

**Satzung der Gemeinde Bad Kleinen  
über die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3  
"Bad Kleinen Nordwest"**

umfassend einen nördlichen Teil der Ursprungssatzung nördlich und östlich des Buchenrings sowie eine kleinere Fläche südlich des Buchenrings, nördlich und östlich begrenzt durch eine vorhandene Gehölzfläche und die L 31/Wismarsche Straße sowie westlich durch die Grenze der Ursprungsplanung

**BEGRÜNDUNG**

Satzungsbeschluss

01.03.2017

1. Einleitung/Planungsziele, Verfahren.....	2
2. Lage und Geltungsbereich.....	3
3. Planungsrecht, Flächennutzungsplan und Raumordnung .....	4
4. Bebauungskonzept.....	4
4.1 Ausgangssituation .....	4
4.2 Städtebauliches Konzept und Festsetzungen.....	6
4.3 Verkehrserschließung.....	7
5. Flächenbilanz .....	7
6. Umweltbelange.....	8
6.1 Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB .....	8
6.2 Eingriffsbilanzierung .....	8
6.3 Ausgleichsmaßnahmen .....	10
7. Forstrechtliche Belange.....	11
8. Ver- und Entsorgung.....	12
8.1 Allgemeine Anforderungen der Ver- und Entsorgungsträger .....	12
8.2 Trink- und Löschwasserversorgung.....	13
8.3 Schmutz- und Regenwasserentsorgung.....	13
8.4 Energieversorgung .....	13
8.5 Abfallentsorgung / Altlasten .....	13
9. Bodendenkmale.....	13
10. Immissionsschutz .....	14
11. Eigentumsverhältnisse.....	14
12. Sonstiges.....	14
13. Planungskosten .....	14

Deckblatt: Topografische Karte, Geo Basis - DE/M-V 2016

## **1. Einleitung/Planungsziele, Verfahren**

Für das Wohngebiet "Bad Kleinen Nordwest" besteht der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 3 in der Fassung der 4. Änderung.

Planungsziel der 5. Änderung des Planes ist im Wesentlichen die Umwidmung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft in private Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Hausgarten", um eine zweckmäßige Nutzung der Flächen durch die Eigentümer zu ermöglichen. Darüber hinaus werden die Baufenster durch eine Verschiebung der Baugrenzen erweitert, ohne das Maß der baulichen Nutzung zu verändern.

Die Gemeinde Bad Kleinen hat mit der Erschließung des Wohngebietes Bad Kleinen Nordwest erfolgreich für eine Versorgung der Bevölkerung mit attraktiven Eigenheimgrundstücken vorgesorgt. Das Gebiet ist mittlerweile überwiegend belegt. Aufgrund der hohen Nachfrage nach Bauland, wird nunmehr der letzte Bauabschnitt des Wohngebietes erschlossen. Durch die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 soll diese Erschließung vorbereitet werden.

Dabei soll zum einen die festgesetzte Verkehrsfläche an bestehende Erschließungserfordernisse (Lage von Leitungen, Hausanschlüsse, etc.) angepasst und zum anderen die Lage von Baugrenzen sowie die Widmung von Grünflächen zweckmäßiger gestaltet werden. Von der Änderung betroffenen sind Flächen, auf denen die festgesetzten Pflanzmaßnahmen bisher nicht umgesetzt wurden. Ein weiteres Heranrücken der Gehölzvegetation an die Baugrundstücke würde zu Beeinträchtigungen und Gefährdungen der Wohnnutzung führen. Die Nutzung als Hausgarten entspricht der ursprünglichen Zielsetzung der Schaffung eines "grünen Ortsrandes". Der schon entwickelte Gehölzstreifen entlang der nördlichen Plangebietsgrenze wird erhalten. Gleichwohl müssen die bisher auf den betroffenen Flächen festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen an anderer Stelle ersetzt werden. In einen kleineren Teilbereich wird die angesprochen Fläche dem Allgemeinen Wohngebiet zugeordnet.

Die straßenseitigen Baugrenzen werden bis auf 3,0 m an die Straßenbegrenzungslinie herangeschoben. Damit soll eine zweckmäßigere Bebauung ermöglicht werden, ohne dass das Maß der baulichen Nutzung verändert wird. Ebenso wird dadurch die Nutzung der auf der Gebäuderückseite liegenden Freiflächen erleichtert.

Die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Bad Kleinen Nordwest" erfolgte gemäß den Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB.

Mit den Bestimmungen des § 13 BauGB wurde den Gemeinden ein Instrument an die Hand gegeben, um im beschleunigten Verfahren Bebauungspläne ändern zu können, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Dies ist bei der vorliegenden 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 der Fall. Die Durchführung des Verfahrens nach § 13 BauGB führt im Wesentlichen dazu, dass keine Umweltprüfung durchgeführt wird und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit entfallen kann.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Bad Kleinen hat in ihrer Sitzung am 05.10.2016 die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Bad Kleinen Nordwest" beschlossen. In der Sitzung der Gemeindevertretung am 05.10.2016

wurde ebenfalls der Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Bad Kleinen Nordwest" gebilligt und die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden, sonstigen Trägern öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden erfolgte vom 09.12.2016 bis zum 10.01.2017. Aufgrund der in dem Beteiligungsverfahren abgegebenen Stellungnahmen wurden keine wesentlichen Änderungen an der Planung vorgenommen. Da sich ein nordwestlicher Teil der in der Ursprungsplanung festgesetzten Gehölzfläche nach der Definition des Landeswaldgesetzes zu Wald entwickelt hat, wurde die betroffene Fläche nachrichtlich als Wald dargestellt. Für einen Teilbereich der berührten Gehölzfläche wurde ein Antrag auf Waldumwandlung beim zuständigen Forstamt eingereicht. Die Zustimmung zum Antrag wurde in Aussicht gestellt. Inhaltlich ergibt sich daraus jedoch keine signifikante Änderung gegenüber der ursprünglichen Zielsetzung.

