SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 14A DER GEMEINDE BAD KLEINEN "FÜR DAS GEBIET GALLENTIN SÜD"

TEIL A – PLANZEICHNUNG

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466), in Anwendung der Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I/90, S. 58b).

PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. FESTSETZUNGEN

Planzeichen	Erläuterung DIE FÜR DIE BEBAUUNG VORGESEHENEN FLÄCHEN NACH DER BESONDEREN ART DER BAULICHEN NUTZUNG	Rechtsgrundlagen
WA	Allgemeine Wohngebiete (gem. § 4 BauNVO)	Par. 9 (1) 1 BauGB
SO	Sondergebiet (gem. § 10 BauNVO) – Ferienhausgebiet	
B+I	sonstige Sondergebiet (gem. § 11 BauNVO) – Beherbergung und Infrastruktur	
	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	Par. 9 (1) 1 BauGB Par. 16 BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß	
0,25	Grundflächenzahl (GRZ)	
TN_{max} = 8,00m	Traufhöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt	
FH_{max} = 8,50m	Firsthöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt	
	BAUWEISE	Par. 9 (1) 2 BauGB Par. 22 u. 23 BauNVO
o	Offene Bauweise	
E	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	
ED	nur Einzelhäuser zulässig	
	Baugrenze	
	VERKEHRSFLÄCHEN	Par. 9 (1) 11 BauGB Par. 9 (6) BauGB
	Straßenbegleitgrün	
	Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
V	Verkehrsberuhigter Bereich	
ö	Öffentliche Verkehrsfläche	
p	Private Verkehrsfläche	
	HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSER LEITUNGEN	Par. 9 (1) 13 BauGB Par. 9 (6) BauGB
SW, WR, TW, Gas	unterirdische Leitung, vermutlicher Verlauf der Leitung (SW - Schmutzwasser, RW - Regenwasser, TW - Trinkwasser, Gas - Gasleitung)	
	GRÜNFLÄCHEN	Par. 9 (1) 15 BauGB Par. 9 (6) BauGB
	Grünfläche	
p	private Grünfläche	
	Parkanlage	
	FLÄCHEN FÜR WALD	Par. 9 (1) 18 BauGB Par. 9 (6) BauGB
	Flächen für Wald	
	ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN SOWIE BINDUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, UND STRÄUCHERN	Par. 9 (1) 25a BauGB Par. 9 (6) BauGB
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	Par. 9 (1) 25a BauGB Par. 9 (6) BauGB
	Anpflanzgebot für Bäume	
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	Par. 9 (1) 25b BauGB Par. 9 (6) BauGB
	Erhaltungsgebot für Bäume	
	Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts	Par. 9 (6) BauGB
	Gewässerschutzstreifen, 100m	
	Landschaftsschutzgebiet, LSG "SCHWERINER AUßENSEE"	
	SPA-Gebiet, SPA 64 "SCHWERINER SEE"	
	FFH-Gebiet "SCHWERINER AUßENSEE UND ANGRENZENDE WÄLDER UND MOORE" – außerhalb der Plangebiete	
	REGELUNGEN FÜR DIE STADTERHALTUNG UND FÜR DEN DENKMALSCHUTZ	Par. 9 (6) BauGB Par. 172 (1) BauGB
	Bodendenkmal, das dem Denkmalschutz unterliegt	
	SONSTIGE PLANZEICHEN	
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen – Stellplätze/Kraftfahrzeugmeteplatz	Par. 9 (1) 10 BauGB Par. 9 (6) BauGB
BK/BGE	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, W - Wasserbehrbaubereich (SWV) S - Sichtdreieck, auch bis. ohne Randsignatur BK - Böschungskante, 10m	
GFLR zup.	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	Par. 9 (1) 21 BauGB Par. 9 (6) BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	Par. 1 (4) BauNVO Par. 16 (5) BauNVO
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 14A der Gemeinde Bad Kleinen	Par. 9 (7) BauGB

