

BEGRÜNDUNG

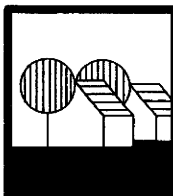
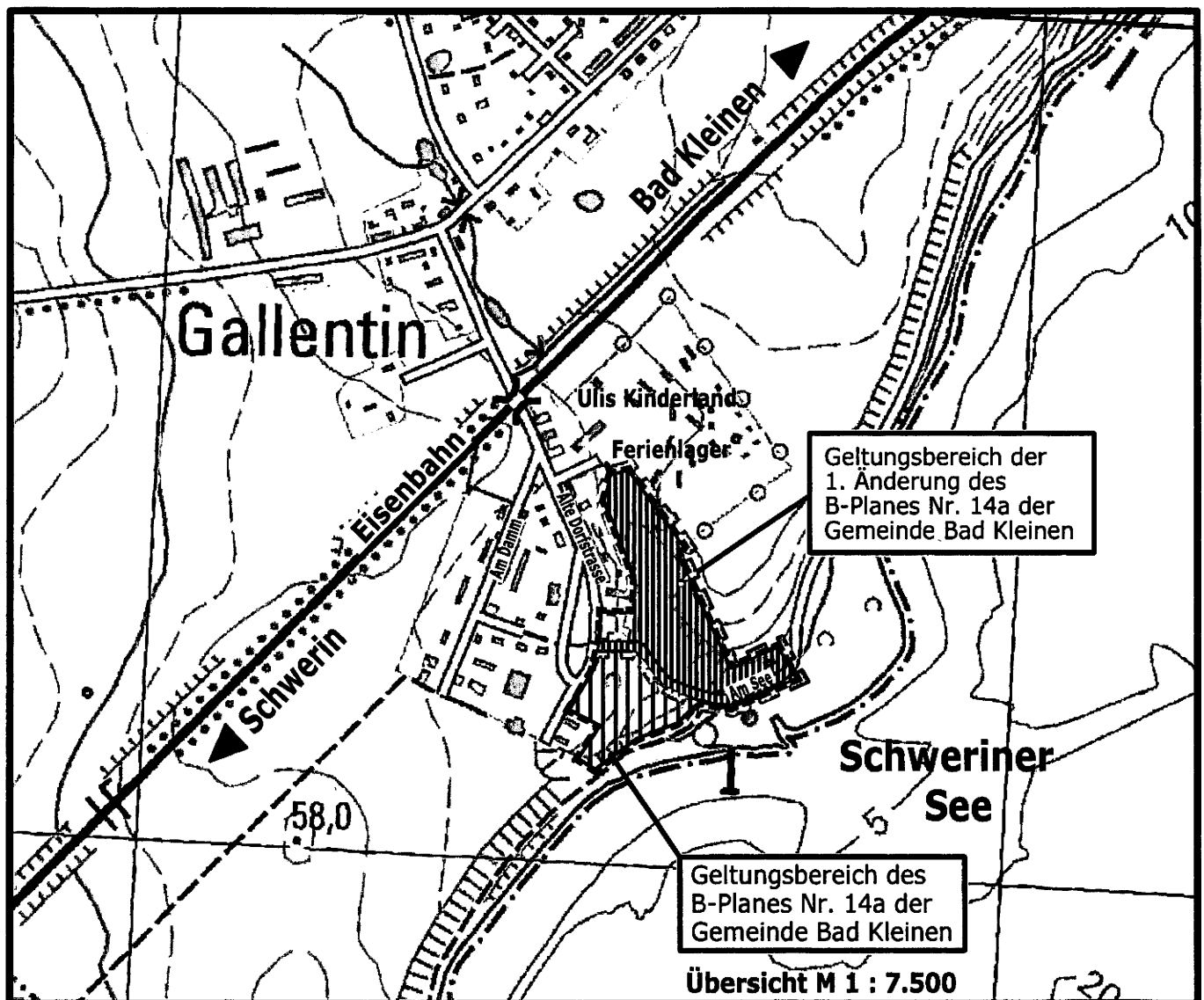
ZUR SATZUNG

ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG

DES BEBAUUNGSPLANES NR. 14A

DER GEMEINDE BAD KLEINEN

"FÜR DAS GEBIET GALLENTIN SÜD"



Planungsbüro Mahnel

Rudolf-Breitscheid-Straße 11
23936 Grevesmühlen

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

Planungsstand: 20. Juli 2016

SATZUNG

BEGRÜNDUNG

zur Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14A für das Gebiet „Gallentin Süd“ im Verfahren nach § 13a BauGB

INHALTSVERZEICHNIS

SEITE

Teil 1	Städtebaulicher Teil	4
1.	Bedeutung und langfristiges Planungskonzept der Gemeinde	4
2.	Allgemeines	4
2.1	Abgrenzung des Plangeltungsbereiches	4
2.2	Kartengrundlage	5
2.3	Bestandteile des Bebauungsplanes	5
2.4	Rechtsgrundlagen	5
3.	Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes	6
4.	Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen	7
4.1	Landesraumentwicklungsprogramm	7
4.2	Regionales Raumentwicklungsprogramm	7
4.3	Gutachtliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern	8
4.4	Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg	9
4.5	Schutzgebiete und Schutzobjekte	9
5.	Flächennutzungsplan	11
6.	Städtebauliche Bestandsaufnahme	12
6.1	Planungsrechtliche Ausgangssituation	12
6.2	Städtebaulicher Bestand	12
6.3	Naturräumlicher Bestand	13
7.	Verfahrensdurchführung	14
8.	Planungsziele	16
8.1	Planungsziele	16
8.2	Städtebauliches Konzept	17
9.	Inhalt des Bebauungsplanes	19
9.1	Art der baulichen Nutzung	19
9.2	Maß der baulichen Nutzung	20
9.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	22
9.4	Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze	22
9.5	Zahl der Wohnungen	24

9.6	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	24
9.7	Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen	25
9.8	Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten	25
9.9	Aufschiebend bedingtes Baurecht	26
10.	Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen	27
11.	Mahnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Anpflanzungs- und Erhaltungsgebote	29
11.1	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	32
11.2	Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und Bindungen für deren Erhaltung	34
11.3	Festsetzungen für Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	35
12.	Wald und Waldabstand	35
13.	Flächenbilanz	36
14.	Verkehrliche Erschließung	36
15.	Bodenschutz	37
16.	Klimaschutz	39
17.	Hochwasserschutz	40
18.	Ver- und Entsorgung	40
18.1	Wasserversorgung	41
18.2	Abwasserbeseitigung – Schmutzwasser	41
18.3	Abwasserbeseitigung – Oberflächenwasser	42
18.4	Brandschutz/Löschwasser	43
18.5	Energieversorgung	44
18.6	Gasversorgung	44
18.7	Telekommunikation	45
18.8	Abfallentsorgung	45
19.	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB)	46
20.	Auswirkungen der Planung	59
21.	Nachrichtliche Übernahmen	60
21.1	Bodendenkmal im Plangebiet	60
21.2	Verhalten bei Bodendenkmalfunden	60
21.3	Gewässerschutzstreifen	61
21.4	Gewässer II. Ordnung	61
22.	Hinweise	62

22.1	Bodenschutz/ Altlasten/ Altlastenverdachtsflächen	62
22.2	Abfall- und Kreislaufwirtschaft	62
22.3	Munitionsfunde	63
22.4	Hinweise zu Versorgungsleitungen	63
22.5	Gewässerschutz	63
22.6	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes	63
22.7	Städtebaulicher Vertrag	64

TEIL 2	Ausfertigung	65
---------------	---------------------	-----------

1.	Beschluss über die Begründung	65
2.	Arbeitsvermerke	65

TEIL 3	Anlagen	66
---------------	----------------	-----------

1.	Satzung über den Bebauungsplan Nr. 14A der Gemeinde Bad Kleinen für das Gebiet „Gallentin Süd“	66
----	---	-----------

ABBILDUNGSVERZEICHNIS	SEITE
Abb. 1: internationale Schutzgebiete (links) und nationale Schutzgebiete und Schutzobjekte (rechts) (Quelle: https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php)	10
Abb. 2: Darstellungen der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14A	11
Abb. 3 : Städtebauliches Konzept	18
Abb. 4: Vergleich B-Plan Nr. 14A mit 1. Änderung B-Plan 14A der Gemeinde Bad Kleinen in Bezug auf Flächen für Erhaltungsgebot und Anpflanzungsgebot; rote Flächen: Verlust Anpflanz-gebot, grün karierte Flächen: Gewinn Anpflanzgebot, lila Flächen: Verlust Erhaltungs-gebot, grün gestreifte Flächen: Gewinn Erhaltungsgebot, graue Fläche: keine Veränderung	32
Abb. 5: Karte mit Darstellung der Lagerflächen gemäß Stellungnahme der Unteren Boden-schutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg	38
Abb. 6: Geltungsbereich der 1. Änderung des B-Planes Nr. 14A der Gemeinde Bad Kleinen und dessen Ursprungsplan	48

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 km² leben 3.582 Einwohner (Stand 31.12.2013; nach: StatA MV).

Die reizvolle Lage der Gemeinde Bad Kleinen am Ufer des Schweriner Sees ist von besonderer 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 Weltkulturerbe-Städten Lübeck und Wismar bieten Einheimischen und Touristen gute Möglichkeiten, das vielseitige Kulturangebot zu nutzen. Die Gemeinde Bad Kleinen befindet sich in einem Tourismusentwicklungsraum und will die vorhandenen Potentiale für die gemeindliche Entwicklung nutzen.

Hierbei stellt der Ortsteil Gallentin mit seiner direkten Lage am Seeufer des Schweriner Außensees einen guten Entwicklungsstandort für die Tourismusentwicklung im Binnenland dar. Die Lagegunst sowie die vorhandenen Anschlussmöglichkeiten an die vorhandenen Rad- Wasser- und Wanderwegenetze möchte sich die Gemeinde zu Nutze machen und den bereits touristisch genutzten Standort sichern und zu entwickeln.

Neben dem Tourismus ist und bleibt die Landwirtschaft ein ebenso wichtiger Wirtschaftsfaktor der Gemeinde Bad Kleinen.

Bad Kleinen befindet sich an einem Eisenbahnknotenpunkt. Hier kreuzen sich die überregionalen Achsen des Schienenverkehrsnetzes, die Strecken Hamburg-Lübeck-Rostock-Stralsund und Berlin-Schwerin-Wismar. Dies ist ein wichtiger Aspekt für die Stärkung der Tourismusentwicklung.

2. Allgemeines

2.1 Abgrenzung des Plangeltungsbereiches

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14A befindet sich unmittelbar am nordwestlichen Ufer des Schweriner Sees und wird wie folgt begrenzt:

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

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14A der Gemeinde Bad Kleinen umfasst nicht den gesamten Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplanes, sondern nur die Flächen der ausgewiesenen

Sondergebiete. Der Geltungsbereich der 1. Änderung beträgt ca. 20,27 ha. Die allgemeinen Wohngebiete sind nicht Bestandteil der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14A.

2.2 Kartengrundlage

Als Kartengrundlage für die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 14A - 1. Änderung für das Gebiet „Gallentin Süd“ dient ein Lage- und Höhenplan vom Vermessungsbüro Lothar Bauer Kerstin Siwek (ÖbVI) vom 12.05.2014, ergänzt durch aktualisierte ALK-Daten Stand Januar 2015 durch Vermessungsbüro Lothar Bauer/ Kerstin Siwek (ÖbVI) mit Übernahme der Gasleitung aus Fremddatenbeständen.

2.3 Bestandteile des Bebauungsplanes

Die Satzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14A besteht aus:

- Teil A - Planzeichnung im Maßstab 1 : 500 mit der Planzeichenerklärung,
- Teil B - Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan
- und den Örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie
- der Verfahrensübersicht.

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

2.4 Rechtsgrundlagen

Der Aufstellung der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14A für das Gebiet „Gallentin Süd“ der Gemeinde Bad Kleinen liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I 1990 S. 132), zuletzt geändert am 11. Juni 2013 durch Artikel 2 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts (BGBl. I Nr. 29 vom 20.06.2013 S. 1548),
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 1990) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I Nr. 3 vom 22.01.1991 S. 58), zuletzt geändert am 22. Juli 2011 durch Artikel 2 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes in den Städten und Gemeinden (BGBl. I Nr. 39 vom 22. Juli 2011 S. 1509),
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S.344) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2015 (GVOBl. M-V S. 590).
- 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).

- BBodSchV Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), die zuletzt durch Artikel 5 Absatz 31 des Gesetzes vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212) geändert worden ist.
- LBodSchG Gesetz über den Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz – LBodSchG M-V) vom 4. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 759).
- KrWG Kreislaufwirtschaftsgesetz vom 24. Februar 2012 (BGBl. I. S. 212).
- BNatSchG - Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege vom 29. Juli 2009 (BGBl. Teil I Nr. 51, S.2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 Absatz 100 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154).
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 395).
- NatSchAG M-V - Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 395).
- Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V) vom 06. Januar 1998 (GVOBl. M-V 1998, S. 12), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 392).
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz WHG) in der Neufassung des Artikels 1 des Gesetzes zur Neuregelung des Wasserrechts vom 31. Juli 2009 (BGBl. I. S. 2585); zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. April 2013 (BGBl. I S. 734).
- Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) vom 30. November 1992, GVOBl. M-V S. 669, zuletzt geändert am 4. Juli 2011, GVOBl. M-V S. 759.
- Waldgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Landeswaldgesetz - LWaldG) vom 08. Februar 1993 (GVBl. M-V S. 90), in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juli 2011 (GVBl. M-V S. 870).

3. Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Die Gemeinde Bad Kleinen verfügt über die rechtskräftige Satzung des Bebauungsplanes Nr. 14A für das Gebiet „Gallentin Süd“. Der Bereich des im Ursprungsplan festgesetzten allgemeinen Wohngebietes wurde bereits in Arrondierung der Ortslage realisiert. Der Bereich, der für eine Erholungsnutzung sowie touristische Infrastruktur vorgesehen ist, soll unter Berücksichtigung eines verbesserten Erschließungskonzeptes und damit verbunden einer verbesserten Grundstücksstruktur geändert werden. Die im Änderungsbereich vorhandenen Leitungsbestände verschiedener Versorgungsträger sollen umverlegt und in einer privaten Erschließungsstraße gebündelt werden. Die Sicherung und Sanierung der Vorflut ist verbindliches Ziel der Änderung. Der Rückbau der Anlagen des ehemaligen Kinderferienlagers ist bereits erfolgt, so dass die Flächen für eine Bebauung vorbereitet werden können. Die Bestandssituation unter Berücksichtigung des Rückbaus vorhandener Gebäude und baulicher Anlagen war Grundlage für das Plankonzept. Unter Berücksichtigung der veränderten Rahmenbedingungen und des bisher geltenden Planungsrechtes für diesen Standort erfolgt die Erarbeitung eines

neuen Konzeptes, welches eine Bebauung dieses Bereiches ermöglicht und die Attraktivität des Standortes verbessert.

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 Schwerin.
- 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 ausgewiesen, 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 das überregionales Straßennetz (B106), welche Wismar mit Schwerin verbindet.

4.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm

Das Regionale Raumentwicklungsprogramm enthält gemäß § 5 LPiG 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)

- „In den Tourismusschwerpunkträumen⁶ soll der Tourismus in besonderem Maße als Wirtschaftsfaktor entwickelt werden. Die touristischen Angebote sollen, abgestimmt auf die touristische Infrastruktur, gesichert, bedarfsgerecht erweitert und qualitativ verbessert werden.“ (3.1.3 Punkt 2)
- 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 angebunden.
- 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 ausgewiesen, 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 ausgewiesen. Hier sind z.T. Natura 2000-Gebiete sowie Landschaftsschutzgebiete festgelegt.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14A „Gallentin Süd“ ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar. Die beabsichtigte Planung erweitert das touristische Angebot u.a. die Beherbergungskapazitäten, der direkt am Schweriner See gelegenen Gemeinde. Das Vorhaben trägt dem Erfordernis der Raumordnung und Landesplanung gemäß 3.1.3 (3) RREP WM Rechnung.

4.3 Gutachtliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern

Das Gutachtliche 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 Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg

- Im Gutachtlichen 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 Schwerpunktverkommen von Brut- und Rastvögeln von europäischer Bedeutung verzeichnet.
- Südwestlich der Gemeinde 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 Wallensteingrabens östlich von Bad Kleinen 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 Wallsteingraben werden als Biotopverbund im engeren Sinne entsprechend § 3 BNatSchG betrachtet.
- Uferbereiche des Schweriner Sees, Bereiche der naturnahen Wälder westlich von Bad Kleinen sowie angrenzende Bereiche des Wallsteingrabens werden dem Biotopverbund im weiteren Sinne zugeordnet.

4.5 Schutzgebiete und Schutzobjekte

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

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

Die in der Umgebung vorhandenen Schutzgebiete und Schutzobjekte sind in der Abbildung 1 dargestellt.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14A wurde bereits eine Verträglichkeitsprüfung für das FFH-Gebiet „Schweriner Außensee und angrenzende Wälder und Moore“ (DE 2234-304) und das SPA-Gebiet

„Schweriner Seen“ (DE 2235-405) durchgeführt. Die Prüfung von Wirkungen gemäß Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 14A der Gemeinde Bad Kleinen kam zu dem Ergebnis:

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

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



Abb. 1: internationale Schutzgebiete (links) und nationale Schutzgebiete und Schutzobjekte (rechts) (Quelle: <https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php>)

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

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

Vorliegende Daten aus dem Managementplan des SPA „Schweriner Seen“ wurden in die SPA-VP einbezogen, um erhebliche Beeinträchtigungen auf die Erhaltungsziele des SPA „Schweriner Seen“ feststellen zu können.

Eine FFH-Verträglichkeitsprüfung (FFH-VP) wurde auf Grundlage des bestehenden Managementplans für das FFH-Gebiet erstellt.

Alle möglichen bau-, anlagen- und betriebsbedingten Auswirkungen des Bebauungsplans wurden betrachtet. Das Ausmaß der Beeinträchtigungen wurde in der FFH-VP detailliert untersucht und bewertet. Erhebliche Auswirkungen auf die Erhaltungsziele des FFH-Gebiets können ausgeschlossen werden.

