



Übersichtsplan ca. 1:5000

## Begründung

zur Satzung der Gemeinde Bad Kleinen über den

# **Bebauungsplan Nr. 20**

## **" Wochenendsiedlung Bad Kleinen "**

## **Inhaltsverzeichnis**

### **Teil I**

1. Zielstellung und Grundsätze der Planung
2. Grundlagen der Planung / Aufstellungsverfahren
3. Geltungsbereich
4. Festsetzungen
  - 4.1 Art der baulichen Nutzung
  - 4.2 Maß der baulichen Nutzung
  - 4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
5. Verkehrsfläche
6. Ver- und Entsorgungsanlagen
7. Gewässerschutz
8. Immissionsschutz
9. Altlasten- und Abfallwirtschaft
10. Bodendenkmale

### **Teil II**

#### **Umweltbericht**

nach § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB

### **Teil III**

#### **Anlagen**

1. Sammelausgleichsfläche der Gemeinde Bad Kleinen

## 1. Aufgabe und Inhalte der Planung

Die Wochenendsiedlung in Bad Kleinen befindet sich am Westufer des Schweriner Sees. Aus städtebaulicher Sicht bildet sie den Übergang zwischen der zum Teil mehrgeschossigen Wohnbebauung und dem Naturraum. Die direkte Ortsrandlage und die zum Teil großen Grundstücke sind u.a. Gründe, dass einige Eigentümer ihre Grundstücke ganzjährig nutzen. Durch die unmittelbare Nähe zum Schweriner See hat das gesamte Gebiet einen hohen Erholungswert.

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

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

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

Die Ausweisung - SO-Gebiet - im südlichen Bereich des Plangebietes entspricht der bestehenden Nutzung und sichert somit weiterhin die Erholungsfunktion. Die durch die Umnutzung von SO in WA-Gebiet verbundene Einschränkung der zur Erholungszwecken ausgewiesenen Fläche im Plangebiet kann die Gemeinde durch Nutzung anderer Potentiale im Gemeindegebiet ausgleichen. Mit dem Ziel, die Gemeinde für den Fremdenverkehr noch attraktiver zu machen und vorhandene für Erholungszwecke besser geeignete Flächen qualitativ zu verbessern und zu verbinden, hat die Gemeinde eine langfristige Tourismuskonzeption beschlossen. Ausgehend von einer Bestandsanalyse wurden hier weitere touristische Vorhaben benannt, deren Entwicklung derzeit vorbereitet wird. Hierdurch wird die Gemeinde langfristig gesehen ihren Entwicklungsschwerpunkt deutlicher als bisher auf die Fremdenverkehrsentwicklung legen. Die Umsetzung der Tourismuskonzeption durch städtebauliche Planungen ist beschlossen.

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

Mit den im Bebauungsplan gleichzeitig festgesetzten örtlichen Bauvorschriften werden Rahmenbedingungen vorgegeben die gewährleisten, dass sich die baulichen Anlagen den bestehenden örtlichen Verhältnisse einpassen, der Bauherr aber dennoch genügend Spielraum hat, um seine individuellen Gestaltungsabsichten realisieren zu können.

### Flächenbilanz

Nr.	Flächenbezeichnung	m <sup>2</sup>	%
1.1	Bebaubare Fläche / Gebäude	1370,0	11,32
1.2	Befestigte Flächen	970,0	8,02
2	Verkehrsfläche	2150,0	17,77
3	Grün- und Freiflächen	7610,0	62,89
Gesamtfläche des Plangebietes		12.100,0	100,00



## **4. Festsetzungen**

### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

Die ausgewiesenen Flächen sind am Bestand orientiert. Im Anschluss an die vorhandene mehrgeschossige Wohnbebauung wird der nördliche Bereich des Planbereiches als Wohnbaufläche ausgewiesen. Die südliche Fläche wird als Sondergebiet, das der Erholung dient und mit der Zweckbestimmung „Wochenendhaus“ ausgewiesen.