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

	Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer
	vorhandene Gebäude
	vorhandener Zaun
	vorhandene Böschung
	künftig entfallende Darstellung, z.B. Gebäude
	Sichtdreieck
SO1	SO-Gebiet nach laufender Nummer, z.B. Nr. 1
WA1	WA-Gebiet nach laufender Nummer, z.B. Nr. 1
	in Aussicht genommene Grundstücksteilungen
SWC – APR	SWC - Sanitäranlage/WC APR - Abwasserpumpwerk
DN 35° - 48°	Dachneigung zwischen 38° und 48°
DN_{max} = 30°	maximale Dachneigung von 30°
B/M2/M3	Änderungen gemäß Bestätigungsbeschluss nach Rl. Nr. z.B. B/M2/M3

TEIL B – TEXT

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN FÜR DEN BEBAUUNGSPLAN Nr. 14A DER GEMEINDE BAD KLEINEN FÜR DAS GEBIET "GALLENTIN SÜD"

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

1.1 ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 4 BauNVO)

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 4, Gartenbaubetriebe, und Nr. 5, Tankstellen sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO für die Allgemeinen Wohngebiete nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig.

1.2 SONDERGEBIET – FERIENHAUSGEBIET (§ 10 Abs. 4 BauNVO)

Innerhalb der Sondergebiete – Ferienhausgebiet (SO-FH) sind nach § 10 Abs. 4 BauNVO zulässig:
- Ferienhäuser, Ferienwohnungen, die aufgrund ihrer Lage, Größe, Ausstattung, Einrichtung und Versorgung für den Erholungsaufenthalt geeignet und dazu bestimmt sind, Einheimischen und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung dienen
- Untergeordnete Einrichtungen der touristischen Infrastruktur (Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes, wie Rezeption, Kiosk, Bistro, Café, und für sportliche Zwecke, wie Fitnessraum) zulässig.

Innerhalb der Sondergebiete – Ferienhausgebiet (SO-FH) sind nach § 10 Abs. 4 BauNVO nicht ausnahmsweise zulässig:
- Wohnungen für Dienst-, Aufsichts- und Bereitschaftspersonen und sonstige für den Betrieb eigenverfassener Einheiten dienen sind der Zahl der zu betreuenden Ferienhäuser bzw. Ferienwohnungen jeweils deutlich untergeordnet sind.

Innerhalb der Sondergebiete – Ferienhausgebiet (SO-FH) sind nach § 10 Abs. 4 BauNVO unzulässig:
- Wohnungen im Sinne einer allgemeinen Wohnnutzung.

1.3 SONSTIGES SONDERGEBIET – BEHERBERGUNG UND INFRASTRUKTUR (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

Innerhalb der sonstigen Sondergebiete – Beherbergung und Infrastruktur (SO-B+I) ist die Errichtung und Nutzung von Einrichtungen der Beherbergung und touristischen Infrastruktur sowie entsprechender Nebenanlagen zulässig. Innerhalb der sonstigen Sondergebiete – Beherbergung und Infrastruktur (SO-B+I) sind zulässig:
- Beherbergungsbetriebe,
- Läden, Schänken und Speisewirtschaften,
- Anlagen für gesundheitliche Zwecke (wie Sauna),
- Anlagen für sportliche Zwecke (wie Fitnessraum) sowie
- Anlagen für Verwaltungen.

Die Verkaufsraumfläche von Läden darf eine Gesamtgröße von 200 m² nicht überschreiten.

Innerhalb der sonstigen Sondergebiete – Beherbergung und Infrastruktur (SO-B+I) sind ausnahmsweise zulässig:
- Ersatzw Wohnungen für Dienst-, Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sind ausnahmsweise zulässig, soweit sie der Betreuung eigenverfassener Einheiten dienen.

Innerhalb der sonstigen Sondergebiete – Beherbergung und Infrastruktur (SO-B+I) sind unzulässig.
- Wohnungen im Sinne einer allgemeinen Wohnnutzung,
- Vergnügungsstätten.

2. BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Für die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist ebenfalls die offene Bauweise zulässig. Innerhalb der Sondergebiete (gemäß § 10 Abs. 4 BauNVO) und innerhalb der Sonstigen Sondergebiete (gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO) sind nur Einzelhäuser zulässig. Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (gemäß § 4 BauNVO) sind Einzel- und oder Doppelhäuser zulässig.

3. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

A.1.1 Überschreitungen der Baugrenzen durch Hauptgebäude sind unzulässig. Ausnahmsweise sind Überschreitungen der Baugrenzen für untergeordnete Bauteile, wie Erker oder bestimmte Eingangsbereiche gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bis zu einer Tiefe von 2,00 m und maximal zwei Drittel der Gesamtfrontlänge des betreffenden Gebäudeteiles zulässig.

A.1.2 Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO sind innerhalb des Wäldebstandes nur folgende baulichen Anlagen zulässig:
- Notwendigen für die Aufbewahrung von Gartengeräten einer Größe bis maximal 6 m² Volumen,
- Einfache Gewächshäuser,
- Notwendigen für Hobbytierhaltung (Hundezwinger, sonstige Kleintierhaltung),
- Terrassen, sofern sie unterpermiert sind und keine Abstandsflächen auslösen.

4. ZAHL DER WOHNUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen wird innerhalb der Sondergebiete (gemäß § 10 Abs. 4 BauNVO) und innerhalb der Sonstigen Sondergebiete (gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO) in Einzelhaus mit je einer Wohneinheit festgesetzt. Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA1 bis WA3, WA4 (gemäß § 4 BauNVO) sind je Einzelhaus maximal zwei Wohneinheiten und je Doppelhaushälfte eine Wohneinheit zulässig. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA4 (gemäß § 4 BauNVO) sind maximal sechs Wohneinheiten zulässig.

Innerhalb der Gebiete SO1 bis SO5 sind maximal drei Wohnungen für Wohnungen für Dienst-, Aufsichts- und Bereitschaftspersonen zulässig.

5. HÖHENLAGE (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die tatsächliche Bodenhöhe – in Höhe Entgewässerhinlitoden – darf maximal 0,30 m über dem Bezugspunkt liegen. Der Mittelwert der Bodenhöhe bezieht sich auf den vertikalen Abstand zwischen der Oberkante des Bezugspunktes/Bodenhöhe und dem Bezugspunkt. In allen Baugebieten darf der Bezugspunkt/Bodenhöhe jedoch auch nicht unter dem Bezugspunkt liegen.

A.1.4 Die Bezugspunkte für die Gebäudehöhen werden für die Gebäude, die innerhalb der Sondergebiete (gemäß § 10 Abs. 4 BauNVO) und innerhalb der Sonstigen Sondergebiete (gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO) errichtet werden, wie folgt festgesetzt: Der Bezugspunkt ist die Oberkante der Fertigstellung der Erdgeschossfußbodenmitte. Unter Firsthöhe ist die Höhe der oberen Dachbegrenzungskante, also der Schnittpunkt der beiden Dachschenkel, zu verstehen. Maßgeblich ist das eingedeckte Dach.

6. NEBENANLAGEN, GARAGEN UND STELLPLÄTZE (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12 und 14 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind innerhalb sämtlicher SO-Gebiete – außer eine gebäudebezogene Terrasse und ein grundstücksbezogener Stellplatz – außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Garagen und Bereiche Stellplätze sind innerhalb sämtlicher SO-Gebiete gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO unzulässig.Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Garagen sind in sämtlichen WA-Gebieten auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nebenanlagen und Garagen dürfen über die straßenseitige Baulinie des Hauptgebäudes nicht hervorstehen.

7. VOR DEN BEBAUUNG PREISZAUNSTREIFEN FLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Innerhalb der von Bebauung freizuhaltenden Sichtflächen (S) sind Sichtbehinderungen mit einer Höhe von mehr als 0,70 m über der Fahrbahnmitte unzulässig. Zulässig sind einzelne hochstämmige Bäume mit einer Kronenansatzhöhe über 2,50 m, bei kleinen Sichtdreiecken entfällt die Randgarten.

Innerhalb des Gebietes WA2 Innerhalb der von Bebauung freizuhaltenden Flächen, Flächen innerhalb eines Abstandsbereiches von 10 m zur Böschungsoberkante (BK), sind sämtliche Erdbeschäfte Anlagen unzulässig.