## 2. Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich nordwestlich der Ortslage Bad Kleinen. Der Geltungsbereich umfasst einen nördlichen Teil der Ursprungssatzung nördlich und östlich des Buchenrings sowie eine kleinere Fläche südlich des Buchenrings. Nördlich und östlich wird der Geltungsbereich durch eine vorhandene Gehölzfläche sowie die L 31/Wismarsche Straße definiert. Westlich reicht der Geltungsbereich bis zur Grenze der Ursprungsplanung.

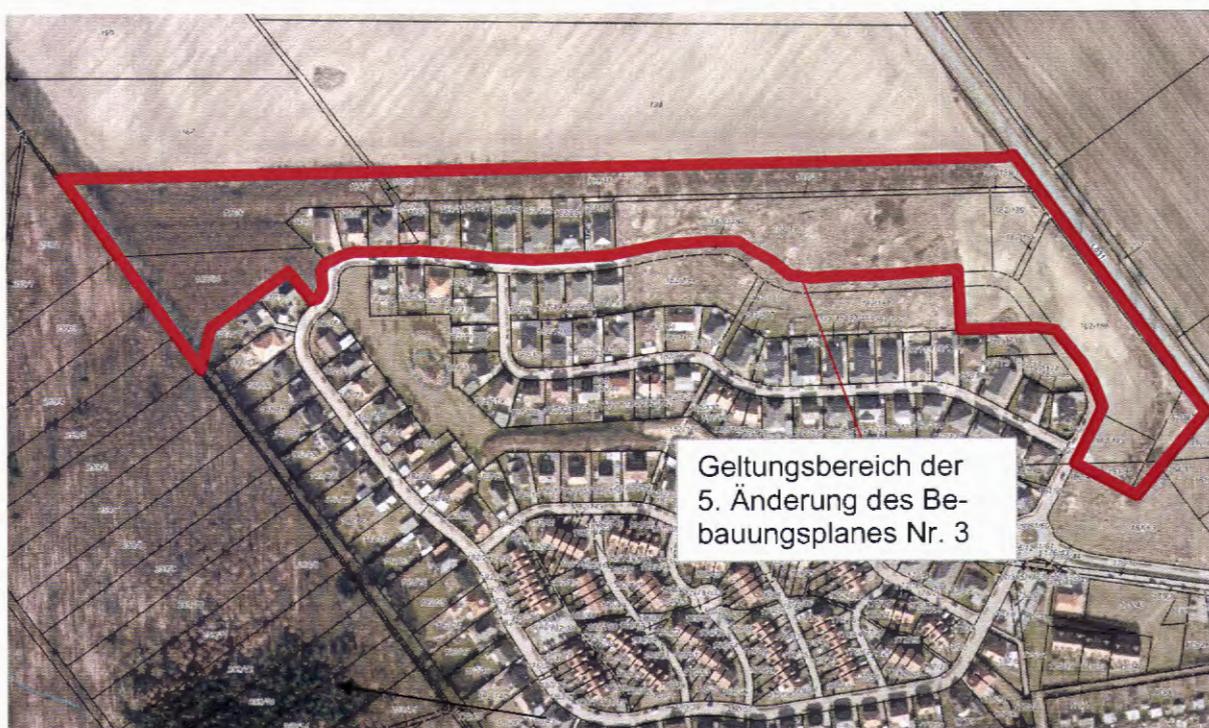


Abb.: Geltungsbereich und Bestandssituation (Quelle: Luftbild, Geo Basis - DE/M-V 2016)

### **3. Planungsrecht, Flächennutzungsplan und Raumordnung**

Die Gemeinde Bad Kleinen verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan. Dieser weist die hier überplanten Flächen überwiegend als Wohnbaufläche (W) aus. Die Festsetzungen der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 stimmen daher, wie auch der Ursprungsplan, mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes überein.

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind insbesondere:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548),
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. Nr. 3, S. 58, 22.01.1991) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen,
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V S. 344) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen

sowie die sonstigen planungsrelevanten, zum Zeitpunkt der Planaufstellung gültigen Gesetzesvorschriften, Erlasse und Richtlinien.

Bad Kleinen ist ein rd. 3.750 Einwohner zählendes Grundzentrum am Nordufer des Schweriner Sees zwischen der Hansestadt Wismar und der Landeshauptstadt Schwerin. Über die Ostseeautobahn A 20 und die B 106 ist die Gemeinde sehr gut an den regionalen und überregionalen Straßenverkehr angebunden. Durch die Bahnstrecken zwischen Rostock, Schwerin, Wismar und Lübeck ist auch die Anbindung an das übergeordnete Bahnnetz gegeben.

Das Regionale Raumordnungsprogramm Westmecklenburg weist der Gemeinde Bad Kleinen eine Funktion als Grundzentrum zu. Grundzentren sollen als Standorte für die Versorgung der Bevölkerung ihres Nahbereichs mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Grundbedarfs gesichert und weiterentwickelt werden. Darüber hinaus ist auch die Entwicklung von Wohnbauflächen in den zentralen Orten zu konzentrieren. Dieser Aufgabe ist die Gemeinde schon durch die Aufstellung der Ursprungsplanung nachgekommen.

