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im amtlichen Bekanntmachungs- und Informationsblatt „Mäckelbörger Wegweiser“ des Amtes Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen am ….…..…..… erfolgt.

Gemeinde Bad Kleinen, den …..…..…..…..…..…..…..

…..…..…..…..…..…..

Der Bürgermeister

2. Beteiligung der Raumordnung und Landesplanung

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz (LplG) mit Schreiben vom …..…..…..…..… beteiligt worden.

Gemeinde Bad Kleinen, den …..…..…..…..…..…..…..

…..…..…..…..…..…..

Der Bürgermeister

3. Verfahrenswechsel - Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Gemeindevertretung hat am……..beschlossen, das Verfahren gemäß § 13a BauGB weiterzuführen. Der Verfahrenswechsel und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist nach ortsüblicher Bekanntmachung durch Veröffentlichung im amtlichen Bekanntmachungs- und Informationsblatt „Mäckelbörger Wegweiser“ des Amtes Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen am ….…..…..…..… erfolgt. Mit dieser Bekanntmachung des Verfahrenswechsels wurde auch ortsüblich bekannt gemacht, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden soll.

Gemeinde Bad Kleinen, den …..…..…..…..…..…..…..

…..…..…..…..…..…..

Der Bürgermeister

4. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Bas. 1 Satz 1 BauGB ist vom …… Bis zum …… Durchgeführt worden.

Gemeinde Bad Kleinen, den …..…..…..…..…..…..…..

…..…..…..…..…..…..

Der Bürgermeister

5. Beteiligung der Behörden

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom ……..…..… zur Äußerung auch im Hinblick auf den Verfahrenswechsel aufgefordert worden.

Gemeinde Bad Kleinen, den …..…..…..…..…..…..…..

…..…..…..…..…..…..

Der Bürgermeister

6. Öffentliche Auslegung

Die Gemeindevertretung hat den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 23 und der Begründung dazu am ….…..…..…..… gebilligt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Gemeinde Bad Kleinen, den …..…..…..…..…..…..…..

…..…..…..…..…..…..

Der Bürgermeister

7. Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 23 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und der Entwurf der Begründung sowie das schalltechnische Gutachten zum Verkehrslärm haben in der Zeit vom ….…..…..…..… bis zum ….…..…..…..…..… während der Dienststunden nach § 3 abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Plan unberücksichtigt bleiben können und dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, wenn 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, am ….…..…..…..… durch Veröffentlichung im amtlichen Bekanntmachungs- und Informationsblatt „Mäckelbörger Wegweiser“ des Amtes Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom ….…..…..…..… über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Gemeinde Bad Kleinen, den …..…..…..…..…..…..…..

…..…..…..…..…..…..

Der Bürgermeister

8. Katastermäßiger Bestand

Der katastermäßige Bestand am …….. wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab …….. vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Gemeinde Bad Kleinen, den …….. ……..

Der Bürgermeister

9. Stellungnahmen

Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange am …….. geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Gemeinde Bad Kleinen, den …….. ……..

Der Bürgermeister

10. Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan Nr. 23, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die örtlichen Bauvorschriften wurden am …….. von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen, die Begründung dazu wurde gebilligt.

Gemeinde Bad Kleinen, den …….. ……..

Der Bürgermeister

11. Ausfertigung

Der Bebauungsplan Nr. 23, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften werden hiermit am …….. ausgefertigt.

Gemeinde Bad Kleinen, den …….. ……..

Der Bürgermeister

12. Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurde durch Veröffentlichung im amtlichen Bekanntmachungs- und Informationsblatt „Mäckelbörger Wegweiser“ des Amtes Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen am …….. ortsüblich bekanntgemacht. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln in der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§44 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist mit Ablauf des …….. in Kraft getreten.

Gemeinde Bad Kleinen, den …….. ……..

Der Bürgermeister

SATZUNG

DER GEMEINDE BAD KLEINEN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 23 FÜR DAS GEBIET "MÜHLE“, FÜR DAS MÜHLENGELÄNDE GEMÄSS PAR.10 UND PAR. 13a BAUGB

Aufgrund der §§ 10 Abs. 1, 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509), sowie nach der 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) sowie nach der Landesbauordnung Mecklenburg- Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVOBI. M-V S. 323), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Bad Kleinen vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 23 für das Gebiet "Mühle“, im Verfahren gemäß § 13a BauGB, für das Mühlengelände, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

TEIL B – TEXT

zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 23 für das Gebiet „Mühle“ für das Mühlengelände der Gemeinde Bad Kleinen

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

SO 1.1 - Sonstiges Sondergebiet Fremdenbeherbergung und touristische Infrastruktur (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

1. Das Sonstige Sondergebiet Fremdenbeherbergung und touristische Infrastruktur dient der Unterbringung von Einrichtungen der touristisch genutzten Fremdenbeherbergung, der touristischen Infrastruktur und von Schank- und Speisewirtschaften.

2. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen des Gebietes SO 1.1 sind folgende Nutzungen zulässig:
   - Betriebe des Beherbergungswesens,
   - Schank- und Speisewirtschaften,
   - touristische Informations- und Serviceeinrichtungen (z.B. Fahrradverleih, Bootsverleih, etc.),
   - Anlagen und Einrichtungen für kulturelle, gesundheitliche, sportliche und sonstige touristische Zwecke, die den Betrieben des Beherbergungswesens dienen und diese nicht wesentlich stören,
   - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter im Sinne des § 8 Abs.3 BauNVO.

SO 1.2 - Sonstiges Sondergebiet Fremdenbeherbergung, touristische Infrastruktur und Wohnen (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

1. Das Sonstige Sondergebiet Fremdenbeherbergung, touristische Infrastruktur und Wohnen dient der Unterbringung von Einrichtungen der touristisch genutzten Fremdenbeherbergung, der touristischen Infrastruktur, von Schank- und Speisewirtschaften und dem Wohnen.

2. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen des Gebietes SO 1.2 sind folgende Nutzungen zulässig:
   - Wohnungen,
   - Betriebe des Beherbergungswesens,
   - Schank- und Speisewirtschaften,
   - touristische Informations- und Serviceeinrichtungen (z.B. Fahrradverleih, Bootsverleih, etc.),
   - Anlagen und Einrichtungen für kulturelle, gesundheitliche, sportliche und sonstige touristische Zwecke, die den Betrieben des Beherbergungswesens dienen und diese nicht wesentlich stören,

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter im Sinne des § 8 Abs.3 BauNVO.

3. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen des Gebietes SO 1.2 sind folgende Nutzungen ausnahmsweise zulässig:
   - Ferienwohnungen.

SO 2 - Sonstiges Sondergebiet Sport- und Spielanlagen
(§ 11 Abs. 2 BauNVO)

1. Das Sonstige Sondergebiet Sport- und Spielanlagen dient der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen für sportliche und sonstige Freizeitzwecke.

2. Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes Sport- und Spielanlagen sind folgende Nutzungen zulässig:
   - Anlagen die sportlichen und sonstigen Freizeitzwecken und deren Verwaltung dienen und die die zulässigen Nutzungen des Gebietes SO 1 und SO 3 nicht wesentlich stören,
   - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter im Sinne des § 8 Abs.3 BauNVO.

3. Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes Sport- und Spielanlagen sind folgende Nutzungen ausnahmsweise zulässig:
   - Schank- und Speisewirtschaften.

SO 3 - Sonstiges Sondergebiet touristische Infrastruktur, Wohnen und Gewerbe
(§ 11 Abs. 2 BauNVO)

1. Das Sonstige Sondergebiet touristische Infrastruktur, Wohnen und Gewerbe dient vorwiegend der Unterbringung von Einrichtungen der touristischen Infrastruktur, dem touristischen Gewerbe und von Schank- und Speisewirtschaften sowie dem Wohnen.

2. Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes touristische Infrastruktur und touristisches Gewerbe sind folgende Nutzungen zulässig:
   - Wohnungen,
   - Anlagen für kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke, die das Wohnen nicht wesentlich stören
   - nicht störende Gewerbebetriebe, die der touristischen Infrastruktur dienen und das Wohnen nichtwesentlich stören,
   - Schank- und Speisewirtschaften,
   - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter im Sinne des § 8 Abs.3 BauNVO,
   - Stellplätze, die den Gebieten SO 1.1 und SO1.2, SO 2 und SO 3 dienen.

3. Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes touristische Infrastruktur und touristisches Gewerbe sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen folgende Nutzungen ausnahmsweise zulässig:
   - Lagereinrichtungen, Lagerräume,
   - Mobilfunkanlagen auf oder an vorhandenen baulichen Anlagen,
   - Photovoltaikanlagen auf oder an vorhandenen baulichen Anlagen,
   - andere Anlagen regenerativer Energien.

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §18 BauNVO)

Höhe baulicher Anlagen

1. Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird durch Festsetzung der maximalen First- und Gebäudehöhe bestimmt.

2. Als unterer Bezugspunkt für die Festlegung der Höhe der baulichen Anlagen gilt die mittlere Fahrbahnhöhe der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche „Uferweg“.

3. Die maximal zulässige Firsthöhe ist in der Planzeichnung festgesetzt. Die Firsthöhe wird definiert als Höhe der oberen Dachbegrenzungskante, also der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel des Gebäudes.

4. Die maximal zulässige Gebäudehöhe ist in der Planzeichnung festgesetzt. Die Gebäudehöhe wird definiert als das senkrecht gemessene maximale Maß vom festgesetzten Bezugspunkt bis zur Oberkante des Gebäudes oder der baulichen Anlage.

5. Im Gebiet SO 1.2 ist eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Firsthöhe durch Lüftungsrohre, Schornsteine und Antennenanlagen bis zu höchsten 2,00 m zulässig.

6. Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe durch untergeordnete technische und betriebliche notwendige Dachaufbauten (z.B. Klimaanlagen, Aufzüge, Schornsteine, etc.) sind ausnahmsweise zulässig. Die Überschreitung darf maximal nur 20% der Dachfläche und höchsten 3,00 m betragen.

7. Im Gebiet SO 3 ist eine Überschreitung der festgesetzten maximal zulässigen Gebäudehöhe durch Mobilfunkanlagen zulässig, wenn das Landschaftsbild nicht unzulässig beeinträchtigt wird.

8. Im Gebiet SO 3 ist die Überschreitung der festgesetzten maximal zulässigen Gebäudehöhe ausnahmsweise durch ein Staffelgeschoss mit Dachterrasse zulässig.

3. BAUWEISE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

1. Im Gebiet SO 1.1 gilt für das bestehende denkmalgeschützte Mühlengebäude die abweichende Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäudelängen über 50,00 m mit seitlichem Grenzabstand zulässig sind. Im Übrigen gilt die offene Bauweise.

2. Im Gebiet SO 1.2, SO 2 und SO 3 gilt die offene Bauweise.

4. FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN UND STELLPLÄTZE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

1. In den festgesetzten Sondergebieten SO 1.1,SO 2, und SO 3 sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Stellplätze nach § 12 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den dafür festgesetzten Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze zulässig.

2. Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes SO 1.2 sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Stellplätze nach § 12 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

1. Im nordöstlichen Plangebiet ist eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Streuobstwiese festgesetzt. Vorhandene Gehölze sind zu erhalten.

2. Zwischen den Baugebieten SO 1.1/ SO 1.2 und SO 2 ist eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gliederungsgrün“ festgesetzt. Das Anlegen von fußläufigen Verbindungswegen ist zulässig.

3. Im Plangebiet sind private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt. Innerhalb dieser Grünflächen ist das Anlegen von Wegen und Kommunikationsbereichen zulässig. Die Grünflächen sind durch das Anpflanzen von Gehölzgruppen und Solitärgehölzen parkartig zu gestalten.

6. BAULICHE UND SONSTIGE VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

1. Zum Schutz vor Verkehrslärm von den Anlagen der Deutschen Bahn sind aktive Lärmschutzmaßnahmen an der nordwestlichen Grundstücksgrenze (Grenze des Plangeltungsbereiches) erforderlich. Die Errichtung einer mindestens 4 m hohen Lärmschutzeinrichtung ist erforderlich. Die Lärmschutzeinrichtung ist als Lärmschutzwand, Lärmschutzwall oder als Kombination aus Lärmschutzwand und Lärmschutzwall herzustellen. Anstelle der Lärmschutzwand können vorhandene Gebäude die Lärmschutzfunktion übernehmen. Diese sind dann dauerhaft in Kubatur und Lage zu erhalten.

2. Zum Schutz vor Verkehrslärm von den Anlagen der Deutschen Bahn sind zusätzlich passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Neben Grundrissanordnungen (Anordnung der nicht schutzbedürftigen Räume und Flure an der der Bahnstrecke zugewandten Gebäudeseite) muss die Luftschalldämmung von Außenbauteilen mindestens die Anforderung des entsprechenden Lärmpegelbereiches der DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau – erfüllen. Alle zum ständigen Aufenthalt bestimmten Räume sind mit schallgedämmten Lüftungselementen gemäß VDI-Richtlinie 2719 auszustatten.

   Im Gebiet SO 3 sind für das bestehende Silogebäude (im 2. OG) an den jeweiligen Gebäudeseiten folgende Lärmpegelbereiche (LPB) einzuhalten:
   - an der der Bahnstrecke zugewandten Gebäudeseite tags der LPB IV und nachts der LPB VI,
   - für die Seitenfronten (senkrecht zur Bahnstecke) tags der LPB III/ IV und nachts der LPB V/ VI,
   - an der der Bahnstrecke abgewandten Gebäudeseite tags der LPB II und nachts der LPB IV.

   Im Gebiet SO 1.2 sind für das bestehende Wohngebäude (im 1. OG) an den jeweiligen Gebäudeseiten folgende Lärmpegelbereiche (LPB) einzuhalten:
   - an der der Bahnstrecke zugewandten Gebäudeseite tags der LPB III und nachts der LPB V,

- für die südwestliche Seitenfront (senkrecht zur Bahnstecke) tags der LPB III und nachts der LPB V,
- für die nordöstliche Seitenfront (senkrecht zur Bahnstecke) tags der LPB II und nachts der LPB IV,
- an der der Bahnstrecke abgewandten Gebäudeseite nur nachts der LPB III.

Außenwohnbereiche (Balkone, Loggien, Terrassen) sind ab Lärmpegelbereich IV unzulässig.

Die Lärmpegelbereiche werden im weiteren Verfahren abschließend gutachterlich bestimmt.

3. Innerhalb der festgesetzten Lärmpegelbereiche (LPB) sind passive Maßnahmen zum Schutz gegen Verkehrslärm zu treffen. Zum Schutz vor Außenlärm sind für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Ausgabe November 1989, einzuhalten. Die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile ergeben sich nach DIN 4109 aus den in der Tabelle aufgeführten Lärmpegelbereichen. Nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Räumen sind so auszuführen, dass sie folgende resultierenden Schalldämm- Maße aufweisen:

Die Tabelle ist ein Auszug aus der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, November 1989, Tabelle 8 (Hrsg.: DIN Deutsches Institut für Normung e.V.)

Lärmpe-gelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel dB(A)l	Raumart	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u. ä.	Büroräume[1] und ähnliches
		erf. $R'_{W,res}$ des Außenbauteiles in dB	
II	56 bis 60	30	30
III	61 bis 65	35	30
IV	66 bis 70	40	35
V	71 bis 75	45	40
VI	76 bis 80	50	45

[1] An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Forderungen gestellt.

Die Korrekturwerte nach Tabelle 9 und 10 der DIN 4109 zu beachten.

Für Schlafzimmer, Kinderzimmer und schutzbedürftigen Räume mit ähnlicher Nutzung im Lärmpegelbereich III und höher sind die Fenster mit schalldämmenden Lüftungsöffnungen zu versehen, die die Einhaltung der resultierenden Luftschalldämmung ($R_{W',res}$) des gesamten Außenwandbauteiles gewährleisten.

Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass insbesondere an gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen geringere Schalldämm-Maße erforderlich sind.

4. Die Nachweise über ausreichenden Schallschutz sind im Baugenehmigungsverfahren zu führen.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE ÄUßERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

Werden im Planverfahren unter Beachtung der denkmalpflegerischen Anforderungen festgelegt.

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

1. VERHALTENSWEISE BEI ARCHÄOLOGISCHEN FUNDEN, BODENDENKMALEN, BAU- UND KUNSTDENKMALEN

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 oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

2. ANZEIGE DER ERDARBEITEN BZW. DES BAUBEGINNS

Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG Mecklenburg-Vorpommern unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden (vgl. § 11 Abs.3 DSchG M-V).

3. MUNITIONSFUNDE

Nach bisherigen Erfahrungen ist es nicht auszuschließen, dass auch in einem für den Munitionsbergungsdienst als nicht kampfmittelbelastet bekannten Bereich Einzelfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei Tiefbauarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition gefunden werden, sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst ist zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei oder Ordnungsbehörde hinzuzuziehen. Wer Kampfmittel entdeckt, in Besitz hat oder Kenntnis von Lagerstellen derartiger Mittel erhält, ist nach § 5 Kampfmittelverordnung verpflichtet dies unverzüglich den örtlichen Ordnungsbehörden anzuzeigen. Nach VOB Teil C und DIN 18299 ist der Bauherr verpflichtet, bei den Angaben zur Baustelle nach Angaben zu vermuteten Kampfmitteln im Bereich der Baustelle sowie zu Ergebnissen von Erkundungs- und Beräumungsmaßnahmen zu machen.

4. VERHALTEN BEI AUFFÄLLIGEN BODENVERVERFÄBUNGEN BZW. BEI GERÜCHEN

Sollten während der Erdarbeiten Hinweise auf Altlasten oder altlastverdächtige Flächen, erkennbar an unnatürlichen Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens, oder Vorkommen

von Abfällen, Flüssigkeiten u.ä. (schädliche Bodenverfärbungen) auftreten, ist die Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg als untere Abfallbehörde unverzüglich nach Bekannt werden zu informieren. Grundstücksbesitzer sind als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs oder Bauabfalls nach §§ 10 und 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-AbfG) verpflichtet.

5. ABFALL- UND KREISLAUFWIRTSCHAFT

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass von den Baustellen als auch von den fertiggestellten Objekten eine vollständige und geordnete Abfallentsorgung entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises erfolgen kann. Der Grundstücksbesitzer ist als Abfallbesitzer nach §§ 10 und 11 Krw-/AbfG zur ordnungsgemäßen Entsorgung belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Abfälle (verunreinigter Erdaushub bzw. Bauschutt), die nicht verwertet werden können, sind entsprechend §§ 10 und 11 KrW-/ AbfG durch einen zugelassenen Beförderer in einer Abfallbeseitigungsanlage zu entsorgen. Unbelastete Bauabfälle dürfen gemäß § 18 AbfAlG M-V nicht abgelagert werden. Sie sind wieder zu verwerten.

6. BODENSCHUTZ

Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind mit der zuständigen Behörde, Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Schwerin, gemäß § 13 BBodSchG die notwendigen Maßnahmen abzustimmen (Sanierungsuntersuchung, Sanierungsplanung, Sanierung bzw. Sicherung). Bei der Erfüllung dieser Pflichten ist die planungsrechtlich zulässige Nutzung der Grundstücke und das sich daraus ergebende Schutzbedürfnis zu beachten, soweit dieses mit den Bodenfunktionen nach § 2 Abs. 2 BBodSchG zu vereinbaren ist. Für jede Maßnahme, die auf den Boden einwirkt, hat der Verursacher die entsprechende Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Bodeneinwirkungen sind zu vermeiden bzw. zu vermindern, soweit das im Rahmen der Baumaßnahmen verhältnismäßig ist. Bei der Sicherung von schädlichen Bodenveränderungen ist zu gewährleisten, dass durch die verbleibenden Schadstoffe keine Gefahr oder erhebliche, nachteilige Belastung für den Einzelnen oder die Allgemeinheit entstehen. Im Falle einer Sanierung muss der Verursacher dafür sorgen, dass die Vorbelastungen des Bodens bzw. die Altlasten soweit entfernt werden, dass die für den jeweiligen Standort zulässigen Nutzungsmöglichkeiten wieder hergestellt werden.

7. ARTENSCHUTZRECHTLICHE BELANGE

1. Gehölze

Die Beseitigung von Gehölzen darf gemäß § 39 (5) Satz 2 des Bundesnaturschutzgesetzes nur im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 1. März durchgeführt werden. Ausnahmen sind zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb der Flächen keine Brutvögel brüten und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt. Dieser Nachweis, dass keine besonders geschützten Brutvögel vorkommen bzw. erheblich beeinträchtigt werden, ist durch den Bauherren/ Vorhabenträger der zuständigen Behörde rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahmen vorzulegen.

2. Fledermäuse

Zur Vermeidung der Tötung von Fledermäusen sind alle Bäume mit einem Stammdurchmesser von mehr als 40 cm, die zur Rodung vorgesehen sind, vor Abnahme durch einen Fachgutachter auf Besatz durch Fledermäuse zu prüfen. Aufgefundene Tiere sind vorsichtig zu bergen und artgerecht zu versorgen.

3. Fledermäuse und Gebäudebrüter

Vor dem Abriss bzw. dem Umbau von Gebäuden sind diese fachgutachterlich hinsichtlich möglicher Quartiere, Wochenstuben oder Nester von Fledermäusen und Gebäudebrüter zu untersuchen. Mit einem geplanten Umbau oder Abriss der im Plangebiet vorhandenen Gebäude darf erst begonnen werden, wenn durch den Bauherren/ Vorhabenträger Nachweise erbracht wurden, dass die Artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 (1) des Bundesnaturschutzgesetzes eingehalten werden. Dieser Nachweis, dass keine Fledermäuse oder Gebäudebrüter vorkommen bzw. nicht erheblich beeinträchtigt werden, ist durch den Bauherren bzw. Vorhabenträger der zuständigen Behörde rechtzeitig vor Beginn von Baumaßnahmen vorzulegen.

Werden Wochenstuben, Sommer- oder Winterquartiere von Fledermäusen oder Nester von Gebäudebrütern (Schwalben) festgestellt, ist die zuständige Behörde zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzustimmen. Abriss- bzw. Umbauzeiten sind festzulegen. Weiterhin werden Ersatzmaßnahmen (Schaffung von Fledermausquartieren oder Quartieren für Gebäudebrüter) erforderlich, welche mit der zuständigen Behörde abzustimmen sind.

4. Zauneidechse

Mit den Bautätigkeiten darf erst begonnen werden, wenn durch den Bauherren/ Vorhabenträger Nachweise erbracht wurden, dass die Artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44(1) des Bundesnaturschutzgesetzes bezüglich der Zauneidechse eingehalten werden. Dieser Nachweis, dass keine Zauneidechsen vorkommen bzw. nicht erheblich beeinträchtigt werden, ist durch den Bauherren bzw. Vorhabenträger der zuständigen Behörde rechtzeitig vor Beginn von Baumaßnahmen vorzulegen.

Kann ein Vorkommen bzw. eine erhebliche Beeinträchtigung des Erhaltungszustandes der lokalen Population der Zauneidechse nicht ausgeschlossen werden, ist die weitere Vorgehensweise mit der zuständigen Behörde festzulegen. Z.B. könnten die betroffenen Flächen mit einem mobilen Amphibienzaun, den Zauneidechsen nicht erklettern können einzuzäunen. Der Zeitpunkt der Einzäunung ist mit der zuständigen Behörde in Abhängigkeit des geplanten Baubeginns festzulegen. Die Zauneidechsen und andere vorgefundene Arten sind mittels Eimern und /oder Handfang einzusammeln und außerhalb der eingezäunten Fläche zu verbringen. Der Amphibienzaun bleibt während der gesamten Baumaßnahme bestehen und ist jeden Tag nach Bauende zu schließen.

5. Informationspflicht

Die Hinweise zu den artenschutzrechtlichen Belangen sind den bauausführenden Firmen aktenkundig zu machen.

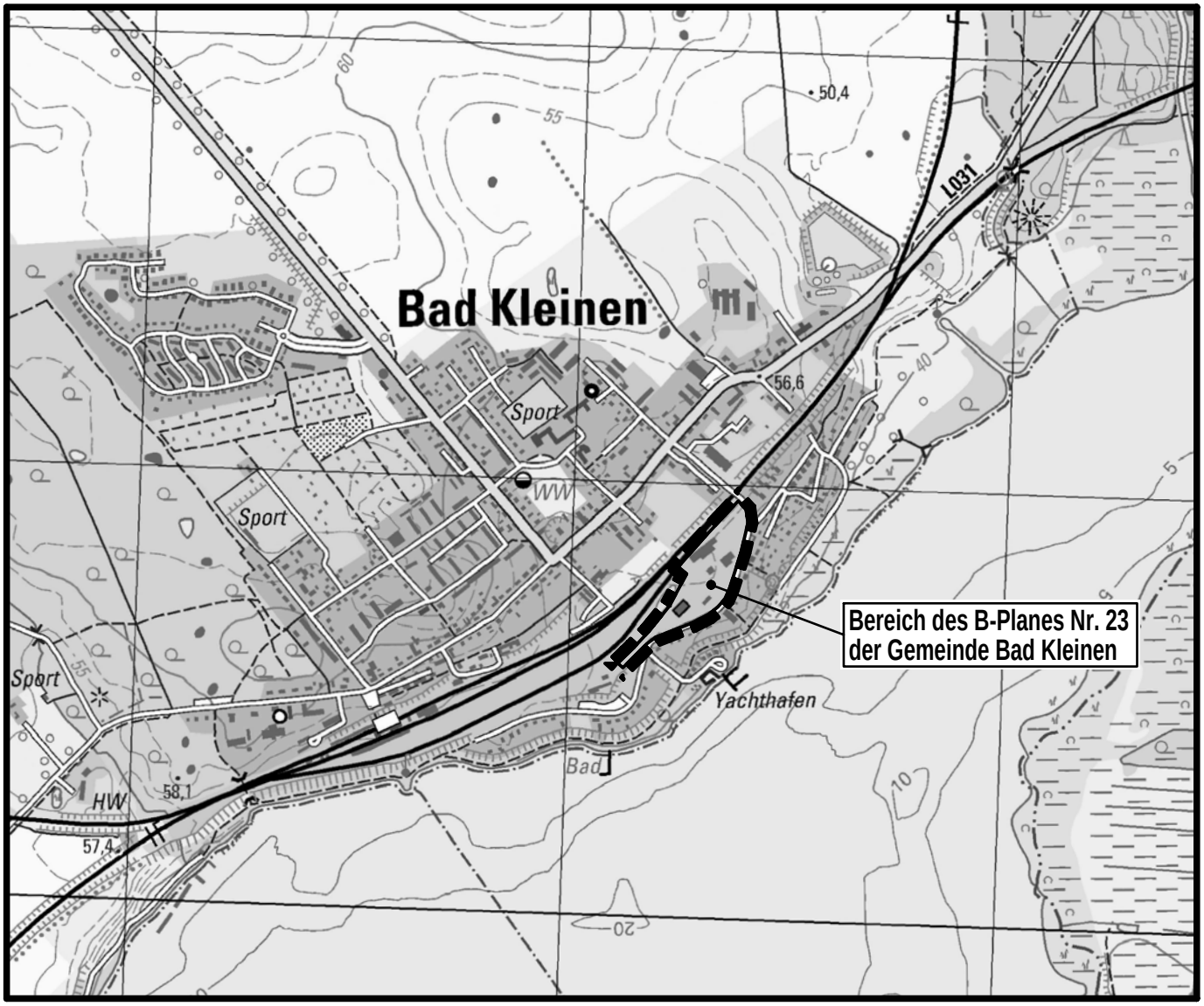
6. Monitoring

Insofern artenschutzrechtliche Belange betroffen sind, ist die Wirksamkeit der im Text Teil B unter Hinweise zu den Artenschutzrechtlichen Belangen aufgeführten Maßnahmen im Rahmen der Überwachung gemäß § 44 BNatSchG zu prüfen. Dazu ist ein dreijähriges Monitoring vorzunehmen, um ggf. Nachbesserungen der Festlegungen festzulegen. Während der Vegetationsperiode sind dazu jährlich mindestens drei Aufnahmen des faunistischen Bestandes der betroffenen Artengruppe vorzunehmen. Wird eine erhebliche Verschlechterung des Erhaltungszustandes der betroffenen Artengruppe bzw. Art festgestellt, sind in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde Nachbesserungen abzustimmen. Dann sind andere oder zusätzliche Maßnahmen auch außerhalb des Plangebietes durchzuführen und das Monitoring ist um weitere 3 Jahre zu verlängern.

BEGRÜNDUNG

ZUR SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 23 DER GEMEINDE BAD KLEINEN

FÜR DAS GEBIET "MÜHLE“
FÜR DAS MÜHLENGELÄNDE
GEMÄß § 13a BauGB



Planungsbüro Mahnel

Rudolf-Breitscheid-Straße 11
23936 Grevesmühlen

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

Planungsstand: 24. Oktober 2012

VORENTWURF

B E G R Ü N D U N G

zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 23 für das Mühlengelände der Gemeinde Bad Kleinen gemäß § 13a BauGB

INHALTSVERZEICHNIS SEITE

Teil 1 Städtebaulicher Teil 3

1. Bedeutung und langfristiges Planungskonzept der Gemeinde 3

2. Allgemeines 4

2.1 Abgrenzung des Plangeltungsbereiches 4
2.2 Kartengrundlage 4
2.3 Bestandteile des Bebauungsplanes 5
2.4 Rechtsgrundlagen 5

3. Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes 5

4. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen 6

4.1 Landesraumentwicklungsprogramm 6
4.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm 7
4.3 Gutachterliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 8
4.4 Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg 8
4.5 Flächennutzungsplan 9
4.6 Schutzgebiete und Schutzobjekte 9

5. Städtebauliche Bestandsaufnahme 10

5.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation 10
5.2 Naturräumlicher Bestand 12

6. Verfahrensdurchführung 14

7. Planungsziele 18

7.1 Planungsziele 18
7.2 Städtebauliches Konzept und Nutzungskonzept 19

8. Inhalt des Bebauungsplanes 20

8.1 Art der baulichen Nutzung 20
8.2 Maß der baulichen Nutzung 20
8.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen 21
8.4 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen 22
8.5 Verkehrsflächen 22

8.6 Grünflächen 22
8.7 Immissionsschutz 23
8.8 Flächenbilanz 29

9. Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen 30

10. Verkehrliche Erschließung 30

11. Klimaschutz 30

12. Ver- und Entsorgung 30

12.1 Wasserversorgung 30
12.2 Abwasserbeseitigung – Schmutzwasser 30
12.3 Abwasserbeseitigung – Oberflächenwasser 30
12.4 Brandschutz/ Löschwasser 31
12.5 Energieversorgung 31
12.6 Gasversorgung 31
12.7 Telekommunikation 31
12.8 Abfallentsorgung 31

13. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag 31

14. Auswirkungen der Planung 42

15. Nachrichtliche Übernahmen 43

15.1 Bau- und Kulturdenkmale/ Bodendenkmale 43
15.2 Gewässerschutzstreifen 44

16. Hinweise 44

16.1 Verhaltensweise bei unnatürlichen Verfärbungen bzw. Gerüchen des Bodens 44
16.2 Bodenschutz 44
16.3 Abfall- und Kreislaufwirtschaft 45
16.4 Munitionsfunde 45

TEIL 2 Ausfertigung 46

1. Beschluss über die Begründung 46

2. Arbeitsvermerke 46

Teil 1 Städtebaulicher Teil

1. Bedeutung und langfristiges Planungskonzept der Gemeinde

Die Gemeinde Bad Kleinen gehört zum Landkreis Nordwestmecklenburg. Sie befindet sich im südöstlichen Teil des Landkreises am Nordufer des Schweriner Sees und nimmt als Grundzentrum die Funktionen für den zugeordneten Nahbereich war.

Zur Gemeinde Bad Kleinen gehören die Ortsteile Bad Kleinen, Fichtenhusen, Gallentin, Glashagen, Hoppenrade, Losten, Niendorf, Wendisch Rambow. In der Gemeinde, mit einer Fläche von etwa 23,43 $km^{2,}$ leben 3.643 Einwohner (Stand 31.12.2011).

Von besonderer Bedeutung ist die Lage von Bad Kleinen an einem Eisenbahnknotenpunkt. Hier kreuzen sich die überregionalen Achsen des Schienenverkehrsnetzes, die Strecken Hamburg-Lübeck-Rostock-Stralsund und Berlin-Schwerin-Wismar.

Die reizvolle Lage der Gemeinde Bad Kleinen am Ufer des Schweriner Sees ist von Bedeutung. So werden und wurden beispielsweise die Bereiche nördlich des Schweriner Sees für Naherholungszwecke genutzt. Die Verbindungen des Schweriner Sees als Wasserstraße zur Elde und Elbe bieten vielfältige Erholungsmöglichkeiten für den Wasserwander-, Wander-, Rad- und Reittourismus. Die Nähe zur Landeshauptstadt Schwerin sowie zu den Weltkulturerbestädten Lübeck und Wismar bieten Einheimischen und Touristen gute Möglichkeiten das vielseitige Kulturangebot zu nutzen.

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

Langfristiges Planungsziel der Gemeinde Bad Kleinen ist die Sicherung und Entwicklung des ehemaligen denkmalgeschützten Mühlengeländes zu einem fremdenverkehrlich und touristisch genutzten Standort. Eine untergeordnete Wohnnutzung soll zulässig sein.
Die Gemeinde Bad Kleinen will aufgrund ihrer natürlichen Bedingungen sich zu einem naturnahen Tourismusstandort entwickeln und eine Anerkennung als Erholungsort anstreben. Das Mühlengelände ist hierbei als ein gesamtkonzeptionell zu betrachtender Bereich unter Berücksichtigung der Lagegunst zum Schweriner See zu entwickeln. Die Gemeinde Bad Kleinen befindet sich in einem Tourismusentwicklungsraum und will die vorhandenen Potentiale für die gemeindliche Entwicklung nutzen.

Andere oder weitere Potentiale für eine Entwicklung stehen im Zentrum des Ortes Bad Kleinen und in Seenähe nicht zur Verfügung. Die Nähe der Flächen im Geltungsbereich des Schweriner Sees ist ein wesentlicher Standortfaktor.

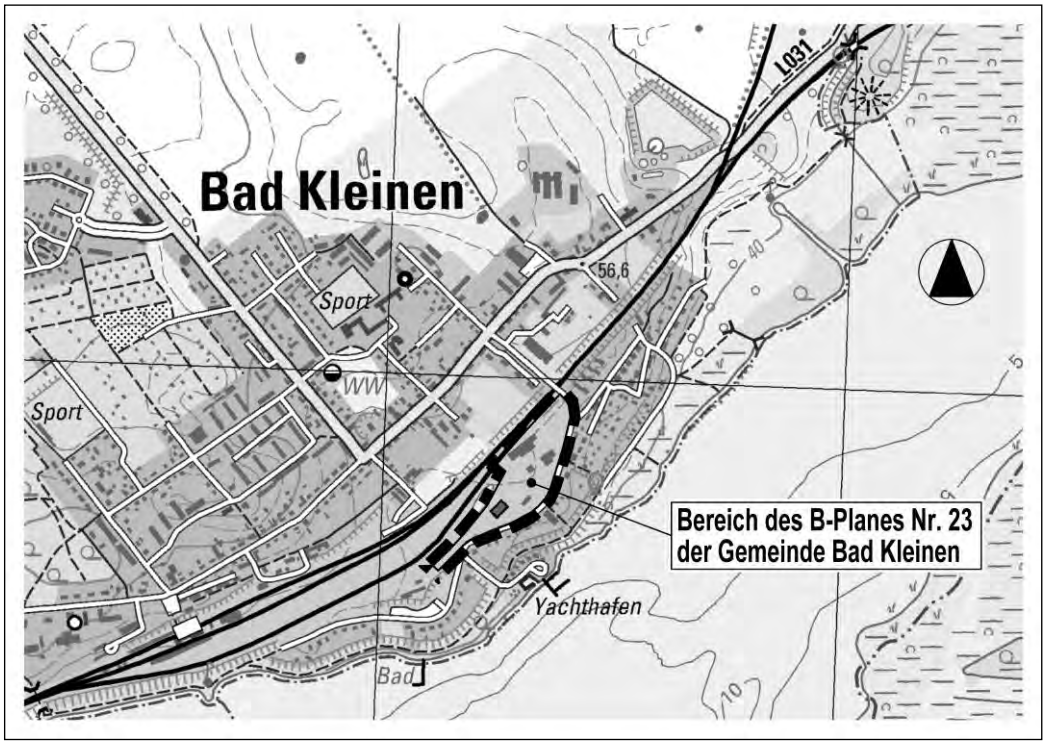
2. Allgemeines

2.1 Abgrenzung des Plangeltungsbereiches

Das Plangebiet befindet sich im Süden der Gemeinde Bad Kleinen im Ortteil Bad Kleinen zwischen Bahngleisen und Wohnbebauung, welche unmittelbar an den Schweriner See angrenzt.

Der Plangeltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Mühlenbrücke,
- im Nordwesten durch die Gleisanlagen der Deutschen Bahn AG,
- im Osten durch den Uferweg,
- im Südosten durch den Uferweg,
- im Südwesten durch den in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 25 „Sportboot – Servicestation“.



2.2 Kartengrundlage

Als Kartengrundlage für die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 23 der Gemeinde Bad Kleinen dient die ALK, die vom Amt Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen bereitgestellt wurde.

2.3 Bestandteile des Bebauungsplanes

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 23 der Gemeinde Bad Kleinen besteht aus:

- Teil A - Planzeichnung im Maßstab 1 : 1.000 mit der Planzeichenerklärung und
- Teil B - Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan sowie
- der Verfahrensübersicht.

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

2.4 Rechtsgrundlagen

Der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes der Gemeinde Bad Kleinen liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBI. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBI. I S. 1509).

- 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 Wohnbaulandgesetzes 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), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVOBl. M-V S. 323).

- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes über die Kommunalverfassung und zur Änderung weiterer kommunalrechtlicher Vorschriften vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777)

Die Rechtsgrundlagen gelten jeweils in der letztgültigen Fassung zum Zeitpunkt der Planaufstellung.

3. Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Das Gelände der ehemaligen Mühle in Bad Kleinen soll einer neuen Nutzung zugeführt werden. Die derzeit überwiegend brach liegende und durch Leerstand der vorhandenen denkmalgeschützten Bausubstanz geprägte Fläche stellt einen städtebaulichen Missstand innerhalb der Ortslage von Bad Kleinen dar. Es gilt, den innerörtlich entstandenen städtebaulichen Missstand zu beseitigen

und Entwicklungsmöglichkeiten für eine städtebauliche Neuordnung des Areals darzustellen. Derzeit stellt sich der Bereich ungeordnet und städtebaulich unzureichend in die Ortslage integriert dar.

Das städtebauliche Potenzial des Plangebietes ergibt sich dabei im Wesentlichen aus der Nachbarschaft des Schweriner Sees. Der Gemeinde Bad Kleinen eröffnet sich die Möglichkeit eine potentielle touristische Entwicklungsfläche städtebaulich neu zu ordnen und einer neuen Nutzung zuzuführen.

Andere oder weitere Potenziale für eine derartige Entwicklung stehen im Zentrum vom Ort Bad Kleinen und in Seenähe nicht zur Verfügung. Die Nähe der Flächen zum Erlebnisbereich des Schweriner Sees ist ein wesentlicher Standortfaktor für die Realisierung der Planungsabsicht der Gemeinde.

Für die Gemeinde Bad Kleinen ist es Ziel den naturnahen Tourismus weiter zu stärken. Dabei sind die Flächen des vorliegenden Bebauungsplanes für die Schaffung weiterer Beherbergungskapazitäten sowie eines attraktiven Freizeit- und Infrastrukturangebotes interessant. Vorhandene attraktive Wegeverbindungen sollen besser nutzbar gemacht werden. Hierbei ist planerisch eine Verbesserung des öffentlichen Raumes entlang des Uferweges vorgesehen. Die vorhandenen Grünstrukturen sollen in die Weiterentwicklung und Gestaltung des Plangebietes einbezogen werden.

4. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen

4.1 Landesraumentwicklungsprogramm

Im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) werden die Ziele der Raumordnung und Landesplanung dargestellt.
Für die Gemeinde Bad Kleinen werden u.a. folgende Ziele und Aussagen getroffen:

- Die Gemeinde gehört zum Ober- und Mittelbereich Wismars.
- Südlich des Gemeindegebietes verläuft die Grenze zum Stadt-Umland-Raum Schwerins.
- Die Gemeinde befindet sich im Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft und Vorbehaltsgebiet Tourismus.
- Im Bereich des Schweriner Sees sind ein Vogelschutzgebiet (SPA) und ein FFH-Gebiet ausgewiesen.
- Westlich und östlich des Gemeindegebietes sind weitere FFH-Gebiete verzeichnet, sowie Vorranggebiete bzw. Vorbehaltsgebiete für Naturschutz und Landschaftspflege.
- Bad Kleinen ist an das großräumige Schienennetz angebunden.
- Durch den an Bad Kleinen angrenzenden Teil des Schweriner Sees verläuft eine wichtige Binnenschifffahrtsverbindung.
- Nordwestlich von Bad Kleinen befindet sich ein Vorbehaltsgebiet Trinkwasser.
- Westlich der Gemeinde Bad Kleinen verläuft ein überregionales Straßennetz (B106), welche Wismar mit Schwerin verbindet.

4.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm

Das Regionale Raumentwicklungsprogramm enthält gemäß § 5 LPlG M-V die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung.
Die allgemeinen übergeordneten Aussagen für den Bereich der Gemeinde Bad Kleinen werden durch das Regionale Raumentwicklungsprogramm „Westmecklenburg“ (RREP WM) vom 30. August 2011 beurteilt:

- Die Gemeinde Bad Kleinen ist als Grundzentrum dargestellt. "Grundzentren sollen als Standorte für die Versorgung der Bevölkerung ihres Nahbereiches mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Grundbedarfs gesichert und weiterentwickelt werden." (3.2.2. Punkt 2)
- Bad Kleinen befindet sich im Mittelbereich Wismar.
- Zum Nahbereich Bad Kleinen gehören neben der Gemeinde selbst Bobitz, Hohen Viecheln und Ventschow.
- Die Gemeinde wird dem Ländlichen Raum mit günstiger Wirtschaftsbasis zugeordnet. "Ländliche Räume mit günstiger Wirtschaftsbasis sollen unter Nutzung ihrer hervorgehobenen Entwicklungspotenziale und Standortbedingungen als Wirtschafts- und Siedlungsstandort so gestärkt und weiterentwickelt werden, dass sie einen nachhaltigen Beitrag zur wirtschaftlichen Entwicklung Westmecklenburgs leisten und Entwicklungsimpulse in die strukturschwachen Ländlichen Räume geben können." (3.1.1 Punkt 4)
- Die Gemeinde Bad Kleinen liegt innerhalb eines Tourismusentwicklungsraumes. "In den Tourismusentwicklungsräumen sollen die Voraussetzungen für die touristische Entwicklung stärker genutzt und zusätzliche touristische Angebote geschaffen werden. Insbesondere sollen die vielfältigen Formen der landschaftsgebundenen Erholung genutzt, die Beherbergungskapazitäten bedarfsgerecht erweitert und die touristische Infrastruktur verbessert werden." (3.1.3 Punkt 3)
- Die Gemeinde Bad Kleinen liegt im Bereich eines Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft.
- Die Gemeinde Bad Kleinen ist an das großräumige Schienennetz angeschlossen.
- Entlang des Schweriner Sees, der südlich an Bad Kleinen angrenzt, verlaufen regional bedeutsame Radrouten und europäische Fernwanderwege. "Das überregional und regional bedeutsame Radwegenetz soll erhalten und weiter ausgebaut werden."
  (3.1.3 Punkt 9)
- Durch den Schweriner See verläuft ein wichtiger Schifffahrtsweg.
- Im Bereich der Gemeinde Bad Kleinen ist ein Vorbehaltsgebiet Trinkwasser zu finden, d.h. dass alle raumbedeutsamen Planungen, Vorhaben und Maßnahmen so abgestimmt werden sollen, dass diese Gebiete in ihrer besonderen Bedeutung für den Trinkwasserschutz möglichst nicht beeinträchtigt werden. (siehe 5.5 Punkt 2)
- Abgesehen von der nördlichen Gemeindegebietsgrenze sind um Bad Kleinen Vorrang- bzw. Vorbehaltsgebiete für Naturschutz und Landschaftspflege zu finden. Hier sind z.T. Natura 2000-Gebiete sowie Landschaftsschutzgebiete festgelegt.
- Westlich der Gemeinde befindet sich in B 106 als übergeordnetes Straßennetz zwischen Wismar und Schwerin. Der Ort selbst ist über die Landstraße L031 als regionales Straßennetz angebunden.

4.3 Gutachterliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern

Das Gutachterliche Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (August 2003) trifft u. a folgende Aussagen für das Gebiet der Gemeinde Bad Kleinen:

- Das Umland Bad Kleines hat eine wichtige Funktion als Rastgebiet für Vögel. Gebiete im Westen der Gemeinde werden als stark frequentierte Nahrungsgebiete eingestuft und im Nordosten als regelmäßig genutzte Nahrungsgebiete. Die Bewertung der Rastgebietsfunktionen variiert zwischen Bewertungsstufe 2 (mittel bis hoch) und Bewertungsstufe 3 (hoch bis sehr hoch).
- Die Analyse und Bewertung des Lebensraumpotentials auf der Grundlage von Strukturmerkmalen der Landschaft stuft die westlich der Gemeinde gelegenen Waldflächen mit einer Bewertungsstufe 2 (mittel bis hoch) ein.
- Im Bereich Bad Kleinen sind Lehme/ Tieflehme anzufinden.
- Die Grundwasserneubildung wird mit mittlerer Bedeutung eingestuft (10-15%).
- Das Landschaftsbildpotential wird für den Bereich des Schweriner Sees als hoch bis sehr hoch und für die Wald- bzw. Forstgebiete als mittel bis hoch eingestuft.
- Der Schweriner See wird als Raum mit günstigen Voraussetzungen zur Förderung natur- und landschaftsverträglicher Erholungsnutzung eingestuft.

4.4 Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg

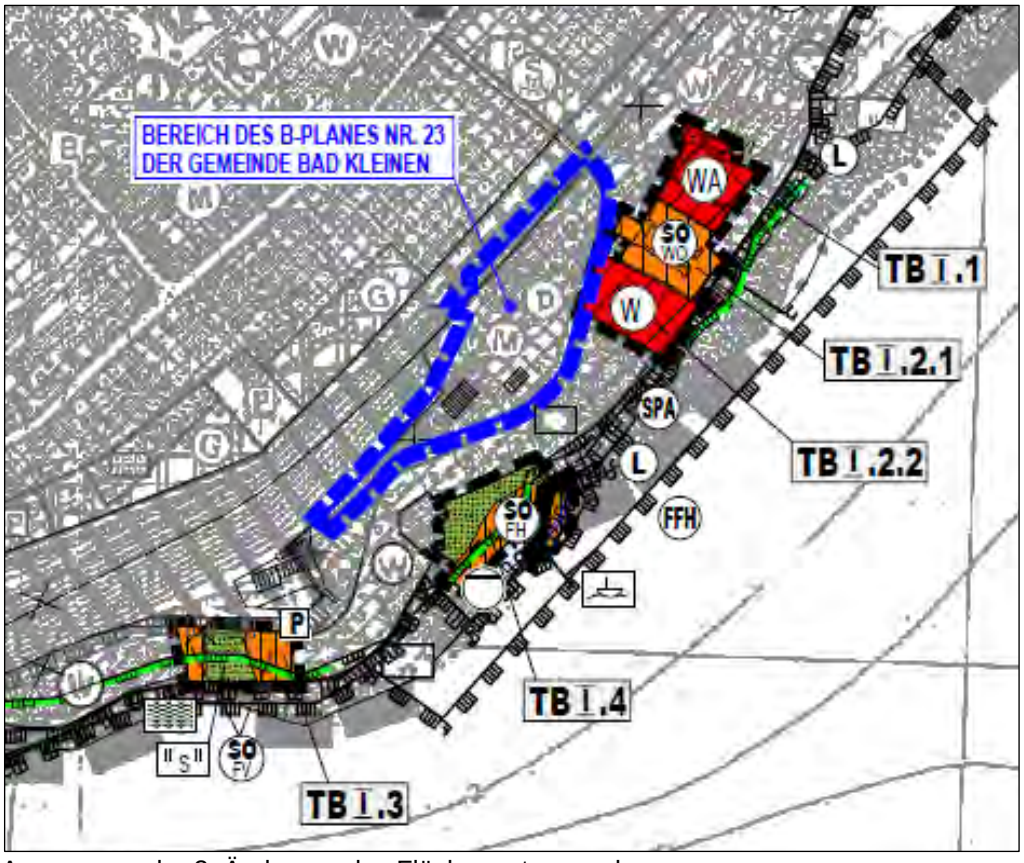
Im Gutachterlichen Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg (Erste Fortschreibung September 2008) werden u.a. folgende Aussagen für das Gebiet der Gemeinde Bad Kleinen getroffen:

- Der angrenzende Schweriner See ist als Schwerpunktvorkommen von Brut- und Rastvögeln von europäischer Bedeutung verzeichnet.
- Südwestlich der Bad Kleinen sind Waldflächen vorhanden, die als naturnah oder mit durchschnittlichen Strukturmerkmalen bezeichnet werden. Östlich sind Wälder mit deutlichen strukturellen Defiziten vorhanden.
- Der Bereich entlang des Wallensteingraben östlich von Bad Kleinen wird als wird als naturnaher Feuchtlebensraum mit geringen Nutzungseinflüssen beschrieben mit Fließgewässerabschnitten mit bedeutenden Vorkommen von Zielarten.
- Das Gemeindegebiet kann der Landschaftszone 4 Höhenrücken und Mecklenburgische Seenplatte, der Großlandschaft 40 Westmecklenburgische Seelandschaft und der Landschaftseinheit 402 Schweriner Seengebiet zugeordnet werden.
- Als Schwerpunktbereiche und Maßnahmen zur Sicherung und Entwicklung von ökologischen Funktionen sind u.a. die Renaturierung beeinträchtigter Uferabschnitte der Schweriner Sees, die erhaltende Bewirtschaftung überwiegend naturnaher Wälder mit hoher naturschutzfachlicher Wertigkeit und die ungestörte Naturentwicklung der naturnahen Röhrichtbestände, Torfstiche, Verlandungsbereiche und Moore.
- Der Schweriner See sowie der Wallensteingraben werden als Biotopverbund im engeren Sinne entsprechend § 3 BNatSchG betrachtet.
- Uferbereiche des Schweriner Sees, Bereiche der Naturnahen Wälder westlich Bad Kleines sowie angrenzende Bereiche des Wallensteingrabens werden dem Biotopverbund im weiteren Sinne zugeordnet.

4.5 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Bad Kleinen verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan und die wirksame 1. und 2. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Die Fläche des Plangebietes ist im wirksamen Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche mit zusätzlichen Regelungen für den Denkmalschutz dargestellt.
Der Bebauungsplan ist nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und wird im Rahmen des Planverfahrens nach § 13a BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.



Auszug aus der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes

4.6 Schutzgebiete und Schutzobjekte

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

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

5. Städtebauliche Bestandsaufnahme

5.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Das Plangebiet liegt im Süden der Gemeinde Bad Kleinen zwischen dem Uferweg und den Bahngleisen des überregionalen Schienennetzes. Der Plangeltungsbereich beträgt ca. 2,65 ha. Derzeit besteht kein verbindliches Baurecht über einen Bebauungsplan für die innerörtliche Fläche.

Abbildung 1: Lage im Siedlungsbereich (Quelle: GeoPort.MV)

Abbildung 2: Blick in das Gelände mit Mühlengebäude

Das Plangebiet selbst stellt sich als ungeordnete und derzeit überwiegend brach liegende Fläche innerhalb der Ortslage von Bad Kleinen dar. Der Leerstand (seit 1994) der vorhandenen denkmalgeschützten Bausubstanz prägte Fläche. Im Plangeltungsbereich befinden sich ein Silogebäude, ein Wohnhaus, ein Werkstatt- und Garagengebäude und ein Trafogebäude. Alle genannten Gebäude stehen unter Denkmalschutz. Das vorhandene Wohnhaus wird noch zum Wohnen genutzt. Parallel zum Uferweg befindet sich eine ebenso leerstehende Baracke, die nicht zu erhalten ist.

Abbildung 3: Denkmalgeschützter Speicher

Die Lage des Grundstücks ist einerseits durch seine touristisch attraktive Lage mit einer interessanten Blickbeziehung auf den Schweriner See und anderseits durch die Lage an der überregionalen Bahnstecke gekennzeichnet. Insgesamt ist das Plangebiet städtebaulich unzureichend in die Ortslage integriert. Das Plangebiet fällt von Norden nach Süden ab.
Im Verlauf des Uferweges befindet sich überwiegend Wohnbebauung in Form von freistehenden Einfamilienhäusern mit Blick auf den Schweriner See.
Im Südwesten an das Plangebiet schließt sich der Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 25 „Sportboot und Servicestation“ an. Im Nordwesten grenzen die Gleisanlagen der Deutschen Bahn AG mit den überregionalen Streckenverbindungen an.
Nördlich des Plangebietes befindet sich die Mühlenbrücke mit Anschluss an den Uferweg.

Das Plangebiet ist über die bestehenden Straßen gut an das innerörtliche Verkehrsnetz angebunden. Darüber hinaus bestehen Wegeverbindungen zum Schweriner See mit seinen regional bedeutsamen Radwanderwegen und dem europäischen Fernwanderweg.
Nutzungskonflikte mit angrenzenden Gebieten sind nicht gegeben.

5.2 Naturräumlicher Bestand

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der bebauten Ortslage von Bad Kleinen, zwischen den Bahnanlagen und dem Schweriner See. Der Geltungsbereich wird im Norden, Osten und Süden durch den Uferweg/Mühlenstraße (OVL) begrenzt. Die westliche Begrenzung bilden Gleisanlagen (OVE) sowie deren Nebenanlagen. Südwestlich des Plangebietes befindet sich ein künstlich angelegter Wasserspeicher (SYW) mit umlaufender Zuwegung (OVU).

Innerhalb des Plangebietes bestimmen die versiegelten Freiflächen und die hochbaulichen Anlagen des ehemaligen Mühlengeländes (OIG) die Biotoptypenstruktur. Der nördliche Bereich des Geltungsbereiches ist durch die ehemalige gärtnerische Nutzung geprägt. Charakteristisch sind neben älteren Obstgehölzen hier auch diverse Schuppen zur Kleintierhaltung. Nach der Nutzungsaufgabe ist dieser Bereich zunehmend ruderalisiert (OBD). Vorhanden Anlagen und Gleise in diesem Bereich sind zu einem Großteil von Vegetation überdeckt. Dementsprechend haben sich Brombeeren und natürlicher Gehölzaufwuchs aus Birken und Berg- bzw. Spitz-Ahorn ausgebreitet. Der Übergang zur nördlich und westlich verlaufenden Straße (Mühlenstraße/Uferweg) ist in diesem Bereich durch eine Böschung geprägt. Straßenbegleitend ist eine geschlossene Birkenbaumreihe (§19 NatSchAG M-V) vorhanden.

Abbildung 4: Nördlicher Teilbereich

Die Bereiche südlich der ehemaligen Gartenflächen sind zu eine Großteil versiegelt ausgebildet. Die teils mehrgeschossigen Gebäude (OIG) sind direkt über gepflasterte Flächen und Betonflächen (OIG) an den Uferweg angeschlossen. Auch hier sind Flächenversiegelungen teilweise durch eine geringe Vegetationsschicht überwuchert. Vorhandene Lagerbereiche, z.B. nördlich des Silo-Gebäudes, sind auch teilversiegelt (OVU) ausgebildet.

Abbildung 5: Bereich nördlich vom Silogebäude

Der Bereich zwischen den Gebäuden und dem Uferweg ist als Grünfläche (PGZ) ausgebildet. Die Grünfläche wird wiederholt durch die einzelnen Zufahrten und Zugänge (OIG) unterbrochen. Innerhalb dieser Grünfläche sind maßgeblich Rasenflächen und Ziergehölze entwickelt.

Abbildung 6: Bereich des Mühlengeländes im westlichen Anschluss an den Uferweg

Randbereiche sowie die straßenbegleitenden Freiflächen im südlichen Teil des Geltungsbereiches sind als geschlossene Gehölzbereiche (PHX) mit überwiegend heimischer Ausstattung ausgebildet. Der Uferweg wird im südlichen Bereich durch eine lückige Allee (§19 NatSchAG M-V) aus Roß-Kastanien begleitet.

Im nördlichen Ruderalbereich, an den internen Verkehrsflächen sowie vereinzelt im Bereich der Gebäude sind Bäume mit einem Stammumfang von =>100 cm entwickelt. Es handelt sich hierbei maßgeblich um Birken, Ahorn sowie Kastanie. Aufgrund der vorhandenen und ehemaligen gärtnerischen Nutzung der Flächen wird für diese Bäume nicht von einem Schutzstatus nach § 18 NatSchAG M-V ausgegangen.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine gemäß § 20 NatSchAG M-V geschützten Biotope vorhanden.

6. Verfahrensdurchführung

Die Gemeinde Bad Kleinen führt das Aufstellungsverfahren in Anwendung des § 13a BauGB als Verfahren der Innenentwicklung durch.

Es handelt sich hierbei um die Wiedernutzbarmachung der brach gefallenen Fläche des ehemaligen Mühlengeländes mit seiner denkmalgeschützten Bausubstanz.

Aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb der bebauten Ortslage Bad Kleinens und der Wiedernutzbarmachung von Flächen schätzt die Gemeinde die Anwendung des Verfahrens der Innenentwicklung nach § 13a BauGB als zulässig ein.

Das Plangebiet befindet sich im Süden der Gemeinde Bad Kleinen. Es befindet sich am Rand der bebauten Ortslage zwischen den Bahngleisen des überregionalen Schienennetzes und der Wohnbebauung entlang des Uferweges. Die Wohnbebauung ihrerseits grenzt unmittelbar an den Schweriner See an. Auch im Plangebiet ist Wohnnutzung vorhanden. Die Wohnnutzung ist im Plangebiet aufgrund der Vorbelastung durch den Lärm von den Bahnanlagen eingeschränkt.

Das Plangebiet ist für den Ausbau von verschiedenen Fremdenverkehrsnutzungen - Schaffung weiterer Beherbergungskapazitäten, sowie eines attraktiven Freizeit- und Infrastrukturangebotes - bestimmt. Die auf dem Gelände vorhandenen Gebäude unterliegen dem Denkmalschutz. Diese denkmalgeschützten Gebäude sollen entsprechend den Planungszielen entwickelt und wiedernutzbar gemacht werden. Eine zusätzliche Baufläche ist in das Sondergebiet Sport- und Spielanlagen integriert. Mit dem Bebauungsplan werden zusätzliche Versiegelungen durch bauliche Anlagen im Innenbereich ermöglicht. Neben den genannten touristischen Angeboten werden auf dem Gelände weitere Aufenthaltsbereiche vorhanden sein.
Detaillierte Aussagen zu den Planungszielen können Punkt 6 dieser Begründung entnommen werden.
Es wird von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen. Hierauf wurde in der ortsüblichen Bekanntmachung im Verfahren der Planaufstellung gemäß § 13a BauGB des Aufstellungsbeschlusses hingewiesen.

Das Plangebiet hat eine Größe von 26.570 m². Die zusätzlichen Versiegelungen durch Bau- und Verkehrsflächen liegen weit unter 20.000 m². Die genaue Bettenanzahl ist noch nicht festgelegt. Es wird nach derzeitigem

Planungsstand jedoch davon ausgegangen, dass die Bettenanzahl etwa 100 beträgt bzw. weniger als 80 Gästezimmer geschaffen werden.
Eine Vorprüfung des Einzelfalls wurde aufgrund der geringen Größe der Fläche sowie der angenommenen Anzahl der Betten bzw. Gästezimmer nicht durchgeführt.

Um den Nachweis der Anwendbarkeit des Verfahrens der Innenentwicklung zu führen, wird nach den Kriterien, die für Umweltberichte gemäß § 2a BauGB in der Begründung zu berücksichtigen sind, zusammenfassend der Nachweis geführt:

Die Art der baulichen Nutzung wird als Sonstige Sondergebiete mit den Zweckbestimmungen- Fremdenbeherbergung und touristische Infrastruktur, Wohnen, Sport- und Spielanlagen und Touristische Infrastruktur, Wohnen und Gewerbe - festgelegt.

Es muss eine überschlägige Prüfung gemäß § 13 Abs. 1 Nr. 2 unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien vorgenommen werden. Ausführungen hierzu sind nachfolgend zu finden.

Das Plangebiet befindet sich in einem stark anthropogen vorbelasteten Bereich. Nordwestlich des Plangebietes verlaufen überregionale Gleisanlagen der Deutschen Bahn AG. Das Plangebiet selbst ist durch die ehemalige Nutzung der Mühle mit ihren Nebenanlagen und versiegelten Flächen vorbelastet.
Die Sensibilität aufgrund von besonderen natürlichen Merkmalen des Planungsbereichs wird durch die vorhandenen Vorbelastungen als gering eingeschätzt.

Eingriffe sind in Bebauungsplänen, die den Anforderungen des § 13a BauGB genügen, zulässig. Eine Ermittlung des Eingriffes und der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen wird daher nicht erforderlich.
Mit der baulichen Nachverdichtung bzw. Wiedernutzbarmachung im Innenbereich wird einer Inanspruchnahme bisher unbebauter Flächen entgegengewirkt und somit dem Grundsatz des sparsamen Umganges mit Grund und Boden und einer nachhaltigen Entwicklung Rechnung getragen. Der Bebauungsplan nimmt diesbezüglich ansonsten keine Bedeutung ein.
Zusätzliche Versieglung findet nur in einem geringen Ausmaß statt, da die vorhandenen denkmalgeschützten Gebäude nachgenutzt werden. Die Auswirkungen durch Flächeninanspruchnahme beziehen sich ausschließlich auf den Plangeltungsbereich.

Kumulierende Bebauungspläne der Innenentwicklung - die also in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen - sind nicht aufgestellt. Aufgrund der Lage und Größe des Standortes sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.
Durch die vorliegende Planung sind keine umwelt- oder gesundheitsbezogenen Probleme erkennbar.

In ca. 200 m (minimal 90 bzw.160m) Entfernung vom Plangebiet befinden sich Natura-2000-Gebiete SPA-Gebiet DE 2235-401 „Schweriner Seen“ und FFH-Gebiet DE 2234-304 „Schweriner Außensee und angrenzende Wälder und Moore“.

Im Plangebiet sollen verschiedene touristische Freizeit- und Infrastruktureinrichtungen geschaffen werden. Dabei teilt sich das Plangebiet in Sondergebiete mit unterschiedlichen Nutzungszwecken auf. Für den Großteil der Freizeit- und Infrastruktureinrichtungen wird nach derzeitigem Planungsstand von einer nach innen gerichteten Nutzung, d.h. von Einrichtungen, welche keine Auswirkungen auf die Bereiche außerhalb des Planungsgebiets haben, ausgegangen. Dazu zählen beispielsweise die geplanten Sporteinrichtungen.
Im Sondergebiet SO 1 sind teilweise touristische Infrastruktur- und Serviceeinrichtungen zugelassen, wie beispielsweise Fahrrad- oder Bootsverleih, bei welchen Auswirkungen auf die vorhandenen Schutzgebiete zu erwarten sind. Im Sondergebiet SO 2 sind unterschiedliche Sport- und Freizeitaktivitäten vorgesehen und im Sondergebiet SO 3 touristische Infrastruktur und Gewerbe. Zusätzlich sind in den Gebieten SO 1.2 und SO 3 Wohnungen im Sinne der allgemeinen Wohnnutzung zulässig.
Die touristischen Freizeit- und Infrastruktureinrichtungen werden erst im Zuge der fortschreitenden Planung präzisiert. Prinzipiell ist eine Nutzung der Schutzgebiete durch Spaziergänger/ Läufer, Fahrradfahrer oder Bootsportler zu erwarten.
Im Zusammenhang mit der vorliegenden Planung im Bebauungsplan Nr.23 ist kein Ausbau der vorhandenen Infrastruktur, wie die Erweiterung der Steganlagen entlang des Schweriner Außensees vorgesehen. Das bestehende Rad- bzw. Wanderwegesystem wird als ausreichend eingeschätzt und die zusätzliche Beeinträchtigung durch Nutzer des Plangebietes als gering. Neuen Wegeverbindungen zum Ufer des Schweriner Sees und damit zu den Schutzgebieten sind im Rahmen der vorliegenden Planung nicht vorgesehen.

In Bezug auf den zu erwartenden Bootsverkehr wird nach derzeitigem Planungsstand davon ausgegangen, dass lediglich eine Verlagerung von vorhandenen Bootsunternehmen erfolgt. Es wird daher von keiner Erhöhung des Bootsverkehrs auf dem Schweriner Außensee durch Nutzer des Plangebietes ausgegangen.

Es bestehen somit keine Anhaltspunkte für eine erhebliche zusätzliche Beeinträchtigung von Erhaltungszielen/ Schutzzwecken der europäischen Natura 2000-Schutzgebieten.

Ein Managementplan für das EU-Vogelschutzgebiet "Schweriner Seen" und FFH-Gebiet "Schweriner Außensee und angrenzende Wälder und Moore" befindet sich derzeit in Vorbereitung und wird voraussichtlich im Herbst 2013 fertiggestellt.

Auswirkungen bezüglich der Zielarten der Natura 2000-Gebiete werden im Rahmen der artenschutzrechtlichen Untersuchung (siehe Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag Punkt 10) betrachtet.
Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen sind einzuhalten. Der Nachweis wird während des Planverfahrens erbracht. Die Belange des § 44 Bundesnaturschutzgesetzes werden im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag berücksichtigt.

Im Plangebiet sind Gehölze vorhanden, insbesondere im Nordosten und Südosten. Die Gehölze im Nordosten, im Bereich der geplanten Streuobstwiese, wurden zum Erhalt festgesetzt. Im Zuge der fortschreitenden

Planung wird der Schutzstatus der Gehölze nach § 18 Naturschutzausführungsgesetz M-V überprüft und ggf. notwendigen Fällungen gesondert betrachtet werden. Des weiteren sind gemäß § 19 Naturschutzausführungsgesetz M-V geschützte Gehölze innerhalb des Plangebietes vorhanden.
Weitere Ausführungen zum naturräumlichen Bestand sind unter Punkt 5.2 dieser Begründung dargestellt.

Die mit der geplanten Bebauung verbundene, stärkere verkehrliche Frequentierung des Uferweges wird als nicht erhebliche Beeinträchtigung eingeschätzt. Für das Plangebiet selbst bestehen bereits Vorbelastungen aus dem Verkehrslärm des angrenzenden überregionalen Schienennetzes.

Bei Einhaltung des ordnungsgemäßen Umganges mit Betriebsmitteln sind baubedingte Risiken des Menschen durch Grundwasserverunreinigungen etc. auszuschließen. Dazu gehören u.a. Vorkehrungen zum Schutz vor Grundwasserverunreinigungen in der Bauzeit. Relevante Emissionen sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten.

Die Auswirkungen auf den Naturhaushalt (Flächeninanspruchnahme) sind als gering einzuschätzen. Es handelt sich um eine Wiedernutzbarmachung brach gefallener Flächen mit erhaltenswerter Bausubstanz. Das Plangebiet ist stark anthropogen vorbelastet durch die ehemaligen Nutzungen. Der ökologische Wert des Planungsraumes wird dementsprechend als gering eingestuft. Die zukünftig zusätzlich bebauten Grundflächen verändern dies nur gering. Erhebliche negative Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes werden nicht erwartet. Die Empfindlichkeit des Planungsraumes gegenüber Eingriffen bleibt aufgrund der Lage im Siedlungsraum und der anthropogenen Vorbelastungen fast unverändert.

Bisher sind keine Bodendenkmale innerhalb des Plangebietes bekannt.

Der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern ist durch die Einhaltung gesetzlicher Vorschriften abgesichert.

Die Ver- und Entsorgung des geplanten Gebietes ist gesichert.

Durch den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 23 wird nach derzeitigem Kenntnisstand nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Aufgrund der Darlegungen ist der Nachweis erbracht, dass das Planverfahren gemäß § 13a BauGB anwendbar ist.

Es erfolgt eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit diesem Vorentwurf. Die Behörden werden ebenso im Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB mit dem Vorentwurf beteiligt.

Die Öffentlichkeit wird weiter am Aufstellungsverfahren durch die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beteiligt. Die Behörden werden im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Zusammenfassung

Nach der Prüfung ergeben sich hinsichtlich des geplanten Vorhabens keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Pflanzen und Tiere, da die für die bauliche Nachverdichtung in Anspruch genommenen Flächen, als anthropogen geprägte Siedlungsflächen einzuschätzen sind. Aufgrund der Lage im Innenbereich sind diese zusätzlichen Versiegelungen nicht relevant im Sinne des Naturschutzrechtes und des BauGB.

Insgesamt kann eingeschätzt werden, dass durch das Planvorhaben keine entscheidungserheblichen negativen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.
Da bei Betrachtung der relevanten Kriterien nicht davon auszugehen ist, dass Beeinträchtigungen vorliegen, kann von der Prüfung der Umweltbelange abgesehen werden.

7. Planungsziele

7.1 Planungsziele

Planungsziel der Gemeinde Bad Kleinen ist die Sicherung und Entwicklung des denkmalgeschützten ehemaligen Mühlengeländes zu einem fremdenverkehrlich und touristisch genutzten Standort. Die Eignung des Geländes zur Umsetzung der Planungsziele ergibt sich aus der Lagegunst zum Schweriner See mit Blick auf den Schweriner See. Das Gebiet kann städtebaulich und touristisch durch die vorhandene Nähe zum Schweriner Außensee neue Impulse erfahren und die Attraktivität kann zunehmen.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage für die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes Fremdenbeherbergung und touristische Infrastruktur durch die bauliche Wiedernutzbarmachung einer innerörtlichen Brachfläche. Mit der Planung soll die Verfestigung des städtebaulichen Missstandes, verursacht durch den überwiegenden Leerstand der denkmalgeschützten Bausubstanz, verhindert werden und die Beeinträchtigung der angrenzenden Wohnnutzung kann somit vermieden werden. Durch die Beseitigung der städtebaulichen Missstände wird eine positive Wirkung auf das Ortsbild erreicht.

Um dieses Ziel zu erreichen, soll das ehemalige Mühlengelände neu geordnet werden und einer überwiegend touristischen Nutzung und Fremdenbeherbergung zugeführt werden. Eine maßvolle bauliche Ergänzung am Uferweg ist Planungsziel. Die Gemeinde Bad Kleinen hat sich dafür ausgesprochen, in Teilbereichen Wohnnutzung, verbunden mit dem Erhalt der denkmalgeschützten Bausubstanz zu ermöglichen. Die touristische Entwicklung des Gebietes ist vorrangiges Planungsziel.

Für die Gemeinde Bad Kleinen ist die Fläche zum einen für die Schaffung weiterer Beherbergungskapazitäten sowie eines attraktiven Freizeit- und Infrastrukturangebotes interessant; zum anderen auch wichtig, um weitere attraktive Wegeverbindungen orts- und landschaftsnah herzustellen und somit den naturnahen Tourismus weiter zu stärken. Hierbei ist planerisch eine Verbesserung des öffentlichen Raumes entlang des Uferweges und eine Einbindung des Plangebietes in die vorhandenen Grünstrukturen vorgesehen.

Die Nachnutzung des ehemaligen Mühlengeländes hat unter Beachtung der Erfordernisse der Einhaltung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu erfolgen. Hierzu sind gutachterliche Untersuchungen zu den Auswirkungen des an das Plangebiet nordwestlich angrenzende überregionale Schienennetz erforderlich. Die Behandlung der immissionsschutzrechtlichen Belange ist im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zur Rechtssicherheit für zukünftige Nutzungen zu berücksichtigen.

7.2 Städtebauliches Konzept und Nutzungskonzept

Grundsätzlich ist die Wiedernutzbarmachung des ehemaligen Mühlengeländes für touristische und Fremdenverkehrszwecke, die planungsrechtliche Sicherung der Bestandsbebauung und die maßvolle bauliche Ergänzung im Bereich des Uferweges vorgesehen.

Das Mühlengelände soll einer gesamtkonzeptionellen Betrachtung unterliegen und die Belange des Denkmalschutzes sind zu berücksichtigen. Eine wesentliche Forderung des Denkmalschutzes ist eine einheitliche Entwicklung des Areals. Separate Nutzungseinheiten aus unterschiedlich funktionierenden Teilbereichen sind möglich, sofern das Gesamtensemble in seinem Erscheinungsbild jedoch gewahrt bleibt.

Die touristische Entwicklung des Geländes mit einem breit gefächerten Angebot an Nutzungsmöglichkeiten ist vorrangiges Zielsetzung der Gemeinde. Die Nutzungsmöglichkeiten beziehen sich insbesondere auf den Erhalt und die Entwicklung der denkmalgeschützten Bausubstanz. Die ursprüngliche Nutzung soll weiterhin erlebbar bleiben, so dass von den ursprünglichen technischen Einbauten der Mühle Teile erhalten bleiben sollen.

Neben der touristischen Entwicklung des Gebietes soll nach Entscheidung der Gemeinde Bad Kleinen in der vorhandenen denkmalgeschützten Bausubstanz auch Wohnnutzung zulässig sein. Da sich in unmittelbarer Nähe des Plangebietes das überregionale Schienennetz der Deutschen Bahn AG mit den Streckenverbindungen Hamburg-Lübeck-Rostock-Stralsund und Berlin-Schwerin-Wismar befindet ist eine Überprüfung dahingehend erforderlich, ob die geplanten empfindlichen Nutzungen innerhalb des Plangebietes durch Verkehrslärm beeinträchtigt werden.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über den Uferweg. Innerhalb des Plangebietes sind private fußläufige Verbindungen vorgesehen, die die Nutzungseinheiten miteinander verbinden und so der Gesamteindruck des Mühlengeländes gewahrt wird.

Der ruhende Verkehr wird im südlichen Teil des Plangebietes in einer größeren Stellplatzanlage aufgenommen. Optional sind noch weitere Stellplätze außerhalb des Plangebiets in Abhängigkeit der Nutzungen vorgesehen. Es erfolgt nur eine nachrichtliche Darstellung, da es sich um Flächen der Deutschen Bahn AG handelt, für die gemäß § 23 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) die Freistellung zu beantragen wäre.

8. Inhalt des Bebauungsplanes

8.1 Art der baulichen Nutzung

Für das Plangebiet wird ein Sonstiges Sondergebiet nach § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Hierbei wird innerhalb des Plangeltungsbereiches eine Nutzungsdifferenzierung des Sonstigen Sondergebietes wie folgt vorgenommen.

- SO 1.1 - Sonstiges Sondergebiet Fremdenbeherbergung und touristische Infrastruktur
- SO 1.2 - Sonstiges Sondergebiet Fremdenbeherbergung, touristische Infrastruktur und Wohnen
- SO 2 - Sonstiges Sondergebiet Sport- und Spielanlagen
- SO 3 - Sonstiges Sondergebiet touristische Infrastruktur, Wohnen und Gewerbe.

Mit der Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes ist ein Festsetzungsgehalt gewollt, der sich keinem der in den §§ 2-10 BauNVO geregelten Gebietstypen zuordnen lässt, weil es die dortigen Nutzungsmerkmale nicht aufweist. Die zulässigen Nutzungen in den einzelnen Sondergebieten SO 1.1- SO 3 sind funktional aufeinander bezogen, um den Forderungen des Denkmalschutzes nach einer gesamtheitlichen Entwicklung des Areals Rechnung zu tragen. Separate Nutzungseinheiten aus unterschiedlich funktionierenden Teilbereichen sind möglich, sofern das Gesamtensemble in seinem Erscheinungsbild jedoch gewahrt bleibt.