8. FESTSETZUNGEN ÜBER DIE ÄUßERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 88 LBauO M-V)

1. Im gesamten Planbereich sind nur symmetrische Satteln, Walm- oder Krüppelwalmdächer für die Hauptgebäude zulässig.

2. Die Dacheindeckungen sind in den Farben rot, braun oder entrostet zulässig.

3. Die Gesamtbreite aller Gauben darf 25 % der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten. Zu den Ortsgiebeln ist ein Mindestabstand von 1,00 m einzuhalten. Unterschiedliche Formen von Gauben auf einer Dachfläche sind unzulässig.

4. Liegende Dachfenster sind nur auf den der öffentlichen Straße abgewandten Gebäudeseite zulässig.

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

6. Fenster und Türen sind außer in Holz auch in farblig beschichtetem Metall oder Kunststoff zulässig. Einfarbungen und Metallöffnete sind unzulässig.

7. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeträger dürfen die Gliederung einer Fassade nicht überschneiden. Werbung an Bäumen, anderen Details nicht zulassen. Werbeanlagen sind an Gebäuden in Form von Schildern in einer Größe von maximal 0,50 x 0,90 m wobei, andern Zusammenstellung mit der Grundstücksnutzung bestehen. Freistehende Werbeanlagen in einer maximalen Größe von 2,00 m² sind nur als Informations- bzw. Orientierungsfläche zulässig.

9. Einfriedungen sind zum öffentlichen Bereich bzw. zu sonstigen Erschließungsflächen hin als Hecke mit einer maximalen Höhe von 1,20 m, bestehend aus für Farbenheimische der zugehörigen Einschließungsflächen, zulässig.

9. Als Befestigungsarten für die verkehrsberuhigten Bereiche, die Stellplätze und die Gehwege sind lückenlige Baustoffe, wie Natursteinpflaster, Betonpflaster oder Pflastersteine zu verwenden. Zulässig ist auch die Herstellung wasserdurchsetzter Decken.

10. Innerhalb der SO-Gebiete ist je Unterkunft Wohnung mindestens ein PKW-Stellplatz zu errichten.

11.Innerhalb des Geltungsbereiches sind Altlastenfelder auf dem eigenen Grundstück untersuchungen. Die Innerhalb des Bebauungsplanes festgesetzten Baurechte für Altlastbaulasten sind gänzlich einzuhalten.

12. Die Anbringen von Satellitenantennen an Balkonen ist unzulässig.

13. Vor vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gesetzlichen Festsetzungen unter 1. verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern und kann mit Bußgeld geahndet werden.

9. GRÜNFLÄCHEN, PFLANZUNGEN, NUTZUNGSBINDUNGEN UND MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT, ANPFLANZUNGEN UND BINDUNGEN BZW. ERHALTUNGSBÄUME (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 20, Nr. 25 und Abs. 6 BauGB i.V.m. § 9a BauGB)

1. FESTSETZUNGEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND BINDUNGEN FÜR DEREN ERHALTUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

1.1 Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind in einem Pflanz- und Rahmenbestand von 1,00 m mit heimischen und standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen und dauernd zu erhalten. Reihe 1, Ordnung eine als Hochstamme, 3xv., Stammumfang 10-12 cm zu verwenden. Reihe 2, Ordnung und als Heister, 2 x v., Höhe 175/ 200 cm zu verwenden.

1.2 Innerhalb des Schnitt eine 4 Strauchbepflanzungen als Ausgleich für die Abnahme von nach § 20a gesetzlichen Einschränkungen durchgeführt. Als Anpflanzungen sind gemäß der Pflanzliste 1.1 Gehölze zu verwenden. Es dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

1.3 Für Bäume 1.Ordnung Innerhalb verlegerter Flächen ist eine mindestens 12 m² große Baumscheibe vorzusehen.

1.4 Auf den Flächen des Straßenbegleitgrüns ist eine Bepflanzung mit niedrigen Gehölzen vorzunehmen oder Landesheimeren mit vorzusehen 20 % Kräutersaaten anzusäen. Vorhandene Gehölze, Baumgruppen und Einzelbäume, sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch heimische Laubbäume zu ersetzen.