Als Plangrundlagen wurden ein Auszug aus der Flurkarte der Flur 1 in der Gemarkung Bad Kleinen, der rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 3 in der Fassung der 4. Änderung, die Topografische Karte, Geo Basis - DE/M-V, 2016 sowie eigene Erhebungen verwendet.

### **4. Bebauungskonzept**

#### **4.1 Ausgangssituation**

Das Plangebiet befindet sich, wie beschrieben, im Bereich des Bebauungsplans Nr. 3, östlich der Wismarschen Straße.

Satzung der Gemeinde Bad Kleinen über die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3  
"Bad Kleinen Nordwest"

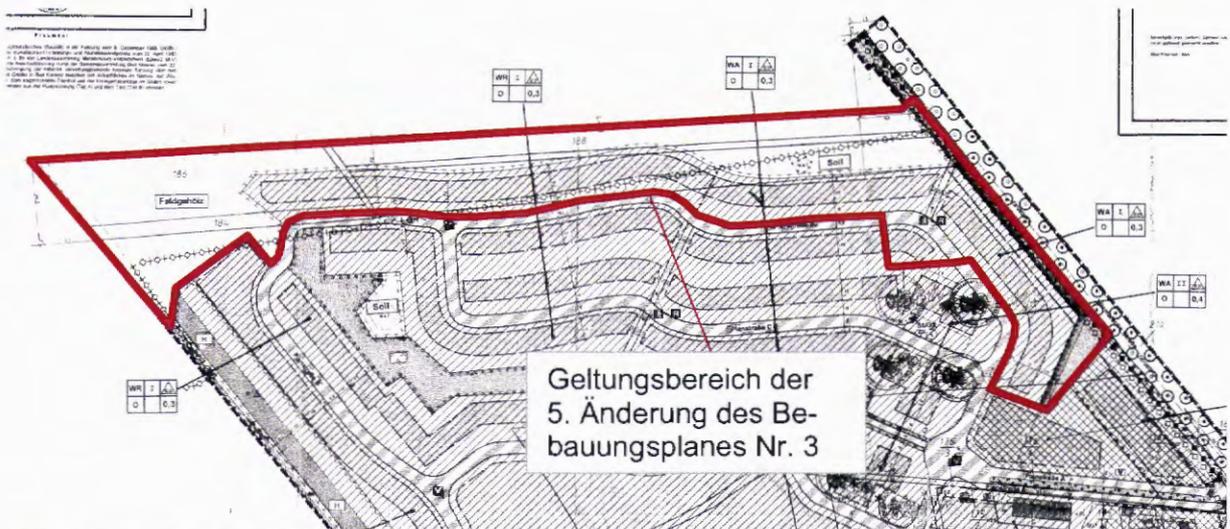


Abb.: Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 3

Für den Geltungsbereich der 5. Änderung sind im westlichen Teil Reine Wohngebiete und im östlichen Teil Allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Vorgesehen sind eingeschossige Einzel- und Doppelhäuser. Im westlichen Bereich sind die Baugrundstücke bereits entsprechend den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes bebaut.

Nördlich und östlich sieht die Ursprungsplanung Gehölzflächen vor, die dem Ausgleich von Eigriffen aufgrund des Bebauungsplanes dienen. Auf einer größeren Fläche im Westen und entlang der nördlichen Plangebietsgrenze wurde diese Maßnahme bereits durchgeführt. Insbesondere im Westen hat diese Fläche bereits einen waldartigen Charakter. Auch für die östlichen Flächen ist zwischen dem nördlich vorhandenen Gehölzsaum und den neuen Bauflächen am Buchenring eine entsprechende Gehölzpflanzung vorgesehen, in diesem Bereich jedoch noch nicht durchgeführt. Hier ist zudem ein Soll, für das eine Renaturierung vorgesehen ist, vorhanden.

Der entlang der Wismarschen Straße festgesetzte begrünte Lärmschutzwall wurde realisiert und schirmt das Baugebiet gegen den Straßenverkehrslärm ab.



Vorhandene Bebauung am Buchenring.



Vorhandene Gehölzflächen mit angrenzender Wohnbebauung.

## 4.2 Städtebauliches Konzept und Festsetzungen

Durch die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 werden die Grundzüge der ursprünglichen städtebaulichen Ziele der Planung nicht berührt.

Die festgesetzte Verkehrsfläche wird den aktuellen Erfordernissen der Erschließung angepasst. Dies erfolgt insbesondere aufgrund der vorhandenen Leitungen und der leicht veränderten Ausformung der Kurvenradien.

Die Nutzungsgrenze zwischen reinen und allgemeinen Wohngebieten wird der vorgesehenen Parzellierung der Grundstücke angepasst. Der Bestand ist davon nicht betroffen, so dass in keine bestehenden Nutzungsrechte eingegriffen wird.

Die Baugrenzen werden nördlich des Buchenringes insgesamt bis auf 3,0 m an die vorhandene bzw. geplante Straßenbegrenzungslinie herangeführt. Dadurch lässt sich eine zweckmäßigere Nutzung der nördlichen Grundstücksfreiflächen erreichen. Für die Bestandsgrundstücke ergibt sich dadurch keine Einschränkung bisheriger Nutzungsrechte.