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

5. Flächennutzungsplan

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

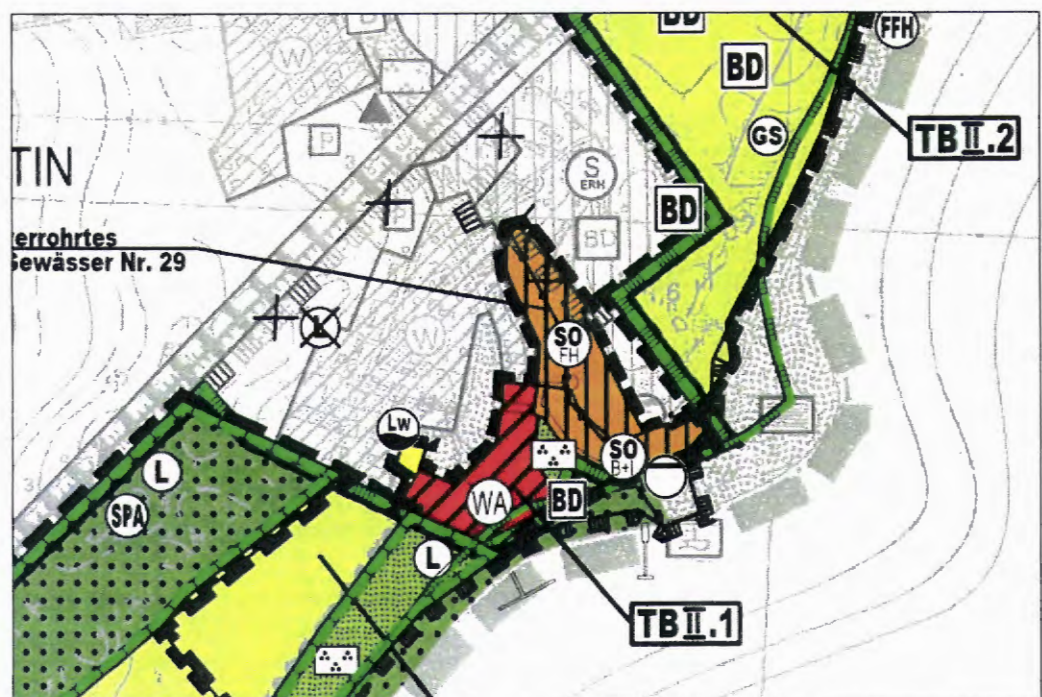


Abb. 2: Darstellungen der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14A

6. Städtebauliche Bestandsaufnahme

6.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der Bebauungsplan Nr. 14A der Gemeinde Bad Kleinen wurde am 27.05.2009 durch die Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Für den Bebauungsplan war eine Genehmigung erforderlich. Diese wurde am 07.07.2009 mit Maßgaben und Auflagen durch die zuständige Genehmigungsbehörde, Landkreis Nordwestmecklenburg, erteilt. Die Maßgabenerfüllung wurde durch die Gemeindevertretung am 15.07.2009 beschlossen und durch die zuständige Genehmigungsbehörde bestätigt. Der Bebauungsplan ist am 29.10.2009 in Kraft getreten. Das Plangebiet der 1. Änderung umfasst eine Fläche von ca. 20,27 ha. Der Bereich der 1. Änderung umfasst die Sondergebiete Ferienhausgebiet und die Sonstigen Sondergebiete Beherbergung und Infrastruktur. Die Flächen der Allgemeinen Wohngebiete sind bereits bebaut und nicht Gegenstand der vorliegenden Bebauungsplanänderung.

6.2 Städtebaulicher Bestand

Das Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes stellt sich überwiegend als Brachfläche dar. Das Plangebiet steigt von Süd nach Nord an und ist darüber hinaus noch durch Aufschüttungen und zum Teil gewachsene Böschungen modelliert. In Bereichen wurde kurzzeitig Baumaterial gelagert.

Die südliche Erschließungsstraße „Am See“ wurde realisiert und im südöstlichen Bereich wurden bereits zwei Gebäude mit Ferienwohnungen errichtet.



Foto 1: Erschließungsstraße „Am See“ mit Ferienwohnungen

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

6.3 Naturräumlicher Bestand

Im brachliegenden nördlichen Teil östlich der Straße des Vorhabengebiets hat sich aufgrund fehlender Bewirtschaftung und nur sehr geringer bzw. nicht aktueller Störungen eine Ruderale Hochstaudenflur (RHU) entwickelt mit vereinzelt natürlich aufkommenden Gehölzen (Gehölzsukzession). Am Rand im Übergang zu den vorhandenen Baugrundstücken sind Baumgruppen aus Bäumen und Sträuchern ausgebildet (BBG). Zum Süden hin nimmt die Vegetationshöhe und -dichte ab.

Im stärker durch Bautätigkeiten geprägten südlichen Teil sind noch großflächigere vegetationsfreie Stellen vorhanden, das Substrat ist sandig. Insgesamt wird die Fläche deshalb als Freifläche mit Spontanvegetation (PEU) angesprochen. Dazwischen etablierten sich Ruderalfluren (RHU). Nah an der Baustelle ganz im Süden gab es zur Zeit der Kartierung größere Ablagerungen mit Baumaterialien wie Sand, Kies/Schotter u. ä. sowie Feldsteinhaufen am Straßenrand. Die Böschung an der östlichen Plangebietsgrenze ist abschnittsweise steil und weist freiliegende Abbruchkanten auf. In anderen Teilen ist die Böschung mit Stauden bewachsen.



Foto 2: Blick auf das Plangebiet von Westen nach Südosten



Foto 3: Blick auf das Plangebiet von Westen nach Nordosten

Straßenbegleitend hat sich fast durchgängig ein Staudensaum störungserprobter Arten ausgebildet, weshalb er dem Biotoptyp Mesophiler Staudensaum frischer bis trockener Mineralstandorte (RHM) zugeordnet werden kann. Ähnliche Pflanzengesellschaften, hauptsächlich aus ruderalen Stauden aufgebaut, sind auf den Böschungen im Osten und westlich der Straße zu finden. Die vorkommenden Staudenfluren sind charakteristisch für eher nährstoffreiche frische bis trockene Mineralstandorte wie Wegraine, Schuttflächen, Brachen oder Bahndämme.

Westlich der Straße erhebt sich das Gelände um einige Meter hin zu den bereits bebauten Flächen. Hier kam es zu Verbuschung/Gehölzsukzession. Auch sind hier einige Altbäume vorhanden, die gemäß § 18 NatSchAG M-V unter gesetzlichem Schutz stehen.

Nah am See, angrenzend an das Plangebiet, zweigt in westliche Richtung ein wassergebundener Weg von der Straße ab und führt durch den Waldstreifen am See entlang. Der Gehölzbestand am See wird aufgrund seiner Genese als Buchenwald eingestuft (WB), der sehr schmale Gehölzstreifen nördlich des Weges auf der Böschung (Talbeckenkante) wird als naturnaher Waldrand (WRR) aufgefasst. Weiter in östlicher Richtung geht die Straße schließlich auch

in einen wassergebunden Weg über. Direkt am See befinden sich Grünflächen mit Altbäumen (Biotop-/Nutzungstyp PSA) und ein kleiner Spielplatz. Auch nicht versiegelte Stellflächen für Fahrzeuge sowie drei kleine massive Gebäude (WC, Wassertechnische Anlagen) sind vorhanden.

7. Verfahrensdurchführung

Die Gemeinde Bad Kleinen führt das Aufstellungsverfahren in Anwendung des § 13a BauGB als beschleunigtes Verfahren der Innenentwicklung durch. Es handelt sich um die 1. Änderung eines rechtskräftigen Bebauungsplanes. Die Flächen des Änderungsbereiches waren ehemals mit den Anlagen eines Kinderferienlagers bebaut. Die Gebäude wurden zurückgebaut und die Fläche soll für eine Erholungs- und Feriennutzung vorbereitet werden. Es handelt sich um die Wiedernutzbarmachung einer ehemals bebauten Fläche als Maßnahme der Innenentwicklung. Die Fläche gehört in Arrondierung der Ortslage zum Siedlungsbereich des Ortsteils Gallentin.

Es wird auf die gesonderte Durchführung einer Umweltprüfung und die Erstellung einer Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz verzichtet werden. 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:

Planungsziel der Gemeinde Bad Kleinen besteht in der Sicherung, Entwicklung und Wiedernutzbarmachung des bereits vormals für den Tourismus genutzten Standortes im Ortsteil Gallentin. Hierbei stellt der Ortsteil Gallentin mit seiner direkten Lage am Seeufer des Schweriner Außensees einen guten Entwicklungsstandort für die Tourismusentwicklung im Binnenland dar. Die Lagegunst sowie die vorhandenen Anschlussmöglichkeiten an die vorhandenen Rad- Wasser- und Wanderwegenetze möchte sich die Gemeinde zu Nutze machen um den bereits touristisch genutzten Standort zu sichern und zu entwickeln.

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:

- Mit der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes wird die Art der baulichen Nutzung als Sondergebiet Ferienhausgebiet und als Sonstiges Sondergebiet – Beherbergung und Infrastruktur festgesetzt.
- Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von 20,27 ha. Die Baugebietsfläche des Änderungsbereiches beträgt 17.183,4 m² und liegt somit von sich aus unter Schwellenwert von 20.000 m². Bei einer festgesetzten GRZ von überwiegend 0,3 wird der Schwellenwert von 20.000 m² deutlich unterschritten und es kann auf eine gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB überschlägige Prüfung verzichtet werden und das Verfahren wird gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB geführt.
- Kumulierende Bebauungspläne der Innenentwicklung - die also in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen - sind nicht aufgestellt.

- Eingriffe sind in Bebauungsplänen, die den Anforderungen des § 13a Abs. 1 Nr.1 BauGB genügen, zulässig. Eine Ermittlung des Eingriffes auf den Naturhaushalt und die Darstellung entsprechender Ausgleichsmaßnahmen wird daher nicht vorgenommen.
- Ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag wurde erstellt. Im Ergebnis kann eine Betroffenheit artenschutzrechtlicher Belange ausgeschlossen werden, wenn die vorgeschlagenen Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung berücksichtigt werden.
- Gemäß §§18, 19, und 20 NatSchAG M-V geschützte Gehölze oder Biotope sind auf den zur Bebauung vorgesehenen Flächen vom Vorhaben nicht betroffen.
- Die Auswirkungen auf den Naturhaushalt (Flächeninanspruchnahme) sind als gering einzuschätzen. Der ökologische Wert des Planungsraumes verringert sich geringfügig durch die zukünftig zusätzlich bebaute Grundfläche. Erhebliche negative Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes werden nicht erwartet. Die Empfindlichkeit des Planungsraumes gegenüber Eingriffen bleibt aufgrund der Lage im Siedlungsraum /Siedlungsrandlage und der anthropogenen Vorbelastungen fast unverändert.
- Beeinträchtigungen des Erholungswertes innerhalb des Planbereiches und der Wohnfunktion in der Umgebung werden durch die Planaufstellung nicht erwartet.
- Die Ver- und Entsorgung innerhalb des Plangebietes wird gesichert. Darüber hinaus ist eine Optimierung der Ver- und Entsorgung auch für angrenzende und bebaute Bereiche vorgesehen.
- Die mit der geplanten Bebauung verbundene stärkere verkehrliche Frequentierung wird als nicht erhebliche Beeinträchtigung eingeschätzt. Erhebliche Beeinträchtigungen des Erholungswertes und der Wohnfunktion der Umgebung werden durch das Vorhaben nicht erwartet.
- Bei Einhaltung des ordnungsgemäßen Umganges mit Betriebsmitteln sind baubedingte Risiken des Menschen durch Grundwasserverunreinigungen etc. ausschließbar. Dazu gehören u.a. Vorkehrungen zum Schutz vor Grundwasserverunreinigungen in der Bauzeit. Relevante Emissionen sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten.
- Der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern ist durch die Einhaltung gesetzlicher Vorschriften abgesichert.
- Kultur- und Sachgüter sind im Bereich des Bebauungsplanes derzeit nicht bekannt. Es sind Bodendenkmale innerhalb des Plangebietes bekannt. Hier handelt es sich um ein Bodendenkmal, dessen Veränderung oder Beseitigung nach § 7 Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Lande Mecklenburg-Vorpommern (Denkmalschutzgesetz – DSchG M-V) genehmigt werden kann,

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Union bzw. Vogelschutzgebiete im Sinne des BNatSchG sind durch das Vorhaben betroffen. Die Natura 2000-Verträglichkeitsuntersuchungen für das FFH-Gebiet „Schweriner Außensee und angrenzende Wälder und Moore“ (DE 2234-304) und für das SPA „Schweriner Seen“ (DE 2235-402) sind Gegenstand der Verfahrensunterlagen. Im Ergebnis der Prüfungen wird dargelegt, dass die geplante 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14A auch weiterhin mit den Schutzzwecken der FFH- und SPA-Gebiete vereinbar ist. Erhebliche Beeinträchtigungen der Zielarten oder Schutzzwecke der FFH- und SPA-Gebiete sind durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten.

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14A für das Gebiet „Gallentin Süd“ 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. Insgesamt wird eingeschätzt, dass aus dem Vorhaben keine erheblichen Beeinträchtigungen der Umweltbelange resultieren.

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

Entsprechend den Vorschriften zum beschleunigten Verfahren macht die Gemeinde von der Möglichkeit Gebrauch, von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB abzusehen.

Die Öffentlichkeit konnte sich gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen dieser Planung vom 07.04.2015 bis zum 22.04.2015 im Amt Dorf Mecklenburg – Bad Kleinen, Bauamt unterrichten und sich während dieser Frist schriftlich oder zur Niederschrift zu dieser Planung äußern.

Die Öffentlichkeit wurde am Aufstellungsverfahren durch die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 23.04.2015 bis einschließlich 26.05.2015 beteiligt. Die Behörden wurden im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 17.04.2015 beteiligt. In Auswertung der vorgetragenen Belange und abgegebenen Stellungnahmen ergeben sich Anregungen und Stellungnahmen, die im Planverfahren beachtlich sind und zu einer Änderung des Planentwurfes führen. Die Grundzüge der Planung werden durch die Änderung berührt. Dies führt entsprechend dem Abwägungsergebnis zur erneuten Auslegung der Planunterlagen gemäß § 4a Abs. 3 BauGB.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Bad Kleinen hat am 21.10.2015 in ihrer öffentlichen Sitzung den Beschluss über den erneuten Entwurf der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplane Nr. 14A für das Gebiet „Gallentin Süd“ gebilligt und zur Auslegung bestimmt. Die Planunterlagen lagen vom 04.12.2015 bis zum 08.01.2016 im Amt Dorf Mecklenburg – Bad Kleinen, Bauamt, zur Einsichtnahme gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich aus. Zu den erneuten Entwürfen der Planunterlagen wurden Stellungnahmen von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgegeben. Die Planunterlagen wurden um die Ergebnisse der Abwägung ergänzt. Dies führte nicht zu einer erneuten Auslegung der Planunterlagen.

8. Planungsziele

8.1 Planungsziele

Planungsziel der Gemeinde besteht mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14A in der Sicherung, Entwicklung und Wiedernutzbarmachung des bereits vormals für den Tourismus genutzten Standortes im Ortsteil Gallentin unmittelbar am Ufer des Schweriner Sees. Hierbei stellt der Ortsteil Gallentin mit seiner direkten Lage am Seeufer des Schweriner Außensees einen guten

Entwicklungsstandort für die Tourismusentwicklung im Binnenland dar. Die Lagegunst sowie die vorhandenen Anschlussmöglichkeiten an die vorhandenen Rad- Wasser- und Wanderwegenetze möchte sich die Gemeinde zu Nutze machen um den bereits touristisch genutzten Standort zu sichern und zu entwickeln. Die Stabsstelle für Wirtschafts- und Regionalentwicklung des Landkreises Nordwestmecklenburg begrüßt ausdrücklich das Planungsziel, den Standort für Tourismus zu sichern, zu entwickeln und wieder nutzbar zu machen. Dieser Standort wird für touristische Zwecke als überaus geeignet gehalten.

Das Planungsziel besteht weiterhin in der Ausweisung eines Sondergebietes das der Erholung dient, hier ein Ferienhausgebiet. Darüber hinaus sind Infrastrukturmaßnahmen insbesondere im südlichen Bereich des Plangebietes vorgesehen. Die bereits realisierte Ferienhausbebauung gilt es planungsrechtlich festzusetzen und zu sichern.

Die Realisierung der Planungsziele erfolgt auf der Grundlage eines städtebaulichen Konzeptes. Hierbei wurden maßgeblich die Belange der Erschließung geändert. Im Ursprungsbebauungsplan wurde die Erschließung lediglich über Geh-Fahr- und Leitungsrechte gesichert. Im städtebaulichen Konzept wurde nunmehr eine private Erschließungsstraße mit einer Wendeanlage vorgesehen. Eine Berücksichtigung der Anforderungen der Ver- und Entsorger kann somit erfolgen.

Die Erschließungsstraße verläuft von Süd nach Nord und endet in einer Wendeanlage. In Weiterführung der Wendeanlage werden über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte die nördlichen 5 Ferienhausgrundstücke angebunden. Es können damit die Ver- und Entsorgungsbelange des Plangebietes selbst und die Schmutzwasserentsorgung der angrenzenden bebauten Grundstücke geregelt werden. Die vorhandenen Leitungen aller Versorgungsträger sollen im Zuge der Bebauungsplanänderung in die festgesetzte Verkehrsfläche und die nördlich angrenzenden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte verlegt werden. Innerhalb dieser Verkehrsfläche befindet sich auch die örtliche Vorflut (Gewässer II. Ordnung Nr. 29). Die Änderung der Erschließung im Vergleich zum Ursprungsbebauungsplan führt zur Änderung der Grundstückszuschnitte und zu einer besseren Integration der Bebauung in die Landschaft unter Berücksichtigung des naturräumlichen Bestandes.

8.2 Städtebauliches Konzept

Dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes liegt das folgende städtebauliche Konzept zugrunde.

Die Baugrundstücke orientieren sich maßgeblich an der zu errichtenden Erschließungsstraße. Die Grundstückszuschnitte wurden so gewählt, dass die Baukörper versetzt angeordnet werden können. Hierbei wurde eine Optimierung der Ferienhaussnutzung dargestellt

Die Erschließung soll über eine von Süd nach Nord verlaufende Erschließungsstraße erfolgen. Um rückwärtige Grundstücke im Osten des Plangebietes erreichen zu können, sind vereinzelt von der Haupteerschließung abgehende Flächen mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten vorgesehen. Im nördlichen Bereich ist eine Wendeanlage geplant, die auch Müllfahrzeugen,

Rettungswagen etc. das Wenden ermöglicht. Die vorhandenen Leitungen der Versorgungsträger sollen im Zuge der Bebauungsplanänderung in die festgesetzte Verkehrsfläche verlegt werden.

In den nördlichen Bereichen sollen ausschließlich Ferienhäuser und Ferienwohnungen zulässig sein. Die einzelnen Grundstücke und deren vorgesehene Bebauung orientieren sich an der geplanten Erschließungsstraße. Im Osten des Plangebietes ist in einem Teilbereich die Fläche tief genug, um ein Hinterliegergrundstück vorzusehen. Die einzelnen Grundstücke sind bisher in einer Größe von 400 m² bis 600 m² vorgesehen. Im südlichen Bereich werden die Waldflächen gemäß Bestandsaufnahme und Stellungnahme der zuständigen Forstbehörde beachtet.