Das Planungsziel der Gemeinde ist, die prägende Nutzung des Gebietes durch den Fremdenverkehr zu erreichen und der Wohnnutzung eine untergeordnete Bedeutung beizumessen. Die Förderung von Einrichtungen der Naherholung und des Tourismus sind als vorrangiges Planungsziel nicht über ein allgemeines Wohngebiet oder über ein Mischgebiet erreichbar, so dass die Gemeinde Bad Kleinen von der Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes nach § 11 Abs.2 BauNVO Gebrauch macht.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird für das Plangebiet im Wesentlichen durch die Festsetzung

- der Grundflächenzahl (GRZ),
- der maximalen Firsthöhe (FH_{max}),
- der maximalen Oberkante des Gebäudes (OK_{max}).

bestimmt.

Die entsprechenden Festsetzungen sind auf dem Plan in den Nutzungsschablonen enthalten.

Um im Plangebiet eine städtebauliche Ordnung zu erreichen und gleichzeitig dem denkmalgeschützten Bestand Rechnung zu tragen, werden in den einzelnen Sondergebieten SO 1.1- SO 3 unterschiedliche Nutzungsmaße z.T. unterhalb der in § 17 BauNVO genannten Obergrenze festgesetzt.

Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird durch die Festsetzung der maximalen First- und Gebäudehöhe bestimmt. Die gewählten Maße nehmen Bezug auf die denkmalgeschützten vorhandenen Gebäude innerhalb des Plangebietes. Die Höhe der neu zu errichtenden baulichen Anlagen richtet sich nach der städtebaulich gewünschten Verdichtung in diesem Bereich.

Die maximal zulässige Firsthöhe ist in der Planzeichnung festgesetzt. Die Firsthöhe wird definiert als Höhe der oberen Dachbegrenzungskante, also der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel des Gebäudes.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe ist in der Planzeichnung festgesetzt. Die Gebäudehöhe wird definiert als das senkrecht gemessene maximale Maß vom festgesetzten Bezugspunkt bis zur Oberkante des Gebäudes oder der baulichen Anlage.

Als unterer Bezugspunkt für die Festlegung der Höhe der baulichen Anlagen gilt die mittlere Fahrbahnhöhe der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche „Uferweg“.

Im Gebiet SO 1.2 ist eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Firsthöhe durch Lüftungsrohre, Schornsteine und Antennenanlagen bis zu höchsten 2,00 m zulässig.

Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe durch untergeordnete technische und betriebliche notwendige Dachaufbauten (z.B. Klimaanlagen, Aufzüge, Schornsteine, etc.) sind ausnahmsweise zulässig. Die Überschreitung darf maximal nur 20% der Dachfläche und höchsten 3,00 m betragen.

Im Gebiet SO 3 ist eine Überschreitung der festgesetzten maximal zulässigen Gebäudehöhe durch Mobilfunkanlagen zulässig, wenn das Landschaftsbild nicht unzulässig beeinträchtigt wird.
Die Regelungen zu den Mobilfunkanlagen sind aufgrund der bestehenden Anlagen erforderlich und werden über die Festsetzung der ausnahmsweisen Zulässigkeit für künftige Anlagen geregelt.

Im Gebiet SO 3 ist die Überschreitung der festgesetzten maximal zulässigen Gebäudehöhe ausnahmsweise durch ein Staffelgeschoss mit Dachterrasse zulässig. Diese Festsetzung wurde getroffen, um die touristischen Potenziale auszuschöpfen und den Panoramablick über den Schweriner See in Verbindung mit einer attraktiven Nutzung zu ermöglichen.

8.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Bauweise

Im Plangebiet gilt die offene Bauweise. Für das denkmalgeschützte Gebäude der ehemaligen Mühle gilt unter Berücksichtigung des denkmalgeschützten Bestandes die abweichende Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäudelängen über 50,00 m bei Einhaltung des seitlichen Grenzabstandes gemäß LBauO M-V zulässig sind.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden als Baugrenzen festgesetzt und orientieren sich maßgeblich an dem denkmalgeschützten Bestand. Bauliche Erweiterungsmöglichkeiten wurden eröffnet.

Für das denkmalgeschützte Gebäude der ehemaligen Mühle wurde zu den Gleisanlagen der Deutschen Bahn AG eine Baulinie festgesetzt, da diese

bauliche Anlage in ihrer Lage gleichzeitig als aktiver Schallschutz für die dahinterliegenden Gebäude und Freiflächen dient.

8.4 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

In den festgesetzten Sondergebieten SO 1.1, SO 2, und SO 3 sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Stellplätze nach § 12 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den dafür festgesetzten Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze zulässig.

Die Festsetzung wurde getroffen, um in diesen Gebieten den ruhenden Verkehr der touristischen Nutzung unterzuordnen. Hierbei ist die im südlichen Plangeltungsbereich und im Gebiet SO 3 gelegene Stellplatzanlage zu berücksichtigen, da diese auch den ruhenden Verkehr aus dem Plangebiet aufnehmen kann. Die Stellplatzanlage wird durch eine Lärmschutzwand von den touristisch geprägten Nutzungen abgegrenzt.

Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes SO 1.2 sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Stellplätze nach § 12 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die Festsetzung wurde getroffen, da die festgesetzten Baugrenzen um den denkmalgeschützten Gebäudebestand herum keine zusätzlichen Möglichkeiten für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen eröffnen.

8.5 Verkehrsflächen

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über den Uferweg. Innerhalb des Plangebietes sind private fußläufige Verbindungen vorgesehen, die die Nutzungseinheiten miteinander verbinden und so der Gesamteindruck des Mühlengeländes gewahrt wird. Die Festlegung der fußläufigen Verbindungen und weiterer privaten Erschließungsmöglichkeiten erfolgt im weiteren Planverfahren.

8.6 Grünflächen

Im nordöstlichen Plangebiet ist eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Streuobstwiese festgesetzt. Vorhandene Gehölze sind zu erhalten.

Das Planungsziel besteht in Festsetzung einer privaten Streuobstwiese zur Abgrenzung der touristischen Nutzung zu Mühlenbrücke und zu den Anlagen der Deutschen Bahn AG. In diesem Bereich ist es Ziel der Gemeinde Bad Kleinen zu prüfen, ob ein gestalteter Lärmschutzwall anstelle einer Lärmschutzwand ebenso als aktiver Schallschutz gegenüber Verkehrslärm vorgesehen werden kann.

Zwischen den Baugebieten SO 1.1/ SO1.2 und SO 2 ist eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gliederungsgrün“ festgesetzt. Das Anlegen von fußläufigen Verbindungswegen ist zulässig.

Das Planungsziel besteht darin, die Nutzungseinheiten des gesamten Areals miteinander zu verbinden und so den Zielstellungen der Denkmalpflege zu entsprechen, den Gesamteindruck des Mühlengeländes zu wahren.

Im Plangebiet sind private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt. Innerhalb dieser Grünflächen ist das Anlegen von Wegen und Kommunikationsbereichen zulässig. Die Grünflächen sind durch das Anpflanzen von Gehölzgruppen und Solitärgehölzen parkartig zu gestalten.

Die Festsetzung der privaten Grünflächen entlang des Uferweges soll die Einbindung des Gebietes in die vorhandenen Grünstrukturen vorsehen.

8.7 Immissionsschutz

Ausreichender Schallschutz ist eine Voraussetzung für gesunde Wohn-, Arbeits- und Lebensverhältnisse der Bevölkerung. Daher war zu prüfen, welche Lärmbelastungen von dem überregionalen Schienennetz der Deutschen Bahn AG ausgehen. Diese Lärmbelastungen stellen unstreitig die Hauptlärmquelle im Plangebiet dar. Die hohen Belastungen resultieren aus dem Eisenbahnknotenpunkt Bad Kleinen. Hier kreuzen sich die überregionalen Achsen des Schienenverkehrsnetzes, die Strecken Hamburg-Lübeck-Rostock-Stralsund und Berlin-Schwerin-Wismar.
Industrie- und Gewerbelärm sowie Freizeitlärm ist im Plangebiet nicht vorhanden.
Durch das Ingenieurbüro für Schallschutz Dipl.-Ing. Volker Ziegler wurde eine Lärmimmissionsuntersuchung bezüglich des Nutzungspotentials des ehemaligen Mühlen- und Speichergeländes durchgeführt. Die Lärmimmissionsuntersuchung vom 18.05.2012 bildet die Grundlage für Aussagen und Festsetzungen zu aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen im Plangebiet.
Auszugsweise werden aus dem Gutachten die Aussagen dazu mit eingefügt:

„Berechnungsergebnisse und Bewertung
Mit dem Schallausbreitungsprogramm LIMA, Version 8.01.0, vorgenommene flächendeckende Berechnungen der Beurteilungspegel tags sind für den Prognosehorizont 2025 und die Immissionshöhen von 2,8 m (EG), 5,5 m (1. OG) und 8,2 m (2. OG) als Anlagen 4 – 6 beigefügt. Die Bestandsgebäude, die erhalten bleiben sollen, sind in dem Simulationsmodell als abschirmende und reflektierende Objekte enthalten. Darüber hinaus gelten die Ergebnisse der Anlagen 4 – 6 für freie Schallausbreitung innerhalb des Plangebietes (ohne Lärmschutzwall/-wand entlang der Bahnstrecke, ohne geplante Gebäude).

Die nicht gesondert dargestellten Beurteilungspegel für die Nacht sind aufgrund des nächtlichen Güterzugaufkommens mit um 1 dB(A) geringeren Lärmbelastungen nahezu unverändert gegenüber den Tagwerten (Verschiebung der Beurteilungspegel tags um eine 1 dB(A) - Isolinie zur Bahnstrecke hin).

Am unmittelbar an der Bahnstrecke gelegenen Mühlengebäude kommt man an der Nordwestfassade tags und nachts auf Beurteilungspegel von ca. 70 dB(A), am etwas zurückliegenden Silogebäude von ca. 64 dB(A). Durch Gebäudeeigenabschirmungen ist an den von der Bahnstrecke teilweise abgewandten Nordost- bzw. Südwestfassaden von bis zu 5 dB(A) und auf den

vollständig abgewandten Südostfassaden von mindestens 10 dB(A) niedrigeren Lärmimmissionen auszugehen.

Das Wohnhaus und das Garagengebäude profitieren von Teilabschirmungen des Bahnlärms durch das davorstehende Mühlengebäude. Die Beurteilungspegel bewegen sich tags und nachts gebäudeseitenabhängig zwischen 50 dB(A) und 60 dB(A).

Die der Bahnstrecke vollständig bzw. teilweise zugewandten Fassaden des Mühlengebäudes und des Silogebäudes sind somit hohen Lärmbelastungen ausgesetzt oberhalb der Orientierungswerte des *Beiblattes 1 zu DIN 18005-1* von 55 / 45 dB(A) für Allgemeine Wohngebiete, 60 / 50 dB(A) für Mischgebiete und 65 / 55 dB(A) für Gewerbegebiete (in denen Büroräume und betriebsbezogene Wohnungen schutzbedürftig sind), größtenteils auch oberhalb der um 4 dB(A) höheren Immissionsgrenzwerte der *16. BImSchV*.

An den vollständig von der Bahnstrecke abgewandten Fassaden des Mühlengebäudes und des Silogebäudes sowie an dem teilabgeschirmten Wohnhaus bzw. Garagengebäude sind die Lärmbelastungen geringer. Am Tag kommt man auf Beurteilungspegel, die im Bereich der für Mischgebiete und Allgemeine Wohngebiete geltenden Orientierungswerte von 60 dB(A) und 55 dB(A), in der Nacht aber größtenteils über den jeweiligen Orientierungswerten von 50 dB(A) und 45 dB(A) – teilweise auch über den Immissionsgrenzwerten von 54 dB(A) und 49 dB(A) – liegen. Allerdings wird in der Nacht der als Grenze des planerischen Handelns anzusehenden Höchstwert der *16. BImSchV* von 60 dB(A) nicht überschritten.

In den für Neubebauungen zur Verfügung stehenden Plangebietsbereichen südwestlich des Silogebäudes, zwischen dem Silogebäude und dem Mühlengebäude bzw. dem Wohnhaus und dem Garagengebäude sowie nordöstlich davon mit weitgehend freiem Schalleinfall liegen die Beurteilungspegel tags und nachts zwischen 55 dB(A) und 70 dB(A). Am Tag kann partiell von Wohn- und Mischgebietsqualität ausgegangen werden. In der Nacht werden die dafür geltenden Orientierungs- und Immissionsgrenzwerte (bereichsweise einschließlich des Höchstwertes von 60 dB(A)) überschritten.

Bezogen auf die Zugfrequentierung bzw. Emissionspegel des Jahres 2010 ergeben sich am Tag um ca. 4 dB(A) und in der Nacht um ca. 3 dB(A) geringere Beurteilungspegel.

Schallschutzmaßnahmen

Eine Lärmberuhigung des Mühlengeländes lässt sich erreichen durch Errichtung eines Lärmschutzwalles bzw. einer Lärmschutzwand – oder einer Kombination aus beiden – entlang der nordwestlichen Plangebietsgrenze (aktiver Schallschutz).

Die Anlagen 7 – 9 enthalten beispielhafte flächendeckende Berechnungen mit einer Höhe der Lärmschutzanlage von 4 m. Am Tag lässt sich damit in der Außenwohnbereichs- und Erdgeschosshöhe größtenteils das Schutzziel der *16. BImSchV* (teilweise auch das Schutzziel der *DIN 18005-1*) für Allgemeine Wohngebiete bzw. das Schutzziel der *DIN 18005-1* für Mischgebiete erreichen.

In der Nacht verbleiben aber Überschreitungen der Orientierungs- und Immissionsgrenzwerte.

Ab dem 1. Obergeschoss nimmt die Abschirmwirkung einer 4 m hohen Lärmschutzanlage (insbesondere dann, wenn sie sich wie im südwestlichen Abschnitt der nordwestlichen Plangebietsgrenze von den Bahngleisen entfernt) deutlich ab. Um auch in Nutzungsebenen oberhalb des Erdgeschosses zu spürbaren Lärmberuhigungen zu kommen, müsste die Lärmschutzanlage über 4 m hinaus erhöht werden.

Mit geeigneten Grundrissanordnungen, die nicht schutzbedürftige Nebenräume und Flure an den der Bahnstrecke zugewandten Gebäudeseiten vorsehen, sowie durch außenlärmpegelabhängige Bemessung der Schalldämmung der Außenbauteile incl. schalldämmender Lüftungseinrichtungen stehen Maßnahmen des passiven Schallschutzes zur Verfügung. Dabei ist zu beachten, dass der aktive Schallschutz vorrangig in die Abwägung einzustellen ist. Dies gilt insbesondere für den Schutz von Außenwohn- und sonstigen ruhebedürftigen Außennutzungsbereichen.

Nutzungsempfehlungen
Das ehemalige Mühlen- und Speichergelände ist im Hinblick auf die Belange des Schallschutzes nur eingeschränkt für Dauer- und Ferienwohnen geeignet. Neben der Errichtung einer abschirmenden Lärmschutzanlage mit einer Höhe von $\geq$ 4 m, die möglichst dicht an der Bahnanlage heranrücken sollte, ist eine Beschränkung der Geschossigkeit erforderlich. Auch dann sind zum Schutz der Nachtruhe zusätzliche passive Maßnahmen an bzw. in den Gebäuden vorzusehen. Vorteilhaft wäre eine Nutzungsgliederung mit weniger schutzbedürftigen Einrichtungen im Nordwesten und einer Beschränkung der Wohnbebauung auf den südöstlichen Rand des Plangebietes.

Primär sollte eine Gebietsnutzung ohne bzw. mit untergeordneten Wohnfunktionen erwogen werden. Dazu zählen Gewerbenutzungen sowie touristische und infrastrukturelle Einrichtungen u.ä., auf deren eigenen Störgrad im nächsten Abschnitt eingegangen wird. Ggf. kommen auch Hotelnutzungen mit den bereits beschriebenen Strategien des passiven Schallschutzes in Betracht. Auch dabei sind ruhebedürftige Außennutzungsbereiche möglichst aktiv durch Errichtung einer abschirmenden Lärmschutzanlage bzw. durch Gebäudeabschirmungen zu schützen.“

Aufgrund der gutachterlichen Aussagen werden bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen erforderlich.
Es werden aktive Lärmschutzmaßnahmen entsprechend den gutachterlichen Empfehlungen dicht an der Bahnanlage vorgesehen.

Zum Schutz vor Verkehrslärm von den Anlagen der Deutschen Bahn sind aktive Lärmschutzmaßnahmen an der nordwestlichen Grundstücksgrenze (Grenze des Plangeltungsbereiches) erforderlich. Die Errichtung einer mindestens 4 m hohen Lärmschutzeinrichtung ist erforderlich. Die Lärmschutzeinrichtung ist als Lärmschutzwand, Lärmschutzwall oder als Kombination aus Lärmschutzwand und Lärmschutzwall herzustellen. Anstelle der Lärmschutzwand können vorhandene Gebäude die Lärmschutzfunktion übernehmen. Diese sind dann dauerhaft in Kubatur und Lage zu erhalten.

Mit dieser Festsetzung wird erreicht, dass am Tag in Erdgeschosshöhe und somit auch für die Außenwohnbereiche das Schutzziel für Allgemeine Wohngebiet teilweise und für Mischgebiete vollständig erreicht wird.

Für weitere Geschosse wird das Schutzziel nicht mehr mit aktiven Lärmschutzmaßnahmen von 4,00 m erreicht und es besteht nur noch die Möglichkeit der Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen.
Eine Beschränkung der Geschossigkeit ist unter dem Gesichtspunkt des Denkmalschutzes nicht möglich und würde zusätzlich die touristischen Nutzungspotentiale - Panoramablick über den Schweriner See - einschränken.

Zum Schutz vor Verkehrslärm von den Anlagen der Deutschen Bahn sind zusätzlich passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Neben Grundrissanordnungen (Anordnung der nicht schutzbedürftigen Räume und Flure an der der Bahnstrecke zugewandten Gebäudeseite) muss die Luftschalldämmung von Außenbauteilen mindestens die Anforderung des entsprechenden Lärmpegelbereiches der DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau – erfüllen. Alle zum ständigen Aufenthalt bestimmten Räume sind mit schallgedämmten Lüftungselementen gemäß VDI-Richtlinie 2719 auszustatten.

Am Tag wären durch aktive und passive Schallschutzmaßnahmen auch unter Nutzung der Außenwohnbereiche eine touristische und in bestimmten Bereiche auch eine allgemeine Wohnnutzung möglich.

In der Nacht verbleiben erhebliche Überschreitungen der Orientierungs- und Immissionsgrenzwerte, da sich die Tag- und Nachtwerte nur um 1 dB(A) unterscheiden.

Für die Zulässigkeit von schutzbedürftigen Nutzungen wären an den jeweiligen Gebäudeseiten die erforderlichen Lärmpegelbereiche zu ermitteln und entsprechend festzusetzen.

In der Vorentwurfsphase wird nur eine Beispielrechnung für eine Geschossebene für die Baugebiete und deren überbaubaren Flächen getroffen, für die das Wohnen als Nutzungsmöglichkeit berücksichtigt ist. Diese Berechnung gilt als beispielhafte Berechnung. Es wird eine beispielhafte Rechnung vorgeben. Bei Fortführung der Planung ist der Festsetzungsumfang zu prüfen. Dabei ist für alle Geschossebenen und für alle Gebäude in denen das Wohnen zulässig ist, eine entsprechende Festsetzung je Geschossebene vorzugeben, so dass eine rechtseindeutige Zuordnung möglich ist.

Nach Auswertung der Stellungnahmen zum Vorentwurf ist vorgesehen, das Lärmgutachten unter Berücksichtigung der Erkenntnisse aus dem Beteiligungsverfahren zu präzisieren. Ebenso ist die Präzisierung in Bezug auf die beispielhafte Festlegung von Lärmpegelbereichen für Gebäude, die das Wohnen zulassen, vorgesehen.

Unter Berücksichtigung der konkreten örtlichen Situation und in Abstimmung mit dem Lärmgutachter wird empfohlen, von den ansonsten geltenden Anforderungen der DIN 4109, die Lärmpegelbereiche von den Beurteilungspegeln tags abzuleiten, abzuweichen. Unter Berücksichtigung der Anforderungen an die Schaffung gesunder Wohn- und Lebensverhältnisse werden als Grundlage für die Ableitung von Lärmpegelbereichen die

Beurteilungspegel nachts zugrunde gelegt. Damit wird unter dem Vorsorgeprinzip von sonst geltenden Anforderungen der DIN 4109 in diesem Punkt zu sicheren Seite hin abgewichen.

Beispielhaft wurde diese Ermittlung für das Gebiet SO 3 für das zweite Obergeschoss und für das Gebiet SO 1.2 durchgeführt. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die DIN 4109 nur für die Tagwerte gilt. In der Regel sind die Tagwerte deutlich höher als die Nachtwerte. Im Plangebiet unterscheiden sich die Tag- und Nachtwerte jedoch nur um 1 dB(A) und es erfolgt keine Lärmabschwächung in der Nacht. Es ist ein Unterschied in Bezug auf die heranzuziehenden Orientierungswerte der DIN 18005/1 Schallschutz im Städtebau von 10 dB(A) zwischen den zulässige Tag- und Nachtwerten zu kompensieren.

Im Gebiet SO 3 sind für das bestehende Silogebäude (im 2. OG) an den jeweiligen Gebäudeseiten folgende Lärmpegelbereiche (LPB) einzuhalten:

- an der der Bahnstrecke zugewandten Gebäudeseite tags der LPB IV und nachts der LPB VI,
- für die Seitenfronten (senkrecht zur Bahnstecke) tags der LPB III/ IV und nachts der LPB V/ VI,
- an der der Bahnstrecke abgewandten Gebäudeseite tags der LPB II und nachts der LPB IV.

Im Gebiet SO 1.2 sind für das bestehende Wohngebäude (im 1. OG) an den jeweiligen Gebäudeseiten folgende Lärmpegelbereiche (LPB) einzuhalten:

- an der der Bahnstrecke zugewandten Gebäudeseite tags der LPB III und nachts der LPB V,
- für die südwestliche Seitenfront (senkrecht zur Bahnstecke) tags der LPB III und nachts der LPB V,
- für die nordöstliche Seitenfront (senkrecht zur Bahnstecke) tags der LPB II und nachts der LPB IV,
- an der der Bahnstrecke abgewandten Gebäudeseite nur nachts der LPB III.

Außenwohnbereiche (Balkone, Loggien, Terrassen) sind ab Lärmpegelbereich IV unzulässig.

Innerhalb der festgesetzten Lärmpegelbereiche (LPB) sind passive Maßnahmen zum Schutz gegen Verkehrslärm zu treffen. Zum Schutz vor Außenlärm sind für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Ausgabe November 1989, einzuhalten. Die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile ergeben sich nach DIN 4109 aus den in der Tabelle aufgeführten Lärmpegelbereichen. Nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Räumen sind so auszuführen, dass sie folgende resultierenden Schalldämm- Maße aufweisen:

Die Tabelle ist ein Auszug aus der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, November 1989, Tabelle 8 (Hrsg.: DIN Deutsches Institut für Normung e.V.)

Lärmpe-gelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel dB(A)l	Raumart	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u. ä.	Büroräume[1] und ähnliches
		erf. $R'_{W,res}$ des Außenbauteiles in dB	
II	56 bis 60	30	30
III	61 bis 65	35	30
IV	66 bis 70	40	35
V	71 bis 75	45	40
VI	76 bis 80	50	45

[1]An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Forderungen gestellt.

Die Korrekturwerte nach Tabelle 9 und 10 der DIN 4109 zu beachten.

Für Schlafzimmer, Kinderzimmer und schutzbedürftigen Räume mit ähnlicher Nutzung im Lärmpegelbereich III und höher sind die Fenster mit schalldämmenden Lüftungsöffnungen zu versehen, die die Einhaltung der resultierenden Luftschalldämmung (Rw',res) des gesamten Außenwandbauteiles gewährleisten.

Das Maß des tatsächlichen Schallschutzes hängt stark von der Raumgeometrie und dem Anteil der „verlärmten“ Fassade ab, also dem Verhältnis zwischen Außenbauteilen zur Grundfläche eines Raumes. Die globalen Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile eines Raumes sind Grundlage für die Bemessung. Nachdem die globale Anforderung an die Schalldämmung der Außenbauteile eines Raumes erfolgt ist, werden im nächsten Schritt die einzelnen Bauteile so dimensioniert, dass die globalen Anforderungen unter konstruktiven und wirtschaftlichen Aspekten erfüllt werden.
Massive Wände, wie Kalksandsteinwände oder Betonwände erfüllen in der Regel Schalldämmmaße von über 50 dB. Die in der Praxis erreichbaren Schalldämmmaße von Fenstern sind deutlich niedriger. Deshalb wird die erreichbare Gesamt-Schalldämmung in der Regel durch die schalltechnisch schwächeren Bauteile, wie Fenster / Türen / Rolladenkästen sowie Lüftereinrichtungen bestimmt.

Unter Berücksichtigung der hier zugrunde liegenden und zu beachtenden Anforderungen an den Schallschutz ist absehbar, dass sich hohe Aufwendungen ergeben können.

Auswirkungen auf die Umgebung ergeben sich in Folge der Planung nicht, wenn die hierzu gutachterlich beurteilten Rahmenbedingungen eingehalten werden. Der Gutachter führt hierzu aus:

„Auswirkungen von Nutzungen im Plangebiet auf die Umgebung
Die örtliche Situation lässt tagsüber gewerbliche, sportliche oder freizeitmäßige Nutzungen zu, die im Einzelfall jedoch Einschränkungen unterliegen können. In

der Nacht sind die Einschränkungen aufgrund der unmittelbaren Nähe zur vorhandenen Wohnbebauung am Uferweg besonders hoch. Durch Gebietsgliederungen, die lärmintensivere Nutzungen zur Bahnstrecke hin und leisere Einrichtungen zur Wohnbebauung am Uferweg hin vorsehen, lässt sich eine Optimierung des Nutzungspotenzials erreichen.

Auch im Hinblick auf die Regelungen zum Schutz vor Verkehrslärmbelastungen mit den Immissionsgrenzwerten der *16. BImSchV* als obere Schwellen des Abwägungsrahmens kommt man zum Ergebnis, dass Nachfolgenutzungen auf dem ehemaligen Speicher- und Mühlengelände einem gewissen Maß an Einschränkungen unterliegen. Verkehrsintensive Betriebe und Einrichtungen sind nur bedingt zur Ansiedlung geeignet.

Bei einer Asphaltierung des Uferweges erhöhen sich die zur Verfügung stehenden Verkehrskontingente durch den Wegfall des Pflasterzuschlages von 3 dB(A). Man würde sich damit „Luft“ verschaffen für das Nutzungspotential des Mühlengeländes.“

8.8 Flächenbilanz

Flächennutzung	**Flächengröße**
Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung	
SO 1.1 F +TI	5.102,0 m²
SO 1.2 F+TI+W	5.790,0 m²
SO 2	5.121,0 m²
SO 3	4.738,0 m²
Bauflächen gesamt	**20.751,0 m²**
Grünflächen	
Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage	1.695,0 m²
Private Grünfläche mit Zweckbestimmung Gliederungsgrün	1.155,0 m²
private Grünfläche mit Zweckbestimmung Steuobstwiese	2.968,0 m²
Grünflächen gesamt	**5.818,0m²**
Gesamtfläche	**26.569,0 m² ≈ 2,66 ha**

9. Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs.1 LBauO M-V können örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Hierzu bedarf es im weiteren Verfahren die Abstimmung mit der zuständigen Denkmalbehörde.

10. Verkehrliche Erschließung

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

11. Klimaschutz

Eingriffe in stadtklimatisch relevante Flächen ergeben sich in Folge der Planung nicht. Es ist nicht davon auszugehen, dass durch die Planung die Durchlüftungssituation im Bereich der angrenzenden Bebauung nachhaltig gestört werden würde.
Der Bebauungsplan trifft keine zwingenden Festsetzungen zur Nutzung regenerativer Energien. Er schließt die Nutzung regenerativer Energien oder sonstige bauliche Maßnahmen zum Klimaschutz nicht aus, oder erschwert diese erheblich. Insofern ist eine den Klimaschutzzielen entsprechende Nutzung und Bebauung möglich.

12. Ver- und Entsorgung

12.1 Wasserversorgung

Die Gemeinde Bad Kleinen gehört zum Verbandsgebiet des Zweckverbandes Wismar. Die Trinkwasserversorgung 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. Der Anschluss des Plangebietes an die zentrale Wasserversorgung ist im weiteren Planverfahren abzustimmen.

12.2 Abwasserbeseitigung – Schmutzwasser

Die Gemeinde Bad Kleinen gehört zum Verbandsgebiet des Zweckverbandes Wismar. In Bad Kleinen besteht eine zentrale Kläranlage. Das anfallende Schmutzwasser ist überwiegend durch die Herstellung neuer Anlagen mit Anbindung an das vorhandene System zur Schmutzwasserableitung anzubinden.
Die Anschlussgestattungen an die bestehenden Ver- und Entsorgungssysteme sind im Rahmen des weiteren Planverfahrens mit dem Zweckverband Wismar abzustimmen.

12.3 Abwasserbeseitigung – Oberflächenwasser

Das anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit auf den Grundstücken zu versickern. Da die Gemeinde keine satzungsrechtliche

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. Die abschließenden Regelungen sind im weiteren Planverfahren abzustimmen.

12.4 Brandschutz/ Löschwasser

Die Löschwasserversorgung ist durch die Wasserentnahme aus dem Schweriner See gesichert. Das Plangebiet befindet sich im Umkreis von 300 m zum Schweriner See. Es handelt sich um Bestandsflächen. Die Regelungen zur Löschwasserversorgung und Löschwasserentnahme sind im weiteren Planverfahren zu präzisieren.

12.5 Energieversorgung

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. Die abschließenden Regelungen sind im weiteren Planverfahren abzustimmen.

12.6 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 des Plangebietes möglich ist, ist im weiteren Planverfahren mit dem Versorgungsunternehmen abzustimmen.

12.7 Telekommunikation

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

12.8 Abfallentsorgung

Die Beseitigung des anfallenden Haus- und Gewerbemülls erfolgt aufgrund der gültigen Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg. Die Grundstücke sind an die öffentliche Abfallbeseitigung anzuschließen.

13. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Innerhalb des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages (AFB) ist darzulegen, inwiefern die Auswirkungen des Vorhabens auf die Verbotstatbestände des § 44 Abs.1 des BNatSchG wirken. Weiterhin ist, zur Berücksichtigung des Europarechtes zu prüfen, ob gegen einen Verbotstatbestand der FFH- Richtlinie Art. 12, 13 bzw. Art. 5 der VS-RL verstoßen wird. Für dieses Vorhaben gilt insbesondere § 44 Abs. 5, wodurch der Verbotstatbestand eingeschränkt wird:

Gemäß §44 (5) BNatSchG gilt:
„Für nach § 15 zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, gelten die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach Maßgabe der Sätze 2 bis 5.

Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 1 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden. Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV Buchstabe b der Richtlinie 92/43/ EWG aufgeführten Arten gelten die Sätze 2 und 3 entsprechend. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor.“

Die Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange auf der Ebene der Bauleitplanung erfolgt unter Berücksichtigung des Merkblattes: „Hinweise zum gesetzlichen Artenschutz gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz auf der Ebene der Bauleitplanung“ (Quelle: Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern; Merkblatt: Hinweise zum gesetzlichen Artenschutz gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz auf der Ebene der Bauleitplanung; November 2010):

<u>Kurzdarstellung der relevanten Verbote</u>
„Schädigungsverbot (ggf. im Zusammenhang mit dem Tötungsverbot, § 44 Abs. 1 Nr. 3 und 4 in Verbindung § 44 Abs. 5 BNatSchG; ggf. im Zusammenhang mit § 44 Abs. 1 Nr. 1): *Es ist verboten, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören oder wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.*
Das Verbot tritt ein, wenn die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätte für die betroffenen Tierindividuen bzw. der (besiedelte) Pflanzenstandort nicht durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen („CEF“) im räumlichen Zusammenhang erhalten wird.

Unvermeidbare Tötung oder Verletzung von Tieren, die im Zusammenhang mit der Schädigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten auftritt, kann ebenfalls durch Maßnahmen zur Funktionserhaltung ohne Eintreten des Verbotes ausgeglichen werden.

Störungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 2)“ *Es ist verboten, wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören.*

Das Verbot tritt ein, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.
Das Eintreten des Verbotstatbestandes kann durch populationsstützende Maßnahmen vermieden werden.

Tötungsverbot (ohne Zusammenhang mit Schädigungsverbot, § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG): *Es ist verboten, wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.*
Das Verbot: tritt ein, wenn sich das Lebensrisiko von Individuen der geschützten Arten aufgrund der Realisierung der Planung (i.d.R. betriebsbedingt) signifikant erhöht, umfasst auch unbeabsichtigte Tötung oder Verletzung und ist nicht durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen („CEF“) zu überwinden.“

Danach sind nachfolgende Arten zu berücksichtigen:

I alle wildlebenden Vogelarten
II sämtlichen Arten des Anhangs IVa FFH-RL,
III Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IVb der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten

Innerhalb des Vorhabenstandortes befinden sich mehrere nicht mehr genutzte Gebäude. Darunter auch ein Silogebäude mit einer Höhe von über 35 m. Flächenhafte Gehölze und größere Einzelbäume sind vorhanden. Nordwestlich grenzen Flächen der Deutschen Bahn an.
Es wird vom Fachgutachter Martin Bauer empfohlen das Gelände und die insbesondere die Gebäude des Plangebietes zu untersuchen.

Relevanzprüfung

I alle wildlebenden Vogelarten

Im Bereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes können, unter Berücksichtigung der vorhandenen Biotopstrukturen, störunempfindliche Arten wie z.B.: Amsel, Blaumeise, und Kohlmeise das Plangebiet als Nahrungshabitat nutzen. Potentielle Bruthabitate sind mit den flächenhaften Gehölzen und den Einzelbäumen ebenfalls vorhanden. Das Potential des Vorkommens von Bodenbrütern wird aufgrund der Lage im Siedlungsraum, der starken Verinselung und der Lärmemissionen durch die Anlagen der Deutschen Bahn als gering eingeschätzt, da der Nutzungsdruck durch die benachbarten Frequentierungen und den Prädatorendruck (Hunde und Katzen) als zu hoch eingeschätzt wird.
Es wird vom Fachgutachter Martin Bauer empfohlen, das Gelände und die insbesondere die Gebäude des Plangebietes auf Quartiere von Brutvögeln in und an den Gebäuden zu untersuchen.
Zielstellung ist es, die Funktion der Gebäude für die Artengruppe der Brutvögel zu erfassen und zu bewerten. Die Gebäude besitzen eine potenzielle Bedeutung als Brutplatz für Brutvogelarten wie z.B. Mauersegler, Dohle, Rauchschwalbe, Mehlschwalbe, Bachstelze und Hausrotschwanz. Insbesondere hinsichtlich der Arten Mauersegler, Dohle, Rauchschwalbe und

Mehlschwalbe, die mehrjährig Bruthabitate nutzen, besteht potenziell ein artenschutzrechtlicher Tatbestand.

II sämtliche Arten des Anhangs IVa FFH-RL

III Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IVb der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten

Als Grundlage wird die Tabelle des LUNG: „In Mecklenburg-Vorpommern lebende, durch Aufnahme in den Anhang IV der FFH- Richtlinie „streng geschützte“ Pflanzen und Tierarten“, Stand 25.10.2012 verwendet. Die Spalte 4 wurde unter Berücksichtigung der örtlichen Biotopstrukturen und der Lebensraumansprüche der Arten ergänzt.

1	2	3	4
Gruppe	**wiss. Artname**	**dt. Artname**	**Relevanz im Plangebiet**
Gefäß-pflanzen	Angelica palustris	Sumpf-Engelwurz	Für die Arten sind keine geeigneten Biotopstrukturen im Plangebiet vorhanden. Daher kann ein Vorkommen ausgeschlossen werden.
Gefäß-pflanzen	Apium repens	Kriechender Scheiberich, -Sellerie	
Gefäß-pflanzen	Botrychium simplex	Einfacher Rautenfarn	
Gefäß-pflanzen	Caldesia parnassifolia	Herzlöffel	
Gefäß-pflanzen	Cypripedium calceolus	Frauenschuh	
Gefäß-pflanzen	Jurinea cyanoides	Sand-Silberscharte	
Gefäß-pflanzen	Liparis loeselii	Sumpf-Glanzkraut, Torf-Glanzkraut	
Gefäß-pflanzen	Luronium natans	Schwimmendes Froschkraut	
Weichtiere	Anisus vorticulus	Zierliche Tellerschnecke	Da keine geeigneten Gewässer vorhanden sind, ist das Vorkommen ausgeschlossen.
Weichtiere	Unio crassus	Gemeine Bachmuschel	
Libellen	Aeshna viridis	Grüne Mosaikjungfer	Für die Arten sind keine geeigneten Biotopstrukturen im Plangebiet vorhanden, daher kann das Vorkommen ausgeschlossen werden.
Libellen	Gomphus flavipes	Asiatische Keiljungfer	
Libellen	Leucorrhinia albifrons	Östliche Moosjungfer	
Libellen	Leucorrhinia caudalis	Zierliche Moosjungfer	
Libellen	Sympercna paedisca	Sibirische Winterlibelle	
Libellen	Leucorrhinia pectoralis	Große Moosjungfer	
Käfer	Cerambyx cerdo	Heldbock	Geeignete, bevorzugte Stieleichen kommen im Plangebiet nicht vor, daher kann eine Betroffenheit der Art ausgeschlossen werden.
Käfer	Dytiscus	Breitrand	Da keine geeigneten Gewässer vorhanden

1	2	3	4
Gruppe	**wiss. Artname**	**dt. Artname**	**Relevanz im Plangebiet**
	latissimus		sind, ist das Vorkommen ausgeschlossen.
Käfer	Graphoderus bilineatus	Schmalbindiger Breitflügel-Tauchkäfer	
Käfer	Osmoderma eremita	Eremit, Juchtenkäfer	Geeignete, bevorzugte Stieleichen kommen im Plangebiet nicht vor, daher kann eine Betroffenheit der Art ausgeschlossen werden.
	Euphydryas maturna	Eschen-Scheckenfalter	Für die Arten sind keine geeigneten Biotopstrukturen (lichte Eschenwälder) im Plangebiet vorhanden, daher kann das Vorkommen ausgeschlossen werden.
Falter	Lycaena dispar	Großer Feuerfalter	Da keine geeigneten Feuchtgebiete/ Überflutungsräume vorhanden bzw. betroffen sind, kann das Vorkommen ausgeschlossen werden.
Falter	Lycaena helle	Blauschillernder Feuerfalter	Da keine geeigneten Feuchtgebiete/ Überflutungsräume/ Moorwiesen etc. vorhanden sind, kann das Vorkommen ausgeschlossen werden.
	Maculinea arion	Schwarzfleckiger Ameisen-Bläuling	Aufgrund hoher Ansprüche an seinen Lebensraum (Magerrasen und Wacholderheiden mit reichlich Feldthymian) kann das Vorkommen ausgeschlossen werden
Falter	Proserpinus proserpina	Nachtkerzen-schwärmer	Da keine geeigneten Feuchtgebiete/ Überflutungsräume/ feuchte Staudenfluren im Plangebiet vorhanden sind, kann das Vorkommen ausgeschlossen werden.
Fische	Coregonus oxyrinchus 01)	Nordseeschnäpel	Für die Arten sind keine geeigneten Biotopstrukturen im Plangebiet vorhanden.
Fische	*Acipenser sturio*	*Europäischer Stör (Erg Mai09)*	
Fische	Acipenser oxyrinchus	*Atlantischer Stör*	
Lurche	Bombina bombina	Rotbauchunke	Das nordwestlich des Plangebietes vorhandene Regenrückhaltebecken, unmittelbar neben den Anlagen der Deutschen Bahn, weist eine geschlossene Ufervegetation auf. Aufgrund der starken Verinselung wird das Potential des Vorkommens der Anhang IV Arten als sehr gering eingeschätzt. Eine artenschutzrechtliche Relevanz wird daher nach derzeitigem Kenntnisstand ausgeschlossen.
Lurche	Bufo calamita	Kreuzkröte	
Lurche	Bufo viridis	Wechselkröte	
Lurche	Hyla arborea	Laubfrosch	
Lurche	Pelobates fuscus	Knoblauchkröte	
Lurche	Rana arvalis	Moorfrosch	
Lurche	Rana dalmatina	Springfrosch	
Lurche	Rana lessonae	Kleiner Wasserfrosch	
Lurche	Triturus cristatus	Kammmolch	Aufgrund der starken Verinselung wird das Potential des Vorkommens als sehr gering eingeschätzt. Eine artenschutzrechtliche Relevanz wird daher nach derzeitigem

1	2	3	4
Gruppe	**wiss. Artname**	**dt. Artname**	**Relevanz im Plangebiet**
			Kenntnisstand ausgeschlossen.
Kriechtiere	Coronella austriaca	Schlingnatter	Geeignete Biotope sind nicht vorhanden. Ein Vorkommen kann daher ausgeschlossen werden.
Kriechtiere	Emys orbicularis	Europäische Sumpfschildkröte	Da keine geeigneten Gewässer und Lebensbedingungen vorhanden sind, ist das Vorkommen ausgeschlossen.
Kriechtiere	Lacerta agilis	**Zauneidechse**	Der Fachgutachter empfiehlt eine Untersuchung des Vorhabenstandortes aufgrund der potentiellen Lebensräume (Bahndämme offene, halboffene Vegetationsflächen). Dazu sollen im Gebiet, vor allem im Bereich der Bahndämme und in den trockenen Saumstrukturen Reptilienbleche ausgelegt und zwischen Mai und August insgesamt fünfmal kontrolliert werden. **Alternativ wäre das Vorkommen der Art potentiell anzunehmen, Maßnahmen wären erforderlich.**
Meeressäuger	Phocoena phocoena	Schweinswal	Geeignete Biotope sind nicht vorhanden. Ein Vorkommen kann daher ausgeschlossen werden.
Fledermäuse	Barbastella barbastellus	**Mopsfledermaus**	Es wird vom Fachgutachter Martin Bauer empfohlen das Gelände und die insbesondere die Gebäude des Plangebietes auf Quartiere von Fledermäusen zu untersuchen. Zielstellung ist es, die Funktion der Gebäude für die Artengruppe der Fledermäuse zu erfassen und zu bewerten. Die Gebäude besitzen potenziell eine Bedeutung als Vermehrungshabitat sowie als Winterquartier für gebäudebewohnende Fledermausarten. Es besteht potenziell ein artenschutzrechtlicher Tatbestand. Neben den Gebäuden sind ebenfalls betroffene Einzelbäume mit einem Stammdurchmesser von mehr als 40 cm zu betrachten.
Fledermäuse	Eptesicus W nilssonii	**Nordfledermaus**	
Fledermäuse	Eptesicus serotinus	**Breitflügelfleder-maus**	
Fledermäuse	Myotis brandtii	**Große Bartfledermaus**	
Fledermäuse	Myotis dasycneme	**Teichfledermaus**	
Fledermäuse	Myotis daubentonii	**Wasserfleder-maus**	
Fledermäuse	Myotis myotis	**Großes Mausohr**	
Fledermäuse	Myotis mystacinus	**Kleine Bartfledermaus**	
Fledermäuse	Myotis nattereri	**Fransenfleder-maus**	
Fledermäuse	Nyctalus leisleri	**Kleiner Abendsegler**	
Fledermäuse	Nyctalus noctula	**Abendsegler**	
Fledermäuse	Pipistrellus nathusii	**Rauhhautfleder-maus**	
Fledermäuse	Pipistrellus pipistrellus	**Zwergfleder-maus**	
Fledermäuse	Pipistrellus pygmaeus	**Mücken-fledermaus**	
Fledermäuse	Plecotus auritus	**Braunes Langohr**	
Fledermäuse	Plecotus	**Graues Langohr**	

1	2	3	4
Gruppe	**wiss. Artname**	**dt. Artname**	**Relevanz im Plangebiet**
	austriacus		
Fledermäuse	Vespertilio murinus	**Zweifarb-fledermaus**	
Landsäuger	Bison bonasus	Wisent	Für die Arten sind keine geeigneten Biotopstrukturen im Plangebiet vorhanden.
Landsäuger	Castor fiber	Biber	
Landsäuger	Cricetus cricetus	Europäischer Feldhamster	
Landsäuger	Canis lupus	Wolf	
Landsäuger	Felis sylvestris	Wildkatze	
Landsäuger	Lynx lynx	Eurasischer Luchs	
Landsäuger	Muscardinus avellanarius	Haselmaus	
Landsäuger	Muscardinus avellanarius	Europäischer Wildnerz	
Landsäuger	Sicista betulina	Waldbirkenmaus	
Landsäuger	Ursus arctos	Braunbär	

Besitz- und Vermarktungsverbote nach (2) des §44 des BNatSchG werden nicht berührt.

Die Bestimmungen der Abschnitte 3 und 4 des §44 des BNatSchG sind nicht betroffen.

Auswirkungen des Vorhabens
Die städtebaulichen Ziele und das Konzept sind in der Begründung zum Bebauungsplan dargestellt. Unterschieden wird nach bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen.

Baubedingte Auswirkungen
Als baubedingte Wirkungen werden alle im unmittelbaren Zusammenhang mit der Bautätigkeit für die Vorhaben stehenden Beeinträchtigungen bezeichnet. Diese Auswirkungen beziehen sich auf das gesamte Plangebiet. Die baubedingten Beeinträchtigungen entstehen durch:

- Baustelleneinrichtung (Materiallagerplätzen, Baustofflagerung, Bodenkippen, Versorgungsanlagen in der Bauphase, Aufstellen von Großmaschinen, Aufstellen von Sanitäreinrichtungen);
- Abriss- und Umbaumaßnahmen,
- Rodungsarbeiten,
- Erschließungsarbeiten (Erdarbeiten, Einsatz von Baumaschinen und -fahrzeugen, erhöhtes Verkehrsaufkommen, Anlieferungen von Böden bzw. Schütt- und Leitungsmaterialien);
- Hochbau (Bodenumsetzungen, Einsatz von Baustellentechnik, Fahrzeuge und Großmaschinen, Anlieferverkehr der Materialtransporte).

Weiterhin möglich sind:
- Beeinträchtigung benachbarter, nicht unmittelbar betroffener Biotope als Nahrungsraum und zur Jungenaufzucht insbesondere durch die zusätzliche Lärmentwicklung und Bewegungs- / Bauabläufe;
- Vertreibung nicht standortgebundener Tierarten aus dem unmittelbaren Baustellenbereich während der Bauzeit ;
- Beeinträchtigungen durch zusätzliche Emissionen (Abgase, Stäube, Verlärmung,) und Lichtreize;
- erhöhte Kollisionsgefahr zwischen Baufahrzeugen und Tieren.

Anlagebedingte Auswirkungen
Anlagebedingte Auswirkungen beziehen sich auf die dauerhafte Inanspruchnahme von Flächen, durch Versiegelung und Nutzungsänderung.

Betriebsbedingte Auswirkungen
Betriebsbedingte Auswirkungen resultieren aus der Nutzung des Vorhabenstandortes.
Als Beeinträchtigungen sind vor allem relevant:
- zusätzliche Schadstoff- und Lärmemissionen, visuelle Störreize (Licht, Bewegung);
- zusätzliche Lärm-, Geräusch- und Bewegungsstörungen;
- zusätzliche Scheuchwirkung.

Eine betriebsbedingte Tötung einzelner Individuen durch Kfz kann nicht ausgeschlossen werden. Es besteht jedoch kein besonders großes Kollisionsrisiko. Unvermeidbare betriebsbedingte Tötungen durch Kollisionen mit Kfz fallen grundsätzlich nicht unter den Verbotstatbestand. Dies stimmt mit der Auffassung der Europäischen Kommission überein, die im Guidance Dokument Nr. II.3.6 RN 83 „roadkills“ als unabsichtliches Töten behandelt.

Die ordnungsgemäße Entsorgung entstehender Abfälle und Abwasser wird vorausgesetzt.

Prüfung der Einhaltung der Vorschriften des § 44 BNatSchG in Verbindung mit Abs. 5
Betrachtet werden die relevanten Arten/ Artengruppen die vom Vorhaben betroffen sein könnten.

Verbote:
- § 44 Abs.1 Nr. 1 BNatSchG: Es ist verboten, wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

- § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG: Es ist verboten, wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs-und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.

- § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG: Es ist verboten, Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören:

- **Auswirkungen des Vorhabens auf die Verbote § 44 Abs.1 BNatSchG:**

I alle wildlebenden Vogelarten

I alle wildlebenden Vogelarten/ Arten, deren potentielles Vorkommen nicht ausgeschlossen werden kann	
Artengruppe/ Art	Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens auf die Verbote des § 44 Abs.1 BNatSchG
Tötungen einzelner Individuen während der Bauzeit können nahezu ausgeschlossen werden, da die Vögel den Baumaschinen ausweichen können. Das Risiko, beim Überfliegen der Straßen durch Kfz getötet zu werden, ist wesentlich höher einzuschätzen. Ein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG liegt demnach nicht vor. Da häufige, störunempfindliche Arten des Siedlungsraumes überwiegen, werden baubedingte Verlärmungen, voraussichtlich unerhebliche Auswirkungen verursachen.	
potentiell vorhandene heimische störunempfind-liche Arten des Siedlungs-raumes der Gehölze	Durch die Auswirkungen des Vorhabens können Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 bis 3 BNatSchG eintreten, welche sich erheblich auf die potentielle lokale Population auswirken können. Um die Verbote nicht zu berühren, **sind Rodungen von Gehölzen außerhalb der Brutzeit vorzunehmen.** Dabei ist zu beachten, dass Bäume mit einem Stammdurchmesser von mehr als 40 cm, als auch Fledermausquartier dienen können (siehe Artengruppe Fledermäuse).
potentiell vorhandene Gebäudebrüter	Durch die Auswirkungen des Vorhabens können Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG eintreten, welche sich erheblich auf die lokale Population auswirken können. Werden Nester von Gebäudebrütern festgestellt, wird die Festlegung von Abriss- bzw. Umbauzeiten erforderlich. Weiterhin können Ersatzmaßnahmen (Schaffung von Quartieren für Gebäudebrüter) erforderlich werden, welche mit der zuständigen Behörde abzustimmen sind.
II sämtlichen Arten des Anhangs IVa FFH-RL	
Zauneidechse	Durch die Auswirkungen des Vorhabens können Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG eintreten, da ein Vorkommen der Art potentiell anzunehmen ist.

I alle wildlebenden Vogelarten/ Arten, deren potentielles Vorkommen nicht ausgeschlossen werden kann	
Artengruppe/ Art	Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens auf die Verbote des § 44 Abs.1 BNatSchG
Fledermäuse	Die Gebäude besitzen potenziell eine Bedeutung als Vermehrungshabitat sowie als Winterquartier für gebäudebewohnende Fledermausarten. Ebenso können Einzelbäume größerer Stammumfänge als Quartier oder Wochenstube fungieren. Werden Wochenstuben, Sommer- oder Winterquartiere von Fledermäusen festgestellt, sind Festlegungen von Abriss- bzw. Umbauzeiten erforderlich. Weiterhin würden dann Ersatzmaßnahmen (Schaffung von Fledermausquartieren) erforderlich werden, welche mit der zuständigen Behörde abzustimmen sind.

Zusammenfassung und Maßnahmen

In Auswertung der Betrachtungen zu möglicherweise betroffener Arten/ Artengruppen und mögliche Auswirkungen des Vorhabens auf diese wird nachfolgend zusammenfassend festgestellt:

Nach derzeitigem Kenntnisstand kommen artenschutzrechtlich relevante Pflanzenarten im Bereich des Vorhabenstandortes nicht vor. Durch die Umsetzung der Planungsziele des Bebauungsplanes können potentiell vorkommende Brutvögel, Reptilien und Fledermäuse des Anhang IV der FFH-RL betroffen sein.

Der zeitliche, qualitative und quantitative Rahmen von Bau- und Abrissmaßnahmen ist derzeit nicht absehbar. Im Planverfahren ist daher der erforderliche Umfang faunistischer Kartierungen mit der zuständigen Behörde abzustimmen.

Bezüglich der geplanten Bautätigkeiten ist es somit erforderlich, auf zukünftige Artenschutzbetrachtungen hinzuweisen, die durch den Bauherren/ Vorhabenträger selbst zu erbringen sind. Vor Beginn der Baumaßnahmen sind die Anforderungen an den Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG zu beachten und zu prüfen.

Vorsorglich sollten nachfolgende Maßnahmen zur Beachtung im Rahmen der Ausführungsplanung als Hinweise in den Textteil B aufgenommen werden. Damit soll ausgeschlossen werden, das Artenschutzrechtliche Belange der Umsetzung der Planungsziele des Bebauungsplanes entgegenstehen:

Artenschutzrechtliche Belange

1. Gehölze

Die Beseitigung von Gehölzen darf gemäß § 39 (5) Satz 2 des Bundesnaturschutzgesetzes nur im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 1. März

durchgeführt werden. Ausnahmen sind zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb der Flächen keine Brutvögel brüten und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt. Dieser Nachweis, dass keine besonders geschützten Brutvögel vorkommen bzw. erheblich beeinträchtigt werden, ist durch den Bauherren/ Vorhabenträger der zuständigen Behörde rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahmen vorzulegen.

2. Fledermäuse

Zur Vermeidung der Tötung von Fledermäusen sind alle Bäume mit einem Stammdurchmesser von mehr als 40 cm, die zur Rodung vorgesehen sind, vor Abnahme durch einen Fachgutachter auf Besatz durch Fledermäuse zu prüfen. Aufgefundene Tiere sind vorsichtig zu bergen und artgerecht zu versorgen.

3. Fledermäuse und Gebäudebrüter

Vor dem Abriss bzw. dem Umbau von Gebäuden sind diese fachgutachterlich hinsichtlich möglicher Quartiere, Wochenstuben oder Nester von Fledermäusen und Gebäudebrüter zu untersuchen. Mit einem geplanten Umbau oder Abriss der im Plangebiet vorhandenen Gebäude darf erst begonnen werden, wenn durch den Bauherren/ Vorhabenträger Nachweise erbracht wurden, dass die Artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 (1) des Bundesnaturschutzgesetzes eingehalten werden. Dieser Nachweis, dass keine Fledermäuse oder Gebäudebrüter vorkommen bzw. nicht erheblich beeinträchtigt werden, ist durch den Bauherren bzw. Vorhabenträger der zuständigen Behörde rechtzeitig vor Beginn von Baumaßnahmen vorzulegen.
Werden Wochenstuben, Sommer- oder Winterquartiere von Fledermäusen oder Nester von Gebäudebrütern (Schwalben) festgestellt, ist die zuständige Behörde zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzustimmen. Abriss- bzw. Umbauzeiten sind festzulegen. Weiterhin werden Ersatzmaßnahmen (Schaffung von Fledermausquartieren oder Quartieren für Gebäudebrüter) erforderlich, welche mit der zuständigen Behörde abzustimmen sind.

4. Zauneidechse

Mit den Bautätigkeiten darf erst begonnen werden, wenn durch den Bauherren/ Vorhabenträger Nachweise erbracht wurden, dass die Artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44(1) des Bundesnaturschutzgesetzes bezüglich der Zauneidechse eingehalten werden. Dieser Nachweis, dass keine Zauneidechsen vorkommen bzw. nicht erheblich beeinträchtigt werden, ist durch den Bauherren bzw. Vorhabenträger der zuständigen Behörde rechtzeitig vor Beginn von Baumaßnahmen vorzulegen.
Kann ein Vorkommen bzw. eine erhebliche Beeinträchtigung des Erhaltungszustandes der lokalen Population der Zauneidechse nicht ausgeschlossen werden, ist die weitere Vorgehensweise mit der zuständigen Behörde festzulegen. Beispielsweise könnten die betroffenen Flächen mit einem mobilen Amphibienzaun, den Zauneidechsen nicht erklettern können, eingezäunt werden. Der Zeitpunkt der Einzäunung ist mit der zuständigen Behörde in Abhängigkeit des geplanten Baubeginns festzulegen. Die Zauneidechsen und andere vorgefundene Arten sind mittels Eimern und /oder Handfang einzusammeln und außerhalb der eingezäunten Fläche zu verbringen. Der Amphibienzaun bleibt während der gesamten Baumaßnahme bestehen und ist jeden Tag nach Bauende zu schließen.

5. Informationspflicht
Die Hinweise zu den artenschutzrechtlichen Belangen sind den bauausführenden Firmen aktenkundig zu machen.

6. Monitoring
Insofern artenschutzrechtliche Belange betroffen sind, ist die Wirksamkeit der im Text Teil B unter Hinweise zu den Artenschutzrechtlichen Belangen aufgeführten Maßnahmen im Rahmen der Überwachung gemäß § 44 BNatSchG zu prüfen. Dazu ist ein dreijähriges Monitoring vorzunehmen, um ggf. Nachbesserungen der Festlegungen festzulegen. Während der Vegetationsperiode sind dazu jährlich mindestens drei Aufnahmen des faunistischen Bestandes der betroffenen Artengruppe vorzunehmen. Wird eine erhebliche Verschlechterung des Erhaltungszustandes der betroffenen Artengruppe bzw. Art festgestellt, sind in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde Nachbesserungen abzustimmen. Dann sind andere oder zusätzliche Maßnahmen auch außerhalb des Plangebietes durchzuführen und das Monitoring ist um weitere 3 Jahre zu verlängern.

Begründung der Maßnahmen:
Die zuvor genannten Maßnahmen werden erforderlich, um die artenschutzrechtlichen Belange gemäß § 44 BNatSchG auf der Ebene der Bauleitung hinreichend zu berücksichtigen. Erhebliche Beeinträchtigungen der lokalen Population potentiell vorkommender Brutvögel, Fledermäuse und Gebäudebrüter können somit vermieden werden.

Die Auswirkungen des Vorhabens, die durch die Planung vorbereitet werden, verstoßen unter Berücksichtigung der genannten Maßnahmen und Vorgehensweise somit nicht gegen die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten des § 44 des BNatSchG. Entsprechend der Vorgaben des (5) des §44 des BNatSchG wird die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang somit weiterhin erfüllt.

14. Auswirkungen der Planung

Mit der Umsetzung der bauleitplanerischen Zielsetzungen ergeben sich auch Auswirkungen auf den vorhandenen naturräumlichen Bestand. Insbesondere werden die ruderalen Flächen, die sich aufgrund der Nutzungsaufgabe zwischenzeitlich entwickelt hatten, durch Umgestaltung und Nutzungsintensivierung betroffen sein. So werden auch die Freiflächen im Gesamtbereich durch eine intensive Nutzung gekennzeichnet sein.

Eine Nutzung der Freiflächen für Sport- und Freizeitaktivitäten in diesem Innenbereich ist Vorrang zu geben gegenüber der Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich.

Verbunden mit der Umnutzung von Flächen und der Herstellung der geplanten Lärmschutzanlagen ist auch die Beseitigung von Gehölzen möglich bzw. sogar notwendig. Sofern eine Beseitigung vorgesehen ist, sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen zu beachten. Weiterhin sind auch die Auswirkungen auf den geschützten Baumbestand zu bewerten. Hierzu ist im

weiteren Planverfahren eine Klarstellung der Lage von vorhandenen geschützten Bäumen (Baumbestand am Uferweg) vorgesehen.

Es ist vorgesehen, die vorhandenen Gebäude und Freiflächen wieder einer sinnvollen Nachnutzung zuzuführen. Damit wird den Anforderungen an einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden entsprochen. Weiterhin können auch bereits vorhandene Erschließungsanlagen mit genutzt werden. Es wird ein städtebaulicher Missstand im Zentrum von Bad Kleinen beseitigt. Unter Berücksichtigung dieser Gründe werden die naturräumlichen Auswirkungen als hinnehmbar bzw. lösbar angesehen.

Bereits bei der Darlegung zu den Gründen für die Planung und der Darstellung der Planungsziele wurde dargelegt, dass es Ziel ist, diesen Bereich, der aus städtebaulicher Sicht für die Gemeinde Bad Kleinen von großer Bedeutung ist, möglichst für eine fremdenverkehrliche Nutzung vorzubereiten. Der Umfang an Aktivitäten wurde dargestellt. Die Gemeinde ist darum bemüht, den vorhandenen Bestand an denkmalgeschützten Gebäuden einer sinnvollen Nachnutzung zuzuführen.

Im Zusammenhang mit der Überprüfung der Auswirkungen der Planung auf die vorhandene Umgebung ergeben sich für die Nutzung limitierende Faktoren. Aktivitäten innerhalb des Gebietes dürfen nicht zu Beeinträchtigungen der Nutzungen in der Umgebung führen; darüber hinaus dürfen auch Auswirkungen des Zu- und Abfahrtsverkehrs die vorhandenen und bestehenden Schutzansprüche der vorhandenen Bebauung nicht beeinträchtigen.

Im Zusammenhang mit der Überprüfung der Anforderungen zum Schutz vor Verkehrslärm von der Eisenbahn wird die Gemeinde Bad Kleinen Abstimmungen mit der Deutschen Bundesbahn suchen, um eine Verbesserung der Lärmsituation im Ort zu erreichen. Auswirkungen, die durch ausgleichende Festsetzungen im Bebauungsplan relativiert werden, wären auch in anderen Bereichen zu überprüfen, um gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse zu sichern

15. Nachrichtliche Übernahmen

15.1 Bau- und Kulturdenkmale/ Bodendenkmale

Im Plangeltungsbereich befinden sich Baudenkmale, die als solche gekennzeichnet wurden. Bodendenkmale sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht bekannt.
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 oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu

gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG Mecklenburg-Vorpommern unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden (vgl. § 11 Abs.3 DSchG M-V).

15.2 Gewässerschutzstreifen

Die Gemeinde Bad Kleinen liegt am Schweriner Außensee. Dieser ist als Bundeswasserstraße ein Gewässer erster Ordnung, für das das Staatliche Amt für Umwelt und Natur Schwerin zuständig ist.

Teile des Plangeltungsbereiches befinden sich im Küsten- und Gewässerschutzstreifen gemäß § 29 Naturschutzausführungsgesetz (NatschAG M-V) vom 23.02.2011. Der maßgebliche Küsten- und Gewässerschutzstreifen wurde nachrichtlich übernommen.
Ausnahmeanträge zur Unterschreitung des Gewässerschutzstreifens gemäß § 29 Abs. 3 NatSchAG M-V werden durch die Gemeinde Bad Kleinen im Rahmen des weiteren Planverfahrens, soweit erforderlich gestellt.

16. Hinweise

16.1 Verhaltensweise bei unnatürlichen Verfärbungen bzw. Gerüchen des Bodens

Sollten während der Erdarbeiten Hinweise auf Altlasten oder altlastverdächtige Flächen, erkennbar an unnatürlichen Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens, oder Vorkommen von Abfällen, Flüssigkeiten u.ä. (schädliche Bodenverfärbungen) auftreten, ist die Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg als untere Abfallbehörde unverzüglich nach Bekannt werden zu informieren. Grundstücksbesitzer sind als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs oder Bauabfalls nach §§ 10 und 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-AbfG) verpflichtet.

16.2 Bodenschutz

Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind mit der zuständigen Behörde, Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Schwerin, gemäß § 13 BBodSchG die notwendigen Maßnahmen abzustimmen (Sanierungsuntersuchung, Sanierungsplanung, Sanierung bzw. Sicherung). Bei der Erfüllung dieser Pflichten ist die planungsrechtlich zulässige Nutzung der Grundstücke und das sich daraus ergebende Schutzbedürfnis zu beachten, soweit dieses mit den Bodenfunktionen nach § 2 Abs. 2 BBodSchG zu vereinbaren ist. Für jede Maßnahme, die auf den Boden einwirkt, hat der Verursacher die entsprechende Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Bodeneinwirkungen sind zu vermeiden bzw. zu vermindern, soweit das im Rahmen der Baumaßnahmen verhältnismäßig ist. Bei der Sicherung von schädlichen Bodenveränderungen ist zu gewährleisten, dass durch die verbleibenden Schadstoffe keine Gefahr oder erhebliche, nachteilige Belastung für den Einzelnen oder die Allgemeinheit entstehen. Im Falle einer Sanierung muss der Verursacher dafür sorgen, dass

die Vorbelastungen des Bodens bzw. die Altlasten soweit entfernt werden, dass die für den jeweiligen Standort zulässigen Nutzungsmöglichkeiten wieder hergestellt werden.

16.3 Abfall- und Kreislaufwirtschaft

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass von den Baustellen als auch von den fertiggestellten Objekten eine vollständige und geordnete Abfallentsorgung entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises erfolgen kann. Der Grundstücksbesitzer ist als Abfallbesitzer nach §§ 10 und 11 Krw-/AbfG zur ordnungsgemäßen Entsorgung belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Abfälle (verunreinigter Erdaushub bzw. Bauschutt), die nicht verwertet werden können, sind entsprechend §§ 10 und 11 KrW-/ AbfG durch einen zugelassenen Beförderer in einer Abfallbeseitigungsanlage zu entsorgen. Unbelastete Bauabfälle dürfen gemäß § 18 AbfAlG M-V nicht abgelagert werden. Sie sind wieder zu verwerten.

16.4 Munitionsfunde

Nach bisherigen Erfahrungen ist es nicht auszuschließen, dass auch in einem für den Munitionsbergungsdienst als nicht kampfmittelbelastet bekannten Bereich Einzelfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei Tiefbauarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition gefunden werden, sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst ist zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei oder Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.
Wer Kampfmittel entdeckt, in Besitz hat oder Kenntnis von Lagerstellen derartiger Mittel erhält, ist nach § 5 Kampfmittelverordnung verpflichtet dies unverzüglich den örtlichen Ordnungsbehörden anzuzeigen. Nach VOB Teil C und DIN 18299 ist der Bauherr verpflichtet, bei den Angaben zur Baustelle nach Angaben zu vermuteten Kampfmitteln im Bereich der Baustelle sowie zu Ergebnissen von Erkundungs- und Beräumungsmaßnahmen zu machen.

TEIL 2 Ausfertigung

1. Beschluss über die Begründung

Die Begründung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 23 der Gemeinde Bad Kleinen für das Gebiet „Mühle“ für das Mühlengelände wurde gebilligt in der Sitzung der Gemeindevertretung _____.

Bad Kleinen, den (Siegel)

Kreher
Bürgermeister
der Gemeinde Bad Kleinen

2. Arbeitsvermerke

Aufgestellt in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Bad Kleinen durch das:

Planungsbüro Mahnel
Rudolf-Breitscheid-Str. 11
23936 Grevesmühlen
Telefon 0 38 81 / 71 05 – 0
Telefax 0 38 81 / 71 05 – 50

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 23 der Gemeinde Bad Kleinen für das Gebiet „Mühle“, für das Mühlengelände

Hier: Kurzzusammenfassung von Stellungnahmen zum Vorentwurf

Stellungnehmende Behörde und Stelle	Inhalt
II.1 Landkreis Nordwestmecklenburg	
Landkreis Nordwestmecklenburg Untere Wasserbehörde	- Regelung entgegenstehender Belange vorzusehen. - Wasserversorgung sichern. - Wasserwerk gilt nicht mehr. - Schmutzwasserentsorgung regeln. - Regenwasserentsorgung regeln. - Ableitung des Oberflächenwassers abstimmen. - Die Anforderungen an den Gewässerschutz sind entsprechend zu beachten.
Landkreis Nordwestmecklenburg Untere Abfallbehörde	- Keine entgegenstehenden Belange. - Nahrungsmittelbetrieb war vorhanden. - Keine orientierenden Untersuchungen aus Sicht der Gemeinde. Weil Nahrungsmittelbetrieb, werden schädliche Bodenverunreinigungen nicht erwartet. - Hinsichtlich des Bodenschutzes keine Standortalternativen; keine Altlasten aus Sicht der Gemeinde erwartet. Eine Standortalternative wird nicht in Betracht gezogen. Es wird davon ausgegangen, dass keine unrentierlichen Aufwendungen entstehen. - Allgemeine Anforderungen an Abfallentsorgung je nach Bedarf. - Belange des Bodenschutzes sind entsprechend Gesetz zu beachten. Altlasten derzeit nicht bekannt.
Landkreis Nordwestmecklenburg Untere Naturschutzbehörde	- Die entgegenstehenden Belange sind zu regeln. - Nicht im Gewässerschutzstreifen. - Baumschutzbelange sind zu beachten. - ! Verträglichkeit mit dem SPA-Gebiet ist zu untersuchen.
Landkreis Nordwestmecklenburg Untere Immissionsschutzbehörde	- Immissionsschutzrechtlich keine entgegenstehenden Belange in diesem Zusammenhang. Siehe jedoch die Stellungnahme unter II.1.1 und deren Behandlung.
Landkreis Nordwestmecklenburg Rechtsgrundlagen	- Rechtsgrundlagen werden zur Kenntnis genommen.
Landkreis Nordwestmecklenburg Kommunalaufsicht	- Keine Bedenken; Gemeinde ist Planaufsteller, kann die Kosten nicht übertragen.
Landkreis Nordwestmecklenburg Straßenverkehrsamt	- Keine Hinweise und Bedenken.
Landkreis Nordwestmecklenburg Straßenaufsichtsbehörde	- Keine Hinweise und Bedenken.
Landkreis Nordwestmecklenburg Straßenbaulastträger	- Keine Hinweise und Bedenken.
Landkreis Nordwestmecklenburg FD öffentlicher Gesundheitsdienst	- Anforderungen des BauGB in Bezug auf Festsetzungen sind zu beachten.

Stellungnehmende Behörde und Stelle	Inhalt
Landkreis Nordwestmecklenburg Untere Denkmalbehörde	- Keine Einwände. - Begründung ergänzen, dass Änderungen an Baudenkmalen der Abstimmung bedürfen; insbesondere wenn sich Baugrenzen entsprechend ändern. - Hinsichtlich der Höhe wird eine städtebauliche Dominante gesehen! Die soll auch zukünftig so erhalten bleiben.
Landkreis Nordwestmecklenburg Brandschutz	- In Bezug auf die Brandschutzbelange ist zwischen Grundschutz und Objektschutz zu entscheiden. Der Grundschutz ist zu sichern und im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens entsprechend zu beachten. - Flächen für die Feuerwehr sind im erforderlichen Umfang bereit zu stellen. - Löschwasserversorgung ist entsprechend abzusichern.
Landkreis Nordwestmecklenburg Bauleitplanung	- Allgemeine Ausführungen. - Anwendbarkeit § 13a BauGB. - Flächennutzungsplan kann berichtigt werden. - Verfahrensvermerke Katasteramt sind anzupassen. - Der B-Plan Nr. 25 ist in die Beurteilung nach § 13a BauGB einzubeziehen. - Flächen, die verfügbar sind, sind bei der Planung zu betrachten. Fremdflächen der Bahn dürfen nicht einbezogen werden. - In der Zeichenerklärung ist SO1.1 und SO1.2 anstelle SO1 und SO2 zu verwenden. - Das Zeichen für Schallschutz ist entsprechend zu präzisieren. Im großen Plan ist es enthalten. - Die Abgrenzung zur Höhe und zur Nutzung hat jeweils eindeutig zu erfolgen. - In der Zeichenerklärung sind die Ausführungen zu Stellplätzen und zu Böschungen entsprechend zu ergänzen. - Die Art der Nutzung wird erneut behandelt. Hierzu sind insbesondere Ausführungen zu den einzelnen Parts der Nutzung zu führen. Die Gemeinde überprüft, inwiefern ein Mischgebiet oder ein Kerngebiet festgesetzt werden kann. Ein Mischgebiet wäre vorteilhafter, weil hier eine Durchmischung von Wohnen und Gewerbe erfolgt. Voraussetzung ist die Abstimmung mit dem Landkreis. Ein Kerngebiet würde ausscheiden, weil hier der maßgebliche Bezug auf die Handelsfunktion gelegt wird. Abstimmung vor Entwurfs- und Auslegungsbeschluss. - Ansonsten Auseinandersetzung mit den Festsetzungen zu Wohnungen. - In Bezug auf Stellplätze, Garagen und Carports

Stellungnehmende Behörde und Stelle	**Inhalt**
	bleibt die Gemeinde bei ihrer Festsetzung der Zulässigkeit. - Die Information in Bezug auf die Bereithaltung von Unterlagen, die einzusehen sind, wird zur Kenntnis genommen. - Im Plangebiet soll keine Grundflächenzahl und keine GRZ festgesetzt werden. Die Begründung ist zu ergänzen. - Die Baugrenzen und die Höhen verbleiben wie abgestimmt. - Lärmpegelbereiche sind geschossweise festzusetzen. - Die überbaubare Grundstücksfläche nach § 13a BauGB ist entsprechend zu prüfen und zu beurteilen. - Eine entsprechende Darstellung der überbaubaren Grundstücksfläche ist vorzunehmen. - Belange der Ver- und Entsorgung sind zu ergänzen.
Landkreis Nordwestmecklenburg Rad-, Reit- und Wanderwege	- Keine Bedenken.
Landkreis Nordwestmecklenburg Abfallwirtschaftsbetriebe	- Entsorgung erfolgt vom Uferweg.
II.1.1 Landkreis Nordwestmecklenburg Untere Immissionsschutzbehörde	- Im Widerspruch zur Hauptstellungnahme wird hier dargestellt, dass entgegenstehende Belange bestehen, auf die eingegangen werden muss. - Die Beurteilung und Bewertung der Berechnungsgrundlagen wird zur Kenntnis genommen. - Die Lärmpegelbereiche sind konkret festzusetzen. Geschossweise gemäß Gutachten; das Gutachten ist zu ergänzen. - Die Festsetzungsvorschläge zum passiven Schallschutz sind zu beachten. Belüftung sichern durch teilweise öffenbare Fenster. - Die Schutzansprüche umliegender Bebauung sind im Zuge konkreter Genehmigungsverfahren zu gewährleisten; flächenbezogene Schallleistungspegel sind nicht vorgesehen. - Rechtsgrundlagen sind entsprechend zu beachten.
Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Schwerin	- Aus landwirtschaftlicher Sicht keine Anregungen und Bedenken. - Aus Sicht integrierter ländlicher Entwicklung kein Verfahren der Neuregelung der Eigentumsverhältnisse. - Naturschutzfachlich keine Belange des StALU berührt, Behörden und Träger öffentlicher Belange ausreichend beteiligt. - Wasserwirtschaftliche Belange des StALU nicht berührt. - Hinsichtlich der Altlasten Belange gemäß Stellungnahme des Landkreises beachtet.