Es hat sich in der Umsetzung gezeigt, dass sich die unmittelbar an die Grundstücksgrenzen heranreichenden Gehölzflächen, die als Ausgleichsmaßnahme angepflanzt wurden, als problematisch erweisen. Es entstehen teilweise waldartige Strukturen, die zu einer Gefährdung und Beeinträchtigung der Grundstücksfreiflächen führen können. Der Bestand soll dennoch erhalten werden, da ansonsten wiederum ein erhöhtes Ausgleichserfordernis und ggf. artenschutzrechtliche Tatbestände entstehen würden. Da sich ein nordwestlicher Teil der in der Ursprungsplanung festgesetzten Gehölzfläche nach der Definition des Landeswaldgesetzes zu Wald entwickelt hat, wurde die betroffene Fläche nachrichtlich als Wald dargestellt. Für die Fläche im östlichen Teil des Geltungsbereiches der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3, auf denen eine Gehölzpflanzung bisher noch nicht durchgeführt wurde, werden nunmehr Hausgärten vorgesehen, die den jeweiligen, südlich angrenzenden Grundstücken zugeordnet werden. Daher werden folgende Grünfestsetzungen der Ursprungsplanung geändert:

Der Punkt 10 b wird wie folgt neu gefasst:

Als Ausgleichsmaßnahme sind die nördlich der Bebauung liegenden nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen in Form eines vielstufig aufgebauten Feldgehölzes nach Artenliste 8 zu bepflanzen. Der südlich davon, ursprünglich festgesetzte Waldsaum lässt sich zum einen aufgrund des vorhanden geringen Abstandes zu den vorhandenen Grundstücken nicht verwirklichen und zum anderen würde sich hier im Zeitablauf die o.g. waldartige Vegetation entwickeln. Die Festsetzung entfällt somit.

Der Punkt 10 c wird wie folgt neu gefasst:

Das innerhalb der nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Fläche liegende nördliche Soll ist zu renaturieren und dauerhaft zu erhalten. Die angrenzenden Flächen sind in einer Breite von 2,0 m als Krautsaum zu gestalten. Der Saum ist maximal 2x jährlich zu mähen. Durch diese Änderung wird der zukünftigen Nutzung der umliegenden Flächen als Hausgärten Rechnung getragen und gleichzeitig ein wirksamer Puffer geschaffen.

Für das südlich Soll gilt weiterhin die im Ursprungsplan getroffene Festsetzung.

Es wird Punkt 12. mit folgender Festsetzung neu eingefügt:

Die festgesetzten privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Hausgarten" und der Bezeichnung H1 sind gärtnerisch zu gestalten und zu pflegen. Die Errichtung jeglicher baulicher Anlagen ist unzulässig. Ausgenommen davon sind private Spielgeräte sowie Einfriedungen. Durch den Ausschluss von baulichen Anlagen, soll der angestrebte Charakter des "grünen Ortsrandes" gewährleistet werden.

#### 4.3 Verkehrserschließung

Die privaten Grundstücksflächen sind direkt an die öffentliche Verkehrsfläche der Straße "Buchenring" angeschlossen. Zusätzliche öffentliche Erschließungsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Die Erreichbarkeit der überplanten Flächen für die Anwohner als auch für die Ver- und Entsorger ist sichergestellt.

#### 5. Flächenbilanz

Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 beträgt rd. 5,1 ha. Die Fläche unterteilt sich folgendermaßen:

<b>Flächennutzung</b>	<b>Flächengröße (gerundet in m<sup>2</sup>)</b>
<b>Allgemeines Wohngebiet</b>	<b>11.660</b>
<b>Reines Wohngebiet</b>	<b>10.385</b>
<b>Verkehrsflächen</b>	
<b>Straße</b>	<b>720</b>
<b>Fußweg</b>	<b>190</b>
<b>Grünflächen davon</b>	
<b>Verkehrsgrün</b>	<b>1.620</b>
<b>Feldgehölz</b>	<b>14.195</b>
<b>Lärmschutzgrün</b>	<b>1.300</b>
<b>Hausgarten</b>	<b>4.405</b>
<b>Wasserfläche (Soll)</b>	<b>100</b>
<b>Wald</b>	<b>6.375</b>
<b>Maßnahmenfläche um das Soll</b>	<b>90</b>
<b>Plangebiet -Gesamt</b>	<b>51.040</b>

## **6. Umweltbelange**

### **6.1 Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB**

Innerhalb des vereinfachten Änderungsverfahrens gemäß § 13 BauGB ist die Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 einschließlich des Umweltberichtes nicht durchzuführen.

### **6.2 Eingriffsbilanzierung**

Basis für die Zuordnung einzelner Biotoptypen war das vom LUNG herausgegebene Heft 2, der Materialien zur Umwelt „Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern“. Die Darstellungen der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erfolgen auf der Grundlage der „Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern“ aus der Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie 1999, Heft 2.

Gegenstand der Planänderung ist im Wesentlichen die Umwidmung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft in private Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Hausgarten", um eine zweckmäßige Nutzung der Flächen durch die Eigentümer zu ermöglichen. Darüber hinaus werden die Baufenster durch eine Verschiebung der Baugrenzen erweitert, ohne das Maß der baulichen Nutzung zu verändern.

Demzufolge werden durch die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 Ausgleichsflächen überplant. Auch wenn in diesem Bereich wieder Grünflächen in Form von Hausgärten entstehen, ist von einer Minderung des Biotopwertes auszugehen. Das so entstehende Kompensationsdefizit wird nachfolgend bilanziert.