1.5 Innerhalb des Plangebietes gelegenzusätzliche Gebäudeflächen sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20b BauGB dauernd zu erhalten und zu pflegen. Gehölzbestände sind ungestörpflegeh nachzupflanzen.

1.6 Innerhalb des Plangebietes gelegenzusätzliche Einzelbäume sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20b BauGB dauernd zu erhalten und bei Ausfällen durch heimische standortgerechte Baumarten zu ersetzen.

1.7 Für die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20b BauGB zu erhaltenden Einzelbäume sind Innerhalb des Wurzelschutzbereiches Hebenarbeiten und Gewegen unzulässig. Der Wurzelbereich definiert sich aus der Kronentraufe des Gehölzes zuzüglich 1,50 m.

1.8 Für die Pflanzung von Gehölzen (B.1.1 - B1.1.6) ist auf nachfolgende Gehölzliste zurückzugreifen:

Bäume: Stiel-Eiche (Quercus robur)
Eiche (Fraxinus excelsior)
Winter-Linde (Tilia cordata)
Winter-Linde (Tilia cordata)
Feld-Ahorn (Acer campestre)
Hänge-Birke (Betula pendula)

Sträucher: Schlehe (Prunus spinosa)
Hasel (Corylus avellana)
Eingriffliger Weißdorn (Crataegus monogyna)
Zweigriffliger Weißdorn (Crataegus laevigata)
Hunds-Rose (Rosa canina)
Pfaffenhütchen (Euonymus europaea)
Purgier-Kreuzdorn (Rhamnus cathartica)
Rote Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)

1.9 Gestaltsterische Gehölzpflanzungen mit einer gestaltungsbezogenen Sichtschutzfunktion sind vorzugsweise im Bereich der Terrassen an den Ferienhäusern einzunehmen. Die Gehölzauswahl ist nicht an standortbezogene Arten gemäß 31.1.8 gebunden.

2. GRÜNFLÄCHEN (□§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

2.1Ze als private Grünfläche festgesetzte Parkanlage ist gärtnerisch zu gestalten, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Dazu sind Anpflanzungen von Bäumen, Gesträuchen und Sträuchern vorzunehmen. Im Parkbereich können neben standortgerechten heimischen Gehölzen auch repräsentative Ziergehölze verwendet werden.

IV. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. BODENBENKMAL IM PLANGEBIET

Im südlichen Bereich des Plangebietes, Innerhalb der festgesetzten Grünfläche östlich des Gebietes WA2, ist gemäß Bestimmung des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege ein Bodendenkmal, in der Planzeichnung mit "BD" gekennzeichnet, bekannt. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes ist eine Einschätzung der Lage, Ausdehnung und Beschaffenheit des Bodendenkmals mit dem zuständigen Landesamt für Kultur und Denkmalpflege stattgefunden. Aufgrund der örtlichen Situation wird die Erteilung einer Genehmigung für Erdarbeiten, die nach § 7 Denkmalschutzgesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V, GVOBl. M-V 1998, S. 12, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Juli 2006, GVOBl. M-V S. 678) gesetzmäßig werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten eine fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale durchgeführt wird. Als auch diese Maßnahme entstehenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 9 Abs. 5 DSchG M-V). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen ist rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten, mindestens jedoch 4 Wochen vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Bergungsgenehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden. Eine Bereitung zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen ist bei den genannten Behörden zu erhalten. Erdbewegungen zur Vorgewinnung von Bodendenkmalen sind rechtzeitig zu führen, ist dass eine ordnungsgemäße Bebauung erfolgen kann.Im östlichen Teil des Plangebietes wurde gemäß Stellungnahme des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege, Westl Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, aus den Ritzkern Verfahren ein Bodenpotential gelegenzusätzlich. Dieses Bodendenkmal wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zu nicht bestätigt, daher ist eine Darstellung nicht mehr erforderlich.