Stellungnehmende Behörde und Stelle	**Inhalt**
	- Hinsichtlich des Bodenschutzes werden Belange berücksichtigt. - Hinsichtlich des Immissionsschutzes wird TRANSGAS beachtet; befindet sich nach Stellungnahme in ausreichender Entfernung. - Lärmschutzmaßnahmen sind als aktive und passive Schallschutzmaßnahmen vorgesehen. Derzeit sind Immissionsrichtwerte nicht vorgesehen. - Belange der Abfallwirtschaft werden zur Kenntnis genommen.
Amt für Raumordnung und Landesplanung	- Allgemeine Beurteilungsgrundlagen. - Beteiligungsverfahrens nach § 4 Abs. 2 BauGB vorgesehen. - Vorgelegte Unterlagen und Planungsziel werden zur Kenntnis genommen. - Raumordnerische Bewertung wird zur Kenntnis genommen. - Bei Änderung der Beurteilungsgrundlagen für die landesplanerischen Hinweise wird eine erneute Stellungnahme notwendig; dies erfolgt ohnehin im Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB.
Bergamt Stralsund	- Keine planrelevanten Belange.
Straßenbauamt Schwerin	- Keine Belange vorgetragen, weil keine Landes- und Bundesstraßen berührt sind.
IHK	- Zustimmung wird zur Kenntnis genommen. - Keine Hinweise und Einwendungen.
DB Services Immobilien GmbH	- Hinweise zur Struktur der Stellungnahme der Deutschen Bahn. - **! Keine Bedenken, sofern nachfolgende Belange beachtet werden. Inwiefern jedoch nachfolgende Belange beachtet werden können, ergibt sich aus der Bewertung der Stellungnahmen. Siehe deshalb die konkrete Ausformung.** - Information zum Geltungsbereich wird zur Kenntnis genommen. - Durch die Gemeinde ist kein Kauf von Flächen vorgesehen und keine Inanspruchnahme von Bahnanlagen vorgesehen in diesem Bebauungsplan. - Hinsichtlich der Bestandssituation ergeben sich Auswirkungen von vorhandenen Gebäuden auf die Bahnanlagen; unter Berücksichtigung des Bestandes soll die abweichende Bauweise festgesetzt werden, um somit Abstandsflächen zu vermeiden. Dies ist aufgrund des Bestandes begründet und soll auch für die Zukunft entsprechend festgezurrt werden. Regelung des baulichen Bestandes. - Festsetzungen zum Schutz vor Verkehrslärm werden unter Berücksichtigung der Eingangsdaten, die im

Stellungnehmende Behörde und Stelle	Inhalt
	Gutachten verwendet wurden, getroffen. - Anforderungen aus Lärm und Erschütterungen werden beachtet. - Konzeptionelle Untersuchungen in Bezug auf Erschütterungen wurden bisher nicht vorgesehen. - In Bezug auf die Grundstücksgrenze ist zu beachten, dass diese zu wahren und zu berücksichtigen ist. Grundstück und Bahnbetriebsanlagen dürfen nicht beeinträchtigt werden. - Inwiefern Zuwegungen zum Grundstück der Deutschen Bahn über das Grundstück notwendig sind, wäre gesondert abzustimmen. - Inwiefern die Grundstücksgrenzen gesondert zu schützen sind, ist auch mit der Bahn abzustimmen. - Entwässerungskonzept ist Voraussetzung für die Regelung zum Vorhaben. - Hinsichtlich Beleuchtungsanlagen wird eine Übernahme von nachrichtlichen Hinweisen in den Plan erforderlich. - Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Kabel und Leitungsanlagen vorhanden sind. - Belange des Bahnhofumbaus sind aus Sicht der Gemeinde nicht betroffen. Maßnahmen des aktiven Schallschutzes an der Grundstücksgrenze bedürfen der gesonderten Abstimmung; hier eine nachrichtliche Übernahme und einen Hinweis vornehmen. - Die Stellungnahme der Deutschen Bahn Energie GmbH ist nachfolgend beigefügt und ist nachfolgend zu behandeln. - Bei Abstimmungsbedarf ist Kontakt mit den jeweiligen Stellungnehmenden aufzunehmen. - Grundsätzlich sind keine Anlagen vorgesehen, die zu Beeinträchtigungen der Bahnanlagen führen können. - Aufgrund der Nähe zur Bahn sind jedoch Abstimmungen bezüglich der Bebauung an der Bahn vorzusehen. - Konkrete Abstimmungen sind im Zuge von Baugenehmigungsverfahren zu führen. - Kontaktpartner für Rückfragen werden zur Kenntnis genommen.
DB Energie GmbH	- Keine Anlagen vorhanden. - Die Stellungnahme wird als Teil der Gesamtstellungnahme gekennzeichnet.
Eisenbahn-Bundesamt	- Allgemeine Aussagen zur Lage. - Es werden keine Bahnflächen berührt. - Schallschutzmaßnahmen an der Grenze sind abzustimmen. - Hinsichtlich möglicher Erschütterungen sind Ergänzungen in den Planunterlagen vorzusehen; ggf.

Stellungnehmende Behörde und Stelle	Inhalt
	Untersuchungen über Auswirkungen durch Erschütterungen anführen. - Durch die Bahn sind keine Planmaßnahmen vorgesehen. Der Ausbau des Bahnhofes ist beabsichtigt. - Die Stellungnahme der Deutschen Bahn wurde eingeholt. - Die Stellungnahme des Eisenbahnbundesamtes ersetzt nicht die Stellungnahme der Deutschen Bahn.
Telekom	- Die Informationen zum Leitungsbestand werden den Verfahrensunterlagen beigefügt. Konkrete Abstimmungen sind vor Baumaßnahme in Bezug auf Einweisungen notwendig. - Die Anforderungen der Telekom beim Ausbau sind entsprechend zu beachten. Die Abstimmung ist vorzusehen. Belange sind abzuwägen. - Die Lageplanauskunft aus dem Netz wird nicht als zweckmäßig angesehen. Für konkrete Abstimmungen ist das konkrete Plandokument zur Verfügung zu stellen.
Zweckverband Wismar	- Dem Hinweis zur Ergänzung fehlender Angaben kann nur teilweise gefolgt werden. Derzeit sind die konkreten Anschluss- und Versorgungsnotwendigkeiten nicht bekannt. - Hinsichtlich Trinkwasserversorgung und Schmutzwasserableitung sind die entsprechenden notwendigen Anlagen zu ergänzen. - Hinsichtlich der Trinkwasserversorgung ist die Leitung zu beachten. - Hinsichtlich der Löschwasserbereitstellung sind ggf. Zisternen zu nutzen. - Hinsichtlich der Ableitung anfallenden Regenwassers sind Anlagen herzustellen. - Abstimmungen mit dem ZVW zur Herstellung von Anlagen sind zu führen. - Die Bestandsunterlagen sind zu beachten.
Busbetriebe Wismar	- Keine Anregungen und Hinweise.
E.ON edis AG	- Keine Bedenken. - Die Planunterlagen werden zur Kenntnis genommen. Sie ersetzen eine konkrete Einweisung nicht. - Die Anforderungen an die Einweisung und an die Vorbereitung von Maßnahmen sind unabhängig vom Bauleitplanverfahren zu führen. - Hinweise zu Kabeln werden zur Kenntnis genommen. - Kontaktdaten werden zur Kenntnis genommen.
Gasversorgung Wismar Land GmbH	- Hinweise zu Leitungsanlagen werden zur Kenntnis genommen. Leitungsanlagen sind zu beachten. Anforderungen des Versorgers sind einzuhalten und

Stellungnehmende Behörde und Stelle	Inhalt
	die Unterlagen sind bei der Planaufstellung und konkreten Vorhaben entsprechend zu beachten.
GDMcom	- Zuständigkeiten werden angegeben. - Keine Leitungen und Anlagen vorhanden. - Keine Einwände zu beachten. - Plangebietsgrenzen bleiben. - Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt. - Vollmacht wird zur Kenntnis genommen.
50 Hertz	- Keine planrelevanten Anregungen.
Landesamt für Kultur und Denkmalpflege	- Kulturdenkmale beachten. - Keine Bodendenkmale vorhanden. - Allgemeine Belange und Rechtssituation sind zu beachten. - Hinweise zu Bodendenkmalen allgemeiner Art sind zu beachten. - Hinweise zu Einzeldenkmalen sind bis zum Entwurfs- und Auslegungsbeschluss ausreichend zu klären!
Landesamt für innere Verwaltung	- Keine Festpunkte. - Landkreis wurde beteiligt.
Wasser- und Schifffahrtsamt Lauenburg	- Keine Belange berührt.
Landesamt für Brand- und Katastrophenschutz	- Keine Belange landesrelevanter Gefahrenabwehr berührt. - Landkreis: Hinweise zum Brandschutz sind entsprechend zu betrachten. Ihnen ist nachzugehen. - Hinsichtlich des Havarieschutzes keine Hinweise. - Hinsichtlich der Munitionsbergung bzw. Munitionsfunde allgemeine Hinweise. - Rechtsgrundlagen.
Betrieb für Bau- und Liegenschaften	- Keine Belange berührt. - Erforderliche Träger öffentlicher Belange und Behörden wurden beteiligt.
Wehrbereichsverwaltung	- Verteidigungsanlagen Elmenhorst ist relevant; jedoch keine Anregungen und Bedenken.
DWD	- Keine planrelevanten Belange.
Forstamt Grevesmühlen	- Zustimmung.
Wasser- und Bodenverband	- Zustimmung, keine Anlagen berührt.
Landesanglerverband	- Keine Anregungen.
Landesjagdverband	- Keine Anregungen.
Schutzgemeinschaft Deutscher Wald	- Keine Anregungen und Hinweise.

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 23 der Gemeinde Bad Kleinen für das Gebiet „Mühle“, für das Mühlengelände

Hier: Kurzzusammenfassung von Stellungnahmen zum Vorentwurf

Stellungnehmende Behörde und Stelle	**Inhalt**
Nachbargemeinden	
Landeshauptstadt Schwerin	- Keine Anregungen und Bedenken.
Gemeinde Bobitz	- Keine Anregungen und Bedenken.
Gemeinde Hohen Viecheln	- Keine Anregungen und Bedenken.
Gemeinde Groß Stieten	- Keine Anregungen und Bedenken.
Gemeinde Dorf Mecklenburg	- Keine Anregungen und Bedenken.

Aufgestellt für die Diskussion:

Dipl.-Ing. R. Mahnel
Planungsbüro Mahnel
Rudolf-Breitscheid-Straße 11
23936 Grevesmühlen
Telefon 0 38 81 / 71 05 – 0
Telefax 0 38 81 / 71 05 – 50
pbm.mahnel.gvm@t-online.de

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 23 der Gemeinde Bad Kleinen
für das Gebiet "Mühle", für das Mühlengelände
frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher
Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

VORENTWURF

Lfd.-Nr.	Träger öffentlicher Belange	Aufforderung	Posteingang	Schreiben vom	Mahnung		
I.	Planungsanzeige						
II.	Träger öffentlicher Belange				1	2	3
II.1	Landkreis NWM - Die Landrätin	20.12.2012	07.02.2013	31.01.2013	x		
II.1.1	Landkreis NWM - untere Immissionsschutzbehörde		23.04.2013	23.04.2013	x		
II.2	StALU Schwerin	20.12.2012	23.01.2013	21.01.2013	x		
II.3	Amt für Raumordnung	20.12.2012	22.01.2013	17.01.2013		x	
II.4	Bergamt Stralsund	20.12.2012	14.01.2013	11.01.2013			x
II.5	LA für Umwelt,Naturschutz u.Geologie	20.12.2012					
II.6	Straßenbauamt Schwerin	20.12.2012	29.01.2013	25.01.2013			x
II.7	Industrie- und Handelskammer	20.12.2012	30.01.2013	28.01.2013		x	
II.8	Handwerkskammer	20.12.2012					
II.9	DB Services Immobilien GmbH	20.12.2012	01.02.2013	28.01.2013		x	
II.9a	DB Services Immobilien GmbH		18.02.2013	13.02.2013		x	
II.10	Eisenbahnbundesamt	20.12.2012	14.01.2013	11.01.2013		x	
II.11	Evangel.-luth. Landeskirche	20.12.2012					
II.12	Deutsche Telekom AG	20.12.2012	08.01.2013	08.01.2013		x	
II.13	Zweckverband Wismar	20.12.2012	22.02.2013	19.02.2013		x	
II.14	Busbetriebe WismarGmbH	20.12.2012	02.01.2013	28.12.2012			x
II.15	E.ON edis AG	20.12.2012	23.01.2013	17.01.2013		x	
II.16	Gasversorgung Wismar Land GmbH	20.12.2012	27.12.2012	27.12.2012		x	
II.17	GDMcom	20.12.2012	15.01.2013	14.01.2013		x	
II.18	50 Hertz Transmission GmbH	20.12.2012	09.01.2013	07.01.2013			x
II.19	Landesamt für Kultur und Denkmalpflege	20.12.2012	25.02.2013	22.02.2013	x		
II.20	LA für innere Verwaltung	20.12.2012	08.01.2013	08.01.2013		x	
II.21	Wasser- und Schifffahrtsamt	20.12.2012	22.01.2013	21.01.2013			x
II.22	LA für Brand- u. Katastrophenschutz	20.12.2012	11.02.2013	11.02.2013		x	
II.23	LA für Gesundheit und Soziales	20.12.2012					
II.24	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben	20.12.2012					
II.25	Betrieb für Bau und Liegenschaften	20.12.2012	15.01.2013	11.01.2013		x	
II.26	Wehrbereichsverwaltung	20.12.2012	11.01.2013	09.01.2013		x	
II.27	Deutscher Wetterdienst	20.12.2012	17.01.2013	15.01.2013			x
II.28	Hauptzollamt Stralsund	20.12.2012					
II.29	Forstamt Grevesmühlen	20.12.2012	21.02.2013	19.02.2013			x
II.30	Landesforst M-V	20.12.2012					
II.31	Polizeipräsidium Rostock	20.12.2012					
II.32	Wasser- und Bodenverband	20.12.2012	24.01.2013	24.01.2013		x	
	„Wallensteingraben/Küste“						
II.33	Wasser- und Bodenverband	20.12.2012					
	"Obere Warnow"						
II.34	Landesanglerverband	20.12.2012	15.01.2013	13.01.2012			x
II.35	Landesjagdverband	20.12.2012	08.01.2013	04.01.2013			x
II.36	Schutzgemeinschaft Deut. Wald e.V.	20.12.2012	22.01.2013	22.01.2013			x
II.37	BUND	20.12.2012					
II.38	NABU	20.12.2012					

III.	Nachbargemeinden						
III.1	Hansestadt Wismar	20.12.2012					
III.2	Landeshauptstadt Schwerin	20.12.2012	09.01.2013	07.01.2013			x
III.3	Gemeinde Lübstorf	20.12.2012					
III.4	Gemeinde Zickhusen	20.12.2012					
III.5	Gemeinde Bobitz	20.12.2012		20.02.2013			x
III.6	Gemeinde Hohen Viecheln	20.12.2012		01.03.2013			x
III.7	Gemeinde Groß Stieten	20.12.2012		26.03.2013			x
III.8	Gemeinde Dorf Mecklenburg	20.12.2012		22.02.2013			x
IV.	Öffentlichkeit						
IV.1	Familie Bünger		09.01.2013	09.01.2013	x		
IV.2	Anwohner Uferweg			06.01.2013	x		
IV.3	Charlotte und Dr. Michael Eckert		26.12.2012	22.12.2012	x		
IV.4	Hans Kreher			10.01.2013	x		
1	Stellungnahmen mit abwägungsrelevanten Anregungen						
2	Stellungnahmen ohne Anregungen/ mit Hinweisen						
3	Stellungnahme ohne Anregungen und Hinweise						

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom II.1	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Landkreis Nordwestmecklenburg **Die Landrätin** Fachdienst Bauordnung und Planung Landkreis Nordwestmecklenburg ▪ Postfach 1555 ▪ 23966 Wismar Amt Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen Der Amtsvorsteher Für die Gemeinde Bad Kleinen Am Wehberg 17 23972 Dorf Mecklenburg EINGEGANGEN Amt Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen 07. FEB. 2013 AV / LVB / FIN / OSo / BAU / ZD / Bgm. Auskunft erteilt Ihnen: **André Reinsch** Dienstgebäude: **Börzower Weg 3, 23936 Grevesmühlen** Zimmer **2.225** Telefon **03841/3040-6315** Fax **-86315** E-Mail: **a.reinsch@nordwestmecklenburg.de** Ort, Datum: **Grevesmühlen, den 2013-01-31** **Bebauungsplan Nr. 23 für das Gebiet „Mühle“ der Gemeinde Bad Kleinen,** hier: Äußerungen des Landkreises gem. § 4 Abs. 1 BauGB auf Grund des Anschreibens vom 20.12.2012, hier eingegangen am 27.12.2012 Sehr geehrte Frau Plieth, die Grundlage für die Stellungnahme bilden die Vorentwurfsunterlagen zum Bebauungsplan Nr. 23 für das Gebiet „Mühle“ der Gemeinde Bad Kleinen mit Sachstand 24. Oktober 2012, sowie die Begründung mit gleichen Sachstand. 1 Die Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in den nachfolgenden Fachdiensten des Landkreises sowie im Abfallwirtschaftsbetrieb: **FD Umwelt** . Untere Naturschutzbehörde . Untere Wasserbehörde . Untere Abfallbehörde . Untere Immissionsschutzbehörde **Bereich Kommunalaufsicht** **FD Öffentlicher Gesundheitsdienst** **Stabsstelle Wirtschafts- und Regionalentwicklung** **FD Bauordnung und Planung** . Bauordnung . Brandschutz . Bauleitplanung . Untere Denkmalschutzbehörde **FD Ordnung und Sicherheit/Straßenverkehr** . Untere Straßenverkehrsbehörde **FD Bau- und Gebäudemanagement** . Untere Straßenaufsichtsbehörde . Straßenbaulastträger 2 Die eingegangenen Äußerungen und Hinweise der Fachdienste sind diesem Schreiben als Anlage beigefügt und in der weiteren Bearbeitung durch die Gemeinde zu beachten. Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag i. A. Gidow André Reinsch SB Bauleitplanung	Zu 1. Die Darlegungen zum Planungsstand werden zur Kenntnis genommen. Zu 2. Die Stellungnahmen der Fachdienste des Landkreises sowie des Abfallwirtschaftsbetriebes werden nachfolgend behandelt. Siehe nachfolgende Behandlung.	Zur Kenntnis zu nehmen. Zur Kenntnis zu nehmen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/ Beschluss
	Anlage **Fachdienst Umwelt** ***Gesamtstellungnahme Fachdienst Umwelt*** **Untere Wasserbehörde: Herr Behrendt** Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind. [ ] Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen. [X] Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin. [ ] **1. Wasserversorgung:** Die Versorgungspflicht mit Trink- und Brauchwasser für die Bevölkerung und die gewerblichen und sonstigen Einrichtungen besteht für den Zweckverband Wismar nach § 43 Abs. 1 LWaG. Die im Punkt 12.1 der Begründung angegebenen Hinweise zum Wasserwerk Bad Kleinen und der dazugehörenden Trinkwasserschutzzone sollten entfernt werden. Das Wasserwerk Bad Kleinen besteht nicht mehr und die Schutzzone wurde aufgehoben. **2. Abwasserentsorgung:** Nach § 40 Abs. 1 LWaG obliegt die Abwasserbeseitigungspflicht den Gemeinden. Die Gemeinde Bad Kleinen hat diese Pflicht gemäß § 40 Abs. 4 Satz 1 LWaG auf den Zweckverband Wismar übertragen. Für den vorliegenden B-Plan hat der ZV Wismar die Abwasserbeseitigungspflicht. **3. Niederschlagswasserbeseitigung:** Das von bebauten oder künstlich befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist entsprechend § 54 des WHG als Abwasser einzustufen. Damit unterliegt es grundsätzlich der Abwasserbeseitigungspflicht der Gemeinde Bad Kleinen bzw. dem inzwischen beauftragten Zweckverband Wismar. Auf der Grundlage des § 55 Abs. 2 WHG sollte unbelastetes Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche oder sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Die Beseitigungs- und Überlassungspflicht entfällt für Niederschlagswasser, wenn dieses verwertet oder versickert wird, von öffentlichen Verkehrsflächen im Außenbereich abfließt oder im Rahmen des Gemeingebrauchs in ein oberirdisches Gewässer/ Küstengewässer eingeleitet wird. Die Benutzung eines Gewässers, hierzu gehört auch die Einleitung von Niederschlagswasser, bedarf grundsätzlich der Erlaubnis, ausgenommen hiervon ist der Gemeingebrauch an oberirdischen Gewässern, Küstengewässern und die erlaubnisfreie Benutzung des Grundwassers (Regelung der Gemeinde durch Satzung). Voraussetzung für Gewässerbenutzungen ist jeweils mindestens die Einhaltung des Standes der Technik. Das Merkblatt M 153 der DWA enthält Hinweise zur Niederschlagswassernutzung, -rückhaltung, -reinigung, -ableitung und -einleitung jeweils unter Beachtung der hydraulischen und stofflichen	A Zu 1. Die entgegenstehenden Belange sind zu regeln. Zu 2. Die Wasserversorgung wird mit dem Zweckverband Wismar abgestimmt. Unter Berücksichtigung von Abstimmungen beim Zweckverband Wismar werden folgende Anforderungen an die Trinkwasserversorgung berücksichtigt und im Weiteren vorbereitet. Zur Anbindung des Bereiches an die TW-Versorgung sind folgende Maßnahmen erforderlich: 1. Verlegung einer TW-Leitung DN 110 PE im Zusammenhang mit der Fahrbahnerneuerung im Uferweg im Jahr 2014 / Erweiterung der Versorgungsleitung DN 110 PE aus Richtung Nordosten. 2. Bau von Druckerhöherstation und Vorlagebehältern auf den privaten Flächen durch die jeweiligen Vorhabenträger/Bauherren 3. Die derzeit maßgeblichen Wasserbedarfswerte sind in die Betrachtung und Abwägung mit einzustellen und dem Zweckverband zur Kenntnis zu reichen. Zu 3. Die Hinweise auf das Wasserwerk Bad Kleinen werden entfernt. Zu 4. Die Anforderungen an die Abwasserbeseitigung wurden mit dem Zweckverband Wismar erörtert. Die Schmutzwasserableitung ist wie folgt vorgesehen. Die Schmutzwasserableitung ist über den Bau einer Druckentwässerung im Uferweg abzusichern. Anschlusspunkte werden durch den Zweckverband geprüft. Zu 5. Aufgrund der Bedeutung der Problematik wurde die Abstimmung mit dem Zweckverband Wismar geführt. Folgende Vorgehensweise ist vorgesehen. Nach Aussage von Frau Plieth muss auf Grund der örtlich anstehenden Böden eine Versickerung ausgeschlossen werden. Für die Regenwasserableitung ist der Bau eines RW-Kanals im Uferweg erforderlich. Hierzu ist ein Entwässerungskonzept gemeinsam durch Stadt (verantwortlich für die Straßenentwässerung) und Zweckverband (verantwortlich für die Grundstücksentwässerung) zu erstellen.	Zu berücksichtigen. Zu berücksichtigen. Zu berücksichtigen. Zu berücksichtigen. Zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/ Beschluss
	Kriterien und ist mit der Antragstellung zur Gewässerbenutzung nachzuweisen. Ist die Anlage von Regenrückhaltebecken oder zentralen Versickerungsanlagen (Anschluss mehrere Grundstücke) vorgesehen, sind entsprechend fachtechnisch ermittelte Flächen zweckgebunden im Plangebiet auszuweisen. Die ortsnahe und schadlose Versickerung von **gefasstem** Niederschlagswasser unter Ausnutzung der natürlichen Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens ist wasserwirtschaftlich erwünscht. Sie ist allerdings insbesondere vom Grad der Verunreinigung des Niederschlagswassers, dem Flurabstand des Grundwassers, der Topografie und den Bodenverhältnissen abhängig. Eine Vernässung von benachbarten Grundstücken ist beim Betrieb der Versickerungsanlagen auszuschließen. Auf ausreichenden Abstand der Anlagen zu Gebäuden ist zu achten, entsprechende Hinweise enthält das DWA-Arbeitsblatt A 138. Die Gemeinde kann entsprechend § 32 Abs. 4 LWaG satzungsrechtliche Regelungen im B-Plan zur erlaubnisfreien Versickerung außerhalb von Wasserschutzgebieten treffen. Vorraussetzung dafür ist, dass die grundsätzliche Möglichkeit der Versickerung besteht und diese durch Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 BauGB planungsrechtlich gesichert werden kann. Ohne diese Regelung ist die Versickerung erlaubnispflichtig und bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen. Bedingung zur Versickerung des Niederschlagswassers ist der gesicherte Nachweis (Fachgutachten) zur Durchführung einer schadfreien Versickerung anhand der Grundstücksgröße, der Bodenkennwerte und der erforderlichen Flächen für die Versickerungsanlagen, dafür ist der ungünstigste Einzelfall zu betrachten. Ist im B-Plangebiet die Versickerung des Niederschlagswassers über eine zentrale Versickerungsanlage (Anschluss mehrerer Grundstücke) geplant, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen. **Ungefasstes** und nicht belastetes Niederschlagswasser, welches unmittelbar am Ort des Anfalls großflächig versickert, ist kein Gewässernutzungstatbestand und damit nicht erlaubnispflichtig. Zu beachten sind aber auch in diesen Fällen die topographischen Gegebenheiten und die Gefahr eines oberflächigen Abflusses. Der natürliche Abfluss wild abfließenden Wassers darf nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstückes verstärkt oder auf andere Weise verändert werden. **Für die Niederschlagswasserbeseitigung in Bad Kleinen ist der Zweckverband Wismar die zuständige Körperschaft. Er ist in die Planung mit einzubeziehen.**		
5			
6	Mit den in der Begründung Punkt 12.3 Abwasserbeseitigung – Oberflächenwasser zum Plan angegebenen Regelungen ist die Erschließung nicht gesichert. Die Möglichkeit der Versickerung wird in Erwägung gezogen, ist aber satzungsrechtlich nicht festgelegt. Aufgrund der Gelände- und Bodenverhältnisse wurde die generelle Versickerung für das B-Plangelände nicht festgesetzt. Eine wasserrechtlicher Erlaubnis kann nur erteilt werden, wenn ausreichenden Versickerungsverhältnisse und Bedingungen nachgewiesen sind. **Zur geplanten Niederschlagsentwässerung sind im B-Plan (Teil B Text) eindeutige Aussagen zu treffen und ein Entwässerungskonzept vorzulegen.**	Zu 6. Die Anforderungen an die Ableitung des Oberflächenwassers werden im Zuge des Aufstellungsverfahrens abschließend geregelt. Inwiefern eine Aussage im Text Teil B erfolgen muss, entscheidet sich im Planverfahren. Dies ist derzeit noch nicht abschließend darstellbar. Möglicherweise genügen die Ausführungen in der Begründung.	Teilweise zu berücksichtigen.
7	**4. Gewässerschutz:** Mit den Bauarbeiten sind auf dem Grundstück eventuell vorhandene Drainageleitungen und sonstige Vorflutleitungen in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten bzw. wiederherzustellen. Jeglicher Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hat auf der Grundlage des § 62 WHG und § 20 LWaG so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu besorgen ist. Werden bei der Durchsetzung der Planung Erdaufschlüsse (auch Flächenkollektoren oder Erdwärmesonden für Wärmepumpen) notwendig, mit denen unmittelbar bzw. mittelbar auf die Bewegung oder die Beschaffenheit des Grundwassers eingewirkt wird, sind diese gemäß § 49	Zu 7. Die Anforderungen an den Gewässerschutz sind zu beachten. Die Unterlagen werden ergänzt.	Zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Abs. 1 des WHG einen Monat vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Dies trifft ebenso für eventuell notwendige Grundwasserabsenkungen während der Baumaßnahmen zu.		
	Untere Abfallbehörde und Untere Bodenschutzbehörde: Frau Rose	B	
	Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind.		
	Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.		
1	Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.	Zu 1. Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine entgegenstehenden Belange bestehen.	Zur Kenntnis zu nehmen.
2	Abfall- und Bodenschutzrechtlich bestehen keine erheblichen Bedenken gegen das Vorhaben. Altlasten sind im hiesigen Kataster nicht dokumentiert. Eine Gewähr für die Altlastenfreiheit wird damit jedoch nicht übernommen. Vielmehr ist darauf hinzuweisen, dass bei ehem. Gewerbegebieten, insbesondere bei Industriegebieten und in Bahnnähe ein erhöhter Altlastenverdacht besteht. Nach LAGA M20, TR Boden, Stand 5.11.2004, Punkt 1.2.2.1 besteht grundsätzlich Untersuchungsbedarf bei Flächen in Industrie- sowie Misch- und Gewerbegebieten. Dieser Untersuchungspflicht ist nachzukommen, wenn Boden ausgebaut und wiederverwertet oder abtransportiert werden soll.	Zu 2. Bei dem dargestellten Standort handelt es sich um das ehemalige Mühlengelände. Es handelt sich um einen Betrieb der Nahrungsmittelindustrie. Insofern geht die Gemeinde davon aus, dass Schädigungen des Bodens nicht erfolgt sind. Auf weitergehende tiefgründige Untersuchungen wird derzeit verzichtet. Dies wird auf die Ebene des Vorhabens und der Vorhabenvorbereitung verlagert.	Teilweise zu berücksichtigen.
3	**Es wird an diesem Standort dringend empfohlen, eine orientierenden Untersuchung bereits für die Bauleitplanung von einem Altlastensachverständigen durchzuführen zu lassen.** Danach können ggf. noch rechtzeitig im Verfahren z.B. Nutzungen verschoben oder Höhenlagen angepasst werden. Entdeckt man Altlasten zu einem späteren Zeitpunkt, sind i.d.R. erhöhte Kosten und Zeitverzögerungen damit verbunden. Bei Vorliegen orientierender Bodenuntersuchungen ist eine zuverlässigere Kosten – und Zeitplanung an exponierten Standorten wie dem Mühlengelände in Bad Kleinen möglich. Die untere Bodenschutzbehörde berät die Gemeinden gern bei der Festlegung des Untersuchungsumfanges.	Zu 3. Die Gemeinde hat sich mit dem Sachverhalt beschäftigt. Wie bereits im vorgenannten Punkt dargelegt, drängt sich die Vermutung auf Altlasten nicht auf. Deshalb verzichtet die Gemeinde auf orientierende Untersuchungen.	Teilweise zu berücksichtigen.
4	**Eine Änderung der Formulierung in der Begründung unter Nr. 16. ist erforderlich.** Das StALU, ist für Sanierungen nach dem Bodenschutzrecht zuständig. In der Bauleitplanung sind jedoch auch mögliche geringere Belastungen durch Schadstoffe im Boden gegen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse abzuwägen. Bei vorgesehenen empfindlicheren Nutzungen, wie dies hier der Fall ist, sind bodenschutzrechtlich gegebene Werte einzuhalten ohne dass Sanierungspflichten z.B. zum Schutz des Trinkwassers in Zuständigkeit des StALU bestehen. Planungsrechtlich wäre abzuwägen, ob unter Berücksichtigung sinnvoller Sanierungs- und Sicherungsmaßnahmen, andere Grundstücke für die vorgesehene Nutzung evtl. geeigneter sind oder eine andere Nutzung an den Standort angepasst werden kann. Nach § 13 Abs 4 LBodSchG vom 4.7.2011 liegt die Auffangzuständigkeit entsprechend §12 Abs 1 bei den Landkreisen. Die Landkreise ziehen bei Bedarf das Stalu hinzu.	Zu 4. Die Gemeinde Bad Kleinen beschäftigt sich mit den Belangen des Bodenschutzes. Unter Berücksichtigung und Abwägung der Belange wird die Begründung ergänzt. Standortalternativen gibt es nicht. Es wird jedoch davon ausgegangen, dem liegt die Recherche der Gemeinde zugrunde, dass Altlasten nicht zu befürchten sind.	Zu berücksichtigen.
5	Zur Übernahme in die Begründung wird folgende Formulierung empfohlen: **1. Abfallentsorgung:** 1.1 Entsorgung von Abfällen der Baustelle	Zu 5. Allgemeine Anforderungen an die Abfallentsorgung werden je nach Bedarf beachtet.	Teilweise zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Alle Maßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass eine gemeinwohlverträgliche und geordnete Abfallentsorgung sichergestellt ist. Bauabfälle (Bauschutt, Baustellenabfälle, auch aus Abbruch) sind zur Verwertung einer zugelassenen Aufbereitungsanlage zuzuführen. Die Verwertung soll bereits auf der Baustelle durch Getrennthaltung von mineralischen, metallischen, hölzernen und sonstigen Bauabfällen nach Maßgabe des Entsorgers vorbereitet werden. Nicht verwertbare bzw. schadstoffverunreinigte Materialien sind zu separieren und durch hierfür gesondert zugelassene Unternehmen entsorgen zu lassen. Die Abfallentsorgung der Baustelle soll innerhalb von vier Wochen nach Beendigung der Bauarbeiten abgeschlossen sein. 1.2 Schadstoffkataster bei Abbruch von Gebäuden Bei Abrissarbeiten insbesondere von vor 1990 errichteten Gebäuden ist mit dem Vorkommen schadstoffhaltiger Baustoffe zu rechnen. In Betracht kommen insbesondere Asbest (z.B. Asbestzementplatten, Dichtungen, Dämmstoffe), Teeröle (z.B. Dachpappen) sowie Insektizide (tragendes Holz). Bei Verdacht wird dringend geraten, durch einen Sachverständigen ein Schadstoffkataster anfertigen zu lassen und den Abbruch zu planen. Besondere Gefährdungen gehen von schwach gebundenen Asbestprodukten aus (z.B. Brandschutzplatten, Dichtungsmaterial, Isoliermaterial). Arbeiten mit asbesthaltigen und/oder teerölhaltigen Abfällen sind in der Regel in Anwesenheit einer sachkundigen Person unter Einhaltung der Gefahrstoffverordnung und der Technischen Regeln für Gefahrstoffe-TRGS 519 und/oder TRGS 551 durchführen zu lassen. Die Anmeldung hat spätestens 7 Tage vor Arbeitsbeginn bei der zuständigen Arbeitsschutzbehörde, dem Landesamt für Gesundheit und Soziales, Friedrich-Engels-Straße 47 in 19061 Schwerin zu erfolgen. 1.3 Entsorgung von Abfällen aus privaten Haushaltungen Mit Nutzungsbeginn erfolgt die Abfallentsorgung durch den Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Nordwestmecklenburg. Verantwortlich für die Anmeldung ist der nach Abfallsatzung dazu verpflichtete, in der Regel der Grundstückseigentümer. **2. Bodenschutz:** 2.1 Auskunft aus dem Altlastenkataster Im Planungsgebiet sind keine schädlichen Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetzes bekannt. Mit dieser Auskunft wird keine Gewähr für die Freiheit des Planungsgebietes von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten übernommen. 2.2 Hinweise 2.2.1 Bodenschutz Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderungen des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden. 2.2.2 Mitteilungspflichten nach § 2 Landes-Bodenschutzgesetz Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Absatz 3 und 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes genannten Personen sind verpflichtet, konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, unverzüglich der Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständiger Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich auch für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen.	Zu 6. Die Anforderungen an den Bodenschutz werden beachtet. Dabei ist darzustellen, dass Altlasten nicht bekannt sind. Anforderungen des Gesetzgebers sind zu erfüllen.	Zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Untere Naturschutzbehörde: Herr Ott Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind. [ ] Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen. [X] Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin. [ ]	C	
1	**1. Gewässerschutzstreifen: Herr Ott** Die Darstellungen (Planzeichnung) und Ausführungen (Begründung Nr. 15.2) zum Gewässerschutzstreifen treffen nicht zu. Der Plangeltungsbereich liegt nicht im Gewässerschutzstreifen des § 29 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V), dessen Breite hier am Binnensee 50m ab Mittelwasserlinie beträgt.	Zu 1. Die entgegenstehenden Belange sind auf der Ebene der Bauleitplanung zu regeln.	Zu berücksichtigen.
2	**2. Baum- und Alleenschutz: Herr Ott** Das Vorhandensein gesetzlich geschützter Bäume (§§ 18 und 19 NatSchAG M-V) und ihre Betroffenheit von der Planung sind im weiteren Verfahren zu klären. Über ggf. erforderliche Ausnahmen bzw. Befreiungen von den Beseitigungs- und Beschädigungsverboten ist im Planverfahren zu entscheiden.	Zu 2. Der Hinweis wird beachtet. Es wird klargestellt, dass das Gebiet nicht im Gewässerschutzstreifen liegt.	Zu berücksichtigen.
3	**3. Vogelschutzgebiet (SPA) „Schweriner Seen“ DE 2235-402 (Herr Berchtold-Micheel)** Planungsziel ist die Entwicklung eines fremdenverkehrlich und touristisch genutzten Standortes in unmittelbarer Nähe zum SPA „Schweriner Seen“. Mit dem Sondergebiet sollen u. a. die Kapazitäten der Fremdenbeherbergung in Bad Kleinen erweitert werden.	Zu 3. Anforderungen an den Baumschutz sind zu ergänzen.	Zu berücksichtigen.
4	Von der geplanten Erweiterung der Fremdenbeherbergungskapazitäten können insbesondere betriebsbedingte Auswirkungen ausgehen, die zu Veränderungen und Störungen führen können, in deren Folge es zu einer erheblichen Beeinträchtigung des SPA „Schweriner Seen“ in den für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen kommen kann. Vom Plangeber ist deshalb die Verträglichkeit des Vorhabens mit den in der Landesverordnung über die Europäischen Vogelschutzgebiete in Mecklenburg-Vorpommern (VSGLVO M-V)[1] festgesetzten Erhaltungszielen des SPA „Schweriner See“ zu überprüfen (§ 34 Abs. 1 BNatSchG).	Zu 4. Die Verträglichkeitsnachweise mit dem SPA-Gebiet sind zu führen. Dafür ist das entsprechende Konzept abzustimmen und vorzubereiten.	Zu berücksichtigen.
	Untere Immissionsschutzbehörde: Herr Krüger Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind. [ ]	D	

[1] Vogelschutzgebietslandesverordnung - VSGLVO M-V vom 12.07.2011 GVOBl. M-V S. 462

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen. ☐ Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin. ☒ Stellungnahme wird nachgereicht **Rechtsgrundlagen** **WHG** Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts in der Neufassung des Art.1 des Gesetzes zur Neuregelung des Wasserrechts vom 31.Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) zuletzt geändert mit Art.1 des Gesetzes zur Umsetzung der Meeresstrategie-Rahmenrichtlinie sowie zur Änderung des Bundeswasserstraßengesetzes und des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes vom 11.06.2011 (BGBl. I S. 1986) **LWaG** Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 30.November 1992 (GVOBl. M-V S.669), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ergänzung und Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes und Änderung anderer Gesetze vom 4.Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 759) **BBodSchG** Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 5 Absatz 30 des Gesetzes vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212) geändert worden ist **LBodSchG M-V** Gesetz über den Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz - LBodSchG M-V) vom 4. Juli 2011 (GVOBl. M-V.S. 759) **AbfzustVO MV** Verordnung über die Zuständigkeit der Abfallbehörden (Abfallzuständigkeitsverordnung – AbfZustVO MV) vom 15. Juni 2012, GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr.2129-1-6 **KrWG** Kreislaufwirtschaftsgesetz vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212) **BNatSchG** Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) v. 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542) **NatSchAG** Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz) v. 23. Februar 2010 (GVBl. M-V S 66) **Verzeichnis der gesetzlich geschützten Biotope im Landkreis Nordwestmecklenburg** Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (2000): Grundlagen der Landschaftsplanung in Mecklenburg-Vorpommern, Band 4 a. Verzeichnis der gesetzlich geschützten Biotope im Landkreis Nordwestmecklenburg. **EG-Vogelschutzrichtlinie** Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates v. 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (kodifizierte Fassung) (Amtsblatt der Europäischen Union 2010 L20/7) **VSGLVO M-V** Landesverordnung über die Europäischen Vogelschutzgebiete in Mecklenburg-Vorpommern v. 12. Juli 2011 (GVBl. M-V S. 462) **Kommunalaufsicht** Die Kommunalaufsicht hat keine Bedenken oder Vorbehalte vorzubringen: X Die Kommunalaufsicht nimmt wie folgt Stellung: Zur finanziellen Auswirkung der Planung auf die Gemeinde kann keine Aussage getroffen werden, da Kosten nicht angegeben wurden.	Zu 1. Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Stellungnahme nicht auf entgegenstehende Belange hinweist. Die Auswertung erfolgt unter II.1.1. E Zu 1. Die Rechtsgrundlagen werden zur Kenntnis genommen. F Zu 1. Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken oder Vorbehalte bestehen. Da die Gemeinde Planaufsteller ist, ist eine Übertragung der entstehenden Aufwendungen nicht unmittelbar im Zuge der Planaufstellung möglich.	Zur Kenntnis zu nehmen. Zur Kenntnis zu nehmen. Zur Kenntnis zu nehmen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Vorstehende Stellungnahme gilt im Übrigen unter der Voraussetzung, dass die Stadt/Gemeinde ihre Einnahmemöglichkeiten vollständig ausschöpft, um die mit der Realisierung der Planung verbundenen Kosten weitestgehend zu refinanzieren. Hierzu zählt sowohl die Erhebung von Erschließungsbeiträgen nach dem BauGB bzw. von Beiträgen nach dem KAG als auch die Abwälzung anderer Folgekosten (z.B. für Ausgleichsmaßnahmen, Aufforstung usw.) durch den Abschluss von Folgekostenverträgen.		
	FD Ordnung/Sicherheit und Straßenverkehr **Straßenverkehrsamt** Keine Hinweise und Bedenken.	G Zu 1. Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Hinweise und Bedenken bestehen.	Zur Kenntnis zu nehmen.
	FD Bau und Gebäudemanagement **Straßenaufsichtsbehörde** Keine Hinweise und Bedenken.	H Zu 1. Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Hinweise und Bedenken bestehen.	Zur Kenntnis zu nehmen.
	Straßenbaulastträger Keine Hinweise und Bedenken.	Zu 2. Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Hinweise und Bedenken bestehen.	Zur Kenntnis zu nehmen.
	FD öffentlicher Gesundheitsdienst Das ehemalige Mühlengelände soll neu geordnet werden und einer überwiegend touristischen Nutzung, Fremdenbeherbergung und in Teilbereichen einer Wohnnutzung zugeführt werden. Die Nachnutzung hat unter Beachtung der Erfordernisse der Einhaltung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu erfolgen. Die vorhandene Vorbelastung durch die Mühle und Nebenanlagen wird als gering eingeschätzt. Das Gelände liegt unmittelbar an der viel befahrenen Bahnstrecke Bad Kleinen, welche die Hauptlärmquelle im Plangebiet darstellt. Eine Lärmimmissionsuntersuchung wurde mit dem Ergebnis durchgeführt, dass die Orientierungs- und Immissionsgrenzwerte bereichsweise nachts überschritten werden. Durch die Errichtung einer Lärmschutzwand bzw. eines Lärmschutzwalles kann eine Lärmberuhigung erreicht werden. Es dürfen keine gesundheitlichen Beeinträchtigungen durch Lärm entstehen. Die Richtwerte der TA Lärm müssen eingehalten werden.	I Zu 1. Die Gemeinde wird sich unter Berücksichtigung der Anforderungen des BauGB, die einzuhalten sind, mit den Festsetzungen beschäftigen.	Zu berücksichtigen.
	FD Bauordnung und Planung **Untere Denkmalbehörde** Es bestehen keine Einwände gegen das Vorhaben. Es sind Baudenkmale in dem Bereich. Sie sind als solche ausgewiesen.	K Zu 1. Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Einwände bestehen.	Zur Kenntnis zu nehmen.
	Hinweis: Wenn man die Baugrenze mit einem gewissen Abstand um ein Baudenkmal zieht, dann bedeutet das bei einer geplanten Erweiterung des Baudenkmales selbstverständlich, dass diese Erweiterung natürlich nur in Abstimmung mit der Denkmalbehörde vorgenommen werden kann.	Zu 2. In der Begründung wird ergänzt, dass Änderungen an Baudenkmalen der Abstimmung mit der Behörde bedürfen.	Zu berücksichtigen.
	Hinweis: Wenn man eine Baugrenze um das Betonsilo zieht, dann bedeutet es nicht nur, dass das Baudenkmal mit 28 m Bauhöhe seinen Bestandsschutz hat, sondern dass es im Falle einer Diskussion um seinen Denkmalwert möglicherweise einmal gestrichen würde – und abgebrochen würde, dass innerhalb der Baugrenzen im B-Plan wieder eine Gebäude mit 28 m Bauhöhe errichtet werden könnte. Wenn die Gemeinde dieses wünscht, ist es auch in Ordnung so. Andernfalls kann die Gemeinde auch eine andere Festsetzung an der Stelle festsetzen, welche erst in Kraft träte, wenn das Betonsilo seinen Bestandsschutz verloren hätte.	Zu 3. Die Gemeinde hat sich mit dem Gebäude und zukünftigen Ansprüchen beschäftigt. Durchaus ist es empfehlenswert, auch weiterhin eine städtebauliche Dominanz zu erhalten. Deshalb hält die Gemeinde an den Festsetzungen fest. Eine alternative Betrachtung ist von der Gemeinde nicht vorgesehen.	Zur Kenntnis zu nehmen.
	SG Bauordnung und Bauleitplanung	L	

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Brandschutz Anhand vorliegender Unterlagen in digitaler Form wird hinsichtlich des Brandschutzes wie folgt Stellung genommen: Grundsätzliches: Bauliche Anlagen sind so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und instand zu halten, dass der Entstehung eines Brandes und der Ausbreitung von Feuer und Rauch vorgebeugt wird und bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren sowie wirksame Löscharbeiten möglich sind. (§ 14 LBauO M-V) Das lt. B-Plan-Entwurf enthaltene SO-Gebiet beinhaltet eine zulässige Bebauung mit Gebäuden, welche aufgrund deren Ausdehnung und Gebäudehöhen, erhöhte Anforderungen an den Brandschutz, angesichts der tatsächlich in der Ortschaft bestehenden brandschutz-technischen Infrastruktur stellt. Bei dem überwiegenden Teil von Gebäuden mit einer vorgesehenen Nutzung die einer Beherbergung und dem Wohnen dienen, betragen die Gebäudehöhen lt. Planzeichnung mehr als 22 m. Im SO-3 sind einschließlich eines ausnahmsweise zulässigen Staffelgeschosses mit anschließender Dachterrasse, Gebäudehöhen bis zu insgesamt 41 m möglich (38m+ca.3m). („Hochhaus“= mehr als 22 m Gebäudehöhe i.S.d. § 2 Abs. 3 Satz 2 LBauO M-V) Die Errichtung / Änderung / Nutzungsänderung von Gebäuden, bei denen der zweite Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt und bei denen die Oberkante der Brüstung von zum Anleitern bestimmten Fenstern oder Stellen mehr als 8 m über Geländeoberfläche liegt, ist nur dann zulässig, wenn die Feuerwehr über die erforderlichen Rettungsgeräte, wie Hubrettungsgeräte verfügt. (§3 Abs. 1 LBauO sowie §§ 14 und 33 Abs. 3 LBauO M-V i.V.m. Hochhausrichtline - HHRL M-V) In der Ortschaft Bad Kleinen werden derartige Rettungsgeräte nicht vorgehalten; so dass die erforderlichen zwei von einander unabhängigen Rettungswege baulich zu realisieren wären. Es gelten die weitergehenden Anforderungen nach HHRL M-V. Bei den überwiegenden Teil von zulässigen Gebäuden im Plangebiet handelt es sich nach bauordnungsrechtlichen Vorschriften um „Sonderbauten“ - Anlagen und Räume besonderer Art oder Nutzung gemäß § 2 Abs. 4 LBauO . Für diese Gebäude gelten neben Anforderungen nach § 51 LBauO M-V auch Anforderungen der geltenden Sonderbauvorschriften. Flächen für die Feuerwehr Bei Sonderbauten mit einer zulässigen Ausdehnung von > 50 m und bei Hochhäusern sowie bei Gebäuden welche zur Durchführung für die Personenrettung den Einsatz von Hubrettungsfahrzeugen erfordern oder in einer Entfernung von mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, sind von öffentlichen Verkehrsflächen zum Plangebiet als auch innerhalb des Plangebietes ausreichend bemessene Flächen für die Feuerwehr erforderlich. Hierzu gehören Zufahrten, Bewegungsflächen und Aufstellflächen. Auf geltende Bestimmungen einschlägiger Rechtsvorschriften und Normen wird hingewiesen. Z.B.: LBauO M-V, HHRL M-V, Richtlinie über Flächen der Feuerwehr, DIN 14090 Laut Begründung zum Planentwurf sind mit Ausnahme der Stellplatzanlage und deren Zufahrt, innerhalb des SO-Gebietes lediglich fußläufig nutzbare Wege geplant.	Zu 1. Die Anforderungen an den Brandschutz sind zu sichern. Die Gemeinde wird sich mit dem Grundschutz entsprechend auseinandersetzen. Bereitstellung von Löschwasser ist notwendig. Nach Aussage des Zweckverbandes kann aus dem öffentlichen TW-Netz kein Löschwasser bereitgestellt werden. Für die Löschwasserversorgung ist die Entnahme aus vorhandenen Gewässern zu prüfen. Gegebenenfalls muss das Löschwasser durch den Bau von Zisternen abgesichert werden. Die Anforderungen an den Objektschutz sind im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu beachten. Die Begründung ist entsprechend zu ergänzen.	Zu berücksichtigen.
		Zu 2. Flächen für die Feuerwehr sind entsprechend im Zuge der weiteren Vorbereitung zu beachten.	Zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Löschwasserversorgung Planungsgrundlage für die Löschwasserversorgung und den Löschwasserbedarf für den Grundschutz stellt das DVGW- Arbeitsblatt W405 dar. Ungeachtet eines zusätzlich ggf. erforderlichen Löschwasserbedarfs für einen Objektschutz, ist bei Sondergebieten mit Gebäuden von mehr als 3 Geschossen zur Sicherstellung des Grundschutzes eine Löschwassermenge von mindestens 96 m³/h über ein Zeitraum von 2 Stunden bereitzustellen. Mit Hinweis auf die geplanten Sonderbauten (Hochhäuser / ausgedehnte Gebäude mit Länge > 50 m) muss die Löschwasserentnahme durch die Feuerwehr durch geeignete Entnahmestellen innerhalb des Plangebietes sichergestellt sein. Hochhäuser müssen gemäß HHRL M-V i.d.R. Feuerlöschanlagen mit Löschwassereinspeiseeinrichtungen besitzen. In diesem Zusammenhang ist eine Löschwasserversorgung über lange Wegestrecken, lt. Begründung zum B-Plan-Entwurf vom Schweriner See (Luftlinie: ~ 270m), auch in Anbetracht einer nicht nachgewiesenen öffentlich-rechtlich gesicherten Zufahrt zu einer geeigneten und jederzeit nutzbaren Entnahmestelle mit frostgeschützter Entnahmeeinrichtung sowie der Bindung der hierfür benötigten Einsatzkräfte der Feuerwehr, für eine gesicherte Grundversorgung des SO-Gebietes ungeeignet und von daher auszuschließen. Feuerwehreinsätze an derartigen Gebäuden erfordern eine ausgesprochen hohe Leistungsfähigkeit der zuständigen Feuerwehr. Seitens der Planung sind Bedingungen zu schaffen, welche der Effizienz eines Feuerwehreinsatzes dienlich sind und wirksame Löscharbeiten ermöglichen.	Zu 3. Die Anforderungen an Löschwasserbereitstellung sind zu sichern. Die Begründung ist zu ergänzen.	Zu berücksichtigen.
	Bauleitplanung Die Gemeinde Bad Kleinen beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Mühle“ die langfristige Sicherung und Entwicklung des ehemaligen denkmalgeschützten Mühlengeländes zu einem fremdenverkehrlich und touristisch genutzten Standort. Folgende Hinweise und Ergänzungen nach § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des B-Plan 23 sind in die weitere Planung der Gemeinde Bad Kleinen einzubringen.	M	
	I. Allgemeines Die Gemeinde Bad Kleinen stellt den Bebauungsplan 23 auf, um das Gelände der ehemaligen Mühle einer neuen Nutzung zuzuführen. Das leerstehende Mühlengelände stellt für die Gemeinde einen innerörtlichen städtebaulichen Missstand dar, den sie mit der vorliegenden Planung beseitigen will.	Zu 0. Die allgemeine Aussage zum Planverfahren wird zur Kenntnis genommen.	Zur Kenntnis zu nehmen.
	Sie nutzt hierfür das Mittel der Angebotsplanung unter Anwendung des § 13a BauGB. Der § 13a BauGB steht für Bebauungspläne der Innenentwicklung, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen oder der Nachverdichtung dienen oder andere Maßnahme der Innenentwicklung zum Inhalt haben. Der vorliegende Bebauungsplan hat die Wiedernutzbarmachung des ehemaligen Mühlengeländes zum Inhalt. Bebauungspläne der Innenentwicklung können im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Im beschleunigten Verfahren kann von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen werden. Das darf aber nur geschehen, wenn eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO (überbaubare Fläche des Grundstücks) oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt: - weniger als 20.000m² (Fläche von B-Plänen im sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang sind mitzurechnen) - 20.000m² - weniger als 70.000m² (Vorprüfung des Einzelfalls bezüglich § 2 Abs. 4 S. 4 BauGB). In der Prüfung der Voraussetzungen des § 13a BauGB findet keine Berechnung der überbaubaren Fläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO statt. Es wird in der Begründung lediglich gesagt, dass „die zusätzlichen Versiegelungen durch Bau- und Verkehrsflächen weit unter 20.000m² liegen“. Dies ist im weiteren Verfahren rechnerisch nachzuweisen. Des weiteren werden Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammengang zu dem zu prüfenden Plan liegen, mitgerechnet. Der ebenfalls in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. 25 „Sportboot-Servicestation“ fällt unter diese Rubrik. Der sachliche Zusammenhang besteht in der touristischen Nutzung der Servicestation. Räumlich grenzt er direkt	Zu 1. Die Anwendbarkeit des Verfahrens nach § 13a BauGB wird zusätzlich durch die Flächenbilanz von versiegelten Flächen begründet. Dabei werden auch die entsprechenden relevanten Nachbarbauleitplanungen beachtet.	Zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
zu 1	im süd-westlichen Bereich an das Plangebiet an und zeitlich gesehen befindet er sich ebenfalls in der Aufstellungsphase. Das heißt, dass die überbaubare Grundfläche des kumulierenden B-Plan Nr. 25 in die Berechnung zur zulässigen Grundfläche nach § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 1 einzubeziehen ist.	Zu 2. Die Berichtigung des Flächennutzungsplanes ist bei Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB möglich.	Zur Kenntnis zu nehmen.
2	Eine Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan, welcher für diesen Teilbereich bisher Mischgebiet darstellt, ist nicht gegeben. Jedoch eröffnet das beschleunigte Verfahren nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB die Möglichkeit, den Flächennutzungsplan auch nach der Planaufstellung anzupassen. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf durch den Bebauungsplan allerdings nicht beeinträchtigt werden. Dies ist hier aufgrund der exponierten und eigenständigen Lage des Gebietes als gegeben zu betrachten.	Zu 3. Der Verfahrensvermerk vom Kataster wird angepasst.	Zu berücksichtigen.
3	*II. Rechtsgrundlagen, Präambel, Verfahrensvermerke* Verfahrensvermerke: 8. Katastermäßiger Bestand – Für die Richtigkeit des katastermäßigen Bestandes zeichnet nicht der Bürgermeister gegen. Hier muss korrigiert werden.	Zu 4. Der kumulierende B-Plan Nr. 25 wird bei der Betrachtung nach § 13a BauGB beachtet. Eine Darstellung ist aus Sicht der Gemeinde nicht zwingend erforderlich.	Teilweise zu berücksichtigen.
4	*III. Planerische Festsetzungen* Planzeichnung: Der kumulierende B-Plan Nr. 25 „Sportboot-Servicestation“ sollte ergänzend in den Übersichtsplan übernommen werden, da er auch zur Berechnung der Grundfläche nach § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB herangezogen werden muss.	Zu 5. Im Bebauungsplan werden nur solche Flächen überplant, die verfügbar sind. Die Begründung ist entsprechend anzupassen.	Zu berücksichtigen.
5	Es handelt sich bei der Fläche der externen Stellplätze (teilw. Flurstück 285/2) sowie bei dem Flurstück 284/2 um Grundstücke der DB Netz AG, die ggf. noch planfestgestellt sind. Diese Grundstücke können erst genutzt und überplant werden, wenn die Freistellung von Bahnbetriebszwecken nach § 23 Allgemeines Eisenbahngesetz erfolgt ist. In der Begründung wird hiervon lediglich das Flurstück 285/2 mit den externen Stellplätzen erwähnt. Flurstück 284/2 ist jedoch laut unseren Unterlagen auch im Bestand der DB Netz AG.	Zu 6. In der Zeichenerklärung wird die Untergliederung in SO 1.1 und SO 1.2 angepasst.	Zu berücksichtigen.
6	Planzeichenerklärung: Die Planzeichen der Gebiete SO 1.1 und SO 1.2 sind um die Unterteilung in .1 und .2 zu ergänzen.	Zu 7. Da dem Landkreis der Vorentwurf im digitalen Maßstab vorlag, ist diese Äußerung unverständlich. Die Satzung wird in einem überschaubaren Maßstab ausgefertigt. Damit sind die Festsetzungen ersichtlich.	Zu berücksichtigen.
7	Sonstige Planzeichen – „Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkung“ Dieses Planzeichen ist in der Zeichnung nicht auszumachen. Dies mag am zu klein gewählten Maßstab liegen, da ich vermute, dass damit die Lärmschutzwand umrahmt ist. Für den Maßstab ist eine geeignete Größe zu wählen (§ 1 Abs. 1 PlanZV).	Zu 8. Die Planzeichen zur Abgrenzung in Bezug auf Höhe und Nutzung werden entsprechend verwendet.	Zu berücksichtigen.
8	Sonstige Planzeichen – „Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, hier Abgrenzung der unterschiedlichen Höhen innerhalb eines Baugebietes“ Das Planzeichen wird in der Planzeichnung doppelt verwendet. Zum einen als Abgrenzung unterschiedlicher Baugebiete zwischen SO 1.1 und 1.2 sowie SO 2 und SO 3, zum anderen wird es als Abgrenzung der unterschiedlichen Höhen innerhalb eines Baugebietes (SO 3) genutzt. Hierfür sind unterschiedliche Planzeichen zu verwenden, da diese eindeutig zuzuordnen sein müssen.	Zu 9. In der Planzeichenerklärung werden die Stellplätze und die Böschung entsprechend beachtet.	Zu berücksichtigen.
9	Auf der Planzeichnung befinden sich 3 Umgrenzungen für Stellplätze. Diese müssen auch in der Planzeichenerklärung erläutert werden (§ 2 Abs. 4 PlanZV) und eine entsprechende Zuordnung erfolgen. Gleiches gilt für die Kennzeichnung (Böschung?) auf der Grünfläche im nord-östlichen Bereich des Plangebietes.	Zu 10. Die Anforderungen an die Art der Nutzung werden betrachtet. Die Gemeinde wird überprüfen, inwiefern die Festsetzung eines Kerngebietes oder Mischgebietes anstelle eines Sondergebietes möglich ist. Die Gemeinde wird die Festsetzung wohl eher in Richtung Mischgebiet prüfen, da Kerngebiete eher Handelsbetrieben vorbehalten sind. Die Gemeinde hat die Festsetzungen überprüft.	Nicht zu berücksichtigen. ! Festsetzung eines anderen Baugebietes. Abstimmungen mit der Behörde zur Möglichkeit.
10	Textteil B: Art der baulichen Nutzung	Zielsetzung der Gemeinde ist es, die Wohnfunktion zuzulassen und nicht auf einzelne Gruppen, wie Dienst-, Aufsichts- und Bereitschaftspersonen zu beschränken. Um die allgemeine Wohnfunktion zuzulassen, wurden die Auffassungen eines Kerngebietes und eines Mischgebietes überprüft. Ein Kerngebiet scheidet wegen der Handelsfunktion, die hier nicht so stark erwartet wird, aus. Die Festsetzung eines Mischgebietes wäre zu prüfen. Hierzu werden Abstimmungen mit der Behörde geführt.	Gemäß Empfehlung und Diskussion im Bauausschuss soll die Diskussion mit der Behörde bezüglich der Festsetzung eines Mischgebietes erfolgen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Die Gemeinde setzt 4 unterschiedliche sonstige Sondergebiete nach § 11 Abs.2 BauNVO fest. Es sollte die Festsetzung eines sonstigen Sondergebiets und die Unterteilung lediglich in Baubereiche mit den entsprechenden zulässigen Nutzungen geprüft werden. Zu SO 1.2 Pkt.2 Das SO 1.2 ist hinsichtlich der zulässigen Nutzungsarten im Verhältnis zur Größe und unter Beachtung der bereits erteilten Baugenehmigungen zu prüfen. Um der Zweckbestimmung des SO-Gebietes zu entsprechen sollten die Anzahl der Wohnungen und Ferienwohnungen zahlenmäßig eingeschränkt werden. Die Zulassung von Wohnungen unter dem ersten Anstrich allgemein und 6. Anstrich ausnahmsweise im Sinne von § 8 Abs.3 BauNVO ist widersprüchlich und zu prüfen. SO 2 Es ist zu prüfen, ob in diesem SO- Gebiet die Durchsetzung einer Betreiberwohnung unter den Anforderungen des § 8 Abs.3 BauNVO – wie sie auch für SO-Gebiete richtig anzuwenden sind- realistisch durchsetzbar ist. Ich empfehle diese Festsetzung zu streichen. 10 SO 3 Die untergeordnete Zulässigkeit der Wohnnutzung sollte in der Zweckbestimmung und auch in den textlichen Festsetzungen deutlich hervorgehoben werden. Es ist zu prüfen, in wie weit die Unterordnung in den Festsetzungen noch konkretisiert werden kann. Auch hier ist die Zulassung von Wohnungen unter dem ersten Anstrich allgemein (hier sollte konkretisiert werden) und dem 5. Anstrich als ausnahmsweise im Sinne von § 8 Abs.3 BauNVO widersprüchlich und zu prüfen. Die ausnahmsweise Festsetzung von Lagereinrichtungen und Lagerräumen ist unbestimmt und zu konkretisieren, auch aus der Begründung lassen sich dazu keine Hinweise entnehmen. Zu 4.2 Die Festsetzung ist hinsichtlich einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zu prüfen und zu begründen- auch in Auseinandersetzung mit dem Denkmalschutz. 11 Zu 6. Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen Ich weise darauf hin, dass wenn in den Festsetzungen auf technische Vorschriften zurückgegriffen wird, wie hier auf die DIN 4109 –Schallschutz im Hochbau und VDI Richtlinie 2719 - diese auch durch die Gemeinde zur Einsichtnahme vorgehalten werden müssen. Es hat ein entsprechender Hinweis zu erfolgen, wo diese eingesehen werden können. Die Lärmschutzwand kann als *Bedingung* , unter zu benennenden Voraussetzungen nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB festgesetzt werden. 12 Ich weise darauf hin, dass der vorliegende Vorentwurf nicht die Voraussetzungen eines qualifizierten Bebauungsplanes nach Maßgabe § 30 Abs.1 BauGB i. V. m. § 16 Abs.3 BauNVO erfüllt, da keine Festsetzungen zur Grundflächenzahl oder Größe der Grundflächen getroffen wurden. 13 *IV. Begründung* Die gegebenen Hinweise und Ergänzungen sind in der Begründung zu berücksichtigen. In die Begründung sollten Kapazitätsangeben einfließen, die ggf. über städtebauliche Verträge zu sichern sind. 14 8.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche Baudenkmäler sind grundsätzlich in ihrem Bestand geschützt. Ich gebe zu bedenken, das durch die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen ein falsches Signal an die zukünftigen Inhaber gesendet werden könnte, da solche Festsetzungen nicht nur den Bestand sichern, sondern auch für den möglichen „Wegfall“ der bestehenden Gebäude ein Baurecht sichern. Demnach besteht für die Inhaber die Möglichkeit, den Bestand soweit verfallen zu lassen, dass er den Denkmalstatus 15	Zu 11. Die Festsetzung zu 4.2 geht davon aus, dass Nebenanlagen im Sinne des § 14 sowie Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) und Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Die Gemeinde hat keine anderweitigen Hinweise und Erkenntnisse durch Beteiligung der Denkmalschutzbehörde erhalten. Die Gemeinde hält an diesem Planungsziel fest. Zu 12. Die Anforderungen an die Bereithaltung von Unterlagen werden beachtet. Die Begründung wird ergänzt. Zu 13. Es ist beabsichtigt, den Bebauungsplan ohne GRZ und ohne Grundfläche zu entwickeln. Zu 14. Die Begründung wird entsprechend angepasst. Zu 15. Die Gemeinde beabsichtigt die Festsetzung der Baugrenzen und der Höhe so zu belassen. Bereits bei der Abstimmung mit der Stellungnahme der Denkmalpflege hat sich die Gemeinde davon leiten lassen, dass die städtebauliche Dominanz erhalten werden sollen. Die Festsetzungen sollen auch für den Fall des Abrisses erfolgen. Bei Erweiterungen von Gebäuden sind Abstimmungen mit der Denkmalpflege notwendig. Die Planunterlagen werden um diese Passage ergänzt. Die Festsetzungen zur Höhe und zur Baugrenze sollen nicht geändert werden. Diese sollen verbleiben.	Nicht zu berücksichtigen. Zu berücksichtigen. Zur Kenntnis zu nehmen. Zu berücksichtigen. Zu berücksichtigen. ! Festsetzung zur Höhe und zur Baugrenze. Gemäß Empfehlung des Bauausschuss bleibt die Festsetzung erhalten.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	aberkannt bekommt und abgerissen und neu errichtet werden kann. Für den Fall, das die Gebäude aus dem Denkmalschutz entfallen und durch Neubauten ersetzt werden sollen, wäre auch eine bedingte Festsetzung nach § 9 Abs.2 BauGB möglich, wobei dann unter städtebaulichen Gesichtspunkten auch andere Maßbestimmungsfaktoren festgesetzt werden könnten – das ist z. B. im Fall des Speichers zu prüfen.		
	8.7 Immissionsschutz Die Lärmpegelbereiche sind in die Planzeichnung zu übernehmen.	Zu 16. Lärmpegelbereiche werden je nach Erfordernis ergänzt. Dies setzt voraus, dass das Lärmgutachten entsprechend auf den Bearbeitungsebenen ergänzt wird.	Zu berücksichtigen.
	8.8 Flächenbilanz Es ist die überbaubare Grundstücksfläche darzustellen, um das Verfahren nach § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB zu rechtfertigen.	Zu 17. Auf die überbaubare Grundstücksfläche wird im Verfahren nach § 13a BauGB eingegangen.	Zu berücksichtigen.
	12. Ver- und Entsorgung Alle genannten Punkte sind im weiteren Planverfahren zu konkretisieren und sollten bei der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB schon zu Ende geplant sein, damit sie abschließend beurteilt werden können.	Zu 18. Die Belange der Ver- und Entsorgung werden ergänzt.	Zu berücksichtigen.
	Rad-, Reit- und Wanderwege Keine Hinweise und Bedenken.	N Zu 1. Es wird zur Kenntnis genommen, dass bezüglich Rad-, Reit- und Wanderwege keine Bedenken bestehen.	Zur Kenntnis zu nehmen.
	Abfallwirtschaftsbetrieb Angaben zur inneren Erschließung des Baugebietes liegen noch nicht vor. Sofern davon ausgegangen werden kann, dass die Abfallentsorgung am Hauptweg des Uferweges vorgenommen werden soll, gibt es aus abfallwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken oder Anregungen.	O Zu 1. Die Abfallbeseitigung ist vom Uferweg vorgesehen. Die Begründung ist zu ergänzen.	Zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	II.1.1		
	Auskunft erteilt Herr Krüger Zimmer 4.203 Fernruf 03841 / 3040 6642 Telefax 03841 / 3040 86642 **Landkreis Nordwestmecklenburg** **- untere Immissionsschutzbehörde -** **Empfänger:** ***Landkreis Nordwestmecklenburg*** ***- FD 61/63 -*** ***23936 Grevesmühlen*** Zeichen: 12236 Eingang: 27.12.2012 Fertigstellung: 23.04.2013 ***B-Plan Nr. 23 „Mühlengelände“ der Gemeinde Bad Kleinen*** **Untere Immissionsschutzbehörde: Herr Krüger** Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind. [ ] Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen. [X] 1 Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin. [ ] Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht gibt es zu o.g. Vorhaben folgende Hinweise und Anregungen. **Lärmemissionen** Mit der vorliegenden Planung verfolgt die Gemeinde Bad Kleinen das ambitionierte Ziel, statt Bauleitplanung und Flächenverbrauch auf der „grünen Wiese" unter Nachhaltigkeitsgesichtspunkten beim Siedlungsflächenverbrauch ungenutzten Innenbereich durch Wiederinnutzungnahme aufzuwerten. Die Lärmvorbelastung bereitet in solchen Lagen mehr Probleme als bei der o.g. Planung in der Peripherie und erfordert in einem höheren Maße Kompromisse bei der Auslegung der geltenden Orientierungswerte innerhalb dieser Flächen. Die Möglichkeiten der Schaffung lärmberuhigter Flächen innerhalb des Mühlengeländes durch Gebäude- und Nutzungsanordnung oder Erhöhung von Abständen zur Bahntrasse sind stark eingeschränkt. In den überwiegenden Teilbereichen geht es nachts für schutzbedürftige Folgenutzungen schlicht um die Realisierung eines ausreichenden Gesundheitsschutzes. 2 Selbst unter Ausschöpfung aktiven Schallschutzes in Form einer Abschirmung (Wand/Wall mit mind. 4m Höhe) innerhalb des Plangebietes kann der tags geltende Orientierungswerte der DIN 18005[1] für Wohngebiete nur zum Teil eingehalten werden. Im 2.OG ist dann auch der Orientierungswert für Mischgebiete nur noch in Teilen des Plangebietes zu halten. Da der einwirkende Bahnlärm nachts lediglich 1dB(A) abnimmt, sind selbst in Erdgeschosshöhe mit maximal wirkender Schallschutzwand keine nennenswerten Bereiche auszumachen, in denen der Orientierungswert nachts für Wohngebiete eingehalten wird. Der Mischgebietswert wird lediglich unmittelbar hinter dem Silogebäude, dem Wohnhaus und den Garagen erreicht. Der	Zu 1. Diese Passage steht im Widerspruch zu der Stellungnahme II.1 des Landkreises, in der dargelegt ist, dass seitens der unteren Immissionsschutzbehörde keine entgegenstehenden Belange vorliegen. Dies ist für die Gemeinde jedoch unerheblich, da eine abgewogene Planung vorzubereiten ist und entgegenstehende Belange auszuräumen sind. Zu 2. Die Beurteilung der Berechnungsergebnisse wird zur Kenntnis genommen.	Zu berücksichtigen. Zur Kenntnis zu nehmen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Planbereich, in dem die Werte der 16.BImSchV für Wohngebiete noch eingehalten werden, beschränkt sich auf einen schmalen Streifen direkt hinter den Gebäuden und zwischen Wohnhaus und Garagen. Bereits im 2. OG gibt es praktische keine relevanten Bereiche mehr, in denen dieser Grenzwert (WA) eingehalten wird. Der Grenzwert der beim Autobahnneubau Mischgebieten (MI) nachts zugemutet wird, ist hier lediglich im Schallschatten der Gebäude und zwischen Garage und Wohnhaus zu finden. Die Rechts- und Verwaltungsvorschriften des Bau- und Immissionsschutzrechtes sind in solchen Gebieten nicht pauschal und schon gar nicht wie Grenzwerte anzuwenden. Dennoch muss sich die Bauleitplanung im Rahmen des Abwägungsprozesses an diesen Werten orientieren, da sie im Zusammenhang mit dem BImSchG[2] sowie der höchstrichterlichen Rechtsprechung einen Rahmen für den Schutz der Gesundheit der Bevölkerung darstellen. „Das Bundesverwaltungsgericht hat eine Abweichung von 5dB$_{(A)}$ von den DIN-18005-Orientierungswerten für zulässig erachtet, gleichzeitig aber darauf hingewiesen, dass die Ermittlung des zulässigen „Grenzwertes“ nur das Ergebnis einer tatrichterlichen Beurteilung sein kann. In jedem Fall ist die Grenze des Zumutbaren dann erreicht, wenn die Lärmimmissionen die Schwelle zur Gesundheitsgefahr überschreiten.“[3] Die Schwelle zur Gesundheitsgefahr dürfte durch den in der 16. BImSchV[4] genannten Höchstwert von tags 70dB$_{(A)}$ und nachts 60dB$_{(A)}$ beschrieben sein. All den gutachterlichen Berechnungen liegt der sogenannte Schienenbonus von 5dB$_{(A)}$ zu Grunde, der als Abschlag eine „Schönung“ der Ergebnisse bewirkt. Diese Verfahrensweise ist rechtlich derzeit nicht zu beanstanden. Dennoch weist der Gutachter auf jüngere Erkenntnisse und Normen hin, die diesen Bonus nicht in jedem Fall für angebracht halten. Im ersten Teil des Gutachtens werden im Ergebnis der Bewertung des Schienenverkehrslärms Nutzungsempfehlungen für das Mühlengelände gegeben, die ohne bzw. mit untergeordneten Wohnfunktionen erfolgen sollte. Die Gebietsnutzung sollte deshalb in Richtung Gewerbe und touristische und infrastrukturelle Einrichtungen gehen. Hotelnutzung, eingeschränkte Dauer- und Ferienwohnnutzungen kämen nur unter aufwändigen Strategien passiven Schallschutzes in Betracht. Die Wohnbebauung sollte auf den südöstlichen Rand des Plangebietes beschränkt werden. 2 Im zweiten Teil werden die Auswirkungen möglicher Nutzungen auf benachbarte Wohnnutzungen im Uferweg betrachtet. Diese wurden mit dem Schutzanspruches eines allgemeinen Wohngebietes verglichen. Bei gleichmäßiger Verteilung der Emissionen im Plangebiet können tags/nachts flächenbezogene maximal Schalleistungspegel von 58/43dB$_{(A)}$/m² abgegeben werden. In Bezug auf die Ruhezeiten der 18. BImSchV[5] und der Freizeitlärm-Richtlinie[6] sinkt dieser Wert auf 53dB$_{(A)}$/m². Die zunächst gleichmäßige Verteilung könnte durch eine Gliederung mit lärmintensiveren Nutzungen in Richtung Bahnlinie optimiert werden. Um die Menge zusätzlicher Verkehrsemissionen umreißen zu können, ist lt. Gutachten eine Zählung des Ist-Zustandes notwendig. In jedem Fall wären verkehrsintensive Ansiedlungen nur bedingt geeignet. Mit einer Asphaltierung des Uferweges könne man sich „Luft“ durch Wegfallen des Pflasterzuschlages in Höhe von 3dB$_{(A)}$ verschaffen.		
	Zur Umsetzung der gutachterlichen Aussagen im Plan ist Eingangs festzuhalten, dass es sich mehr um schalltechnische Voruntersuchungen mit Planungshinweisen handelte. Konkrete in der Planung genannte Lärmpegelbereiche wurden vom Gutachter noch nicht bestimmt und auch nicht als Festsetzungsvorschlag vorbereitet. Die im Text Teil B unter Nr. 6 dargelegten Schlussfolgerungen aus dem Gutachten sind zwar von der Systematik (Begründung, S.26, letzter Absatz) her aber nicht in den konkreten Zahlenwerten nachvollziehbar. **Deshalb betrachte ich diese Festsetzungen unter 6 lediglich als Vorschlag, der lt. letztem Satz unter 6.2. gutachterlich bestätigt bzw. nachgearbeitet werden soll** (siehe auch Begründung, S.26, 7.Absatz). 3	Zu 3. Die Lärmpegelbereiche werden konkret durch ein Gutachten untersetzt und sind entsprechend zu beachten.	Zu berücksichtigen.
	In der Nutzungsanordnung weicht der Plan von den gutachterlichen Empfehlungen ab, indem er bis auf das SO2 in den anderen 3 Teilgebieten Beherbergungs- und Wohnnutzungen zulässt. Da 4	Zu 4. Die Festsetzungsvorschläge für den passiven Schallschutz werden beachtet.	Zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	sich ausschließlich mit aktivem Schallschutz (Wall/Wand) schalltechnisch noch keine verträglichen Nutzungen realisieren lassen, muss im Plangebiet mit passiven Schallschutzmaßnahmen erheblich nachgearbeitet werden. Dabei richtet sich aber der Aufwand an den jeweiligen Gebäudeseiten nach dem jeweils dort prognostizierten maßgeblichen Außenlärmpegel. Je mehr die Wohn- und Beherbergungsnutzungen durch passiven Schallschutz „eingepackt“ und durch schallgedämmte Lüftung abgeschirmt werden, kollidiert dies i.d.R. mit dem Wunsch nach selbstbestimmter Lüftung und damit der Attraktivität in der Vermarktung. Da es aktuell besondere Fensterkonstruktionen gibt, die auch mit teilweise geöffneten Fenstern eine gute Schalldämmung erreichen sollen, könnte folgende Festsetzung zumindest in Teilbereichen einen Kompromiss darstellen: *„Durch geeignete Fensterkonstruktionen ist bevorzugt sicherzustellen, dass in den besonders empfindlichen Raumnutzungen (Schlaf-, Kinderzi., ...) nachts ein Innenraumpegel bei gekipptem Fenster von 30dB$_{(A)}$ nicht überschritten wird.“*[7] In den Festsetzungsvorschlägen blieben die Ergebnisse des zweiten Teils des Gutachtens unberücksichtigt. Es geht nicht nur darum, Nutzungen im Plan mit ausreichendem Schallschutz gegenüber der Bahntrasse zu versehen, sondern auch darum, die möglichen Nutzungen so zu begrenzen, dass die Orientierungswerte an den nächsten Wohnnutzungen außerhalb des Plans eingehalten werden. Hierzu sind ggf. gegliederte Bereiche mit flächenbezogenen Schallleistungspegeln auszuweisen. **Rechtsgrundlagen** [1] DIN 18005 (Deutsches Institut für Normung e.V. - Normenausschuß Bauwesen), Teil 1 Mai 1987 Schallschutz im Städtebau [2] Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG) vom 26. September 2002 (BGBl. I, S. 3830) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Februar 2012 (BGBl. I, Nr. 10, S. 212) in Kraft getreten am 1. Juni 2012 [3] Günther Bönnighausen u.a., Nutzung von Gewerbe- und Industriebrachen für Wohnzwecke – Die Hamburger HafenCity, Zeitschrift für Lärmbekämpfung, Nr.6/2004, S.174/175 [4] 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung) vom 12. Juni 1990, BGBl. I S. 1036, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19.09.2006 (BGBl. I, Nr. 44, S. 2146), in Kraft getreten am 01.10.2006 [5] Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Sportanlagenlärmschutzverordnung) vom 18. Juli 1991, BGBl. I S.1588, zuletzt geändert durch Art. 1 der Verordnung vom 9. Februar 2006 (BGBl I Nr. 7, S. 324) [6] Richtlinie zur Beurteilung der von Freizeitanlagen verursachten Geräusche (Freizeitlärm-Richtlinie) in Mecklenburg-Vorpommern; Erlass des Minist.f.Bau, Landesentwicklung und Umwelt vom 03.07.1998 - VIII 520 - 5724.0.06 -; Amtsbl. 1998, Nr. 36, S.960 [7] Günther Bönnighausen u.a., Nutzung von Gewerbe- und Industriebrachen für Wohnzwecke – Die Hamburger HafenCity, Zeitschrift für Lärmbekämpfung, Nr.6/2004, S.175	Zu 5. Die Belange des Schutzes umliegender Bebauung vor Auswirkungen der im Plangebiet vorbereitenden Bebauung sind zu beachten. Auf die Festsetzung von flächenbezogenen Schallleistungspegeln wird verzichtet. Es wird auf eine Regelung im Baugenehmigungsverfahren orientiert. Zu 6. Die Rechtsgrundlagen werden zur Kenntnis genommen.	Teilweise zu berücksichtigen. Zur Kenntnis zu nehmen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom II.2	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg StALU Westmecklenburg Bleicherufer 13, 19053 Schwerin Amt Dorf Mecklenburg – Bad Kleinen z. H. Frau Kruse Am Wehberg 17 23972 Dorf Mecklenburg Telefon: 0385 / 59 58 6-124 Telefax: 0385 / 59 58 6-570 E-Mail: Heike.Six@staluwm.mv-regierung.de Bearbeitet von: Heike Six AZ: StALU WM-12c-004-13-5122-74002 (bitte bei Schriftverkehr angeben) EINGEGANGEN Amt Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen 23. JAN. 2013 AV LVB FIN OSo BA ZD Hpm. Schwerin, 21. Januar 2013 **Satzung über den Bebauungsplan Nr. 23 der Gemeinde Bad Kleinen für das Gebiet „Mühle“, für das Mühlengelände** Ihr Schreiben vom 20. Dezember 2012 Nach Prüfung der mir übersandten Unterlagen nehme ich in meiner Funktion als Träger öffentlicher Belange und aus fachtechnischer Sicht wie folgt Stellung:	Zu 0. Die Stellungnahmen der einzelnen Abteilungen werden nachfolgend behandelt.	Zur Kenntnis zu nehmen.
	1. Landwirtschaft/EU-Förderangelegenheiten Die o. g. Planungsunterlagen habe ich aus landwirtschaftlicher Sicht geprüft. Es handelt sich um eine Fläche, die nicht landwirtschaftlich genutzt wurde. Geplante Ausgleichsmaßnahmen waren für mich nicht ersichtlich und führen somit nicht zum Wegfall von landwirtschaftlichen Flächen. Daher werden keine weiteren Bedenken und Anregungen geäußert.	Zu 1. Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus landwirtschaftlicher Sicht keine Anregungen und Bedenken vorgetragen werden.	Zur Kenntnis zu nehmen.
	2. Integrierte ländliche Entwicklung Als zuständige Behörde zur Durchführung von Verfahren zur Neuregelung der Eigentumsverhältnisse nach dem 8. Abschnitt des Landwirtschaftsanpassungsgesetzes und des Flurbereinigungsgesetzes möchte ich mitteilen, dass sich das Gebiet, auf das sich die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 23 der Gemeinde Bad Kleinen für das Gebiet „Mühle“ - für das Mühlengelände – bezieht, in keinem Verfahren zur Neuregelung der Eigentumsverhältnisse befindet. Bedenken und Anregungen werden deshalb nicht geäußert.	Zu 2. Es wird zur Kenntnis genommen, dass kein Verfahren der Neuregelung der Eigentumsverhältnisse durchgeführt wird und keine Anregungen und Bedenken vorgetragen werden.	Zur Kenntnis zu nehmen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	3. Naturschutz, Wasser und Boden 3.1 Naturschutz Von dem Vorhaben sind meine Belange nach §§ 5 Satz 1 Nr. 1 bis 3 und 40 Abs. 2 Nr. 2 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) nicht betroffen. Die Belange anderer Naturschutzbehörden nach §§ 2, 3, 4, 6 und 7 NatSchAG M-V sind zu prüfen. 3 3.2 Wasser Gewässer erster Ordnung gem. § 48 Abs. 1 des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) und wasserwirtschaftliche Anlagen in meiner Zuständigkeit werden nicht berührt, so dass von hier gegen das Vorhaben keine wasserwirtschaftlichen Bedenken bestehen. 4 3.3 Boden Das Altlasten- und Bodenschutzkataster für das Land Mecklenburg-Vorpommern wird vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, Goldberger Straße 12, 18273 Güstrow, anhand der Erfassung durch die Landräte der Landkreise und Oberbürgermeister/Bürgermeister der kreisfreien Städte geführt. Entsprechende Auskünfte aus dem Altlastenkataster sind dort erhältlich. 5 Werden in Bewertung dieser Auskünfte oder darüber hinaus durch Sie schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder altlastverdächtige Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind Sie in Grundlage von § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz – LBodSchG M-V) verpflichtet, den unteren Bodenschutzbehörden der Landkreise und kreisfreien Städte hierüber Mitteilung zu machen. 6 **4. Immissions- und Klimaschutz, Abfall- und Kreislaufwirtschaft** Ich ergänze Ihre Feststellungen in der Begründung wie folgt: 4.1 Immissions- und Klimaschutz 4.1.1 Genehmigungsbedürftige Anlagen nach Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) Im Planungsbereich und seiner immissionsschutzrelevanten Umgebung ist folgende Anlage bekannt, die nach BImSchG durch mich genehmigt, mir angezeigt wurde: - TRANSGAS Flüssiggas Transport und Logistik GmbH & Co.KG Flüssiggaslager 7 Diese Anlage genießt Bestandsschutz. Davon ist bei allen weiteren Planungsmaßnahmen auszugehen. Nach Anlage zu TRB 801 Nr. 25 Ziff. 7.1.22 haben Flüssiggasanlagen mit ihren lösbaren Verbindungen, in denen sich Flüssigphase befindet oder befinden kann zu Schutzobjekten einen Sicherheitsabstand einzuhalten. Schutzobjekte sind: - Wohngebäude - betriebsfremde Anlagen, Gebäude, Einrichtungen außerhalb des Werkgeländes, in denen sich dauernd oder regelmäßig Menschen aufhalten,	Zu 3. Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine naturschutzfachlichen Belange berührt sind. Naturschutzbehörden wurden beteiligt. Zu 4. Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine wasserwirtschaftlichen Belange berührt sind. Zu 5. In Bezug auf Altlasten wurde der Landkreis beteiligt. Altlastenverdachte wurden nicht geäußert. Die Gemeinde geht aufgrund historischer Recherche davon aus, dass keine Altlasten vorhanden sind. Sie wird dies jedoch bei der weiteren Vorbereitung sorgfältig betrachten. Zu 6. Belange des Bodenschutzes werden entsprechend redaktionell angepasst. Zu 7. Die BImSch-genehmigte Anlage der TRANSGAS wird in den Planunterlagen beachtet. Es wird berücksichtigt, dass keine Bedenken bestehen, da der Abstand ausreichend groß bemessen ist.	Zur Kenntnis zu nehmen. Zur Kenntnis zu nehmen. Teilweise zu berücksichtigen. Teilweise zu berücksichtigen. Zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	3 - betriebsfremde Anlagen, Gebäude, Einrichtungen innerhalb des Werkgeländes, in denen sich dauernd oder regelmäßig betriebsfremde Menschen aufhalten, für die Vorsorgemaßnahmen nach Alarm- und Gefahrenabwehrplan nicht getroffen sind und - öffentliche Verkehrswege. Entsprechend Tabelle 1 der TRB 801 Nr. 25 beträgt der Sicherheitsabstand für Anlagen der Gruppe C (Umschlaglager) und einer max. zulässigen Anschlussnennweite DN 80 - 40 m. Da der Abstand zwischen der Anlage und dem Plangebiet ca. 140 m beträgt bestehen keine Bedenken. 4.1.2 Lärmimmissionen Auf der Grundlage der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau), Beiblatt 1, Teil 1, Ziffer 1.1g sollten in den Sondergebieten gemäß § 10 (11) Baunutzungsverordnung (BauNVO) angemessene Immissionsrichtwerte „Außen“ (Lärm) festgelegt werden. 4.2 Abfall und Kreislaufwirtschaft Sollten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist die Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg zu informieren. Der Grundstücksbesitzer ist als Abfallbesitzer nach § 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Im Auftrag Thomas Friebel	Zu 8. Die Gemeinde Bad Kleinen setzt sich mit der Schallproblematik angemessen auseinander. Der Hinweis wird beachtet. Die Festsetzung von Immissionsrichtwerten ist jedoch nicht vorgesehen. Orientierende Untersuchungen sind erfolgt. Maßgeblich geht es um den Schutz vor Lärm, der sich auswirkt. Weitergehende Schutzanforderungen sind im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens für konkrete Anlagen zu beachten. Zu 9. Die Belange der Abfallwirtschaft sind entsprechend zu beachten.	Teilweise zu berücksichtigen. Zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom II.3	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg Schloßstraße 6 - 8, 19053 Schwerin Amt Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen Für die Gemeinde Bad Kleinen Am Wehberg 17 23972 Dorf Mecklenburg Bearbeiter: Frau Ecks Telefon: 0385 588 89 142 Fax: 0385 588 89 190 E-Mail: doerte.ecks@afrlwm.mv-regierung.de AZ: 120-506-06/13 Datum: 17.01.2013 EINGEGANGEN Amt Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen 22. JAN. 2013 AV LVB FIN OSo BA ZD Bgm. Planungsanzeige gemäß § 17 bzw. § 20 Landesplanungsgesetz (LPIG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. Mai 1998, GVO-Blatt M-V Nr. 16 S. 503, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVOBl. M-V S. 323), Erlass vom 06. Mai 1996 (Amtsblatt M-V Nr. 23/1996) **Landesplanerische Hinweise zum Bebauungsplan Nr. 23 „Mühle“ der Gemeinde Bad Kleinen** Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB Mitteilung der Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung gemäß § 17 bzw. § 20 LPIG Ihr Schreiben vom 20.12.2012 (Posteingang 02.01.2013) 1 Die angezeigten Planungsabsichten werden nach den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung gemäß Landesplanungsgesetz, Landesraumentwicklungsprogramm für Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) und dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) beurteilt. **Anmerkung** Die landesplanerischen Hinweise ersetzen nicht die landesplanerische Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB. 2 **Vorgelegte Unterlagen und Planungsziele** Zur Bewertung hat der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 23 „Mühle“ der Gemeinde Bad Kleinen bestehend aus Planzeichnung (Stand 10/2012) und Begründung vorgelegen. Mit der vorliegenden Planung möchte die Gemeinde Bad Kleinen die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umnutzung des denkmalgeschützten Mühlengeländes schaffen. Die Gemeinde plant die Errichtung von Fremdenbeherbergungen und die 3	Zu 1. Die allgemeinen Beurteilungsgrundlagen werden zur Kenntnis genommen. Zu 2. Das Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB ist vorgesehen. Somit sind die Belange beachtet. Zu 3. Vorgelegte Unterlagen und Planziele werden zur Kenntnis genommen.	Zur Kenntnis zu nehmen. Zur Kenntnis zu nehmen. Zur Kenntnis zu nehmen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Schaffung eines attraktiven Freizeit- und Infrastrukturangebotes. 3		
	Raumordnerische Bewertung Die Gemeinde Bad Kleinen befindet sich nördlich des Schweriner Sees und wird vom Amt Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen verwaltet. Gemäß RREP WM liegt das Grundzentrum im ländlichen Raum mit günstiger Wirtschaftsbasis, im Tourismusentwicklungsraum und teilweise im Vorbehalts- bzw. Vorranggebiet Naturschutz und Landschaftspflege. Bis zum 31.12.2011 konnten in der Gemeinde 3 643 Einwohner registriert werden. 4 Mit dem Bebauungsplan Nr. 23 ist es der Gemeinde Bad Kleinen möglich, das touristische Angebot im Tourismusentwicklungsraum quantitativ und qualitativ zu erweitern und den Tourismus als wichtigsten Wirtschaftsfaktor in der Region zu stärken (vgl. Pkt. 3.1.3 (1) und (3) RREP WM). Die Umsetzung des Vorhabens kann dazu beitragen, einen städtebaulichen Missstand zu beseitigen. Dies entspricht dem Ziel der Raumordnung und Landesplanung, durch Umnutzung und Verdichtung von Siedlungsflächen der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung Vorrang zu geben (vgl. Pkt. 4.1 (2) RREP WM).	Zu 4. Die raumordnerische Bewertung wird in den Unterlagen beachtet.	Zu berücksichtigen.
	Abschließender Hinweis Die landesplanerischen Hinweise beziehen sich auf die Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung und greifen der erforderlichen Prüfung durch die zuständige Genehmigungsbehörde nicht vor. Sie gelten nur solange, wie sich die Beurteilungsgrundlagen für das Vorhaben nicht wesentlich ändern. 5 Im Auftrag Rainer Pochstein **Verteiler** Landkreis Nordwestmecklenburg, Fachdienst Bauordnung und Planung - per Mail	Zu 5. Die Gemeinde nimmt die landesplanerischen Hinweise zur Kenntnis. Sobald sich die Beurteilungsgrundlagen ändern, wird eine erneute Stellungnahme eingeholt, in jedem Falle gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.	Zur Kenntnis zu nehmen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom II.4	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Bergamt Stralsund Bergamt Stralsund Postfach 1138 - 18401 Stralsund Amt Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen für die Gemeinde Bad Kleinen Am Wehberg 17 23972 Dorf Mecklenburg EINGEGANGEN Amt Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen 1. JAN. 2013 AV / LVB / FW / OSD / BA / ZD / Bgm. Bearb.: Herr Blietz Fon: 03831 / 61 21 41 Fax: 03831 / 61 21 12 Mail: O.Blietz@ba.mv-regierung.de www.bergamt-mv.de Reg.Nr. 4708/12 Az. 512/13074/582-12 Ihr Zeichen / vom 12/20/2012 Mein Zeichen / vom Gü Telefon 61 21 41 Datum 1/11/2013 **BERGBAULICHE STELLUNGNAHME** Sehr geehrte Damen und Herren, die von Ihnen zur Stellungnahme eingereichte Maßnahme **Satzung über den Bebauungsplan Nr. 23 der Gemeinde Bad Kleinen für das Gebiet "Mühle", für das Mühlengelände** berührt keine bergbaulichen Belange nach Bundesberggesetz. Für den Bereich der o. g. Maßnahme liegen zurzeit keine Bergbauberechtigungen oder Anträge auf Erteilung von Bergbauberechtigungen Rohstoffe vor. Aus Sicht der vom Bergamt Stralsund zu wahrenden Belange werden keine Einwände oder ergänzenden Anregungen vorgebracht. Mit freundlichen Grüßen und Glückauf Im Auftrag Olaf Blietz	Zu 1. Es werden keine planrelevanten Belange vorgetragen.	Zur Kenntnis zu nehmen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom II.6	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Straßenbauamt Schwerin Straßenbauamt Schwerin · Postfach 16 01 42 · 19091 Schwerin EINGEGANGEN Amt Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen 29.01.13 AV LGB FIN OSG BA ZD Bgl Amt Dorf Mecklenburg/Bad Kleinen Bauamt Am Wehberg 17 23972 Dorf Mecklenburg Bearbeiter: Herr Backert Telefon: 0385 511 4449 Telefax: 0385 511 4150/-4151 E-Mail: Uwe.Backert@sbv.mv-regierung.de Geschäftszeichen: 2441-512-00-.....-414a (Bitte bei Antwort angeben) Satz B-Plan 23 Bad Kleinen Datum: 25. Januar 2013 **Stellungnahme** **zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 23 der Gemeinde Bad Kleinen für das Gebiet „Mühle“, für das Mühlengelände** Sehr geehrte Damen, sehr geehrte Herren, gegen die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 23 der Gemeinde Bad Kleinen für das Gebiet „Mühle“ bestehen in verkehrlicher und straßenbaulicher Hinsicht keine Bedenken. Bundes- und Landesstraßen sind von dem Plangebiet nicht betroffen. Mit freundlichen Grüßen im Auftrag Greßmann	Zu 1. Es werden keine Belange vorgetragen, weil keine Bundes- oder Landesstraßen berührt sind.	Zur Kenntnis zu nehmen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom II.7	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	IHK Industrie- und Handelskammer zu Schwerin Industrie- und Handelskammer zu Schwerin, Pf 11 10 41, 19010 Schwerin Amt Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen Gemeinde Bad Kleinen Am Wehberg 17 23972 Dorf Mecklenburg Ihr Zeichen/Nachricht vom Ihr Ansprechpartner Dipl.-Ing. Ulf Dreßler E-Mail dressler@schwerin.ihk.de Tel. 0385 5103-208 Fax 0385 5103-9208 28.01.2013 **Satzung über den Bebauungsplan Nr. 23 der Gemeinde Bad Kleinen für das Gebiet „Mühle“, für das Mühlengelände** Sehr geehrte Damen und Herren, wir danken Ihnen für die Beteiligung in o. g. Angelegenheit. Die städtebauliche Zielstellung, die Flächen des ehemaligen Mühlengeländes einer tourismuswirtschaftlichen Nutzung zu widmen und damit neue Potenziale mit erheblichen Entwicklungschancen für Bad Kleinen zu aktivieren, findet generell unsere Zustimmung. Zum gewählten Verfahren und zu den planinhaltlichen Festsetzungen ergeben sich aus unserer Sicht gegenwärtig keine Hinweise und Einwendungen. Mit freundlichen Grüßen Dipl.-Ing. Ulf Dreßler Geschäftsbereich Standortpolitik, International	Zu 1. Die Zustimmung zu dem belebenden Projekt wird zur Kenntnis genommen. Zu 2. Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Hinweise und Einwendungen bestehen.	Zur Kenntnis zu nehmen. Zur Kenntnis zu nehmen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
II.9	EINGEGANGEN Amt Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen 01. FEB. 2013 AV | LVB | FIN | OSo | BA | ZD | Bgm. DB Mobility Networks Logistics DB Services Immobilien GmbH • Caroline-Michaelis-Str. 5-11 • 10115 Berlin Amt Dorf Mecklenburg - Bad Kleinen Bauamt Frau Kruse Am Wehberg 17 23972 Dorf Mecklenburg DB Services Immobilien GmbH Niederlassung Berlin Eigentumsmanagement Caroline-Michaelis-Str. 5-11 10115 Berlin www.deutschebahn.com/dbsimm S1; S2; S25 bis Nordbahnhof U6 bis Naturkundemuseum M8 Sylvia Mangold Telefon 030-29757360 Telefax 030-29757245 sylvia.mangold@deutschebahn.com Zeichen FRI-BLN-I 1 Ma TÖB-BLN-12-3752 28.01.2013 **Satzung über den Bebauungsplan Nr. 23 der Gemeinde Bad Kleinen für das Gebiet „Mühle“, für das Mühlengelände** **Hier: frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB und Information über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Bau GB** Sehr geehrte Damen und Herren, Sehr geehrte Frau Kruse, mit Schreiben vom 20.12.2012 haben Sie uns gebeten, zum o.g. Bebauungsplan der Gemeinde Bad Kleinen eine Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange abzugeben. Die DB Services Immobilien GmbH fungiert als Dienstleister innerhalb des DB Konzerns für immobilienrelevante Aufgaben. Die DB Netz AG stellt die Infrastruktur für den Bahnbetrieb zur Verfügung. Sie übernimmt damit diejenigen Aufgaben, die als Ausfluss der grundsätzlichen Bestimmungen Gemeinwohlcharakter haben. Dementsprechend ist die Deutsche Bahn AG, DB Netz AG, entsprechend den Beschlüssen zur Neuordnung im Bahnbereich und ihre Auswirkungen auf das Bauplanrecht, Träger öffentlicher Belange. Grundsätzlich richtet sich das Interesse darauf, dass alle von der Deutschen Bahn AG im Einzugsbereich der Planverfahren wahrzunehmenden Belange prinzipiell Berücksichtigung finden. Die beteiligten Konzerngesellschaften DB Netz AG, DB Kommunikationstechnik GmbH und DB Energie GmbH sind eigenständige Gesellschaften und sprechen für sich. Als Anlageneigentümer/-verantwortliche haben diese Konzernunternehmen für den jeweiligen Verantwortungsbereich separat Stellung genommen. Diese Stellungnahmen gelten gleichberechtigt als Stellungnahme zum Planverfahren.	Zu 1. Hinweise zur Struktur der Stellungnahme werden zur Kenntnis genommen.	Zur Kenntnis zu nehmen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Zum Bebauungsplan Nr. 23 der Gemeinde Bad Kleinen für das Gebiet „Mühle“, für das Mühlengelände gibt es aus Sicht der Deutschen Bahn AG grundsätzlich keine Einwände, sofern die nachfolgenden Hinweise und Forderungen der Verfahrensbeteiligten der DB AG berücksichtigt werden	Zu 2. Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken bestehen, sofern nachfolgende Belange beachtet werden. Inwiefern nachfolgende Belange beachtet werden können, ergibt sich aus den Unterlagen.	Zur Kenntnis zu nehmen.
	Infrastrukturelle Belange		
	Nach Prüfung der eingereichten Unterlagen zum Bebauungsplan Nr. 23 der Gemeinde Bad Kleinen für das Gebiet „Mühle“ stellen wir aus Sicht der DB AG fest, dass sich gemäß der planerischen Darstellung der Geltungsbereiches des o.g. Bebauungsplanes östlich der Bahnstrecke: (1122) Lübeck -Straßburg im Bereich von km: 59,9 bis km: 60,3 bahnrechts befindet.	Zu 3. Die Information zum Geltungsbereich wird zur Kenntnis genommen.	Zur Kenntnis zu nehmen.
	Aus der vorgelegten planerischen Darstellung des Geltungsbereichs des o.g. Bebauungsplanes geht nicht eindeutig hervor, ob Flächen der DB AG einer anderen Nutzung zugeführt werden sollen. Bevor überplante Bahnflächen einer anderen Nutzungsart zugeführt werden können, ist ein *Grunderwerb* von Flächen der DB AG zu tätigen. Diesem steht vom Grundsatz her nichts entgegen, jedoch ist Voraussetzung für die Durchführung des Grunderwerbs die *Einleitung eines Freistellungsverfahren nach §23 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG)*, für das öffentliche Eisenbahnbetriebsgelände im Überbauungsbereich, beim zuständigen Eisenbahn-Bundesamt (EBA), Außenstelle Berlin, da die von der Überbauung betroffenen Grundstücke im Sinne des §4 Eisenbahn-Bau- und Betriebsordnung zu den Betriebsanlagen (Bahnanlagen) der Eisenbahnen des Bundes gehören und somit dem Bahnbetrieb gewidmete Flächen sind.	Zu 4. Die Belange zum Eigentum und die Modalitäten zum Grunderwerb werden zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde beabsichtigt nicht, Flächen zu erwerben. Zielsetzungen sollen für das Gebiet des Bebauungsplanes vorbereitet und realisiert werden.	Zur Kenntnis zu nehmen.
	Die Beantragung der Freistellung von Flächen, die bisher zu Bahnbetriebszwecken benötigt wurden, beim Eisenbahn-Bundesamt (EBA), Außenstelle Berlin ist durch einen Berechtigten zu tätigen. Antragsbefugt sind der Eigentümer des Grundstücks oder die Gemeinden, auf deren Gebiet sich die Bahngrundstücke befinden. Es wird auf die, vom EBA erlassene, Präsidialverfügung vom 31.10.2005 nebst Anlagen verwiesen, aus der entsprechende Informationen zum Freistellungsprozedere zu entnehmen sind. Ein offizieller Kaufantrag für den Grunderwerb, als Voraussetzung für den Wechsel der Planungshoheit, der in Anspruch zu nehmenden Flächen, ist zu richten an die: DB Services Immobilien GmbH Niederlassung Berlin Caroline-Michaelis-Straße 5-11 10115 Berlin. Nach Eingang der Antragsunterlagen wird durch die DB Services Immobilien GmbH, vor Einleitung des Freistellungsverfahrens, noch ein Entbehrlichkeitsprüfungsverfahren für die in Anspruch zu nehmenden Flächen der DB AG durchgeführt. Damit wird sichergestellt, dass keine betriebsnotwendigen Kabel und Leitungen der DB AG überbaut werden bzw. sich auf den Veräußerungsflächen befinden. Nach getroffener Entscheidung durch das Eisenbahn-Bundesamt und erfolgten Kauf der betroffenen Bahnflächen steht einer Änderung der Nutzungsart grundsätzlich nichts mehr entgegen.		