Für die im Rahmen der hier betrachteten Änderung überplante Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft wurde im Ursprungsplan unter Punkt 10 b folgende Festsetzung getroffen:

*Als Ausgleichsmaßnahme sind die nördlich der Bebauung liegenden nach § 9 (1) BauGB dargestellten Flächen in Form eines vielstufig aufgebauten Feldgehölzes nach Artenliste 8 aufzuforsten. Südlich ist ein Abstandsstreifen zur Bebauung von 15 m mit Sträuchern waldrandartig dicht und mehrreihig nach Artenliste 1 zu bepflanzen.*

Nachfolgend werden die der Bilanzierung zugrundeliegenden Einzelfaktoren verbalargumentativ hergeleitet.

#### *Versiegelung*

Maßgeblich im Rahmen der hier betrachteten 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 der Gemeinde Bad Kleinen ist die Umwidmung von Ausgleichsflächen in Hausgärten. Eine zusätzliche Versiegelung ist nicht vorgesehen. In die entsprechende Festsetzung wurde aufgenommen, dass bauliche Anlagen jeglicher Art unzulässig sind, mit der Ausnahme von Einfriedungen und privaten Spielgeräten.

**Biotop- und Funktionsverlust**

Für die Berechnung des Biotop- und Funktionsverlustes wird der planungsrechtliche Bestand als Grundlage herangezogen.

Die ursprüngliche Maßnahme unter Punkt 10 b wird gemäß der aktuellen Anlage 11 der Hinweise zur Eingriffsregelung Punkt I.4- Anpflanzung von Gehölzen, freiwachsenden Hecken und Waldsäumen zugeordnet. Es wird der Maßnahme eine Wertstufe von 2 und eine Kompensationswertzahl von 3 zugeordnet.

Im Zusammenhang mit der hier betrachteten Änderung sind gemäß Abstimmungen mit der Forstbehörde Teilbereiche dieser Maßnahmenfläche als Wald nach Landeswaldgesetz zu bewerten. Es erfolgt eine Waldumwandlung für die Flächen im Abstand von 30 m zur Bebauung. Diese umgewandelten Flächen werden weiterhin als Bestandteil der Maßnahmenfläche dargestellt. In Bezug auf die naturschutzfachliche Bewertung ergibt sich demzufolge keine Änderung (siehe Punkt 7. Forstrechtliche Belange). Auch aus der Umwidmung eines Teilbereichs der angesprochenen Maßnahmenfläche in Wald, ergibt sich naturschutzfachlicher Sicht keine Änderung der tatsächlichen Biotopstruktur.

Des Weiteren befindet sich in dieser Maßnahmenfläche ein Soll. Es ist Anliegen der Gemeinde an der im Ursprungsplan getroffenen Festsetzung zur Renaturierung des Solls weiterhin festzuhalten. Zusätzlich wird ein Krautsaum mit einer Breite von 2 m in den zu renaturierenden Bereich aufgenommen. Im Ursprungsplan war das Soll von einer Maßnahmenfläche mit Feldgehölzpflanzung umgeben. Das Soll befindet sich nunmehr im Bereich der künftigen Hausgärten. Die zusätzliche Besonnung und der geringe Nährstoffeintrag in das Soll durch weniger Gehölze im unmittelbaren Umfeld werden als positiv bewertet. Die Schaffung einer gemäß § 20 NatSchAG M-V geschützten Biotopes war nicht Ziel des Ursprungsplanes und wird auch nicht als Zielsetzung der 5. Änderung betrachtet.

Durch die Veränderung des Umfeldes des Kleingewässers werden keine signifikanten Beeinträchtigungen der Funktionsfähigkeit des Solls gesehen. Aus diesem Grund wird das Soll bei der Bilanzierung nicht im Rahmen der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 nicht berücksichtigt.

Maßnahme	Flächenverbrauch (A in m <sup>2</sup> )	Kompensationsfaktor (K)	Zuschlag Versiegelung (Z)	Korrektur-Freiraumbeeinträchtigungsgrad	KFÄ
<b>Feldgehölze (Maßnahmenfläche - Ursprungsplan)</b>					
	4218	3	-	0,75	9490
<b>Gesamteingriff - Biotop- und Funktionsverlust = A x K x KF</b>					<b>9490</b>

**Eingriffsberechnung durch den Biotop- und Funktionsverlust**

### Minimierung

Die im Rahmen der hier betrachteten 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 vorgesehenen Hausgärten werden als Minimierung in die Bilanzierung einbezogen.

Maßnahme	Flächenverbrauch (A in m <sup>2</sup> )	Minimierungsfaktor (M)	Zuschlag Versiegelung (Z)	Korrektur-Freiraumbeträchtigungsgrad	KFÄ
<b>Hausgarten – 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3</b>					
	4218	0,7	-	0,75	2214
<b>Gesamteingriff - Minimierung = A x M x KF</b>					<b>2214</b>

### Minimierung innerhalb des Plangebietes

### Wirkzonen

Im Regelfall sind innerhalb der Wirkzonen alle Biotoptypen mit einer Werteinstufung  $\geq 2$  zu berücksichtigen. Nach Punkt 2.4.1 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ können aber alle die Biotope vernachlässigt werden (auch bei Werteinstufung  $\geq 2$ ), die nicht Habitat störungsempfindlicher Arten sind. Wenn der untersuchte Bereich innerhalb eines Raumes mit hervorgehobener Bedeutung für den Naturhaushalt liegt, sind diese Wertbiotope aber zu berücksichtigen.