Innerhalb des Sondergebietes Beherbergung und Infrastruktur ist vorgesehen, neben Beherbergungsbetrieben auch Läden, Schank - und Speisewirtschaften und Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke zuzulassen. Dies soll das Angebot an touristischen Nutzungen erweitern und den Standort für Touristen allgemein attraktiver machen. Die vorhandenen Ferienwohnungen werden in ihrem Bestand berücksichtigt.

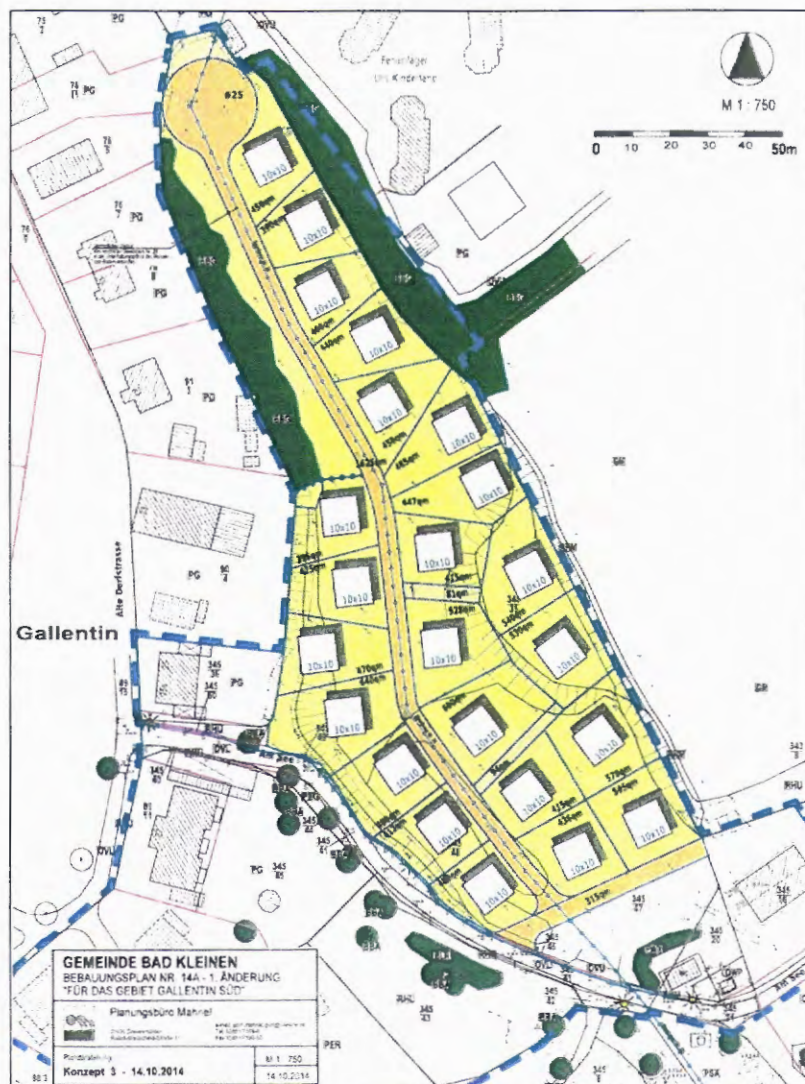


Abb. 3 : Städtebauliches Konzept

Im Rahmen der Erörterungen im Verfahren zum Erneuten Entwurf wurden nunmehr abweichende Festlegungen zum städtebaulichen Konzept getroffen und werden berücksichtigt.

9. Inhalt des Bebauungsplanes

9.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Sondergebiet Ferienhausgebiet (§ 10 Abs. 4 BauNVO)

Die Ferienhausgebiete SO1/ FH und SO2/ FH dienen zu Zwecken der Erholung dem touristisch genutzten, ferienmäßigen Wohnen mit den dazugehörigen Nebenanlagen Garagen und Stellplätzen.

Der nördliche Teil des Plangebietes soll ausschließlich für Ferienhäuser und Ferienwohnungen vorbereitet werden. Daher wird auf die Zulässigkeit von Infrastruktur und Betriebswohnungen in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14A in diesem Bereich verzichtet.

Die allgemeine Wohnnutzung ist in den Ferienhausgebieten SO1/ FH und SO2/ FH grundsätzlich ausgeschlossen.

Die Gemeinde hat in der Festsetzung den Bezug zu Ferienwohnungen in den Ferienhäusern hergestellt, um den Bezug zu dem Begriff Wohnung nochmals deutlich darzustellen, da die Gemeinde aus städtebaulichen Gründen die Anzahl der Wohnungen je Einzelhaus auf nur eine Wohnung beschränkt hat. Der Begriff der Wohnung ist ein Begriff, der im Bauordnungsrecht verankert ist und hierbei erfolgt keine Unterscheidung zwischen einer Wohnung und einer Ferienwohnung. Die Gemeinde möchte die Anzahl der Wohnungen je Einzelhaus aus städtebaulichen Gründen steuern und durch den Bezug zur Ferienwohnung dies deutlich darstellen. Eine Verdichtung des Ferienhausgebietes mit mehreren Wohnungen je Ferienhaus ist nicht Planungsziel der Gemeinde. Hierbei sind die Bezüge zu den Kapazitäten im Rahmen der durchgeführten SPA- und FFH-Verträglichkeitsuntersuchung beachtlich. Eine Kapazitätserweiterung über die getroffenen Annahmen hinaus wird hiermit ausgeschlossen.

Sonstiges Sondergebiet – Beherbergung und Infrastruktur (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

Innerhalb der Sonstigen Sondergebiete - Beherbergung und Infrastruktur SO3/ B+I, SO4/ B+I und SO5/ B+I ist die Errichtung von Einrichtungen der Beherbergung und touristische Infrastruktur sowie den dazugehörigen Nebenanlagen und Stellplätzen zulässig.

Innerhalb der festgesetzten Sondergebiete Beherbergung und Infrastruktur ist eine Durchmischung von Ferienwohnungen, Beherbergungsbetrieben und der dem Tourismus dienenden Infrastruktur städtebauliches Ziel der Gemeinde.

Innerhalb der Sonstigen Sondergebiete SO3/ B+I, SO4/ B+I und SO5/ B+I erfolgt somit eine Differenzierung der zulässigen Nutzungen sowie eine Begrenzung der Kapazitäten der Ferienwohnungen, um die städtebaulich gewollte Nutzungsmischung, insbesondere die Realisierung von Maßnahmen der touristischen Infrastruktur zu gewährleisten.

Die textliche Festsetzung wird dahingehend ergänzt, dass Ferienwohnungen auf maximal 50 % der Geschossfläche der baulichen Anlagen der Sonstigen Sondergebiete SO3/ B+I und SO4/ B+I zulässig sind. Die Geschossfläche ist hierbei nach den Außenmaßen des Gebäudes in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Zur Gewährleistung der Durchmischung erfolgt darüber hinaus die Teilung des Gebietes SO5/ B+I in die Teilflächen TF1 und TF2. Die bisher noch nicht realisierte Bebauung auf der Teilfläche 2 soll ausschließlich für Infrastruktur vorgehalten werden.

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes SO5/ B+I erfolgt eine bestandssichernde Festsetzung der bereits realisierten Ferienwohnungen. Das Sonstige Sondergebiet SO5/ B+I wird in Teilfläche 1 und Teilfläche 2 gegliedert. Zum Erreichen des Planungsziels sind aufgrund der bereits vorhandenen Ferienhäuser im Sonstigen Sondergebiet SO5/ B+I – Teilfläche 1 somit Ferienhäuser, Ferienwohnungen und Beherbergungsbetriebe innerhalb der Teilfläche 2 nicht zulässig.

Innerhalb der Sonstigen Sondergebiete - Beherbergung und Infrastruktur SO3/ B+I und SO4/ B+I sind Wohnungen für Dienst-, Aufsichts- und Bereitschaftspersonen und für Betriebsleiter und Betriebsinhaber im Sinne des § 8 Abs. 3 BauNVO und nur soweit sie der Betreuung abgeschlossener Einheiten dienen und der Zahl der zu betreuenden Ferienhäuser bzw. Ferienwohnungen jeweils deutlich untergeordnet sind, ausnahmsweise zulässig. Diese Wohnungen können auch für die Betreuung der in den Ferienhausgebieten SO1/ FH und SO2/ FH zulässigen Ferienwohnungen errichtet werden.

Die allgemeine Wohnnutzung ist in den Sonstigen Sondergebieten - Beherbergung und Infrastruktur SO3/ B+I, SO4/ B+I und SO5/ B+I grundsätzlich ausgeschlossen.

9.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

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

- der Grundflächenzahl,
 - die Zahl der Vollgeschosse,
 - der maximalen Trauf- und Firsthöhe und auch
 - der zulässigen Dachneigungen
- bestimmt.

Grundflächenzahl

Die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 in den Sondergebieten SO1/ FH und SO2/ FH in Verbindung mit der Beschränkung der Zahl der Wohnungen auf eine Wohneinheit je Einzelhaus entspricht der Festsetzung des genehmigten Ursprungsplanes. Eine Änderung erfolgte diesbezüglich nicht. Somit war die städtebauliche Anforderlichkeit dieser Festsetzung bereits mit dem Ursprungsplan gegeben und verankert.

Innerhalb der Sonstigen Sondergebiete SO3/ B+I, SO4/ B+I und SO5/ B+I erfolgt eine Erhöhung der Grundflächenzahl von 0,25 bzw. 0,2 auf eine Grundflächenzahl von 0,3. Dies sieht die Gemeinde als erforderlich an, um Vorhaben der touristischen Infrastruktur realisieren zu können.

Weiterhin erfolgen die Festsetzungen der max. GRZ von 0,3 und max. 1 Vollgeschoss unter Berücksichtigung der besonderen Eigenart des Gebietes und unter Berücksichtigung der landschaftlichen Gegebenheiten. Die Einbindung in die Landschaft wird durch die Festsetzung von max. 1 Vollgeschoss gewährleistet und überdimensionierte Baukörper, die störend auf das Landschaftsbild wirken, sind nicht zulässig.

Im Baugebiet SO5/ B+I Teilfläche 1 wird entsprechend dem vorhandenen Bestand eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Hierbei besteht das städtebauliche Ziel in der Sicherung des Bestandes des Reihenhauses. Die Einbindung in die Landschaft wird durch die Festsetzung von max. 1 Vollgeschoss gewährleistet.

Die max. zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO darf durch die nach § 19 Abs. 4 BauNVO mitzurechnenden Anlagen um bis zu 50% überschritten werden.

Höhe der baulichen Anlagen

Es erfolgte mit dem Änderungsbebauungsplan eine Erhöhung der Maßbestimmungsfaktoren in den Gebieten SO1/ FH und SO2/ FH dahingehend, dass nunmehr als maximale Traufhöhe 4,00 m zulässig sind. Im Ursprungsbebauungsplan war eine maximal zulässige Traufhöhe von 3,00 m festgesetzt. Eine Veränderung der Dachneigung erfolgte von 30° auf nunmehr 25° bis maximal 50°.

Bei vollständiger Ausnutzung der Maßbestimmungsfaktoren zur Höhe der baulichen Anlagen würde sich eine Veränderung in der Firsthöhe ergeben. Gebäude sind jedoch nur als eingeschossige Gebäude zulässig.

Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild bleiben durch die tiefere Lage im Vergleich zu dem bereits realisierten Wohngebiet hinter den Auswirkungen des Wohngebietes auf die umgebende Landschaft zurück. Die Festsetzungen für die Ferienhausgebiete entsprechen den Maßfestsetzungen der angrenzenden WA-Gebiete, die bei der hier vorzunehmenden Beurteilung des Landschaftsbildes aufgrund des höher gelegenen Geländes prägend sind. Die Höhenentwicklung des Ferienhausgebietes wurde an die Umgebungsbebauung auch unter dem Gesichtspunkt, dass eine ganzjährige Nutzung entsprechend dem Tourismuskonzept angestrebt wird, angepasst. Die Gemeinde geht für das Ferienhausgebiet aufgrund seiner Lage und ganzjährigen Nutzung davon aus, wie in der Rechtsprechung auch anerkannt, dass die Anforderungen und Mindeststandards der geplanten Ferienhäuser an die von Wohnhäusern in einem allgemeinen Wohngebiet heranreichen können. Bereits im Ursprungsplan wurden die Auswirkungen auf das Landschaftsbild beurteilt und festgestellt, dass mit der Neuordnung des Gebietes Verbesserungen zu erwarten sind, da sich der damalige und teilweise gegenwärtige ruinöse Zustand negativ auf die Wahrnehmbarkeit und Erlebbarkeit der Landschaft ausgewirkt hat. Die Höhenentwicklung entspricht der des höher gelegenen angrenzenden Wohngebietes und zur zusätzlichen Einbindung in die Landschaft wurden am östlichen und westlichen Plangebietsrand die Baugrenzen verkleinert, um Anpflanzungen vornehmen zu können. Insgesamt können die Auswirkungen auf das Landschaftsbild unter Berücksichtigung der Tourismusentwicklung und der bereits vorhandenen Wohnbebauung als nicht erheblich eingeschätzt werden.

Die Änderung der Maßbestimmungsfaktoren hinsichtlich der Höhe der baulichen Anlagen und der Dachneigung wird mit 0,5 m von 3,50 m auf 4,00 m und um 5° Dachneigung von 45° auf 50° im Baugebiet SO/ B+I wird aus Sicht der Gemeinde als unerheblich eingeschätzt.

Eine Änderung der Maßbestimmungsfaktoren hinsichtlich der Höhe der baulichen Anlagen und der Dachneigung ist für das Gebiet SO5/ B+I nicht erfolgt; die Festsetzungen entsprechen dem genehmigten Ursprungsplan.

9.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und § 23 BauNVO)

Bauweise

Innerhalb des Plangeltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14A werden die Festsetzungen der offenen Bauweise und der Zulässigkeit von Einzelhäusern beibehalten. Dies entspricht dem städtebaulichen Konzept und den Zielsetzungen der baulichen Entwicklung in dem touristisch genutzten Bereich.

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes SO5/ B+I erfolgt eine bestandssichernde Festsetzung der bereits realisierten Ferienwohnungen. Innerhalb der Teilfläche 1 sind Hausgruppen vorhanden, die als solche auch festgesetzt werden.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im gesamten Plangeltungsbereich durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Überschreitungen der Baugrenzen durch Hauptgebäude sind unzulässig. Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO kann ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden.

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

Flächen für Garagen

In dem Ferienhausgebiet SO1/ FH sind Garagen nur auf den dafür festgesetzten Flächen und für die zugeordneten Baugrundstücke A-F zulässig. Diese Festsetzung trifft einen untergeordneten Teilbereich des Gebietes und soll gewährleisten, dass durch die zusätzliche verschließbare Garage ein gehobener Standard an Ferienhäusern in einem Teilbereich des Ferienhausgebietes angeboten wird. Garagen sind im Plangeltungsbereich ansonsten für die Ferienhausgebiete unzulässig.

Dies entspricht auch den städtebaulichen Zielsetzungen der Gemeinde für ein Sondergebiet, das der Erholung dient. In der Tourismuskonzeption „Schweriner Seeufer“ Gallentin 2015 wird der Tourismus als Wirtschaftszweig und zukunftsweisende Dienstleistungsbranche dargestellt. Hierbei ist auf nachhaltiges qualitatives Wachstum zu orientieren. Unter diesen Zielsetzungen hat die Gemeinde die Überlegung getroffen, für die mit A–F bezeichneten Grundstücke die Zulässigkeit jeweils einer Garage auf dem Baugrundstück noch zuzulassen. Aufgrund der Zuschnitte der Baugrundstücke ist dieser Ansatz nicht weiter verfolgt worden. Insbesondere städtebauliche Gründe der

Baugestaltung und des Ortsbildes unter Beachtung der geplanten Grundstücksaufteilung sprechen gegen die Anordnung von Garagen auf den Baugrundstücken. Die Garagen müssten teilweise vor dem Hauptbaukörper angeordnet werden, was sich störend auf das zukünftige Ortsbild auswirken würde. Darüber hinaus sollen die Vorgartenbereiche von Stellplätzen und Garagen im Plangebiet freigehalten werden. Somit sollen für 6 Baugrundstücke (A–F) auf dem direkt gegenüberliegenden Grundstück je eine Garage errichtet werden können. Die Flächen werden entsprechend der Anzahl der bevorteilten Grundstücke genau bestimmt und es wird eine eindeutige Zuordnung A-A' usw. vorgenommen. Damit lässt sich eine Zuordnung zweifelsfrei herstellen.

Im Plangebiet besteht nunmehr die Möglichkeit sechs Garagen, die in ihrer Lage und Fläche genau bestimmt werden und dem jeweiligen Ferienhausgrundstück zugeordnet werden, zu errichten. Diese Möglichkeit stellt für einen Teilbereich des Plangebietes den qualitativ höherwertigen Bereich dar und somit stellt die Gemeinde sicher, Ferienhausgrundstücke für unterschiedliche Ansprüche vorzuhalten.

Es handelt sich hierbei um private Anlagen, die dem zugeordneten Kreis von Eigentümern gehören. Die anteilige Grundstücksfläche ist bei der Berechnung der Grundflächenzahl des jeweiligen Grundstücks mit zu beachten.

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO

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

Das städtebauliche Ziel besteht darin, zwischen straßenseitiger Baugrenze und der angrenzenden Erschließungsfläche, also im sogenannten Vorgartenbereich, keine Nebenanlagen und Nebengebäude zuzulassen. Die Ortsbildgestaltung ist als städtebaulicher Belang zu beachten. Dieser Belang führte ebenso zur Festsetzung der Flächen für die Garagen, die den Ferienhausgrundstücken zugeordnet werden.

Eine Differenzierung von Nebenanlagen und Nebengebäuden wird in den Sonstigen Sondergebieten SO3/ B+I, SO4/ B+I und SO5/ B+I nicht vorgenommen. Hier soll die Grundstücksnutzung so erfolgen können, dass insbesondere Einrichtungen der Infrastruktur zweckmäßig realisiert werden können. Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO definieren sich nicht ausschließlich über Nebengebäude.

In den Ferienhausgebieten SO1/ FH und SO2/ FH ist je Baugrundstück ein Nebengebäude mit einer Grundfläche von höchstens 15 m² und einer Gesamthöhe von nicht mehr als 3,00 m zulässig. In den Ferienhausgebieten ist die konkrete Festsetzung eines Nebengebäudes mit einer Größenbeschränkung städtebauliches Ziel, da je Ferienhausgrundstück nur eine Ferienwohnung zulässig ist.

Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO

Das städtebauliche Ziel der Gemeinde besteht darin, zwischen straßenseitiger Baugrenze und der angrenzenden Erschließungsfläche, also im sogenannten Vorgartenbereich, keine Stellplätze zuzulassen. Stellplätze können somit

außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden, jedoch nicht zwischen straßenseitiger Baugrenze und der nächstgelegenen Straßenbegrenzungslinie.

Eine Beschränkung der Stellplätze erfolgt für Sondergebiete, die der Erholung dienen, bereits von sich aus durch den verursachten Bedarf, der auf eine Wohnung je Einzelhaus begrenzt ist. Im Allgemeinen ist davon auszugehen, dass ein Stellplatz zur Aufnahme eines PKW vorgesehen ist.