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	3/5 Gemäß Eisenbahnneuordnungsgesetz -ENeuOG vom 27.12.1993 (BGGL. I S 2378) Artikel 1 §2- ist die Deutsche Bahn AG über die Liegenschaften der Deutschen Reichsbahn verfügungsberechtigt. Es ist davon auszugehen, dass alle Grundstücke und Grundsstücksteile, über die die Deutschen Bahn AG gemäß Artikel 1 § 22 ENeuOG verfügungsberechtigt ist, im allgemeinen dem besonderen Eisenbahnzweck dienen und die entsprechenden baulichen Anlagen gemäß Artikel 5 § 18 ENeuOG als planfestgestellte Bahnanlage zu verstehen sind. 4 Die Abstandsflächen sind gemäß § 6 der LBauO M-V einzuhalten. Eine Übernahme von Baulasten auf Eisenbahngelände ist grundsätzlich auszuschließen. 5 Grundsätzlich weisen wir darauf hin, dass gemäß der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung) durch die Deutsche Bahn AG keine weiteren Lärmschutzmaßnahmen erforderlich werden. Auswirkungen, die durch Erschütterungen und Verkehrslärm eintreten können, sind ggf. bei der Planung zu berücksichtigen. 6 Insbesondere gilt für Immissionen wie Erschütterungen, Lärmbelästigungen, Funkenflug und dergleichen, die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen, der Ausschluss jeglicher Ansprüche. 7 Die Bahnstrecke: (1122) Lübeck -Straßburg verläuft in Nachbarschaft des Verfahrensgebiets. Daraus resultierende Schäden oder Belästigungen (Risse, Erschütterungen, Lärm etc....) können der Deutschen Bahn AG nicht zu Lasten gelegt werden. Ebenso ist auf die Geltendmachung von Abwehrmaßnahmen nach § 1004 in Verbindung § 906 BGB sowie dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), die durch den gewöhnlichen Bahnbetrieb in seiner jeweiligen Form veranlasst werden könnten, zu verzichten. Eine bestehende Bahnanlage bzw. Eisenbahnstrecke genießt einen sogenannten „Bestandsschutz“ im Hinblick auf jegliche nachträglich entlang der Anlage errichtete Bebauung. Jegliche Inanspruchnahme oder Beeinträchtigung von Bahngelände ist auszuschließen. Dies gilt u.a. auch für die Lagerung von Baumaterialien, das Ablagern und Einbringen von Aushub- oder Bauschuttmassen sowie die sonstige Nutzung von Eisenbahnflächen für das Errichten oder Betreiben von baulichen Anlagen. Die Grundstücksgrenze und das Gelände der DB AG müssen freigehalten werden. Das Gelände sowie die Betriebsanlagen der DB AG dürfen nicht betreten, beplant, betroffen und der planfestgestellte Zustand der, dem öffentlichen Eisenbahnverkehr gewidmeten Betriebsanlagen (Fachplanungsvorbehalt) - unabhängig vom Grundstückseigentum -, nicht geändert werden. 8 Die Zuwegung bzw. Zugänglichkeit zu Anlagen der DB AG sind für Instandhaltungsmaßnahmen oder im Störfall zu gewährleisten. 9 Das Grundstück ist im Bereich der Flurstücksgrenze zur Deutschen Bahn AG so abzusichern, dass ein Betreten und Befahren der Bahnanlagen nicht möglich ist. 10 Auf Grund des Bebauungsplan Nr. 23 der Gemeinde Bad Kleinen für das Gebiet „Mühle“ darf kein zusätzliches Oberflächenwasser in die Bahnanlagen gelangen. Die Ableitung von Abwässern jeglicher Art auf DB-Gelände oder in die Entwässerungsanlagen der DB AG ist nicht zugelassen. 11 Vorhandene Bahnentwässerungssysteme der DB AG sind in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten bzw. müssen bei Beschädigung gemäß Ril 836 „Erdbauwerke und sonstige geotechnische Bauwerke planen, bauen und instand halten“ wieder erneuert werden.	Zu 5. Es handelt sich um eine Bestandssituation. Die Gebäude neben der Bahn sind vorhanden. Die bestehende Situation soll geregelt werden. Die Nutzung für vorhandene Gebäude soll nicht schlechter gestellt werden. Deshalb wird ggf. die Regelung der abweichenden Bauweise notwendig, sofern die Abstandsflächen der offenen Bauweise nicht eingehalten werden können. Es handelt sich hier um eine Regelung der baulichen Bestandsituation. Zu 6. Zum Schutz vor Verkehrslärm werden Festsetzungen getroffen. Zu 7. Anforderungen der Bahn in Bezug auf Lärm und Erschütterungen werden zur Kenntnis genommen. Ausführungen sind in der Begründung zu beachten. Die jeweilige gegenseitige Nachbarschaft ist zu gewährleisten. Zu 8. Die Grundstücksgrenzen, Grundstück und Betriebsanlagen sind entsprechend zu beachten. Unabhängig von der Planung gilt die Berücksichtigung des Eigentums an Grund und Boden. Zu 9. Zuwegungen zur Deutschen Bahn AG sind bei Bedarf über das Grundstück des Vorhabens gesondert zu regeln. Dies kann parallel zum Bebauungsplan erfolgen. Unmittelbar drängt sich kein Erfordernis auf, weil kein konkretes Erfordernis bekannt gegeben wurde. Die Unterlagen sind klarzustellen. Zu 10. Zur Grundstücksgrenze sind entsprechende Abstimmungen zu führen. Grundsätzlich dürfen Grundstücke nur jeweils von Betroffenen genutzt werden. Die Nutzung der Bahnanlagen durch Dritte drängt sich nicht auf. Die Unterlagen sind zu ergänzen. Zu 11. Vor Abschluss des Verfahrens ist eine Regelung zur Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers zu schaffen. Hierzu wird ein Entwässerungskonzept erstellt. Beeinträchtigungen von Grundstücken Dritter sind auszuschließen.	Zur Kenntnis zu nehmen. Zu berücksichtigen. Zu berücksichtigen. Zu berücksichtigen. Zu berücksichtigen. Zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	4/5 Beleuchtungsanlagen und Werbeeinrichtungen sind so zu gestalten, dass eine Blendung des Eisenbahnpersonals und Verwechslung mit Signalbegriffen der Eisenbahn jederzeit sicher ausgeschlossen werden. 12 Vom Verfahrensbeteiligten DB Kommunikationstechnik GmbH wurde uns, auf unsere Anfrage hin, durch die Fachabteilungen mitgeteilt, dass sich keine Kabel- bzw. Leitungsanlagen im Bereich des o.g. Bebauungsplan Nr. 23 der Gemeinde Bad Kleinen befinden. 13 Die DB Netz AG, hier: I.NP-O-D-SWE / Frau Wedel, hat mit Schreiben vom 25.01.2013 als Unternehmenseinheit und Anlageneigentümer/-verantwortliche der betroffenen Konzerngesellschaften der DB AG zum Bebauungsplan Nr. 23 der Gemeinde Bad Kleinen für das Gebiet „Mühle“, für das Mühlengelände wie folgt Stellung genommen: Zitat: „.... Vom Grundsatz her haben wir als DB Netz AG gegen das Vorhaben, das Mühlengebiet einer anderen Nutzung zu zuführen, nicht einzuwenden. Folgende Belange sind jedoch aus unserer Sicht zu berücksichtigen: - Alle laufenden Planungen des Bahnhofsumbaus dürfen durch die bevorstehenden Vorhaben der Gemeinde nicht gefährdet werden. Dazu ist zwingend der Kontakt zum zuständigen Abschnittsmanagement der PD Schwerin (I.NP-O-D-SWE (P7PA) herzustellen und weiter aufrecht zuhalten 14 - Voraussetzung für Maßnahmen des aktiven Schallschutzes ist eine eisenbahnspezifische Beurteilung in Form einer nachbarschaftlichen Stellungnahme mit Zustimmung der DB Netz AG durch das Technische Baurecht. ..... .“ Vom Verfahrensbeteiligten DB Energie GmbH liegt uns zum gegenwärtigen Zeitpunkt, auf unsere Anfrage hin, noch keine Stellungnahme der Fachabteilungen, zu Kabel- bzw. Leitungsanlagen im Bereich des o.g. Bebauungsplan Bebauungsplans Nr. 23 der Gemeinde Bad Kleinen vor. Um aber die, von Ihnen vorgegebene gesetzliche Bearbeitungsfrist nicht zu überschreiten, ergeht die Stellungnahme der DB AG ohne entsprechende Zuarbeit der DB Energie GmbH. Sofern uns die Stellungnahme der DB Energie GmbH übergeben wird, reichen wir diese als Nachtrag zu dieser Stellungnahme an das Bauamt des Amts Dorf Mecklenburg - Bad Kleinen-weiter. 15 Wir bitten, um Kenntnisnahme und Beachtung der o.a. Stellungnahmen. Zu inhaltlichen und fachlichen Fragen dieser Stellungnahmen wenden Sie sich bitte direkt an die DB Netz AG, die DB Kommunikationstechnik GmbH bzw. an die DB Energie GmbH. 16 Hinweisen möchten wir darauf, dass Bauvorhaben, die die Standsicherheit von Bahnanlagen bzw. die Betriebssicherheit des Eisenbahnbetriebes gefährden können, vor Baubeginn die eisenbahntechnische Stellungnahme/Genehmigung des Eisenbahn Bundesamt (EBA) Bonn, Außenstelle Berlin benötigen. 17 Mit diesem Schreiben ergeht keine konkrete Zustimmung der Deutschen Bahn AG zu Bauvorhaben im Näherungsbereich der Bahnstrecke: (1122) Lübeck -Straßburg im Bereich von km: 59,9 bis km: 60,3 bahnrechts. Wir bitten daher, uns am Baugenehmigungsverfahren zum Bau von Beherbergungs- und Freizeitstätten der Gemeinde Bad Kleinen im Näherungsbereich der Bahnstrecke: (1122) Lübeck - Straßburg zu beteiligen. 18	Zu 12. Die Beleuchtungsanlagen sind entsprechend abzustimmen. Hier sollte entsprechend der Nachweis in die nachrichtlichen Übernahmen und Hinweise erfolgen. Zu 13. Es wird in der Begründung beachtet, dass keine Kabel und Leitungsanlagen im Gebiet des Bebauungsplanes enthalten sind. Zu 14. Belange des Bahnhofsumbaus sind vom Vorhaben aus gemeindlicher Sicht nicht betroffen. Abstimmungen zum aktiven Schallschutz sind bei Erfordernis, an der Grundstücksgrenze, abzustimmen. Die Unterlagen sind entsprechend unter nachrichtliche Übernahmen und Hinweise zu ergänzen. Zu 15. Die Stellungnahme der DB Energie GmbH wird nachfolgend behandelt. Zu 16. Bei Abstimmungsbedarf wird Kontakt mit den Stellungnehmenden gesucht. Zu 17. Grundsätzlich sind Anlagen, die zur Beeinträchtigung der Bahnanlagen führen können, nicht vorgesehen. In Nähe der Bahnanlagen sollen jedoch Abstimmungen geführt werden. Zu 18. Die Hinweise zum Baugenehmigungsverfahren werden zur Kenntnis genommen und sind bei Bedarf zu beachten.	Zu berücksichtigen. Zu berücksichtigen. Zu berücksichtigen. Zur Kenntnis zu nehmen. Zur Kenntnis zu nehmen. Teilweise zu berücksichtigen. Zur Kenntnis zu nehmen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	5/5 Sollten Ihrerseits weitere Rückfragen bestehen, stehen wir Ihnen unter o.g. Rufnummer zur Verfügung. Bitte verwenden sie dazu unser Aktenzeichen. Mit freundlichen Grüßen DB Services Immobilien GmbH i. V. Wiesner i. A. Mangold	Zu 19. Kontakt für Rückfragen wird bei Bedarf gesucht.	Zur Kenntnis zu nehmen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom II.9a	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	DB Mobility Networks Logistics DB Services Immobilien GmbH • Caroline-Michaelis-Str. 5-11 • 10115 Berlin Amt Dorf Mecklenburg - Bad Kleinen Bauamt Frau Kruse Am Wehberg 17 23972 Dorf Mecklenburg EINGEGANGEN Amt Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen 18. FEB. 2013 AV LVB FIN OBo BA ZD Bgm. DB Services Immobilien GmbH Niederlassung Berlin Eigentumsmanagement Caroline-Michaelis-Str. 5-11 10115 Berlin www.deutschebahn.com/dbsimm S1; S2; S25 bis Nordbahnhof U6 bis Naturkundemuseum M8 Sylvia Mangold Telefon 030-29757360 Telefax 030-29757245 sylvia.mangold@deutschebahn.com Zeichen FRI-BLN-I 1 Ma TÖB-BLN-12-3752(1) 13.02.2013 **Satzung über den Bebauungsplan Nr. 23 der Gemeinde Bad Kleinen für das Gebiet „Mühle“, für das Mühlengelände** **Hier: frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB und Information über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Bau GB** Sehr geehrte Damen und Herren, Sehr geehrte Frau Kruse, mit Schreiben vom 28.01.2013 erhielten Sie die Stellungnahme der DB AG, als Träger öffentlicher Belange, zum o.g. Bebauungsplan der Gemeinde Bad Kleinen. Zum damaligen Zeitpunkt lag uns vom Verfahrensbeteiligten DB Energie GmbH noch keine abschließende Stellungnahme vor. Zwischenzeitlich wurde uns durch die Fachabteilungen der DB Energie GmbH mitgeteilt, dass sich keine Kabel- bzw. Leitungsanlagen im Bereich des Bebauungsplan Nr. 23 der Gemeinde Bad Kleinen befinden und somit keine Einwände bestehen. 1 Rückfragen an die DB Energie GmbH richten Sie bitte an Frau Riedel unter der Rufnummer: 030-29712084. Wir bitten Sie, dieses Schreiben der Stellungnahme der DB AG, als Träger öffentlicher Belange, vom 28.01.2013 mit Aktenzeichen TÖB-BLN-12-3752 zum Bebauungsplan Nr. 23 der Gemeinde Bad Kleinen für das Gebiet „Mühle“ zu ergänzen. 2 Mit freundlichen Grüßen DB Services Immobilien GmbH i. V. Wiesner i. A. Mangold	Zu 1. Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens der DB Energie GmbH keine Anlagen zu beachten sind. Zu 2. Diese Stellungnahme gilt als Teil der Gesamtstellungnahme der Bahn.	Zur Kenntnis zu nehmen. Zur Kenntnis zu nehmen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom II.10	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Eisenbahn-Bundesamt **Außenstelle Hamburg/Schwerin** EINGEGANGEN Amt Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen 11. JAN. 2013 AM LVR FIN OSo EA ZD Bgm. II.10 Eisenbahn-Bundesamt, Pestalozzistraße 1, 19053 Schwerin Amt Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen Bauamt Am Wehberg 17 23972 Dorf Mecklenburg Bearbeitung: Sabine Schulz Telefon: +49 (385) 7452-140 Telefax: +49 (385) 7452-5140 e-Mail: SchulzS@eba.bund.de sb1-hmb-swn@eba.bund.de Internet: www.eisenbahn-bundesamt.de Datum: 11.01.2013 Geschäftszeichen (bitte im Schriftverkehr immer angeben) 57140-571pt/007-2013#002 VMS-Nummer 256039 Betreff: Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange Satzung über den Bebauungsplan Nr. 23 der Gemeinde Bad Kleinen für das Gebiet „Mühle“, für das Mühlengelände Hier: frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB und Information über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB Anlage: Vorentwurf der Satzung, bestehend aus Planzeichnung und Begründung Bezug: Ihr Schreiben vom 20.12.2012 Anlagen: 0 Sehr geehrte Damen und Herren, sehr geehrte Frau Kruse, Ich bedanke mich für die Beteiligung des Eisenbahn-Bundesamtes im Verfahren. Die nordwestliche Plangebietsgrenze liegt an den Eisenbahnstrecken Lübeck – Strasburg (Strecken Nr. 1122) und Dömitz – Wismar (Strecken Nr. 6441). Eisenbahninfrastrukturbetreiberin ist die Deutsche Bahn Netz AG, eine Eisenbahn des Bundes. Belange des Eisenbahn-Bundesamtes als Aufsichts- und Genehmigungsbehörde über die Eisenbahnen des Bundes und Trägerin der Fachplanungshoheit über eisenbahnrechtlich zweckbestimmte Flächen (so sie nicht den Nichtbundeseigenen Eisenbahnen zuzuordnen sind) sind insoweit berührt. Es ergeht folgende Stellungnahme: 1. Das Eisenbahn-Bundesamt ist keine Anlagenbestand und Liegenschaften führende Stelle für die Eisenbahnen des Bundes. Nur unter der Annahme, dass keine unter einem eisen-		
		Zu 0. Allgemeine Aussage zur Lage wird zur Kenntnis genommen.	Zur Kenntnis zu nehmen.
		Zu 1. Es werden keine Bahnflächen berührt. Schallschutzmaßnahmen sind entsprechend vorzusehen. Die Unterlagen sind zu ergänzen.	Zu berücksichtigen.

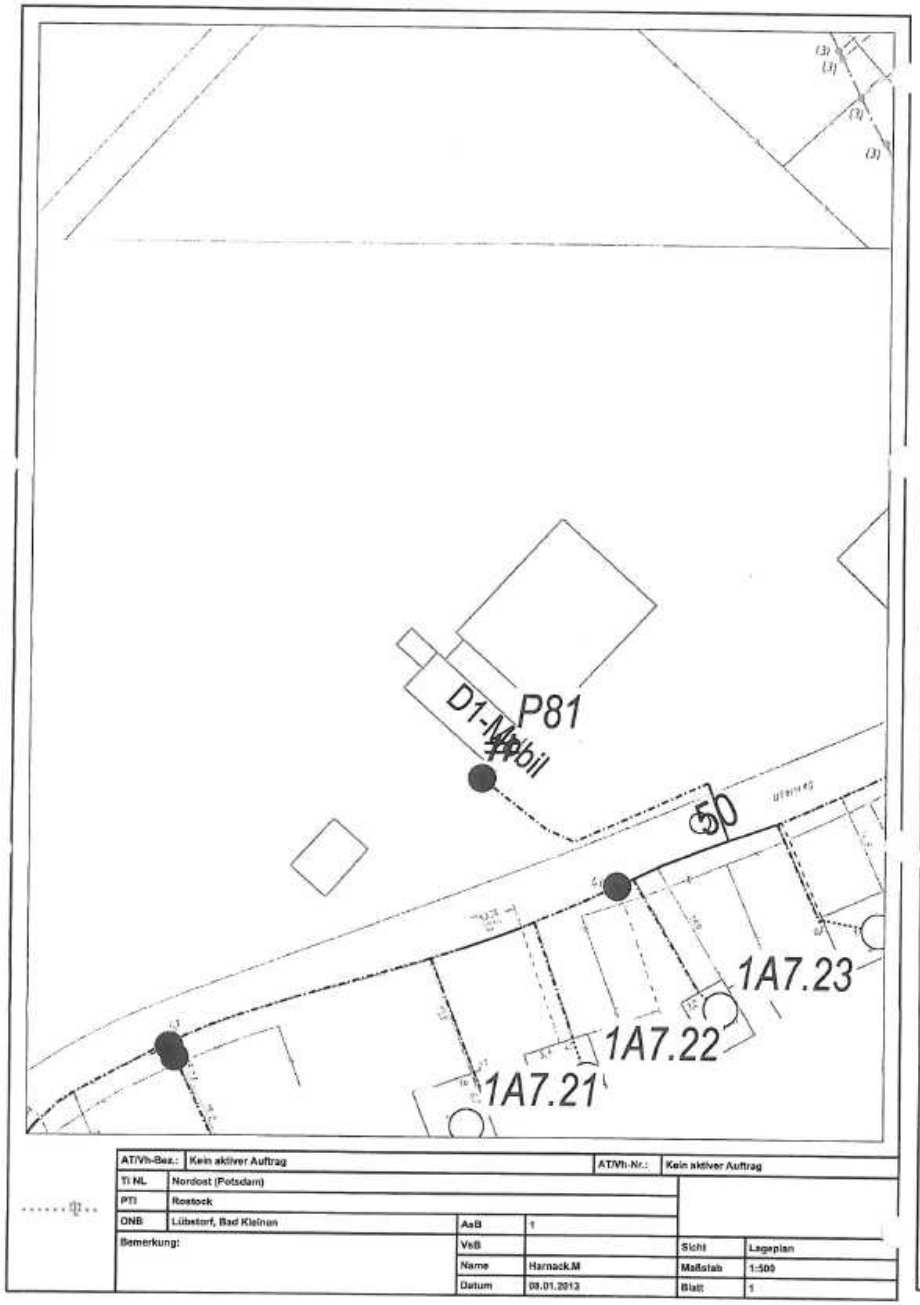
lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	bahnrechtlichen Zweck stehenden Flächen einbezogen sind, bestehen aus planungsrechtlicher Sicht grundsätzlich keine Bedenken. Hinweis: Bezüglich der Bahnbetriebssicherheit wird darauf hingewiesen, dass die geplante Lärmschutzwand so zu bauen und zu unterhalten ist, dass von ihr keine Gefahren für den Bahnbetrieb ausgehen.		
	2. Immissionen aus dem Betrieb der Bahn, wozu auch Erschütterungen zählen, sind zu dulden. Eine Betrachtung der Lärmsituation hat stattgefunden. Ob auch Erschütterungen auf das Plangebiet wirken, sollte ggf. abgeklärt werden.	Zu 2. In Bezug auf Erschütterungen und deren Duldung sind Hinweise in den Planunterlagen zu beachten. Konkrete Auswirkungen wurden bisher nicht untersucht.	Zu berücksichtigen.
	3. Planrechtsverfahren nach § 18 Allgemeines Eisenbahngesetz (Planfeststellungen/ Plangenehmigung), die zu berücksichtigen wären, sind beim Eisenbahn-Bundesamt derzeit nicht anhängig. Angekündigt (noch für dieses Jahr) ist dem Eisenbahn-Bundesamt ein Antrag auf Herstellung des Planrechts für Baumaßnahmen im Bereich des Bahnhofes Bad Kleinen.	Zu 3. Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Planmaßnahmen bekannt sind und die Schaffung des Planrechts für den Bahnhof vorbereitet wird. Daraus ergeben sich keine direkten Maßnahmen.	Zur Kenntnis zu nehmen.
	4. Soweit nicht bereits geschehen empfehle ich Ihnen, die DB AG (koordinierende Stelle DB Services Immobilien GmbH, Niederlassung Berlin) in das Verfahren einzubinden und zu einer Stellungnahme Gelegenheit zu geben.	Zu 4. Die Stellungnahme der DB wurde eingeholt.	Zur Kenntnis zu nehmen.
	5. Diese Stellungnahme ersetzt oder berührt nicht die Stellungnahme der am Eisenbahnfachplan berechtigten Gesellschaften der DB.	Zu 5. Die Bedeutung der Stellungnahme unter Vorbehalt der Abstimmungen mit der DB wird zur Kenntnis genommen.	Zur Kenntnis zu nehmen.
	Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag Schulz		

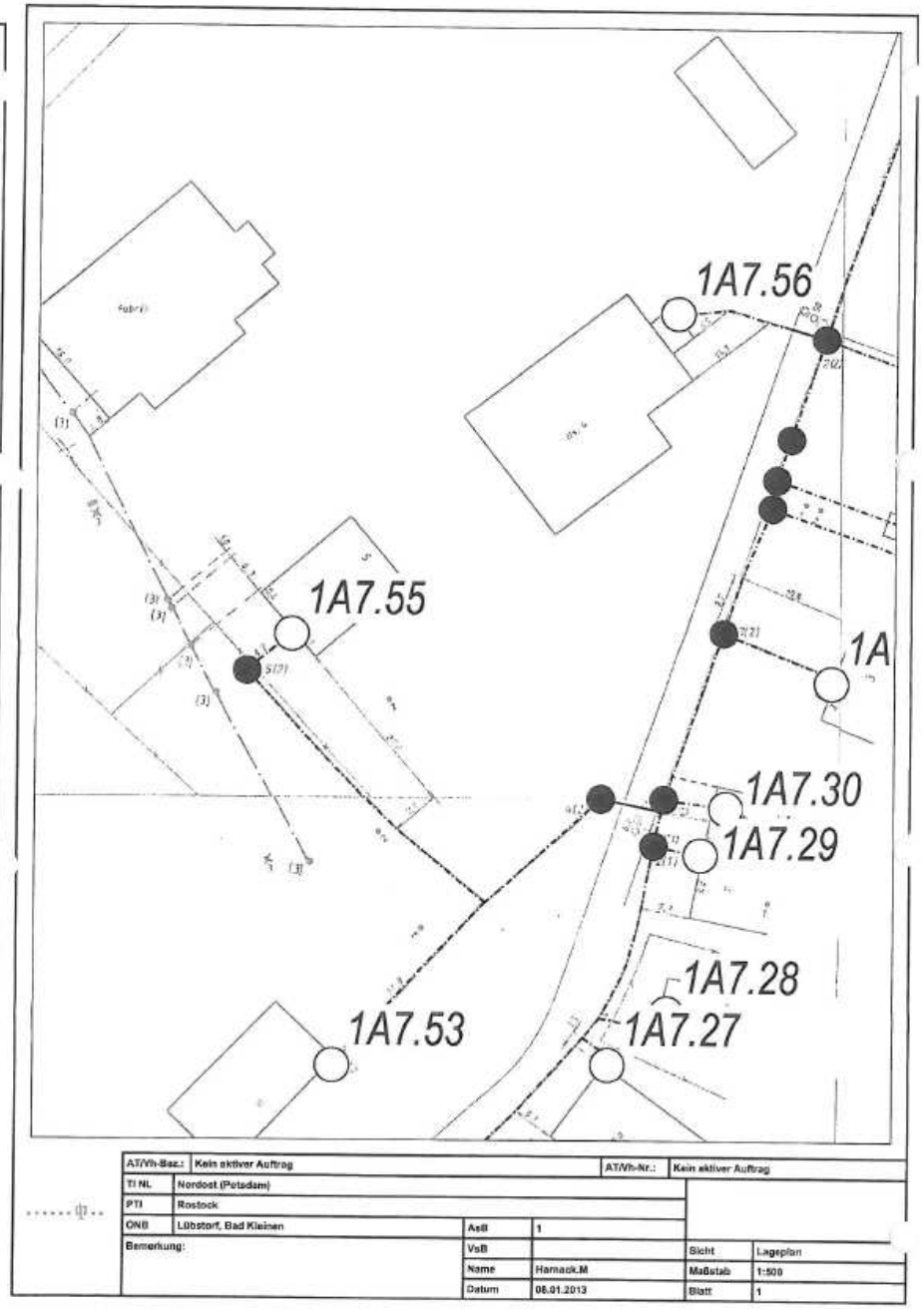
lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom II.12	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Amt Dorf Mecklenburg- Bad Kleinen Bauamt z.H. Frau Kruse Am Wehberg 17 23972 Dorf Mecklenburg PTI 23, Martina Harnack +49 385 72379560 08.01.2013 Satzung über den Bebauungsplan Nr. 23 der Gemeinde Bad Kleinen für das Gebiet „Mühle“, für das Mühlengelände Sehr geehrte Frau Kruse, die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: 1 Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind. Wir bitten Sie, die Ihnen überlassene Planunterlage nur für interne Zwecke zu benutzen und nicht an Dritte weiterzugeben. Die Aufwendungen der Telekom müssen bei der Verwirklichung des Bebauungsplans so gering wie möglich gehalten werden. Deshalb bitten wir, unsere Belange wie folgt zu berücksichtigen: 2 Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Wir bitten, die Verkehrsflächen so an die vorhandenen umfangreichen Telekommunikationslinien der Telekom anzupassen, dass diese	Zu 1. Informationen zu Leitungen werden zur Kenntnis genommen. Sie werden den Verfahrensunterlagen beigefügt. In den Unterlagen wird auf konkrete Einweisungen und Abstimmungen vor Baumaßnahmen hingewiesen. Zu 2. Anforderungen der Telekom für den Ausbau sind abzustimmen. Dabei sind die Anforderungen der Telekom in die Überlegungen der Gemeinde und in die Abwägung der Belange einzubeziehen. Umfangreiche öffentliche Maßnahmen sind nicht vorgesehen. Die Begründung ist zu ergänzen.	Zu berücksichtigen. Zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Telekommunikationslinien nicht verändert oder verlegt werden müssen. Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Bebauungsgebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist. Wir bitten daher sicherzustellen, dass - für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Verkehrswege möglich ist, - entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB ein Leitungsrecht (beschränkte persönliche Dienstbarkeit) im Planungsgebiet zugunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn festgesetzt wird, - der Erschließungsträger verpflichtet wird, rechtzeitig verlässliche Angaben zum Zeitpunkt der Bebauung der Grundstücke sowie der Dimensionierung und Nutzung der Gebäude zu liefern, - eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, - die geplanten Verkehrswege in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Einer Überbauung der Telekommunikationslinien der Telekom stimmen wir nicht zu, weil dadurch der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung verhindert wird und ein erhebliches Schadensrisiko für die Telekommunikationslinie der Telekom besteht. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten. Die Übergabe der Bestandspläne durch die Deutsche Telekom Technik GmbH an die bauausführende Firma ist kostenpflichtig. Eine **kostenlose** Trassenauskunft kann über die Internetadresse https://trassenauskunft-kabel.telekom.de eingeholt werden. Dieser Service der Telekom bietet registrierten Anwendern die Möglichkeit Lagepläne der Telekom einzusehen und nach entsprechender Anforderung als PDF-Datei herunterzuladen.	Zu 3. Für die Lagepläne wird die Trassenauskunft direkt abgefordert. Eine Auskunft aus dem Netz ist für das Planverfahren aus Sicht der Gemeinde nicht geeignet.	Nicht zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
3	Mit freundlichen Grüßen i. A. Marina Harnack Anlagen Lageplan Kabelschutzanweisung		

Anlage 1 zum Beschluss 2013 - _____- Satzung über den Bebauungsplan Nr. 23 der Gemeinde Bad Kleinen für das Gebiet „Mühle“, für das Mühlengelände





Kabelschutzanweisung

Bearbeitet und Herausgegeben von der Telekom Deutschland GmbH

Anweisung zum Schutze unterirdischer Telekommunikationslinien und -anlagen der Telekom Deutschland GmbH bei Arbeiten Anderer

Stand: 21.02.2011

Die im Erdreich verlegten Telekommunikationslinien und Telekommunikationsanlagen der Telekom Deutschland GmbH, sind ein Bestandteil ihres Telekommunikationsnetzes. Sie können bei Arbeiten, die in Ihrer Nähe am oder im Erdreich durchgeführt werden, leicht beschädigt werden. Durch solche Beschädigungen wird der für die Öffentlichkeit wichtige Telekommunikationsdienst der Telekom Deutschland GmbH erheblich gestört. Beschädigungen an Telekommunikationslinien/-anlagen sind nach Maßgabe der § 317 StGB. strafbar, und zwar auch dann, wenn sie fahrlässig begangen werden. Außerdem ist derjenige, der für die Beschädigung verantwortlich ist, der Telekom Deutschland GmbH zum Schadensersatz verpflichtet. Es liegt daher im Interesse aller, die solche Arbeiten durchführen, äußerste Vorsicht walten zu lassen und dabei insbesondere Folgendes genau zu beachten, um Beschädigungen zu verhüten.

1. Bei Arbeiten jeder Art am oder im Erdreich, insbesondere bei Aufgrabungen, Pflasterungen, Bohrungen, Baggern, Setzen von Masten und Stangen, Eintreiben von Pfählen, Bohrern und Dornen, besteht immer die Gefahr, dass Telekommunikationslinien/-anlagen der Telekom Deutschland GmbH beschädigt werden.

2. Telekommunikationslinien/-anlagen der Telekom Deutschland GmbH werden nicht nur in oder an öffentlichen Wegen, sondern auch durch private Grundstücke (z.B. Felder, Wiesen, Waldstücke) geführt. Die Kabel liegen gewöhnlich in einer Tiefe von 60 cm (in Einzelfällen 40 cm) bis 100 cm. Eine abweichende Tiefenlage ist wegen Kreuzungen anderer Anlagen, infolge nachträglicher Veränderung der Deckung durch Straßenumbauten u. dgl. und aus anderen Gründen möglich. Die Kabel können in Röhren eingezogen, mit Schutzhauben aus Ton, mit Mauersteinen usw. abgedeckt, durch Trassenband aus Kunststoff gekennzeichnet oder frei im Erdreich verlegt sein. Röhren, Abdeckungen und Trassenband schützen die Kabel jedoch nicht gegen mechanische Beschädigungen. Sie sollen lediglich den Aufgrabenden auf das Vorhandensein von Kabeln aufmerksam machen (Warnschutz).

Bei Beschädigung von Kabeln[1] der Telekom Deutschland GmbH, kann Lebensgefahr für damit in Berührung kommende Personen bestehen.
Von unbeschädigten Kabeln der Telekom Deutschland GmbH mit isolierender Außenhülle gehen auf der Trasse keine Gefahren aus.

[1] Betrieben werden:
- Telekomkabel -Telekomkabel mit Fernspeisestromkreise
-Kabel (Energiekabel), die abgesetzte Technik mit Energie versorgen

Kabelschutzanweisung

Stand: 21.02.2011

Von Erdern und erdfühlig verlegten Kabeln (Kabel mit metallischem Außenmantel) können insbesondere bei Gewitter Gefahren ausgehen. Gem. DIN VDE 0105 Teil 100, Abschnitt 6.1.2 Wetterbedingungen, sollen bei Gewitter die Arbeiten an diesen Anlagen eingestellt werden.

Glasfaserkabel sind auf der Kabelaußenhülle mit einem ∿∿ gekennzeichnet. Hier kann es beim Hineinblicken in den Lichtwellenleiter zu einer Schädigung des Auges kommen.
Bei Beschädigung von Telekommunikationslinien/-anlagen gilt immer:
Alle Arbeiter müssen sich aus dem Gefahrenbereich der Kabelbeschädigung entfernen. Die Telekom Deutschland GmbH ist unverzüglich und auf dem schnellsten Wege zu benachrichtigen, damit der Kabelschaden behoben werden kann.

3. Vor der Aufnahme von Arbeiten am oder im Erdreich der unter Ziffer 1 bezeichneten Art ist deshalb entweder über das Internet unter der Adresse https://trassenauskunft-kabel.telekom.de oder bei der für das Leitungsnetz zuständigen Niederlassung festzustellen, ob und wo in der Nähe der Arbeitsstelle Telekommunikationslinien/-anlagen der Telekom Deutschland GmbH liegen, die durch die Arbeiten gefährdet werden können. Die Anschrift der zuständigen Niederlassung und die Telekontakte können sowohl der o. g. Internetadresse als auch dem Telefonbuch entnommen werden.

4. Sind Telekommunikationslinien/-anlagen der Telekom Deutschland GmbH vorhanden, so ist die Aufnahme der Arbeiten der zuständigen Niederlassung rechtzeitig vorher schriftlich, in eiligen Fällen telefonisch voraus, mitzuteilen, damit - wenn nötig, durch Beauftragte an Ort und Stelle - nähere Hinweise über deren Lage gegeben werden können.

5. Jede unbeabsichtigte Freilegung von Kabelanlagen der Telekom Deutschland GmbH ist dieser Niederlassung unverzüglich und auf dem schnellsten Wege zu melden. Freigelegte Kabel sind zu sichern und vor Beschädigung und Diebstahl zu schützen. Die Erdarbeiten sind an Stellen mit freigelegten Kabeln bis zum Eintreffen des Beauftragten der Telekom Deutschland einzustellen.

6. Bei Erdarbeiten in der Nähe von unterirdischen Telekommunikationslinien/-anlagen dürfen spitze oder scharfe Werkzeuge (Bohrer, Spitzhacke, Spaten, Stoßeisen) nur so gehandhabt werden, dass sie höchstens bis zu einer Tiefe von 10 cm über der Telekommunikationslinie/-anlage in das Erdreich eindringen. Für die weiteren Arbeiten sind stumpfe Geräte, wie Schaufeln usw., zu verwenden, die möglichst waagerecht zu führen und vorsichtig zu handhaben sind. Spitze Geräte (Dorne, Schnurpfähle) dürfen oberhalb von Telekommunikationslinien/-anlagen nur eingetrieben werden, wenn sie mit einem von der Spitze nicht mehr als 30 cm entfernten fest angebrachten Teller oder Querriegel versehen sind. Da mit Ausweichungen der Kabellage oder mit breiteren Kabelkanälen gerechnet werden muss, sind die gleichen Verhaltensmaßnahmen auch in einer Breite bis zu 50 cm rechts und links der bezeichneten Kabellage zu beachten. Bei der Anwendung maschineller Baugeräte in der Nähe von Kabeln ist ein solcher Abstand zu wahren, dass eine Beschädigung des Kabels ausgeschlossen ist. Ist die Lage oder die Tiefenlage von Kabeln nicht bekannt, so ist besondere Vorsicht geboten. Gegebenenfalls muss der Verlauf der Kabel durch in vorsichtiger Arbeit herzustellender Querschläge ermittelt werden.

7. In Gräben, in denen Kabel freigelegt worden sind, ist die Erde zunächst nur bis in die Höhe des Kabelauflagers einzufüllen und fest zu stampfen. Dabei ist darauf zu achten, dass das Auflager des Kabels glatt

Kabelschutzanweisung

Stand: 21.02.2011

und steinfrei ist. Sodann ist auf das Kabel eine 10 cm hohe Schicht loser, steinfreier Erde aufzubringen und mit Stampfen fortzufahren, und zwar zunächst sehr vorsichtig mittels hölzerner Flachstampfer. Falls sich der Bodenaushub zum Wiedereinfüllen nicht eignet, ist Sand feinkiesig (Größtkorn 6,3 mm) einzubauen. Durch Feststampfen steinigen Bodens unmittelbar über dem Kabel kann dieses leicht beschädigt werden.

8. Bei der Reinigung von Wasserdurchlässen, um die Kabel herumgeführt sind, sind die Geräte so vorsichtig zu handhaben, dass die Kabel nicht beschädigt werden.

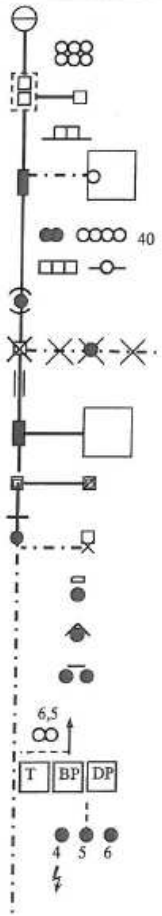
9. Jede Erdarbeiten ausführende Person oder Firma ist verpflichtet, alle gebotene Sorgfalt aufzuwenden. Insbesondere müssen Hilfskräfte genauestens an- und eingewiesen werden, um der bei Erdarbeiten immer bestehenden Gefahr einer Beschädigung von Telekommunikationslinien/-anlagen zu begegnen. Nur so kann sie verhindern, dass sie zum Schadenersatz herangezogen wird.

10. Die Anwesenheit eines Beauftragten der Telekom Deutschland GmbH an der Aufgrabungsstelle hat keinen Einfluss auf die Verantwortlichkeit des Aufgrabenden in Bezug auf die von der Person verursachten Schäden an Kabeln der Telekom Deutschland GmbH. Der Beauftragte der Telekom Deutschland GmbH hat keine Anweisungsbefugnis gegenüber den Arbeitskräften der die Aufgrabung durchführenden Firma.

Kabelschutzanweisung

Erläuterungen der Zeichen und Abkürzungen in den
Lageplänen der Telekom Deutschland GmbH

Bearbeitet und Herausgegeben von der Telekom Deutschland GmbH	Stand: 21.02.2011



Vermittlungsstelle

Kabelrohrverband aus 2*3 Kunststoffrohren (lichte Weite 100 mm)
Kabelschacht mit 2 Einstiegsöffnungen
Kabelschacht mit 1 Einstiegsöffnung

Kabelkanal aus Betonformstein mit 2 Zugöffnungen

Abzweigkasten mit Erdkabel zum Abschlusspunkt Linie APL im Gebäude

Querschnittsbild der in einer Trasse verlaufenden Telekommunikationsanlage:
hier: 2 Erdkabel und 4 Kunststoffrohre (lichte Weite 40 mm)
hier: 3 Betonformsteine und 1 Stahlhalbrohr doppelt

Rohr-Unterbrechungsstelle mit Verbindungsstelle, hier: Muffe

Im Erdreich verbliebener Teil eines aufgegebenen Kabelschachtes mit aufgegebenen vorhandenen Erdkabel und aufgegebener vorhandener Verbindungsstelle

Mit Halbrohren bzw Schraubklemmfitting überbrückte Rohr-Unterbrechungsstelle

Abzweigkasten / Unterflurbehälter mit unbelegter Kabelkanal-Hauszuführung

Kabelschacht, verschlossen / Kabelschacht, verschlossen und elektrisch geschützt
Rohrende, Beginn der Erdkabelverlegung
Abzweigmuffe mit Erdkabel zum Telefonhäuschen, -zelle, -haube, -säule, Telestation

Unmittelbar im Erdreich ausgelegtes Telekom-Kabel; abgedeckt
- mit Mauerziegel oder Abdeckplatten, (kann auch doppelt abgedeckt sein)

- mit Kabelabdeckhauben

- mit gelben Trassenband als Warnschutz

2 Kabelschutzrohre aus Kunststoff, Stahl, verzinktem Stahl oder Asbestzement;
ab der Strichlinie in Pfeilrichtung 6,5 m lang

Kabelmarke (aus Kunststoff) oder Kabelmerkstein (aus Beton)

Kennzeichnung der Einmeßachse durch eine Strichlinie, auf die alle Abstand-Maße zum Kabelverband (Kabel Nr. 4 bis 6) bezogen sind.

Hinweis auf Gefährdung durch Fernspeisung, soweit der Grenzwert nach VDE 800, Teil 3 überschritten wird, und Ortsspeisung mit 230 VAC

Kabelschutzanweisung

	Kabel mit Verlegepflug eingepflügt
SL	Schirmleiter über Erdkabel y
	- Fremdes Starkstromkabel / fremdes Telekomkabel (+Text)
	- Rohrleitung für flüssige oder gasförmige Stoffe (Gas, Wasser, Erdöl, Fernheizung)
	Erder aus Kupferseil / verzinktem Stahldraht als Oberflächenerder
	Oberflächenerder mit abschliessendem Tiefenerder (Erdungsstab)
Korr Meßp	Korrosionsschutzseinrichtung./ Potenzialmess-oder -abgleichpunkt in EVz-Säule
EMP	Erdkabelmesspunkt
	Kabelverzweiger / Gf-Netzverteiler mit Erdkabel zum Gf-Abschlusspunkt im KVz
E	Zwischenregenerator / Einspeisepunkt 230VAC
M	Mast, Beginn der Luftkabelverlegung
A	Abgesetzte EVs-Gruppe im KVz-Gehäuse

Lediglich die in den Plänen vermerkten Maße (nicht die zeichnerische Darstellung!) geben einen Anhalt für die Lage der dargestellten Telekommunikationsanlagen. Einmessungen an Kabelkanälen beziehen sich auf die Mitte der Abdeckung (Deckel). Alle Maße sind in Meter vermerkt.

Bitte beachten Sie, dass es aufgrund von nachträglicher Bautätigkeit zu Veränderungen in der Verlegetiefe der Kabel kommen kann! Im Bereich von Verbindungsmuffen und Kabelverbänden ist mit größeren Ausbiegungen der Kabellage zu rechnen!

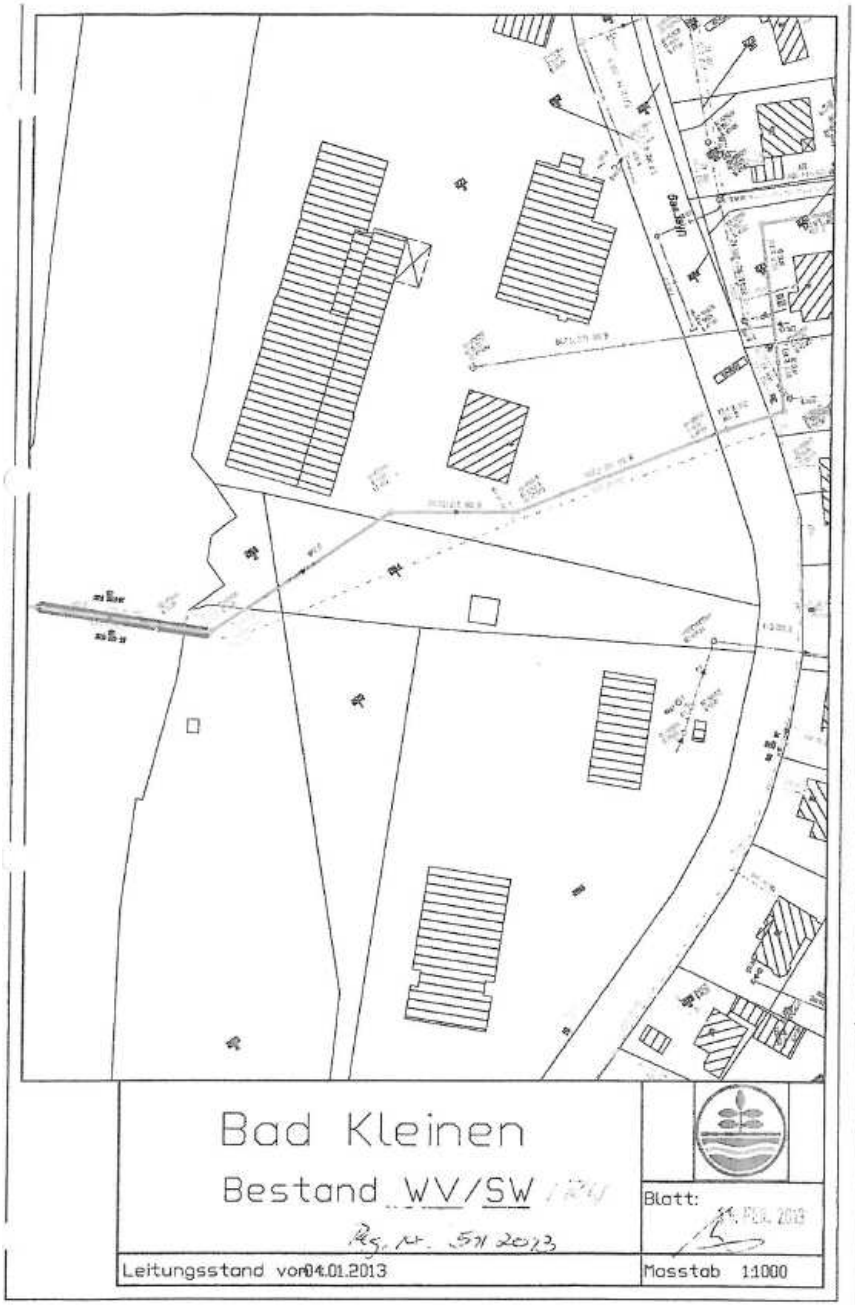
Kreuzungen und Näherungen von Starkstromkabeln und Rohrleitungen sind nur eingezeichnet worden, soweit sie bei Arbeiten an den Telekommunikationsanlagen vorgefunden wurden oder in anderer Weise nachträglich bekanntgeworden sind.