Das vorhandene Soll wird aufgrund zum Zeitpunkt der Kartierung vorhandener Störwirkungen (Bauarbeiten) und einer fortgeschrittenen Verlandung nicht als Wertbiotop eingestuft. Eine Ausweisung von Wirkzonen entfällt.

Aufgrund der beschriebenen aktuellen Beeinträchtigungen durch die Bauarbeiten und Gehölzaufwuchs im Bereich des Solls wird eine aktuelle artenschutzrechtliche Relevanz des Solls ausgeschlossen.

### Kompensationsbedarf

Durch die mit der 5. Änderung verbundenen Planungsziele wird ein Gesamteingriff von 7.276 m<sup>2</sup>KFÄ hervorgerufen.

Versiegelung	-
Biotopverlust	9.490
Minimierung	-2.214
Wirkzonen	-
<b>Multifunktionaler Gesamteingriff:</b>	<b>7.276 m<sup>2</sup>KFÄ</b>

### Zusammenstellung Kompensationsbedarf

## 6.3 Ausgleichsmaßnahmen

Das mit dem Vorhaben verbundene Ausgleichserfordernis soll durch den Ankauf von Ökokontenpunkten kompensiert werden. Hierzu werden Punkte des Ökokontos „Ökokonto Schilde nördlich des Woezer Sees“ (SCH-003), welches vom Biosphärenreservat Schaalsee verwaltet wird, angekauft. Eine Kurzbeschreibung der mit diesem Ökokonto verbundenen Maßnahmen wird als Anhang I diesem Dokument beigefügt.

Es wird folgender Hinweis aufgenommen:

Das durch die Eingriffe in Natur und Landschaft erzeugte Kompensationsflächen-äquivalent in Höhe von 7276 Punkten wird dem vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (LUNG MV) anerkannten „Ökokonto Schilde nördlich des Woezer Sees“ (SCH-003) in der Gemeinde Wittendörp, Gemarkung Wittendörp, Flur 2, Flurstücke 248, 249, 250, 251, 254, 256, 257 und 260 zugeordnet.

## **7. Forstrechtliche Belange**

Im Ursprungsbebauungsplan wird für den nordwestlichen Teil eine Festsetzung zur Gestaltung mit Feldgehölzen getroffen:

### *10b Feldgehölze*

*Als Ausgleichsmaßnahmen sind die nördlich der Bebauung liegenden nach § 9 (1) 20 BauGB dargestellten Flächen in Form eines vielstufig aufgebauten Feldgehölzes nach Artenliste 8 aufzuforsten. Südlich ist ein Abstandsstreifen zur Bebauung von 15 m mit Sträuchern waldrandartige dicht und mehrreihig nach Artenliste 1 zu bepflanzen.*

### *10d (Auszug)*

*Die Maßnahmenflächen nach § 9 (1) 20 BauGB (...) sind in Absprache mit dem zuständigen Forstamt durchzuführen.*

Im Zuge der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 wird die Festsetzung nun erneut betrachtet. Als Ergebnis eines Vor-Ort-Termines am 12.12.2016 mit dem Forstamt Grevesmühlen, ist die Fläche westlich der Bebauung der oben genannten Änderung als Wald zu betrachten. Die Fläche nördlich der Bebauung ist aufgrund der geringen Breite von 20 m kein Wald im Sinne des Forstrechtes.

Die Gemeinde Bad Kleinen hat für den Bereich im 30 m-Waldabstand zur vorhandenen Bebauung eine Waldumwandlung beantragt.

Die von der Waldumwandlung betroffene Fläche umfasst ca. 5.080 m<sup>2</sup>.

Nach Absprache mit der Forstbehörde ist für diese Fläche eine Walderhaltungsabgabe zu entrichten.

Mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 wurden die Baugrenzen im Norden des Ursprungsplanes angepasst.

Angrenzend an das nun festgestellte Waldareal im Nordwesten des Ursprungsplanes sind bereits bebaute Bereiche vorhanden. Eine Berücksichtigung des Waldbestandes ist somit nicht mehr möglich.

Im Abstimmung mit der Forstbehörde soll nun dieser Waldabstand hergestellt und der Mindestabstand von 30 m eingehalten werden.



Abb.: Darstellung der Fläche für die Waldumwandlung im 30m-Abstand zur Bebauung

Mit dem Bebauungsplan Nr. 3 wurden insbesondere im Norden des Plangebietes Grün- bzw. Ausgleichsflächen vorgesehen. Dazu zählt u.a. die Anpflanzung von Feldgehölzen als Abgrenzung von den umgebenden Bereichen. Die Gemeinde hält weiterhin an der prinzipiellen Gehölzgestaltung als Abgrenzung gegenüber der freien Landschaft fest.

Würden die östlichen Bereiche weiterhin als Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes M-V bewertet werden, müsste die Wohnbebauung auf den Bestandschutz reduziert werden. Damit einher gingen Eingriffe in den Bebauungsplan. Mögliche Schadenersatzforderungen der Eigentümer wären die Folge. Zur Vermeidung solcher eigentumsrechtlichen Auseinandersetzungen soll daher die Waldumwandlung betrieben werden.

## 8. Ver- und Entsorgung

### 8.1 Allgemeine Anforderungen der Ver- und Entsorgungsträger

Die Ver- und Entsorgungsanlagen innerhalb des Wohngebietes sind im Rahmen der bereits erfolgten Erschließung und Bebauung neu errichtet worden. Für die leitungsgebundenen Energiearten existieren Anbindungspunkte an vorhandene Leitungssysteme der jeweiligen Ver- und Entsorgungsträger im Buchenring.