2. VERWALTEN BEI BODENBENKMALFUNDEN

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 unveränderten Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind Nachtr der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zulässige Besitzer, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige, wenn bedoch für eine fachgerechte Untersuchung bis zum Ablauf dieser Frist Vorkehrungen getroffen sind. Die Fundstelle ist für Fachkräfte des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege zu gewährleisten, Abstimmungen zur Vorgewinnerwerte sind Bodendenkmalen sind rechtzeitig zu führen, ist dass eine ordnungsgemäße Bebauung erfolgen kann.

3. ANZEIGE DES BAUBEGINNS BEI ERDARBEITEN

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

4. VERWALTEN BEI UNVERMEIDLICHEN VERFÄRBUNGEN bzw. GERÜCHEN DES BODENS

Sollten während der Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürlichen Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist der Grundstückseigtümer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet und der Fachdienst Umwelt des Landkreises Nordwestmecklenburg, Bauhofstraße 1Meister Immissionsschutz ist unverzüglich nach bekannt werden zu informieren. Grundstückseigtümer sind als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs nach Abfallrecht nach §§ 10 und 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrWl-AbfG) verpflichtet. Die anstehenden damit geschuldeten sind nicht bekannt.

5. MUNITIONSFUNDE

Der Munitionsbergungsdienst (MBD) hat in seiner Stellungnahme mitgeteilt, dass für das Plangebiet keine Hinweise auf mögliche Kampfmittel vorliegen. Nach bisherigen Erfahrungen ist es jedoch nicht auszuschließen, dass auch in einem für den MBD als unbedenklich eingestuften Gebiet Kampfmittel gefunden werden können. Es wird empfohlen, bei Bodenarbeiten stets aufmerksam zu sein und sorgfältig zu arbeiten. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst ist zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei oder Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.Wer Kampfmittel entdeckt, ist Besitz hat oder Kenntnis von Lagerstätten derartiger Mittel erhält, ist nach § 9 Kampfmittelverordnung verpflichtet, dies unverzüglich den örtlichen Ordnungsbehörden anzuzeigen.

6. GEWÄSSERSCHUTZSTREIFEN

Tiefe des Plangebietes befinden sich innerhalb des 100 m breiten Gewässerschutzstreifens des Schweriner Sees. Ein Ausnahmeantrag zur Unterschreitung der Gewässerschutzstreifen gemäß § 19 Abs. 3 LNatG M-V wurde durch die Gemeinde Bad Kleinen mit Schreiben vom 28.01.2009 gestellt.

A.1.5 Der Ausnahmeantrag zur Unterschreitung des Gewässerschutzstreifens wurde durch die untere Naturschutzbehörde mit Bescheid vom 10.02.2009 erteilt.

7. SCHUTZGEBIETE IM SINNE DES NATURSCHUTZRECHTS

Innerhalb des Landschaftsschutzgebietes (LSG) "Schweriner Außensee" sowie Innerhalb des SPA-Gebietes "Schweriner See" ist die Errichtung baulicher Anlagen/sonstiger sichtbarer baulicher Anlagen/Anlagen bauähnlicher Anlagen nicht zulässig. Ausgenommen ist die Errichtung der bestehenden öffentlichen Wege und befindlichen Anlagen (Leitungen, Kanäle).

8. AUSGLEICHS- UND ERSATZMAßNAHMEN AUSERHALB DES PLANGEBIETES

8.1 Externe Kompensationsmaßnahme – EM 1

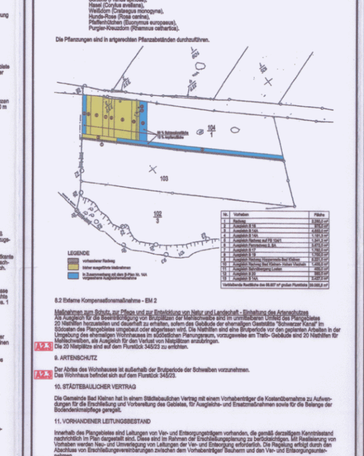
Auf dem Flurstück 156/1 der Flur 1 in der Gemarkung Gallentin sind 6,240 m² Intensiv genutzte Ackerfläche über rechtliche Bindungen zu einem Gehölzbestand zu entwickeln. Auf 10 % der Ausgleichsfläche wird Initialpflanzungen vorgenommen. Entwicklung Anpflanzungen sollen aus einheimischen und standortgerechten Laubgehölzen herzustellen. Folgende Arten und Pflanzqualitäten sind vorzusehen:

Bäume 1. Ordnung als Hochstamm, 3 x v., Stammumfang 10-12 cm
Stiel-Eiche (Quercus robur).