Oberflächenmerkmale und deren Abkürzungen sind der DIN18 702 „Zeichen für Vermessungsrisse, großmaßstäbige Karten und Pläne“ zu entnehmen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom II.13	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	EINGEGANGEN Amt Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen 22. FEB. 2013 AV / LVB / FIN / OSo / BA / ZD / Bgm.		
	Zweckverband Wismar • Dorfstraße 28 • 23972 Lübow		
	II.13 Zweckverband Wismar Wasser Abwasser Fernwärme Körperschaft des öffentlichen Rechts — Der Verbandsvorsteher —		
	Amt Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen - Der Amtsvorsteher- Am Wehberg 17 23972 Dorf Mecklenburg	Bearbeiter: Frau Meier Telefon: 03841- 783052 FAX: 03841-780407 E-Mail: s.meier@zvwis.de Ihre Nachricht vom: 20.12.2013 Ihr Zeichen: Frau Kruse	
	Lübow, den 19.02.2013		
	Bebauungsplan Nr.23 der Gemeinde Bad Kleinen für das Gebiet „Mühle“ Bad Kleinen - Vorentwurf vom 24.10.2012 - frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) und frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (1) BauGB **Reg.-Nr. 51/2013** **Az. 3 – 13 – 1 – 02 - B**		
	Sehr geehrte Damen und Herren, auf der Grundlage der Wasserversorgungssatzung (WVS) des Zweckverbandes Wismar v. 25.04.2012, der Schmutzwassersatzung (SWS) des Zweckverbandes Wismar vom 18.10.2000 in der Fassung der 6. Änderungssatzung (6.ÄSWS) v. 1. Dezember 2011 und der der Niederschlagswassersatzung (NSchlWS) des Zweckverbandes Wismar vom 20. Dezember 2005 in der Fassung der 3. Änderungssatzung vom 1. Dezember 2011, nehmen wir zu o. g. Vorentwurf wie folgt Stellung: - geplante Nutzung: Sondergebiete für Fremdenbeherbergung, Wohnen, Sport- und Spielanlagen, touristische Infrastruktur auf dem Gebiet des ehemaligen Mühlen- und Speichergeländes - Gemarkung: Bad Kleinen, Flur 1, Flurstücke: diverse - Fläche: …… m² - Bauzeit: …….. - Wasserbedarf/Schmutzwasseranfall: …….m³/h,….. m³/d, ….l/s, …..WE Die fehlenden Angaben bitten wir zu ergänzen.	Zu 1. Die Ausführungen zu den aufgeführten Punkten können derzeit noch nicht gegeben werden. Die Angaben können noch nicht ergänzt werden. Hierzu sind noch Abstimmungen zu führen. Das Vorhaben ist noch nicht konkret bekannt. Es handelt sich um die Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen. Vorabstimmungen fanden zu den einzelnen Belangen statt. Diese werden zum Gegenstand der Abwägung.	Teilweise zu berücksichtigen.
	Wasserversorgung und Schmutzwasserentsorgung Derzeit besteht **keine** direkte Anschlussmöglichkeit für das ausgewiesene Bebauungsgebiet an das bestehende Wasserversorgungs- bzw. Schmutzwasserentsorgungsnetz im Bereich des Uferweges.	Zu 2. Im Zusammenhang mit der Trinkwasserversorgung und der Schmutzwasserableitung wurden Abstimmungen mit dem Zweckverband Wismar am 15.05.2013 geführt. Die Ausführungen zur Trinkwasserversorgung und zur Schmutzwasserableitung werden wie für die untere Wasserbehörde genutzt.	Zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Stellungnahme v. 19.02.2013 zum B-Plan Nr. 23, Gebiet „Mühle“ Bad Kleinen, Reg. Nr. 51/2013, Seite - 2 - Vor Realisierung des Bebauungsplanes sind Neuverlegungen von Wasserversorgungsleitungen und Schmutzwasserkanälen im öffentlichen Bereich (Uferweg) erforderlich. zu 2 Das Gebiet wird, aus Richtung Gleisanlagen in Richtung Uferweg, von einer Wasserversorgungsleitung gequert. Die Trasse dieser Leitung ist über eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten des Zweckverbandes Wismar im Grundbuch der betreffenden Flurstücke zu sichern. 3 Eine Löschwasserversorgung aus dem öffentlichen Trinkwassernetz ist nicht möglich. 4 **Niederschlagswasserbeseitigung** Anschlussmöglichkeit an den bestehenden Regenwasserkanal ist nicht gegeben. Die Versickerungsfähigkeit im Gebiet ist deshalb im Zuge der weiteren Planung nachzuweisen. 5 Rechtzeitig vor Baubeginn sind für alle Medien die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen (Projektierungsunterlagen) mit dem Zweckverband Wismar abzustimmen. 6 Zur Information erhalten Sie Auszüge aus unseren Bestandsunterlagen Wasser(WV), Schmutzwasser (SW) und Regenwasser (RW). 7 Mit freundlichen Grüßen Zweckverband Wismar Baasner Verbandsvorsteher Anlage: 2 Bestandsriss WV/SW/RW M 1: 2.000 und 1 : 1.000 B-Plan2013-0051-BadKleinen-B-Plan23-Mühle-Vorentwurf-2012-10.doc	Zu 3. Die Trinkwasserleitung ist entsprechend zu beachten. Zu 4. Die Löschwasserbereitstellung wird gemäß Abstimmung mit dem Zweckverband Wismar vom 15.05.2013 beachtet. Nach Aussage des Zweckverbandes kann aus dem öffentlichen TW-Netz kein Löschwasser bereitgestellt werden. Für die Löschwasserversorgung ist die Entnahme aus vorhandenen Gewässern zu prüfen. Gegebenenfalls muss das Löschwasser durch den Bau von Zisternen abgesichert werden. Zu 5. Hinsichtlich der Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers werden die Ausführungen gemäß Abstimmungsvermerk bei Zweckverband Wismar beachtet. Die Unterlagen werden ergänzt. Eine Versickerung ist nicht möglich. Vor Abschluss des Verfahrens sind hier entsprechende Abstimmungen zum Konzept abschließend zu führen. Zu 6. Die Abstimmungen mit dem Zweckverband Wismar werden geführt. Bereits stattgefunden hat die Abstimmung am 15.05.2013 zu grundsätzlichen Vorgehensweisen. Zu 7. Die Bestandsunterlagen werden entsprechend beachtet.	Zu berücksichtigen. Zu berücksichtigen. Zu berücksichtigen. Zu berücksichtigen. Zu berücksichtigen.

Anlage 1 zum Beschluss 2013 - _____- Satzung über den Bebauungsplan Nr. 23 der Gemeinde Bad Kleinen für das Gebiet „Mühle“, für das Mühlengelände



lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	II.14		

EINGEGANGEN
Amt Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen
2. JAN. 2013
AV | LVB | FIN | OSo | BA | ZD | Bgm.

BBW
Bus Betriebe Wismar
Regio / Stadt GmbH
Rüggower Weg 14-16
23970 Kritzow
Tel. (03841) 21 39 68
(03841) 79 04 40
Fax (03841) 21 39 70
E-Mail: info@bbw-wismar.de
Internet: www.bbw-wismar.de

Amt Dorf Mecklenburg -
Bad Kleinen
Bauamt
Frau J. Kruse
Am Wehberg 17

23972 Dorf Mecklenburg

Kritzow, 2012-12-28

Vorentwurf des Bebauungsplanes – Nr. 23 „Mühle“
der Gemeinde Bad Kleinen
Stand: 24.10.2012

Sehr geehrte Frau Kruse,

hiermit bestätigen wir den Erhalt des Vorentwurfes des B-Planes-Nr. 23 „Mühle“ der Gemeinde Bad Kleinen mit Stand vom 24.10.2012.

Nach Prüfung der vorliegenden Dokumente für unser Sachgebiet bestehen keine Hinweise oder Anmerkungen zum Vorentwurf des B-Plan-Nr. 23.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.

Mit freundlichem Grüssen

Dieter Post
Geschäftsführer

1

	Zu 1. Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Hinweise und Anregungen bestehen.	Zur Kenntnis zu nehmen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom II.15	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	e·on | edis E.ON edis AG, Postfach 1443, 15504 Fürstenwalde/Spree Amt Dorf Mecklenburg – Bad Kleinen für die Gemeinde Bad Kleinen Am Wehberg 17 23972 Dorf Mecklenburg EINGEGANGEN Amt Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen 23 JAN 2013 AV LV FIN ZD Bgm. Neubukow, 17. Januar 2013 **Satzung über den Bebauungsplan Nr. 23 der Gemeinde Bad Kleinen für das Gebiet „Mühle“, für das Mühlengelände** **Bitte stets angeben: Upl/13/03** Sehr geehrte Damen und Herren, gegen die o.g. Planungen bestehen unserseits keine Bedenken. 1 Sie erhalten mit diesem Schreiben aktuelle Planungsunterlagen mit unserem eingetragenen Leitungs- und Anlagenbestand. Wir weisen darauf hin, dass diese Eintragungen nur zu Ihrer Information bestimmt sind und keine Einweisung darstellen. 2 Bitte beachten Sie, dass rechtzeitig vor Beginn eventueller Bauarbeiten eine Einweisung durch den Meisterbereich Tel. Nr. 038822-52 220 erfolgen muss. 3 Für einen weiteren Anschluss an unser Versorgungsnetz ist eine Erweiterung der Stromverteilungsanlagen erforderlich. Dazu sind wir auf geeignete Flächen im öffentlichen Bauraum gemäß DIN 1998 angewiesen. Zur weiteren Beurteilung dieser Standorte, insbesondere zur Einschätzung der Aufwendungen für die künftige Stromversorgung, bitten wir Sie rechtzeitig um einen Antrag mit folgenden Informationen: - Lage- bzw. Bebauungsplan, vorzugsweise im Maßstab 1 : 500; - Erschließungsbeginn und zeitlicher Bauablauf; - Versorgungsstruktur und Leistungsbedarf ; - vorgesehene Ausbaustufen mit zeitlicher Einordnung, insbesondere Bau-		
		Zu 1. Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken bestehen.	Zur Kenntnis zu nehmen.
		Zu 2. Die Planunterlagen werden bei der weiteren Vorbereitung beachtet. Es wird zur Kenntnis genommen, dass damit keine Einweisung verbunden ist.	Teilweise zu berücksichtigen.
		Zu 3. Die Anforderungen an Einweisungen und die Vorbereitung von Maßnahmen wird entsprechend beachtet. Dies erfolgt unabhängig vom Bauleitplanverfahren.	Teilweise zu berücksichtigen.

E.ON edis AG
Regionalbereich
Mecklenburg-Vorpommern
Betrieb MS/NS/Gas
Ostseeküste

Standort
Neubukow
Am Stellwerk 12
18233 Neubukow
www.eon-edis.com

Postanschrift
Neubukow
Am Stellwerk 12
18233 Neubukow

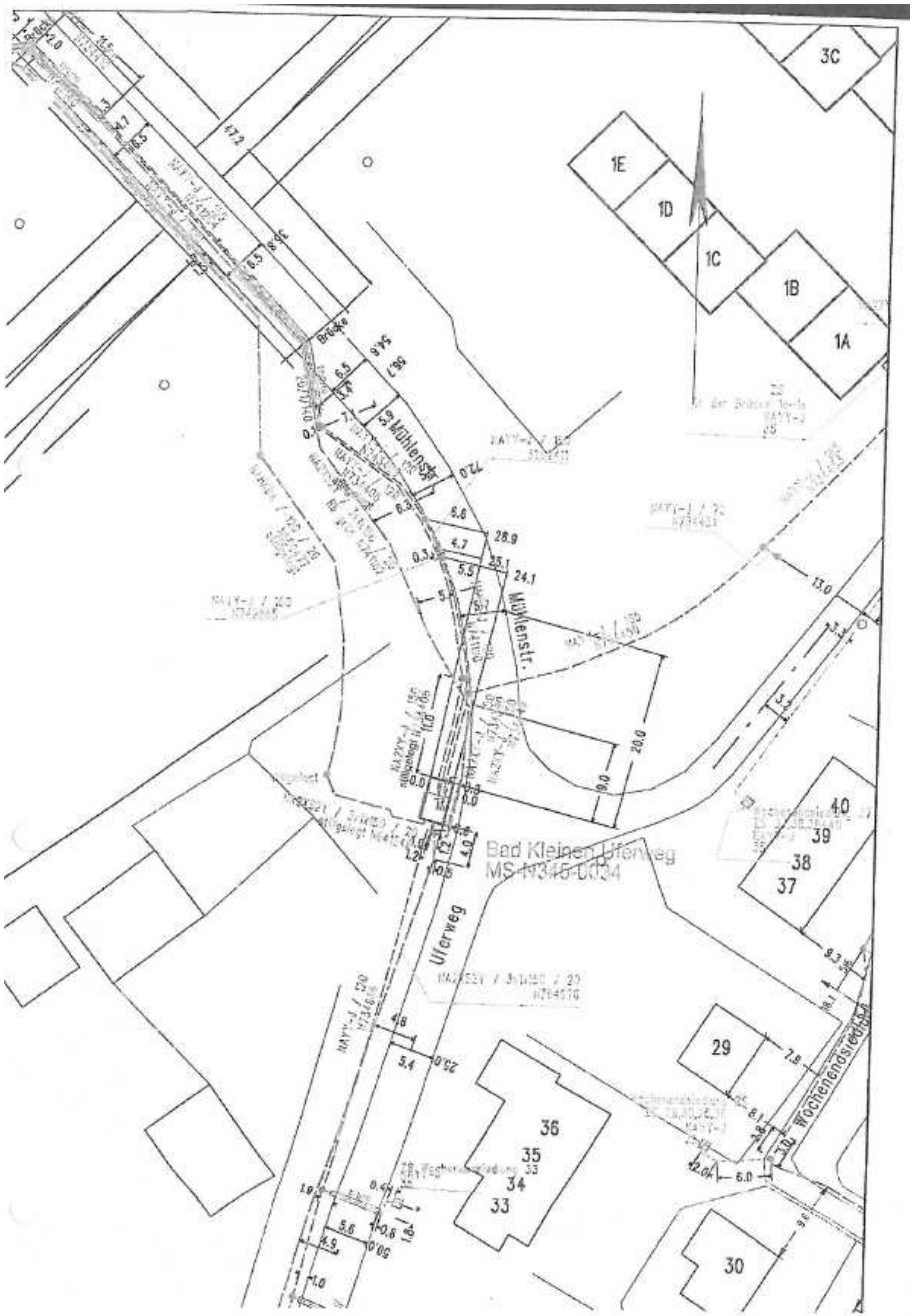
Norbert Lange
T 03 82 94-75-282
F 03 82 94-75-206
norbert.lange@eon-edis.com

Unser Zeichen NR-M-O/La

Vorsitzender des Aufsichtsrates: Dr. Thomas König
Vorstand: Bernd Dubberstein (Vorsitzender), Manfred Paasch, Dr. Andreas Reichel
Sitz Fürstenwalde/Spree
Amtsgericht Frankfurt (Oder)
HRB 7488
St.Nr. 069/100/00076
Ust.Id. DE 812/729/567
Commerzbank AG
Fürstenwalde/Spree
Konto 6 507 115
BLZ 170 400 00

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	e·on | edis strombedarf; Nach Antragstellung unterbreiten wir dem Erschließungsträger ein Kostenangebot für den Anschluss an unser Versorgungsnetz. Bei notwendig werdenden Maßnahmen zur Herstellung der Baufreiheit ist rechtzeitig mit uns eine Vereinbarung zur Kostenübernahme abzuschließen. Nachfolgend möchten wir Ihnen allgemeine Hinweise zur Kenntnis geben, die Sie bitte bei der weiteren Planung im o. g. Bereich berücksichtigen möchten: Um einen sicheren Netzbetrieb und eine schnelle Störungsbeseitigung zu gewährleisten, achten wir darauf, unsere Leitungstrassen von Baumbepflanzungen freizuhalten. Wir halten es daher für erforderlich, im Rahmen der konkreten Planung von Pflanzmaßnahmen im Bereich öffentlicher Flächen eine Abstimmung mit uns durchzuführen. Dazu benötigen wir dann einen Lageplan, vorzugsweise im Maßstab 1:500, in dem die geplanten Baumstandorte eingetragen sind. **Kabel** Zu unseren vorhandenen elektrischen Betriebsmitteln sind grundsätzlich Abstände nach DIN VDE 0100 und DIN VDE 0101 einzuhalten. Vorhandene und in Betrieb befindliche Kabel dürfen weder freigelegt noch überbaut werden. Zur Gewährleistung der geforderten Mindesteingrabetiefen sind Abtragungen der Oberfläche nicht zulässig. In Kabelnähe ist Handschachtung erforderlich. Bei weiteren Fragen steht Ihnen Herr Lange unter der o.g. Telefonnummer gern zur Verfügung. Mit freundlichen Grüßen E.ON edis AG Norbert Lange Mario Bauschat **Anlage:** Lageplan	Zu 4. Die Hinweise zu Kabeln sind zu beachten und bei der weiteren Vorbereitung zu berücksichtigen. Zu 5. Kontaktdaten werden zur Kenntnis genommen und beachtet.	Zu berücksichtigen. Zur Kenntnis zu nehmen.

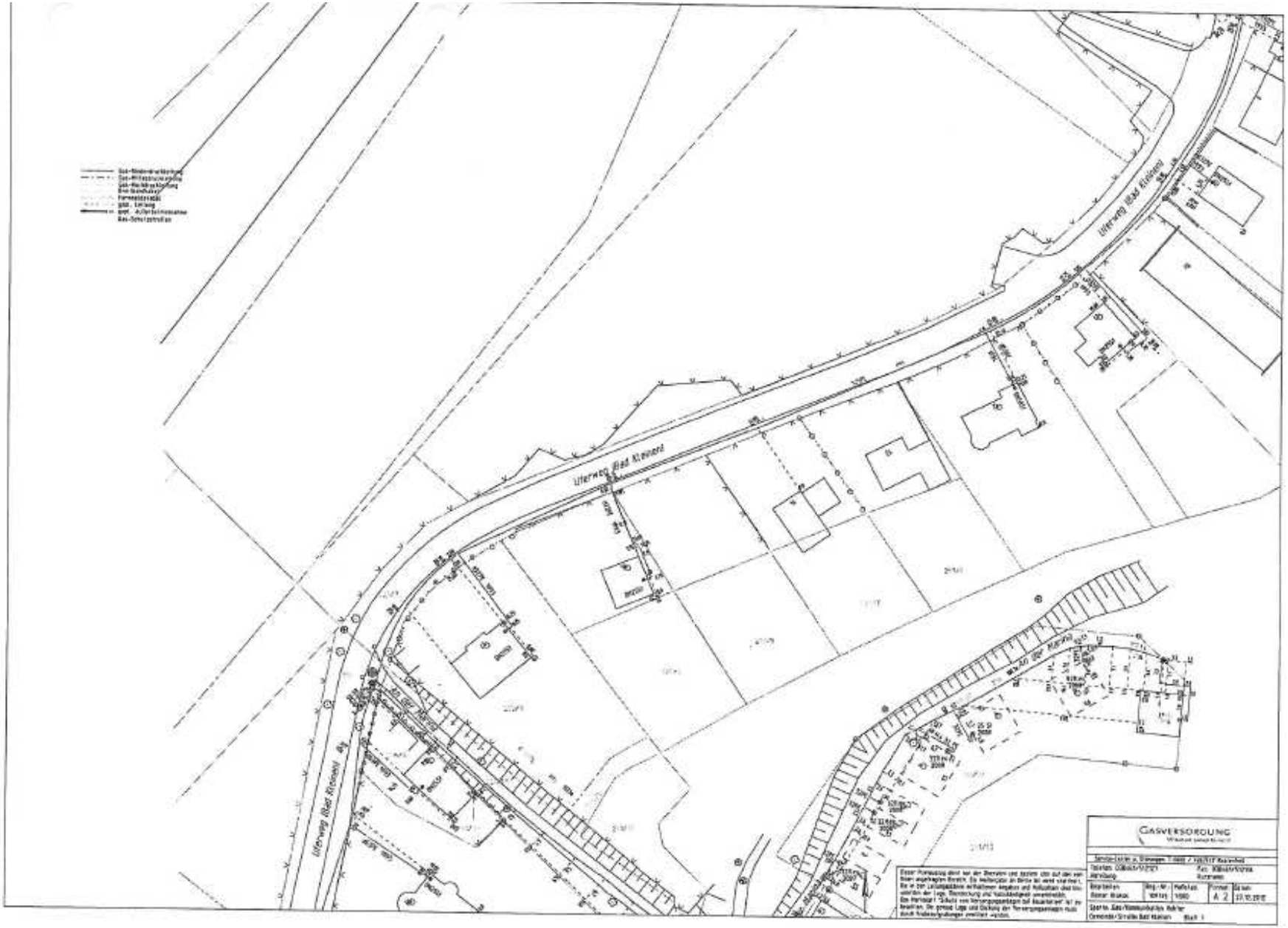
Anlage 1 zum Beschluss 2013 - _____- Satzung über den Bebauungsplan Nr. 23 der Gemeinde Bad Kleinen für das Gebiet „Mühle“, für das Mühlengelände

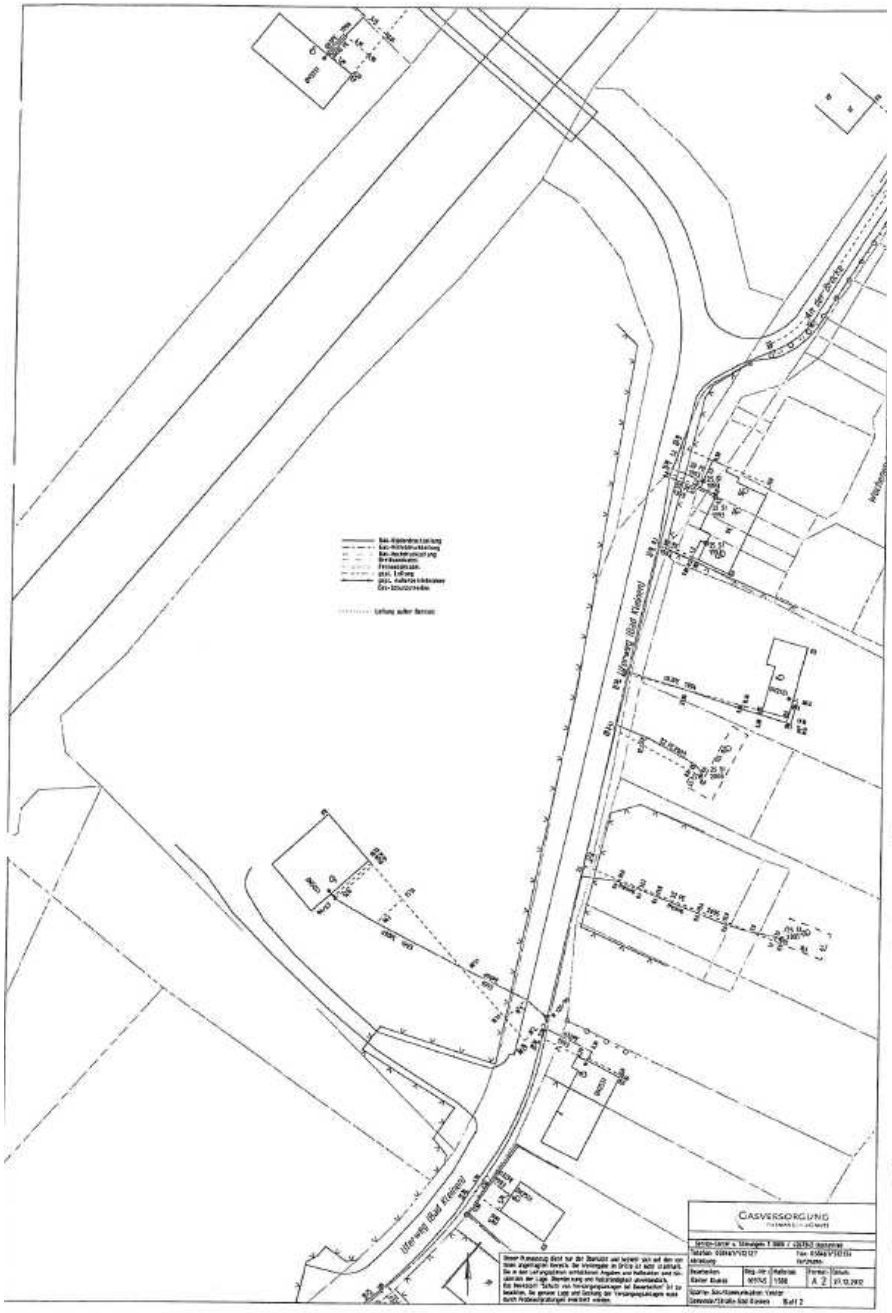


lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom II.16	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	GASVERSORGUNG WISMAR LAND GMBH **Leitungsauskunft** Amt Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen Frau Kruse, Bauamt Am Wehberg 17 23972 Dorf Mecklenburg **Gasversorgung Wismar Land GmbH** NC Mecklenburg-Vorpommern Jägersteg 2 18246 Bützow netzanschluss_nc_mv@eon-hanse.com F 038461-51-2134 Reiner Klukas T 038461-51-2127 27.12.2012 **Reg.-Nr.: 109745** (bei Rückfragen bitte angeben) **Baumaßnahme:** Vorentwurf zum B-Plan Nr.: 23 für das Gebiet --Mühle--, hier: frühzeitige Beteiligung der TöB **Ort:** Gemeinde Bad Kleinen, Uferweg **Gasversorgung Wismar Land GmbH** bei Störungen und Gasgerüchen **0800/4267342** Tag und Nacht besetzt Sehr geehrte Damen und Herren, in dem von Ihnen angegebenen Bereich befinden sich Versorgungsanlagen aus dem Verantwortungsbereich der Gasversorgung Wismar Land GmbH. Beachten Sie bitte Seite 2 dieser Auskunft. Freundliche Grüße Reiner Klukas	Zu 1. Der Hinweis, dass Leitungsanlagen vorhanden sind, wird zur Kenntnis genommen.	Zur Kenntnis zu nehmen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
2	Mit diesem Schreiben erhalten Sie Planauszüge aus denen die Lage der Versorgungsanlagen im Verantwortungsbereich der Gasversorgung Wismar Land GmbH im o. a. Bereich ersichtlich ist. **Die Planauszüge dienen nur zu Planungszwecken** und dürfen nicht an Dritte weitergegeben werden. Die in den Leitungsplänen enthaltenen Angaben und Maßzahlen sind hinsichtlich der Lage und Verlegungstiefe unverbindlich; Abweichungen sind möglich. **Bei einer Bauausführung sind** durch die ausführende Firma **aktuelle Planauszüge** rechtzeitig vor Baubeginn **anzufordern**. Das **Merkblatt "Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten"** ist bei den Planungen zu beachten.	Zu 2. Die Leitungsanlagen werden zur Kenntnis genommen. Sie sind zu beachten. Es handelt sich dabei maßgeblich um Hausanschlüsse.	Zu berücksichtigen.
3	**Anmerkungen:** 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 Entsorgungsleitungen oder Bebauung/Bepflanzung sind die nach dem jeweils gültigen Regelwerk geforderten Mindestabstände/Schutzstreifen einzuhalten. Keine Überbauung mit Bitumen, Beton oder ähnlichen Material, außer im direkten Kreuzungsbereich. Freigelegte Gasleitungen sind fachgerecht gegen Beschädigung zu sichern. Schäden an Gasleitungen/Anlagen sind unverzüglich zu melden. Die Überdeckung der Gasleitung darf sich nicht ändern. Die genaue Lage und Überdeckung der Gasleitungen ist durch Suchschachtungen zu ermitteln. Ober- oder unterirdische Anlagen/Hinweiszeichen dürfen in Lage und Standort nicht verändert werden. Die Flurstücksgrenzen wurden zeichnerisch aus den Flurkarten übertragen. Es erfolgte keine Grenzfeststellung in der Örtlichkeit. Die Bestandsunterlagen werden zur Zeit überarbeitet. Der Bauausführende hat vor Beginn der Bauarbeiten einen Aufgrabeschein zu beantragen. Eventuell notwendige Umverlegungen/Änderungen/Sicherungen/Trennungen 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. Eine Versorgung des genannten Bereiches mit Erdgas ist bei Wirtschaftlichkeit möglich. **Anlagen:** Merkblatt Leitungsanfrage Rohrnetzplan 1.pdf Rohrnetzplan 2.pdf	Zu 3. Anforderungen des Versorgers sind einzuhalten. Darauf ist in den Unterlagen entsprechend hinzuweisen.	Zu berücksichtigen.

Anlage 1 zum Beschluss 2013 - _____- Satzung über den Bebauungsplan Nr. 23 der Gemeinde Bad Kleinen für das Gebiet „Mühle“, für das Mühlengelände





GASVERSORGUNG
WISMAR LAND GMBH

Merkblatt – Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten - GWL

Merkblatt
-Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten –
Im Netz der Gasversorgung Wismar Land GmbH (GWL)

Um Schäden an Gasversorgungsanlagen zu vermeiden, sind bei Bauarbeiten folgende Hinweise zu beachten:

1. Vorbemerkung

1.1. Diese technischen Forderungen basieren auf dem Regelwerk DVGW sowie der DIN-Normen.
Sie sollen die Rohrnetzanlagen der GWL sichern und einen störungsfreien Ablauf der Versorgung aller Abnehmer garantieren. Unter Einhaltung dieser Forderungen wird gleichzeitig ein Schutz der Bauausführenden gewährleistet. Zu den Rohrnetzanlagen gehören Rohrleitungen, Armaturen, Fernmeldekabel, Einrichtungen für den kathodischen Korrosionsschutz, Gasdruckregelanlagen, Einrichtungen der Gasstraßenbeleuchtung, Straßenkappen von Armaturen und Hinweisschilder sowie Flugmarkierungshauben.

1.2. Gasrohrnetzanlagen bedürfen höherer Sicherheitsanforderungen. Dementsprechend werden sie errichtet, gewartet und instand gehalten. Rohrnetzbeschädigungen bei Tiefbauarbeiten beeinträchtigen die öffentliche und betriebliche Sicherheit. Es besteht unter Umständen Lebensgefahr durch Explosion und Brände sowie Erstickungsgefahr.

1.3. Die GWL betreibt Hoch-, Mittel-und Niederdruckgasnetze aus Stahl, PVC-und PE-HD Rohren in verschiedenen Dimensionen.
1.4. Hoch-und Tiefbaumaßnahmen sind so zu projektieren und durchzuführen, dass die Forderungen dieses Merkblattes eingehalten werden.

2. Pflichten der Bauunternehmer

Jeder Bauunternehmer hat bei Durchführung ihm übertragener Hoch-und Tiefbauarbeiten auf öffentlichem und privatem Grund mit dem Vorhandensein unterirdisch verlegter Gasversorgungsanlagen zu rechnen.

Der Bauunternehmer ist verpflichtet:

- rechtzeitig vor Beginn der Arbeiten bei GWL Auskunft über die Lage der im Aufgrabungsbereich befindlichen Gasversorgungsanlagen einzuholen,
- aus Sicherheitsgründen vor Beginn der Bauarbeiten die tatsächliche Lage und Überdeckung der Gasversorgungsanlagen durch fachgerechte Erkundigungsmaßnahmen, z. B. Probeaufgrabungen, selbst zu klären,
- jegliche Aufgrabung im Bereich von Gasversorgungsanlagen der GWL rechtzeitig bekanntzugeben,
- im Bereich von Gasversorgungsanlagen so zu arbeiten, dass deren Beschädigung ausgeschlossen ist,
- seine Mitarbeiter und ggf. Subunternehmer entsprechend zu unterweisen und zu überwachen.

Durch die GWL zur Verfügung gestellte Bestandsunterlagen und Infoblätter sind auf der Baustelle vorzuhalten und auf verlangen vorzuzeigen.

3. Lage der Gasversorgungsanlagen

Die GWL verlegten ihre Gasleitungen sowohl in öffentlichem als auch in privatem Grund und geben, soweit möglich, Auskünfte über die im Baubereich vorhandenen Gasversorgungsanlagen.

Die Überdeckung beträgt in der Regel:

0,40 - 1,00 m	in öffentlichem Grund,*
0,40 -0,80 m	in privatem Grund.

* (lt. DVGW 0,6 - 1,0 m im öffentlichem Grund, aber lt. TGL war bis 1990 eine Verlegetiefe von 0,4 - 1,0 m möglich, in landwirtschaftlicher Nutzfläche 1,20 m)

Durch anschließende Bauarbeiten Dritter an der Oberfläche können Veränderungen eingetreten sein.
In den Gasleitungen sind Einbauten vorhanden (z. B. Absperrarmaturen, Kondensatsammler, Rohrstutzen), die seitlich abzweigen und/oder über den Rohrscheitel hinaus zum Teil bis in Höhe der Geländeoberfläche reichen. Kreuzungen mit anderen Leitungen sind vornehmlich so durchzuführen, dass die Umlegung der vorhandenen Gasleitungen nicht erforderlich wird. Die Abstände der Gasleitungen und ihrer Einbauten zu anderen unterirdischen Anlagen sind bei Kreuzungen und Parallelverlegung aus Sicherheitsgründen, unter Berücksichtigung der Abmessungen, des Betriebsdruckes und des Rohrwerkstoffes (Stahl, Kunststoff) unbedingt einzuhalten.

Die Mindestabstände betragen:

0,20 m	bei Kreuzungen,
0,40 m	Bei Parallelverlegungen,
1,00 m	Bei Horizontalbohrungen.

Diese **Mindestabstände** dürfen ohne besondere Vorkehrungen für die Gasleitungen **nicht unterschritten** werden. Art und Umfang der Schutzvorkehrungen sind **rechtzeitig mit GWL abzustimmen.**

Für PVC-Leitungen ergeben sich folgende Mindestabstände:

Die Mindestabstände betragen:	Lichter Mindestabstand in m	
Objekt:	Kreuzung	Parallelführung / Näherung
Wasser- und Abwasserleitung	0,2	0,6
Fernwärmeleitung	1,0	1,0
Stromkabel, Fernmeldekabel	0,6	0,6

Wurden bei Aufgrabungen Gasrohrnetzanlagen aufgefunden, die nicht in den Leitungsplänen enthalten sind, ist der zuständige Rohrnetzmeister der GWL sofort telefonisch zu benachrichtigen. Die Arbeiten in diesem Bereich sind so lange einzustellen, bis die notwendigen Untersuchungen durch einen Beauftragten der GWL vorgenommen wurden.

4. Schutz- und Sicherheitsmaßnahmen

Jede Freilegung von Gasleitungen ist der GWL sofort zu melden. Die Bauarbeiten sind ohne schädigende Einwirkungen auf vorhandene Gasleitungen auszuführen.

Die Anwesenheit eines Beauftragten der GWL an der Baustelle befreit den Bauunternehmer nicht von der Verpflichtung, in eigener Verantwortung sämtliche zum Schutz der Gasleitungen erforderlichen Maßnahmen durchzuführen.

Der Beauftragte der GWL ist weder berechtigt noch verpflichtet, den Arbeitskräften des Bauunternehmens direkte Anweisungen zu erteilen.

Bei der Durchführung der Bauarbeiten sind folgende Schutz-und Sicherheitsmaßnahmen zu beachten:

4.1 Baugeräte sind nur so einzusetzen, dass eine Gefährdung der Gasleitungen und ihrer Einbauten ausgeschlossen ist.

4.2 Gasleitungstrassen mit nichttragfähigen Oberflächen dürfen erst nach deren Befestigung (z. B. durch Baggermatratzen, Bitumenkiesabdeckung) mit Baufahrzeugen befahren werden.

4.3 **In unmittelbarer Nähe von Gasleitungen** darf Boden nur mit besonderer Vorsicht ausgehoben werden **-Handschachtung!**

4.4 Vor Beginn von Rammarbeiten sind Gasleitungen durch Handschachtung freizulegen, zu schützen und zu sichern (auch gegen Schwingungen). Mit der Rammung darf erst unterhalb der Rohrsohle begonnen werden. Im Bereich von PVC-und Stahlmuffenleitungen sind Rammungen unzulässig.

4.5 Geplante Aufgrabungen im 15-m-Bereich vor den Widerlagern von Brücken sind der GWL rechtzeitig anzuzeigen, um die Kompensatoren in den freigelegten Leitungen zu sichern.

4.6 Freigelegte, aufgehängte oder abgestürzte Gasleitungen dürfen nicht betreten oder anderweitig belastet werden.

4.7 Freigelegte Gasleitungen und ihre Einbauten sind fachgerecht gegen Beschädigungen sowie Lageveränderung zu sichern (durch Aufhängung oder Abstützen, dabei darf die Isolierung nicht beschädigt werden). Um den kathodischen Rohrschutz von Gasleitungen nicht zu gefährden, dürfen keine metallischen, d.h. elektrisch leitenden Verbindungen, z.B. zu anderen Stahlrohrleitungen, Metallkabelmänteln, Spundwänden oder anderen Stahl-bzw. Stahlbetonkonstruktionen hergestellt werden.

4.8 Gegen Gasleitungen darf nicht abgestellt werden.

4.9 Im Baustellenbereich befindliche Anlagen der GWL, wie Armaturen und dergl., die in der Geländeoberfläche durch Straßenkappen und Hinweisschilder erkennbar sind, dürfen nicht mit Baumaterialien, Boden usw. bedeckt werden. Insbesondere dürfen Straßenkappen nicht durch Asphaltierungsarbeiten o.ä. so überdeckt werden, dass sie unauffindbar wären. Sie müssen jederzeit zugänglich und bedienbar bleiben. Über Gasleitungen darf Baumaterial, Bodenaushub und dergl. wegen einer Baumaßnahme nur vorübergehend und in begrenztem Maße gelagert werden. Es muss gewährleistet sein, dass eine mit Lagerstoffen überdeckte Gasleitungstrasse sofort nach dem ersten Anfordern der GWL vom Verursacher und auf dessen Kosten geräumt wird.

4.10 Kreuzen Gasleitungen eine Baugrube, so sind für sie im Verbau ausreichend bemessene Durchdringungsöffnungen, Schlitze vorzusehen. Durch den Baugrubenausbau dürfen keine zusätzlichen Kräfte auf die Rohre übertragen werden.

4.11 Jegliches Überbauen von Gasleitungen einschl. der Hausanschlussleitungen ist unzulässig. Das Pflanzen von Bäumen über Gasleitungen ist unzulässig, wenn hierdurch die Betriebssicherheit und die Reparaturmöglichkeit der Gasleitung beeinträchtigt wird (siehe DVGW-Regelwerk, Hinweis GW 125, "Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen, jeweils gültige Ausgabe).

GASVERSORGUNG
WISMAR LAND GMBH

Merkblatt – Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten - GWL

4.12 Vor dem Zufüllen der Baugrube oder des Rohrgrabens ist die GWL von dem Bauunternehmer rechtzeitig zu benachrichtigen, damit sie die einwandfreie und betriebssichere Lage der Gasleitung, die Dichtheit der Rohrverbindungen und den Zustand der Rohrumhüllung überprüfen und notwendige Reparaturen durchführen können.

4.13 Die Aufgrabungen sind mit besonderer Sorgfalt zu verfüllen und vorschriftsmäßig zu verdichten, dabei darf die Rohrlage nicht verändert und die Rohrumhüllung nicht beschädigt werden. Zur Herstellung der Sohle unter freigelegten Gasleitungen ist nur geeigneter, verdichtungsfähiger, steinfreier Boden zu verwenden. Der eingebrachte Boden ist bis 40 cm über Rohrscheitel von Hand zu verdichten. Erst darüber ist der Einsatz von maschinellen Geräten zulässig. Die GWL kann jederzeit einen Verdichtungsnachweis fordern. Vorgefundenes Trassenwarnband muss in gleicher Lage und Höhe über der Gasleitung wieder eingelegt werden. Neues Trassenwarnband kann bei der GWL angefordert werden.

4.14 Der Grabenverbau darf erst dann entfernt werden, wenn dieser durch das Verfüllen der Baugrube entbehrlich geworden ist.

4.15 Die "Zusätzlichen Technischen Vertragsbedingungen und Richtlinien für Aufgrabungen in Verkehrsflächen -ZTVA-StB 89 -" sind unbedingt zu beachten (Herausgeber und Vertrieb "Forschungsgesellschaft für Straßen-und Verkehrswesen", Alfred-Schütte-Allee 10, 50679 Köln).

5. Maßnahmen bei Schadensfällen

5.1 Werden bei Erdarbeiten Gasgerüche wahrgenommen, sind die Arbeiten sofort einzustellen. Die Baustelle ist zu sperren. Das Rauchen und der Umgang mit offenem Feuer ist zu unterlassen.

5.2 Gasgerüche und durch Erd-und Tiefbauarbeiten beschädigte Gasversorgungsanlagen sowie deren Nebenanlagen (Kabel) sind unverzüglich der GWL

Telefon: 0800 / 4267343

oder der Feuerwehr zu melden.

- Ist ein Gaseintritt in Hohlräume zu befürchten, sind in der nächsten Umgebung Schachtabdeckungen von Post-und Abwassersystemen zu öffnen.
- Ist Gasgeruch im Haus wahrnehmbar, sind die Fenster und Türen zu öffnen. Die Feuerwehr und der Entstörungsdienst der GWL sind sofort zu verständigen.

Vorhandene Zündquellen sind zu beseitigen (Feuer, Rauchverbot, Schaltverbot für elektrische Leitungen und Geräte).

- Wird bei Baggerarbeiten eine Hausanschlussleitung aus ihrer ursprünglichen Lage gebracht oder auch mechanisch beansprucht, können Schäden an den Installationsanlagen eingetreten sein. Besteht dieser Verdacht, ist sofort der Hauseigentümer oder Mieter sowie der zuständige Rohrnetzmeister der GWL zu informieren, der eine Überprüfung der HAL vornimmt.
- Werden freigelegte Gasrohrleitungen stark beschädigt, z. B. ausgebrochene Rohrschalen o.ä., ist es zur Begrenzung des Gasaustrittes zweckmäßig, die Schadensstelle sofort mit Boden zu bedecken.
- Das Personal der bauausführenden Firmen hat bis zum Eintreffen des Beauftragten der GWL an der Baustelle zu verbleiben.
- **Die Schadensstelle ist weiträumig zu sichern.**

GASVERSORGUNG
WISMAR LAND GMBH

Leitungsanfrage

Zweck der Leitungsanfrage *	**Baumaßnahme**	**Planung**
voraussichlicher Ausführungsbeginn: *		
Fragen zur Maßnahme	Pressarbeiten	Planung für Extern Name der beauftragenden Firma:
	Rammarbeiten	
	Spundungsarbeiten	
	Sprengarbeiten	
	Kampfmittelbergung	Planung für GWL Ansprechpartner bei GWL
	eine Außerbetriebnahme von Leitungen ist erforderlich:	

gewünschtes Abgabeformat	A4	A3	A2	A1	A0	beliebig ×

Beschreibung der Maßnahme *	

Lokation der Maßnahme (Bitte Lageplan beifügen):	
Ort / Gemeinde *	
Straße von / bis *	

Adressdaten des Anfragenden:	
Firmenname *	Amt Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen
Ansprechpartner	Frau Kruse, Bauamt
Ort / Gemeinde *	23972 Dorf Mecklenburg
Straße *	Am Wehberg 17
Telefonnummer: *	03841 / 798-239
Faxnummer *	03841 / 798-226
E-Mailadresse *	j.kruse@amt-dm-bk.de

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom II.17	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Im Auftrag der ontras VNG Gasspeicher GmbH GDMcom EINGEGANGEN Amt Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen 15. JAN. 2013 AV LVB FIN OSo BA ZD Ansprechpartner: Frank Löbner Tel.: (0341) 3504-422 Fax: (0341) 3504-100 Geltungsauskunft@gdmcom.de Amt Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen Bauamt Am Wehberg 17 **23972 Dorf Mecklenburg** Ihr Zeichen: Frau Kruse 20.12.2012 Unser Zeichen: GEN / Loe 00235/13/00 14.01.2013 Wir weisen darauf hin, dass die ihnen ggf. aus der Vergangenheit als Eigentümer von Energieanlagen bekannte **VNG – Verbundnetz Gas AG, Leipzig**, im Zuge gesetzlicher Vorschriften zur Entflechtung vertikal integrierter Energieversorgungsunternehmen zum 01.03.2012 ihr Eigentum an den dem Geschäftsbereich „Netz“ zuzuordnenden Energieanlagen auf die **ONTRAS – VNG Gastransport GmbH** und ihr Eigentum an den dem Geschäftsbereich „Speicher“ zuzuordnenden Energieanlagen auf die **VNG Gasspeicher GmbH** übertragen hat. Die VNG – Verbundnetz Gas AG ist damit nicht mehr Eigentümer von Energieanlagen. *Satzung über den Bebauungsplan Nr. 23 der Gemeinde Bad Kleinen für das Gebiet "Mühle", für das Mühlengelände (Vorentwurf)* *Unsere Registriernummer:* **00235/13/00** **O. g. Reg.-Nr. bei weiterem Schriftverkehr bitte unbedingt angeben.** Sehr geehrte Damen und Herren, GDMcom ist vorliegend als von der **ONTRAS - VNG Gastransport GmbH**, Leipzig ("ONTRAS") und der **VNG Gasspeicher GmbH**, Leipzig („VGS“), beauftragtes Dienstleistungsunternehmen tätig und handelt insofern namens und in Vollmacht der ONTRAS bzw. der VGS. Ihre oben genannte, an die VNG - Verbundnetz Gas Aktiengesellschaft, Leipzig, gerichtete Anfrage wurde uns zur weiteren Bearbeitung übermittelt. Ihrer Anfrage entsprechend teilen wir Ihnen mit, dass o. a. Vorhaben keine vorhandenen Anlagen und keine zurzeit laufenden Planungen der ONTRAS und der VGS berührt. Wir haben keine Einwände gegen das Vorhaben. ***Auflage:*** Sollte der Geltungsbereich bzw. die Planung erweitert oder verlagert werden oder der Arbeitsraum die dargestellten Planungsgrenzen überschreiten, so ist es notwendig, die GDMcom am weiteren Verfahren zu beteiligen. Diese Auskunft gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für die Anlagen der vorgenannten Unternehmen, so dass ggf. noch mit Anlagen anderer Netz- und Speicherbetreiber bzw. –eigentümer gerechnet werden muss, bei denen weitere Auskünfte eingeholt werden müssen. Die GDMcom vertritt die Interessen der ONTRAS und VGS gegenüber Dritten in o. g. Angelegenheit. Ihre Anfragen richten Sie bitte diesbezüglich an die GDMcom. Bei Rückfragen steht Ihnen o.g. Sachbearbeiter/in gern zur Auskunft zur Verfügung. Freundliche Grüße Sven Porsch Teamleiter Auskunft/Genehmigung i. A. Frank Löbner Sachbearbeiter Auskunft/Genehmigung	Zu 1. Zuständigkeiten werden zur Kenntnis genommen. Zu 2. Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Leitungen und Anlagen vorhanden sind und keine Einwände bestehen. Zu 3. Derzeit ist nicht vorgesehen, dass die Plangebietsgrenzen verändert werden. Zu 4. Die aus Sicht der Gemeinde erforderlichen Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt. Zu 5. Vollmacht wird zur Kenntnis genommen.	Zur Kenntnis zu nehmen. Zur Kenntnis zu nehmen. Zur Kenntnis zu nehmen. Zur Kenntnis zu nehmen. Zur Kenntnis zu nehmen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	II.18		
	50hertz EINGEGANGEN Amt Dorf Mecklenburg Bad Kleinen 9 JAN. 2013 AV | VVS | FIN | OSD | BA | ZD | Bgm. 50Hertz Transmission GmbH - Eichenstraße 3A - 12435 Berlin Amt Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen Bauamt Frau Kruse Am Wehberg 17 23972 Dorf Mecklenburg **Satzung über den Bebauungsplan Nr. 23 der Gemeinde Bad Kleinen für das Gebiet "Mühle", für das Mühlengelände** Sehr geehrte Frau Kruse, Ihr Schreiben haben wir dankend erhalten. Folgende Unterlagen lagen uns von Ihnen zur Einsichtnahme vor: - *Satzung* - *Begründung* Nach Prüfung der Unterlagen können wir Ihnen mitteilen, dass sich im o. g. Plangebiet derzeit keine Anlagen der 50Hertz Transmission GmbH (u. a. Umspannwerke, Freileitungen und Informationsanlagen) befinden oder in nächster Zeit geplant sind. Freundliche Grüße 50Hertz Transmission GmbH i.A. David i.A. Friedrich Friedrich **50Hertz Transmission GmbH** TG Netzbetrieb Eichenstraße 3A 12435 Berlin Datum 07.01.2013 Unsere Zeichen Fr 20130027-0 Ansprechpartner/in Frau Friedrich Telefon-Durchwahl 030-5150-2068 Fax-Durchwahl 030-5150-2707 E-Mail sylvia.friedrich@50hertz.com oder leitungsauskunft@50hertz.com Ihre Zeichen Ihre Nachricht vom 20.12.2012 Vorsitzender des Aufsichtsrates Daniel Dobbeni Geschäftsführer Boris Schucht, Vorsitz Udo Giegerich Hans-Jörg Domy Dr. Frank Golletz Dr. Dirk Biermann Sitz der Gesellschaft Berlin Handelsregister Amtsgericht Charlottenburg HRB 84446 Bankverbindung BNP Paribas, NL FFM BLZ 512 106 00 Konto-Nr. 9223 7410 19 DE75 5121 0600 9223 7410 19 BNPADEFF	Zu 1. Es werden keine planrelevanten Belange vorgetragen.	Zur Kenntnis zu nehmen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom II.19	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Landesamt für Kultur und Denkmalpflege **– Archäologie und Denkmalpflege –** Landesamt für Kultur und Denkmalpflege Postfach 11 12 52 19011 Schwerin Amt Dorf Mecklenburg - Bad Kleinen Der Amtsvorsteher Am Wehberg 17 23972 Dorf Mecklenburg Ihr Schreiben: 20.12.2012 Ihr Zeichen: Bearbeitet von: Bauleitplanung Telefon: 0385/5 88 79 - 311 Fr. Beuthling 0385/5 88 79 - 312 Fr. Bohnsack 0385/5 88 79 - 313 Hr. Gurny Mein Zeichen: 01-2-NWM/Bad Kleinen-23-01 Schwerin, den 22.02.2013 EINGEGANGEN Amt Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen 25. FEB. 2013 AV LVB FIN OEo BA ZD Bgm **Bebauungsplan Nr. 23 für das Gebiet "Mühle", für das Mühlengelände der Gemeinde Bad Kleinen, hier: frühzeitige Behördenbeteiligung zum Vorentwurf (ohne Umweltprüfung)** Stellungnahme des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege Sehr geehrte Damen und Herren, im Bereich des o. g. Vorhabens sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand **Bau- und Kunstdenkmale** bekannt, die durch die geplanten Maßnahmen berührt werden. Detaillierte Angaben zum Umgang mit diesen Denkmalen sind als Anlage 1 dieser Stellungnahme zu entnehmen. 1 Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Vorhabensgebiet keine **Bodendenkmale** bekannt. Es können jedoch jederzeit bei Bauarbeiten archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden, die umgehend der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt zu melden sind (vgl. Hinweise in Anlage 2). 2 **Erläuterungen:** Denkmale sind gemäß § 2 (1) DSchG M-V Sachen, Mehrheiten von Sachen und Teile von Sachen, an deren Erhaltung und Nutzung ein öffentliches Interesse besteht, wenn die Sachen bedeutend für die Geschichte des Menschen, für Städte und Siedlungen oder für die Entwicklung der Arbeits- und Wirtschaftsbedingungen sind und für die Erhaltung und Nutzung künstlerische, wissenschaftliche, geschichtliche, volkskundliche oder städtebauliche Gründe vorliegen [§ 2 (1) DSchG M-V]. Gem. § 1 (3) sind daher bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu berücksichtigen. 3 Diese Stellungnahme erfolgt in Wahrnehmung der Aufgaben und Befugnisse der Fachbehörden für Bodendenkmale bzw. Denkmalpflege und als Träger öffentlicher Belange [§ 4 (2) Pkt. 6 DSchG M-V]. Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag nachrichtlich an: Untere Denkmalschutzbehörde, NWM gez. Dr. Klaus Winands Landeskonservator 1 Anlage Das Schreiben wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.	Zu 1. Die Anforderungen an die Kunstdenkmale werden beachtet. Sie werden entsprechend behandelt. Zu 2. Es wird berücksichtigt, dass keine Bodendenkmale bekannt sind. Die Unterlagen sind entsprechend zu ergänzen. Zu 3. Belange der Denkmalpflege werden entsprechend in den Planunterlagen beachtet.	Zur Kenntnis zu nehmen. Zu berücksichtigen. Zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Anlage (Bodendenkmale) Zum Schreiben vom: 22.02.2013 zum Az: **01-2-NWM/Bad Kleinen-23-01** Betr.: Bebauungsplan Nr. 23 für das Gebiet "Mühle", für das Mühlengelände der Gemeinde Bad Kleinen, hier: frühzeitige Behördenbeteiligung zum Vorentwurf (ohne Umweltprüfung) **weitere Auskünfte erteilt: Herr Saalow, 0385/58879-647** **Informationsblatt zum Schutz von Bodendenkmalen in Mecklenburg-Vorpommern** Auch wenn nach gegenwärtigem Kenntnisstand im Vorhabensgebiet keine **Bodendenkmale** bekannt sind, können bei Bauarbeiten jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Daher sind folgende Hinweise zu beachten: Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige. Weitere Informationen erhalten Sie beim: Landesamt für Kultur und Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern Domhof 4/5 19055 Schwerin Tel.: (0385) 58879-111 Fax: (0385) 58879-344 Email: www.kulturerbe-mv.de	Zu 4. Hinweise zu Bodendenkmalen werden beachtet.	Zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Anlage (Bau- und Kunstdenkmalpflege) Zum Schreiben vom: 22.02.2013 zum Az: **01-2-NWM/Bad Kleinen-23-01** Betr.: Bebauungsplan Nr. 23 für das Gebiet "Mühle", für das Mühlengelände der Gemeinde Bad Kleinen, hier: frühzeitige Behördenbeteiligung zum Vorentwurf (ohne Umweltprüfung) **weitere Auskünfte erteilt: Frau Krug, 0385/58879-326** Im Plangebiet befinden sich Baudenkmale. Die exakte Auflistung erhalten Sie bei der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde. Gemäß § 6 Abs. 1 DSchG M-V sind Denkmale zu erhalten und pfleglich zu behandeln. Eine Beurteilung der Planunterlagen hinsichtlich ihrer baudenkmalpflegerischen Relevanz und eine Betreuung zu Fragen der städtebaulichen Denkmalpflege sind zurzeit durch das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege nicht möglich. Wir bitten, folgenden Hinweis aufzunehmen: Gemäß § 7 DSchG M-V ist für Einzeldenkmale eine gesonderte Genehmigung erforderlich.	Zu 5. Die Hinweise zu Einzeldenkmalen werden zur Kenntnis genommen. Vor dem Entwurfsbeschluss ist eine Abstimmung mit der Denkmalpflege bezüglich der Ausnutzung der planungsrechtlichen Festsetzungen, Baugrenze und Erweiterungsmöglichkeiten für Gebäude, Höhe,… vorzunehmen.	Zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	II.20		
	Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern Postfach 12 01 35, 19018 Schwerin Amt Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen Am Wehberg 17 D-23972 Dorf Mecklenburg bearbeitet von: Frank Tonagel Telefon: (0385) 588-56268 Fax: (0385) 4773004-05 E-Mail: raumbezug@laiv-mv.de Internet: http://www.lverma-mv.de Az: 341 - TOEB201300009 Schwerin, den 08.01.2013 II.20 **Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern** hier: B-Plan Nr.23 Bad Kleinen für das Gebiet Mühle Ihr Zeichen: . Anlage: Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte Sehr geehrte Damen und Herren, in dem von Ihnen angegebenen Bereich befinden sich keine Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Beachten Sie dennoch für weitere Planungen und Vorhaben die Informationen im Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte (Anlage). 1 Bitte beteiligen Sie auch die jeweiligen Landkreise und kreisfreien Städte als zuständige Vermessungs- und Katasterbehörden, da diese im Rahmen von Liegenschaftsvermessungen das Aufnahmepunktfeld aufbauen. Aufnahmepunkte sind ebenfalls zu schützen. 2 Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag Frank Tonagel	Zu 1. Es wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt, dass keine Festpunkte vorhanden sind. Zu 2. Der Landkreis wurde beteiligt. Er hat keine Stellungnahme in Bezug auf das Katasterwesen abgegeben.	Zu berücksichtigen. Zur Kenntnis zu nehmen.

Merkblatt

über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte der amtlichen geodätischen Lage-, Höhen- und Schwerenetze

1. **Festpunkte der Lagenetze** sind **Geodätische Grundnetzpunkte (GGP), Benutzungsfestpunkte (BFP), Trigonometrische Punkte (TP)** sowie zugehörige **Orientierungspunkte (OP)** und **Exzentren**, deren Lage auf der Erde durch Koordinaten mit Zentimetergenauigkeit im amtlichen Lagebezugssystem festgelegt ist. Sie bilden die Grundlage für alle hoheitlichen Vermessungen (Landesvermessung und Liegenschaftskataster), aber auch für technische und wissenschaftliche Vermessungen.
   Es gibt Bodenpunkte und Hochpunkte.
   Ein Bodenpunkt ist in der Regel ein 0,9 m langer Granitpfeiler, dessen Kopf ca. 15 cm aus dem Erdreich herausragt. In Ausnahmefällen kann der Pfeiler auch bodengleich gesetzt („vermarkt") sein. Die Pfeiler haben eine Kopffläche von 16 cm x 16 cm bis 30 cm x 30 cm mit Bohrloch, eingemeißeltem Kreuz oder Keramikbolzen. Auf der Kopffläche oder an den Seiten sind in Nordrichtung ein Dreieck △, in Südrichtung die Buchstaben „TP" eingemeißelt. Andere Pfeiler sind mit den Buchstaben O, FF, AF oder FW gekennzeichnet. In Ausnahmefällen gibt es hiervon abweichende Vermarkungen auf Bauwerken (Plastikkegel mit △ und TP, Keramikbolzen u. a.).
   Bodenpunkte haben unter dem Granitpfeiler in der Regel eine Granitplatte.
   Hochpunkte sind markante Bauwerksteile (z. B. Kirchturm- oder Antennenmastspitzen), die weithin sichtbar sind und als Zielpunkt bei Vermessungen dienen.

2. **Höhenfestpunkte (HFP)** sind Punkte, die mit Millimetergenauigkeit bestimmt und für die Normalhöhen im amtlichen Höhenbezugssystem berechnet wurden. Sie bilden die Grundlage für groß- und kleinräumige Höhenvermessungen, wie z. B. topographische Vermessungen, Höhendarstellungen in Karten, Höhenfestlegungen von Gebäuden, Straßen, Kanälen u. a., auch für die Beobachtung von Bodensenkungen.
   Als HFP dienen Metallbolzen („Mauerbolzen, Höhenmarken"). Sie werden vorzugsweise im Mauerwerk besonders stabiler Bauwerke (Kirchen, Brücken u. a.) so eingesetzt („vermarkt"), dass eine Messlatte von 3,10 m Höhe jederzeit lotrecht auf dem Bolzen aufgehalten werden kann.
   Im unbebauten Gelände sind die Bolzen an Pfeilern aus Granit („Pfeilerbolzen") angebracht. Diese Pfeiler haben eine Kopffläche von 25 cm x 25 cm und ragen im Normalfall 20 cm aus dem Boden hervor. Besonders bedeutsame Punkte sind unterirdisch vermarkt (Unterirdische Festlegung - UF) und durch einen ca. 0,9 m langen Granitpfeiler (16 cm x 16 cm) mit den Buchstaben „NP" oberirdisch gekennzeichnet. Im Normalfall ist er 2 m von der UF entfernt so vermarkt, dass sein Kopf ca. 15 cm aus dem Boden ragt.

3. **Festpunkte der Schwerenetze (SFP)** sind Punkte, für die mittels gravimetrischer Messungen Schwerewerte im amtlichen Schwerebezugssystem ermittelt wurden. Sie sind mit einer Genauigkeit von 0,03 mGal (1 mGal = 10^{-5} m/s²) bestimmt und bilden die Grundlage für verschiedene praktische und wissenschaftliche Arbeiten, z. B. auch für Lagerstättenforschungen.
   SFP sind mit Messingbolzen (Ø 3 cm mit Aufschrift „SFP" und △), Pfeilern oder Platten aus Granit vermarkt. Ihre Standorte befinden sich auf befestigten Flächen an Gebäuden, in befestigten Straßen, aber auch in unbefestigten Wegen. Sie sind allgemein sichtbar, behindern aber nicht den Verkehr. Die Granitplatten sind 60 cm x 60 cm bzw. 80 cm x 80 cm groß und mit einem eingemeißelten Dreieck △ gekennzeichnet. Im Kopf der Granitpfeiler befindet sich ein flacher Bolzen.

4. **Gesetzliche Grundlage** für die Vermarkung und den Schutz von Vermessungsmarken ist das „Gesetz über das amtliche Geoinformations- und Vermessungswesen (Geoinformations- und Vermessungsgesetz - GeoVermG M-V)" vom 16. Dezember 2010 (GVOBl. M-V S. 713).
   Danach ist folgendes zu beachten:

   - **Eigentümer und Nutzungsberechtigte** (Pächter, Erbbauberechtigte u. ä.) haben das Ein- bzw. Anbringen von Vermessungsmarken (z. B. Pfeiler oder Bolzen) auf ihren Grundstücken und an ihren baulichen Anlagen sowie das Errichten von Vermessungssignalen für die Dauer von Vermessungsarbeiten zu dulden. Sie haben Handlungen zu unterlassen, die Vermessungsmarken sowie ihre Erkennbarkeit und Verwendbarkeit beeinträchtigen könnten. Hierzu zählt auch das Anbringen von Schildern, Briefkästen, Lampen o. ä. über HFP, weil dadurch das lotrechte Aufstellen der Messlatten auf den Metallbolzen nicht mehr möglich ist.

   - **Maßnahmen**, durch die Vermessungsmarken gefährdet werden können, sind unverzüglich der Vermessungs- und Geoinformationsbehörde (siehe unten) mitzuteilen. Dieses gilt z. B., wenn Teile des Gebäudes, an dem ein HFP angebracht ist, oder wenn als TP bestimmte Teile eines Bauwerkes (Hochpunkt) ausgebessert, umgebaut oder abgerissen werden sollen. Gefährdungen erfolgen auch durch Straßen-, Autobahn-, Eisenbahn-, Rohr- und Kabelleitungsbau. Erkennt ein Eigentümer oder Nutzungsberechtigter, dass Vermessungsmarken bereits verlorengegangen, schadhaft, nicht mehr erkennbar oder verändert sind, so hat er auch dieses mitzuteilen.

   - Mit dem Erdboden verbundene Vermessungsmarken werden von kreisförmigen **Schutzflächen** umgeben. Der Durchmesser der Schutzfläche beträgt 2 m, d. h., halten Sie bei Ihren Arbeiten mindestens 1 m Abstand vom Festpunkt! Zusätzlich werden diese Vermessungsmarken in den meisten Fällen durch rot-weiße Schutzsäulen oder Schutzbügel, die ca. 1 m neben der Vermessungsmarke stehen, kenntlich gemacht.

   - Für **unmittelbare Vermögensnachteile**, die dem Eigentümer oder dem Nutzungsberechtigten durch die Duldungspflicht oder die Inanspruchnahme der Schutzfläche entstehen, kann eine angemessene Entschädigung in Geld gefordert werden.
     Der Entschädigungsanspruch verjährt in einem Jahr, die Verjährung beginnt mit dem Ablauf des Jahres, in dem der Schaden entstanden ist.

   - **Ordnungswidrig** handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig das Betreten oder Befahren von Grundstücken oder baulichen Anlagen für zulässige Vermessungsarbeiten behindert, unbefugt Vermessungs-marken (z. B. Pfeiler oder Bolzen) einbringt, verändert oder entfernt, ihren festen Stand oder ihre Erkennbarkeit oder ihre Verwendbarkeit gefährdet oder ihre Schutzflächen überbaut, abträgt oder verändert. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 5000 € geahndet werden.

   - **Eigentümer oder Nutzungsberechtigte** können zur Zahlung von **Wiederherstellungskosten** herangezogen werden, wenn durch ihre Schuld oder durch die Schuld eines Beauftragten eine Vermessungsmarke entfernt, verändert oder beschädigt worden ist. Eigentümern, Pächtern oder anderen Nutzungsberechtigten wird daher empfohlen, in ihrem eigenen Interesse die Punkte so kenntlich zu machen (z. B. durch Pfähle), dass sie jederzeit als Hindernis für Landmaschinen oder andere Fahrzeuge erkannt werden können. Die mit der Feldbesteilung beauftragten Personen sind anzuhalten, die Vermessungsmarken zu beachten.

Dieses Merkblatt ist aufzubewahren und beim Verkauf oder bei der Verpachtung des Flurstücks, auf dem der GGP, BFP, TP, OP, HFP oder SFP liegt, an den Erwerber oder Nutzungsberechtigten weiterzugeben.

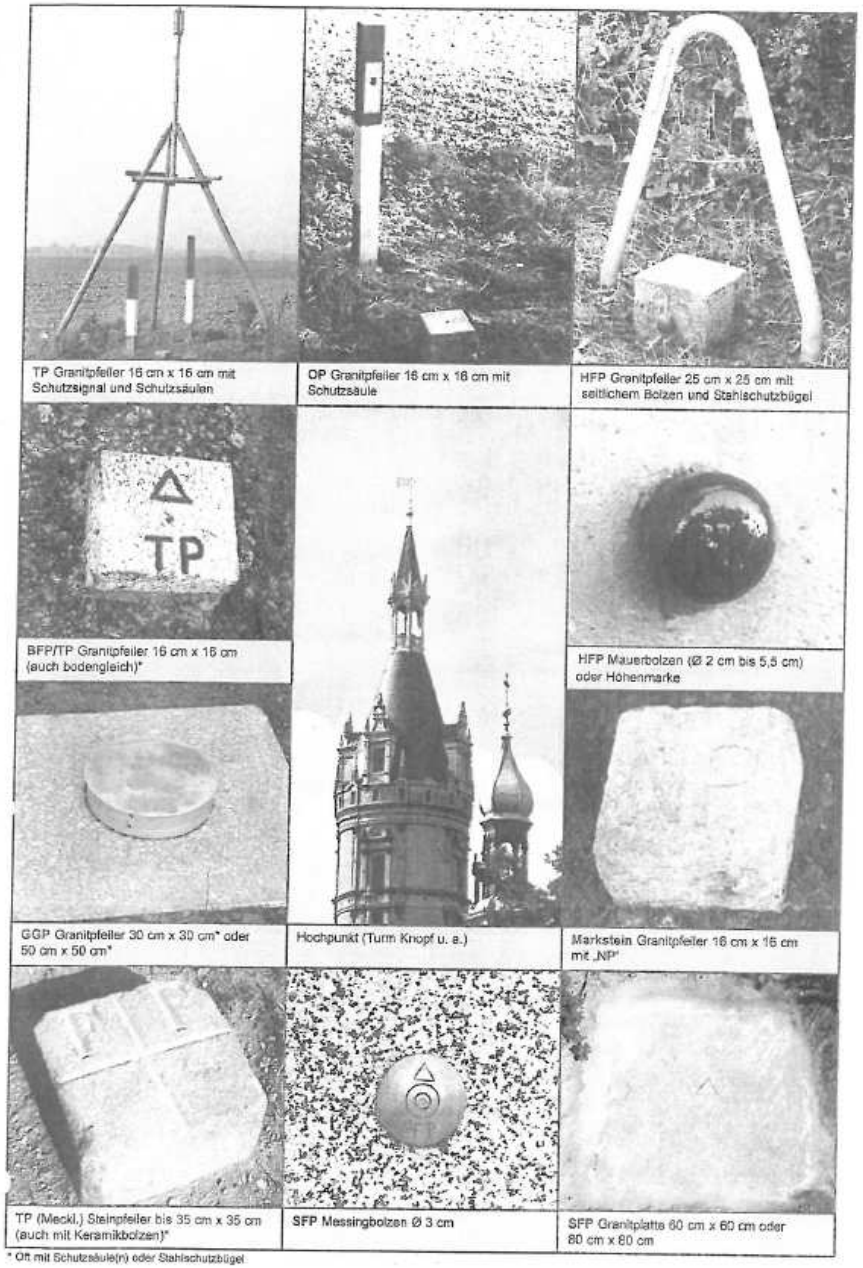
Fragen beantwortet jederzeit die **zuständige untere Vermessungs- und Geoinformationsbehörde** oder das

Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen
Lübecker Straße 289 19059 Schwerin
Telefon 0385 588-56312 oder 588-56267 Telefax 0385 4773004-05 oder 4773004-08
E-Mail: Raumbezug@laiv-mv.de
Internet: http:// www.laverma-mv.de

Herausgeber:
© Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern
Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen
Stand: Januar 2011

Druck:
Landesamt für innere Verwaltung
Mecklenburg-Vorpommern
Lübecker Straße 287, 19059 Schwerin

Festlegungsarten der Festpunkte der geodätischen Lage-, Höhen- und Schwerenetze



TP Granitpfeiler 16 cm x 16 cm mit Schutzsignal und Schutzsäulen

OP Granitpfeiler 16 cm x 16 cm mit Schutzsäule

HFP Granitpfeiler 25 cm x 25 cm mit seitlichem Bolzen und Stahlschutzbügel

BFP/TP Granitpfeiler 16 cm x 16 cm (auch bodengleich)*

HFP Mauerbolzen (Ø 2 cm bis 5,5 cm) oder Höhenmarke

GGP Granitpfeiler 30 cm x 30 cm* oder 50 cm x 50 cm*

Hochpunkt (Turm Knopf u. a.)