Eine weitergehende Festsetzung trifft die Gemeinde lediglich für die städtebaulich gewollten Garagen.

9.5 Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen wird innerhalb der Sondergebiete SO1/ FH und SO2/ FH je Einzelhaus mit einer Wohnung festgesetzt.

Mit dieser Festsetzung stellt die Gemeinde eine einheitliche Struktur des Gebietes sicher und es wird einer Verdichtung des Gebietes entgegengewirkt. Darüber hinaus können zu kleine Wohnungen innerhalb eines Ferienhauses vermieden werden. Die Erschließung ist somit nur für ein entsprechend geringes Verkehrsaufkommen dimensioniert.

Die Gemeinde hat aus städtebaulichen Gründen die Anzahl der Wohnungen je Einzelhaus auf nur eine Wohnung beschränkt hat. Der Begriff der Wohnung ist ein Begriff, der im Bauordnungsrecht verankert ist und hierbei erfolgt keine Unterscheidung zwischen einer Wohnung und einer Ferienwohnung. Die Gemeinde möchte die Anzahl der Wohnungen je Einzelhaus aus städtebaulichen Gründen steuern und durch den Bezug zur Ferienwohnung ist dies deutlich darstellt. Eine Verdichtung des Ferienhausgebietes mit mehreren Wohnungen je Ferienhaus ist nicht Planungsziel der Gemeinde. Hierbei sind die Bezüge zu den Kapazitäten im Rahmen der durchgeführten SPA- und FFH-Verträglichkeitsuntersuchung beachtlich. Eine Kapazitätserweiterung über die getroffenen Annahmen hinaus wird hiermit ausgeschlossen. Den konkreten Eingangsdaten für die FFH- und SPA- Verträglichkeitsprüfungen wird die Gemeinde somit gerecht.

9.6 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die privaten Straßen (Planstraße C, Planstraße D) werden als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Mit der besonderen Zweckbestimmung stellt die Gemeinde klar, dass hier eine Mischverkehrsfläche beabsichtigtes planerisches Ziel ist. Die Festsetzung einer Mischverkehrsfläche orientiert sich an dem derzeitigen Bestand der Straße „Am See“ und ist geeignet, den ohnehin nur anfallenden Zielverkehr des Ferienhausgebietes aufzunehmen. Das gleichberechtigte Nebeneinander aller Verkehrsteilnehmer, wie in der vorhandenen öffentlichen Straße „Am See“, kann beibehalten werden. Innerhalb der Mischverkehrsfläche ist eine gleichberechtigte Nutzung durch Fußgänger, Radfahrer und Kraftfahrzeuge gewährleistet. Gleichzeitig erfüllt diese Fläche eine gewisse Aufenthaltsfunktion.

9.7 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

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

Diese Festsetzung dient der Realisierung von erforderlichen Maßnahmen des Bodenschutzes. Die als Lagerflächen genutzten Bereiche – Fläche AA der Karte – werden im Rahmen der Erschließung, spätestens vor Nutzungsbeginn mit mindestens 0,30 m Boden angedeckt, der als Vegetationsschicht geeignet ist und die Vorsorgewerte nach BBodSchV bzw. Z0 nach LAGA M 20 einhält.

Im Rahmen des Planverfahrens waren Belange des Bodenschutzes zu berücksichtigen. In der Planzeichnung ist in Angrenzung an die Abgrabungsfläche eine Untersuchungsfläche in Verbindung mit der BBodSchV dargestellt. Innerhalb dieser Fläche sind Aufschüttungen erforderlich, insbesondere in dem „Bereich AA“ sind Aufschüttungen von mindestens 0,30 m durch den Erschließungsträger herzustellen. Die Abgrabungsfläche ist in Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde zu nutzen, um den Bodenauftrag innerhalb der Aufschüttungsfläche realisieren zu können. Nach den Bodenauf- und abträgen ist erst die Bebaubarkeit der Grundstücke gegeben. Die Gemeinde geht davon aus, dass durch die durchzuführenden Bodenarbeiten durch den Erschließungsträger die Böschungswinkel derart reduziert werden, dass es nicht mehr zu beachtlichen Böschungswinkeln kommen wird und eine uneingeschränkte Bebaubarkeit der Grundstücke gegeben sein wird. Es besteht für die Abgrabungsflächen die Möglichkeit von Geländemodellierungen Gebrauch zu machen und Anpassungen an die angrenzenden Grundstücke vorzunehmen.

Nach erfolgter Bodenmodellierung durch den Erschließungsträger wird auch von einem gleichmäßigen Erscheinungsbild der Heckenanpflanzung ausgegangen.

9.8 Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die Festsetzung von Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten dient der Sicherung der Erschließung der rückwärtigen Baugrundstücke sowie der Sicherung der neu zu verlegenden Schmutzwasserleitung und des Gewässers II. Ordnung.

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

In Weiterführung der Wendanlage werden die nördlich gelegen fünf Ferienhausgrundstücke mit den zugeordneten Garagen über Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten erschlossen. Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht endet im nördlichen Bereich des Änderungsbereiches in einem Geh- und Leitungsrecht. Eine verbindende Durchfahrt in angrenzende Baugebiete ist städtebaulich nicht vorgesehen. Die städtebauliche Ordnung wird durch die so gewählte Erschließungsmöglichkeit nicht gestört.

Die Leitungsrechte sichern im Änderungsbereich neben der verkehrlichen Erschließung von wenigen Grundstücken die Leitungsverläufe der neu zu verlegenden Schmutzwasserleitung und des verrohrten Gewässers II. Ordnung (Graben Nr. 29).

Die städtebauliche Ordnung wird durch die so gewählte Erschließungsmöglichkeit nicht gestört.

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

Die öffentlich-rechtliche Sicherung der Erschließung der Baugrundstücke durch Privatstraßen und über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte ist zu beachten. Dies erfordert in der Regel eine öffentlich-rechtliche Absicherung mittels Baulast.

Das Prüferfordernis für die öffentlich-rechtliche Sicherung der Erschließung im Rahmen der Genehmigungsfreistellung von Vorhaben nach Maßgabe § 62 Abs. 2 LBauO M-V ist durch die Gemeinde zu beachten.

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

9.9 Aufschiebend bedingtes Baurecht (§9 Abs. 2 BauGB)

Die in der Planzeichnung festgesetzten Verkehrsflächen sowie die Baugrenzen berücksichtigen bereits die geplanten Umverlegungen der im Plangebiet vorhandenen Leitungen. Bedingung für den Vollzug der Planung ist daher, dass die Leitungen wie beabsichtigt in die Flächen der festgesetzten privaten Erschließungsflächen umverlegt werden.

Die Trassenführung der privaten Erschließungsstraße/-flächen in Verbindung mit der Sanierung des Gewässers II. Ordnung (Graben 29) wurde mit der Gemeinde und dem unterhaltspflichtigen Wasser- und Bodenverband abgestimmt.

Innerhalb des Änderungsbereiches wird ein aufschiebend bedingtes Baurecht wie folgt festgesetzt: „Innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes sind sämtliche hochbauliche Maßnahmen erst zulässig,

wenn die Entsorgung des anfallenden Oberflächenwassers i.V.m. der Sanierung des Gewässers II. Ordnung Nr. 29 gesichert ist.“

Die Gemeinde hat eine gesamtheitliche Betrachtung des Gewässers II. Ordnung vorgenommen und die erforderliche Plangenehmigung bei der unteren Wasserbehörde beantragt. Es erfolgt eine Dimensionsvergrößerung des verrohrten Grabens 29, zurzeit DN 400 – geplant DN 500 im Plangeltungsbereich und DN 600 in der Auslaufhaltung sowie die Vergrößerung des Sandfangschachtes. Es handelt sich hierbei um eine gesamtheitliche Maßnahme, für die der Wasser- und Bodenverband „Schweriner See/Obere Sude“ die Projektsteuerung im Auftrag der Gemeinde übernommen hat. Die Genehmigungserteilung der unteren Wasserbehörde wird gemäß Sachstandsbericht des Büros Ingenieur Consult Häcker & Krauß GmbH vom 13.06.2016 voraussichtlich etwa bis Ende der 27. KW 2016 erwartet und ist vor Rechtskraft der Satzung durch die Gemeinde zu beachten. Als Voraussetzung für die Errichtung von Vorhaben ist zunächst die Plangenehmigung durch die Untere Wasserbehörde erforderlich.

Damit ist geregelt, dass die Errichtung sämtlicher hochbaulicher Maßnahmen erst zulässig ist, wenn die Entsorgung des anfallenden Oberflächenwassers durch die erforderliche Genehmigung gesichert ist.

**10. Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen
(§ 9 Abs. 4 BauGB und § 86 LBauO M-V)**

Die gestalterischen Festsetzungen entsprechen denen des genehmigten Ursprungsbebauungsplanes. Eine Änderung der Festsetzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen ist mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes nur hinsichtlich der zulässigen Dachformen erfolgt. Diese Änderung hinsichtlich der Erweiterung der zulässigen Dachformen ist nicht mehr Gegenstand der Planänderung. Die städtebaulichen Zielsetzungen des Ursprungsplanes bleiben bestehen.

„Innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes sind nur symmetrische Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer für die Hauptgebäude zulässig.“

Die Festsetzung zu Dacheindeckungen wird entsprechend dem Ursprungsplan beibehalten. Für die Dacheindeckung wird in Anlehnung an die aktuelle Rechtsprechung jeweils ein Farbspektrum festgesetzt. Die Festsetzung lautet wie folgt:

„Die Dacheindeckungen sind in den Farbtönen rot bis rotbraun und in den Farbtönen grau bis schwarzgrau zulässig.“

Reetdächer sind nicht Ziel der Gemeinde und werden deshalb nicht als zulässig festgesetzt.

Die nachfolgenden Gestaltungsfestsetzungen bleiben entsprechend dem Ursprungsplan bestehen. Es besteht aus Sicht der Gemeinde kein Erfordernis darauf zu verzichten, zumal die getroffenen Festsetzungen ebenso in den realisierten WA-Gebieten umzusetzen waren.

„Die Gesamtbreite aller Gauben darf 25 % der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten. Zu den Ortsgängen ist ein Mindestabstand von 1,50 m

einzuhalten. Unterschiedliche Formen von Gauben auf einer Dachfläche sind unzulässig.

Liegende Dachfenster sind nur auf den der jeweiligen Erschließungsstraße abgewandten Gebäudeseite zulässig

Glasbausteine dürfen an Außenwänden, die zur öffentlichen bzw. privaten Straße/ Erschließungsfläche gerichtet sind, nicht verwendet werden.“

Die hier getroffenen Festsetzungen dienen dazu, ein harmonisches Ortsbild zu erreichen. Hinsichtlich des Erscheinungsbildes in Angrenzung an die Ortslage ist es auch weiterhin Ziel der Gemeinde, an diesen Festsetzungen festzuhalten.

„Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeträger dürfen die Gliederung einer Fassade nicht überschneiden und Fenster bzw. andere Details nicht verdecken. Werbeanlagen sind an Gebäuden in Form von Schildern in einer Größe von maximal 0,30 m x 0,60 m erlaubt, sofern ein Zusammenhang mit der Grundstücksnutzung besteht. Freistehende Werbeanlagen in einer maximalen Größe von 2,00 m² sind nur als Informations- bzw. Orientierungstafel zulässig.“

Mit den örtlichen Bauvorschriften werden Regelungen zu den Werbeanlagen unter Berücksichtigung des Gebietscharakters getroffen. Dem entsprechend ist Zurückhaltung bei der Aufstellung bzw. dem Anbau von Werbeanlagen zu üben. Werbung soll auf ein absolut notwendiges und verträgliches Maß reduziert werden. Großflächige Werbung und Werbung von nicht ortsansässigen Firmen ist für ein Erholungssondergebiet untypisch. Dies soll auch künftig für den Bereich des Bebauungsplanes gesichert werden. Um unerwünschten Fehlentwicklungen vorzubeugen, wurden die Festsetzungen getroffen.

Die örtlichen Bauvorschriften entsprechen den Vorgaben des Ursprungsplanes wurden hinsichtlich ihrer Umsetzbarkeit weiter präzisiert:

„Einfriedungen sind zur öffentlichen Straße bzw. zu sonstigen Erschließungsflächen als Hecke mit einer maximalen Höhe von 1,20 m, bezogen auf die Fahrbahnhöhe der zugehörigen Erschließungsfläche, auch in Verbindung mit einem Maschendrahtzaun sowie als Zäune mit senkrechter Lattung, Natursteinmauern und als Zäune mit gemauerten Pfeilern und Feldern mit Lattung zulässig.“

Zur positiven Gestaltung des Ortsbildes werden bezüglich der Grundstückseinfriedungen entsprechende Festsetzungen im Übergang von privaten Grundstücksflächen zum Straßenraum getroffen. Es sind Hecken, auch in Verbindung mit Drahtzäunen und Metallzäunen, zulässig. Durch die Vorgaben für maximale Höhen der Einfriedungen gegenüber dem Straßenraum soll eine maßvolle Abgrenzung der privaten Grundstücke gegenüber dem öffentlichen Raum und sonstigen Erschließungsflächen ermöglicht werden, die einerseits die Geschütztheit des Privaten ermöglicht, andererseits ein relativ offenes Gesamtbild des Straßenraumes mit Bebauung reglementiert. Durch die Vorgaben soll sich der Straßenraum im Plangebiet in seiner Gesamtheit in gleichartiger Weise entwickeln.

„Als Befestigungsarten für die verkehrsberuhigten Bereiche, die Stellplätze und die Gehwege sind kleinteilige Baustoffe, wie Natursteinpflaster, Betonpflaster

oder Pflasterklinker zu verwenden. Zulässig ist auch die Herstellung wassergebundener Decken.

Innerhalb der Ferienhausgebiete SO1/ FH und SO2/ FH ist je Ferienwohnung mindestens ein PKW-Stellplatz zu errichten.“

Die örtlichen Bauvorschriften entsprechen den Vorgaben des Ursprungsplanes. Zur positiven Gestaltung des Ortsbildes werden bezüglich der Befestigung der Flächen auf den Grundstücken sowie zur Mindest-Anzahl von Pkw-Stellplätzen Regelungen vorgenommen, damit letztere in zulässiger Anzahl auf dem eigenen Grundstück zur Verfügung stehen. Die Festsetzung der Anzahl der PKW-Stellplätze erfolgt hier im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften und ist somit zulässig. Auf eine Regelung der Größe des Stellplatzes wird verzichtet. Im Allgemeinen ist davon auszugehen, dass 1 Stellplatz zur Aufnahme eines PKW vorgesehen ist,

„Innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes sind Abfallbehälter auf dem eigenen Grundstück oder innerhalb der dafür festgesetzten Flächen unterzubringen. Die Standorte für Abfallbehälter sind gärtnerisch einzubinden. Standplätze für bewegliche Abfallbehälter sind im Vorgartenbereich nur zulässig, wenn sie zur Verkehrsfläche optisch abgeschirmt sind.“

Die Festsetzung wurde gegenüber dem Ursprungsplan und den städtebaulichen Zielvorstellungen der Gemeinde präzisiert. Innerhalb Geltungsbereiches sind die Standplätze der Abfallbehälter in den Vorgartenbereichen gärtnerisch einzubinden. Vorgartenbereiche sind als Bereich zwischen der öffentlichen/ privaten Straße oder den sonstigen Erschließungsflächen und der straßenseitigen Baugrenze definiert. Diese Festsetzungen dienen der positiven Ortsbildgestaltung. Die Siedlungslage soll nicht mit freistehenden Abfallbehältern ggf. ungeordnet überformt werden

„Das Anbringen von Satellitenantennen an Bäumen ist unzulässig.“ Diese Festsetzung entspricht dem Ursprungsplan und gilt somit bereits für die WA-Gebiete.

Die Aufnahme einer Bußgeldvorschrift dient dazu, um Verstöße gegen die vorgenannten Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen ahnden zu können.

11. Mahnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Anpflanzungs- und Erhaltungsgebote
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, Nr. 25a und Nr. 25b BauGB, § 9 Abs. 1a BauGB i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB)

Der Vergleich des Planzeichnungsentwurfes der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14A mit der Planzeichnung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 14A gemäß Beitrittsbeschluss (hat Rechtskraft erlangt) der Gemeinde Bad Kleinen zeigt Veränderungen sowohl in den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach § 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB und § 9 Abs. 6 BauGB (Flächen mit Anpflanzgebot) als auch in den Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung

von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB und § 9 Abs. 6 BauGB (Flächen mit Erhaltungsgebot; vgl. Tabelle 1 und Abbildung 7). Bei den Flächen mit Anpflanzgebot ist ein Verlust von rund 2.642 m² und ein Gewinn von ca. 1.195 m² zu verzeichnen, sodass ein Verlust an 1.446 m² bleibt. In den Flächen mit Erhaltungsgebot heben sich die Flächenverluste von ca. 963 m² vollständig durch die Flächengewinne von etwa 1.308 m² auf. Der daraus resultierende Flächengewinn von 345 m² kann zur Reduktion des Verlustes der Flächen mit Anpflanzgeboten genutzt werden, sodass aufgrund der Planänderung ein Differenzbetrag von 1.101 m² verbliebe. Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14A der Gemeinde Bad Kleinen werden insgesamt mehr Flächen mit Erhaltungsgeboten festgesetzt. Weiterhin bilden die festgesetzten Flächen für Anpflanz- und Erhaltungsgeboten eine größere zusammenhängende Fläche.

Tabelle 1: Flächenbilanz Erhaltungsgebot und Anpflanzgebot

Bezeichnung		Fläche [m²]	Summe [m²]		
Anpflanzgebot Verlust		89,84	2.642	1.446	1.101
		0,13			
		143,98			
		111,82			
		500,42			
		974,40			
		129,68			
		341,78			
		147,37			
		22,05			
		150,12			
		30,18			
	Anpflanzgebot Gewinn				
		276,98			
		615,97			
Erhaltungsgebot Verlust		60,61	963	345	
		196,90			
		704,99			
Erhaltungsgebot Gewinn		0,13	1.308		
		418,12			
		782,89			
		106,52			
Erhaltungsgebot neutral		508,49	508		

Anstelle der Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten werden für die verkehrliche Erschließung Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Es ist davon auszugehen, dass die Versiegelung auf den Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten und auf der Straßenverkehrsfläche gleichartig erfolgen würde, so dass sich keine erheblichen zusätzlichen Auswirkungen dadurch ergeben.