Bei Veränderungen im Bestand sind die Beteiligten frühzeitig in die Ausführungsplanung einzubeziehen, um die gleichzeitige Einbringung der Ver- und Entsorgungsleitungen zu gewährleisten.

Die Mindestabstände zu Leitungen sind bei Bau- und Anpflanzmaßnahmen zu beachten.

Im Folgenden werden die wichtigsten Parameter der Ver- und Entsorgungsinfrastruktur dargestellt.

## **8.2 Trink- und Löschwasserversorgung**

Die Versorgung mit Trinkwasser wird im Plangebiet durch die Anbindung an die vorhandene Frischwasserleitung im Buchenring sichergestellt. Hinsichtlich des sparsamen Umgangs mit Trinkwasser sollte der Einsatz von wassersparenden Technologien bevorzugt werden.

Das Löschwasserkonzept des vorhandenen Wohngebiets gilt auch für die Fläche der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 unverändert fort. Die Löschwasserversorgung ist gesichert.

## **8.3 Schmutz- und Regenwasserentsorgung**

Über das im Buchenring liegende Kanalsystem wird das in dem Baugebiet anfallende Schmutz- und Regenwasser zentral entsorgt. Das Kanalsystem wurde im Rahmen der Erschließung des Wohngebietes neu errichtet. Das bestehende Konzept zur Regenwasserentsorgung gilt weiterhin.

Das im nördlichem Bereich bestehende Soll ist Bestandteil eines vorhandenen Drainagesystems. Durch die Renaturierung soll auch die Entwässerungsfunktion langfristig gesichert werden.

## **8.4 Energieversorgung**

Die Versorgung mit elektrischer Energie ist sichergestellt.

## **8.5 Abfallentsorgung / Altlasten**

Die Abfallentsorgung erfolgt auf Grundlage der Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg. Im Plangebiet ist die Durchführung der Abfallentsorgung aufgrund der gegebenen Erschließung gewährleistet. Die Flächeneigentümer haben dazu ihre Müllbehälter an den jeweiligen Abfuhrtagen am Straßenrand abzustellen.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind der Gemeinde keine Altlasten in dem Plangebiet bekannt.

Aufgrund der Nutzungscharakteristik des Plangebietes bestehen seitens der Gemeinde auch keine entsprechenden Verdachtsmomente.

## **9. Bodendenkmale**

Im Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 sind keine Bodendenkmale bekannt. Verhaltensmaßregeln bei der zufälligen Entdeckung von Bodendenkmalen sind in der Planzeichnung unter den Hinweisen genannt.

## 10. Immissionsschutz

Da entlang der Wismarschen Straße bereits ein Lärmschutzwall errichtet wurde, wird das Wohngebiet wirksam gegen den Verkehrslärm abgeschirmt. Durch den wirksamen Bebauungsplan Nr. 3 werden alle immissionsschutzrechtlichen Belange abschließend geregelt. Durch die 5. Änderung des Bebauungsplanes tritt keine Änderung dieser Situation ein. Der angrenzende Streckenabschnitt der Wismarschen Straße ist Bestandteil der Ortsdurchfahrt mit einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h. Die mit der Ursprungssatzung festgelegten Rahmenbedingungen für einen wirksamen Schallschutz sind damit erfüllt und auch für den Bereich der 5. Änderung des Planes wirksam.

## 11. Eigentumsverhältnisse

Die überplanten Flächen befinden sich im privaten und öffentlichen Besitz.

## 12 Sonstiges

Das Plangebiet ist als nicht kampfmittelbelasteter Bereich bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass vereinzelt Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

## 13. Planungskosten

Die Planungskosten werden von der Gemeinde getragen und über den Grundstücksverkauf refinanziert.

Gemeinde Bad Kleinen 22.3.17

  
Bürgermeister



## **Anhang I – Steckbrief der Ausgleichsmaßnahme**

(Quelle: Internetportal des Landesamtes für Natur, Umwelt und Geologie –  
[http://www.lung.mv-regierung.de/insite/cms/umwelt/natur/eingriffsregelung\\_portal/oekokonto.htm](http://www.lung.mv-regierung.de/insite/cms/umwelt/natur/eingriffsregelung_portal/oekokonto.htm))

## Ökokonto Schilde nördlich des Woezer Sees

Die Schilde befindet sich im südwestlichen Mecklenburg zwischen den größeren Städten Gadebusch im Norden sowie Hagenow im Süden. Sie entspringt bei Lützow und durchfließt die Ortslage Karft. Südlich von Bennin mündet sie in die Schaale. Das Plangebiet befindet sich westlich der Ortslage Woez unterhalb des Wanderstegs bis zum Erlenbruch vor der Einmündung in den Woezer See.

Die Grundlage für die Maßnahme bilden der Managementplan (Pöyry, 2010), die „Machbarkeitsstudie über die ökologische Renaturierung des Schilde-Gebietes unter Berücksichtigung der Erlebbarkeit für einheimische und Besucher“ (BIOTA 2003) und die „Vorplanung zur Umsetzung des FFH-Managementplanes für die Schilde von Badow bis Waschow“ (IHU 2006).

Die zunächst in südwestliche und dann in südliche Richtung fließende Schilde wurde 2012 auf einer Länge von etwa 500 m unterhalb des Wandersteges renaturiert.