Markstein Granitpfeiler 16 cm x 16 cm mit „NP"

TP (Meckl.) Steinpfeiler bis 35 cm x 35 cm (auch mit Keramikbolzen)*

SFP Messingbolzen Ø 3 cm

SFP Granitplatte 60 cm x 60 cm oder 80 cm x 80 cm

* Oft mit Schutzsäule(n) oder Stahlschutzbügel

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom II.21	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	WSV.de Wasser- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes Wasser- und Schifffahrtsamt Lauenburg Dornhorster Weg 52 · 21481 Lauenburg Amt Dorf Mecklenburg - Bad Kleinen Am Wehberg 17 23972 Dorf Mecklenburg EINGEGANGEN Amt Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen 22. JAN. 2013 AV LVB FIN OSo BA ZD Bau Wasser- und Schifffahrtsamt Lauenburg Dornhorster Weg 52 21481 Lauenburg Ihr Zeichen Mein Zeichen 3-213.3:017IV 21. Januar 2013 Olaf Franzke Telefon +49 (0)4153/558-342 Zentrale 04153-558-0 Telefax 04153-558-448 wsa-lauenburg@wsv.bund.de www.wsa-lauenburg.wsv.de **Bebauungsplan Nr. 23 der Gemeinde Bad Kleinen für das gebiet „Mühle“** Sehr geehrte Damen und Herren, sehr geehrte Frau Kruse, die Belange, die ich zu vertreten habe, werden durch Ihre oben genannte Maßnahme nicht betroffen. Bedenken und Anregungen kann ich demzufolge nicht vorbringen. Die von Ihnen zur Verfügung gestellten Unterlagen erhalten Sie zu meiner Entlastung zurück. Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag (Franzke)	Zu 1. Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Belange berührt sind.	Zur Kenntnis zu nehmen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	II.22		
	Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern LPBK M-V, Postfach 19048 Schwerin Amt Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen Am Wehberg 17 23972 Dorf Mecklenburg bearbeitet von: Frau Jörgensen Telefon: (0385) 2070-2832 Telefax: (0385) 2070-2198 E-Mail: abteilung3@lpbk-mv.de Aktenzeichen: LPBK-Abt3-TÖB-11205-2012 Schwerin, 11. Februar 2013 **Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange** **Satzung über den Bebauungsplan Nr. 23 der Gemeinde Bad Kleinen für das Gebiet „Mühle“ , für das Mühlengelände** Ihre Anfrage vom 20.12.2012 Sehr geehrte Damen und Herren, mit Ihrem o. a. Schreiben baten Sie das Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern (LPBK) um eine Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange zu dem im Bezug stehenden Vorhaben. Als Träger der in der Zuständigkeit des Landes liegenden Belange von Brandschutz und Katastrophenschutz nehme ich wie folgt Stellung: 1 Aus der Sicht der landesrelevanten Gefahrenabwehr im Brand- und Katastrophenschutz bestehen keine Bedenken. Um gleichnamige kommunale Belange im Verfahren berücksichtigen zu können, sollten Sie jedoch die sachlich und örtlich zuständige Kommunalbehörde beteiligt haben. 2 Außerhalb der öffentlichen Belange weise ich darauf hin, dass in Mecklenburg-Vorpommern Munitionsfunde nicht auszuschließen sind. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) der in Rede stehenden Fläche erhalten Sie gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK. Ein entsprechendes Auskunftsersuchen empfehle ich rechtzeitig vor Bauausführung! 3	Zu 1. Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus Sicht der landesrelevanten Gefahrenabwehr keine Bedenken bestehen. Zu 2. Der Landkreis wurde als zuständige Kommunalbehörde beteiligt. Hinsichtlich des Brandschutzes wurden Anregungen vorgetragen. Hinsichtlich des Havarieschutzes wurden keine Belange vorgetragen. Zu 3. Die Hinweise zur Vorgehensweise bei Munitionsfunden werden beachtet.	Zur Kenntnis zu nehmen. Zur Kenntnis zu nehmen. Zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
4	Rechtshinweis: Gemäß § 70 Abs. 1 Sicherheits- und Ordnungsgesetz Mecklenburg – Vorpommern (SOG M-V) ist der Eigentümer einer Sache, die die öffentlichen Sicherheit oder Ordnung stört, für diese Sache verantwortlich. Ihm obliegt die Verkehrssicherungspflicht für sein Eigentum. Ein Pflichtverstoß kann zu Schadensersatzansprüchen führen. Der Bauherr ist gemäß § 52 Landesbauordnung Mecklenburg – Vorpommern (LBauO M-V) i.V. m. VOB Teil C / DIN 18299 analog verpflichtet, Angaben zu vermuteten Kampfmitteln im Bereich der Baustelle zu machen sowie Ergebnisse von Erkundungs- und Beräumungsmaßnahmen mitzuteilen. Im Weiteren wird an dieser Stelle auf die **Pflichten des Bauherren und des Bauunternehmers** gemäß §§ 4 und 5 Arbeitsschutzgesetz, der BGR 161 „Arbeiten im Spezialtiefbau“ Punkte 4.1.2. „Gefährdungsermittlung und Unterweisung“, 4.1.8. „Maßnahmen vor Arbeitsbeginn“ sowie der BGI 5103 „Tiefbauarbeiten“ Punkte B 141 „Rammen“, B 142 „Bohrgeräte im Spezialtiefbau“, D 150 „Arbeiten in kontaminierten Bereichen“ verwiesen vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen. Mit freundlichen Grüßen im Auftrag gez. Christine Jörgensen (elektronisch versandt, gültig ohne Unterschrift)	Zu 4. Die Rechtshinweise werden zur Kenntnis genommen.	Zur Kenntnis zu nehmen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
II.25	**Betrieb für Bau und Liegenschaften Mecklenburg-Vorpommern** **Geschäftsbereich Schwerin** Betrieb für Bau und Liegenschaften Mecklenburg-Vorpommern 19056 Schwerin, Werderstraße 4 Amt Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen Am Wehberg 17 23972 Dorf Mecklenburg EINGEGANGEN Amt Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen 15. JAN. 2013 AV LVB FIN OSo BA ZD Bgm. Bearbeiter : Herr Michaelis Tel.: 0385 50987251 AZ: SN-B1028-TÖB-05-81.04/2012 Schwerin, 11.01.2013 Beteiligung Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB in der Fassung des Europa rechtsanpassungsgesetzes Bau (EAG Bau) vom 24.06.2004 **Satzung über den Bebauungsplan Nr. 23 der Gemeinde Bad Kleinen für das Gebiet "Mühle" des Mühlengeländes** Ihr Schreiben vom 20.12.2012 mit Anlagen Sehr geehrte Damen und Herren, nach Prüfung des Sachverhaltes teile ich Ihnen mit, dass sich nach derzeitigem Kenntnisstand im Maßnahmegebiet kein zum Sondervermögen BBL M-V gehörender Grundbesitz des Landes Mecklenburg-Vorpommern befindet, ebenso keine Vorhaben durchgeführt werden bzw. geplant sind. 1 Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass durch die geplanten Bauvorhaben forst-, wasser- oder landwirtschaftliche sowie für Naturschutzzwecke genutzte Landesflächen berührt werden. Für eventuelle Hinweise und Anregungen zu diesen, gem. § 1 Abs. 2 des Gesetzes zur Modernisierung der Liegenschaftsverwaltung des Landes M-V sowie des Staatlichen Hochbaus vom 17.12.2001 nicht zum Sondervermögen BBL M-V gehörenden Grundstücken sind die jeweiligen Ressortverwaltungen zuständig. Ich gehe davon aus, dass bereits im Rahmen des Beteiligungsverfahrens eine Einbindung dieser Fachverwaltungen erfolgt ist. 2 Mit freundlichen Grüßen Michael Bleyder Leiter des Geschäftsbereichs	Zu 1. Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Belange berührt sind. Zu 2. Die aus Sicht der Gemeinde erforderlichen Träger öffentlicher Belange und Behörden wurden beteiligt. Weitere Beteiligungen drängen sich nach Eingang der Stellungnahmen im Planverfahren nicht auf.	Zur Kenntnis zu nehmen. Zur Kenntnis zu nehmen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	II.26		
	Wehrbereichsverwaltung Nord **- Außenstelle Kiel -** Wehrverwaltung ASt 3 - Az 45-60-00/ 5690 (bei Antwort bitte Aktenzeichen angeben) Kiel, 09.01.2013 Wehrbereichsverwaltung Nord · Postfach 1161 · 24100 Kiel Amt Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen Bauamt Am Wehberg 17 23972 Dorf Mecklenburg HAUSANSCHRIFT Feldstraße 234, 24106 Kiel POSTANSCHRIFT Postfach 1161, 24100 Kiel TEL +49 (0)431-384-5448 BW-FERNWAHL 90-7400 FAX +49 (0)431-384-5346 E-MAIL WBVNORDASt3@bundeswehr.org BEARBEITER AN Fisker EINGEGANGEN Amt Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen 11. JAN. 2013 AV | VB | FN | GPo | BA | ZD | Bgm. BETREFF: Bauleitplanung; Beteiligung der Bw als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB HIER: Bebauungsplan Nr. 23 für das Gebiet "Mühle" für das Mühlengelände Ort: Bad Kleinen, Landkreis: Nordwestmecklenburg BEZUG: Amt Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen, Dorf Mecklenburg vom 20.12.2012 Sehr geehrte Damen und Herren, durch die im Betreff aufgeführten Planungen werden Belange der Bundeswehr berührt. Das Plangebiet des o. a. Flächennutzungsplanes liegt innerhalb des Interessenbereiches der Verteidigungsanlage Elmenhorst. Gegen die Planungen bestehen jedoch keine Bedenken. Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag Fisker	Zu 1. Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Anlage im Bereich der Verteidigungsanlage Elmenhorst liegt, jedoch keine Bedenken vorgetragen werden.	Zur Kenntnis zu nehmen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom II.27	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Deutscher Wetterdienst Wetter und Klima aus einer Hand Deutscher Wetterdienst - Postfach 60 05 52 - 14405 Potsdam Amt Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen Am Wehberg 17 23972 Dorf Mecklenburg **Abteilung Personal und Finanzen** Ansprechpartner: Herr Riemert Telefon: 0331/316220 E-Mail: Joachim.Riemert@dwd.de Geschäftszeichen: PB15PD/18.00./13/22 Fax: 0331/316588 UST-ID: DE221783973 EINGEGANGEN Amt Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen 17. JAN. 2013 AV LVS FN OUS FA ZD FZ Potsdam, 15.Januar 2013 **Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange** **hier: Satzung über Bebauungsplan Nr. 23 der Gemeinde Bad Kleinen für das Gebiet „Mühle“, für das Mühlengelände** **Ihr Schreiben vom 20.12.2012** Sehr geehrte Damen und Herren, das geplante Vorhaben beeinträchtigt nicht den öffentlich-rechtlichen Aufgabenbereich des Deutschen Wetterdienstes. Deshalb werden dagegen keine Einwände erhoben. Sie können davon ausgehen, dass für dieses Gebiet aus meteorologischer Sicht keine weiteren Maßnahmen vorgesehen sind. Sofern Sie für Vorhaben in Ihrem Einzugsgebiet amtliche klimatologische Gutachten für die Landes-, Raum und Städteplanung, für die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP), die Anerkennung als Kur- und Erholungsort, die Windenergienutzung o. a. benötigen, können Sie diese bei uns in Auftrag geben bzw. Auftraggeber in diesem Sinne informieren. Zu unserer Entlastung erhalten Sie Ihre Unterlagen zurück. Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag Anlage S. Schönefeld Verwaltungsstelle Potsdam	Zu 1. Es werden keine planrelevanten Belange vorgetragen.	Zur Kenntnis zu nehmen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
II.29	Landesforst Mecklenburg-Vorpommern - Anstalt des öffentlichen Rechts - Der Vorstand Forstamt Grevesmühlen Forstamt Schönberg · An der B 105 · 23936 Gostorf Amt Dorf Mecklenburg Bauamt Frau Kruse 23972 Dorf Mecklenburg EINGEGANGEN Amt Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen 21. FEB. 2013 AV LVS FIN OSo BA ZD Bgm. Bearbeitet von: Herrn Rabe Telefon: 0 3 88 1/ 7599-0 Durchwahl -10 Fax: 0 3 88 1/ 7599 17 E-mail: grevesmühlen@lfoa-mv.de Aktenzeichen: (bitte bei Schriftverkehr angeben) Gostorf, den 19. Februar 2013 **B-Plan Nr. 22 der Gemeinde Bad Kleinen für das Gebiet der„Mühle“** **hier: Stellungnahme der Unteren Forstbehörde** Sehr geehrte Damen und Herren, nach der Besichtigung des B-Plan-Gebietes durch den zuständigen Revierförster Herrn Matz teile ich Ihnen zu o. g. Vorhaben Folgendes mit. Gemäß § 20 Landeswaldgesetz sind in einem Schutzabstand zum Wald von 30 Metern keine Gebäude zulässig, die dem Aufenthalt von Menschen dienen. Dabei sind alle baulichen Anlagen unabhängig von ihrem allgemeinen wörtlichen Verständnis her zu berücksichtigen. Die durch den B-Plan eingeschlossenen bzw. in der Peripherie in einem Abstand von wenigstens 30 m angrenzenden Grünflächen sind kein Wald gemäß LWaldG. **Der o. g. Satzung wird somit aus forstbehördlicher Sicht zugestimmt.** Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag Peter Rabe Forstamtsleiter	Zu 1. Zustimmung aus Sicht der Landesforst wird zur Kenntnis genommen.	Zur Kenntnis zu nehmen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom II.32	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Von: Juliane Kruse [mailto:j.kruse@amt-dorfmecklenburg-badkleinen.de] **Gesendet:** Donnerstag, 24. Januar 2013 08:49 **An:** Planungsbüro Mahnel **Betreff:** WG: B Plan 23 Mühle Bad Kleinen.doc **Von:** Uwe Brüsewitz [mailto:bruesewitz@wbv-mv.de] **Gesendet:** Donnerstag, 24. Januar 2013 07:33 **An:** Juliane Kruse **Betreff:** B Plan 23 Mühle Bad Kleinen.doc Wasser- und Bodenverband „Wallensteingraben-Küste“ KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS WBV „Wallensteingraben- Küste“, Am Wehberg 17, 23972 Dorf Mecklenburg Amt Dorf Mecklenburg – Bad Kleinen Am Wehberg 17 23972 Dorf Mecklenburg Bearbeiter / Ihre Zeichen/Nachricht vom / Unser Zeichen / Datum Dorf Mecklenburg, den 24.01.2013 **Betr.: Bebauungsplan Nr. 23 "Mühle"** **der Gemeinde Bad Kleinen** Sehr geehrte Damen und Herren, 1 dem o. g. Vorhaben wird seitens des Wasser- und Bodenverbandes zugestimmt. Anlagen des Verbandes sind im Bereich des Vorhabens nicht vorhanden. Mit freundlichem Gruß Brüsewitz Geschäftsführer	Zu 1. Zustimmung unter Berücksichtigung, dass keine Anlagen vorhanden sind, wird zur Kenntnis genommen.	Zur Kenntnis zu nehmen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom II.34	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	LANDESANGLERVERBAND MECKLENBURG-VORPOMMERN e.V. – gesetzlich anerkannter Naturschutzverband – Landesanglerverband M-V e.V. Stadtring 18a - 19055 Görmow Amt Dorf Mecklenburg / Bad Kleinen Am Wehberg 17 23972 Dorf Mecklenburg EINGEGANGEN Amt Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen 15. JAN. 2013 AV LVS FIN OSc BA ZD Bgm. Ihre Zeichen Ihre Nachricht vom Unser Zeichen Fr Datum 13.01.2013 Belange von Natur und Umwelt im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 23 der Gemeinde Bad Kleinen für das Gebiet "Mühle" , für das Mühlengelände Stellungnahme Sehr geehrte Damen und Herren, im Rahmen der von uns wahrzunehmenden Belange bestehen keine Einwände gegen den o.a. Bebauungsplanes Nr. 23. Umweltrelevante, irreversible und schwere Auswirkungen durch die Planungsziele des Bebauungsplanes bezogen auf unsere Belange (Wasser,Boden,aquatische Flora und Fauna im Schweriner Außensee), sind nicht zu erwarten. Es ergeben sich unsererseits keine Bedenken, zusätzliche Anregungen oder Hinweise. Mit freundlichen Grüßen i. A. Horst Friedrich Dipl.-Ing.	Zu 1. Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Anregungen bestehen.	Zur Kenntnis zu nehmen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom II.35	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	EINGEGANGEN Amt Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen 8 JAN. 2013 AV LVB FIN OSe SA ZD Bgm. Hermann Wittig 19055 Schwerin, am 04.01.2013 Klein Medewege 1 Tel. 0385/4781441 Amt Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen Bauamt Am Wehberg 17 23972 Dorf Mecklenburg Betr.: Satzung über den Bebauungsplan Nr. 23 Gemeinde Bad Kleinen für das Gebiet „Mühle“,für das Mühlengelände Vorentwurf Akz: ohne Sehr geehrte Frau Kruse, wir bedanken uns im Namen des Kreisjagdverbandes Nordwestmecklenburg im Landesjagdverband M-V für die o.g. Information und Beteiligung am Vorhaben. Wie aus dem uns übermittelten Vorentwurf hervorgeht handelt es sich um die Umwandlung vorhandener Bausubstanz innerhalb einer örtlichen Bebauung. Davon sind jagdliche Interessen nicht betroffen .Als größter anerkannter Naturschutzverband stehen wir aber dafür, dass infolge der weiteren Planungen und Bauausführungen keine eingreifenden Änderungen am Nordufer des Schweriner See vorgenommen werden , die das Gesamtschutzgebiet beeinträchtigen oder herunterwerten. Mit freundlichen Grüßen Im Namen des Kreisjagdverbandes Nordwestmecklenburg	Zu 1. Es werden keine Anregungen vorgetragen.	Zur Kenntnis zu nehmen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom II.36	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Wald. Deine Natur. SDW Schutzgemeinschaft Deutscher Wald LV M-V, Gleviner Burg 1, 18273 Güstrow Landesverband Mecklenburg-Vorpommern e. V. Amt Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen Am Wehberg 17 23972 Dorf Mecklenburg Vorsitzender: D. Daedelow Geschäftsstelle: Gleviner Burg 1 18273 Güstrow Tel: 03843 / 8 55 99 03 Fax: 03843 / 8 55 99 05 Email: sdw-mv@t-online.de Leiterin der Geschäftsstelle: Frau A. Schüttel Güstrow, den 22.01.2013 Satzung über den Bebauungsplan Nr. 23 der Gemeinde Bad Kleinen für das Gebiet „Mühle“, für das Mühlengelände Sehr geehrte Damen und Herren, die Schutzgemeinschaft Deutscher Wald, Landesverband Mecklenburg-Vorpommern e.V., hat keine Anregungen und Hinweise zur o.g. Satzung. Mit freundlichen Grüßen i.A. /Götz i.A. Andrea Götz Geschäftsstelle	1 Zu 1. Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Anregungen und Hinweise bestehen.	Zur Kenntnis zu nehmen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom III.2	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	ENGT Amt Dorf Mecklenburg – Bad Kleinen AV / LGE / Kä / OSo / BA / ZO / Bgm. LANDESHAUPTSTADT SCHWERIN III.2 Landeshauptstadt Schwerin • Die Oberbürgermeisterin • Postfach 11 10 42 • 19010 Schwerin Amt Dorf Mecklenburg – Bad Kleinen Am Wehberg 17 23972 Dorf Mecklenburg **Die Oberbürgermeisterin** Dez.III – Wirtschaft, Bauen und Ordnung Amt für Stadtentwicklung Abt. Stadtentwicklung und Stadtplanung Hausanschrift: Am Packhof 2-6 • 19053 Schwerin Zimmer-Nr.: 4063 Telefon: (0385) 545 2466 Telefax: (0385) 545 2519 E-Mail: Hoertel@schwerin.de Ihre Nachricht vom/Ihre Zeichen 20.12.12 Unsere Nachricht vom/Unser Zeichen 61.2 Datum 2013-01-07 Ansprechpartner/in Herr Oertel **Satzung über den B-Plan Nr.23 für das Gebiet »Mühle« für das Mühlengelände der Gemeinde Bad Kleinen; frühzeitige Behördenbeteiligung** Sehr geehrte Damen und Herren, aus Sicht der Landeshauptstadt Schwerin gibt es zu der Satzung über den B-Plan Nr.23 für das Gebiet »Mühle« für das Mühlengelände der Gemeinde Bad Kleinen keine Anregungen oder Bedenken. Mit freundlichen Grüßen i. A. Dr. Günter Reinkober	Zu 1. Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Anregungen und Bedenken bestehen.	Zur Kenntnis zu nehmen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
III.5	**Amt Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen** - Der Amtsvorsteher - Am Wehberg 17, 23972 Dorf Mecklenburg Amt Dorf Mecklenburg - Bad Kleinen Gemeinde Bad Kleinen Am Wehberg 17 23972 Dorf Mecklenburg Fachamt: Bauamt Bearbeitet von: Frau Kruse Telefon: 03841-798-239 Fax: 03841-798-226 E-Mail: j.kruse@amt-dm-bk.de Datum und Zeichen Ihres Schreibens Mein Zeichen (bei Schriftwechsel bitte angeben) Ort, Datum 20.02.2013 Stellungnahme zum Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 23 „Mühle“ für das Mühlengelände der Gemeinde Bad Kleinen Sehr geehrte Damen und Herren, die Gemeinde Bobitz stimmt dem Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 23 „Mühle“ der Gemeinde Bad Kleinen zu. Die Gemeinde Bobitz hat keine Hinweise oder Bedenken. Mit freundlichen Grüßen Haase Bürgermeister	Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Hinweise und Bedenken bestehen.	Zur Kenntnis zu nehmen.

Beschluss zu VO/GV09/2013-0581

(Beratungsergebnis der Vorlage im entscheidenden Gremium)

Stellungnahme zum Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 23 "Mühle" für das Mühlengelände der Gemeinde Bad Kleinen

Übersicht zur Beratung:

31.01.2013	Bauausschuss	SI/09/BauA-35	ungeändert beschlossen
18.02.2013	Gemeindevertretung	SI/09/GV09-56	ungeändert beschlossen

Beschluss:

18.02.2013 **Gemeindevertretung Bobitz**
SI/09/GV09-56 **Sitzung der Gemeindevertretung Bobitz**
Herr Quandt erläutert die vorliegende Beschlussvorlage.

Beschluss:
Die Gemeindevertretung Bobitz beschließt dem Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 23 „Mühle" der Gemeinde Bad Kleinen zuzustimmen. Die Gemeinde Bobitz hat weder Hinweise noch Bedenken.

Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Anzahl der Mitglieder des Gremiums:	13
davon besetzte Mandate:	10
davon Anwesende:	8
Ja- Stimmen:	8
Nein- Stimmen:	-
Stimmenthaltungen:	-
Befangenheit nach § 24 KV M-V:	-

Hasse
Bürgermeister

GEMEINDE BOBITZ · LANDKREIS NORDWESTMECKLENBURG

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom III.6	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Amt Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen - Der Amtsvorsteher - Am Wehberg 17, 23972 Dorf Mecklenburg Gemeinde Bad Kleinen über Amt Dorf Mecklenburg - Bad Kleinen Am Wehberg 17 23972 Dorf Mecklenburg Amt Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen Fachamt: Bauamt Bearbeitet von: Frau Kruse Telefon: 03841-798-239 Fax: 03841-798-226 E-Mail: j.kruse@amt-dm-bk.de Datum und Zeichen Ihres Schreibens Mein Zeichen (bei Schriftwechsel bitte angeben) Ort, Datum 01.03.2013 Stellungnahme der Gemeinde Hohen Viecheln zum Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 23 „Mühle“ der Gemeinde Bad Kleinen Sehr geehrte Damen und Herren, die Gemeinde Hohen Viecheln stimmt dem oben genannten Vorentwurf zum B-Plan Nr. 23 „Mühle“ der Gemeinde Bad Kleinen zu. Die Gemeinde Hohen Viecheln hat weder Hinweise noch Bedenken. Mit freundlichem Gruß im Auftrag Dipl.-Ing. Plieth Bauamtsleiterin	Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Hinweise oder Bedenken bestehen.	Zur Kenntnis zu nehmen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom III.7	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Amt Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen - Der Amtsvorsteher - Am Wehberg 17, 23972 Dorf Mecklenburg Gemeinde Bad Kleinen über Amt Dorf Mecklenburg - Bad Kleinen Am Wehberg 17 23972 Dorf Mecklenburg Fachamt: Bauamt Bearbeitet von: Frau Kruse Telefon: 03841-798-239 Fax: 03841-798-226 E-Mail: j.kruse@amt-dm-bk.de Datum und Zeichen Ihres Schreibens Mein Zeichen: (bei Schriftwechsel bitte angeben) Ort, Datum: 26.03.2013 **Stellungnahme der Gemeinde Groß Stieten zum Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 23 „Mühle“ der Gemeinde Bad Kleinen** Sehr geehrte Damen und Herren, die Gemeinde Groß Stieten stimmt dem Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 23 „Mühle“ der Gemeinde Bad Kleinen zu. Die Gemeinde Groß Stieten hat weder Hinweise noch Bedenken. Mit freundlichem Gruß Woitkowitz Bürgermeister	Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Hinweise oder Bedenken bestehen.	Zur Kenntnis zu nehmen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom III.8	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Amt Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen - Der Amtsvorsteher - Am Wehberg 17, 23972 Dorf Mecklenburg Amt Dorf Mecklenburg - Bad Kleinen Gemeinde Bad Kleinen Am Wehberg 17 23972 Dorf Mecklenburg Fachamt: Bauamt Bearbeitet von: Frau Kruse Telefon: 03841-798-239 Fax: 03841-798-226 E-Mail: j.kruse@amt-dm-bk.de Datum und Zeichen Ihres Schreibens / Mein Zeichen (bei Schriftwechsel bitte angeben) / Ort, Datum 22.02.2013 Stellungnahme zum Vorentwurf zum B-Plan Nr. 23 „Mühle“ der Gemeinde Bad Kleinen Sehr geehrte Damen und Herren, die Gemeinde Dorf Mecklenburg stimmt dem Vorentwurf zum B-Plan Nr. 23 „Mühle“ der Gemeinde Bad Kleinen zu. Sie hat keine Hinweise oder Bedenken. Mit freundlichen Grüßen im Auftrag Dipl.-Ing. Plieth Bauamtsleiterin	Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Hinweise oder Bedenken bestehen.	Zur Kenntnis zu nehmen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom IV.1	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Familie Bünger Uferweg 2 23996 Bad Kleinen Familie Bünger, Uferweg 2, 23996 Bad Kleinen Amt Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen für die Gemeinde Bad Kleinen Bauamt Am Wehberg 14 23972 Dorf Mecklenburg Bad Kleinen, den 09.01.2013 **Einwendungen gegen den Entwurf des Bebauungsplanes der Gemeinde Bad Kleinen Nr. 23 für das Gebiet „Mühle“** Sehr geehrte Damen und Herren, wir erheben **E i n w e n d u n g e n** 1 gegen den oben bezeichneten Bebauungsplan. Grundsätzlich hat die Gemeinde Planungshoheit in ihrem Hoheitsgebiet. In aller Regel ist diese Planungshoheit aus besonderem Planungsgrund auszuüben. 2 Der B-Plan Nr. 23 in der jetzigen Auslage hat keine besondere Planungsgrundlage, insbesondere keine konkreten Planungsansätze, sondern stellt nur grundsätzlich mögliche Planungsszenarien dar. Es ist daher davon auszugehen, daß es zu wesentlichen Änderungen nach Rechtskraft dieses Bebauungsplanes kommen muß, um den konkreten Planungsinteressen tatsächlich ernsthafter Investoren zu entsprechen. Auch aus kommerziellen Gründen ist anzuraten, die Planung auf diesem Stand nicht weiterzuführen, sondern erst nach Vorliegen konkreter Planungsabsichten potentieller Investoren fertigzustellen. 3 Wie zum Beispiel im Falle der geplanten Bootsservicestation südöstlich des Plangebietes wurde eine konkrete Investition der Öffentlichkeit vorgestellt und das Planungserfordernis konkret dargestellt.	Zu 1. Der Einwand wird als Stellungnahme gewertet. Siehe nachfolgende Behandlung. Zu 2. Die Grundsätze der Bauleitplanung sind in § 1 BauGB geregelt. Danach haben Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 Abs. 3 BauGB). Die Gemeinde sieht es als erforderlich an. Zu 3. Die Gemeinde nutzt das Mittel der verbindlichen Bauleitplanung, um Festsetzungen für die zukünftige Nutzung zu treffen. Die Planungsabsichten der Gemeinde sollen geregelt werden. Darüber hinaus soll Investitionssicherheit geschaffen werden. Die Planung wird weitergeführt.	Zur Kenntnis zu nehmen. Zur Kenntnis zu nehmen. Nicht zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Dies ist im Falle des B-Planes Nr. 23 nicht der Fall! Die Öffentlichkeit wird in Ermangelung konkreter Vorhabeninteressenten über die tatsächlichen Planungsabsichten getäuscht oder aber mindestens nicht ausreichend informiert!	Zu 3. Die Gemeinde weist den Vorwurf der Täuschung zurück. Im Rahmen der Gemeindeberatungen und im Rahmen der Beteiligungsverfahren besteht Gelegenheit zur Stellungnahme.	Zur Kenntnis zu nehmen.
	Insofern ist der vorgelegte Plan als stark mangelhaft anzusehen, da nicht konkret!	Zu 4.	
	Das vorliegende Schalltechnische Gutachten Nr. 12-05-2 untersucht den das Planungsgebiet auf der Basis der verkehrstechnischen Erhebung aus dem Jahre 2010! Bezug nehmend auf Seite 7 und 8 des Gutachtens, kommt der Gutachter zu der Erkenntnis , daß mit der Prognose 2025 für den Streckenabschnitt 6441 Bad Kleinen Wismar der Tagwert 200% höher ausfallen wird und der Nachtwert um 100% höher ausfallen wird, d.h. **Tags** auf das **3-fache** und **Nachts** auf das **2-fache** ansteigen wird!!! Dies bleibt in der B-Planung unberücksichtigt!	Zu 5. Schallschutzmaßnahmen werden unter Berücksichtigung des Gutachtens getroffen. Die Schallschutzmaßnahmen sind bei Beachtung der Präzisierung der Planziele zu ergänzen. Dies ist in der Entwurfsphase entsprechend zu beachten. Der Plan berücksichtigt den ungünstigsten Zustand. Die Belange sind beachtet.	Zur Kenntnis zu nehmen.
	Die Errichtung einer Lärmschutzwand von 4m Höhe ist völlig unzureichend und muß auf jeden Fall von flankierenden Maßnahmen des passiven Schallschutzes (Schallschutzfenster, technische Lüftung in Schlafräumen ...)begleitet werden.	Zu 6. Die Feststellung, dass neben aktiven auch passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind, wird bestätigt.	Zur Kenntnis zu nehmen.
	Da es zu erheblichen Auswirkungen der Planungen auf die Anlieger der Straße östlich des Plangebietes und auch nördlich oberhalb der Bahnbrücke kommt, sind diese Bereiche in die Planung mit einzubeziehen. Grundlage muß ein aktuelles Schallgutachten sein, welches die Interessen der ausgewiesenen Wohnstandorte berücksichtigt.	Zu 7. Das Schallgutachten betrachtet auch Auswirkungen, die durch ein mögliches Vorhaben induziert werden können. Dabei werden die Auswirkungen auf die vorhandene Wohnbebauung betrachtet. Eine Einbeziehung der vorhandenen Bebauung in das Wohngebiet ist nicht vorgesehen.	Teilweise zu berücksichtigen.
	Da offensichlich bei der Planfeststellung des Bauvorhabens, infolge wesentlicher Änderung (Streckenausbau für Züge mit max. 160 km/h) der Deutsche Bahn AG versäumt wurde, auf das Erfordernis der Verbesserung des Schallschutzes durch den Vorhabenträger einzugehen, ist nun die Gemeinde Bad Kleinen in der Pflicht nachträglich für die Konformität des Vorhabens mit den Schutzbedürfnissen ihrer Bürger zu sorgen! Diese Notwendigkeit ergibt sich allein schon aus der prognostizierten weiteren erheblichen Verschlechterung des auch derzeitig schlechten Zustandes. Die Zugfrequenz und insbesondere die Zuglängen werden erheblich größer und tragen somit zur maßgeblichen Verschlechterung der schalltechnischen Situation bei.	Zu 8. Die Gemeinde wird gewissenhaft die Schalluntersuchung für das weitere Verfahren prüfen; dazu gehört auch die Anforderung an die zu berücksichtigende Streckengeschwindigkeit. Die Gemeinde wird prüfen, ob tatsächlich Versäumnisse im Zusammenhang mit den Auswirkungen des Bahnlärms durch Planfeststellungsverfahren der Bahn gegenüber der Wohnbebauung bestehen.	Zu berücksichtigen.
	Auch deshalb ist der angeführte rechnerische Abschlag von 5 dB(A) für einen „Schienenbonus“ nicht gerechtfertigt, da künftig entgegen früherer Annahmen nicht mehr von „Ereignissen mit geringer störender Wirkung“ ausgegangen werden kann!	Zu 9. Die Gemeinde wird den Eingang des „Schienenbonus“ prüfen.	Zu berücksichtigen.
	Zusammenfassend muß als Planungsgrundlage nicht der Stand 2010 sondern zwingend die Prognose 2025 zur Beurteilung herangezogen werden!	Zu 10. Die Gemeinde ist angehalten, die Prognose-Daten 2025 zu nutzen. Dies hat die Gemeinde auch in ihrem Gutachten bzw. der Gutachter im Gutachten für die Gemeinde berücksichtigt. Der Belang ist deshalb berücksichtigt.	Zur Kenntnis zu nehmen.
	Ausgehend ausgehend schalltechnischen Beurteilung gibt es weitere Ansatzpunkte, die bei der weiteren Planung zu berücksichtigen sind.		
	Im B-Plangebiet dürfen auf keinen Fall weitere Vorhaben zugelassen werden, die höhere Quellverkehre verursachen, bzw. in irgendeiner Weise zur Verschlechterung der Situation aus schalltechnischer Sicht führen können. Insbesondere bei der geplanten Anlage im Sondergebiet (SO) 3 mit den Grundmaßen von 20 x 40 m und einer Höhe von 8 m – welche als „Schank- und Speisewirtschaft“ geplant ist,	Zu 11. Es handelt sich um eine planungsrechtliche Vorbereitung des Vorhabens. Der Rahmen für zukünftige Nutzungen wird geschaffen. In der Schalluntersuchung hat sich die Gemeinde mit der Problematik bereits auseinandergesetzt. Unabhängig davon sind die Anforderungen des § 15 Baunutzungsverordnung gegenseitiger Nachbarschaftsschutz, zu beachten und zu erfüllen. Die Gemeinde wird sich gewissenhaft damit auseinander setzen. Die Unterlagen sind nur zum Teil zu ergänzen.	Teilweise zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	ist der Planungsansatz einer Veranstaltungshalle als Nutzung für die notwendigen Schallschutzmaßnahmen für die Wohngebäude östlich des Plangebietes nicht zielführend. Eine derartige Nutzung kann weder aus wirtschaftlichen, noch aus der erkennbaren Verschlechterung der Wohnsituation der Anlieger ernsthaft erwogen werden. Daher ist davon auszugehen, daß dieser Planansatz eher den Zweck eines Placebos erfüllen soll, um den Plan zu füllen und eine vage Grundaussage in diesem Planteil auszuweisen. Für ein solches Vorhaben gibt es keinerlei wirtschaftliche Ansätze, noch gar einen Vorhabenträger und schon überhaupt kein kommunales Erfordernis, da diese Funktion mehrfach in der Gemeinde Bad Kleinen besetzt ist. Im Übrigen ist da die Auslastung als eher mäßig bis gering einzuschätzen. 11		
	Überhaupt keine ausreichende Würdigung hat das Plangebiet als **denkmalgeschütztes Ensemble** erfahren. Dies wird eher als Ballast empfunden. Insbesondere sollte das Schutzbedürfnis des Mühlengebäudes und das Veränderungsverbot der vorhandenen Bausubstanz stärker betont werden. **Der Eigentümer ist in der besonderen Pflicht hierauf Einfluß zu nehmen.** Sämtliche Gebäude sind **denkmalgerecht** zu **sanieren** und dies muß im Plan festgeschrieben werden! 12	Zu 12. Für das Gebiet sind die Belange des Denkmalschutzes entsprechend zu beachten. Unabhängig von den Festsetzungen des Planes gelten die Anforderungen des Denkmalschutzes. Hier sind die Ausnutzungsmöglichkeiten innerhalb der Baugrenzen und die Regelungen bei zukünftigen Bauvorhaben entsprechend zu berücksichtigen. Die Planunterlagen sind zu ergänzen.	Zu berücksichtigen.
	Für die weitere Planung ist eine Untersuchung artenschutzrelevanter Belange zu veranlassen. Insbesondere als Anlieger an das FFH-Gebiet DE 2234-304 „Schweriner See und angrenzende Wälder und Moore“ müssen die Auswirkungen der Planungen untersuchte werden! Derzeit wird der Managementplan durch das STALU Westmecklenburg hierzu erarbeitet. Betroffene Arten sollten kartiert werden, insbesondere die Vorkommen von Greifvögel und auch Fledermausarten müssen wegen der potentiell geeigneten Habitate geschützt werden. Sämtliche Störungen sind zu unterlassen! Der Sache dienlich wäre ein sofortiges Veränderungsverbot bis zum Abschluß der Untersuchung. Die derzeitigen Aktivitäten von Verschrottungsunternehmen am Getreidesilo laufen sowohl dem Schutzzweck des Denkmalschutzes, als auch Artenschutzzielen zuwider. 13	Zu 13. Die Planung ist FFH-Gebietsverträglich zu entwickeln. Entsprechende Nachweise sind zu führen. Hierzu sind die Eingangsdaten entsprechend zu formulieren. Die Anforderungen des Denkmalschutzes sind auch bei Räumarbeiten, zum Beispiel Aktivitäten des Verschrottungs-Unternehmens, zu beachten. Artschutzziele sind zu berücksichtigen. Ein Gutachter hat die Maßnahmen begleitet.	Teilweise zu berücksichtigen.
	In die Planung ist unbedingt die verkehrliche Erschließung des Plangebietes einzubeziehen. Beim derzeitigen Zustand ist keineswegs von einer geeigneten und ausreichenden Erschließung zu sprechen! Die Straße hat keine straßenbauliche Klassifizierung, ist in einem desolaten Zustand , besonders durch den zugelassenen Mißbrauch als Baustraße für die DeutscheBahn AG und nur ein Totalausbau kann diesem abhelfen! Die umgehende Wiederherstellung der Straße und die Darstellung des geplanten Ausbaus zur Ausweisung der Wegebeziehung zum Plangebiet ist dringend geboten und Planungsvorraussetzung. 14	Zu 14. Die Straße wird zukünftig so ausgebaut, dass sie den Anforderungen entspricht. Dies erfolgt außerhalb des Bauleitplanverfahrens. Die Asphaltierung ist als Maßnahme geeignet.	Zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Die Bürger dürfen nicht im Unklaren über die tatsächlichen Planungsabsichten der Gemeinde gelassen werden. Tatsächlich ist nur mit einer Asphaltierung der Straße Nutzungspotential des Mühlengeländes gegeben! 14.		
	Der Schallgutachter weist auf der Seite 14 seines Gutachtens darauf hin, daß erst durch Wegfall des „Pflasterzuschlages“ von 3 dB(A) ein doppeltes Verkehrsaufkommen möglich wird und auch dies zu einer nur eingeschränkten Nutzung des Plangebietes führen kann. Durch eine Verkehrszählung ist daher Planungsgrundlage zu schaffen, welchen Einfluß die verkehrliche Nutzung der Straße auf das Planvorhaben und die Anwohner hat und welcher Ausbaugrad bei der Straßensanierung zu berücksichtigen ist! Weitere erschließungsrelevante Notwendigkeiten sind mit den Versorgungsträgern abzustimmen! Die Wiederherstellung der Straße muß oberste Priorität haben, da erst hierdurch die seit langem unzumutbaren Beeinträchtigungen für die Anwohner abgestellt werden können, die zu erwartenden weiteren Baumaßnahmen störungsarm umgesetzt werden können. 15 Ortsentwässerung, Bahnkörperentwässerung mit Rückhaltebauwerken, Bootsservicestation, Ausbau der Marina, Bootsanleger, Hotelneubau und weitere Bauvorhaben führen in absehbarer Zeit zu erheblichen weiteren Störungen und Belastungen auf der als Baustraße ungeeigneten Pflasterstraße. Die jetzt schon festzustellenden Schäden sind derart gravierend, daß dringender Handlungsbedarf gegeben ist. Dies ist nicht mit einem Verkehrsschild als Hinweis auf vorhandene Straßenschäden getan! Möglicherweise gibt es den Planungsansatz einer geänderten Straßenführung über das Mühlengelände, um auch die verkehrliche Belastung der Anwohner östlich des Plangebietes zu minimieren. Das Thema Zuwegung ist also zwingend in die Planung mit aufzunehmen! Christian und Roswitha Bünger	Zu 15. Die Belange des Verkehrs werden im Rahmen der Aufstellung beachtet. Die Zulässigkeit der Menge an Verkehr kann ein limitierender Faktor für die Entscheidung sein. Die Herstellung der Straße ist bis zum Zeitpunkt der Inbetriebnahme von Einrichtungen auf dem Mühlengelände beabsichtigt.	Zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom IV.2	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Anwohner Uferweg 23996 Bad Kleinen Familie Liedtke, Uferweg 13, 23996 Bad Kleinen Amt Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen für die Gemeinde Bad Kleinen Bauamt Am Wehberg 14 23972 Dorf Mecklenburg Bad Kleinen, den 06.01.2013 **Einwendungen gegen den Entwurf des Bebauungsplanes der Gemeinde Bad Kleinen Nr. 23 für das Gebiet „Mühle“** Sehr geehrte Damen und Herren, wir erheben **E i n w e n d u n g e n** gegen den oben bezeichneten Bebauungsplan. **I. Fehlende Offenlegung der tatsächlich beabsichtigten Nutzung** Im Bebauungsplan fehlt es an der Offenlegung der tatsächlich beabsichtigten Nutzung. Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung enthalten ein Sammelsurium an Nutzungen, die keine Planung erkennen lassen und die tatsächlich beabsichtigte Nutzung völlig offen lassen. Zum Teil schließen sich die angegebenen Nutzungen gegenseitig aus. Insbesondere bei der geplanten Anlage im Sondergebiet (SO) 3 mit den Grundmaßen von 20 x 40 m und einer Höhe von 8 m – welche als „Schank- und Speisewirtschaft“ umschrieben wird – ist tatsächlich eine Veranstaltungshalle vorgesehen, die nichts mit der vorgeblich geplanten fremdenverkehrslichen / touristischen Nutzung zu tun hat. Tatsächlich soll es sich um einen Ersatzbau für die bereits existierende Sport- und Mehrzweckhalle im Gemeindezentrum handeln. Diese Halle war ursprünglich für Veranstaltungen aller Art von Diskotheken bis Silvesterfeiern vorgesehen. Allerdings ist diese Sport- und Mehrzweckhalle auf Grund von Bau- und Planungsfehlern der	Zu 1. Es handelt sich um einen Vielzahl an Unterstellungen, die an den planungsrechtlichen Zielen der Gemeinde vorbeigehen. Die Gemeinde schafft mit der Planung einen planungsrechtlichen Rahmen und für Investoren Investitionssicherheit. Die Anforderungen an Immissionsschutz sind zu beachten. Dabei ist auch insbesondere die Anforderung an § 15 Baunutzungsverordnung zu beachten. Auf die der Gemeinde unterstellten beabsichtigten Nutzungen geht die Gemeinde nicht weiter ein. Die Gemeinde nimmt die Aussagen zur Kenntnis und wird den Entwurf für die weitere Beteiligung vorbereiten und räumt dann nochmals Gelegenheit zur Stellungnahme ein.	Zur Kenntnis zu nehmen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Gemeinde mit mangelhaftem Lärmschutz ausgeführt worden und deshalb in ihrer Nutzung eingeschränkt. Die geplante Veranstaltungshalle entspricht in ihren Abmessungen der Sport- und Mehrzweckhalle im Gemeindezentrum. Da die tatsächlich beabsichtigte Nutzung der Halle als Diskothek sowie Trink- und Feierhalle in der Planung nicht offen gelegt wird, um die betroffenen Anwohner über das Vorhaben zu täuschen, wurden deren Emissionen auch fehlerhaft nicht in die Planung eingestellt. Für das SO 1.1 (ehemaliges Mühlengebäude) ist tatsächlich keine Fremdenbeherbergung und touristische Infrastruktur geplant. Dies ist auf Grund der direkten Nähe zu den Bahnanlagen auch nicht möglich. Vielmehr soll das Gebäude als „Lärmschutzwand“ für das SO 1.2 dienen. Für die Gebäude im SO 1.2 besteht ebenfalls keine Planung dahingehend, diese für Fremdenbeherbergung und touristische Infrastruktur zu nutzen. Tatsächlich werden nach Einholung von Wertgutachten die drei Immobilien derzeit von der Gemeinde zum Kauf angeboten (Gegenstand der Gemeindevertretersitzung am 19.12.2012). Kaufinteressenten sind die derzeitigen Bewohner der Gebäude. Das Silo-Gebäude im SO 3 nutzt die Gemeinde derzeit als Mobilfunk-Sendeanlage und soll zusätzlich als Standort für eine überdimensionierte Photovoltaik-Anlage dienen. Da dies einen erheblichen Eingriff in das Erscheinungsbild des denkmalgeschützten Gebäudes sowie in das Orts- und Landschaftsbild darstellt, wurden Aussagen zur Fassadengestalt bewusst weggelassen. Die ausgewiesenen Sondergebiete mit den vielfältigen Nutzungen stimmen nicht mit der erläuternden Plandarstellung überein. **II. Fehlende Erforderlichkeit** Dem Bebauungsplan fehlt es an der Voraussetzung der Erforderlichkeit der Planung (§ 1 Abs. 3 BauGB). Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Liegt eine die Erforderlichkeit begründende Situation nicht vor, besteht keine Befugnis zur Planung. Es bestehen keine Dringlichkeit und kein Bedarf für eine zweite Veranstaltungshalle, eine Minigolfanlage sowie eine Photovoltaik-Anlage mitten in der Ortschaft. An keiner Stelle findet sich in den Unterlagen ein konkreter Nachweis über die tatsächliche Nachfrage. Insoweit wird die Dringlichkeit der benötigten Flächen für einen „fremdenverkehrlich und touristisch genutzten Standort“ lediglich in den Raum gestellt, jedoch nicht nachgewiesen. Es fehlt an einem städtebaulichen Bedarf für den Zugriff auf die betroffenen Freiflächen, weil die geplanten Anlagen auch an einem anderen Standort in der Gemeinde errichtet werden können. Die Kriterien der Standortwahl sind fehlerhaft. Der Gemeinde stehen ausreichend Alternativflächen zur Verfügung, deren Nutzung überhaupt nicht erörtert wurde. Insbesondere existiert bereits eine Sport- und Mehrzweckhalle, die nur auf Grund von Bau- und Planungsfehlern der Gemeinde mit mangelhaftem Lärmschutz ausgeführt wurde und deshalb in ihrer Nutzung eingeschränkt ist. Es besteht keinerlei Erfordernis, dass die Veranstaltungshalle (SO 2) eine „Lagegunst“ zum Schweriner See aufweisen müsste. Das Gleiche gilt für die	Zu 2. Für die Gemeinde besteht ein Planungserfordernis. Dies Planungserfordernis ist dafür da, die eigenen Ziele zu formulieren und Investitionssicherheit für Interessenten am Standort zu schaffen. Die Vereinbarkeit mit den Belangen des Denkmalschutzes ist herzustellen. Entgegen der Auffassung des Einwenders ist es Ziel der Gemeinde die Beherbergungskapazität zu erhöhen. Diesem Ziel wird auch die Planung entsprechend gerecht werden müssen. In Bezug auf die Wegebeziehungen sollen diese für das Vorhaben hergestellt werden. Es ist klarzustellen, dass für die Entwicklung des Tourismus weitere Wege entsprechend notwendig sind oder besser auszubauen sind. Die Begründung wird entsprechend angepasst. Die Gemeinde betrachtet das Vorhaben aus planungsrechtlicher Sicht. Die genannten kommunalaufsichtlichen Unterstellungen werden hier nicht bewertet. Dass es sich um einen Missstand handelt, ist offensichtlich. Über den Festsetzungscharakter des Gebietes, Sondergebiete oder die Festsetzung eines Mischgebietes oder Kerngebietes, wird die Gemeinde sich entsprechend zum Entwurfs- und Auslegungsbeschluss verständigen. Kerngebiete, die eher für Handelsbetriebe zu betrachten sind, kommen wohl eher weniger als Mischgebiete, die der Durchmischung von Wohnen und Gewerbe dienen, in Betracht.	Teilweise zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	geplante Minigolfanlage (Spiel- und Sportstätten, SO 2) sowie die Photovoltaik-Anlage (SO 3). Es ist nicht nachvollziehbar, dass eine Photovoltaik-Anlage des geplanten Ausmaßes mitten innerhalb einer Ortschaft errichtet werden soll. Geeignet dafür wären Brachflächen oder bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen außerhalb des bebauten Gemeindegebietes. Wesentliche Teile der Planung wie die Veranstaltungshalle, die Photovoltaik-Anlage sowie die Mobilfunk-Sendeantennen dienen nicht dem angegebenen Planungsziel einer Nutzung des Gebietes durch den Fremdenverkehr sowie der Förderung von Einrichtungen der Naherholung und des Tourismus, sondern widersprechen diesen sogar. Eine Erforderlichkeit für die Schaffung weiterer Beherbergungskapazitäten besteht ebenfalls nicht, da die bisherigen Kapazitäten überhaupt nicht ausgelastet sind. Ein Bedarf für Planung von Betrieben des Beherbergungsgewerbes mit 100 Betten oder 80 Gästezimmern ist nicht gegeben. Die Gemeinde beschloss hierzu bereits für ein Gebiet in der Nähe des Planungsgebietes den Bau von Hotelanlagen (Bebauungsplan Nr. 22 - Uferweg). Die Planungen wurden mangels Bedarfs bisher nur zum Teil umgesetzt. Gemäß dem Schienenlärmgutachten (S. 15) ist im Plangebiet die Hotelnutzung nur mit umfangreichem passivem Schallschutz möglich, so dass diese für die vorgeblichen Erholungszwecke ausscheidet. Entgegen der Begründung ist die Planung nicht erforderlich, „um weitere attraktive Wegeverbindungen orts- und landschaftsnah herzustellen und somit den naturnahen Tourismus weiter zu stärken“. Mit der Planung wird keine einzige Wegeverbindung hergestellt. 24 Die für eine städtebauliche Entwicklung nicht erforderliche Planung dürfte darauf zurückzuführen sein, dass die Gemeinde Eigentümerin des Plangebietes ist. Sie erwarb das Gelände unter falschen Angaben gegenüber der Kommunalaufsicht zur Rentabilität der Anschaffung. Da eine Fehlspekulation vorliegt, sollen mit der vorliegenden Planung kurzfristig finanzielle Mittel beschafft werden. Mithin liegt eine nur im Interesse eines einzelnen Grundstückeigentümers gründende Planung ohne erkennbare städtebauliche Zielsetzung vor. Insoweit ist ein Fehlgebrauch des planerischen Ermessens der Gemeinde gegeben. 2 In diesem Zusammenhang erstaunt besonders, dass kein städtebauliches Gutachten für den Bebauungsplan erstellt worden ist, obwohl hauptsächlich und vordergründig auf den Städtebau und einen angeblichen städtebaulichen Missstand abgestellt wird. Die Festsetzungen von Sondergebieten sind nicht erforderlich.		
	III. Fehlende verkehrsgünstige Erreichbarkeit Die geplanten Anlagen erfordern eine verkehrsgünstig gute Erreichbarkeit des Plangebietes. Diese ist nicht gegeben, da die Erschließung mit dem Uferweg lediglich durch eine Sackgasse erfolgt. In der Begründung wird fehlerhaft und falsch ausgeführt, das Plangebiet sei „über die bestehenden Straßen gut an das innerörtliche Verkehrsnetz angebunden“. Tatsächlich wird das Plangebiet nur von einer einzigen Straße, und zwar dem Uferweg als Sackgasse erschlossen. 3	Zu 3. Die Gemeinde sieht weiterhin die verkehrliche Anbindung über den Uferweg vor. Vor Inbetriebnahme des Vorhabens sind die Straßenbaumaßnahmen entsprechend zu regeln und abzustimmen. Die Kostenübernahme hat im Gradmesser des jeweiligen Vorteils zu erfolgen. Nutzungsspekulationen werden nicht geteilt. Die Nutzung muss sich im Rahmen der Festsetzungen bewegen und zusätzlich die Anforderungen an die Umgebung bzw. an den Schutzanspruch der Umgebung erfüllen.	Teilweise zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Die Gemeinde Bad Kleinen wird von den mehrgleisigen Schienenanlagen der Deutschen Bahn AG, welche parallel zum Ufer des Schweriner Sees verlaufen, geteilt. Der Gemeindeteil, in dem sich das Plangebiet befindet, liegt eingeschlossen zwischen den Bahnanlagen und dem Schweriner See. Es ist nur eine einzige straßenseitige Verbindung zur restlichen Gemeinde und nachfolgend zu Kreis- und Bundesstraßen vorhanden. Diese erfolgt ausschließlich über die Mühlenstraße und eine einzige Brücke, an die sich direkt der Uferweg anschließt. Die nächsten Bahnübergänge über die Bahnanlagen befinden sich mehrere Kilometer entfernt in der Gemeinde Hohen Viecheln und in dem Ortsteil Gallentin, ohne dass hier Straßenverbindungen zum Plangebiet bestehen. Bei dem Uferweg handelt es sich um eine Kopfsteinpflasterstraße [von der Einmündung Hauptstraße bis Uferweg 08a] und eine Kupferschlackesteinstraße [vom Uferweg 08a bis Uferweg 16] (angelegt in den 1960-ziger Jahren) in einer Tempo-30-Zone. Die Nutzung des Uferweges erfolgte bis zur Schließung der Mehlproduktion hauptsächlich durch Pkw und Lkw (W 50 mit Mehltankaufliegern und zur Erntezeit von Traktoren (ZT) mit Anhängern) von max. 12 t Gesamtgewicht. Dieser Sachverhalt ist dem Bürgermeister Herrn Kreher wohl bekannt. Der Uferweg wurde bereits bei einem vorangegangenem Bauprojekt (Bebauung der Ziegenwiese – hier erfolgte nach Beendigung der Baumaßnahme eine teilweise Rekonstruktion der Straße) und im Jahr 2012 auf Veranlassung der Gemeinde stark beschädigt, da jene Teile des jetzigen Plangebietes als Zufahrt für die Verladung von Baumaterialien (u.a. Schotter, Erde, Betonteile, Baumaschinen) sowie zu deren Lagerung vermietete, was zu einem übermäßigen Schwerlastverkehr führte. Die Gemeinde gab zwar 2011 ein Gutachten zu den Auswirkungen des Schwerlastverkehrs für den Uferweg in Auftrag, aus welchem hervorging, dass der Uferweg für die beabsichtigten Verkehrsbelastungen (Straßenbaulast, Bauklasse soll angeblich nicht ermittelbar sein) nicht ausgelegt ist. Jedoch anstatt das zulässige Gesamtgewicht von Fahrzeugen entsprechend dem Gutachten zu begrenzen, traf die Gemeinde mit der Deutschen Bahn AG die fragwürdige Abrede, dass die Baufahrzeuge den Uferweg nutzen (befahren) können. Obwohl der Uferweg lt. dem Ergebnis des Gutachtens nur für Fahrzeuge mit einer zulässigen Gesamtlast von maximal 12 t ausgelegt ist, ließ die Gemeinde den Verkehr von Fahrzeugen mit einem Gesamtgewicht von bis zu 40 t im Minutentakt zu. Dies geschah vorsätzlich und wissentlich in Kenntnis des beabsichtigten Transportvolumens und der daraus zwangsläufig resultierenden Schädigung von Gemeindeeigentum, welche billigend in Kauf genommen wurde. Entsprechend der äußerst bedenklichen Abrede führten die dauerhaften Belastungen dann zu erheblichen Straßenschäden. Der Unterbau, die Straßenpflasterung und die Bordsteine wurden nach außen gedrückt. Es entstanden Setzungen (Schlaglöcher), Spurrillen und Verwerfungen im Unterbau und Straßenbelag. Eine Befahrbarkeit der Straße ist in Teilen seither nicht mehr gegeben. Anstatt weitere Beschädigungen der gemeindeeigenen Straße zu unterbinden und die Schäden zu beseitigen, ließ die Gemeinde in der 36. Kalenderwoche 2012 lediglich das Hinweisschild „Straßenschäden" aufstellen. Bereits in Zusammenhang mit den angeführten Bauarbeiten zeigte sich auch die unzureichende Erschließung des Plangebietes, da es über Monate zu erheblichen Verkehrsstauungen auf dem Uferweg kam. Sodann führen die vorsätzlich herbeigeführten Straßenschäden (Schlaglöcher) zu einer starken Lärmbelästigung.		

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Es ist keine Erschließung des Plangebietes, insbesondere der geplanten Veranstaltungshalle durch den öffentlichen Personennahverkehr gegeben. So verkehren zum Uferweg keine Fahrzeuge des öffentlichen Personennahverkehrs. Es sind keine befestigten Wendemöglichkeiten gegeben. Sodann fehlt es an einer fußläufigen Entfernung zu Knotenpunkten des öffentlichen Personennahverkehrs. Der Bahnhof befindet sich im nördlichen Teil des Gemeindegebietes etwa 1,5 km fußläufig vom Plangebiet entfernt. Die geplanten Anlagen sind nur mit dem individuellen Pkw-Verkehr oder zu Fuß erreichbar, was mit einer weiteren Verkehrserzeugung verbunden ist. Damit entsteht in dem Wohngebiet Uferweg eine erhebliche Steigerung des Verkehrs. Hierbei ist die Durchquerung einer Tempo-30-Zone erforderlich. Es fehlt eine Anbindung des Plangebietes an die bestehenden Fußwege. Der vorhandene Fußweg von der Brücke am Planungsgebiet entlang endet auf Höhe des geplanten SO 2. Die Planung lässt eine Weiterführung des Fußweges vermissen. Offensichtlich will sich die Gemeinde als Eigentümerin des Plangebietes die Kosten für die Anlage eines Fußweges sparen und dessen Kosten im Rahmen des Straßenneubaus infolge der von ihr veranlassten Beschädigungen auf die Anlieger des angrenzenden Wohngebietes abwälzen. Die fehlende Planung für eine Weiterführung des Fußweges ist willkürlich und erfolgt aus sachfremden Erwägungen.		
	IV. Fehlende Erschließung Die vorhandene Kanalisation ist für die zusätzliche Belastung durch den Betrieb insbesondere der Veranstaltungshalle nicht ausgelegt. Der Standort scheint auf Grund der Bodengegebenheiten sowie der Infrastruktur nicht den Anforderungen eines intensiv genutzten Neubaus zu entsprechen. Fehlerhaft ist die Einschätzung, dass der Anschluss des Plangebietes an die zentrale Wasserversorgung sowie der Anschluss an Ver- und Entsorgungssysteme erst in weiteren Planverfahren abzustimmen sei. Dies ist Aufgabe des vorliegenden Planverfahrens.	Zu 4. Die Anforderungen an die Erschließung sind im laufenden Planverfahren abzustimmen. Nichts anderes hat die Gemeinde unter 8.5 ihrer Gliederung formuliert (erfolgt im weiteren Planverfahren). Dies findet sich auch analog in Gliederungspunkt 12.1, 12.2, 12.3, 12.4, 12.5, 12.6. Insofern geht die Ausführung hier ins Leere. Die Gemeinde bearbeitet das sorgfältig und abschließend bis zum Satzungsbeschluss.	Zur Kenntnis zu nehmen.
	V. Fehlende Berücksichtigung von Standortalternativen Es ist festzustellen, dass die der Standortauswahl zugrunde gelegten Kriterien nicht den Regeln der Logik und der normierten Vorgaben folgen. Sich aufdrängende Alternativstandorte wurden überhaupt nicht untersucht. Es wird erwartet, dass erstmals belastbare Kriterien für die Auswahl eines geeigneten Standortes einer Veranstaltungshalle mit einem Einzugsbereich, der im Schwerpunkt das Ortszentrum Bad Kleinen umfasst, festgelegt werden. Mögliche Standortalternativen für die geplanten Anlagen wurden überhaupt nicht gesucht. Es existieren in der Gemeinde Bad Kleinen mehrere geeignete Flächen mit weitaus besserer logistischer und verkehrstechnischer Anbindung als dies für das vorliegend beplante Gebiet der Fall ist, u. a. mit Bushaltestellen und vorhandenen Parkplätzen. Hieraus ergibt sich, dass alternative Standorte in Bad Kleinen überhaupt nicht untersucht wurden, was wiederum auch einen Verstoß gegen das Abwägungsgebot des § 1 Abs. 7 BauGB darstellt. Eine differenzierte Prüfung vorhandener Alternativflächen erfolgte nicht, so dass als Ergebnis der fehlerhaften Standortauswahl nur das schon favorisierte gemeindeeigene Mühlengelände verblieben ist. Vorteile möglicher	Zu 5. Die Unterstellung in Bezug auf die Veranstaltungshalle wird zurückgewiesen. Die Gemeinde hat ihre Ziele im Bebauungsplan-Vorentwurf dargestellt. Ziel der Gemeinde ist es, das Mühlengelände entsprechend planerisch vorzubereiten und Investitionssicherheit zu schaffen. Für die Entwicklung des Mühlengeländes, das sich als Missstand städtebaulicher Art darstellt, gibt es keine Alternative. Gerade die Inanspruchnahme der Mühle bzw. des Mühlengeländes entspricht dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Die Belange sind somit hier nicht zutreffend vorgetragen.	Nicht zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Standortalternativen gegenüber der Planung wurden überhaupt nicht untersucht. Es gibt aber in der Gemeinde Bad Kleinen zahlreiche weitere Alternativstandorte mit gutem Eignungsprofil. Die mangelnde Alternativenprüfung ist offensichtlich auch darauf zurückzuführen, dass das wesentliche „Planungsziel“ offensichtlich darin besteht, das – unter falschen Angaben gegenüber der Kommunalaufsicht – von der Gemeinde erworbene Mühlengelände – wiederum unter falschen Angaben und Berechnungen im Bebauungsplan – möglichst profitabel für die Gemeinde auszugestalten. Für eine Planrechtfertigung bzw. ein Erfordernis zur Aufstellung eines Bebauungsplanes reicht dies selbstverständlich nicht aus. Der hier gewählte Standort für den Neubau einer Veranstaltungshalle auf dem Mühlengelände scheidet aus mehreren Gründen aus. Es bestehen Gesundheitsgefahren, weil mit der räumlichen Nähe zur Bahnoberleitung und den Mobilfunk-Sendeanlagen Risiken für die Bewohner sowie Nutzer nicht ausgeschlossen werden können. Die Verwirklichung des Planes würde erhebliche Eingriffe in den Lebensraum artengeschützter Tiere bewirken, die durch mögliche Kompensationsmaßnahmen nicht ausgeglichen werden können. Die Anordnung einer Veranstaltungshalle, mit einem Einzugsbereich aus den umliegenden Gemeinden, die diese ausschließlich mit Kraftfahrzeugen aufsuchen, an einer Straße, die eine Sackgasse darstellt und an einem Wohngebiet entlang verläuft, führt zu unnötigen und vermeidbaren Verkehrsgefahren und Schallimmissionen für die Wohnanlieger. Im Gebiet der Gemeinde gibt es zahlreiche unbebaute, brachliegende oder in überschaubarem Zeitraum verfügbare und für die geplanten Anlagen geeignetere Grundstücksflächen, so dass der Zugriff auf das bisher zum Teil unbebaute, ehemalige Mühlengelände nicht gerechtfertigt ist (Gebot des sparsamen Umgangs mit Boden). Auch Freiflächen für die Sport- und Freizeitaktivitäten sind im Innenbereich der Gemeinde ausreichend vorhanden, so dass keine Flächen im Außenbereich in Anspruch genommen werden müssten. **VI. Fehlende Anpassung an die Ziele der Raumordnung** Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Auch dies ist vorliegend nicht der Fall. Der Bebauungsplan führt zu einem unnötigen Bodenverbrauch in der freien Landschaft. Bebauungspläne sollen insbesondere im Hinblick auf die Siedlungsentwicklung, die Freiraumsicherung und den Infrastrukturausbau zu einer geordneten und nachhaltigen Raum- und strukturellen Entwicklung beitragen. Es werden mit der vorliegenden Planung jedoch keine gute Erschließung und keine Versorgung in den vom Bebauungsplan berührten Räumen, vor allem keine strukturellen Entwicklungsimpulse hervorgerufen. Einem präventiven Ansatz beim Bodenverbrauch wird nicht Rechnung getragen, weil wichtige Ausgleichsflächen nicht erhalten, sondern willkürliche und ungeordnete Flächenzerschneidungen und unnötiger Bodenverbrauch in der freien Landschaft herbeigeführt werden. Die Landschaft wird durch die geplante Bebauung unnötig zersiedelt. Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vorrangig vorhandene Potentiale in den Siedlungsgebieten genutzt werden und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewandt werden. Die	Zu 6. Die Gemeinde hat die Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung zu den Planungszielen eingeholt. In der Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung vom 17.01.2013 ist dargelegt, dass das Vorhaben dazu beitragen kann, einen städtebaulichen Missstand zu beseitigen. Dies entspricht dem Ziel der Raumordnung und Landesplanung, durch Umnutzung und Verdichtung von Siedlungsflächen der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung Vorrang zu geben. Somit sind die Ziele der Raumordnung und Landesplanung beachtet. Die Belange werden zurückgewiesen.	Nicht zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Versiegelung von Freiflächen ist möglichst gering zu halten. Dem wird die vorliegende Planung nicht gerecht. Der Gemeinde stehen außerhalb des naturnahen Raumes am Schweriner See ausreichend innerörtliche Flächen für Bauvorhaben zur Verfügung.		
	VII. Fehlende Berücksichtigung von Planungsleitlinien und Optimierungsgeboten Die Planung trägt den Planungsleitlinien und Optimierungsgeboten des § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauGB nicht ausreichend Rechnung. Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen die Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. In § 1 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigende Aspekte aufgeführt. Aus den ausgelegten Unterlagen ergibt sich jedoch, dass die Planungsleitlinien und Optimierungsgebote im Rahmen der Bauleitplanung nicht bzw. nicht in ausreichender Weise berücksichtigt worden sind und damit auch nicht bzw. nur unzureichend Eingang in die Abwägung gefunden haben. Die Auswirkungen der Planung werden fehlerhaft als „wenig erheblich“ eingestuft. Völlig verkannt werden der Verlust an Biotopen verschiedener Wertigkeiten und von Teillebensräumen, die Beeinträchtigung des Mikroklimas durch Versiegelung und die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes. Gleiches gilt für die erhebliche Beeinträchtigung der Anwohner auf Grund der Lärm- und Schadstoffbelastung. Die unterlassene Berücksichtigung von abwägungserheblichen Belangen zwingt zu einer anderen Bewertung der gesamten Planung.	Zu 7. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes sind die Anforderungen des BauGB zu beachten. Die subjektiven Äußerungen werden zurückgewiesen. Im Rahmen der Abwägung wird auf die einzelnen Belange eingegangen. Die Planunterlagen werden ergänzt.	Zu berücksichtigen.
	1. Fehlende nachhaltige städtebauliche Entwicklung So wird die Bauleitplanung nicht nur nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB, sondern auch nach Maßgabe des § 1a BauGB auf das Ziel der Sicherung der natürlichen Lebensgrundlage verpflichtet. Danach sollen die Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden. Das Optimierungsgebot zur Vermeidung und Minimierung des planungsbedingten Eingriffs in Natur, Landschaftsbild und Kleinklima (§ 1a Abs. 2 Ziff. 2 BauGB) ist bei dem Vergleich geeigneter Standortalternativen zu beachten. Das gleiche „planerische“ Ziel ließe sich erreichen, wenn bei der jetzigen Sport- und Mehrzweckhalle im Ortszentrum der Schallschutz nachgerüstet wird, anstatt eine zweite zu errichten. Die vorgeblich benötigten Gästezimmer und -betten könnten in leerstehenden Wohnblöcken eingerichtet werden	Zu 7.1. Es handelt sich um eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung. Die Unterstellung in Bezug auf eine Sport- und Mehrzweckhalle wird zurückgewiesen. Die Nachweise sind im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zu beachten.	Teilweise zu beachten.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	2. Fehlender Schutz des Landschaftsbildes Das Landschaftsbild wird durch die geplanten Anlagen erheblich beeinträchtigt. Die Bebauung am Uferweg besteht aus ein- bis zweigeschossigen, in der Regel freistehenden Einfamilienhäusern, teilweise kleinen Reihenhäusern, die mit Gärten umgeben sind. Die Wohnbebauung ist vor allem durch geringe Bauhöhen und eine aufgelockerte Bebauung sowie eine starke Durchgrünung geprägt. Die Gebäude im SO 1.2 passen sich in diese Bebauung ein. Insbesondere aber die geplante Veranstaltungshalle ist vom Baukörpern her von wesentlich größerer Dimension (20 x 40 x 8 m). Eine verträgliche und wünschenswerte Einfügung ist mit einer Veranstaltungshalle dieser Dimension nicht in erforderlichem Maße gegeben. Dieses Bauvolumen direkt an der Straße sprengt jeden Maßstab der angrenzenden Wohnbebauung. Diese Bebauung ist ohne Vergleich in der Nachbarschaft. Von einer Einordnung in die Baustruktur des Gebietes – auch in die der denkmalgeschützten Industriebauten – kann keine Rede sein. Ein solches Bauvolumen hat zweifellos erhebliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild, wobei hier wesentliche Blickbeziehungen eine herausragende Rolle spielen. In Bezug auf die benachbarte Wohnbebauung und die ursprüngliche Industriebebauung ist die Veranstaltungshalle maßstäblich überdimensioniert. Völlig offen ist auch, ob die Baukörper eine gestalterische Anpassung an die Landschaft erfahren – z. B. durch die Verwendung natürlicher Materialien und Farben – oder ob letztendlich ein Gebäudekomplex mit unnatürlichen Elementen, wie z. B. großen Glasflächen, glänzenden Metallverkleidungen, einer kräftigen bunten Farbgebung oder ähnlichem die Bebauung zusätzlich aus dem Umfeld hervorheben. Eine solche Wirkung kann auch durch eine spektakuläre Formgebung hervorgerufen werden. In Anbetracht der Bedeutung des Mühlengeländes in unmittelbarer Nähe zum Schweriner See ist es erforderlich, dass im Bebauungsplan weitere Vorgaben zum Schutz des Landschaftsbildes erfolgen. Es ist keine Bepflanzung auf der Straßenseite für einen Sichtschutz vorgesehen. Hier ist eine differenzierte Prüfung erforderlich. Ebenso sind Vorgaben zu fordern, in welcher Art und Weise eine Einbindung in das Landschaftsbild erfolgen soll. Es muss von erheblichen Störungen des Landschaftsbildes ausgegangen werden. Eine Einschätzung ist frühestens nach Vorlage des Hochbauentwurfs möglich. Die Landschaftsbildstörungen bedürfen des nicht berücksichtigten Ausgleichs. Das Gleiche gilt für die beabsichtigte Gestaltung des Silo-Gebäudes. Nach den Planungen der Gemeinde soll die Umwandlung des Silo-Gebäudes in eine Photovoltaik-Anlage durch vollständige Beplankung der südlichen dem Schweriner See zugewandten Seiten mit reflektieren Solarmodulen erfolgen. Auch ein völlig verspiegelter Turm von 38 m Höhe führt zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes. Es würde sich um einen unvergleichlichen und einzigartigen Fremdkörper am Schweriner See handeln, der jede gestalterische Anpassung an die Landschaft vermissen lässt. **3. Fehlende Berücksichtigung der Lärm- und Schadstoffbelastung** **a) Kraftfahrzeugverkehr** Bauleitpläne sollen eine menschenwürdige Umwelt sichern. Fehlerhaft ist die Aussage (S. 17 der Begründung), dass die mit der geplanten Bebauung verbundene, stärkere verkehrliche Frequentierung des Uferweges als nicht erhebliche Beeinträchtigung eingeschätzt werde. Zur Begründung wird auf die Vorbelastung	7.2. 7.3. a)	Zu 7.2. In Bezug auf das Landschaftsbild wird ein bereits vorgeprägter Standort genutzt. Es erfolgt eine Innenverdichtung. Dieser wird Vorrang vor der Außenentwicklung gegeben. Die Entwicklung ist unter Berücksichtigung der Schutzerfordernisse der Umgebung vorzubereiten und zu prüfen. Darüber hinaus sind die Belange des Denkmalschutzes zu beachten. Es handelt sich nicht um einen vorhabenbezogenen Plan sondern um eine Angebotsplanung. Abstimmungen sind auch im Rahmen des Zulässigen mit der Behörde zu führen. Zu 7.3.a. Sicherlich kann nicht auf die ursprüngliche Nutzung, die wesentlich stärker den Uferweg frequentiert hat als bisher, verwiesen werden. Der Ansatz der Gemeinde ist jedoch, dass nur Verkehr in dem Umfang, dass er nicht zu erheblichen Auswirkungen der Wohnbebauung führt, zulässig ist. Handlungsempfehlungen hat hierzu der Gutachter unterbreitet bezüglich des zulässigen Verkehrsaufkommens unter Berücksichtigung des Schutzanspruches der vorhandenen Bebauung. Die Gemeinde wird sich im Weiteren mit dem Verkehrsaufkommen, mit dem Fußgänger- und Radverkehr und mit möglichen Anforderungen an den ÖPNV beschäftigen. Die Gemeinde prüft, inwiefern ein Verkehrsgutachten erstellt werden soll. Dabei wird auch auf die Anforderungen der Lärm- und Schadstoffbelastung einzugehen sein. Die Spekulation mit der Veranstaltungshalle wird durch die Gemeinde zurückgewiesen. Allein die Umgebungssituation lässt dies aus Sicht der Gemeinde nicht zu. Der Bezug zu § 15 Baunutzungsverordnung wird hier hergestellt. Die Gemeinde führt hierzu eine umfassende Überprüfung. Das Gutachten zum Schallschutz gibt einen Rahmen vor. In Abhängigkeit von dem konkreten Vorhaben ist ggf. eine gesonderte Einzelfallprüfung notwendig. Inwiefern ein Verkehrsgutachten für alle Verkehrsteilnehmer, Radfahrer, Fußgänger, KFZ notwendig ist, prüft die Gemeinde. Eine Abschätzung der bisherigen Vorhaben wäre entsprechend durchzuführen. Die Belange des Schienenverkehrs und die Geschwindigkeit sind entsprechend zu prüfen und zu beachten.	Teilweise zu berücksichtigen. Teilweise zu berücksichtigen. Entscheidungen in Bezug auf die Notwendigkeit eines Verkehrsgutachtens führen. Dabei auch die Klärung der Erfordernisse zu Lärm- und Schadstoffgutachten führen. Im Gesamtverkehrskonzept die Anforderungen der Verkehrsteilnehmer, Radfahrer, Fußgänger, KFZ überprüfen. Eine Abschätzung der sonst geplanten Vorhaben ist zum Gegenstand der Abwägung zu machen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	durch den Verkehrslärm des Schienennetzes verwiesen, der mit dem sich erhöhenden Kraftfahrzeugverkehr aber in keinem Zusammenhang steht. Zwar kann die Berücksichtigung einer planbedingten Zunahme von Verkehrslärm entbehrlich sein, wenn die betroffenen Interessen nicht mehr als geringfügig betroffen sind. Die Gemeinde hat in diesem Zusammenhang aber weder das zu erwartende Verkehrsaufkommen noch eine etwa zu erwartende Zunahme des Lärmpegels konkret festgestellt und auf die Zumutbarkeit für die betroffenen Anlieger überprüft. Auf eine solche Feststellung kann aber nicht verzichtet werden. Dies ergibt sich schon daraus, dass im Vergleich mit dem derzeitigen Zustand mit einer Vervielfachung des Fahrzeugaufkommens zu rechnen ist. Die Zunahme des Verkehrs zum geplanten Standort am Uferweg sowie der Verkehr im Zusammenhang mit weiteren Planungen der Gemeinde verursacht erhebliche Gefahren für die Gesundheit sowie die Sicherheit, insbesondere von Kindern und älteren Menschen auf dem zur Erschließung mit zusätzlichem Kraftfahrzeugverkehr belasteten Uferweg. Es ist keine Erschließung des Plangebietes und insbesondere der geplanten Veranstaltungshalle durch den öffentlichen Personennahverkehr gegeben. Es fehlt an einer fußläufigen Entfernung zu Knotenpunkten des öffentlichen Personennahverkehrs. Die geplanten Anlagen sind nur mit dem individuellen Pkw-Verkehr erreichbar, was mit einer weiteren Verkehrserzeugung verbunden ist. Damit entsteht in dem Wohngebiet am Uferweg eine erhebliche Steigerung des Kraftfahrzeugverkehrs. Hierbei ist die Durchquerung einer Tempo-30-Zone erforderlich. Der durch das Vorhaben hervorgerufene Kraftfahrzeugverkehr in der Sackgasse Uferweg wird fehlerhaft überhaupt nicht berücksichtigt. Ebenfalls mit Bedacht nicht berücksichtigt wird, dass weitere Planungen der Gemeinde ebenfalls zu einer starken Zunahme des Kraftfahrzeugverkehrs führen und führen werden. Diese Planungen werden zum Teil zwar in der Begründung genannt, deren Auswirkungen allerdings fehlerhaft nicht einbezogen. Bereits die bisherigen Planungen und Bauvorhaben der Gemeinde für die Sackgasse Uferweg wie: - die Hotelanlagen an der Badewiese (Bebauungsplan Nr. 22 - Uferweg), - ein gewerblicher Werftbetrieb (Bebauungsplan Nr. 25 - Sportboot- und Servicestation), welcher an das Planungsgebiet angrenzt, - eine starke Erweiterung der Steganlagen am Ufer des Schweriner Sees (Seite 16 der Begründung) und - eine Slip-Anlage am Ufer des Schweriner Sees (Planentwurf Slip-Anlage Bad Kleinen) werden zu einer erheblichen Verkehrssteigerung und damit auch Erhöhung der Lärm- und Schadstoffbelastung für die Bewohner des angrenzenden Wohngebietes führen. Das Gleiche gilt für den Besucher- sowie den Ver- und Entsorgungsverkehr für die geplante Veranstaltungshalle. Diese Beeinträchtigungen der Bevölkerung sind nicht mit dem ihnen tatsächlich zukommenden Gewicht berücksichtigt worden, zumal für die Planung fehlerhaft auf ein Verkehrsgutachten verzichtet wurde. Insoweit weist die Planung erhebliche Mängel auf.			

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Bauleitpläne sollen jedoch gesunde Wohnverhältnisse schaffen. Die nur durch den an das Wohngebiet angrenzenden Uferweg zu erschließenden Anlagen verursachen einen gesteigerten Kraftfahrzeugverkehr und damit durch eine Auswahl von Alternativstandorten vermeidbaren Verkehrslärm. Es erfolgt eine zusätzliche Verkehrslärmerzeugung durch die Nutzung der geplanten Veranstaltungshalle in den Abend- und Nachtstunden sowie an Sonn- und Feiertagen. Bereits die in der Ortsmitte vorhandene Sport- und Mehrzweckhalle war von der Gemeinde Bad Kleinen für Veranstaltungen konzipiert. Auf Grund von Bau- und Planungsfehlern der Gemeinde wurde jedoch der Lärmschutz mangelhaft ausgeführt, so dass die ursprünglich geplante Nutzung nicht erfolgen konnte. Durch den lang anhaltenden Lärmstress (Dauerlärm), der vom Kraftfahrzeugverkehr und dem Schienenverkehr ausgeht – gekoppelt mit Lärm der Veranstaltungshalle im Rahmen von Diskotheken und sonstigen Feierlichkeiten in den Abend- und Nachtstunden sowie an Sonn- und Feiertagen –, können körperliche Reserven erschöpfen und Organfunktionen eingeschränkt werden. Verkehrslärm gilt daher als potentieller Risikofaktor besonders für Herzkreislauferkrankungen (Bluthochdruck, Herzinfarkt). Neue Studien bestätigen, dass eine starke Verkehrsbelastung in der Wohnumgebung die Erkrankungshäufigkeit der Anwohner erhöht. Aber auch unspezifische Stressreaktionen sind nachgewiesen, wie Konzentrationsstörungen, Leistungsabfall, Depression, Unterbrechung des natürlichen Schlafablaufs usw. Bei Kindern, die chronischem Lärm ausgesetzt waren, wurden schlechtere Gedächtnisleistungen nachgewiesen. Ab folgenden Dauerschallpegeln bestehen Gesundheitsrisiken: - am Tage: Verkehrslärmbedingte Gesundheitsrisiken sind nach heutigem Kenntnisstand bei Dauerschallpegel ab 60 dB(A) (Dezibel) zu erwarten. Ab 40 dB(A) sind bereits Konzentrationsstörungen möglich. - in der Nacht: Verkehrslärmbedingte Gesundheitsrisiken sind nach heutigem Kenntnisstand bei Dauerschallpegel ab 50 dB(A) zu erwarten. Grenzwerte in Dörfern/Streusiedlungen sind: tags 64 dB(A), nachts 54 dB(A). Die Grenzwerte in Orten bzw. reinen Wohngebieten betragen: tags 59 dB(A), nachts 49 dB(A) Die in der Planung nicht berücksichtigte bzw. nicht in die Abwägung eingestellte Lärmimmission führt zur: - Störung der Kommunikation (Unterhaltung usw.) - Beeinträchtigung der Erholung, Entspannung und Ruhe nach Feierabend und am Wochenende - Beeinträchtigung des Schlafs - Beeinträchtigung des Leistungsvermögens und der Gesundheit, dadurch auch Beeinträchtigung der Arbeitsleistung - Konzentrationsstörungen, Lernstörungen bei Kindern - Beeinträchtigung des psychischen Wohlbefindens auf Grund lärmbedingter Nervosität, - Verärgerung usw. Das Plangebiet lässt sich verkehrsmäßig nicht erschließen, ohne dass sich die hieraus resultierende Verkehrsbelastung für den Uferweg erheblich erhöht.		