Weiterhin kommt es durch die Planänderung entsprechend dem städtebaulichen Konzept zu einer Veränderung in der Aufteilung der Baugebiete (Sondergebiet - SO1 FH und SO2 FH und Sonstiges Sondergebiet – SO3 B+I, SO4 B+I, SO5 B+I) und zur Ausgliederung der Flächen für die GFL-Rechte aus den Sondergebieten. Anstelle der Flächen mit GFL-Rechten werden Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

Im Zusammenhang mit der Aufstellung der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14A der Gemeinde Bad Kleinen wird der im Rahmen der Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 14A ermittelte Ausgleichsumfang adäquat erbracht. Die Begründungen und Zuordnungen finden sich in diesem Gliederungspunkt der Begründung. Zusätzliche Versiegelungen aufgrund der Nachverdichtung innerhalb des Bereiches der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14A, die im Zusammenhang mit den beabsichtigten Änderungen für die Ferienhausanlage entstehen, werden im Verfahren nach § 13a BauGB nicht zusätzlich bilanziert.

Die Gemeinde Bad Kleinen hat die Anforderungen an die Bearbeitung der Eingriffs-/Ausgleichsregelung überprüft. Eine Überarbeitung ist aus Sicht der Gemeinde Bad Kleinen nicht erforderlich. Der Ausgleichsumfang gemäß Satzung über den Bebauungsplan Nr. 14A der Gemeinde Bad Kleinen wird adäquat erbracht. Der Vorteil liegt in der Wiedernutzbarmachung einer Fläche. Zusätzlicher Ausgleichsumfang durch die Nachverdichtung entsprechend § 13a BauGB wird für den Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14A der Gemeinde Bad Kleinen nicht gesondert bilanziert. Durch Anpflanzungen am Rand des Gebietes werden weiche Übergänge zur offenen Landschaft weiter gesichert. Auswirkungen durch Lärm und Licht werden dadurch minimiert.

Das durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14A der Gemeinde Bad Kleinen entstehenden Defizit an Anpflanz- und Erhaltungsgeboten von 1.101 m² wird über Gehölzpflanzungen außerhalb des Plangeltungsbereiches ersetzt. Dafür soll die in der externen Kompensationsmaßnahme EM1 festgesetzte Anpflanz- und Sukzessionsfläche in östlicher Richtung um 1.101 m² vergrößert werden.

Es werden hier keine Kompensationsflächenäquivalente ermittelt, da es sich lediglich um einen Ausgleich des Flächendefizites von Anpflanz- und Erhaltungsgeboten handelt.

Die Herstellung dieser zusätzlichen Anpflanz- und Sukzessionsfläche von 1.101 m² sowie die zu verwendenden Gehölzarten und Pflanzqualitäten entsprechen der Festsetzung für die externe Kompensationsmaßnahme EM1.

Unter Berücksichtigung, dass mehr Flächen für Erhaltungsgebote festgesetzt sind, die festgesetzten Flächen für Anpflanz- und Erhaltungsgebote eine größere zusammenhängende Fläche bilden und eine Erweiterung der Anpflanz- und Sukzessionsfläche der externen Kompensationsmaßnahme EM1 um 1.101 m² erfolgt, wird der Flächenverlust an Anpflanz- und Erhaltungsgeboten von 1.101 m² als ausgeglichen angesehen.

Für Eingriffe im Zusammenhang mit der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 14A der Gemeinde Bad Kleinen wurden externe Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen festgelegt. Die Sicherung der externen Kompensationsmaßnahme EM 1 auf einer Fläche von 8.240 m² erfolgte über städtebauliche Verträge zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde und ist abschließend geregelt. Es handelt sich hierbei um eine Sammelausgleichsfläche der Gemeinde Bad Kleinen. Die für externe

Kompensationsmaßnahmen vorgesehenen Flächen sind bereits im Text-Teil B der Satzung über den B-Plan Nr. 14A berücksichtigt.

Der vorhandene städtebauliche Vertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde Bad Kleinen wird zur Sicherung der zusätzlich erforderlichen externen Kompensationsfläche im Umfang von 1.101 m² zusätzlich ergänzt.

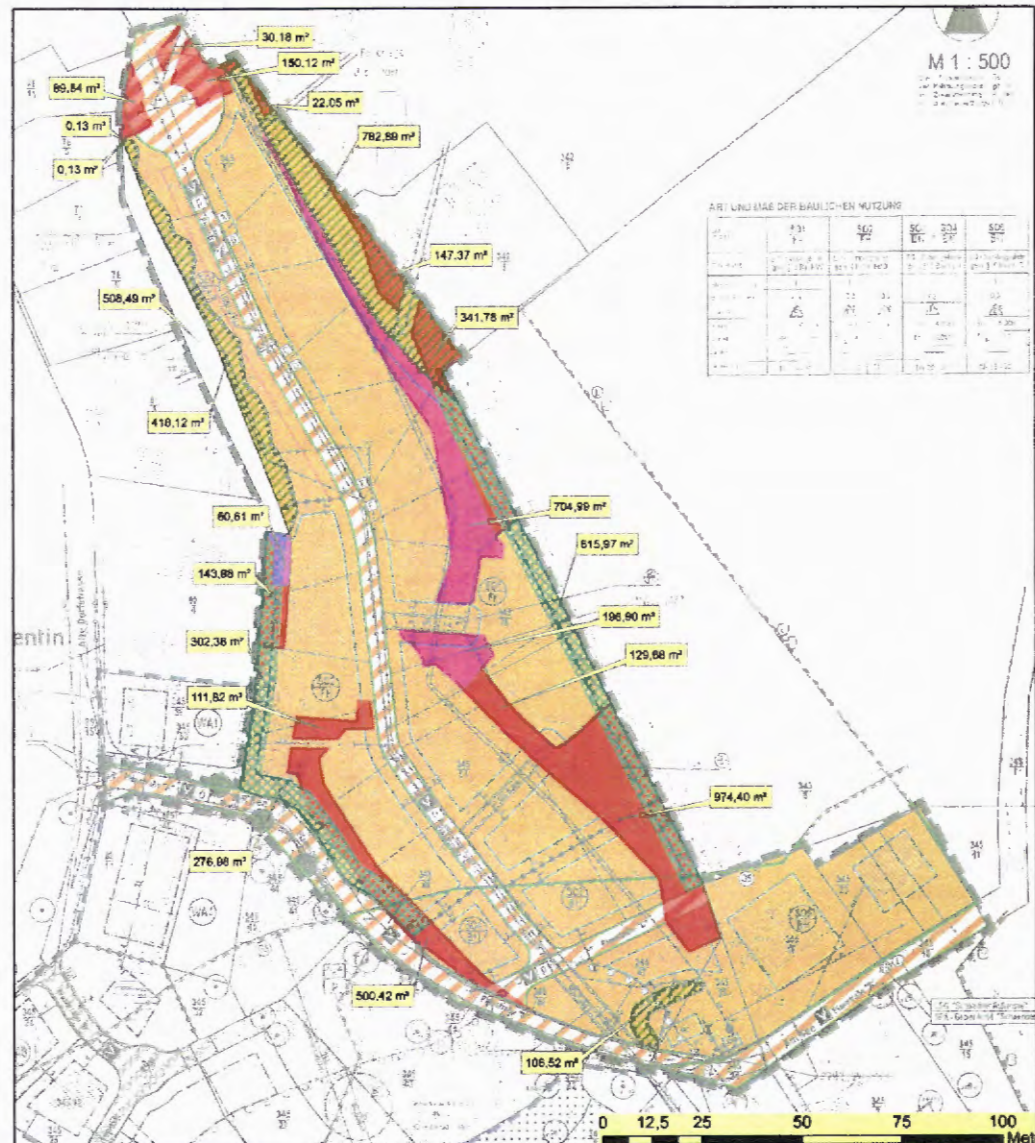


Abb. 4: Vergleich B-Plan Nr. 14A mit 1. Änderung B-Plan 14A der Gemeinde Bad Kleinen in Bezug auf Flächen für Erhaltungsgebot und Anpflanzungsgebot; rote Flächen: Verlust Anpflanzungsgebot, grün karierte Flächen: Gewinn Anpflanzungsgebot, lila Flächen: Verlust Erhaltungsgebot, grün gestreifte Flächen: Gewinn Erhaltungsgebot, graue Fläche: keine Veränderung

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

Maßnahmen zum Artenschutz für Brutvögel

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

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

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

Maßnahmen zum Artenschutz für Reptilien

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

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

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

Die getroffenen Festsetzungen entsprechen den Ergebnissen des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages.

Maßnahmen zum Schutz des Fischotters

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

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

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

Die FFH-Verträglichkeitsprüfung für das Europäische Vogelschutzgebiet „Schweriner Seen“ wurde nochmals überarbeitet und mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und in der vorliegenden Fassung der Unteren Naturschutzbehörde zur Verfügung gestellt. Dazu wurden insbesondere die Wegeführungen am Schweriner See zwischen Bad Kleinen und Lübstorf betrachtet und auf ihre potentielle Nutzung durch Gäste aus dem zukünftigen Ferienhausgebiet in Gallentin durch die Umsetzung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14a untersucht. Es ließ sich feststellen, dass der ufernahe, unbefestigte Weg kurz hinter Schloss Wiligrad in seiner Qualität nachlässt und es unwahrscheinlich ist, dass dieser häufig durch Gäste aus Gallentin genutzt wird. Es ist wahrscheinlicher, dass die befestigte Radwegstrecke weiter westlich des Ufers genutzt wird oder kürzere Spaziergänge unternommen werden.

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

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

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

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

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

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

Für die Pflanzung von Gehölzen ist auf nachfolgende Gehölzliste zurückzugreifen:

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

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

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

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

11.3 Festsetzungen für Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die Gehölzbestände werden gemäß dem tatsächlichen Bestand in der Planzeichnung berücksichtigt. In einigen Bereichen haben sich die Gehölzbestände verändert. Eine Beseitigung von Gehölzen durch den Grundstückseigentümer ist nicht erfolgt, es wurde lediglich Totholz beseitigt. Die Darstellung im Plan bleibt erhalten.

Innerhalb des Plangebietes gekennzeichnete Gehölzflächen sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB dauernd zu erhalten und zu pflegen. Gehölzausfälle sind umgebungstypisch nachzupflanzen. Die vorstehende Gehölzliste ist hierbei zu verwenden.

12. Wald und Waldabstand

Die Waldflächen in Angrenzung an das Plangebiet wurden mit dem zuständigen Forstamt abgestimmt, ebenso die daraus resultierenden Waldabstände von 30,00 m gemäß Landeswaldgesetz M-V. Die zuständige Forstbehörde hat in ihrer Stellungnahme vom 11.01.2016 mitgeteilt, dass der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14A von Seiten des Forstamtes zugestimmt wird.

Die abgestimmte Waldgrenze wurde als Grundlage beachtet und die sich daraus ergebende Waldabstandslinie wurde in die Planunterlagen nachrichtlich übernommen. Die Baugrenzen wurden entsprechend angepasst. Innerhalb des Waldabstandes befindet sich die bereits vorhandene WC-Anlage. Diese unterliegt dem Bestandsschutz.

Der gesetzlich vorgeschriebene Waldabstand von 30,00 m (§ 20 Abs. 1 Satz 1 LWaldG M-V) ist bei der Errichtungen baulicher Anlagen einzuhalten. Ausnahmen von der Einhaltung dieses Waldabstandes können zugelassen werden. Diesbezüglich wird auf die Waldabstandsverordnung (WAbstVO M-V) verwiesen.

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

13. Flächenbilanz

Die Gesamtfläche innerhalb der Grenzen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14A beträgt ca. 20,27 ha. Daraus ergibt sich folgende Flächenverteilung für den Änderungsbereich:

Tabelle 2: Flächenverteilung im Änderungsbereich

Flächennutzung	Flächengröße [m²]	
Baugebietsflächen		
▪ SO1/ FH	9.742,8	17.183,4
▪ SO2/ FH	2.859,3	
▪ SO3/ B+I	922,0	
▪ SO4/ B+I	398,0	
▪ SO5/ B+I	3.261,3	
Verkehrsflächen		
▪ Verkehrsfläche bes. ZB (öffentliche VF)	1.600,5	3.089,0
▪ Verkehrsfläche bes. ZB (private VF)	1.488,5	
Gesamtfläche des Plangebietes		20.272,4

14. Verkehrliche Erschließung

Die Anbindung des Plangebietes an das örtliche Verkehrsnetz erfolgt über die Straße „Am See“. Über die durch den Ort Gallentin verlaufende Straße „Zickhusener Weg“ erfolgt die Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz an die Landesstraße 106.

Die geplante innere Erschließung des Änderungsbereiches soll über private Verkehrsflächen und in den Randbereichen (nördlich und östlich) über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte erfolgen. Die Festsetzung privater Verkehrsflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB ist regelmäßig nur dann gegeben, wenn die notwendigen Erschließungsanlagen lediglich einer überschaubaren Zahl unmittelbarer Anlieger dienen. Dies ist für den Änderungsbereich zutreffend. Eine Benutzung durch die Allgemeinheit kann aus der Struktur des Gebietes heraus bereits ausgeschlossen werden. Es besteht keine Möglichkeit, Durchgangsverkehre oder Ziel- und Quellverkehre der umliegenden Bereiche aufzunehmen. Eine verbindende Durchfahrt in angrenzende Baugebiete ist städtebaulich nicht vorgesehen. Die geplante private Erschließungsstraße ist als „Sackgasse“ mit einer Wendeanlage konzipiert. In Weiterführung der Wendeanlage werden über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte die nördlichen fünf Ferienhausgrundstücke angebunden. Insgesamt werden 18 Ferienhausgrundstücke mit je einer zulässigen Wohnung erschlossen. Die private Erschließungsstraße hat darüber hinaus keine weitergehende Funktion.

Die Wendeanlage wird als einseitige Wendeanlage für Fahrzeuge bis 10,00 m Länge für ein dreiaxsiges Müllfahrzeug (RASt 06, Bild 59) ausgebildet. Die Fahrzeugüberhänge werden innerhalb der privaten Verkehrsflächen beachtet. Mit der Festsetzung einer privaten Verkehrsfläche kann auch die Ausgestaltung der Wendeanlage eindeutig sichergestellt werden.

Im südlichen Bereich des Änderungsbereiches wird im Einmündungsbereich der Straße „Am See“ die Erschließung des Sondergebietes Beherbergung und touristische Infrastruktur über eine private Verkehrsfläche sichergestellt. Die vorhandenen Ferienwohnungen werden über daran anschließende Geh-, Fahr- und Leitungsrechte angebunden.

Städtebaulich wird die innere Erschließung als verkehrsberuhigter Bereich mit der Zweckbestimmung einer Mischverkehrsfläche festgesetzt. Innerhalb der Mischverkehrsfläche ist eine gleichberechtigte Nutzung durch Fußgänger, Radfahrer und Kraftfahrzeuge gewährleistet. Gleichzeitig erfüllt diese Fläche eine gewisse Aufenthaltsfunktion. Die Befahrbarkeit der Privatstraßen und auch die Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zur Erschließung der nördlich und östlich gelegenen Ferienhäuser mit Rettungs- und Feuerwehrfahrzeugen ist zu sichern und bei der Herstellung der Erschließungsanlagen durch den Erschließungsträger zu beachten.

Die privaten Verkehrsflächen für die innere Erschließung werden für die Planstraße „C“ in einer Breite von 6,00 m festgesetzt, ebenso die Weiterführung der nördlich anschließenden Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten. Für die Planstraße „D“ wird eine Breite von 5,00 m festgesetzt, ebenso die Weiterführung der östlich anschließenden Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten. Die festgesetzten Breiten der privaten Verkehrsflächen und der Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten gewährleisten die Aufnahme der neu zu verlegenden Schmutzwasserleitung, die Sicherung und Sanierung des Gewässers II. Ordnung sowie die Aufnahme weiterer Leitungen von Trägern der Ver- und Entsorgung.

Die städtebauliche Ordnung wird durch die so gewählte Erschließungsmöglichkeit nicht beeinträchtigt. Die Gemeinde hat geprüft, dass der Vorhabenträger in der Lage ist, die für die Erschließung festgesetzten Flächen zu unterhalten und zu pflegen.

Die Ausweisung einer Privatstraße zeigt lediglich die privatrechtliche Sicherung der Erschließung an. Dies ist für die gesicherte Erschließung nicht ausreichend, weshalb gemäß § 59 Abs. 3 i.V.m. § 4 LBauO M-V die Zufahrt über eine öffentlich-rechtliche Absicherung mittels Baulast zu sichern ist. Das ist auch bei genehmigungsfreien Vorhaben nach Maßgabe des § 62 Abs. 2 LBauO M-V zu beachten.

15. Bodenschutz

Die Gemeinde stellt klar, dass sich keine geänderten Anforderungen an die derzeit gültige Planung als bisher beachtet, ergeben. Die Flächen des Änderungsbereiches wurden nicht innerhalb der letzten 5 bis 10 Jahre als Baustoffzwischenlager genutzt. Die rechtskräftige Satzung über den B-Plan besteht erst seit Oktober 2009. Im Planverfahren zum Ursprungsplan wurden derartige Hinweise nicht vorgetragen.

Es erfolgte eine Abstimmung zwischen dem Vorhabenträger und der Unteren Bodenschutzbehörde. Die Flächen des Geltungsbereiches wurden nur teilweise als Baustoffzwischenlager für Ziegel- und Betonbruch sowie in geringem Umfang für Bodenmaterialien genutzt. Es besteht die Möglichkeit eines

eventuellen Schadstoffeintrages durch die Schüttgüter. Die als Lagerflächen genutzten Bereiche sind in Abbildung 5 dargestellt.