Bäume 2. Ordnung als leichte Heister 150 /175:
Eberesche (Sorbus aucuparia),
Feld-Ahorn (Acer campestre),
Eberesche (Sorbus aucuparia),

Sträucher, Höhe 80-100:
Schlehe (Prunus spinosa),
Hasel (Corylus avellana),
Weißdorn (Crataegus monogyna),
Hunds-Rose (Rosa canina),
Pfaffenhütchen (Euonymus europaea),
Purgier-Kreuzdorn (Rhamnus cathartica),

Die Pflanzungen sind in artgerechten Pflanzabständen durchzuführen.



Nr.	Vorhaben	Fläche
1	Ausgleich 6.1.1	1.000 m²
2	Ausgleich 6.1.2	1.000 m²
3	Ausgleich 6.1.3	1.000 m²
4	Ausgleich 6.1.4	1.000 m²
5	Ausgleich Nummer 6.1.5	1.000 m²
6	Ausgleich 6.1.6	1.000 m²
7	Ausgleich 6.1.7	1.000 m²
8	Ausgleich Nummer 6.1.8	1.000 m²
9	Ausgleich Nummer 6.1.9	1.000 m²
10	Ausgleich Nummer 6.1.10	1.000 m²
11	Ausgleich Nummer 6.1.11	1.000 m²
12	Ausgleich Nummer 6.1.12	1.000 m²
13	Ausgleich Nummer 6.1.13	1.000 m²
14	Ausgleich Nummer 6.1.14	1.000 m²
15	Ausgleich 6.1.15	1.000 m²
16	Ausgleich 6.1.16	1.000 m²
	Verbleibende Restfläche des Flurstücks 156/1	2.240 m²

8.2 Externe Kompensationsmaßnahme – EM 2

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und der Entwicklung von Natur und Landschaft – Einhaltung der Artenschutzes
Als Ausgleich für die Beeinträchtigung von Brutplätzen der Mehlschwalbe und im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes 20 Nistkästen herzustellen und dauerhaft zu erhalten, sofern das Gebäude der ehemaligen Gaststätte "Schweizer Kanal" im Südosten des Plangebietes umgebaut oder abgerissen wird. Die Nistkästen sind ohne Brutpeiste vor den geplanten Arbeiten in der Nähe des Gebäudes an geeigneten Stellen, mit Ausflugöffnung nach Nordosten, anzubringen, vorzugsweise an Traufe- Gebäude und 20 Nistkästen für Mehlschwalben, als Ausgleich für den Verlust von Nistplätzen anzubringen.

A.2.1 Die 20 Nistplätze sind auf dem Flurstück 345/23 zu anbringen.

9. ARTENSCHUTZ

A.2.2 Der Abriss des Wohnhauses ist außerhalb der Brutperiode der Schwalben vorzunehmen.

A.2.3 Das Wohnhaus befindet sich auf dem Flurstück 345/23.

10. STÄDTEBAULICHER VERTRAG

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

11. VORHANDENER LEITUNGSBESTAND

Innerhalb des Plangebietes sind Leitungen von Ver- und Entsorgungsträgern vorhanden, die gemäß derzeitigem Kenntnisstand grundsätzlich im Plan dargestellt sind. Diese sind im Rahmen der Erschließungsplanung zu berücksichtigen. Mit Realisierung von Vorhaben werden Neu- und Umverlegung von Leitungen der Ver- und Entsorgung erforderlich. Die Regelung erfolgt durch den Abschluss von Erschließungsvereinbarungen zwischen dem Vorhabenträger/ Bauherrn und den Ver- und Entsorgungsunternehmen.

A.2.4 Die Verlegung von Leitungen werden Flächen mit