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Die Planung enthält jedoch keine Aussagen zu dem für die Erschließung erforderlichen Ver- und Entsorgungsverkehr. Es liegt keine Analyse hinsichtlich der Verkehrs- und Lärmbelastung vor. Es ist fehlerhaft, den Gesamtverkehr lediglich ohne irgendeine Grundlage überschlägig zu bewerten (S. 14 Gutachten) und erst im Nachhinein Verkehrszählungen durchzuführen, um eine Bilanzierung der Verkehrsströme zu ermöglichen. Dies ist bereits Aufgabe der Planung. Ein für den Umfang der Planung erforderliches grundsätzliches Gesamtverkehrskonzept fehlt. Es muss eine Basis für eine Gesamtuntersuchung mit aktuellen Verkehrserhebungen geschaffen werden, welche die vielfältigen Verkehrsteilnehmer, den Radverkehr, den Kraftfahrzeugverkehr sowie die saisonal bedingten Schwankungen berücksichtigt. Ebenso ist der Tatsache Rechnung zu tragen, dass sich unterschiedliche Verkehrsteilnehmer im Gegenverkehr sicher bewegen müssen. Gemäß den Angaben in der Begründung soll der Radverkehr gefördert werden. Dieser ist durch Radverkehrsanlagen oder durch entsprechende geschwindigkeitsverringernde Maßnahmen zu sichern. Hierzu ist keinerlei Aussage im Bebauungsplan enthalten. In der Begründung (S. 43) wird zwar ausgeführt, dass die Auswirkungen des Zu- und Abfahrtsverkehrs die vorhandenen und bestehenden Schutzansprüche der vorhandenen Bebauung nicht beeinträchtigen dürften und gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse zu sichern seien. Allerdings bleiben eben diese Auswirkungen in der gesamten Planung fehlerhaft völlig unberücksichtigt. Es ist zwingend notwendig, die mit der geplanten Bebauung verbundene, stärkere verkehrliche Frequentierung des Uferweges zu untersuchen. In der Planung sind auf dem Plangebiet Betriebe des Beherbergungsgewerbes mit 100 Betten oder 80 Gästezimmern vorgesehen. Bei den Spiel- und Sportanlagen soll es sich um eine Minigolfanlage handeln. Für die Veranstaltungshalle sind jeweils mehrere hundert Besucher zu erwarten. Die Gesamtuntersuchung zum „zusätzlichen Verkehr" muss sich in ausreichendem Maße auf alle geplanten Anlagen und begleitenden Nutzungen beziehen sowie auch die übrigen selbst nach Auffassung der Gemeinde mit dem Plangebiet in Zusammenhang stehenden übrigen Planungen und Nutzungen umfassen. Hier wären beispielhaft zu nennen der Verkehr für: - die bestehenden Steganlagen und Bootshäuser, welche über den Uferweg und die Straße An der Marina zugänglich sind (Bebauungsplan Nr. 17 - Ferienhausgebiet), - die geplante dritte Steganlage, - die geplante Slip-Anlage, - den Werftbetrieb (Sportboot- und Servicestation), - die Hotelanlagen an der Badewiese und - die Badewiese selbst Ebenso muss in die Untersuchung einfließen, dass derzeit ein Ausbau des angrenzenden Schienennetzes für Hochgeschwindigkeitsfahrten mit bis zu 160 km/h erfolgt. Augenblicklich fahren die Züge mit etwa 50 km/h am Plangebiet entlang. Es ist städtebaulich notwendig, die Gesamtstruktur des Wohngebietes am Uferweg zu erhalten. Das städtebauliche Gesamtkonzept muss an jedem einzelnen betroffenem Grundstück gemessen werden. Durch die geplante Bebauung wird es zu einer Beeinträchtigung der gesunden Wohnverhältnisse im angrenzenden Wohngebiet kommen.		

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	b) Veranstaltungshalle Fehlerhaft ist die Aussage, dass „Nutzungskonflikte mit angrenzenden Gebieten“ nicht gegeben seien. Die geplante Veranstaltungshalle mit den Maßen 20 x 40 x 8 m ist eine kernbereichstypische Vergnügungsstätte, die im Bereich von Wohngebieten unzulässig ist. Durch den Betrieb der Halle entsteht eine unzumutbare Lärmbelästigungen durch die Nutzung selbst (Musik, Sport) sowie durch den entstehenden Besucherverkehr. Dazu gehören zum Beispiel die Geräusche des Kraftfahrzeugverkehrs, des Türenschlagens und der Lautäußerungen von Besuchern außerhalb der Halle, da in dieser ein Rauchverbot gelten dürfte. Das Ausmaß der so durch die Veranstaltungshalle entstehenden Lärmbeeinträchtigungen wurde überhaupt nicht ermittelt. Wegen dieses Ermittlungsdefizites ist die Abwägung der Lärmauswirkungen mit den sonstigen privaten und öffentlichen Belangen fehlerhaft. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass die Gemeinde ab April 2012 Flächen auf dem straßenseitigen Teil des Plangebietes in unmittelbarer Nähe zum Uferweg und zur Wohnbebauung vermietete und darauf die Einrichtung von mehreren Büro-Containern sowie einer Wohnwagen-Siedlung für Bauarbeiter „genehmigte“. Bereits das Lager aus fünf bis sechs Wohnwagen und einigen Zelten führte – auch außerhalb der eigentlichen Bauarbeiten – zu einer erheblichen Lärmbelästigung der Anwohner. Der Schall wurde vom Silo-Gebäude reflektiert, so dass auch in den Abend- und Nachtstunden sowie an Sonn- und Feiertagen eine ständige, beeinträchtigende Geräuschkulisse vorhanden war. Bei der Planung der Veranstaltungshalle, welche auch als Diskothek genutzt werden kann, ist ein Lärmgutachten zu den von der Halle und von deren Besuchern ausgehenden Emissionen einzuholen. Hier ist auch die vom Silo-Gebäude ausgehende Schallreflexion in ein Lärmgutachten einzubeziehen. Es ist die Schaffung ausreichender Straßen- und Parkflächen für das erhöhte Besucheraufkommen zu regeln. Um die Lärmbelastung zu minimieren, sind die Stellplätze auf der straßen- und wohngebietsabgewandten Seite der Veranstaltungshalle zu planen oder durch Lärmschutzwände abzugrenzen. Da dies nicht geschehen ist und die Lärmbelastung nicht berücksichtigt wurde, ist das Abwägungsgebot verletzt. Da abwägungsbeachtliche Belange nicht eingestellt und ihre Bedeutung verkannt wurden, konnte kein Ausgleich zwischen ihnen in verhältnismäßiger Art und Weise erfolgen. Es bestehen Anhaltspunkte, dass die Grenzwerte der TA-Lärm durch die geplante Veranstaltungshalle überschritten werden.	Zu 7.3.b. Im Zusammenhang mit der Veranstaltungshalle erübrigt sich die Betrachtung. Die Gemeinde sieht keine Veranstaltungshalle vor. Ansonsten sind die Anforderungen des § 15 Baunutzungsverordnung zu beachten. Das heißt, dass auch ansonsten zulässige Nutzungen unzulässig sind, weil der Schutzanspruch vorhandener Bebauung das nicht zulässt.	Nicht zu berücksichtigen.
	c) Stellplätze Die Anlage von Stellplätzen in unmittelbarer Nähe des Uferweges und damit der Wohnbebauung ist aus immissionsschutzrechtlichen Gründen unzulässig. Die Lärmbelästigungen im Zusammenhang mit dem Besucherverkehr sind nicht zumutbar. Fehlerhaft ist die Aussage in der Begründung (Seite 19), dass noch weitere Stellplätze außerhalb des Plangebietes vorhanden oder zur Nutzung vorgesehen seien. Dies ist am Uferweg nicht der Fall. Die Stellplätze sind nicht nur gegenüber der touristischen Nutzung, sondern auch gegenüber der Wohnbebauung durch Lärmschutzwände abzugrenzen. Es erstaunt, dass insoweit die touristische Nutzung schutzwürdiger als die angrenzende Wohnbebauung sein soll. Auf die Emissionen durch Türenschlagen sowie Anlassen von Motoren wird hingewiesen.	Zu 7.3.c. In Bezug auf die Stellplätze sind die Anforderungen an die Wohnumgebung zu berücksichtigen. Dies ist in der weiteren Bearbeitung zu betrachten.	Teilweise zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	d) Gewerbe- sowie Sport- und Freizeitlärm Fehlerhaft ist die Aussage, dass Gewerbe- sowie Freizeitlärm im Plangebiet nicht vorhanden sei (Seite 23). Im Gegensatz dazu wird nachfolgend (S. 28) dann jedoch ausgeführt, dass gewerbliche, sportliche oder freizeitmäßige Nutzungen zugelassen seien, die auf Grund der unmittelbaren Nähe zur vorhandenen Wohnbebauung am Uferweg Einschränkungen unterliegen könnten. Folgerichtig ist also doch von Gewerbe- sowie Sport- und Freizeitlärm auszugehen. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die Gemeinde im Südosten des Planungsgebietes ein kleines Teilstück von diesem abgetrennt und zeitgleich mit einem Gewerbebetrieb beplant hat (Bebauungsplan Nr. 25 - Sportboot- und Servicestation). Die Aufspaltung des einheitlichen Plangebietes erfolgte willkürlich, um eine Umweltprüfung zu vermeiden und vollendete Tatsachen für die weitere Planung zu schaffen. Auf jeden Fall ist die Lärm- und Schadstoffbelastung durch den benachbarten Gewerbebetrieb (Schweiß-, Lackier- und Laminier-Arbeiten mit Freisetzung von Lärm und Schadstoffen) einschließlich des Ver- und Entsorgungsverkehrs in die Planung einzubeziehen. Bereits jetzt verursacht der Verkehr mit Bootsanhängern zu den Steganlagen mit einer provisorischen Slip-Anlage (Bebauungsplan Nr. 17) eine erhebliche Lärmbelästigung. Diese Emissionen werden ansteigen, da die Gemeinde den Bau einer weiteren Steganlage und einer befestigten Slip-Anlage, unter anderem auch für den Gewerbebetrieb plant. Auf die Emissionen auf Grund des Türenschlagens und der Lautäußerungen von Veranstaltungsbesuchern, insbesondere in den Abend- und Nachtstunden wurde bereits hingewiesen. Sodann ist auch bei der geplanten Minigolfanlage von erhöhten Lärmemissionen auszugehen. 7.3/d	Zu 7.3.d. Im Zusammenhang mit dem Gliederungspunkt Gewerbe- sowie Sport- und Freizeitlärm ist hier klarzustellen, dass tatsächlich derzeit weder Gewerbe- und Freizeitlärm vorhanden sind. Dies betrifft Seite 23. Im Gegensatz dazu ist auf Seite 28 von der Planung die Rede. Bei der Ansiedlung im Planungsbereich sind die umgebenden Schutzwürdigkeiten entsprechend zu beachten. Nichts anderes ist auch Gegenstand der Planunterlagen. Die Planung des Bebauungsplanes Nr. 25 ist als reine vorhabenbezogene Planung zu betrachten. Der Bebauungsplan Nr. 23 gilt als Angebotsplanung. Insofern ist hier keine Willkür in der Planungsaktivität der Gemeinde zu sehen. Eine gesamtheitliche Betrachtung unter Berücksichtigung aller Vorhaben ist Ziel der Gemeinde, um so entsprechend Konflikten entgegen zu wirken.	Zu berücksichtigen. ! Gesamtbetrachtung ist zu ergänzen, um Bebauungspläne der Umgebung. Es ist Ziel, so ist es im Bauausschuss besprochen worden, die Zielsetzungen in Bezug auf die Verkehrsbelastung zu ergänzen. Zählung des Verkehrs. Betrachtung des vorhandenen Verkehrs und der Reserven durch vorhandene Bebauungspläne, um eine entsprechende Aussage zu treffen.
	e) Schienenverkehr Die Lärmimmissionsuntersuchung bezüglich des Nutzungspotentials des Plangebietes bezieht sich auf die Zugfrequentierung bzw. den Emissionspegel des Jahres 2010. Somit bleibt völlig unberücksichtigt, dass ab 2012 ein Ausbau der ans Plangebiet angrenzenden Schienenanlagen für Hochgeschwindigkeitsfahrten mit 160 km/h durchgeführt wird. Im betrachteten Jahr 2010 fuhren die Züge mit etwa 50 km/h am Plangebiet vorbei. In einem Lärmschutzgutachten müssen die tatsächlichen (aktuellen) sowie die unmittelbar bevorstehenden Emissionen berücksichtigt werden. Der Rückgriff auf veraltete nicht mehr einschlägige Zahlen ist fehlerhaft. 7.3/e	Zu 7.3.e. Das Schallgutachten geht von Daten für den Prognose-Zeitraum 2025 aus. Insofern werden diese Belange zurückgewiesen. Unabhängig davon wird die Geschwindigkeit geprüft.	Zur Kenntnis zu nehmen.
	f) Baubedingte Auswirkungen Die Gemeinde hat Anfang 2012 damit begonnen, das eigentlich denkmalgeschützte Silo-Gebäude zu entkernen, um mit dem Verkauf der Metallbestandteile Einnahmen zu erzielen. Sodann vermietete die Gemeinde Flächen des Plangebietes - als Zufahrt für die Verladung von Baumaterialien (Schotter, Erde, Betonteile, Baumaschinen) sowie zu deren Lagerung, - zur Einrichtung von Büro-Containern sowie einer Wohnwagen-Siedlung für Bauarbeiter, was jeweils mit erheblichen Lärmbelästigungen verbunden war. Ebenso wird das Plangebiet von der Gemeinde als Baustofflager genutzt. Die Zerstörung von Grünflächen und das jetzige verwahrloste Aussehen (S. 10 f) des Plangebietes ist auf die Aktivitäten der Gemeinde zurückzuführen. Bei sämtlichen im Plangebiet ausgeführten Arbeiten – einschließlich der für Gemeindezwecke veranlassten Lagerung von Baustoffen und Bauschutt – wurden die Vorgaben des Lärm- und Immissionsschutzes sowie zum Schutz der Nachtruhe 7.3/f	Zu 7.3.f. Die Gemeinde wird ihr Handeln gesetzeskonform für den Bestand und für die Planung beachten.	Zur Kenntnis zu nehmen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	beharrlich missachtet. Von einem künftigen gesetzeskonformen Verhalten kann nicht ausgegangen werden. **4. Fehlende Verträglichkeit mit der angrenzenden Wohnbebauung** Die vorgesehene Art der Bebauung widerspricht dem Gebietscharakter des angrenzenden Wohngebietes. In Bezug auf die benachbarte Wohnbebauung und die ursprüngliche Industriebebauung ist die geplante Veranstaltungshalle maßstäblich überdimensioniert. Es handelt sich um eine kernbereichstypische Vergnügungsstätte, die im Bereich von Wohngebieten unzulässig ist. Es besteht eine grobe Unverträglichkeit der Bebauung mit dem Bestand. Es ist ein Hallenbau mit einer Gesamthöhe von 8 m über Straßenniveau geplant, welcher mit der benachbarten Gebäudestruktur völlig unverträglich ist. Hinzu kommt die fragwürdige Nutzungsausweisung als „Schank- und Speisewirtschaft“, was auf die beabsichtigte unzulässige Nutzung als Diskothek schließen lässt. Die Planung widerspricht dem Grundsatz, dass mit Hinblick auf die Eigenentwicklung eine ortsgemäße Bebauung anzustreben ist. Die maximal verträgliche Gebäudehöhe entlang des Uferweges ist auf Grund der Umgebungsbebauung auf höchstens zwei Geschosse zu begrenzen. Weiterhin wäre der Baukörper gestalterisch, in Dachform und Verwendung der Materialien (roter Backstein) an die benachbarten Gebäude im SO 1.2 sowie die angrenzende Wohnbebauung anzupassen. Nicht verträgliche Elemente wie große Glasflächen, glänzende Metallverkleidungen oder eine kräftige bunte Farbgebung sind auszuschließen. Es ist aus städtebaulicher Sicht eine sinnvolle Gebietsentwicklung durch Abrundung der vorhandenen Wohnbebauung ohne Konflikte mit dem umgebenden Umfeld anzustreben. Aus den genannten Gründen widerspricht auch die Errichtung einer großflächigen Photovoltaik-Anlage an den Fassaden des Silo-Gebäudes (SO 3) in einer geschlossenen Ortschaft dem Gebietscharakter des angrenzenden Wohngebietes. **5. Fehlende Berücksichtigung des Denkmalschutzes** Fehlerhaft ist die Aussage, dass das denkmalgeschützte Gesamtensemble in seinem Erscheinungsbild gewahrt bliebe. Die Umwandlung des Silo-Gebäudes in eine Photovoltaik-Anlage durch vollständige Beplankung der südlichen dem Schweriner See zugewandten Seiten führt zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes. Ebenso führt die Errichtung der überdimensionierten Veranstaltungshalle zu einer Unverträglichkeit mit den Belangen des Denkmalschutzes. Die Gebäude im SO 1 bilden ein harmonisches und einzigartiges Ensemble, das zu sehr großen Teilen bis heute erhalten ist. Obwohl das Silo-Gebäude von anderen Bedingungen und Vorgaben geprägt ist, kommt mit ihm die ursprüngliche Nutzung des Geländes als Mühle und Getreidespeicher zum Ausdruck. Beim Denkmalschutz handelt es sich um eine „übergeordnete Zielsetzung“, die nicht mit dem Selbstverwaltungsrecht der Gemeinde abgewogen werden kann. Dies werden sicher auch die verantwortlichen Träger öffentlicher Belange mitteilen. Die bestehende Planung verwendet die „ausdrückliche Anerkennung des Denkmalschutzes“ lediglich dazu, um die nicht erforderliche Beplanung des Gebietes zur rechtfertigen. In der Planung selbst werden die Belange des Denkmalschutzes sowie des Orts-und Landschaftsbildes dann völlig außer Acht gelassen und missachtet. Die Planung setzt sich nicht grundsätzlich mit dem Denkmalschutz und	7.4 7.5	Zu 7.4. Die Gemeinde widerspricht den Spekulationen. Die Nutzungen sind gemäß Festsetzungskatalog der Angebotsplanung zu betrachten. Dabei ist der Nachbarschaftsschutz zu berücksichtigen. Im Zusammenhang mit der Gestaltung sind eine denkmalschutzverträgliche und eine immissionsschutzverträgliche Bauausführung zu regeln. Die Anforderungen der vorhandenen Bebauung werden beachtet. Zu 7.5. Die Gestaltungsfestlegungen wurden noch nicht getroffen. Die Abstimmungen mit der Denkmalpflege hierzu sind entsprechend zu führen. Die Spekulation zur Veranstaltungshalle wird zurückgewiesen. Denkmalschutzgerechte Entwicklungen sind vorgesehen. Die Unterlagen sind entsprechend anzupassen und zu ergänzen.	Zur Kenntnis zu nehmen. Zu berücksichtigen. ! Gemäß Abstimmung im Bauausschuss ist die Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde zu führen. Dies hat auch im Zuge von konkreten Abstimmungen zu erfolgen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	seinen Konsequenzen auseinander und verwendet dessen Anerkennung nur als Vorwand. Es liegen keine fachlichen Untersuchungen zu den Denkmalen sowie zu den Möglichkeiten ihres Erhalts und den Aufwendungen hierzu vor. Es werden keine Aussagen dazu getroffen, welche Maßnahmen zum Erhalt rechtlich erforderlich sind. Das alte Mühlengebäude (SO 1.1) soll als „Lärmschutzwand" dienen, ohne dass irgendwelche Erhaltungs- oder Nutzungskonzepte vorliegen. Das Silo-Gebäude soll, ohne auch nur mit einer Silbe auf den Denkmalschutz einzugehen, derart umgestaltet werden, dass eigentliches Planungsziel nur die Aufhebung des Denkmalschutzes sein kann. 7.5.		
	6. Fehlender Schutz des Mikroklimas Bauleitpläne sollen das Mikroklima schützen. Fehlerhaft ist die Einschätzung, dass sich Eingriffe in stadtklimatisch relevante Flächen nicht ergäben. Tatsächlich werden durch die geplanten Anlagen weitere Freiflächen versiegelt. Dies ergibt sich aus der Beschreibung der Planung zum zukünftigen Flächenbedarf. Die Gegenüberstellung der derzeitigen Flächennutzung der überplanten Flächen – die Flächenbilanz – fehlt. Somit ist eine Bewertung des B-Planes allein anhand der Planunterlagen nicht möglich. Sowohl die Beschreibung der Ist-Situation als auch die Beschreibung beziehungsweise Erläuterung der einzelnen Vorhaben und ihre Auswirkungen sind qualitativ unzureichend. 7.6.	Zu 7.6. Die Gemeinde wird die Planung auch in Bezug auf die Grundfläche präzisieren. Für den Erhalt des Mikroklimas werden auch entsprechende Grünflächen bewahrt. Eine Entwicklung ist vorgesehen.	Teilweise zu berücksichtigen.
	7. Fehlende Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes Die Planung berücksichtigt nicht bzw. nicht in ausreichendem Maße die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Es wurde fehlerhaft von der Durchführung einer Umweltprüfung abgesehen. Fehlerhaft ist die Aussage, dass die Auswirkungen auf den Naturhaushalt als gering einzuschätzen seien. Ebenso fehlerhaft ist die Einschätzung, dass der ökologische Wert des Planungsraumes als gering einzustufen sei. Die Relevanzprüfung (S. 33 ff) ist völlig unzureichend. An den bereits im Silo-Gebäude aufgenommenen Entkernungsarbeiten wird deutlich, dass keinerlei Absicht besteht, wildlebende geschützte Tierarten festzustellen. Es besteht sodann keinerlei Nutzungsdruck durch die benachbarten Frequentierungen eben so wenig wie ein Prädatorendruck von Hunden und Katzen. Lediglich eine Familie, die im SO 1 wohnt, führt ihren Hund auf dem umzäunten Plangebiet spazieren. 7.7. Die von den Vorhaben betroffenen Biotope sowie die im Umfeld gelegenen Vogelschutzgebiete und die Auswirkungen auf diese sowie der Artenschutz und die Konsequenzen aus der Lage des Bebauungsplangebietes wurden nur unzureichend berücksichtigt bzw. falsch bewertet. Es fehlen Ausgleichsmaßnahmen sowie Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen. Die Lebensstätten wildlebender geschützter Tierarten dürfen nicht beeinträchtigt werden. Die vorgesehene Bebauung beeinträchtigt Tiere, die laut Roter Liste besonders geschützt sind. Somit sollte jeglicher Eingriff in die Natur auch unter diesem Gesichtspunkt vermieden werden. Die Planung schädigt den Lebensraum besonders geschützter Fledermausarten. Als Kriterien des Naturschutzrechts ist die Vermeidung eines Eingriffs in Natur und Landschaft und insbesondere einer Beeinträchtigung gesetzlich geschützter Arten angesprochen. Mit der vorliegenden	Zu 7.7. Im Zusammenhang mit den Belangen des Umweltschutzes wird die Nachweisführung für die Anwendbarkeit des Verfahrens nach § 13a BauGB, Innenentwicklung vor Außenentwicklung, geführt. Beim Artenschutz wurden bereits Nachweise im Zusammenhang mit den erfolgten Abrissarbeiten geführt. Die faunistischen und floristischen Erkenntnisse in Bezug auf den Artenschutz sind im Planverfahren zu beachten. Der Innenentwicklung ist Vorrang vor der Außenentwicklung zu geben. Die FFH-Verträglichkeit ist nachzuweisen. Die artenschutzfachliche Betrachtung ist durchzuführen. Darüber hinaus sind die Belange des Baumschutzes zu beachten. Die Belange werden berücksichtigt.	! Belange des Artenschutzes sind entsprechend zu beachten. Dies hat im Zuge der Abschichtung zu erfolgen, Bebauungsplan, Bauvorhaben… Das Einmaß der Bäume soll in dem unbedingt erforderlichen Ausmaß erfolgen, um die Abstimmungen mit der Behörde zu führen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Planung wird in die Lebensräume geschützter Tierarten eingegriffen; die Nahrungshabitate von auf dem Mühlengelände lebenden Mauerseglern, Sperbern und zahlreichen Fledermausarten sind von den Anlagen und sonstigen Landschaftsveränderungen in dessen Folge betroffen. Es wurde lediglich erkannt, dass die im Plangebiet vorhandenen Habitate von Rauch- und Mehlschwalben dem artenschutzrechtlichen Tatbestand unterfallen. Es liegt eine fehlende Standorteignung wegen Konflikten mit dem Artenschutzrecht vor. Die Verwirklichung der Planung würde artengeschützte Tierarten aus ihrem Brut- bzw. Fortpflanzungshabitaten vertreiben, ihr Nahrungsbiotop einschränken bzw. vernichten und damit einen Fortbestand der Art an diesem Standort infrage stellen. Betroffen sind u.a. artengeschützte Fledermausarten. Im Plangebiet sind fledermausgünstige Strukturen und Habitate vorhanden. Die gebotene artenschutzrechtliche Prüfung muss auch die von der FFH-Richtlinie in Anhang IV umfassten streng zu schützenden Tier- und Pflanzenarten von gemeinschaftlichem Interesse berücksichtigen. Biotope solcher streng geschützten Arten werden im Rahmen der geplanten Baumaßnahme zerstört. Der bestehende Erhaltungszustand wird durch die Baumaßnahme verschlechtert. Bei in den nach § 52 Abs. 2 BNatSchG angesprochenen Regelungen, die Rechtsverordnungen vorbehalten sind, handelt es sich insbesondere um die Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV), die zwischenzeitlich durch die Verordnung vom 15. Februar 2005 (BGBl. I S. 258, 896) neu gefasst wurde. In § 1 BArtSchV und in deren Anlage 1 sind die in Spalte 3 mit einem Kreuz (+) bezeichneten Tier- und Pflanzenarten unter „strengen Schutz“ gestellt. Es erfolgte keine Kartierung und keine methodische korrekte Erfassung der geschützten Arten einschließlich eines Netzfanges und der Besenderung der gefangenen Tiere. Eine Kartierung erst im Rahmen der Baumaßnahmen (S. 40) durchzuführen, ist nicht ausreichend. Fehlerhaft ist die Auffassung, dass Festlegungen erst erforderlich seien, wenn Wochenstuben, Sommer- und Winterquartiere von Fledermäusen festgestellt werden. Bereits bei den Entkernungsarbeiten im Silo-Gebäude wurden Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten von Fledermäusen beschädigt und zerstört, ohne dass irgendwelche Festlegungen erfolgt wären. Insoweit wird dies auch bei den weiteren Baumaßnahmen nicht geschehen. Es fehlt völlig an der erforderlichen fledermauskundlichen Erkundung des Plangebietes. Für die Planung wurden keine Grundlagendaten zu artspezifischen Habitaten bzw. Korridoren erhoben. Durch die geplanten Baumaßnahmen werden Biotope, die für dort wild lebende Tiere und wild wachsende Pflanzen der streng geschützten Arten nicht ausgleichbar bzw. ersetzbar (§ 19 Abs. 3 S. 2 BNatSchG) sind, zerstört. Zwar zielt die Planung nicht direkt auf ein Nachstellen, Fangen, Verletzen, Töten oder der besonders oder streng geschützten Arten oder die Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung der Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten ab. Dies gilt auch für das Abschneiden, Abpflücken, Aus- oder Abreißen, Ausgraben, Beschädigen oder Vernichten von besonders oder strengen geschützten Pflanzen. Dennoch kann es bei den anlage-, bau- oder betriebsbedingten Auswirkungen des Vorhabens zur Überbauung von Flächen kommen, auf denen streng oder besonders geschützte Arten vorkommen. Ausgehend von dem Ziel der oben genannten besonderen Vorschriften, die Arten wild lebender Tiere und wild wachsender Pflanzen zu erhalten, dürfen in der Planung die für besonders geschützten oder vom Aussterben bedrohten Tier- und		

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Pflanzenarten erlassenen Schutzvorschriften nicht verletzt werden. Dieser materiell-rechtlichen Vorgabe trägt der vorliegende Entwurf nicht Rechnung. Das ehemalige Mühlengebäude sowie des ehemalige Silo-Gebäude dienen bedrohten Fledermausarten als Sommer- und Winterquartier, wobei weitere Sommerquartiere in einem Radius von 40 km um das Winterquartier liegen können. Durch das Vorhaben sind Beeinträchtigungen der Aktionsräume und der Korridore für Austausch- und Wechselbeziehungen durch die Baumaßnahmen und die direkte Flächeninanspruchnahme sowie Zerschneidungs- bzw. Störungswirkungen zu erwarten. Die zentralen Jagdhabitate wurden nicht untersucht. Von einem Verlust bedeutender Aktionsräume der Fledermäuse ist aber auszugehen. Relevante Beeinträchtigungen der potentiellen Paarungsquartiere sind zu erwarten. Schädigungen und/oder Störungen der Wohn- oder Zufluchtsstätten sind sehr wahrscheinlich. Individuenbezogen besteht daher das Risiko der Schädigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten bzw. von Störungen insbesondere während der Fortpflanzungszeiten. Beeinträchtigungen der Aktionsräume sowie der Korridore für Austausch- und Wechselbeziehungen werden durch Zerschneidungs- und Störwirkungen geschädigt und eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population bewirkt. Darüber hinaus sind Beeinträchtigungen der Aktionsräume durch Störung und Irritation zu erwarten. Mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit werden keinerlei Feststellungen zu Quartieren, Wochenstuben oder Nestern von Fledermäusen kurz vor Aufnahme von Baumaßnahmen erfolgen. Dies zeigt sich deutlich an den bereits aufgenommenen Entkernungsarbeiten im Silo-Gebäude. Somit ist eine Kartierung und Erkundung bereits in der Planungsphase erforderlich, bevor mit der Zerstörung von Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten von Fledermäusen vollendete Tatsachen geschaffen werden. Fehlerhaft wird auf einen Erhalt der am Planungsgebiet entlang verlaufenden Allee aus Rosskastanien verzichtet, obwohl diese schutzbedürftig ist (§ 19 NatSchAG M-V). Bereits bei den begonnenen Umsetzungen der Bebauungspläne Nr. 22 – Uferweg – und Nr. 25 - Sportboot- und Servicestation – erfolgten willkürliche Fällungen der Alleebäume am Uferweg, ohne dass es zu Nachpflanzungen kam. Auch dass sich die Kastanienallee „lückig“ darstellt, ist auf Fällungen und fehlende Nachpflanzungen zurückzuführen. Der Erhalt der Allee ergibt sich nicht aus den Planungsunterlagen, muss jedoch in die Planung einfließen. **8. Fehlende Berücksichtigung des Gesundheitsschutzes** Die elektromagnetische Strahlung der benachbarten Bahnoberleitungen sowie die von der Gemeinde jetzt auch planerisch festgesetzten Mobilfunkanlagen auf dem Silo-Gebäude können die Gesundheit sowie das Wohlbefinden beeinträchtigen. Der Plan unterschätzt, dass vom Betrieb der am Plangebiet verlaufenden Bahn-Oberleitungen und der im Plangebiet befindlichen Mobilfunksendeanlagen schädliche Umwelteinwirkungen i.S. des § 3 Abs. 1 Bundesimmissionsschutzgesetz zu Lasten der Nutzer der geplanten Anlagen sowie der Anwohner ausgehen. Denn die magnetischen Felder der Bahn-Oberleitungen und die Strahlung der Mobilfunksendeanlagen erzeugen Immissionen, die nach Art, Ausmaß und Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile beziehungsweise erhebliche Belästigungen für die Nachbarschaft herbeizuführen.	7.2. 7.8.	Zu 7.8. Im Zusammenhang mit dem Gesundheitsschutz sollen die Belange betrachtet werden. Die Mobilfunkanlagen sind zulässig. Dabei ist darauf einzugehen, dass sie im Rahmen des Zumutbaren mit gesundheitlichen Anforderungen zu überprüfen sind. Angesprochene Belange sind im erforderlichen Umfang zu betrachten. In Ermangelung des konkreten Ansiedlungsfalls kann eine weitergehende gutachterliche Prüfung hier nicht vorgenommen werden.	Teilweise zu berücksichtigen. Gutachten zu elektromagnetischen Belangen im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens. Gemäß Empfehlung des Bauausschusses sollen Entscheidungen zum Baurecht auf der konkreten Ebene der Antragstellung geführt und geprüft werden. Anforderungen an gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse sind zu gewährleisten. Die Gemeinde ist als Grundstückseigentümer in einer recht einflussreichen Position.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Bei den Oberleitungen der Bahnanlagen entstehen magnetische Felder unter anderem ringförmig um die stromdurchflossenen Leiter. Das Magnetfeld setzt einen Stromfluss voraus und hängt von der Stromstärke ab, jedoch nicht von der Spannung. Die Einheit der magnetischen Feldstärke ist A/m (Ampere pro Meter), davon abgeleitet ist die magnetische Induktion (Erregung elektrischer Ströme und Spannungen durch bewegte Magnetfelder) T (Tesla). Die Größe der Feldstärkeabnahme mit der Entfernung ist unter anderem von der Kompensation abhängig. Magnetische Felder durchdringen beinahe alle Materialien ungehindert. Die magnetische Feldstärke bzw. Flussdichte nimmt zu oder ab durch z. B.: - die Höhe der Stromstärke - den Phasenwinkel - die Anordnung (Entfernung) der stromführenden Hin-und Rückleiter zueinander - (Kompensationseffekte) - Ausgleichsströme auf elektrisch leitfähigen Rohren, Schutzleitern, im Erdreich - die Qualität von Kompensations- und Abschirmmaßnahmen - Abstand zu Feldverursachern. Bahnstrom kann Dächer und Fassaden aufladen und in Schwingung versetzen. Felder von SBB und Eisenbahnen mit hoher Energiedichte können krank machen. Die elektromagnetischen Felder der Oberleitungen können Bauteile wie Fassaden und Dächer und sogar ganze Gebäude durch Induktion elektromagnetisch aufladen. Es sind Fälle bekannt, bei denen Bauteile in Schwingungen versetzt wurden und es zu hörbaren Tönen aus der Resonanz der Felder zur Baumasse kam. Das starke elektromagnetische Feld, das in der Schweiz zum Beispiel von Leitungen der SBB ausgeht, hat eine hohe Energiedichte, so dass elektrische Energie, wie bei einem Transformator in den Zellen induziert wird. In der Nähe zu Hochspannungsleitungen und Bahnoberleitungen ist das gehäufte Auftreten von kindlichen Leukämien bzw. von Krebs bei Erwachsenen belegt. Die Expositions-Wirkungsbeziehungen sind unabhängig vom Alter, der Urbanisierung oder dem sozioökonomischen Status. Insbesondere der Zusammenhang zwischen magnetischen Feldern und kindlichen Leukämien war und ist Gegenstand epidemiologischer Forschungen. Der Entwurf des Nationalen Strahlenschutzkomitees (NCRP) der USA empfiehlt im Frequenzbereich von nahe 0 Hz bis 3 kHz als „Option 2" Expositionsrichtwerte von 0,2 µT(200 nT) für die magnetische Flussdichte (NCRP 1995). Für künftige Planungen empfiehlt der Entwurf, Wohnungen, Kindergärten und Schulen nicht in Zonen mit magnetischen Flussdichten über 0,2 µT(200 nT) zu bauen bzw. sollten neue Leitungen bei bestehenden Gebäuden eine magnetische Flussdichte von 0,2 µT(200 nT) nicht überschreiten. Die ICNIRP-Richtlinie (ICNIRP 1998) basiert auf kurzfristigen, unmittelbaren gesundheitlichen Auswirkungen wie z. B. der Reizung peripherer Nerven und Muskeln, Schocks und Verbrennungen, die durch Berührung leitfähiger Objekte verursacht werden und erhöhten Gewebetemperaturen, die aus der Absorption von Energie während der Exposition durch EMF resultieren. Der für den Frequenzbereich von 25 Hz bis 800 Hz empfohlene Referenzwert für die Exposition der Allgemeinbevölkerung beträgt für magnetische Wechselfelder 5/f. Bei f = 50 Hz ergibt sich 5/0,050 kHz = 100 µT(100.000 nT). Bei höheren Frequenzen sinkt der Referenzwert. 1999 wurde vom National Institute of Environmental Health Sciences (NIEHS 1999) der USA ein Bericht zu Gesundheitseffekten elektrischer und magnetischer Felder im Frequenzbereich der Stromversorgung herausgegeben.	7. 7.8		

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Darin kommt die Gruppe zum Schluss, dass die Exposition gegenüber „Powerline Frequency ELF-EMF“ ein mögliches Karzinogen darstellt. Eine Empfehlung des Berichtes ist, dass das NIEHS den Energieversorgern empfiehlt, die gegenwärtige Praxis der Expositionsreduktion bei der Situierung von Stromleitungen fortzusetzen und die Erforschung zur Reduktion der Entstehung magnetischer Felder bei Übertragungs- und Verteilungsleitungen fortzusetzen, ohne dabei neue Gefährdungen zu generieren. Im Juni 2001 überprüfte eine Arbeitsgruppe wissenschaftlicher Experten auf Einladung der International Agency for Research on Cancer (IARC), einer Teilorganisation der WHO mit Sitz in Lyon, Studien über die Kanzerogenität von statischen und niederfrequenten elektrischen und magnetischen Feldern (IARC 2002). Anhand der Standardklassifizierung der IARC, die an Menschen und Tieren sowie in Laborversuchen festgestellte Befunde abwägt, wurden niederfrequente magnetische Wechselfelder auf Grund von epidemiologischen Studien über kindliche Leukämien als möglicherweise krebserregend für den Menschen eingestuft (Einstufungs-Gruppe 2B). Auf dem Silo-Gebäude befanden sich nach Auskunft der Bundesnetzagentur vom 01.04.2012 zu diesem Zeitpunkt insgesamt 16 Mobilfunk-Sendeantennen. Zur Erzielung von Einnahmen plant die Gemeinde, die Anzahl der Antennen noch zu erhöhen. Es ist zu befürchten, dass sich die Dauerbestrahlung dieser Sendeanlagen nachteilig auf die Gesundheit der Anwohner auswirkt. Es liegen Hinweise vor, dass elektromagnetische Bestrahlung durch Mobilfunk-Sendeantennen das Risiko für Leukämie und Hirntumoren erhöht. Weiterhin führen Mobilfunkantennen zu einer starken Wertminderung bei benachbarten Immobilien. Die Ergebnisse der bereits abgeschlossenen epidemiologischen Untersuchungen im Hochfrequenzbereich von Mobilfunk-Sendeantennen sind als ernst zu nehmende Hinweise auf ein erhöhtes Krebsrisiko (vor allem Leukämie und Gehirntumore) als Folge gepulster oder ungepulster elektromagnetischer Bestrahlung zu werten. Auf der experimentellen Seite gibt es etliche Untersuchungen, bei denen nicht-thermische Effekte festgestellt wurden. Viele dieser Effekte wurden bereits deutlich unter den derzeit gültigen Grenzwerten beobachtet. Sie reichen von veränderten Hirnströmen (EEG) über die erhöhte Durchlässigkeit der Blut-Hirn-Schranke, die das Gehirn vor dem Eindringen von Fremdstoffen schützt, der Ausschüttung von Stresshormonen und Einflüssen auf die Zellkommunikation, Schwächung des Immunsystems bis zur Abnahme der Fruchtbarkeit. Im Rahmen einer EU-geförderten Studie wurde 2004 festgestellt, dass Hochfrequenzstrahlung selbst unterhalb des für die Handynutzung gültigen Grenzwerts Doppelstrangbrüche an der DNS verursacht – ein wesentlicher Faktor der Krebsentstehung. Eine von drei niederländischen Ministerien beauftragte und im September 2003 abgeschlossene Studie zeigt besonders bei UMTS-Feldern deutliche Auswirkungen auf das gesundheitliche Wohlbefinden. Getestet wurde bei rund einem Tausendstel des deutschen Grenzwerts, einer Strahlenbelastung, wie sie in Wohnungen mit nahe gelegenen Sendeanlagen durchaus auftritt. Elektrosensible litten statistisch signifikant unter Schwindel, Unwohlsein, Nervosität, Brustschmerzen/Atemnot, hatten ein Kribbeln oder lokales Taubheitsgefühl und Konzentrationsstörungen. Zu 2.8		

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss

Bei Personen, die angaben, normalerweise nichts von Elektrosmog zu spüren, wurde neben Anzeichen erhöhter Gehirnaktivität ein „Gefühl der Unzulänglichkeit“ statistisch signifikant festgestellt. Das niederländische Wirtschaftsministerium beurteilte die Ergebnisse als „alarmierend“, das Bundesamt für Strahlenschutz bewertet die Studie des „renommierten Forschungslabors“ in einer vom Umweltinstitut München e.V. angeforderten Stellungnahme vom 11.11.2003 als „sorgfältig durchgeführt“.

Eine zusätzliche Qualität der Bestrahlung wird mit den bereits auf dem Silo-Gebäude zum Einsatz kommenden LTE-Sendeanlagen erreicht.

Die bundesdeutschen Grenzwerte für die elektromagnetische Belastung durch Mobilfunk-Sendeantennen orientieren sich an den Empfehlungen der „Internationalen Strahlenschutzkommission“ (ICNIRP) und berücksichtigen nur thermische Wirkungen, also die Erwärmung von Körpergewebe. Mit dem Hinweis, die Zahl der epidemiologischen Studien in diesem Bereich sei noch zu gering, werden ihre Ergebnisse bei der Berechnung von Grenzwerten bisher nicht berücksichtigt. Die bereits vorliegenden Forschungsergebnisse haben zum Beispiel Italien veranlasst, seine Grenzwerte auf ein Hundertstel der deutschen zu senken. Im Salzburger Land liegen sie sogar nur noch bei einem Zehntausendstel.

Nach Auskunft der Auskunft der Bundesnetzagentur vom 01.04.2012 sind zu den damals vorhandenen 16 Mobilfunk-Sendeantennen auf dem Silo-Gebäude, die sich auf 34,9 bis 44,5 m Höhe befanden ein horizontaler Sicherheitsabstand von 26,23 m und ein vertikaler Sicherheitsabstand von 6,58 m einzuhalten. Diese systembezogenen Sicherheitsabstände widersprechen den Planungen zum Silo-Gebäude (SO 3). Innerhalb des Sicherheitsabstandes ist die Errichtung eines Staffelgeschosses mit Dachterrasse unzulässig.

Auszug des Antwortschreibens der Bundesnetzagentur

„...Für den von Ihnen genannten Standort ergeben sich daraus die folgenden Grenzwerte und die entsprechenden Systembezogenen Sicherheitsabstände.

Sendeantenne	Montagehöhe über Grund [m]	Hauptstrahlrichtung (HSR) in °	Grenzwert in Volt pro Meter [V/m]	Sicherheitsabstand in HSR [m]	Vertikaler Sicherheitsabstand [m]
Mobilfunk	34,9	210	42,04	5,8	1,21
Mobilfunk	34,9	330	42,04	5,67	1,18
Mobilfunk	34,9	90	42,04	5,73	1,19
Mobilfunk	37	140	59,22	3,57	0,25
Mobilfunk	37	20	59,22	3,77	0,26
Mobilfunk	37,8	260	59,22	3,41	0,24
Mobilfunk	41,6	0	38,92	8,32	2,36
Mobilfunk	41,6	120	38,92	8,32	2,36
Mobilfunk	41,6	240	38,92	8,32	2,36
Mobilfunk	44,5	0	61	7,88	1,71
Mobilfunk	44,5	0	42,05	6,7	2,02
Mobilfunk	44,5	120	42,09	6,7	2,02
Mobilfunk	44,5	120	61	7,88	1,71
Mobilfunk	44,5	240	42,09	6,7	2,02
Mobilfunk	44,5	240	61	7,88	1,71
Mobilfunk	44,5	240	59,1	4,66	1,09

„

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Insgesamt überschreitet die im Plangebiet gemessene Strahlung der Bahnoberleitungen und der Mobilfunk-Sendeantennen die neueren wissenschaftlichen Empfehlungen. Es wird die Einholung eines Sachverständigengutachtens zu den Gesundheitsrisiken der Bahnoberleitungen und der Mobilfunkanlagen im Plangebiet beantragt, wobei die Untersuchung zusätzlich auch die Risiken von Transienten und Oberwellen berücksichtigen soll. Das Gutachten wird darlegen, dass strengere Schutzvorschriften gegen die Strahlung unter Berücksichtigung der Risiken von Transienten und Oberwellen geboten sind. 7.4 7.8. Es wird gefordert, dass die Kennzeichnung von Flächen im B-Plan den tatsächlichen Nutzungen entspricht; die unter den Mobilfunksendeanlagen liegenden Flächen sind entsprechend anders zu widmen. **9. Fehlende Kompensation des planbedingten Eingriffes** Die Einschätzung, dass die Ermittlung des Eingriffes und der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich sei, ist fehlerhaft. Entgegen der Begründung finden eine erhebliche Vernichtung von Grünflächen und eine zusätzliche Versiegelung in erheblichem Ausmaß statt. Der planbedingte Eingriff ist zu kompensieren. Diese Planung ist insoweit defizitär. Dies erschließt sich aus einer Gegenüberstellung von Inanspruchnahme, Beeinträchtigung oder Zerstörung von Umweltbestandteilen und den nicht vorgesehenen umweltverbessernden Maßnahmen. Nicht kompensierte Eingriffsmaßnahmen und fehlender Bestandsschutz betreffen unter anderem die Befestigung und Versiegelung von Flächen für die Errichtung von Parkplätzen vor dem Silo-Gebäude sowie durch den Bau der Veranstaltungshalle und der Minigolfanlage. Dem massiven und großflächigen Eingriff durch die Bebauung des Silo-Gebäudes und Errichtung der Veranstaltungshalle in Boden, Landschaftsbild, Artenpotenzial usw. stehen keine Ausgleichsmaßnahmen in einer gebotenen qualitativen und quantitativen Dimension gegenüber. 7.9. Die Vernichtung von Grünflächen für die geplante Minigolfanlage ist zu 1: 1 zu kompensieren. Der Gehölzbestand der Straßenbäume (Rosskastanienallee) am Plangebiet ist zu erhalten. Die Umsetzung der Bebauungspläne Nr. 22 - Uferweg (Hotelanlagen) - und Nr. 25 - Sportboot- und Servicestation (Werft) – jeweils am Uferweg zeigt jedoch, dass Teile des Bestandes der Alleebäume – mit Zustimmung der Gemeinde oder sogar von der Gemeinde selbst – ohne Ersatzpflanzungen gefällt wurden. Ebenso wurde im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 17 - Ferienhausgebiet - vorsätzlich ein schützenswerter Ulmenbestand am Schweriner See vernichtet, ohne dass bisher eine Kompensation erfolgte. In dem Ortsteil Gallentin wurde 2012 für den Neubau der Straße zum See mit Zustimmung der Gemeinde eine schützenswerte Eibenallee gerodet. Auch hierfür erfolgte keinerlei Kompensation. Der Straßenbaumbestand ist entgegen diesen Zielsetzungen dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.	Zu 7.9. Im Zusammenhang mit der Innenentwicklung vor Außenentwicklung wird gesetzlich geregelt, dass keine Eingriffs- und Ausgleichsregelung erforderlich ist. Unabhängig davon sind die Belange des Baumschutzes zu beachten. Vorhaben unabhängig vom Bebauungsplan Nr. 23 werden hier nicht gesondert behandelt. Eine Eingriffs-/Ausgleichsregelung ist nicht notwendig.	Nicht zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	10. Fehlende Berücksichtigung der Wertminderung von Wohngebäuden Den Anwohnern von Plangebieten steht als „Plannachbarn“ gegenüber der planenden Gemeinde ein Anspruch auf gerechte Abwägung ihrer privaten Belange zu. Bauplanerische Festsetzungen, die an das Plangebiet angrenzende Grundstücke betreffen, sind an den Inhalts- und Schrankenbestimmungen des Grundrechts auf Eigentum, Art. 14 Grundgesetz zu messen. Insbesondere die aus der Planung resultierenden Lärmbeeinträchtigungen, die Festsetzung von gesundheitsgefährdenden Mobilfunk-Sendeantennen sowie die starke Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und der Umgebungsbebauung führen zu einer Minimierung der Wohnqualität und damit zu einer erheblichen Wertminderung der angrenzenden Wohngebäude. Dabei handelt es sich um einen abwägungserheblichen Belang. 7.10. Mit freundlichem Gruß die Anwohner des Uferwegs Burkhardt Steinhagen, Uferweg 3, 23996 Bad Kleinen Ellen Steinhagen, Uferweg 3, 23996 Bad Kleinen Edith Steinhagen, Uferweg 3, 23996 Bad Kleinen Stefan Steinhagen, Uferweg 5, 23996 Bad Kleinen Martin Steinhagen, Uferweg 5, 23996 Bad Kleinen Joachim Prehn, Uferweg 11, 23996 Bad Kleinen Elke Prehn, Uferweg 11, 23996 Bad Kleinen 7.11. Dr. Michael Eckert, Uferweg 12, 23996 Bad Kleinen Charlotte Eckert, Uferweg 12, 23996 Bad Kleinen Heinz Liedtke, Uferweg 13, 23996 Bad Kleinen Olga Liedtke, Uferweg 13, 23996 Bad Kleinen Björn Liedtke Uferweg 13, 23996 Bad Kleinen Fritz Meier, Uferweg 14, 23996 Bad Kleinen	Zu 7.10. Der Gesetzgeber hat die Anforderungen an die Bauleitplanung geregelt. Diesen Anspruch wird die Gemeinde in Anwendung des § 1 BauGB erfüllen. Unter dem Gesichtspunkt, dass der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung Raum gegeben wird, hält die Gemeinde an ihren Planungszielen fest. Die sachgerechte Abwägung wird geführt. Zu 7.11. Die Einwender werden zur Kenntnis genommen.	Zu berücksichtigen. Zur Kenntnis zu nehmen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Martina Meier, Uferweg 14, 23996 Bad Kleinen Horst Block, Uferweg 15, 23996 Bad Kleinen Bärbel Block, Uferweg 15, 23996 Bad Kleinen Hartmut Steinhagen, Uferweg 16, 23996 Bad Kleinen Sieglinde Steinhagen, Uferweg 16, 23996 Bad Kleinen Hendryk Steinhagen, Uferweg 16, 23996 Bad Kleinen Claudia Steinhagen, Uferweg 3, 23996 Bad Kleinen [illegible]		

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom IV.3	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Charlotte und Dr. Michael Eckert Uferweg 12 23996 Bad Kleinen Charlotte und Dr. Michael Eckert, Uferweg 12, 23996 Bad Kleinen Amt Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen für die Gemeinde Bad Kleinen Bauamt Am Wehberg 14 23972 Dorf Mecklenburg Bad Kleinen, den 22.12.2012 **vorab per Fax: 038423 581114** Zwei Kopie per LVB Bgm. **Einwendungen gegen den Entwurf des Bebauungsplanes der Gemeinde Bad Kleinen Nr. 23 für das Gebiet „Mühle“** Sehr geehrte Damen und Herren, wir erheben **E i n w e n d u n g e n** gegen den oben bezeichneten Bebauungsplan. **I. Fehlende Offenlegung der tatsächlich beabsichtigten Nutzung** Im Bebauungsplan fehlt es an der Offenlegung der tatsächlich beabsichtigten Nutzung. Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung enthalten ein Sammelsurium an Nutzungen, die keine Planung erkennen lassen und die tatsächlich beabsichtigte Nutzung völlig offen lassen. Zum Teil schließen sich die angegebenen Nutzungen gegenseitig aus. Insbesondere bei der geplanten Anlage im Sondergebiet (SO) 3 mit den Grundmaßen von 20 x 40 m und einer Höhe von 8 m – welche als „Schank- und Speisewirtschaft“ umschrieben wird – ist tatsächlich eine Veranstaltungshalle vorgesehen, die nichts mit der vorgeblich geplanten fremdenverkehrslichen/ touristischen Nutzung zu tun hat. Tatsächlich soll es sich um einen Ersatzbau für die bereits existierende Sport- und Mehrzweckhalle im Gemeindezentrum handeln. Diese Halle war ursprünglich für Veranstaltungen aller Art von Diskotheken bis Silvesterfeiern vorgesehen. Allerdings ist diese Sport- und Mehrzweckhalle auf Grund von Bau- und Planungsfehlern der	Zu 1. Es handelt sich um einen Vielzahl an Unterstellungen, die an den planungsrechtlichen Zielen der Gemeinde vorbeigehen. Die Gemeinde schafft mit der Planung einen planungsrechtlichen Rahmen und für Investoren Investitionssicherheit. Die Anforderungen an Immissionsschutz sind zu beachten. Dabei ist auch insbesondere die Anforderung an § 15 Baunutzungsverordnung zu beachten. Auf die der Gemeinde unterstellten beabsichtigten Nutzungen geht die Gemeinde nicht weiter ein. Die Gemeinde nimmt die Aussagen zur Kenntnis und wird den Entwurf für die weitere Beteiligung vorbereiten und räumt dann nochmals Gelegenheit zur Stellungnahme ein.	Zur Kenntnis zu nehmen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Gemeinde mit mangelhaftem Lärmschutz ausgeführt worden und deshalb in ihrer Nutzung eingeschränkt. Die geplante Veranstaltungshalle entspricht in ihren Abmessungen der Sport- und Mehrzweckhalle im Gemeindezentrum. Da die tatsächlich beabsichtigte Nutzung der Halle als Diskothek sowie Trink- und Feierhalle in der Planung nicht offen gelegt wird, um die betroffenen Anwohner über das Vorhaben zu täuschen, wurden deren Emissionen auch fehlerhaft nicht in die Planung eingestellt. Für das SO 1.1 (ehemaliges Mühlengebäude) ist tatsächlich keine Fremdenbeherbergung und touristische Infrastruktur geplant. Dies ist auf Grund der direkten Nähe zu den Bahnanlagen auch nicht möglich. Vielmehr soll das Gebäude als „Lärmschutzwand“ für das SO 1.2 dienen. Für die Gebäude im SO 1.2 besteht ebenfalls keine Planung dahingehend, diese für Fremdenbeherbergung und touristische Infrastruktur zu nutzen. Tatsächlich werden nach Einholung von Wertgutachten die drei Immobilien derzeit von der Gemeinde zum Kauf angeboten (Gegenstand der Gemeindevertretersitzung am 19.12.2012). Kaufinteressenten sind die derzeitigen Bewohner der Gebäude. 24 1 Das Silo-Gebäude im SO 3 nutzt die Gemeinde derzeit als Mobilfunk-Sendeanlage und soll zusätzlich als Standort für eine überdimensionierte Photovoltaik-Anlage dienen. Da dies einen erheblichen Eingriff in das Erscheinungsbild des denkmalgeschützen Gebäudes sowie in das Orts- und Landschaftsbild darstellt, wurden Aussagen zur Fassadengestalt bewusst weggelassen. Die ausgewiesenen Sondergebiete mit den vielfältigen Nutzungen stimmen nicht mit der erläuternden Plandarstellung überein. **II. Fehlende Erforderlichkeit** Dem Bebauungsplan fehlt es an der Voraussetzung der Erforderlichkeit der Planung (§ 1 Abs. 3 BauGB). Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Liegt eine die Erforderlichkeit begründende Situation nicht vor, besteht keine Befugnis zur Planung. Es bestehen keine Dringlichkeit und kein Bedarf für eine zweite Veranstaltungshalle, eine Minigolfanlage sowie eine Photovoltaik-Anlage mitten in der Ortschaft. An keiner Stelle findet sich in den Unterlagen ein konkreter Nachweis über die tatsächliche Nachfrage. Insoweit wird die Dringlichkeit der benötigten Flächen für einen „fremdenverkehrlich und touristisch genutzten Standort“ lediglich in den Raum gestellt, jedoch nicht nachgewiesen. 2 Es fehlt an einem städtebaulichen Bedarf für den Zugriff auf die betroffenen Freiflächen, weil die geplanten Anlagen auch an einem anderen Standort in der Gemeinde errichtet werden können. Die Kriterien der Standortwahl sind fehlerhaft. Der Gemeinde stehen ausreichend Alternativflächen zur Verfügung, deren Nutzung überhaupt nicht erörtert wurde. Insbesondere existiert bereits eine Sport- und Mehrzweckhalle, die nur auf Grund von Bau- und Planungsfehlern der Gemeinde mit mangelhaften Lärmschutz ausgeführt wurde und deshalb in ihrer Nutzung eingeschränkt ist. Es besteht keinerlei Erfordernis, dass die Veranstaltungshalle (SO 2) eine „Lagegunst“ zum Schweriner See aufweisen müsste. Das Gleiche gilt für die	Zu 2. Für die Gemeinde besteht ein Planungserfordernis. Dies Planungserfordernis ist dafür da, die eigenen Ziele zu formulieren und Investitionssicherheit für Interessenten am Standort zu schaffen. Die Vereinbarkeit mit den Belangen des Denkmalschutzes ist herzustellen. Entgegen der Auffassung des Einwenders ist es Ziel der Gemeinde die Beherbergungskapazität zu erhöhen. Diesem Ziel wird auch die Planung entsprechend gerecht werden müssen. In Bezug auf die Wegebeziehungen sollen diese für das Vorhaben hergestellt werden. Es ist klarzustellen, dass für die Entwicklung des Tourismus weitere Wege entsprechend notwendig sind oder besser auszubauen sind. Die Begründung wird entsprechend angepasst. Die Gemeinde betrachtet das Vorhaben aus planungsrechtlicher Sicht. Die genannten kommunalaufsichtlichen Unterstellungen werden hier nicht bewertet. Dass es sich um einen Missstand handelt, ist offensichtlich. Über den Festsetzungscharakter des Gebietes, Sondergebiete oder die Festsetzung eines Mischgebietes oder Kerngebietes, wird die Gemeinde sich entsprechend zum Entwurfs- und Auslegungsbeschluss verständigen. Kerngebiete, die eher für Handelsbetriebe zu betrachten sind, kommen wohl eher weniger als Mischgebiete, die der Durchmischung von Wohnen und Gewerbe dienen, in Betracht.	Teilweise zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	geplante Minigolfanlage (Spiel- und Sportstätten, SO 2) sowie die Photovoltaik-Anlage (SO 3). Es ist nicht nachvollziehbar, dass eine Photovoltaik-Anlage des geplanten Ausmaßes mitten innerhalb einer Ortschaft errichtet werden soll. Geeignet dafür wären Brachflächen oder bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen außerhalb des bebauten Gemeindegebietes. Wesentliche Teile der Planung wie die Veranstaltungshalle, die Photovoltaik-Anlage sowie die Mobilfunk-Sendeantennen dienen nicht dem angegebenen Planungsziel einer Nutzung des Gebietes durch den Fremdenverkehr sowie der Förderung von Einrichtungen der Naherholung und des Tourismus, sondern widersprechen diesen sogar. Eine Erforderlichkeit für die Schaffung weiterer Beherbergungskapazitäten besteht ebenfalls nicht, da die bisherigen Kapazitäten überhaupt nicht ausgelastet sind. Ein Bedarf für Planung von Betrieben des Beherbergungsgewerbes mit 100 Betten oder 80 Gästezimmern ist nicht gegeben. Die Gemeinde beschloss hierzu bereits für ein Gebiet in der Nähe des Planungsgebietes den Bau von Hotelanlagen (Bebauungsplan Nr. 22 - Uferweg). Die Planungen wurden mangels Bedarfs bisher nur zum Teil umgesetzt. Gemäß dem Schienenlärmgutachten (S. 15) ist im Plangebiet die Hotelnutzung nur mit umfangreichem passiven Schallschutz möglich, so dass diese für die vorgeblichen Erholungszwecke ausscheidet. Entgegen der Begründung ist die Planung nicht erforderlich, „um weitere attraktive Wegeverbindungen orts- und landschaftsnah herzustellen und somit den naturnahen Tourismus weiter zu stärken“. Mit der Planung wird keine einzige Wegeverbindung hergestellt. Die für eine städtebauliche Entwicklung nicht erforderliche Planung dürfte darauf zurückzuführen sein, dass die Gemeinde Eigentümerin des Plangebietes ist. Sie erwarb das Gelände unter falschen Angaben gegenüber der Kommunalaufsicht zur Rentabilität der Anschaffung. Da eine Fehlspekulation vorliegt, sollen mit der vorliegenden Planung kurzfristig finanzielle Mittel beschafft werden. Mithin liegt eine nur im Interesse eines einzelnen Grundstückeigentümers gründende Planung ohne erkennbare städtebauliche Zielsetzung vor. Insoweit ist ein Fehlgebrauch des planerischen Ermessens der Gemeinde gegeben. In diesem Zusammenhang erstaunt besonders, dass kein städtebauliches Gutachten für den Bebauungsplan erstellt worden ist, obwohl hauptsächlich und vordergründig auf den Städtebau und einen angeblichen städtebaulichen Missstand abgestellt wird. Die Festsetzungen von Sondergebieten ist nicht erforderlich.		
	III. Fehlende verkehrsgünstige Erreichbarkeit Die geplanten Anlagen erfordern eine verkehrsgünstig gute Erreichbarkeit des Plangebietes. Diese ist nicht gegeben, da die Erschließung mit dem Uferweg lediglich durch eine Sackgasse erfolgt. In der Begründung wird fehlerhaft und falsch ausgeführt, das Plangebiet sei „über die bestehenden Straßen gut an das innerörtliche Verkehrsnetz angebunden“. Tatsächlich wird das Plangebiet nur von einer einzigen Straße, und zwar dem Uferweg als Sackgasse erschlossen.	Zu 3. Die Gemeinde sieht weiterhin die verkehrliche Anbindung über den Uferweg vor. Vor Inbetriebnahme des Vorhabens sind die Straßenbaumaßnahmen entsprechend zu regeln und abzustimmen. Die Kostenübernahme hat im Gradmesser des jeweiligen Vorteils zu erfolgen. Nutzungsspekulationen werden nicht geteilt. Die Nutzung muss sich im Rahmen der Festsetzungen bewegen und zusätzlich die Anforderungen an die Umgebung bzw. an den Schutzanspruch der Umgebung erfüllen.	Teilweise zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Die Gemeinde Bad Kleinen wird von den mehrgleisigen Schienenanlagen der Deutschen Bahn AG, welche parallel zum Ufer des Schweriner Sees verlaufen, geteilt. Der Gemeindeteil, in dem sich das Plangebiet befindet, liegt eingeschlossen zwischen den Bahnanlagen und dem Schweriner See. Es ist nur eine einzige straßenseitige Verbindung zur restlichen Gemeinde und nachfolgend zu Kreis- und Bundesstraßen vorhanden. Diese erfolgt ausschließlich über die Mühlenstraße und eine einzige Brücke, an die sich direkt der Uferweg anschließt. Die nächsten Brücken über die Bahnanlagen befinden sich mehrere Kilometer entfernt in der Gemeinde Hohen Viecheln und in dem Ortsteil Gallentin, ohne dass hier Straßenverbindungen zum Plangebiet bestehen. Bei dem Uferweg handelt es sich um eine Kopfsteinpflasterstraße in einer Tempo-30-Zone. Zusätzlich wurde der Uferweg im Jahr 2012 auf Veranlassung der Gemeinde stark beschädigt, da jene Teile des jetzigen Plangebietes als Zufahrt für die Verladung von Baumaterialien (Schotter, Erde, Betonteile, Baumaschinen) sowie zu deren Lagerung vermietete, was zu einem übermäßigen Schwerlastverkehr führte. Die Gemeinde gab zwar 2011 ein Gutachten zu den Auswirkungen des Schwerlastverkehrs für den Uferweg in Auftrag, aus welchem hervorging, dass der Uferweg für die beabsichtigten Verkehrsbelastungen nicht ausgelegt ist. Jedoch anstatt das zulässige Gesamtgewicht von Fahrzeugen entsprechend dem Gutachten zu begrenzen, traf die Gemeinde mit der Deutschen Bahn AG die fragwürdige Abrede, dass die Baufahrzeuge den Uferweg beschädigen können. Obwohl der Uferweg nur für Fahrzeuge mit einer zulässigen Gesamtlast von maximal 12 t ausgelegt ist, ließ die Gemeinde den Verkehr von Fahrzeugen mit einem Gesamtgewicht von 40 t im Minutentakt zu. Dies geschah in Kenntnis des beabsichtigten Transportvolumens und der daraus zwangsläufig resultierenden Schädigung von Gemeindeeigentum. Entsprechend der äußerst bedenklichen Abrede führten die dauerhaften Belastungen dann zu erheblichen Straßenschäden. Die Straßenpflasterung und die Bordsteine wurden nach außen gedrückt. Es entstanden Setzungen (Schlaglöcher), Spurrillen und Verwerfungen im Straßenbelag. Eine Befahrbarkeit der Straße ist in Teilen seither nicht mehr gegeben. Anstatt weitere Beschädigungen der gemeindeeigenen Straße zu unterbinden und die Schäden zu beseitigen, ließ die Gemeinde in der 36. Kalenderwoche 2012 lediglich das Hinweisschild „Straßenschäden“ aufstellen. Bereits in Zusammenhang mit den angeführten Bauarbeiten zeigte sich auch die unzureichende Erschließung des Plangebietes, da es über Monate zu erheblichen Verkehrsstauungen auf dem Uferweg kam. Sodann führen die vorsätzlich herbeigeführten Straßenschäden (Schlaglöcher) zu einer starken Lärmbelästigung. Es ist keine Erschließung des Plangebietes, insbesondere der geplanten Veranstaltungshalle durch den öffentlichen Personennahverkehr gegeben. So verkehren zum Uferweg keine Fahrzeuge des öffentlichen Personennahverkehrs. Es sind keine befestigten Wendemöglichkeiten gegeben. Sodann fehlt es an einer fußläufigen Entfernung zu Knotenpunkten des öffentlichen Personennahverkehrs. Der Bahnhof befindet sich im nördlichen Teil des Gemeindegebietes etwa 1,5 km fußläufig vom Plangebiet entfernt. Die geplanten Anlagen sind nur mit dem individuellen Pkw-Verkehr erreichbar, was mit einer weiteren Verkehrserzeugung verbunden ist. Damit entsteht in dem Wohngebiet Uferweg eine erhebliche		