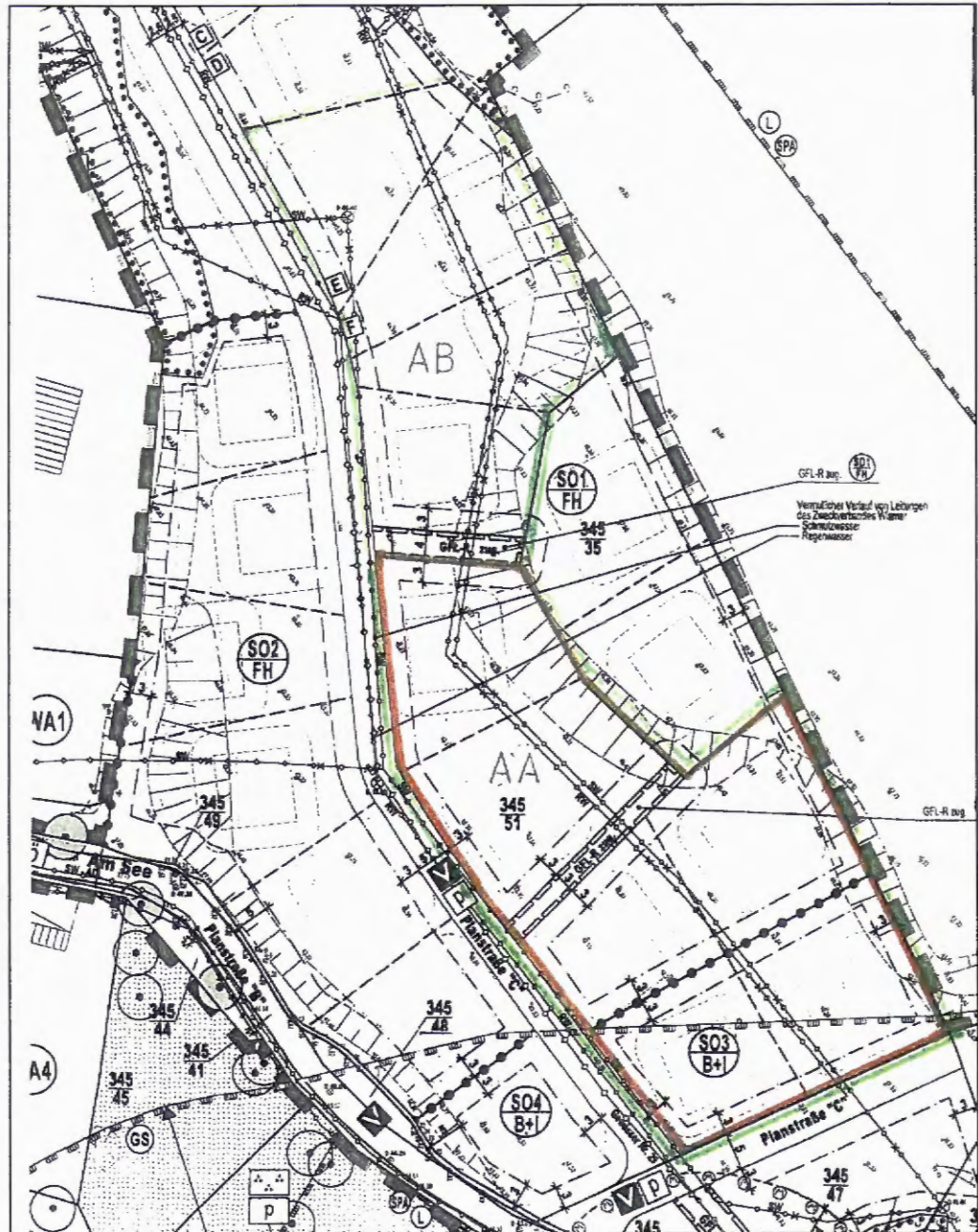


Abb. 5: Karte mit Darstellung der Lagerflächen gemäß Stellungnahme der Unteren Boden-schutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg

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

Sofort nach Verwertung lagernder Schüttgüter – Fläche AB grün dargestellt in der Karte – werden die Grundstücke repräsentativ untersucht. Soweit Prüfwerte

nach BBodSchV überschritten sind, wird dieser Boden ordnungsgemäß entsorgt.

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

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

Durch die chemischen Untersuchungen wird sichergestellt, dass Aushubböden keine höheren Belastungen haben, als für die Verwertung am Einbauort zulässig sind. Boden mit Untersuchungserfordernis oder Boden, dessen unbelastete Herkunft nicht lückenlos dokumentiert ist, kann ohne repräsentative Deklarationsanalyse nicht als unbelastet gelten.

16. Klimaschutz

Im Baugesetzbuch wurde mit der Novelle 2011 im § 1 Abs. 5 Satz 2 die sogenannte Klimaschutzklausel verankert. Die Gemeinde hat sich mit den Erfordernissen des Klimaschutzes auf der Ebene des Bebauungsplanes im Rahmen der 1. Änderung beschäftigt.

Im Sinne einer klimagerechten Stadtentwicklung sollen Bauleitpläne gemäß § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB unter anderem dazu beitragen, den Klimaschutz und die Klimaanpassung zu fördern. Nach § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Das Plangebiet der 1. Änderung liegt am östlichen Rand des Ortsteiles Gallentin. Die vorliegende Planung leistet durch die Wiedernutzbarmachung und städtebauliche Neuordnung einer Fläche (ehemaliges Kinderferienlager) in landschaftlich reizvoller Lage in einem Erholungsraum einen Beitrag zur Minimierung des Flächenverbrauchs durch Vermeidung von Neuversiegelungen im Außenbereich.

Die vorhandenen Flächen haben eine geringe Bedeutung als Frischluftentstehungsgebiet, da eine Teilversiegelung der Flächen bereits vorhanden war. Mit der Realisierung des Ferienhausgebietes und touristischer Infrastruktur ist eine geringfügige Veränderung des Kleinklimas im überplanten Bereich zu erwarten. Durch die Lage am Schweriner See und angrenzenden Waldflächen besteht weiterhin ein günstiges Klima. Veränderungen des Lokal- und Regionalklimas sind nicht zu erwarten. Veränderungen sind nur im kleinklimatischen Bereich zu erwarten.

Im Plangebiet sind keine lufthygienischen Belastungen vorhanden. Infolge der mit der Bebauung und durch den Verkehr erzeugten Emissionen wird keine Erhöhung der Luftschadstoffwerte bewirkt werden. Durch die geplanten Anpflanzungen bleibt die Luftqualität durch Ausfiltern der Schadstoffe erhalten.

Im Änderungsbereich des Bebauungsplanes wurden keine Festsetzungen zur Nutzung regenerativer Energien getroffen. Die Bebauungsplanänderung schließt eine Nutzung regenerativer Energien und sonstige Maßnahmen zum Klimaschutz weder aus noch erschwert sie diese in maßgeblicher Weise. Die planungsrechtlichen Festsetzungen geben hinreichend Spielräume zum Einsatz regenerativer Energien. Die Vergrößerung der Baugrenzen mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14A der Gemeinde Bad Kleinen ermöglicht z.B. eine Südausrichtung der Gebäude, so dass hier z.B. die Nutzung von Solarenergie gegeben ist.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass keine erheblichen Auswirkungen auf die angrenzenden Siedlungsstrukturen sowie die gesamtklimatischen und die lufthygienischen Verhältnisse zu erwarten sind. Die Durchführung zusätzlicher Maßnahmen zum Klimaschutz ist somit nicht erforderlich. Die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung werden somit angemessen berücksichtigt.

17. Hochwasserschutz

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

18. Ver- und Entsorgung

Innerhalb des Plangebietes verlaufen private und öffentliche Schmutzwasser- und Regenwasserleitungen sowohl über Bauflächen als auch in der geplanten Erschließungsstraße. Darüber hinaus befindet sich die örtliche Vorflut – Gewässer II. Ordnung (Graben 29) im Plangebiet. Der Verlauf der zukünftigen Erschließungsstraße wurde maßgeblich an die örtliche Vorflut angepasst. Darüber hinaus verlaufen im Plangebiet Leitungen von Ver- und Entsorgungsträgern, die gemäß derzeitigem Kenntnisstand nachrichtlich im Plan dargestellt sind. Diese sind im Rahmen der Erschließungsplanung zu berücksichtigen und bei Bedarf umzuverlegen.

Das Erschließungskonzept wurde mit dem Zweckverband in Abstimmung mit dem Wasser- und Bodenverband geändert. Die im Plangebiet vorhandenen Schmutz- und Regenwasserleitungen sollen zurückgebaut bzw. stillgelegt werden. Zielsetzung ist es, die neu zu verlegenden Leitungen des Zweckverbandes Wismar innerhalb der festgesetzten privaten Erschließungsflächen vorzusehen. Es handelt sich um den Schmutzwasserhauptkanal und die Verlegung der Trinkwasserleitung. Mit dem Erschließungsträger wird eine Erschließungsvereinbarung hierzu abgeschlossen. Die Entsorgung des Oberflächenwassers erfolgt über das zu

sanierende Gewässer II. Ordnung, welches sich innerhalb der privaten Erschließungsstraße und in den nördlich und südlich angrenzenden Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten befindet. Die entsprechenden Abstimmungen wurden mit dem Wasser- und Bodenverband geführt. Seitens des Eigentümers des Flurstückes 345/51 liegt für den Wasser- und Bodenverband eine Eintragungsbewilligung im Grundbuch für die Vorflut vor.

18.1 Wasserversorgung

Die Gemeinde Bad Kleinen gehört zum Verbandsgebiet des Zweckverbandes Wismar (ZvWis). Die Trinkwasserversorgung kann durch den Zweckverband Wismar sichergestellt werden. In der Straße „Am See“ westlich des Plangebietes verläuft bereits eine Trinkwasserversorgungsleitung DN 50. Die Größe und die Örtlichkeit der Anbindung des Plangebietes sind nach Vorlage der Bedarfsangaben mit dem ZvWis abzustimmen.

Der Erschließungsvertrag zwischen dem Zweckverband Wismar und dem Erschließungsträger ist vor Satzungsbeschluss bzw. vor Rechtskraft der Satzung abzuschließen und der Gemeinde zur Kenntnis zu geben.

Im Zuge der Erschließungsplanung sind durch den Erschließungsträger Abstimmen mit dem ZvWis zu führen und vertragliche Vereinbarungen zu treffen, um die Versorgung des Gebietes sicherzustellen. Es sind genaue Anschlusspunkte festzulegen sowie notwendige Still- bzw. Umverlegungen von Leitungen abzustimmen.

18.2 Abwasserbeseitigung – Schmutzwasser

Die Gemeinde Bad Kleinen gehört zum Verbandsgebiet des Zweckverbandes Wismar. Die Abwasserbeseitigungspflicht obliegt im Plangebiet dem Zweckverband Wismar.

Innerhalb des Änderungsbereiches verlaufen private und öffentliche Schmutzwasserleitungen sowohl über Bauflächen als auch in der geplanten Erschließungsstraße. Die im Plangebiet vorhandene öffentliche Schmutzwasserleitung ist derzeit über eine Grunddienstbarkeit gesichert. Die private Schmutzwasserleitung von „Ulis Kinderland“ ist nicht gesichert. Zielsetzung ist es, die vorhandene öffentliche Schmutzwasserleitung vollständig in die privaten Erschließungsflächen zu verlegen und in diesem Zusammenhang weitere außerhalb des Plangebietes gelegene Grundstücke mit anzubinden.

Die Abstimmungen zur Planung der Schmutzwasserbeseitigung im Plangebiet ist mit dem Zweckverband Wismar erfolgt. Vor Satzungsbeschluss ist die Erschließungsvereinbarung zwischen dem Erschließungsträger und dem Zweckverband Wismar abzuschließen. Die Entsorgung des Schmutzwassers ist somit geregelt.

Abwasserpumpwerk

Das Abwasserpumpwerk war bereits im genehmigten Ursprungsbebauungsplan vorhanden und zu beachten. Die Bebauung östlich des Abwasserpumpwerkes ist bereits realisiert und die zukünftige Bebauung reicht nicht weiter an das Abwasserpumpwerk als die bereits bestehende Bebauung, so dass von keiner zusätzlichen Beeinträchtigung gegenüber dem Ursprungsplan auszugehen ist. Der Zweckverband Wismar hat die technischen Parameter des

Abwasserpumpwerkes mitgeteilt sowie dass der Betrieb der Anlage im Vergleich zu anderen Pumpwerken als unauffällig gesehen werden kann. Aufgrund der Betriebsweise werden Geräusche und Gerüche reduziert. Das bei Wartungen und Störungen unangenehme Gerüche auftreten können, ist hinzunehmen. Es handelt sich hier nicht um eine Dauerbelastung, die beachtlich wäre.

18.3 Abwasserbeseitigung – Oberflächenwasser

Die Abwasserbeseitigungspflicht obliegt im Plangebiet dem Zweckverband Wismar. Bereits im Ursprungsplan wurde dargelegt, dass eine Versickerung von Oberflächenwasser aufgrund der anstehenden Bodenverhältnisse und Höhenunterschiede nur eingeschränkt möglich ist und eine Ableitung über vorhandene Leitungen in die Vorflut erfolgen soll.

Innerhalb des Änderungsbereiches verlaufen private und öffentliche Regenwasserleitungen sowohl über Bauflächen als auch in der geplanten Erschließungsstraße. Der zukünftige Rückbau dieser Leitungen ist beabsichtigtes Ziel der Gemeinde. Darüber hinaus befindet sich die örtliche Vorflut – Gewässer II. Ordnung im Änderungsbereich. Der Verlauf der zukünftigen Erschließungsanlagen wurde maßgeblich an die örtliche Vorflut angepasst. Die Trassenführung der privaten Erschließungsstraße/-flächen in Verbindung mit der Sanierung des Gewässers II. Ordnung (Graben 29) wurde mit der Gemeinde und dem unterhaltspflichtigen Wasser- und Bodenverband abgestimmt.

Das anfallende Niederschlagswasser soll in das im Plangeltungsbereich vorhandene verrohrte Gewässer II. Ordnung (Graben 29) eingeleitet werden. Die entsprechenden Abstimmungen hierzu sind mit dem Wasser- und Bodenverband „Schweriner See/Obere Sude“ bereits erfolgt. Es wurde verbindlich festgelegt, dass eine Sanierung des vorhandenen Gewässers II. Ordnung (Graben 29) vorgenommen werden soll und dann die Einleitung des Oberflächenwassers aus dem Plangebiet erfolgen kann. Die Erteilung der entsprechenden Anschlussgenehmigung zum Einleiten von unbelastetem Niederschlagswasser in das verrohrte Gewässer II. Ordnung ist im Einvernehmen mit dem Wasser- und Bodenverband bei der Unteren Wasserbehörde von jedem Grundstückseigentümer gesondert zu beantragen. Das gilt sowohl für die Baugrundstücke als auch für die privaten Erschließungsflächen und ist insbesondere auch bei genehmigungsfreien Vorhaben nach Maßgabe § 62 Abs. 2 LBauO M-V zu beachten.

Die Gemeinde hat nunmehr eine gesamtheitliche Betrachtung der verrohrten Vorflutleitung (Graben 29) durchgeführt. Die gesamte Vorflutleitung befindet sich in einem schlechten baulichen Zustand und ist hydraulisch überlastet. Eine Erneuerung und Vergrößerung der vorhandenen Vorflut bis zur Einleitstelle in den Schweriner See sind für die Sanierung der Alten Dorfstraße und für die Erschließung des Plangebietes erforderlich. Die Erneuerung der Auslauffleitung des Grabens 29 in den Schweriner See – Ortslage Gallentin wurde durch die Gemeinde beauftragt. Für die Erneuerung des letzten, außerhalb des Plangebietes gelegenen Leitungsabschnittes zwischen der Straße Am See und dem Auslauf in den Schweriner See wurde das Büro Ingenieur Consult Häcker & Krauß GmbH vom Wasser- und Bodenverband „Schweriner See/Obere Sude“ mit der Erstellung der Entwurfs- und Genehmigungsplanung beauftragt. Es wird

somit ein neuer verrohrter Abschnitt DN 600 neben der Ableitung DN 400 verlegt, damit die vorhandene Leitung während der Bauausführung zur Vorflutsicherung genutzt werden kann. Es erfolgt eine Dimensionsvergrößerung des verrohrten Grabens 29 von zurzeit DN 400 auf geplant DN 500 im Plangeltungsbereich und weiter auf DN 600 in der Auslaufleitung sowie die Vergrößerung des Sandfangschachtes. Hierbei handelt es sich um eine gesamtheitliche Maßnahme, für die der Wasser- und Bodenverband „Schweriner See/Obere Sude“ die Projektsteuerung im Auftrag der Gemeinde übernommen hat. Die Maßnahme ist im Detail mit dem Wasser- und Bodenverband abgestimmt. Der Wasser- und Bodenverband stimmt der Maßnahme ausdrücklich zu. Innerhalb des Plangebietes obliegt die Erneuerung des verrohrten Grabens dem Erschließungsträger in Abstimmung mit dem Wasser- und Bodenverband. Die Ausführung der Bauarbeiten im Weiteren ist durch den Wasser- und Bodenverband für 2017 vorgesehen.

Für die Erneuerung der Auslaufleitung Graben 29 in den Schweriner See – Ortslage Gallentin wurde durch das Büro Ingenieur Consult Häcker & Krauß GmbH ein Antrag gemäß § 67/§ 68 WHG zur Plangenehmigung bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg am 10.06.2016 gestellt. Mit der Genehmigung seitens der unteren Wasserbehörde wird gemäß Sachstandsbericht des Ingenieurbüros vom 13.06.2016 voraussichtlich bis etwa Ende der 27. KW 2016 gerechnet. Die gesamtheitliche Betrachtung ist erfolgt und eine verbindliche Sanierung ist zwischen den Beteiligten terminiert. Die erforderliche Genehmigung ist beantragt und wird voraussichtlich vor Satzungsbeschluss erteilt. Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgt erst nach der Erteilung der Plangenehmigung durch die Untere Wasserbehörde. Als Voraussetzung für die Errichtung von Vorhaben ist zunächst die Plangenehmigung durch die Untere Wasserbehörde erforderlich.

18.4 Brandschutz/Löschwasser

Planungsgrundlage für die Löschwasserversorgung und den Löschwasserbedarf für den Grundsatz stellt das DVGW- Arbeitsblatt W 405 dar. Gemäß § 2 Abs. 1c) BrSchG hat die Gemeinde die Löschwasserversorgung für den Grundsatz sicherzustellen. Gemäß Ursprungsplanung wird die Löschwasserversorgung über natürliche Gewässer abgedeckt.

Sofern im Einzelfall wegen einer erhöhten Brandlast oder Brandgefährdung eine besondere Löschwasserversorgung (Objektschutz) erforderlich ist, hat hierfür der Eigentümer, Besitzer oder Nutzungsberechtigte Sorge zu tragen.

Die Löschwasserversorgung aus dem Trinkwassernetz ist gemäß Stellungnahme des ZvWis nicht möglich. Im Ortsteil Gallentin sind zwei Feuerlöschteiche vorhanden. Diese sind ausreichend zur Abdeckung des Löschwasserbedarfs für die bestehende Bebauung.

Für das Plangebiet ist im Nahbereich zum Schweriner See das erforderliche Löschwasser aus dem Schweriner See zu entnehmen. Der Schweriner See befindet sich in einer Entfernung von ca. 60,00 – 300,00 m zu den einzelnen Baugebieten. Eine entsprechende Löschwasserentnahmestelle ist dort vorhanden. Damit kann auch die Löschwasserversorgung für den Änderungsbereich gewährleistet werden.

18.5 Energieversorgung

Der Ort Gallentin wird durch die E.DIS.AG mit elektrischer Energie versorgt. Innerhalb des Plangebietes befinden sich Anlagen und Leitungen der E.DIS.AG.

Der bekanntgegebene Leitungsbestand wurde nachrichtlich in die Planunterlagen übernommen. Auf die Darstellung von untergeordneten Hausanschlüssen wurde verzichtet, deren Sicherung obliegt dem privaten Grundstückseigentümer.

Das Versorgungsunternehmen ist rechtzeitig vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen zu unterrichten, um die Versorgung des Plangebietes sicherstellen zu können. Innerhalb der vorgesehen privaten Erschließungsstraßen/-flächen ist eine Verlegung von allen erforderlichen Versorgungsleitungen geplant. Die entsprechenden Vereinbarungen sind mit dem Erschließungsträger zu treffen.