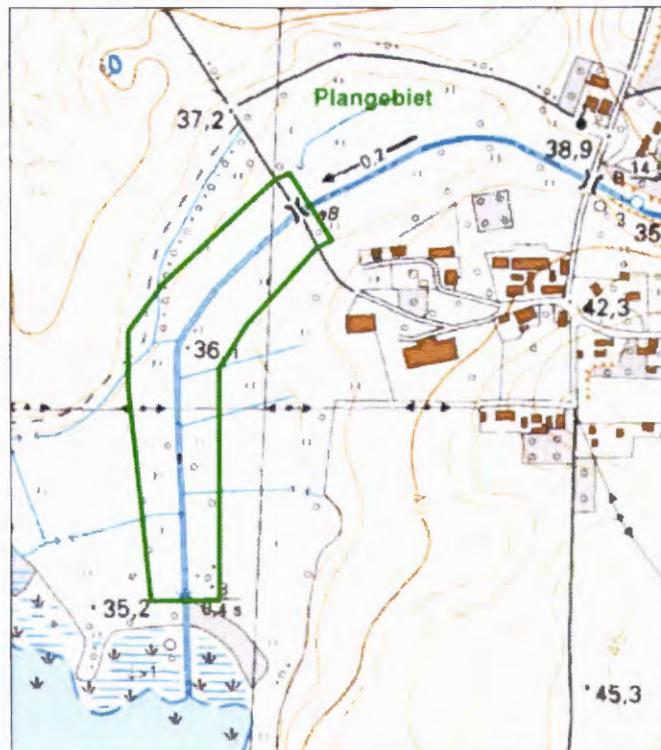


Abb. 1: Maßnahmengbiet nördlich des Woezer Sees

Zur Wiederherstellung naturraumtypischer Sohl- und Uferstrukturen wurden folgende Maßnahmen umgesetzt:

### Neuprofilieren des Laufes

Unterhalb des Wandersteges fließt die Schilde in südwestliche Richtung. In diesem Abschnitt wurde eine leichte Mäandrierung des vorhandenen Gewässers vorgenommen. Dadurch verlagerte sich der Gewässerlauf etwas auf die rechte Uferseite. Wechelseitig wurde die Anpflanzung von Baumgruppen an den Gleithängen vorgesehen.

Etwas weiter bachabwärts ändert die Schilde leicht ihre Fließrichtung und fließt nach Süden. Bis zum Erlenbruch vor der Einmündung in den Woezer See wurde eine vollständige Neuprofilierung des Gewässerabschnittes vorgenommen. Dadurch hat sich eine

Laufverlängerung von 420m ergeben. Das neu profilierte Gewässer verlässt den ursprünglichen Lauf und fließt durch die rechtsseitig angrenzenden Niederungsflächen des Plangebietes. An den stark abgeflachten Ufern wurden Anpflanzungen einzelner Bäume vorgenommen. Darüber hinaus wurden zwei Pflanzflächen angelegt. Die Neuprofilierung dient der Wiederherstellung einer naturraum- und typspezifischen Gewässermorphologie mit leitbildgerechten Kleinhabitaten und soll zukünftig eigendynamische Entwicklungsmöglichkeiten zulassen. Die Gestaltung der Querprofile wurde sowohl unter Berücksichtigung der Habitatsprüche der potentiell und aktuell vorkommenden Arten (wechselnde Sohlbreiten und Böschungsneigungen, angepasste Strömungs- und Substratverhältnisse, Ausbildung von Prall- und Gleithängen) als auch unter hydraulischen Aspekten (Abführung der Durchflüsse bei Hochwasser) vorgenommen. Entlang des neuen Gewässerlaufs wurde beidseitig ein 10 bis 12 m breiter Entwicklungskorridor (Pufferzone) angelegt. Er wurde zum Teil bepflanzt und dient als Abgrenzung des Gewässers zur weiterhin landwirtschaftlich genutzten Niederung.



#### **Bepflanzung**

Nach Umsetzung der Baumaßnahme wurde eine Anpflanzung von Ufergehölzen und Gehölzgruppen vorgenommen. Diese dient einerseits der Entwicklung naturraumtypischer Uferlebensräume, andererseits führt die zunehmend stärkere Beschattung zu einer Verringerung des Makrophytenwachstums und ermöglicht damit eine Reduktion der Unterhaltungsintensität.

Folgende Gehölze wurden gepflanzt

- 52 Bäume: Hochstamm, 2 x verpflanzt. mit Drahtballierung, Stammumfang 10-12 cm
- 1000 Heister: verpflanzte Sträucher, 3 - 5 Triebe, Höhe 80-100 cm

Bäume	
Salix caprea	Sal-Weide
Salix alba	Silber-Weide
Prunus padus	Gewöhnliche Traubekirsche
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Heister	
Salix fragilis	Bruch-Weide
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Frangula alnus	Faulbaum
Salix viminalis	Korb-Weide
Rhamnus cartharticus	Kreuzdorn
Salix pentandra	Lorbeer-Weide
Salix cinerea	Grau-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide

Für die Pflanzung besteht eine 3 jährige Fertigstellungs- und Entwicklungspflege.

#### **Schaffung von einem Kleingewässer**

Nahe des Wanderstegs wurde ein Kleingewässer neu angelegt. Es wurde ein vielfältiges Querprofil mit Tief- und Flachwasserzonen ausgebaut, um auch im Sommer einen gewissen Wasserspiegel nicht zu unterschreiten und zusätzlich Wasserwechselzonen für merolimnische Tierarten zu schaffen. Der Teich weist eine Fläche von ca 1300m<sup>2</sup> mit unterschiedlichen Böschungsneigungen auf.