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Steigerung des Verkehrs. Hierbei ist die Durchquerung einer Tempo-30-Zone erforderlich. Es fehlt eine Anbindung des Plangebietes an die bestehenden Fußwege. Der vorhandene Fußweg von der Brücke am Planungsgebiet entlang endet auf Höhe des geplanten SO 2. Die Planung lässt eine Weiterführung des Fußweges vermissen. Offensichtlich will sich die Gemeinde als Eigentümerin des Plangebietes die Kosten für die Anlage eines Fußweges sparen und dessen Kosten im Rahmen des Straßenneubaus infolge der von ihr veranlassten Beschädigungen auf die Anlieger des angrenzenden Wohngebietes abwälzen. Die fehlende Planung für eine Weiterführung des Fußweges ist willkürlich und erfolgt aus sachfremden Erwägungen.		
	IV. Fehlende Erschließung Die vorhandene Kanalisation ist für die zusätzliche Belastung durch den Betrieb insbesondere der Veranstaltungshalle nicht ausgelegt. Der Standort scheint auf Grund der Bodengegebenheiten sowie der Infrastruktur nicht den Anforderungen eines intensiv genutzten Neubaus zu entsprechen. Fehlerhaft ist die Einschätzung, dass der Anschluss des Plangebietes an die zentrale Wasserversorgung sowie der Anschluss an Ver- und Entsorgungssysteme erst in weiteren Planverfahren abzustimmen sei. Dies ist Aufgabe des vorliegenden Planverfahrens.	Zu 4. Die Anforderungen an die Erschließung sind im laufenden Planverfahren abzustimmen. Nichts anderes hat die Gemeinde unter 8.5 ihrer Gliederung formuliert (erfolgt im weiteren Planverfahren). Dies findet sich auch analog in Gliederungspunkt 12.1, 12.2, 12.3, 12.4, 12.5, 12.6. Insofern geht die Ausführung hier ins Leere. Die Gemeinde bearbeitet das sorgfältig und abschließend bis zum Satzungsbeschluss.	Zur Kenntnis zu nehmen.
	V. Fehlende Berücksichtigung von Standortalternativen Es ist festzustellen, dass die der Standortauswahl zugrunde gelegten Kriterien nicht den Regeln der Logik und der normierten Vorgaben folgen. Sich aufdrängende Alternativstandorte wurden überhaupt nicht untersucht. Es wird erwartet, dass erstmals belastbare Kriterien für die Auswahl eines geeigneten Standortes einer Veranstaltungshalle mit einem Einzugsbereich, der im Schwerpunkt das Ortszentrum Bad Kleinens umfasst, festgelegt werden. Mögliche Standortalternativen für die geplanten Anlagen wurden überhaupt nicht gesucht. Es existieren in der Gemeinde Bad Kleinen mehrere geeignete Flächen mit weitaus besserer logistischer und verkehrstechnischer Anbindung als dies für das vorliegend beplante Gebiet der Fall ist, u. a. mit Bushaltestellen und vorhandenen Parkplätzen. Hieraus ergibt sich, dass alternative Standorte in Bad Kleinen überhaupt nicht untersucht wurden, was wiederum auch einen Verstoß gegen das Abwägungsgebot des § 1 Abs. 7 BauGB darstellt. Eine differenzierte Prüfung vorhandener Alternativflächen erfolgte nicht, so dass als Ergebnis der fehlerhaften Standortauswahl nur das schon favorisierte gemeindeeigene Mühlengelände verblieben ist. Vorteile möglicher Standortalternativen gegenüber der Planung wurden überhaupt nicht untersucht. Es gibt aber in der Gemeinde Bad Kleinen zahlreiche weitere Alternativstandorte mit gutem Eignungsprofil. Die mangelnde Alternativenprüfung ist offensichtlich auch darauf zurückzuführen, dass das wesentliche „Planungsziel“ offensichtlich darin besteht, das – unter falschen Angaben gegenüber der Kommunalaufsicht – von der Gemeinde erworbene Mühlengelände – wiederum unter falschen Angaben und Berechnungen im Bebauungsplan – möglichst profitabel für die Gemeinde auszugestalten. Für eine	Zu 5. Die Unterstellung in Bezug auf die Veranstaltungshalle wird zurückgewiesen. Die Gemeinde hat ihre Ziele im Bebauungsplan-Vorentwurf dargestellt. Ziel der Gemeinde ist es, das Mühlengelände entsprechend planerisch vorzubereiten und Investitionssicherheit zu schaffen. Für die Entwicklung des Mühlengeländes, das sich als Missstand städtebaulicher Art darstellt, gibt es keine Alternative. Gerade die Inanspruchnahme der Mühle bzw. des Mühlengeländes entspricht dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Die Belange sind somit hier nicht zutreffend vorgetragen.	Nicht zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Planrechtfertigung bzw. ein Erfordernis zur Aufstellung eines Bebauungsplanes reicht dies selbstverständlich nicht aus. Der hier gewählte Standort für den Neubau einer Veranstaltungshalle auf dem Mühlengelände scheidet aus mehreren Gründen aus. Es bestehen Gesundheitsgefahren, weil mit der räumlichen Nähe zur Bahnoberleitung und den Mobilfunk-Sendeanlagen Risiken für die Bewohner sowie Nutzer nicht ausgeschlossen werden können. Die Verwirklichung des Planes würde erhebliche Eingriffe in den Lebensraum artengeschützter Tiere bewirken, die durch Kompensationsmaßnahmen nicht ausgeglichen werden. Die Anordnung einer Veranstaltungshalle mit einem Einzugsbereich aus den umliegenden Gemeinden, die diese ausschließlich mit Kraftfahrzeugen aufsuchen, an einer Straße, die eine Sackgasse darstellt und an einem Wohngebiet entlang verläuft, führt zu unnötigen und vermeidbaren Verkehrsgefahren und Schallimmissionen für die Wohnanlieger. 5 Im Gebiet der Gemeinde gibt es zahlreiche unbebaute, brachliegende oder in überschaubarem Zeitraum verfügbare und für die geplanten Anlagen geeignetere Grundstücksflächen, so dass der Zugriff auf das bisher zum Teil unbebaute, ehemalige Mühlengelände nicht gerechtfertigt ist (Gebot des sparsamen Umgangs mit Boden). Auch Freiflächen für die Sport- und Freizeitaktivitäten sind im Innenbereich der Gemeinde ausreichend vorhanden, so dass keine Flächen im Außenbereich in Anspruch genommen werden müssten. **VI. Fehlende Anpassung an die Ziele der Raumordnung** Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Auch dies ist vorliegend nicht der Fall. Der Bebauungsplan führt zu einem unnötigen Bodenverbrauch in der freien Landschaft. Bebauungspläne sollen insbesondere im Hinblick auf die Siedlungsentwicklung, die Freiraumsicherung und den Infrastrukturausbau zu einer geordneten und nachhaltigen Raum- und strukturellen Entwicklung beitragen. Es werden mit der vorliegenden Planung jedoch keine gute Erschließung und keine Versorgung in den vom Bebauungsplan berührten Räumen, vor allem keine strukturellen Entwicklungsimpulse hervorgerufen. 6 Einem präventiven Ansatz beim Bodenverbrauch wird nicht Rechnung getragen, weil wichtige Ausgleichsflächen nicht erhalten, sondern willkürliche und ungeordnete Flächenzerschneidungen und unnötiger Bodenverbrauch in der freien Landschaft herbeigeführt werden. Die Landschaft wird durch die geplante Bebauung unnötig zersiedelt. Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vorrangig vorhandene Potentiale in den Siedlungsgebieten genutzt werden und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewandt werden. Die Versiegelung von Freiflächen ist möglichst gering zu halten. Dem wird die vorliegende Planung nicht gerecht. Der Gemeinde stehen außerhalb des naturnahen Raumes am Schweriner See ausreichend innerörtliche Flächen für Bauvorhaben zur Verfügung.	Zu 6. Die Gemeinde hat die Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung zu den Planungszielen eingeholt. In der Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung vom 17.01.2013 ist dargelegt, dass das Vorhaben dazu beitragen kann, einen städtebaulichen Missstand zu beseitigen. Dies entspricht dem Ziel der Raumordnung und Landesplanung, durch Umnutzung und Verdichtung von Siedlungsflächen der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung Vorrang zu geben. Somit sind die Ziele der Raumordnung und Landesplanung beachtet. Die Belange werden zurückgewiesen.	Nicht zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	VII. Fehlende Berücksichtigung von Planungsleitlinien und Optimierungsgeboten Die Planung trägt den Planungsleitlinien und Optimierungsgeboten des § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauGB nicht ausreichend Rechnung. Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen die Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. In § 1 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigende Aspekte aufgeführt. Aus den ausgelegten Unterlagen ergibt sich jedoch, dass die Planungsleitlinien und Optimierungsgebote im Rahmen der Bauleitplanung nicht bzw. nicht in ausreichender Weise berücksichtigt worden sind und damit auch nicht bzw. nur unzureichend Eingang in die Abwägung gefunden haben. Die Auswirkungen der Planung werden fehlerhaft als „wenig erheblich“ eingestuft. Völlig verkannt werden der Verlust an Biotopen verschiedener Wertigkeiten und von Teillebensräumen, die Beeinträchtigung des Mikroklimas durch Versiegelung und die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes. Gleiches gilt für die erhebliche Beeinträchtigung der Anwohner auf Grund der Lärm- und Schadstoffbelastung. Die unterlassene Berücksichtigung von abwägungserheblichen Belangen zwingt zu einer anderen Bewertung der gesamten Planung. 7.	Zu 7. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes sind die Anforderungen des BauGB zu beachten. Die subjektiven Äußerungen werden zurückgewiesen. Im Rahmen der Abwägung wird auf die einzelnen Belange eingegangen. Die Planunterlagen werden ergänzt.	Zu berücksichtigen.
	1. Fehlende nachhaltige städtebauliche Entwicklung So wird die Bauleitplanung nicht nur nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB, sondern auch nach Maßgabe des § 1a BauGB auf das Ziel der Sicherung der natürlichen Lebensgrundlage verpflichtet. Danach sollen die Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden. Das Optimierungsgebot zur Vermeidung und Minimierung des planungsbedingten Eingriffs in Natur, Landschaftsbild und Kleinklima (§ 1a Abs. 2 Ziff. 2 BauGB) ist bei dem Vergleich geeigneter Standortalternativen zu beachten. Das gleiche „planerische“ Ziel ließe sich erreichen, wenn bei der jetzigen Sport- und Mehrzweckhalle im Ortszentrum der Schallschutz nachgerüstet wird, anstatt eine zweite zu errichten. Die vorgeblich benötigten Gästezimmer und -betten könnten in leerstehenden Wohnblöcken eingerichtet werden 7.1.	Zu 7.1. Es handelt sich um eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung. Die Unterstellung in Bezug auf eine Sport- und Mehrzweckhalle wird zurückgewiesen. Die Nachweise sind im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zu beachten.	Teilweise zu beachten.
	2. Fehlender Schutz des Landschaftsbildes Das Landschaftsbild wird durch die geplanten Anlagen erheblich beeinträchtigt. Die Bebauung am Uferweg besteht aus ein- bis zweigeschossigen, in der Regel freistehenden Einfamilienhäusern, teilweise kleinen Reihenhäusern, die mit Gärten umgeben sind. Die Wohnbebauung ist vor allem durch geringe Bauhöhen und eine aufgelockerte Bebauung sowie eine starke Durchgrünung geprägt. Die Gebäude im SO 1.2 passen sich in diese Bebauung ein. Insbesondere aber die geplante Veranstaltungshalle ist vom Baukörpern her von wesentlich größerer Dimension (20 x 40 x 8 m). Eine verträgliche und 7.2.	Zu 7.2. In Bezug auf das Landschaftsbild wird ein bereits vorgeprägter Standort genutzt. Es erfolgt eine Innenverdichtung. Dieser wird Vorrang vor der Außenentwicklung gegeben. Die Entwicklung ist unter Berücksichtigung der Schutzerfordernisse der Umgebung vorzubereiten und zu prüfen. Darüber hinaus sind die Belange des Denkmalschutzes zu beachten. Es handelt sich nicht um einen vorhabenbezogenen Plan sondern um eine Angebotsplanung. Abstimmungen sind auch im Rahmen des Zulässigen mit der Behörde zu führen.	Teilweise zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	wünschenswerte Einfügung ist mit einer Veranstaltungshalle dieser Dimension nicht in erforderlichem Maße gegeben. Dieses Bauvolumen direkt an der Straße sprengt jeden Maßstab der angrenzenden Wohnbebauung. Diese Bebauung ist ohne Vergleich in der Nachbarschaft. Von einer Einordnung in die Baustruktur des Gebietes – auch in die der denkmalgeschützten Industriebauten – kann keine Rede sein. Ein solches Bauvolumen hat zweifellos erhebliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild, wobei hier wesentliche Blickbeziehungen eine herausragende Rolle spielen. In Bezug auf die benachbarte Wohnbebauung und die ursprüngliche Industriebebauung ist die Veranstaltungshalle maßstäblich überdimensioniert. Völlig offen ist auch, ob die Baukörper eine gestalterische Anpassung an die Landschaft erfahren – z. B. durch die Verwendung natürlicher Materialien und Farben – oder ob letztendlich ein Gebäudekomplex mit unnatürlichen Elementen, wie z. B. großen Glasflächen, glänzenden Metallverkleidungen, einer kräftigen bunten Farbgebung oder ähnlichem die Bebauung zusätzlich aus dem Umfeld hervorheben. Eine solche Wirkung kann auch durch eine spektakuläre Formgebung hervorgerufen werden. In Anbetracht der Bedeutung des Mühlengeländes in unmittelbarer Nähe zum Schweriner See ist es erforderlich, dass im Bebauungsplan weitere Vorgaben zum Schutz des Landschaftsbildes erfolgen. Es ist keine Bepflanzung auf der Straßenseite für einen Sichtschutz vorgesehen. Hier ist eine differenzierte Prüfung erforderlich. Ebenso sind Vorgaben zu fordern, in welcher Art und Weise eine Einbindung in das Landschaftsbild erfolgen soll. Es muss von erheblichen Störungen des Landschaftsbildes ausgegangen werden. Eine Einschätzung ist frühestens nach Vorlage des Hochbauentwurfs möglich. Die Landschaftsbildstörungen bedürfen des nicht berücksichtigten Ausgleichs. Das Gleiche gilt für die beabsichtigte Gestaltung des Silo-Gebäudes. Nach den Planungen der Gemeinde soll die Umwandlung des Silo-Gebäudes in eine Photovoltaik-Anlage durch vollständige Beplankung der südlichen dem Schweriner See zugewandten Seiten mit reflektieren Solarmodulen erfolgen. Auch ein völlig verspiegelter Turm von 38 m Höhe führt zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes. Es würde sich um einen unvergleichlichen und einzigartigen Fremdkörper am Schweriner See handeln, der jede gestalterische Anpassung an die Landschaft vermissen lässt. **3. Fehlende Berücksichtigung der Lärm- und Schadstoffbelastung** **a) Kraftfahrzeugverkehr** Bauleitpläne sollen eine menschenwürdige Umwelt sichern. Fehlerhaft ist die Aussage (S. 17 der Begründung), dass die mit der geplanten Bebauung verbundene, stärkere verkehrliche Frequentierung des Uferweges als nicht erhebliche Beeinträchtigung eingeschätzt werde. Zur Begründung wird auf die Vorbelastung durch den Verkehrslärm des Schienennetzes verwiesen, der mit dem sich erhöhenden Kraftfahrzeugverkehr aber in keinem Zusammenhang steht. Zwar kann die Berücksichtigung einer planbedingten Zunahme von Verkehrslärm entbehrlich sein, wenn die betroffenen Interessen nicht mehr als geringfügig betroffen sind. Die Gemeinde hat in diesem Zusammenhang aber weder das zu erwartende Verkehrsaufkommen noch eine etwa zu erwartende Zunahme des Lärmpegels konkret festgestellt und auf die Zumutbarkeit für die betroffenen Anlieger überprüft. Auf eine solche Feststellung kann aber nicht verzichtet werden. Dies ergibt	7.2. 7.3.a.	Zu 7.3.a. Sicherlich kann nicht auf die ursprüngliche Nutzung, die wesentlich stärker den Uferweg frequentiert hat als bisher, verwiesen werden. Der Ansatz der Gemeinde ist jedoch, dass nur Verkehr in dem Umfang, dass er nicht zu erheblichen Auswirkungen der Wohnbebauung führt, zulässig ist. Handlungsempfehlungen hat hierzu der Gutachter unterbreitet bezüglich des zulässigen Verkehrsaufkommens unter Berücksichtigung des Schutzanspruches der vorhandenen Bebauung. Die Gemeinde wird sich im Weiteren mit dem Verkehrsaufkommen, mit dem Fußgänger- und Radverkehr und mit möglichen Anforderungen an den ÖPNV beschäftigen. Die Gemeinde prüft, inwiefern ein Verkehrsgutachten erstellt werden soll. Dabei wird auch auf die Anforderungen der Lärm- und Schadstoffbelastung einzugehen sein. Die Spekulation mit der Veranstaltungshalle wird durch die Gemeinde zurückgewiesen. Allein die Umgebungssituation lässt dies aus Sicht der Gemeinde nicht zu. Der Bezug zu § 15 Baunutzungsverordnung wird hier hergestellt. Die Gemeinde führt hierzu eine umfassende Überprüfung. Das Gutachten zum Schallschutz gibt einen Rahmen vor. In Abhängigkeit von dem konkreten Vorhaben ist ggf. eine gesonderte Einzelfallprüfung notwendig. Inwiefern ein Verkehrsgutachten für alle Verkehrsteilnehmer, Radfahrer, Fußgänger, KFZ notwendig ist, prüft die Gemeinde. Eine Abschätzung der bisherigen Vorhaben wäre entsprechend durchzuführen. Die Belange des Schienenverkehrs und die Geschwindigkeit sind entsprechend zu prüfen und zu beachten.	Teilweise zu berücksichtigen. Entscheidungen in Bezug auf die Notwendigkeit eines Verkehrsgutachtens führen. Dabei auch die Klärung der Erfordernisse zu Lärm- und Schadstoffgutachten führen. Im Gesamtverkehrskonzept die Anforderungen der Verkehrsteilnehmer, Radfahrer, Fußgänger, KFZ überprüfen. Eine Abschätzung der sonst geplanten Vorhaben ist zum Gegenstand der Abwägung zu machen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	sich schon daraus, dass im Vergleich mit dem derzeitigen Zustand mit einer Verdoppelung des Fahrzeugaufkommens zu rechnen ist. Die Zunahme des Verkehrs zum geplanten Standort am Uferweg sowie der Verkehr im Zusammenhang mit weiteren Planungen der Gemeinde verursacht erhebliche Gefahren für die Gesundheit sowie die Sicherheit, insbesondere von Kindern und älteren Menschen auf dem zur Erschließung mit zusätzlichem Kraftfahrzeugverkehr belasteten Uferweg. Es ist keine Erschließung des Plangebietes und insbesondere der geplanten Veranstaltungshalle durch den öffentlichen Personennahverkehr gegeben. Es fehlt an einer fußläufigen Entfernung zu Knotenpunkten des öffentlichen Personennahverkehrs. Die geplanten Anlagen sind nur mit dem individuellen Pkw-Verkehr erreichbar, was mit einer weiteren Verkehrserzeugung verbunden ist. Damit entsteht in dem Wohngebiet am Uferweg eine erhebliche Steigerung des Kraftfahrzeugverkehrs. Hierbei ist die Durchquerung einer Tempo-30-Zone erforderlich. Der durch das Vorhaben hervorgerufene Kraftfahrzeugverkehr in der Sackgasse Uferweg wird fehlerhaft überhaupt nicht berücksichtigt. Ebenfalls mit Bedacht nicht berücksichtigt wird, dass weitere Planungen der Gemeinde ebenfalls zu einer starken Zunahme des Kraftfahrzeugverkehrs führen und führen werden. Diese Planungen werden zum Teil zwar in der Begründung genannt, deren Auswirkungen allerdings fehlerhaft nicht einbezogen. Bereits die bisherigen Planungen und Bauvorhaben der Gemeinde für die Sackgasse Uferweg wie: - die Hotelanlagen an der Badewiese (Bebauungsplan Nr. 22 - Uferweg), - ein gewerblicher Werftbetrieb (Bebauungsplan Nr. 25 - Sportboot- und Servicestation), welcher an das Planungsgebiet angrenzt, - eine starke Erweiterung der Steganlagen am Ufer des Schweriner Sees (Seite 16 der Begründung) und - eine Slip-Anlage am Ufer des Schweriner Sees (Planentwurf Slip-Anlage Bad Kleinen) werden zu einer erheblichen Verkehrssteigerung und damit auch Erhöhung der Lärm- und Schadstoffbelastung für die Bewohner des angrenzenden Wohngebietes führen. Das Gleiche gilt für den Besucher- sowie den Ver- und Entsorgungsverkehr für die geplante Veranstaltungshalle. Diese Beeinträchtigungen der Bevölkerung sind nicht mit dem ihnen tatsächlich zukommenden Gewicht berücksichtigt worden, zumal für die Planung fehlerhaft auf ein Verkehrsgutachten verzichtet wurde. Insoweit weist die Planung erhebliche Mängel auf. Bauleitpläne sollen jedoch gesunde Wohnverhältnisse schaffen. Die nur durch den an das Wohngebiet angrenzenden Uferweg zu erschließenden Anlagen verursachen einen gesteigerten Kraftfahrzeugverkehr und damit durch eine Auswahl von Alternativstandorten vermeidbaren Verkehrslärm. Es erfolgt eine zusätzliche Verkehrslärmerzeugung durch die Nutzung der geplanten Veranstaltungshalle in den Abend- und Nachtstunden sowie an Sonn- und Feiertagen. Bereits die in der Ortsmitte vorhandene Sport- und Mehrzweckhalle war von der Gemeinde Bad Kleinen für Veranstaltungen konzipiert. Auf Grund von Bau- und Planungsfehlern der		

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Gemeinde wurde jedoch der Lärmschutz mangelhaft ausgeführt, so dass die ursprünglich geplante Nutzung nicht erfolgen konnte. Durch den lang anhaltenden Lärmstress (Dauerlärm), der vom Kraftfahrzeugverkehr und dem Schienenverkehr ausgeht – gekoppelt mit Lärm der Veranstaltungshalle im Rahmen von Diskotheken und sonstigen Feierlichkeiten in den Abend- und Nachtstunden sowie an Sonn- und Feiertagen –, können körperliche Reserven erschöpfen und Organfunktionen eingeschränkt werden. Verkehrslärm gilt daher als potentieller Risikofaktor besonders für Herzkreislauferkrankungen (Bluthochdruck, Herzinfarkt). Neue Studien bestätigen, dass eine starke Verkehrsbelastung in der Wohnumgebung die Erkrankungshäufigkeit der Anwohner erhöht. Aber auch unspezifische Stressreaktionen sind nachgewiesen, wie Konzentrationsstörungen, Leistungsabfall, Depression, Unterbrechung des natürlichen Schlafablaufs usw. Bei Kindern, die chronischem Lärm ausgesetzt waren, wurden schlechtere Gedächtnisleistungen nachgewiesen. Ab folgenden Dauerschallpegeln bestehen Gesundheitsrisiken: - am Tage: Verkehrslärmbedingte Gesundheitsrisiken sind nach heutigem Kenntnisstand bei Dauerschallpegel ab 60 dB(A) (Dezibel) zu erwarten. Ab 40 dB(A) sind bereits Konzentrationsstörungen möglich. - in der Nacht: Verkehrslärmbedingte Gesundheitsrisiken sind nach heutigem Kenntnisstand bei Dauerschallpegel ab 50 dB(A) zu erwarten. Grenzwerte in Dörfern/Streusiedlungen sind: tags 64 dB(A), nachts 54 dB(A). Die Grenzwerte in Orten bzw. reinen Wohngebieten betragen: tags 59 dB(A), nachts 49 dB(A) Die in der Planung nicht berücksichtigte bzw. nicht in die Abwägung eingestellte Lärmimmission führt zur: - Störung der Kommunikation (Unterhaltung usw.) - Beeinträchtigung der Erholung, Entspannung und Ruhe nach Feierabend und Am Wochenende - Beeinträchtigung des Schlafs - Beeinträchtigung des Leistungsvermögens und der Gesundheit, dadurch auch Beeinträchtigung der Arbeitsleistung - Konzentrationsstörungen, Lernstörungen bei Kindern - Beeinträchtigung des psychischen Wohlbefindens auf Grund lärmbedingter Nervosität, - Verärgerung usw. Das Plangebiet lässt sich verkehrsmäßig nicht erschließen, ohne dass sich die hieraus resultierende Verkehrsbelastung für den Uferweg erheblich erhöht. Die Planung enthält jedoch keine Aussagen zu dem für die Erschließung erforderlichen Ver- und Entsorgungsverkehr. Es liegt keine Analyse hinsichtlich der Verkehrs- und Lärmbelastung vor. Es ist fehlerhaft, den Gesamtverkehr lediglich ohne irgendeine Grundlage überschlägig zu bewerten (S. 14 Gutachten) und erst im Nachhinein Verkehrszählungen durchzuführen, um eine Bilanzierung der Verkehrsströme zu ermöglichen. Dies ist bereits Aufgabe der Planung. Ein für den Umfang der Planung erforderliches grundsätzliches Gesamtverkehrskonzept fehlt. Es muss eine Basis für eine Gesamtuntersuchung mit aktuellen Verkehrserhebungen geschaffen werden, welche die vielfältigen	7.8.9		

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Verkehrsteilnehmer, den Radverkehr, den Kraftfahrzeugverkehr sowie die saisonal bedingten Schwankungen berücksichtigt. Ebenso ist der Tatsache Rechnung zu tragen, dass sich unterschiedliche Verkehrsteilnehmer im Gegenverkehr sicher bewegen müssen. Gemäß den Angaben in der Begründung soll der Radverkehr gefördert werden. Dieser ist durch Radverkehrsanlagen oder durch entsprechende geschwindigkeitsverringernde Maßnahmen zu sichern. Hierzu ist keinerlei Aussage im Bebauungsplan enthalten. In der Begründung (S. 43) wird zwar ausgeführt, dass die Auswirkungen des Zu- und Abfahrtsverkehrs die vorhandenen und bestehenden Schutzansprüche der vorhandenen Bebauung nicht beeinträchtigen dürften und gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse zu sichern seien. Allerdings bleiben eben diese Auswirkungen in der gesamten Planung fehlerhaft völlig unberücksichtigt. Es ist zwingend notwendig, die mit der geplanten Bebauung verbundene, stärkere verkehrliche Frequentierung des Uferweges zu untersuchen. In der Planung sind auf dem Plangebiet Betriebe des Beherbergungsgewerbes mit 100 Betten oder 80 Gästezimmern vorgesehen. Bei den Spiel- und Sportanlagen soll es sich um eine Minigolfanlage handeln. Für die Veranstaltungshalle sind jeweils mehrere hundert Besucher zu erwarten. Die Gesamtuntersuchung zum „zusätzlichen Verkehr“ muss sich in ausreichendem Maße auf alle geplanten Anlagen und begleitenden Nutzungen beziehen sowie auch die übrigen selbst nach Auffassung der Gemeinde mit dem Plangebiet in Zusammenhang stehenden übrigen Planungen und Nutzungen umfassen. Hier wären beispielhaft zu nennen der Verkehr für: - die bestehenden Steganlagen und Bootshäuser, welche über den Uferweg und die Straße An der Marina zugänglich sind (Bebauungsplan Nr. 17 - Ferienhausgebiet), 7.4 - die geplante dritte Steganlage, 7.3 - die geplante Slip-Anlage, a - den Werftbetrieb (Sportboot- und Servicestation), - die Hotelanlagen an der Badewiese und - die Badewiese selbst Ebenso muss in die Untersuchung einfließen, dass derzeit ein Ausbau des angrenzenden Schienennetzes für Hochgeschwindigkeitsfahrten mit bis zu 160 km/h erfolgt. Augenblicklich fahren die Züge mit etwa 50 km/h am Plangebiet entlang. Es ist städtebaulich notwendig, die Gesamtstruktur des Wohngebietes am Uferweg zu erhalten. Das städtebauliche Gesamtkonzept muss an jedem einzelnen betroffenem Grundstück gemessen werden. Durch die geplante Bebauung wird es zu einer Beeinträchtigung der gesunden Wohnverhältnisse im angrenzenden Wohngebiet kommen. **b) Veranstaltungshalle** Fehlerhaft ist die Aussage, dass „Nutzungskonflikte mit angrenzenden Gebieten“ nicht gegeben seien. Die geplante Veranstaltungshalle mit den Maßen 20 x 40 x 8 m ist eine kernbereichstypische Vergnügungsstätte, die im Bereich von Wohngebieten unzulässig ist. Durch den Betrieb der Halle entsteht eine unzumutbare Lärmbelästigungen durch die Nutzung selbst (Musik, Sport) sowie durch den entstehenden Besucherverkehr. Dazu gehören zum Beispiel die Geräusche des Kraftfahrzeugverkehrs, des Türenschlagens und der Lautäußerungen von Besuchern außerhalb der Halle, da in dieser ein Rauchverbot gelten dürfte. Das Ausmaß der so 7.3 b	Zu 7.3.b. Im Zusammenhang mit der Veranstaltungshalle erübrigt sich die Betrachtung. Die Gemeinde sieht keine Veranstaltungshalle vor. Ansonsten sind die Anforderungen des § 15 Baunutzungsverordnung zu beachten. Das heißt, dass auch ansonsten zulässige Nutzungen unzulässig sind, weil der Schutzanspruch vorhandener Bebauung das nicht zulässt.	Nicht zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	durch die Veranstaltungshalle entstehenden Lärmbeeinträchtigungen wurde überhaupt nicht ermittelt. Wegen dieses Ermittlungsdefizites ist die Abwägung der Lärmauswirkungen mit den sonstigen privaten und öffentlichen Belangen fehlerhaft. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass die Gemeinde ab April 2012 Flächen auf dem straßenseitigen Teil des Plangebietes in unmittelbarer Nähe zum Uferweg und zur Wohnbebauung vermietete und darauf die Einrichtung von mehreren Büro-Containern sowie einer Wohnwagen-Siedlung für Bauarbeiter „genehmigte“. Bereits das Lager aus fünf bis sechs Wohnwagen und einigen Zelten führte – auch außerhalb der eigentlichen Bauarbeiten – zu einer erheblichen Lärmbelästigung der Anwohner. Der Schall wurde vom Silo-Gebäude reflektiert, so dass auch in den Abend- und Nachtstunden sowie an Sonn- und Feiertagen eine ständige, beeinträchtigende Geräuschkulisse vorhanden war. Bei der Planung der Veranstaltungshalle, welche auch als Diskothek genutzt werden kann, ist ein Lärmgutachten zu den von der Halle und von deren Besuchern ausgehenden Emissionen einzuholen. Hier ist auch die vom Silo-Gebäude ausgehende Schallreflexion in ein Lärmgutachten einzubeziehen. Es ist die Schaffung ausreichender Straßen- und Parkflächen für das erhöhte Besucheraufkommen zu regeln. Um die Lärmbelastung zu minimieren, sind die Stellplätze auf der straßen- und wohngebietsabgewandten Seite der Veranstaltungshalle zu planen oder durch Lärmschutzwände abzugrenzen. Da dies nicht geschehen ist und die Lärmbelastung nicht berücksichtigt wurde, ist das Abwägungsgebot verletzt. Da abwägungsbeachtliche Belange nicht eingestellt und ihre Bedeutung verkannt wurden, konnte kein Ausgleich zwischen ihnen in verhältnismäßiger Art und Weise erfolgen. Es bestehen Anhaltspunkte, dass die Grenzwerte der TA-Lärm durch die geplante Veranstaltungshalle überschritten werden. **c) Stellplätze** Die Anlage von Stellplätzen in unmittelbarer Nähe des Uferweges und damit der Wohnbebauung ist aus immissionsschutzrechtlichen Gründen unzulässig. Die Lärmbelästigungen im Zusammenhang mit dem Besucherverkehr sind nicht zumutbar. Fehlerhaft ist die Aussage in der Begründung (Seite 19), dass noch weitere Stellplätze außerhalb des Plangebietes vorhanden oder zur Nutzung vorgesehen seien. Dies ist am Uferweg nicht der Fall. Die Stellplätze sind nicht nur gegenüber der touristischen Nutzung, sondern auch gegenüber der Wohnbebauung durch Lärmschutzwände abzugrenzen. Es erstaunt, dass insoweit die touristische Nutzung schutzwürdiger als die angrenzende Wohnbebauung sein soll. Auf die Emissionen durch Türenschlagen sowie Anlassen von Motoren wird hingewiesen. **d) Gewerbe- sowie Sport- und Freizeitlärm** Fehlerhaft ist die Aussage, dass Gewerbe- sowie Freizeitlärm im Plangebiet nicht vorhanden sei (Seite 23). Im Gegensatz dazu wird nachfolgend (S. 28) dann jedoch ausgeführt, dass gewerbliche, sportliche oder freizeitmäßige Nutzungen zugelassen seien, die auf Grund der unmittelbaren Nähe zur vorhandenen Wohnbebauung am Uferweg Einschränkungen unterliegen könnten. Folgerichtig ist also doch von Gewerbe- sowie Sport- und Freizeitlärm auszugehen. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die Gemeinde im Südosten des Planungsgebietes ein kleines Teilstück von diesem abgetrennt und zeitgleich mit einem Gewerbebetrieb beplant hat (Bebauungsplan Nr. 25 - Sportboot- und Servicestation).	Zu 7.3.c. In Bezug auf die Stellplätze sind die Anforderungen an die Wohnumgebung zu berücksichtigen. Dies ist in der weiteren Bearbeitung zu betrachten. Zu 7.3.d. Im Zusammenhang mit dem Gliederungspunkt Gewerbe- sowie Sport- und Freizeitlärm ist hier klarzustellen, dass tatsächlich derzeit weder Gewerbe- und Freizeitlärm vorhanden sind. Dies betrifft Seite 23. Im Gegensatz dazu ist auf Seite 28 von der Planung die Rede. Bei der Ansiedlung im Planungsbereich sind die umgebenden Schutzwürdigkeiten entsprechend zu beachten. Nichts anderes ist auch Gegenstand der Planunterlagen. Die Planung des Bebauungsplanes Nr. 25 ist als reine vorhabenbezogene Planung zu betrachten. Der Bebauungsplan Nr. 23 gilt als Angebotsplanung. Insofern ist hier keine Willkür in der Planungsaktivität der Gemeinde zu sehen. Eine gesamtheitliche Betrachtung unter Berücksichtigung aller Vorhaben ist Ziel der Gemeinde, um so entsprechend Konflikten entgegen zu wirken.	Teilweise zu berücksichtigen. Zu berücksichtigen. ! Gesamtheitliche Betrachtung ergänzen, um Bebauungspläne der Umgebung. Gemäß Empfehlung des Bauausschusses ist eine Überarbeitung bzw. Ergänzung vorzunehmen. Empfehlungen sollen erfolgen. Reserven sollen mit betrachtet werden. Die Reserven resultieren aus den anderen Belangen des Planungsrechts.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Die Aufspaltung des einheitlichen Plangebietes erfolgte willkürlich, um eine Umweltprüfung zu vermeiden und vollendete Tatsachen für die weitere Planung zu schaffen. Auf jeden Fall ist die Lärm- und Schadstoffbelastung durch den benachbarten Gewerbebetrieb (Schweiß-, Lackier- und Laminier-Arbeiten mit Freisetzung von Lärm und Schadstoffen) einschließlich des Ver- und Entsorgungsverkehrs in die Planung einzubeziehen. Bereits jetzt verursacht der Verkehr mit Bootsanhängern zu den Steganlagen mit einer provisorischen Slip-Anlage (Bebauungsplan Nr. 17) eine erhebliche Lärmbelästigung. Diese Emissionen werden ansteigen, da die Gemeinde den Bau einer weiteren Steganlage und einer befestigten Slip-Anlage, unter anderem auch für den Gewerbebetrieb plant. Auf die Emissionen auf Grund des Türenschlagens und der Lautäußerungen von Veranstaltungsbesuchern, insbesondere in den Abend- und Nachtstunden wurde bereits hingewiesen. Sodann ist auch bei der geplanten Minigolfanlage von erhöhten Lärmemissionen auszugehen. 7.4 7.3 d		
	e) Schienenverkehr Die Lärmimmissionsuntersuchung bezüglich des Nutzungspotentials des Plangebietes bezieht sich auf die Zugfrequentierung bzw. den Emissionspegel des Jahres 2010. Somit bleibt völlig unberücksichtigt, dass ab 2012 ein Ausbau der ans Plangebiet angrenzenden Schienenanlagen für Hochgeschwindigkeitsfahrten mit 160 km/h durchgeführt wird. Im betrachteten Jahr 2010 fuhren die Züge mit etwa 50 km/h am Plangebiet vorbei. In einem Lärmschutzgutachten müssen die tatsächlichen (aktuellen) sowie die unmittelbar bevorstehenden Emissionen berücksichtigt werden. Der Rückgriff auf veraltete nicht mehr einschlägige Zahlen ist fehlerhaft. 7.4 7.3 e	Zu 7.3.e. Das Schallgutachten geht von Daten für den Prognose-Zeitraum 2025 aus. Insofern werden diese Belange zurückgewiesen. Unabhängig davon wird die Geschwindigkeit geprüft.	Zur Kenntnis zu nehmen.
	f) Baubedingte Auswirkungen Die Gemeinde hat Anfang 2012 damit begonnen, das eigentlich denkmalgeschützte Silo-Gebäude zu entkernen, um mit dem Verkauf der Metallbestandteile Einnahmen zu erzielen. Sodann vermietete die Gemeinde Flächen des Plangebietes - als Zufahrt für die Verladung von Baumaterialien (Schotter, Erde, Betonteile, Baumaschinen) sowie zu deren Lagerung, - zur Einrichtung von Büro-Containern sowie einer Wohnwagen-Siedlung für Bauarbeiter, was jeweils mit erheblichen Lärmbelästigungen verbunden war. Ebenso wird das Plangebiet von der Gemeinde als Baustofflager genutzt. Die Zerstörung von Grünflächen und das jetzige verwahrloste Aussehen (S. 10 f) des Plangebietes ist auf die Aktivitäten der Gemeinde zurückzuführen. Bei sämtlichen im Plangebiet ausgeführten Arbeiten – einschließlich der für Gemeindezwecke veranlassten Lagerung von Baustoffen und Bauschutt – wurden die Vorgaben des Lärm- und Immissionsschutzes sowie zum Schutz der Nachtruhe beharrlich missachtet. Von einem künftigen gesetzeskonformen Verhalten kann nicht ausgegangen werden. 7.4 7.3 f.	Zu 7.3.f. Die Gemeinde wird ihr Handeln gesetzeskonform für den Bestand und für die Planung beachten.	Zur Kenntnis zu nehmen.
	4. Fehlende Verträglichkeit mit der angrenzenden Wohnbebauung Die vorgesehene Art der Bebauung widerspricht dem Gebietscharakter des angrenzenden Wohngebietes. In Bezug auf die benachbarte Wohnbebauung und die ursprüngliche Industriebebauung ist die geplante Veranstaltungshalle maßstäblich überdimensioniert. Es handelt sich um eine kernbereichstypische Vergnügungsstätte, 7.4	Zu 7.4. Die Gemeinde widerspricht den Spekulationen. Die Nutzungen sind gemäß Festsetzungskatalog der Angebotsplanung zu betrachten. Dabei ist der Nachbarschaftsschutz zu berücksichtigen. Im Zusammenhang mit der Gestaltung sind eine denkmalschutzverträgliche und eine immissionsschutzverträgliche Bauausführung zu regeln. Die Anforderungen der vorhandenen Bebauung werden beachtet.	Zur Kenntnis zu nehmen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	die im Bereich von Wohngebieten unzulässig ist. Es besteht eine grobe Unverträglichkeit der Bebauung mit dem Bestand. Es ist ein Hallenbau mit einer Gesamthöhe von 8 m über Straßenniveau geplant, welcher mit der benachbarten Gebäudestruktur völlig unverträglich ist. Hinzu kommt die fragwürdige Nutzungsausweisung als „Schank- und Speisewirtschaft“, was auf die beabsichtigte unzulässige Nutzung als Diskothek schließen lässt. Die Planung widerspricht dem Grundsatz, dass mit Hinblick auf die Eigenentwicklung eine ortsgemäße Bebauung anzustreben ist. Die maximal verträgliche Gebäudehöhe entlang des Uferweges ist auf Grund der Umgebungsbebauung auf höchstens zwei Geschosse zu begrenzen. Weiterhin wäre der Baukörper gestalterisch, in Dachform und Verwendung der Materialien (roter Backstein) an die benachbarten Gebäude im SO 1.2 sowie die angrenzende Wohnbebauung anzupassen. Nicht verträgliche Elemente wie große Glasflächen, glänzende Metallverkleidungen oder eine kräftige bunte Farbgebung sind auszuschließen. Es ist aus städtebaulicher Sicht eine sinnvolle Gebietsentwicklung durch Abrundung der vorhandenen Wohnbebauung ohne Konflikte mit dem umgebenden Umfeld anzustreben. Aus den genannten Gründen widerspricht auch die Errichtung einer großflächigen Photovoltaik-Anlage an den Fassaden des Silo-Gebäudes (SO 3) in einer geschlossenen Ortschaft dem Gebietscharakter des angrenzenden Wohngebietes. **5. Fehlende Berücksichtigung des Denkmalschutzes** Fehlerhaft ist die Aussage, dass das denkmalgeschützte Gesamtensemble in seinem Erscheinungsbild gewahrt bliebe. Die Umwandlung des Silo-Gebäudes in eine Photovoltaik-Anlage durch vollständige Beplankung der südlichen dem Schweriner See zugewandten Seiten führt zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes. Ebenso führt die Errichtung der überdimensionierten Veranstaltungshalle zu einer Unverträglichkeit mit den Belangen des Denkmalschutzes. Die Gebäude im SO 1 bilden ein harmonisches und einzigartiges Ensemble, das zu sehr großen Teilen bis heute erhalten ist. Obwohl das Silo-Gebäude von anderen Bedingungen und Vorgaben geprägt ist, kommt mit ihm die ursprüngliche Nutzung des Geländes als Mühle und Getreidespeicher zum Ausdruck. Beim Denkmalschutz handelt es sich um eine „übergeordnete Zielsetzung“, die nicht mit dem Selbstverwaltungsrecht der Gemeinde abgewogen werden kann. Dies werden sicher auch die verantwortlichen Träger öffentlicher Belange mitteilen. Die bestehende Planung verwendet die „ausdrückliche Anerkennung des Denkmalschutzes“ lediglich dazu, um die nicht erforderliche Beplanung des Gebietes zur rechtfertigen. In der Planung selbst werden die Belange des Denkmalschutzes sowie des Orts-und Landschaftsbildes dann völlig außer acht gelassen und missachtet. Die Planung setzt sich nicht grundsätzlich mit dem Denkmalschutz und seinen Konsequenzen auseinander und verwendet dessen Anerkennung nur als Vorwand. Es liegen keine fachlichen Untersuchungen zu den Denkmalen sowie zu den Möglichkeiten ihres Erhalts und den Aufwendungen hierzu vor. Es werden keine Aussagen dazu getroffen, welche Maßnahmen zum Erhalt rechtlich erforderlich sind. Das alte Mühlengebäude (SO 1.1) soll als „Lärmschutzwand“ dienen, ohne dass irgendwelche Erhaltungs- oder Nutzungskonzepte vorliegen. Das Silo-Gebäude soll, ohne auch nur mit einer Silbe auf den Denkmalschutz einzugehen, derart umgestaltet und derformiert werden, dass eigentliches Planungsziel nur die	Zu 7.5. Die Gestaltungsfestlegungen wurden noch nicht getroffen. Die Abstimmungen mit der Denkmalpflege hierzu sind entsprechend zu führen. Die Spekulation zur Veranstaltungshalle wird zurückgewiesen. Denkmalschutzgerechte Entwicklungen sind vorgesehen. Die Unterlagen sind entsprechend anzupassen und zu ergänzen.	Zu berücksichtigen. ! Gemäß Empfehlung des Bauausschusses sind Abstimmungen im weiteren Planverfahren und im Zuge des Einzelgenehmigungsverfahrens mit der Denkmalschutzbehörde sind zu führen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Aufhebung des Denkmalschutzes sein kann. 7.4 7.5		
	6. Fehlender Schutz des Mikroklimas Bauleitpläne sollen das Mikroklima schützen. Fehlerhaft ist die Einschätzung, dass sich Eingriffe in stadtklimatisch relevante Flächen nicht ergäben. Tatsächlich werden durch die geplanten Anlagen weitere Freiflächen versiegelt. Dies ergibt sich aus der Beschreibung der Planung zum zukünftigen Flächenbedarf. Die Gegenüberstellung der derzeitigen Flächennutzung der überplanten Flächen – die Flächenbilanz – fehlt. Somit ist eine Bewertung des B-Planes allein anhand der Planunterlagen nicht möglich. Sowohl die Beschreibung der Ist-Situation als auch die Beschreibung beziehungsweise Erläuterung der einzelnen Vorhaben und ihre Auswirkungen sind qualitativ unzureichend. 7.6.	Zu 7.6. Die Gemeinde wird die Planung auch in Bezug auf die Grundfläche präzisieren. Für den Erhalt des Mikroklimas werden auch entsprechende Grünflächen bewahrt. Eine Entwicklung ist vorgesehen.	Teilweise zu berücksichtigen.
	7. Fehlende Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes Die Planung berücksichtigt nicht bzw. nicht in ausreichendem Maße die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Es wurde fehlerhaft von der Durchführung einer Umweltprüfung abgesehen. Fehlerhaft ist die Aussage, dass die Auswirkungen auf den Naturhaushalt als gering einzuschätzen seien. Ebenso fehlerhaft ist die Einschätzung, dass der ökologische Wert des Planungsraumes als gering einzustufen sei. Die Relevanzprüfung (S. 33 ff) ist völlig unzureichend. An den bereits im Silo-Gebäude aufgenommenen Entkernungsarbeiten wird deutlich, dass keinerlei Absicht besteht, wildlebende geschützte Tierarten festzustellen. Es besteht sodann keinerlei Nutzungsdruck durch die benachbarten Frequentierungen eben so wenig wie ein Prädatorendruck von Hunden und Katzen. Lediglich eine Familie, die im SO 1 wohnt, führt ihren Hund auf dem umzäunten Plangebiet spazieren. 7.7. Die von den Vorhaben betroffenen Biotope sowie die im Umfeld gelegenen Vogelschutzgebiete und die Auswirkungen auf diese sowie der Artenschutz und die Konsequenzen aus der Lage des Bebauungsplangebietes wurden nur unzureichend berücksichtigt bzw. falsch bewertet. Es fehlen Ausgleichsmaßnahmen sowie Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen. Die Lebensstätten wildlebender geschützter Tierarten dürfen nicht beeinträchtigt werden. Die vorgesehene Bebauung beeinträchtigt Tiere, die laut Roter Liste besonders geschützt sind. Somit sollte jeglicher Eingriff in die Natur auch unter diesem Gesichtspunkt vermieden werden. Die Planung schädigt den Lebensraum besonders geschützter Fledermausarten. Als Kriterien des Naturschutzrechts ist die Vermeidung eines Eingriffs in Natur und Landschaft und insbesondere einer Beeinträchtigung gesetzlich geschützter Arten angesprochen. Mit der vorliegenden Planung wird in die Lebensräume geschützter Tierarten eingegriffen; die Nahrungshabitate von auf dem Mühlengelände lebenden Mauerseglern und zahlreichen Fledermausarten sind von den Anlagen und sonstigen Landschaftsveränderungen in dessen Folge betroffen. Es wurde lediglich erkannt, dass die im Plangebiet vorhandenen Habitate von Rauch- und Mehlschwalben dem artenschutzrechtlichen Tatbestand unterfallen.	Zu 7.7. Im Zusammenhang mit den Belangen des Umweltschutzes wird die Nachweisführung für die Anwendbarkeit des Verfahrens nach § 13a BauGB, Innenentwicklung vor Außenentwicklung, geführt. Beim Artenschutz wurden bereits Nachweise im Zusammenhang mit den erfolgten Abrissarbeiten geführt. Die faunistischen und floristischen Erkenntnisse in Bezug auf den Artenschutz sind im Planverfahren zu beachten. Der Innenentwicklung ist Vorrang vor der Außenentwicklung zu geben. Die FFH-Verträglichkeit ist nachzuweisen. Die artenschutzfachliche Betrachtung ist durchzuführen. Darüber hinaus sind die Belange des Baumschutzes zu beachten. Die Belange werden berücksichtigt.	! Belange des Artenschutzes sind entsprechend zu beachten. Dies hat im Zuge der Abschichtung zu erfolgen, Bebauungsplan, Bauvorhaben… Das Einmaß der Bäume soll in dem unbedingt erforderlichen Ausmaß erfolgen, um die Abstimmungen mit der Behörde zu führen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Es liegt eine fehlende Standorteignung wegen Konflikten mit dem Artenschutzrecht vor. Die Verwirklichung der Planung würde artengeschützte Tierarten aus ihrem Brut- bzw. Fortpflanzungshabitaten vertreiben, ihr Nahrungsbiotop einschränken bzw. vernichten und damit einen Fortbestand der Art an diesem Standort infrage stellen. Betroffen sind artengeschützte Fledermausarten. Im Plangebiet sind fledermausgünstige Strukturen und Habitate vorhanden. Die gebotene artenschutzrechtliche Prüfung muss auch die von der FFH-Richtlinie in Anhang IV umfassten streng zu schützenden Tier- und Pflanzenarten von gemeinschaftlichem Interesse berücksichtigen. Biotope solcher streng geschützten Arten werden im Rahmen der geplanten Baumaßnahme zerstört. Der bestehende Erhaltungszustand wird durch die Baumaßnahme verschlechtert. Bei in den nach § 52 Abs. 2 BNatSchG angesprochenen Regelungen, die Rechtsverordnungen vorbehalten sind, handelt es sich insbesondere um die Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV), die zwischenzeitlich durch die Verordnung vom 15. Februar 2005 (BGBl. I S. 258, 896) neu gefasst wurde. In § 1 BArtSchV und in deren Anlage 1 sind die in Spalte 3 mit einem Kreuz (+) bezeichneten Tier- und Pflanzenarten unter „strengen Schutz“ gestellt. Es erfolgte keine Kartierung und keine methodische korrekte Erfassung der geschützten Arten einschließlich eines Netzfanges und der Besenderung der gefangenen Tiere. Eine Kartierung erst im Rahmen der Baumaßnahmen (S. 40) durchzuführen, ist nicht ausreichend. Fehlerhaft ist die Auffassung, dass Festlegungen erst erforderlich seien, wenn Wochenstuben, Sommer- und Winterquartiere von Fledermäusen festgestellt werden. Bereits bei den Entkernungsarbeiten im Silo-Gebäude wurden Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten von Fledermäusen beschädigt und zerstört, ohne dass irgendwelche Festlegungen erfolgt wären. Insoweit wird dies auch bei den weiteren Baumaßnahmen nicht geschehen. Es fehlt völlig an der erforderlichen fledermauskundlichen Erkundung des Plangebietes. Für die Planung wurden keine Grundlagendaten zu artspezifischen Habitaten bzw. Korridoren erhoben. Durch die geplanten Baumaßnahmen werden Biotope, die für dort wild lebende Tiere und wild wachsende Pflanzen der streng geschützten Arten nicht ausgleichbar bzw. ersetzbar (§ 19 Abs. 3 S. 2 BNatSchG) sind, zerstört. Zwar zielt die Planung nicht direkt auf ein Nachstellen, Fangen, Verletzen, Töten oder der besonders oder streng geschützten Arten oder die Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung der Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten ab. Dies gilt auch für das Abschneiden, Abpflücken, Aus- oder Abreißen, Ausgraben, Beschädigen oder Vernichten von besonders oder strengen geschützten Pflanzen. Dennoch kann es bei den anlage-, bau- oder betriebsbedingten Auswirkungen des Vorhabens zur Überbauung von Flächen kommen, auf denen streng oder besonders geschützte Arten vorkommen. Ausgehend von dem Ziel der oben genannten besonderen Vorschriften, die Arten wild lebender Tiere und wild wachsender Pflanzen zu erhalten, dürfen in der Planung die für besonders geschützten oder vom Aussterben bedrohten Tier- und Pflanzenarten erlassenen Schutzvorschriften nicht verletzt werden. Dieser materiell-rechtlichen Vorgabe trägt der vorliegende Entwurf nicht Rechnung. Das ehemalige Mühlengebäude sowie des ehemalige Silo-Gebäude dienen bedrohten Fledermausarten als Sommer- und Winterquartier, wobei weitere Sommerquartiere in einem Radius von 40 km um das Winterquartier liegen können. Durch das Vorhaben sind Beeinträchtigungen der Aktionsräume und der Korridore für Austausch- und Wechselbeziehungen durch die Baumaßnahmen und die direkte	7.7.		

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Flächeninanspruchnahme sowie Zerschneidungs- bzw. Störungswirkungen zu erwarten. Die zentralen Jagdhabitate wurden nicht untersucht. Von einem Verlust bedeutender Aktionsräume der Fledermäuse ist aber auszugehen. Relevante Beeinträchtigungen der potentiellen Paarungsquartiere sind zu erwarten. Schädigungen und/oder Störungen der Wohn- oder Zufluchtsstätten sind sehr wahrscheinlich. Individuenbezogen besteht daher das Risiko der Schädigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten bzw. von Störungen insbesondere während der Fortpflanzungszeiten. Beeinträchtigungen der Aktionsräume sowie der Korridore für Austausch- und Wechselbeziehungen werden durch Zerschneidungs- und Störwirkungen geschädigt und eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population bewirkt. Darüber hinaus sind Beeinträchtigungen der Aktionsräume durch Störung und Irritation zu erwarten. Mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit werden keinerlei Feststellungen zu Quartieren, Wochenstuben oder Nestern von Fledermäusen kurz vor Aufnahme von Baumaßnahmen erfolgen. Dies zeigt sich deutlich an den bereits aufgenommenen Entkernungsarbeiten im Silo-Gebäude. Somit ist eine Kartierung und Erkundung bereits in der Planungsphase erforderlich, bevor mit der Zerstörung von Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten von Fledermäusen vollendete Tatsachen geschaffen werden. Fehlerhaft wird auf einen Erhalt der am Planungsgebiet entlang verlaufenden Allee aus Rosskastanien verzichtet, obwohl diese schutzbedürftig ist (§ 19 NatSchAG M-V). Bereits bei den begonnenen Umsetzungen der Bebauungspläne Nr. 22 – Uferweg – und Nr. 25 - Sportboot- und Servicestation – erfolgten willkürliche Fällungen der Alleebäume am Uferweg, ohne dass es zu Nachpflanzungen kam. Auch dass sich die Kastanienallee „lückig“ darstellt, ist auf Fällungen und fehlende Nachpflanzungen zurückzuführen. Der Erhalt der Allee ergibt sich nicht aus den Planungsunterlagen, muss jedoch in die Planung einfließen. **8. Fehlende Berücksichtigung des Gesundheitsschutzes** Die elektromagnetische Strahlung der benachbarten Bahnoberleitungen sowie die von der Gemeinde jetzt auch planerisch festgesetzten Mobilfunkanlagen auf dem Silo-Gebäude können die Gesundheit sowie das Wohlbefinden beeinträchtigen. Der Plan unterschätzt, dass vom Betrieb der am Plangebiet verlaufenden Bahn-Oberleitungen und der im Plangebiet befindlichen Mobilfunksendeanlagen schädliche Umwelteinwirkungen i.S. des § 3 Abs. 1 Bundesimmissionsschutzgesetz zu Lasten der Nutzer der geplanten Anlagen sowie der Anwohner ausgehen. Denn die magnetischen Felder der Bahn-Oberleitungen und die Strahlung der Mobilfunksendeanlagen erzeugen Immissionen, die nach Art, Ausmaß und Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile beziehungsweise erhebliche Belästigungen für die Nachbarschaft herbeizuführen. Bei den Oberleitungen der Bahnanlagen entstehen magnetische Felder unter anderem ringförmig um die stromdurchflossenen Leiter. Das Magnetfeld setzt einen Stromfluss voraus und hängt von der Stromstärke ab, jedoch nicht von der Spannung. Die Einheit der magnetischen Feldstärke ist A/m (Ampere pro Meter), davon abgeleitet ist die magnetische Induktion (Erregung elektrischer Ströme und Spannungen durch bewegte Magnetfelder) T (Tesla). Die Größe der Feldstärkeabnahme mit der Entfernung ist unter anderem von der Kompensation	Zu 7.8. Im Zusammenhang mit dem Gesundheitsschutz sollen die Belange betrachtet werden. Die Mobilfunkanlagen sind zulässig. Dabei ist darauf einzugehen, dass sie im Rahmen des Zumutbaren mit gesundheitlichen Anforderungen zu überprüfen sind. Angesprochene Belange sind im erforderlichen Umfang zu betrachten. In Ermangelung des konkreten Ansiedlungsfalls kann eine weitergehende gutachterliche Prüfung hier nicht vorgenommen werden.	Teilweise zu berücksichtigen. Gutachten zu elektromagnetischen Belangen im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens. Gemäß Empfehlung des Bauausschusses sollen Entscheidungen zum Baurecht auf der konkreten Ebene der Antragstellung geführt und geprüft werden. Anforderungen an gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse sind zu gewährleisten. Die Gemeinde ist als Grundstückseigentümer in einer recht einflussreichen Position.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	abhängig. Magnetische Felder durchdringen beinahe alle Materialien ungehindert. Die magnetische Feldstärke bzw. Flussdichte nimmt zu oder ab durch z.B.: - die Höhe der Stromstärke - den Phasenwinkel - die Anordnung (Entfernung) der stromführenden Hin-und Rückleiter zueinander - (Kompensationseffekte) - Ausgleichsströme auf elektrisch leitfähigen Rohren, Schutzleitern, im Erdreich - die Qualität von Kompensations- und Abschirmmaßnahmen - Abstand zu Feldverursachern Bahnstrom kann Dächer und Fassaden aufladen und in Schwingung versetzen. Felder von SBB und Eisenbahnen mit hoher Energiedichte können krank machen. Die elektromagnetischen Felder der Oberleitungen können Bauteile wie Fassaden und Dächer und sogar ganze Gebäude durch Induktion elektromagnetisch aufladen. Es sind Fälle bekannt, bei denen Bauteile in Schwingungen versetzt wurden und es zu hörbaren Tönen aus der Resonanz der Felder zur Baumasse kam. Das starke elektromagnetische Feld, das in der Schweiz zum Beispiel von Leitungen der SBB ausgeht, hat eine hohe Energiedichte, so dass elektrische Energie, wie bei einem Transformator in den Zellen induziert wird. In der Nähe zu Hochspannungsleitungen und Bahnoberleitungen ist das gehäufte Auftreten von kindlichen Leukämien bzw. von Krebs bei Erwachsenen belegt. Die Expositions-Wirkungsbeziehungen sind unabhängig vom Alter, der Urbanisierung oder dem sozioökonomischen Status. Insbesondere der Zusammenhang zwischen magnetischen Feldern und kindlichen Leukämien war und ist Gegenstand epidemiologischer Forschungen. Der Entwurf des Nationalen Strahlenschutzkomitees (NCRP) der USA empfiehlt im Frequenzbereich von nahe 0 Hz bis 3 kHz als „Option 2“ Expositionsrichtwerte von 0,2 µT(200 nT) für die magnetische Flussdichte (NCRP 1995). Für künftige Planungen empfiehlt der Entwurf Wohnungen, Kindergärten und Schulen nicht in Zonen mit magnetischen Flussdichten über 0,2 µT(200 nT) zu bauen bzw. sollten neue Leitungen bei bestehenden Gebäuden eine magnetische Flussdichte von 0,2 µT(200 nT) nicht überschreiten. Die ICNIRP-Richtlinie (ICNIRP 1998) basiert auf kurzfristigen, unmittelbaren gesundheitlichen Auswirkungen wie z. B. der Reizung peripherer Nerven und Muskeln, Schocks und Verbrennungen, die durch Berührung leitfähiger Objekte verursacht werden und erhöhten Gewebetemperaturen, die aus der Absorption von Energie während der Exposition durch EMF resultieren. Der für den Frequenzbereich von 25 Hz bis 800 Hz empfohlene Referenzwert für die Exposition der Allgemeinbevölkerung beträgt für magnetische Wechselfelder 5/f. Bei f = 50 Hz ergibt sich 5/0,050 kHz = 100 µT(100.000 nT). Bei höheren Frequenzen sinkt der Referenzwert. 1999 wurde vom National Institute of Environmental Health Sciences (NIEHS 1999) der USA ein Bericht zu Gesundheitseffekten elektrischer und magnetischer Felder im Frequenzbereich der Stromversorgung herausgegeben. Darin kommt die Gruppe zum Schluss, dass die Exposition gegenüber „Powerline Frequency ELF-EMF“ ein mögliches Karzinogen darstellt. Eine Empfehlung des Berichtes ist, dass das NIEHS den Energieversorgern empfiehlt, die gegenwärtige Praxis der Expositionsreduktion bei der Situierung von Stromleitungen fortzusetzen und die Erforschung zur Reduktion der Entstehung magnetischer Felder bei Übertragungs- und Verteilungsleitungen fortzusetzen, ohne dabei neue Gefährdungen zu generieren.		

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Im Juni 2001 überprüfte eine Arbeitsgruppe wissenschaftlicher Experten auf Einladung der International Agency for Research on Cancer (IARC), einer Teilorganisation der WHO mit Sitz in Lyon, Studien über die Kanzerogenität von statischen und niederfrequenten elektrischen und magnetischen Feldern (IARC 2002). Anhand der Standardklassifizierung der IARC, die an Menschen und Tieren sowie in Laborversuchen festgestellte Befunde abwägt, wurden niederfrequente magnetische Wechselfelder auf Grund von epidemiologischen Studien über kindliche Leukämien als möglicherweise krebserregend für den Menschen eingestuft (Einstufungs-Gruppe 2B). Auf dem Silo-Gebäude befanden sich nach Auskunft der Bundesnetzagentur vom 01.04.2012 zu diesem Zeitpunkt insgesamt 16 Mobilfunk-Sendeantennen. Zur Erzielung von Einnahmen plant die Gemeinde, die Anzahl der Antennen noch zu erhöhen. Es ist zu befürchten, dass sich die Dauerbestrahlung dieser Sendeanlagen nachteilig auf die Gesundheit der Anwohner auswirkt. Es liegen Hinweise vor, dass elektromagnetische Bestrahlung durch Mobilfunk-Sendeantennen das Risiko für Leukämie und Hirntumoren erhöht. Weiterhin führen Mobilfunkantennen zu einer starken Wertminderung bei benachbarten Immobilien. Die Ergebnisse der bereits abgeschlossenen epidemiologischen Untersuchungen im Hochfrequenzbereich von Mobilfunk-Sendeantennen sind als ernst zu nehmende Hinweise auf ein erhöhtes Krebsrisiko (vor allem Leukämie und Gehirntumore) als Folge gepulster oder ungepulster elektromagnetischer Bestrahlung zu werten. Auf der experimentellen Seite gibt es etliche Untersuchungen, bei denen nicht-thermische Effekte festgestellt wurden. Viele dieser Effekte wurden bereits deutlich unter den derzeit gültigen Grenzwerten beobachtet. Sie reichen von veränderten Hirnströmen (EEG) über die erhöhte Durchlässigkeit der Blut-Hirn-Schranke, die das Gehirn vor dem Eindringen von Fremdstoffen schützt, der Ausschüttung von Stresshormonen und Einflüssen auf die Zellkommunikation, Schwächung des Immunsystems bis zur Abnahme der Fruchtbarkeit. Im Rahmen einer EU-geförderten Studie wurde 2004 festgestellt, dass Hochfrequenzstrahlung selbst unterhalb des für die Handynutzung gültigen Grenzwerts Doppelstrangbrüche an der DNS verursacht – ein wesentlicher Faktor der Krebsentstehung. Eine von drei niederländischen Ministerien beauftragte und im September 2003 abgeschlossene Studie zeigt besonders bei UMTS-Feldern deutliche Auswirkungen auf das gesundheitliche Wohlbefinden. Getestet wurde bei rund einem Tausendstel des deutschen Grenzwerts, einer Strahlenbelastung, wie sie in Wohnungen mit nahe gelegenen Sendeanlagen durchaus auftritt. Elektrosensible litten statistisch signifikant unter Schwindel, Unwohlsein, Nervosität, Brustschmerzen/Atemnot, hatten ein Kribbeln oder lokales Taubheitsgefühl und Konzentrationsstörungen. Bei Personen, die angaben, normalerweise nichts von Elektrosmog zu spüren, wurde neben Anzeichen erhöhter Gehirnaktivität ein „Gefühl der Unzulänglichkeit“ statistisch signifikant festgestellt. Das niederländische Wirtschaftsministerium beurteilte die Ergebnisse als „alarmierend“, das Bundesamt für Strahlenschutz bewertet die Studie des „renommierten Forschungslabors“ in einer vom Umweltinstitut München e.V. angeforderten Stellungnahme vom 11.11.2003 als „sorgfältig durchgeführt“. tg 7.8.		

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Eine zusätzliche Qualität der Bestrahlung wird mit den bereits auf dem Silo-Gebäude zum Einsatz kommenden LTE-Sendeanlagen erreicht. Die bundesdeutschen Grenzwerte für die elektromagnetische Belastung durch Mobilfunk-Sendeantennen orientieren sich an den Empfehlungen der „Internationalen Strahlenschutzkommission“ (ICNIRP) und berücksichtigen nur thermische Wirkungen, also die Erwärmung von Körpergewebe. Mit dem Hinweis, die Zahl der epidemiologischen Studien in diesem Bereich sei noch zu gering, werden ihre Ergebnisse bei der Berechnung von Grenzwerten bisher nicht berücksichtigt. Die bereits vorliegenden Forschungsergebnisse haben zum Beispiel Italien veranlasst, seine Grenzwerte auf ein Hundertstel der deutschen zu senken. Im Salzburger Land liegen sie sogar nur noch bei einem Zehntausendstel. Nach Auskunft der Auskunft der Bundesnetzagentur vom 01.04.2012 sind zu den damals vorhandenen 16 Mobilfunk-Sendeantennen auf dem Silo-Gebäude, die sich auf 34,9 bis 44,5 m Höhe befanden ein horizontaler Sicherheitsabstand von 26,23 m und ein vertikaler Sicherheitsabstand von 6,58 m einzuhalten. Diese systembezogenen Sicherheitsabstände widersprechen den Planungen zum Silo-Gebäude (SO 3). Innerhalb des Sicherheitsabstandes ist die Errichtung eines Staffelgeschosses mit Dachterrasse unzulässig. Insgesamt überschreitet die im Plangebiet gemessene Strahlung der Bahnoberleitungen und der Mobilfunk-Sendeantennen die neueren wissenschaftlichen Empfehlungen. Zu 7.8. Es wird die Einholung eines Sachverständigengutachtens zu den Gesundheitsrisiken der Bahnoberleitungen und der Mobilfunkanlagen im Plangebiet beantragt, wobei die Untersuchung zusätzlich auch die Risiken von Transienten und Oberwellen berücksichtigen soll. Das Gutachten wird darlegen, dass strengere Schutzvorschriften gegen die Strahlung unter Berücksichtigung der Risiken von Transienten und Oberwellen geboten sind. Es wird gefordert, dass die Kennzeichnung von Flächen im B-Plan den tatsächlichen Nutzungen entspricht; die unter den Mobilfunksendeanlagen liegenden Flächen sind entsprechend anders zu widmen. **9. Fehlende Kompensation des planbedingten Eingriffes** Die Einschätzung, dass die Ermittlung des Eingriffes und der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich sei, ist fehlerhaft. Entgegen der Begründung finden eine erhebliche Vernichtung von Grünflächen und eine zusätzliche Versiegelung in großem Ausmaß statt. Der planbedingte Eingriff ist zu kompensieren. Diese Planung ist insoweit defizitär. Dies erschließt sich aus einer Gegenüberstellung von Inanspruchname, Beeinträchtigung oder Zerstörung von Umweltbestandteilen und den nicht vorgesehenen umweltverbessernden Maßnahmen. Nicht kompensierte Eingriffsmaßnahmen und fehlender Bestandsschutz betreffen unter anderem die Befestigung und Versiegelung von Flächen für die Errichtung von Parkplätzen vor dem Silo-Gebäude sowie durch den Bau der Veranstaltungshalle und der Minigolfanlage. Dem massiven und großflächigen Eingriff durch die Bebauung des Silo-Gebäudes und Errichtung der Veranstaltungshalle in Boden, Landschaftsbild, Artenpotenzial usw. stehen keine Zu 7.9.	Zu 7.9. Im Zusammenhang mit der Innenentwicklung vor Außenentwicklung wird gesetzlich geregelt, dass keine Eingriffs- und Ausgleichsregelung erforderlich ist. Unabhängig davon sind die Belange des Baumschutzes zu beachten. Vorhaben unabhängig vom Bebauungsplan Nr. 23 werden hier nicht gesondert behandelt. Eine Eingriffs-/Ausgleichsregelung ist nicht notwendig.	Nicht zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Ausgleichsmaßnahmen in einer gebotenen qualitativen und quantitativen Dimension gegenüber. Die Vernichtung von Grünflächen für die geplante Minigolfanlage ist zu 1: 1 zu kompensieren. Der Gehölzbestand der Straßenbäume (Rosskastanienallee) am Plangebiet ist zu erhalten. Die Umsetzung der Bebauungspläne Nr. 22 - Uferweg (Hotelanlagen) - und Nr. 25 - Sportboot- und Servicestation (Werft) – jeweils am Uferweg zeigt jedoch, dass Teile des Bestandes der Alleebäume – mit Zustimmung der Gemeinde oder sogar von der Gemeinde selbst – ohne Ersatzpflanzungen gefällt wurden. Ebenso wurde im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 17 - Ferienhausgebiet - vorsätzlich ein schützenswerter Ulmenbestand am Schweriner See vernichtet, ohne dass bisher eine Kompensation erfolgte. In dem Ortsteil Gallentin wurde 2012 für den Neubau der Straße zum See mit Zustimmung der Gemeinde eine schützenswerte Eibenallee gerodet. Auch hierfür erfolgte keinerlei Kompensation. Der Straßenbaumbestand ist entgegen diesen Zielsetzungen dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. 7.9		
	10. Fehlende Berücksichtigung der Wertminderung von Wohngebäuden Den Anwohnern von Plangebieten steht als „Plannachbarn“ gegenüber der planenden Gemeinde ein Anspruch auf gerechte Abwägung ihrer privaten Belange zu. Bauplanerische Festsetzungen, die ans Plangebiet angrenzende Grundstücke betreffen, sind an den Inhalts- und Schrankenbestimmungen des Grundrechts auf Eigentum, Art. 14 Grundgesetz zu messen. Insbesondere die aus der Planung resultierenden Lärmbeeinträchtigungen, die Festsetzung von gesundheitsgefährdenden Mobilfunk-Sendeantennen sowie die starke Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und der Umgebungsbebauung führen zu einer Minimierung der Wohnqualität und damit zu einer erheblichen Wertminderung der angrenzenden Wohngebäude. Dabei handelt es sich um einen abwägungserheblichen Belang. 7.10	Zu 7.10. Der Gesetzgeber hat die Anforderungen an die Bauleitplanung geregelt. Diesen Anspruch wird die Gemeinde in Anwendung des § 1 BauGB erfüllen. Unter dem Gesichtspunkt, dass der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung Raum gegeben wird, hält die Gemeinde an ihren Planungszielen fest. Die sachgerechte Abwägung wird geführt.	Zu berücksichtigen.
	Charlotte Eckert Dr. Michael Eckert 7.11	Zu 7.11. Die Einwender werden zur Kenntnis genommen.	Zur Kenntnis zu nehmen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom IV.4	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	IV.4 Niederschrift zum B-Plan Nr. 23 vorgebracht von Herrn Hans Kreher am 10.1.13 - spricht sich gegen die geplanten, 4m hohen, Schallschutzwände aus, die später nur besprayt werden u. dem Ort, der auf Tourismus setzt, nicht dienlich ist 1 - die Abschottung des Bahnhofs u. Bahngebäudes wird als negativ empfunden, da viele Bürger sich für den Bahnhof interessieren 2 - Schallschutz bzw. der Schall selbst würde nur in die andere Richtung des Dorfes gelenkt werden 3 vgl. Kreher	Zu 1. Der Schallschutz ist notwendig. Die Belange werden zurückgestellt. Zu 2. Die Erhaltung der Sichtbeziehungen zum Bahnhof ist ein Belang. Die Belange der Gesundheit und der Aufenthaltsqualität sind höher zu bewerten. Deshalb werden die Belange zurückgestellt. Zu 3. Reflektionen sind durch geeignete Schallschutzmaßnahmen zu reduzieren.	Nicht zu berücksichtigen. Nicht zu berücksichtigen. Zu berücksichtigen.

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 23 der Gemeinde Bad Kleinen für das Gebiet „Mühle“, für das Mühlengelände

Hier: Kurzzusammenfassung von Stellungnahmen der Öffentlichkeit zum Vorentwurf

Stellungnehmende Behörde und Stelle	Inhalt
Öffentlichkeit	
IV.1	- Der Einwand wird als Stellungnahme gewertet. - Die Planungserfordernisse sind in § 1 Abs. 3 BauGB geregelt; Bauleitpläne sind aufzustellen, sobald und soweit es erforderlich ist. - Die verbindliche Bauleitplanung wird mit dem Ziel aufgestellt, Planungssicherheit für die Gemeinde und Investitionssicherheit zu schaffen für Vorhabenträger. Die Planung wird fortgeführt. - Der Vorwurf der Täuschung wird durch die Gemeinde zurückgewiesen. - Die Schallschutzmaßnahmen sind im Rahmen der Entwurfsphase zu präzisieren. - Neben Festsetzung von aktiven Schallschutzmaßnahmen sind passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. - Das Schallgutachten betrachtet auch die umgebende Bebauung. Die Einbeziehung von Wohnbebauung, die extern zu betrachten ist, in das Plangebiet ist nicht vorgesehen. - Die Gemeinde geht den Anforderungen für die Eingangsdaten innerhalb des Gutachtens weiter nach. Die Gemeinde prüft, inwiefern Versäumnisse bei der Bahn vorliegen. Die Eingangsdaten sind sicher zu ermitteln. - Die Gemeinde prüft die Notwendigkeit der Berücksichtigung des „Schienenbonus“ von 5 dB(A). - Die Prognose für 2025 wird verbindlich angewendet. - Die planungsrechtliche Vorbereitung muss sicher erfolgen. Unabhängig davon gelten die Anforderungen des gegenseitigen Nachbarschaftsschutzes nach § 15 Baunutzungsverordnung. - Limitierend wirken sich vorhandene Nutzungen auf die zukünftige Ausnutzung im Plangebiet aus. Dies ist zu berücksichtigen. - Die baulichen Möglichkeiten sind im Zusammenhang mit den Möglichkeiten und Anforderungen des Denkmalschutzes zu prüfen. - Für das FFH-Gebiet sind die entsprechenden Nachweise zu führen. Die Eingangsdaten für das Projekt sind zu ermitteln. - Im Zusammenhang mit dem Denkmalschutz sind die Verschrottungsarbeiten und die begleitenden Artenschutznachweise zu prüfen und beizubringen. - Die Straße ist zukünftig auszubauen, um den zukünftigen Anforderungen gerecht zu werden.

Stellungnehmende Behörde und Stelle	Inhalt
	- Die Belange des Verkehrs sind im Zusammenhang mit dem Straßenbau (Asphaltierung) zu sehen. Die Erstellung der Straße ist von Inbetriebnahme der Anlage vorgesehen.
IV.2	- Unterstellungen werden zurück gewiesen. Es geht der Gemeinde um eine planungsrechtliche Regelung und um Sicherheit für die Investoren. - Die Gemeinde formuliert ihre Ziele. Die Sicherheit für Investoren soll geschaffen werden. Belange des Denkmalschutzes sind zu beachten. Die Gemeinde möchte die Beherbergungskapazität erweitern. In Bezug auf die Geh- und Radwege ist eine Klarstellung notwendig. Das heißt, für die Entwicklung des Fremdenverkehrs ist auch ein Netz des Geh- und Radwegeverkehrs notwendig. Dies ist anzupassen. In Bezug auf die Kommunalaufsicht wird auf die entsprechenden Vertragsangelegenheiten verwiesen. Im Planverfahren geht es um die Schaffung von Voraussetzungen für eine zukünftige Ansiedlung, um einen Missstand zu beseitigen. Es ist zu prüfen, anstelle eines Sondergebietes eine andere Art der Nutzung wohl in Richtung Mischgebiet festzusetzen. Kerngebietsfestsetzung mag ausscheiden, weil Handelsbetriebe kaum in Betracht kommen. - Die Verkehrsanbindung erfolgt über den Uferweg. Straßenbaumaßnahmen sind vor der Inbetriebnahme zu regeln. Die Kostenübernahme ist nach dem Prinzip des jeweiligen Vorteils vorgesehen. Nutzungsspekulationen werden zurückgewiesen. - Die Erschließung wird im laufenden Verfahren vorbereitet. Dies ist auch so dargestellt. Es wird nicht auf nachfolgende Verfahren verschoben. - Die Unterstellung in Bezug auf die Veranstaltungshalle wird zurückgewiesen. Die Zielsetzungen gelten gemäß Vorentwurf. Das Mühlengebäude soll genutzt werden. Die Planung ist zur Umsetzung bzw. zur Klarstellung der gemeindlichen Ziele notwendig. Gleichzeitig soll für Inverstoren Sicherheit geschaffen werden. Für den Mühlenstandort gibt es keine Alternative. Die Inanspruchnahme des Mühlengeländes ist die Umsetzung eines wesentlichen Grundsatzes des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. - Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung werden eingehalten. Dies ist in der Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung dargestellt. Die Bedenken werden zurückgewiesen. - Die Anforderungen des BauGB werden beachtet. Die

Stellungnehmende Behörde und Stelle	Inhalt
	subjektiven Äußerungen werden zurückgewiesen. Die Abwägung zu diesen Belangen dient als Ergänzung der Planunterlagen. - Die Inanspruchnahme des Standortes entspricht einer städtebaulichen nachhaltigen Entwicklung. Die Spekulationen zur Sport- und Mehrzweckhalle werden zurückgewiesen. - In Bezug auf das Landschaftsbild wird klargestellt, dass der Standort bereits vorgeprägt ist. Es handelt sich um eine Innen- vor Außenentwicklung. Eine Vorprägung ist vorhanden. Die Schutzbedürftigkeit der Umgebung ist zu betrachten. Die Denkmalschutzbelange sind zu beachten. Es handelt sich um einen Angebotsplanung. - In Bezug auf die Nutzungen erfolgt kein Bezug auf die ursprüngliche Nutzung. Der zulässige Verkehr, auch zukünftig zulässige Verkehr darf nicht zu erheblichen Auswirkungen der Wohnumgebung führen. Der Gutachter geht auf das zulässige Verkehrsaufkommen unter Berücksichtigung des Schutzanspruches der Umgebung ein. Es wäre zu überprüfen, inwiefern ein Verkehrsgutachten zu Belangen des KFZ-Verkehrs der Fußgänger und Radfahrer erforderlich ist. ? Erstellung eines Verkehrsgutachtens. - Lärm- und Schadstoffbelästigungen sind zu überprüfen. - Die Spekulation zur Veranstaltungshalle wird zurückgewiesen; unabhängig davon gelten die Anforderungen des § 15 Baunutzungsverordnung. - Der Gutachter stellt mit dem Schallschutzgutachten einen Rahmen auf. Das konkrete Vorhaben ist ggf. in einer Einzelfallprüfung zu prüfen. Der Bebauungsplan stellt eine Angebotsplanung dar. Der Verkehr von der Schiene ist in Bezug auf seine Auswirkungen zu überprüfen. ? Lärm- und Schadstoffgutachten. ? Gesamtverkehrslärmgutachten und Konzept. ? Vorhabenabschätzung in der Umgebung. - Veranstaltungshalle ist nicht vorgesehen. Eine Betrachtung in Bezug auf Auswirkungen erübrigt sich. Die Anforderungen des § 15 Baunutzungsverordnung sind zu beachten. - In Bezug auf Stellplätze sind die Wohngebäude in der Umgebung auf ihre Schutzansprüche zu beachten. - In Bezug auf den Lärm ist derzeit klarzustellen, dass Gewerbe- und Freizeitlärm nicht vorhanden ist. Hier ist zwischen Bestand und Planung, für den die

Stellungnehmende Behörde und Stelle	Inhalt
	Belange zu berücksichtigen sind, zu unterscheiden. Der Bebauungsplan Nr. 25 ist ein vorhabenbezogener Plan und stellt auf die Vorhabenbezogenheit ab. Der Bebauungsplan Nr. 23 soll die städtebaulichen Ziele der Gemeinde klarstellen und gilt als Angebotsplanung; gleichzeitig gilt er als Sicherheit für den Investor. Es handelt sich um keine willkürliche Grenze der Gebiete. Eine gesamtheitliche Betrachtung ist durch die Gemeinde beabsichtigt. ? Gesamtheitliche Betrachtung vornehmen. - Das Schallgutachten geht mit den Prognosewerten von 2025 um. Die Geschwindigkeitsprüfung ist vorzunehmen. Hierzu laufen die Abstimmungen mit dem Gutachter. - In Bezug auf baubedingte Auswirkungen ist eine gesetzeskonforme Handlung notwendig. Dies gilt sowohl für Bestand als auch für Planung. - Die Gemeinde tritt Spekulationen gegenüber. Die Angebotsplanung hat die nachbarschaftlichen Interessen zu berücksichtigen. Die Gestaltung innerhalb des Gebietes wird überprüft. Sie hat denkmalgerecht zu erfolgen und immissionsverträglich. Die Anforderungen an vorhandene Bebauung werden beachtet. - Gestaltungsfestlegungen werden derzeit noch nicht getroffen. Diese sind zu präzisieren. Abstimmungen mit der Denkmalpflege sind notwendig. ? Abstimmungen mit der Denkmalpflege. - Der Widerspruch zur Spekulation zur Veranstaltungshalle wird zurückgewiesen. Eine denkmalschutzgerechte Entwicklung ist vorgesehen. - Die Planung ist in Bezug auf die Grundflächen zu präzisieren. Das Mikroklima stellt auf die Erhaltung kleinerer Grünflächen ab. - Die Nachweisführung für die Anwendbarkeit des Verfahrens nach § 13a BauGB ist zu führen. Dabei sind Belange des Artenschutzes in Bezug auf Flora/Fauna bei Abriss und Maßnahmen vorzusehen; Innen- vor Außenentwicklung beachten. FFH-Verträglichkeit nachweisen. Baumschutz und AFB. ? AFB Flora/Fauna. ? Baumschutz. ? Einmaß Bäume. - Die gesundheitlichen Belange sind zu beachten. Die Mobilfunkantennen werden als Angebot angefügt. Der erforderliche Umfang ist zu prüfen in Bezug auf Gesundheitsgefährdung. ? ggf. Gutachten zur Einschätzung der

Stellungnehmende Behörde und Stelle	Inhalt
	Beeinträchtigung für gesundheitliche Belange. - Anwendbarkeit § 13a BauGB wird nachgewiesen. Innen- vor Außenentwicklung vorsehen. Grundfläche angeben. Keine Eingriffs-/Ausgleichsregelung notwendig. Baumschutz beachten. Die voraussichtlichen Nutzungen des B-Planes Nr. 23 sind zu beachten. Die Anforderungen des BauGB sind zu beachten; dies ist wesentlicher Gegenstand der Abwägung. - Die Einwender als Einwohner sind zur Kenntnis zu nehmen.
IV.3	Siehe IV.2
IV.4	- Schallschutzwall ist notwendig, um Aufenthaltsqualität im Freien zu schaffen bei dem beabsichtigten Konzept. - Die Sicht auf den Bahnhof ist ein Belang. Gesundheitliche Belange sind zu sichern. Deshalb Schallschutzmaßnahme notwendig. - Reflektionen können durch entsprechende Gestaltung der Schallschutzwand minimiert und reduziert werden.

Aufgestellt für die Diskussion:

Dipl.-Ing. R. Mahnel
Planungsbüro Mahnel
Rudolf-Breitscheid-Straße 11
23936 Grevesmühlen
Telefon 0 38 81 / 71 05 – 0
Telefax 0 38 81 / 71 05 – 50
pbm.mahnel.gvm@t-online.de