Die Anforderungen an Einweisungen zur Vorbereitung von Maßnahmen sind im Rahmen der Erschließungsplanung zu beachten. Die Erschließungsvereinbarung ist mit dem Erschließungsträger abzuschließen. Sofern Umverlegungen im Plangebiet vorhandener Leitungen notwendig werden, ist dazu eine gesonderte Vereinbarung zwischen dem Verursacher und der edis AG abzuschließen.

Die Vorschriften des Versorgungsträgers zum Schutz der Leitungen und Kabel sind zu beachten. Ein entsprechender Hinweis ist im Teil-B Text erfolgt.

Zu 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.

18.6 Gasversorgung

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

Die Lage der Versorgungsanlagen wird nachrichtlich in die Planunterlagen übernommen. Mögliche Umverlegungen in die privaten Erschließungsflächen sind im Rahmen der Erschließungsplanung zu beachten.

Die Vorschriften des Versorgungsträgers zum Schutz der Leitungen und Kabel sind zu beachten. Ein allgemeingültiger Hinweis zu Versorgungsleitungen ist Bestandteil der textlichen Festsetzungen. Das Merkblatt „Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten“ wird den Verfahrensunterlagen beigelegt und ist zu beachten. Bei einer Bauausführung sind durch die ausführende Firma aktuelle Planauszüge rechtzeitig vor Baubeginn anzufordern.

Für die vorhandenen Leitungen im Plangeltungsbereich sind folgende Anforderungen zu beachten:

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

Eine Überbauung mit Bitumen, Beton oder ähnlichem Material ist außer im direkten Kreuzungsbereich ist nicht zulässig.

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.

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

Eventuell notwendige Umverlegungen/ Änderungen/Sicherungen der vorhandenen Hoch- und Niederdruckgasleitungen bedürfen einer gesonderten Zustimmung.

Die Durchführung von Baumaßnahmen (z.B. Instandhaltungsarbeiten, Einbindungen oder Verlegung von Hausanschlüssen) im Bereich der Gasleitung muss gewährleistet sein.

Inwiefern ein Anschluss des Plangebietes erfolgen kann, ist zwischen Erschließungsträger und Versorgungsunternehmen abzustimmen und vertraglich zu regeln.

18.7 Telekommunikation

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

Die Vorschriften des Versorgungsträgers zum Schutz der Leitungen und Kabel sind zu beachten. Ein entsprechender Hinweis ist im Teil-B Text erfolgt.

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.

18.8 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung obliegt dem damit beauftragten Entsorgungsunternehmen entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg.

Verantwortlich für die Anmeldung ist der nach Abfallsatzung dazu Verpflichtete, in der Regel der Grundstückseigentümer.

Am Tag der Abholung sind die Abfallsammelbehälter von den Grundstückseigentümern bzw. deren Beauftragte zur Abholung durch das beauftragte Entsorgungsunternehmen bereitzustellen. Im Änderungsbereich wurden Abfallbehältersammelplätze an geeigneten Stellen als Darstellung ohne Normcharakter dargestellt; d. h. die endgültigen Standorte werden im Zuge der technischen Planung festgelegt.

19. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB)

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 Vogelschutz-Richtlinie verstoßen wird. Für dieses Vorhaben gilt insbesondere § 44 Abs. 5, wodurch der Verbotstatbestand eingeschränkt wird:

Gemäß § 44 Abs. 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).

Kurzdarstellung der relevanten Verbote

„**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 **sämtliche europäische Vogelarten gem. Art. 1 V-RL und regelmäßig auftretende Zugvögel n. Art. 4 Abs. 2 V-RL**
- II **sämtlichen Arten des Anhangs IVa FFH-RL,**
- III **Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IVb der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten**

Methodik und Abgrenzung des Geltungsbereiches

Für den Bebauungsplan Nr. 14A wurden faunistische Untersuchungen durchgeführt (B-Plan Nr. 14A der Gemeinde Bad Kleinen für das Gebiet „Gallentin Südost“ – Artenschutzgutachten - Brutvögel, Fledermäuse, Amphibien und Reptilien, Gutachterbüro Martin Bauer, Grevesmühlen, 02. Juli 2008, Ergänzungen 22. Dezember 2008). Die daraus gewonnenen Erkenntnisse wurden zur Beurteilung des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14A hinzugezogen.

Zur Einschätzung des faunistischen Potentials des Vorhabenstandortes und der näheren Umgebung erfolgten mehrere Ortsbegehungen. Die aktuelle Biotopausstattung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14A wurde berücksichtigt.

Dieser Artenschutzrechtliche Fachbeitrag bezieht sich auf den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14A der Gemeinde Bad Kleinen für das Gebiet „Gallentin Süd“. Der Untersuchungsraum ist in der folgenden Abbildung rot dargestellt.

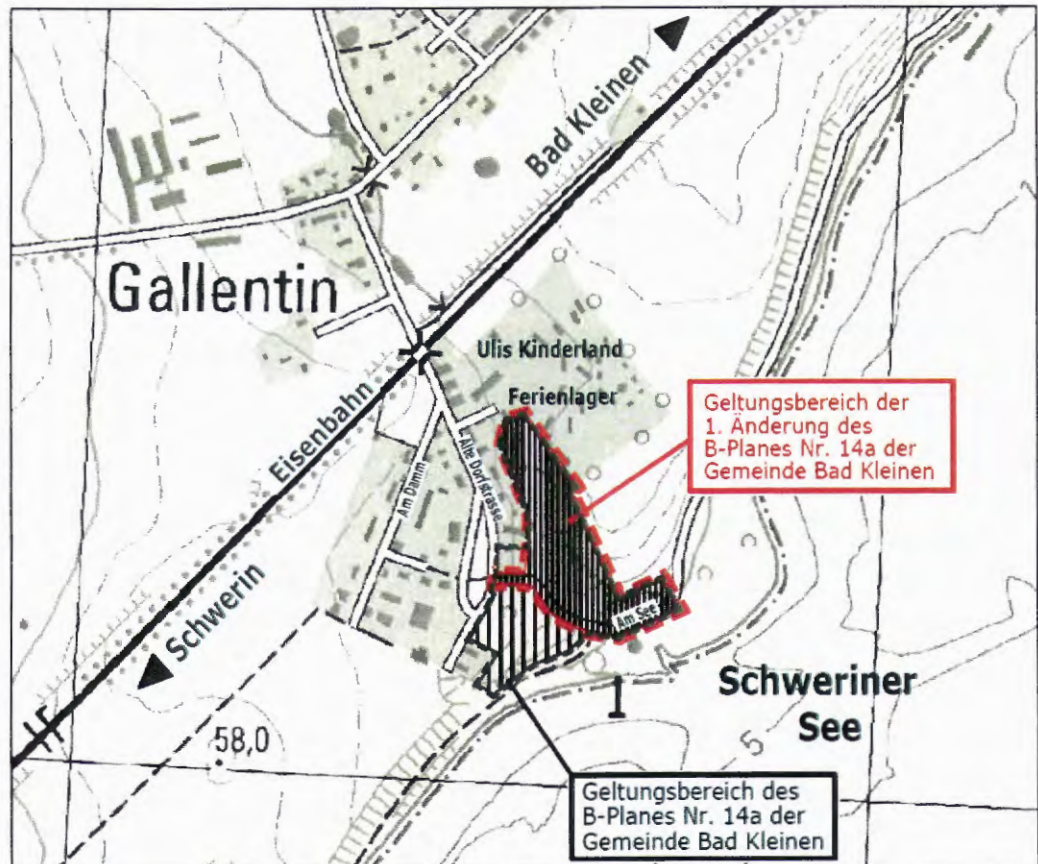


Abb. 6: Geltungsbereich der 1. Änderung des B-Planes Nr. 14A der Gemeinde Bad Kleinen und dessen Ursprungsplan

Feststellung der zu berücksichtigenden Artengruppen und Arten (Relevanzprüfung)

Beschreibung des Untersuchungsraumes

Die Kartierung und Zuordnung der Biotoptypen erfolgte anhand der Kartieranleitung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg- Vorpommern (LUNG M-V) von 2013. Die ausführliche Beschreibung des naturräumlichen Bestandes ist unter Punkt 6.3 dargestellt.

Relevanzprüfung

Aufgrund der anthropogenen Überformung nimmt das Plangebiet nur eine geringe Bedeutung für störungsempfindliche Arten oder Arten mit speziellen Lebensraumanprüchen ein. Aufgrund der Siedlungsrandlage ist voraussichtlich ein erhöhter Prädatorendruck durch Hunde und Katzen zu erwarten.

Auf eine erneute Kartierung von Artengruppen wurde daher verzichtet. Die Erkenntnisse aus dem Artenschutzgutachten von 2008 wurden zur artenschutzrechtlichen Beurteilung des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14A berücksichtigt. Unter Beachtung der

Standortbedingungen wären voraussichtlich – auch durch erneute Kartierungen – keine zusätzlichen, als die aufgeführten Artengruppen zu beachten und keine deutlich veränderten Ergebnisse zu erwarten.

Eine Prüfung der Einhaltung der o.g. Vorschriften des § 44 BNatSchG Absatz 5 wird behandelt.

Für die nicht aufgeführten Artengruppen ist aufgrund der Lage am Siedlungsrand und der aktuellen Biotopausstattung kein geeigneter Lebensraum vorhanden, so dass ein Vorkommen ausgeschlossen werden kann. Das Potential für das Vorkommen der nachfolgend genannten Arten wird aufgrund der Lage am Siedlungsrand als äußerst gering eingeschätzt.

I sämtliche europäische Vogelarten gem. Art. 1 V-RL und regelmäßig auftretende Zugvögel n. Art. 4 Abs. 2 V-RL

Im Rahmen der faunistischen Untersuchungen 2008 wurden im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14A (im Artenschutzgutachten von 2008 als Bereich des ehemaligen Ferienlagers (SO1 bis SO5) bezeichnet) überwiegend ubiquitäre Arten der angrenzenden Siedlungsbereiche festgestellt. Als echte Wertarten wurden 2008 Neuntöter und Mehlschwalbe im Geltungsbereich der 1. Änderung nachgewiesen.

2008 wurde ein Brutrevier des Neuntöters in Brombeergebüschen im Südosten des Plangebietes nachgewiesen. Diese Brombeergebüsche sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht mehr vorhanden. Herr Bauer kommt in dem Artenschutzgutachten von 2008 zu folgender Einschätzung:

„Das Vorkommen des Neuntöters in anthropogen entstandenen Gebüsch der Armenischen Brombeere ist eher als Notbehelfsrevier am Rande der im Osten angrenzenden optimalen Biotopstrukturen zu werten. Im östlichen Anschluss befinden sich in unmittelbarer Nähe etwa 5 besetzte Brutreviere in optimalen Habitatstrukturen (Weidelandschaft mit Gebüsch).“

Da der Gesamtlebensraum des Neuntöters vor allem Flächen außerhalb des Plangebietes umfasst, wird eingeschätzt, dass die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten des Neuntöters im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Die Gehölzstrukturen im nördlichen Bereich des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14A werden zur Erhaltung festgesetzt.

Die ehemals am Standort vorhandenen Gebäude sind bereits zurückgebaut worden. Ein weiterer Abriss bzw. Umbau von Gebäuden ist nicht Gegenstand der Planung. Damit kann eine artenschutzrechtliche Betroffenheit der Mehlschwalbe ausgeschlossen werden.

Ein Vorkommen von Zugvögeln im Plangebiet kann aufgrund der Siedlungsrandlage ausgeschlossen werden. In den Daten des LUNG (www.umweltkarten.mv-regierung.de) ist der Vorhabenstandort nicht als Rastgebiet ausgewiesen.

II sämtliche Arten des Anhangs IVa FFH-RL und

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“ verwendet.

Die Spalte 4 wurde unter Berücksichtigung der Lebensraumsprüche der Arten/ Artengruppen hinsichtlich des potenziellen Vorkommens im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14A ergänzt.

1	2	3	4
Gruppe	wiss. Artname	dt. Artname	Relevanz im Geltungsbereich der 1. Änderung des B-Planes Nr. 14A
Gefäßpflanzen	Angelica palustris	Sumpf-Engelwurz	Aufgrund der anthropogenen Überformung des Gebietes und der Lage am Siedlungsrand ist das Vorkommen ausgeschlossen.
Gefäßpflanzen	Apium repens	Kriechender Scheiberich	
Gefäßpflanzen	Botrychium simplex	Einfacher Rautenfarn	
Gefäßpflanzen	Caldesia parnassifolia	Herzlöffel	
Gefäßpflanzen	Cypripedium calceolus	Frauenschuh	
Gefäßpflanzen	Jurinea cyanoides	Sand-Silberscharte	
Gefäßpflanzen	Liparis loeselii	Sumpf-Glanzkraut	
Gefäßpflanzen	Luronium natans	Schwimmendes Froschkraut	
Weichtiere	Anisus vorticulus	Zierliche Tellerschnecke	Da keine geeigneten Gewässer vorhanden sind, ist das Vorkommen ausgeschlossen.
Weichtiere	Unio crassus	Gemeine Flussmuschel	
Libellen	Aeshna viridis	Grüne Mosaikjungfer	Für die Arten sind keine geeigneten Biotopstrukturen (z.B. strukturreiche Gewässer) 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	Symperca paedisca	Sibirische Winterlibelle	
Libellen	Leucorrhinia pectoralis	Große Moosjungfer	
Käfer	Cerambyx cerdo	Heldbock	Für die Art sind keine geeigneten Biotopstrukturen (locker gegliederte, lichte Wälder mit hohem Alteenanteil) im Plangebiet vorhanden. Daher kann das Vorkommen ausgeschlossen werden.
Käfer	Dytiscus latissimus	Breitrand	Da keine geeigneten Gewässer (größere Standgewässer) im Plangebiet vorhanden sind, kann ein Vorkommen ausgeschlossen werden.
Käfer	Graphoderus bilineatus	Schmalbindiger Breitflügel-Tauchkäfer	

1	2	3	4
Gruppe	wiss. Artname	dt. Artname	Relevanz im Geltungsbereich der 1. Änderung des B-Planes Nr. 14A
Käfer	Osmoderma eremita	Eremit, Juchtenkäfer	Bevorzugte Baumarten sind Eiche, Linde, Buche, Kopfweide, Erle, Bergahorn und Kiefer. Da keine dieser Baumarten mit geeigneten Höhlungen im Plangebiet vorhanden sind, kann das Vorkommen ausgeschlossen werden.
Falter	Euphydryas maturna	Eschen-Scheckenfalter	Für die Art 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 Feuchtgebiete/Überflutungsräume/ Moorwiesen etc. vorhanden sind, kann eine artenschutzrechtliche Relevanz ausgeschlossen werden.
Falter	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 Feuchtgebiete/Überflutungsräume/ feuchte Staudenfluren im Plangebiet vorhanden bzw. betroffen sind, ist eine artenschutzrechtliche Relevanz ausgeschlossen.
Fische	Coregonus oxyrinchus ⁰¹⁾	Nordseeschnäpel	Da keine geeigneten Gewässer vorhanden sind, ist das Vorkommen ausgeschlossen.
Fische	Acipenser oxyrinchus	Atlantischer Stör	
Fische	Acipenser sturio	Europäischer Stör	
Lurche	Bombina bombina	Rotbauchunke	Im Rahmen der faunistische Untersuchungen 2008 stellte Herr Bauer Folgendes fest: „Es verlaufen durch das Vorhabengebiet keine natürlichen Wanderungsbeziehungen bzw. Verbreitungsachsen zum Umland. Der Verlandungsbereich des
Lurche	Bufo calamita	Kreuzkröte	
Lurche	Bufo viridis	Wechselkröte	
Lurche	Hyla arborea	Laubfrosch	
Lurche	Pelobates fuscus	Knoblauchkröte	
Lurche	Rana arvalis	Moorfrosch	

1	2	3	4
Gruppe	wiss. Artname	dt. Artname	Relevanz im Geltungsbereich der 1. Änderung des B-Planes Nr. 14A
Lurche	Rana dalmatina	Springfrosch	Schweriner Sees stellt kein optimales Laichhabitat für wertgebende Arten wie Rotbauchunke und Kammmolch dar. (...) Das Untersuchungsgebiet besitzt keine bzw. eine untergeordnete Bedeutung als Teilebensraum für Amphibien.“ Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit der Artengruppe ist daher nicht gegeben.
Lurche	Rana lessonae	Kleiner Wasserfrosch	
Lurche	Triturus cristatus	Kammmolch	
Kriechtiere	Coronella austriaca	Schlingnatter	Schlingnatter und Zauneidechse konnten bei den faunistischen Untersuchungen 2008 nicht nachgewiesen werden. Herr Bauer ging in dem Artenschutzgutachten von 2008 davon aus, dass das Plangebiet aufgrund der vorherigen Nutzung von maßgeblichen Teilflächen des Vorhabengebietes als Ferienlager nur eine untergeordnete Bedeutung als Lebensraum für Reptilien besitzt. Zu diesem Zeitpunkt (2008) stellten sich die Flächen im Bereich des ehemaligen Ferienlagers jedoch noch als überwiegend vegetationsfrei und abgeschoben dar. Bei der Bestandsaufnahme im September 2014 war der brachliegende nördliche Teil östlich der Straße des Vorhabengebiets aufgrund fehlender Bewirtschaftung und nur sehr geringer bzw. nicht aktueller Störungen jedoch überwiegend durch eine ruderale Hochstaudenflur geprägt. Im stärker durch Bautätigkeiten geprägten südlichen Teil waren 2014 noch großflächigere vegetationsfreie Stellen mit sandigem Substrat und einem Feldsteinhaufen vorhanden. Aufgrund der vorhandenen Biotopstrukturen kann ein Vorkommen der Schlingnatter bzw. der Zauneidechse nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Aufgrund der Nutzung des Gebietes als Materiallagerplatz wird dem Vorhabengebiet jedoch nur eine untergeordnete Bedeutung als
Kriechtiere	Lacerta agilis	Zauneidechse	

1	2	3	4
Gruppe	wiss. Artname	dt. Artname	Relevanz im Geltungsbereich der 1. Änderung des B-Planes Nr. 14A
			Lebensraum zugeordnet. Das Potenzial wird weiterhin durch einen hohen Prädatorendruck durch Hunde und Katzen gemindert.
Kriechtiere	<i>Emys orbicularis</i>	Europäische Sumpfschildkröte	Da keine geeigneten Gewässer und Birken- oder Erlenbrüche vorhanden sind, ist das Vorkommen ausgeschlossen.
Meeressäuger	<i>Phocoena phocoena</i>	Schweinswal	Für die Art sind keine geeigneten Biotopstrukturen im Plangebiet vorhanden.
Fledermäuse	<i>Barbastella barbastellus</i>	Mopsfledermaus	Die ehemals am Standort vorhandenen Gebäude sind bereits zurückgebaut worden. Herr Bauer stellte im Artenschutzgutachten 2008 fest: „Der Gehölzbestand im Vorhabengebiet bzw. die angrenzende Strukturen weisen keine Baumhöhlen auf, die für baumbewohnende Arten als Quartier in Frage kommen. Höhlenbäume mit Indizien einer Besiedelung durch Fledermäuse wurden weder im Vorhabengebiet noch in den angrenzenden Gehölzstrukturen festgestellt. (...) Als Jagdrevier für Fledermäuse spielt das Gebiet eher eine untergeordnete Rolle. Maßgebliche Jagdreviere für verschiedene Arten sind der Verlandungssaum des Schweriner See sowie die Gehölzstrukturen, insbesondere die Kontaktzone zu den Freiflächen. Die Randstrukturen der Gehölze sowie das Gelände des ehemaligen Ferienlagers besitzen eine untergeordnete Bedeutung als Nahrungsrevier für Fledermäuse. Diese Funktion bleibt aber weitgehend erhalten. Insbesondere durchgrünte Siedlungsräume in Ortsrandlagen stellen werden als Jagdhabitat von mehreren Arten genutzt.“ Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit der Artengruppe ist daher nicht gegeben.
Fledermäuse	<i>Eptesicus nilssonii</i>	Nordfledermaus	
Fledermäuse	<i>Eptesicus serotinus</i>	Breitflügel-fledermaus	
Fledermäuse	<i>Myotis brandtii</i>	Große Bartfledermaus	
Fledermäuse	<i>Myotis dasycneme</i>	Teichfledermaus	
Fledermäuse	<i>Myotis daubentonii</i>	Wasserfledermaus	
Fledermäuse	<i>Myotis myotis</i>	Großes Mausohr	
Fledermäuse	<i>Myotis mystacinus</i>	Kleine Bartfledermaus	
Fledermäuse	<i>Myotis nattereri</i>	Fransenfledermaus	
Fledermäuse	<i>Nyctalus leisleri</i>	Kleiner Abendsegler	
Fledermäuse	<i>Nyctalus noctula</i>	Abendsegler	
Fledermäuse	<i>Pipistrellus nathusii</i>	Rauhhaufledermaus	
Fledermäuse	<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	Zwergfledermaus	
Fledermäuse	<i>Pipistrellus pygmaeus</i>	Mücken-fledermaus	
Fledermäuse	<i>Plecotus auritus</i>	Braunes Langohr	
Fledermäuse	<i>Plecotus austriacus</i>	Graues Langohr	
Fledermäuse	<i>Vespertilio murinus</i>	Zweifarb-fledermaus	
Landsäuger	Bison	Wisent	Für die Arten sind keine geeigneten

1	2	3	4
Gruppe	wiss. Artname	dt. Artname	Relevanz im Geltungsbereich der 1. Änderung des B-Planes Nr. 14A
	bonasus		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	Ursus arctos	Braunbär	
Landsäuger	Sicista betulina	Waldbirkenmaus	
Landsäuger	Muscardinus avellanarius	Haselmaus	

Wirkungen des Vorhabens

Unterschieden wird nach bau-, anlage- und betriebsbedingten Wirkungen.

Baubedingte Wirkungen

Als baubedingte Wirkungen werden alle im unmittelbaren Zusammenhang mit der Bautätigkeit für die Vorhaben stehenden Beeinträchtigungen bezeichnet.

Baubedingten Beeinträchtigungen entstehen potenziell durch:

- Baustelleneinrichtung (Materiallagerplätzen, Baustofflagerung, Bodenkippen, Versorgungsanlagen in der Bauphase, Aufstellen von Großmaschinen, Aufstellen von Sanitäreinrichtungen);
- 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.

Eine Tötung einzelner Brutvögel bzw. Reptilien während der Baufeldfreimachung kann nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Eine Fällung von Gehölzen ist im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14A nicht vorgesehen. Die Gehölzstrukturen im nördlichen Bereich des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14A bleiben erhalten.

Eventuelle baubedingte Vergrämungen insbesondere durch Verlärmung, werden als nicht erheblich angesehen, da diese zeitlich befristet und somit nicht erheblich sind.

Anlagebedingte Wirkungen

Anlagebedingt sind keine erheblichen Wirkungen zu erwarten.

Beeinträchtigungen von Teilhabitaten werden nicht als erheblich eingeschätzt, da der Gesamtlebensraum vor allem Flächen außerhalb des Plangeltungsbereiches umfasst. Die Gehölzstrukturen im nördlichen Bereich des Plangebietes bleiben erhalten.

Entsprechend der Vorgaben des § 44 Abs. 5 des BNatSchG wird die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang somit weiterhin erfüllt.

Betriebsbedingte Wirkungen

Betriebsbedingte Wirkungen resultieren aus der Nutzung des Vorhabenstandortes. Als potenzielle Beeinträchtigungen sind vor allem relevant:

- zusätzliche Schadstoff- und Lärmemissionen, visuelle Störreize (Licht, Bewegung);
- zusätzliche Lärm-, Geräusch- und Bewegungsstörungen;
- zusätzliche Scheuchwirkung, Vertreibung störfempfindlicher Arten.

Die ordnungsgemäße Entsorgung entstehender Abfälle und Abwasser wird vorausgesetzt.

Aufgrund der Siedlungsrandlage ist das Plangebiet bereits zum gegenwärtigen Zeitpunkt durch anthropogene Störungen vorbelastet. Betriebsbedingt sind kaum negative Auswirkungen auf das Arteninventar im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14A zu erwarten.

Maßnahmen

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)

CEF-Maßnahmen sind Ausgleichsmaßnahmen, die zeitlich vor dem geplanten Eingriff wirksam werden, so dass sie eine ökologisch funktionale Kontinuität gewährleisten (z.B. durch Schaffung von Ersatzquartieren vor der Zerstörung der bestehenden Quartiere). Ein begleitendes Monitoring muss dabei den Erfolg der Maßnahmen belegen.

Im Rahmen der Umsetzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14A sind keine CEF-Maßnahmen erforderlich.

Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen

Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen sind dazu geeignet, die Auswirkungen von Vorhaben, die die unter dem Schwellenwert der

nachhaltigen Beeinträchtigung liegen, zu kompensieren bzw. die Habitatqualität besonderes schutzwürdiger Arten zu verbessern.

Eine baubedingte, artenschutzrechtliche Betroffenheit der Artengruppen der Brutvögel und Reptilien kann nicht ausgeschlossen werden. Die nachfolgenden Maßnahmen wirken multifunktional auch auf Arten und Artengruppen, welche keine artenschutzrechtliche Relevanz aufweisen.

Brutvögel

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

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

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

Reptilien

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

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

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

Vorsorgemaßnahmen

Diese Maßnahmen sollen gesamtökologisch sinnvoll sein und etwaige Beeinträchtigungen der Habitatfunktion für Tierarten, auch wenn diese unter den artenschutzrechtlich relevanten Schwellen liegen, kompensieren.

Im Rahmen der Umsetzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14A sind keine Vorsorgemaßnahmen erforderlich.

Prüfung der Einhaltung der Vorschriften des § 44 BNatSchG in Verbindung mit Abs. 5 BNatSchG

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:

Die zu betrachtenden Artengruppen werden bei Umsetzung der zuvor genannten Maßnahmen nicht erheblich beeinträchtigt. Daher ist von einer Einhaltung der Gebote auszugehen.

- § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG: Es ist verboten, wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

Besonders geschützte Pflanzenarten sind am Vorhabenstandort nicht zu erwarten.

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

Die Auswirkungen des Vorhabens, die durch die Planung vorbereitet werden, verstoßen somit nicht gegen die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten des § 44 des BNatSchG.

Zusammenfassung

In Auswertung der obigen Betrachtungen eventuell betroffener Arten und möglicher Auswirkungen des Vorhabens auf diese, wird nachfolgend zusammenfassend dargestellt:

Eine baubedingte, artenschutzrechtliche Betroffenheit der Artengruppen der Brutvögel und Reptilien kann nicht ausgeschlossen werden. Daher sind für die Artengruppen Brutvögel und Reptilien folgende Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen erforderlich:

Brutvögel

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

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

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

Reptilien

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

Kann ein Vorkommen bzw. eine erhebliche Beeinträchtigung des Erhaltungszustandes der lokalen Population der Zauneidechse bzw. Schlingnatter nicht ausgeschlossen werden, ist die weitere Vorgehensweise mit der zuständigen Behörde festzulegen. Z.B. könnten auf den betroffenen Flächen die Zauneidechsen/ Schlingnattern durch Mahd vergrämt werden. Die Vergrämung hat innerhalb der Aktivitätszeit, jedoch außerhalb der Fortpflanzungszeit, zu erfolgen, also im Zeitraum von Anfang April bis Mitte Mai. Die Flächen sind anschließend durch eine wöchentliche Mahd bis zum Baubeginn kurz zu halten. Strukturen, die als potenzielle Verstecke dienen können, sind auf allen Bau- und zugehörigen Bewegungsflächen weitestgehend zu entfernen.

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

Beeinträchtigungen von Teilhabitaten werden nicht als erheblich eingeschätzt, da der Gesamtlebensraum vor allem Flächen außerhalb des Plangeltungsbereiches umfasst. Die Gehölzstrukturen im nördlichen Bereich des Plangebietes bleiben erhalten.

Entsprechend der Vorgaben des § 44 Abs. 5 des BNatSchG wird die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang somit weiterhin erfüllt.

Die Auswirkungen des Vorhabens, die durch die Planung vorbereitet werden, verstoßen somit nicht gegen die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten des § 44 des BNatSchG.

20. Auswirkungen der Planung

Im Wesentlichen soll mit der Bebauungsplanänderung eine planungsrechtliche Vorbereitung der Fläche unter Berücksichtigung des neuen Konzeptes erfolgen. Die Art und das Maß der baulichen Nutzung sollen im Vergleich zum Bebauungsplan Nr. 14A nur in geringem Umfang verändert werden. Maßgeblich wird die Erschließung neu organisiert sowie die Anordnung von Gebäuden, bedingt durch die geänderten Festsetzungen durch Baugrenzen verändert. Insgesamt soll ein attraktiver Tourismusstandort unmittelbar am Schweriner See in der Gemeinde Bad Kleinen entstehen. Das Gebiet soll zukünftig als Standort für Ferienhäuser und -wohnungen sowie dem Tourismus dienende Infrastruktur genutzt werden können.

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

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Union bzw. Vogelschutzgebiete im Sinne des BNatSchG sind durch das Vorhaben betroffen. Die Natura 2000-Verträglichkeitsuntersuchungen für das FFH-Gebiet „Schweriner Außensee und angrenzende Wälder und Moore“ (DE 2234-304) und für das SPA „Schweriner Seen“ (DE 2235-402) wurden durchgeführt. Im Ergebnis der Prüfungen wird dargelegt, dass die geplante 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14A auch weiterhin mit den Schutzzwecken der FFH- und SPA-Gebiete vereinbar ist. Erhebliche Beeinträchtigungen der Zielarten oder Schutzzwecke des SPA-Gebietes sind durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten. Die Maßnahmen zum Schutz des Fischotters wurden in den Teil-B Text aufgenommen und sollen entsprechend umgesetzt werden.

Die FFH-Verträglichkeitsprüfung für das Europäische Vogelschutzgebiet „Schweriner Seen“ wurde nochmals überarbeitet und mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und in der vorliegenden Fassung der Unteren Naturschutzbehörde zur Verfügung gestellt. Eine Beeinträchtigung des Habitats des Haubentauchers bei Lübstorf durch die Umsetzung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14a ist somit auszuschließen. Maßnahmen zum Schutz des Haubentauchers sind nicht notwendig. Es werden vorsorglich Vorschläge für Maßnahmen zum Schutz des Haubentauchers, wie die Leinenpflicht für Hunde und Hinweisschilder zur Besucherlenkung durch die Gemeinde berücksichtigt. Eine Überprüfung von Hinweisschildern auf ihren Erhalt und Lesbarkeit erfolgt ohnehin durch die Gemeinde.

Die Gemeinde hat sich mit den touristischen Kapazitäten und den zukünftigen Kapazitäten sowie den damit verbundenen Wirkungen insbesondere auf das SPA-Gebiet „Schweriner Seen“ und das FFH-Gebiet „Schweriner Außensee und angrenzende Wälder und Moore“ beschäftigt und kommt zu dem Ergebnis, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind und somit eine Verträglichkeit nachgewiesen werden kann. Im Weiteren hat sich die Gemeinde mit der Tourismusentwicklung in der Tourismuskonzeption „Schweriner Seeufer“ Gallentin 2015 beschäftigt. Der Standort eignet sich besonders für einen Natururlaub. Gallentin bietet mit dem Gelände am Seeufer des

Schweriner Außensees ideale Voraussetzungen dafür, ebenso für Radfahrer sowie Angel- und Wassersporturlauber. Die Standortfaktoren Natur- und Wassernähe sowie der Anschluss an die regionalen und überregionalen Rad-, Wasser- und Wanderwegenetze sollen genutzt werden, um die Entwicklung des Tourismus als Wirtschaftszweig in der Gemeinde zu stärken.

21. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

21.1 Bodendenkmal im Plangebiet

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

Die nunmehr bekanntgegebenen Bodendenkmale werden nachrichtlich in die Planunterlagen übernommen und entsprechend dargestellt. Die Lage und die Größe der vorhandenen Bodendenkmale hat sich im Vergleich zum genehmigten Ursprungsbebauungsplan erheblich verändert. Das damalige Bodendenkmal ist in der vorliegenden Karte nicht mehr dargestellt.

21.2 Verhalten bei Bodendenkmalfunden

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

Eine Beratung zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen ist bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde bzw. beim Landesamt für Kultur- und Denkmalpflege Domhof 4/5, 19055 Schwerin zu erhalten. Abstimmungen zur Vorgehensweise mit Bodendenkmalen sind rechtzeitig zu führen, so dass eine ordnungsgemäße Bebauung erfolgen kann.

21.3 Gewässerschutzstreifen

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

21.4 Gewässer II. Ordnung

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

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

Das verrohrte Gewässer II. Ordnung (Graben 29) soll im Zuge der Erschließung des Plangebietes saniert werden. Das verrohrte Gewässer II. Ordnung befindet sich innerhalb der geplanten privaten Erschließungsflächen, deren Lage den städtebaulichen Zielsetzungen der Gemeinde entspricht. Eine Ausweisung als öffentliche Grünfläche würde die Realisierung der planerischen Zielsetzungen der Gemeinde wesentlich erschweren. Eine Entwicklung des Standortes wäre nur noch eingeschränkt möglich.

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

Der beidseitig 5,00 m breite Gewässerrandstreifen gilt gemäß § 38 Abs. 3 Satz 1 WHG für den Außenbereich. Die Gemeinde legt den Gewässerrandstreifen im Plangebiet in einer angemessenen Breite entsprechend der Breite der privaten Erschließungsstraße und entsprechend der Breite der anschließenden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte fest. Dies entspricht den städtebaulichen Zielvorstellungen der Gemeinde und berücksichtigt gleichermaßen die Belange des Wasser- und Bodenverbandes.

Im südlichen Bereich des Plangebietes im Baugebiet SO5 B+I wird das Gewässer II. Ordnung über ein 5,00 m breites Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Wasser- und Bodenverbandes gesichert (Gesamtbreite). Es handelt sich nicht um eine private Erschließungsanlage sondern um ein privates Grundstück. Das mit einem 5,00 m breiten Geh-, Fahr- und Leitungsrecht Gewässer II. Ordnung (Graben 29) befindet sich innerhalb des gesetzlichen Waldabstandes, so dass eine Überbauung ohnehin nicht gegeben ist. Insofern bleibt es bei der Festsetzung eines 5,00 m breiten (Gesamtbreite) Geh-, Fahr- und Leitungsrechts. Die Weiterführung des Gewässers II. Ordnung erfolgt nach Querung der öffentlichen Erschließungsstraße. Darüber hinaus trifft der

Bebauungsplan keine übergreifenden Regelungen. Die vorhandene grundbuchliche Sicherung bleibt von der Regelung unbenommen.

22. Hinweise

22.1 Bodenschutz/ Altlasten/ Altlastenverdachtsflächen

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

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

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

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

22.2 Abfall- und Kreislaufwirtschaft

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

Alle Maßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass eine gemeinwohlverträgliche und geordnete Abfallentsorgung sichergestellt ist. Bauabfälle (Bauschutt, Baustellenabfälle, auch aus Abbruch) sind zur Verwertung einer zugelassenen Aufbereitungsanlage zuzuführen. Die Verwertung soll bereits auf der Baustelle durch Getrennthaltung von mineralischen, metallischen, hölzernen und sonstigen Bauabfällen nach

Maßgabe des Entsorgers 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.

22.3 Munitionsfunde

Munitionsfunde sind nicht auszuschließen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittel (Kampfmittelbelastungsauskunft) für das Plangebiet sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V, Graf-York-Str. 6, 19061 Schwerin, zu erhalten. Ein Auskunftersuchen wird rechtzeitig vor Baubeginn empfohlen.

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

22.4 Hinweise zu Versorgungsleitungen

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

22.5 Gewässerschutz

Jeglicher Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hat auf der Grundlage des § 62 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und § 20 Landeswassergesetz M-V (LWaG M-V) so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu besorgen ist.

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

22.6 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes

Externe Kompensationsmaßnahme - EM 1

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

Folgende Arten und Pflanzqualitäten sind vorzusehen:

Bäume 1. Ordnung als Heister 150/175 cm:

Stiel-Eiche (*Quercus robur*).

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

Hainbuche (*Carpinus betulus*),

Feld-Ahorn (*Acer campestre*),

Eberesche (*Sorbus aucuparia*).

Sträucher, Höhe 80-100 cm:

Schlehe (*Prunus spinosa*),

Hasel (*Corylus avellana*),

Weißdorn (*Crataegus monogyna*),

Hunds-Rose (*Rosa canina*),

Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*),

Purgier-Kreuzdorn (*Rhamnus cathartica*).

Die Pflanzungen sind in artgerechten Pflanzabständen durchzuführen.

22.7 Städtebaulicher Vertrag

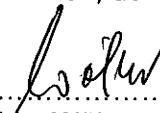
Die Gemeinde Bad Kleinen hat in einem Städtebaulichen Vertrag mit dem Vorhabenträger die Kostenübernahme zu Aufwendungen für die Erschließung und Vorbereitung des Gebietes, für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, für die Belange der Bodendenkmalpflege und des Bodenschutzes geregelt.

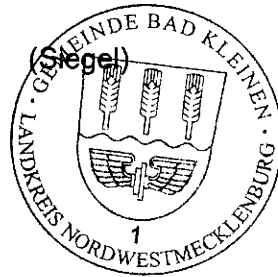
TEIL 2 Ausfertigung

1. Beschluss über die Begründung

Die Begründung zur Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 14A für das Gebiet „Gallentin Süd“ wurde durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Bad Kleinen am 20.07.2016 gebilligt.

Bad Kleinen, den 02.08.2016


.....
Joachim Wölm
Bürgermeister
der Gemeinde Bad Kleinen



2. Arbeitsvermerke

Aufgestellt in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Bad Kleinen durch das:

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