Die Festsetzung nach der Art und Maß der baulichen Nutzung im Plangebiet erfolgte unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung und mit dem Ziel einer harmonischen Entwicklung und einer möglichen baulichen Erweiterung, die den Charakter des Gebietes bestärkt.

### **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

Für die Baugebiete wird in den einzelnen Ausweisungen die Zahl der zulässigen Vollgeschosse, Trauf- und Firsthöhen, Dachform und Dachneigung bestimmt.

Das Maß der baulichen Nutzung im festgesetzten Plangebiet wird wie folgt bestimmt:

In den WA-Gebieten durch die Grundflächenzahl

In den SO-Gebieten durch die max. Grundfläche der baulichen Anlage

Mit der festgesetzten und zulässigen GRZ von 0,4 in den WA-Gebieten wird die bereits vorhandene hohe Bebauungsdichte im Gebiet berücksichtigt ohne die Möglichkeit einer geordneten Weiterentwicklung des Gebietes einzuschränken.

Bei der Festsetzung der GR und der Größe der zulässigen Nebenanlagen in den SO-Gebieten wurden ebenfalls die Grundstücksgrößen und ihre bereits vorhandene Bebauung berücksichtigt. Die festgesetzte zulässige Grundflächenzahl der Wochenendhäuser im SO1-SO5 wurde deshalb auf 80 m<sup>2</sup> begrenzt.

Die Bezugspunkte der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen sind wie folgt definiert:

*als unterer Bezugspunkt* die für jedes Grundstück festgelegte HN-Höhe, sie entspricht in etwa die mittlere Geländehöhe des Grundstückes

*als obere Bezugspunkte:* Traufhöhe: Höhe der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut  
Firsthöhe: Höhe der obersten Dachbegrenzungskante des eingedeckten Daches

### **4.3 Bauweise**

Im Bebauungsplan ist für die einzelnen Baugebiete eine offene Bauweise festgesetzt. Die Gebäude sind als Einzelhäuser zu erhalten bzw. zu errichten. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Festsetzungen von Baugrenzen bestimmt. Ein geringfügiges Vortreten von Gebäudeteilen vor die straßenseitige Baugrenze ist zulässig.

In den festgesetzten Gebieten sind Nebenanlagen, Garagen und Carports auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig jedoch mit folgenden Einschränkungen:

1. Die Errichtung von Nebenanlagen in Form von Gebäuden zwischen Straßengrenze und der straßenseitigen Baugrenze und deren Flucht ist ausgeschlossen.

**Begründung zum B-Plan Nr. 20 „Wochenendsiedlung Bad Kleinen“  
der Gemeinde Bad Kleinen**

2. Garagen dürfen die vordere Baugrenze unter Beachtung des erforderlichen Stauraumes vor den Garagen um max. 1,50 m überschreiten
3. Im SO1, SO3 und WA2 ist die Errichtung von Garagen, überdachten Stellplätze und Nebenanlagen in Form von Gebäuden und andere sichtbehindernde bauliche Anlagen wie z.B. Sichtschutzzäune zwischen der hinteren Grundstücksgrenze und der hinteren Baugrenze und deren Flucht ist ausgeschlossen

In den SO-Gebieten sind Nebenanlagen nach § 14(1) BauNVO in einer max. Größe von 15% der Grundstücksgröße zulässig.

In den SO-Gebieten ist die Errichtung von Anlagen und Einrichtungen zur Kleintierhaltung ausgeschlossen.

## **5. Verkehrsfläche**

Die im Plangebiet ausgewiesenen Verkehrsflächen entsprechen dem Bestand.

Die Straße „Wochenendhaussiedlung“ als Haupteerschließungsweg sowie die Stichstraßen werden dem Charakter des Gebiets entsprechend als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt. Der Straßenbereich ist aus diesem Grund niveaugleich auszuführen. An Ende jeder Stichstraße ist eine Wendemöglichkeit für Kleinfahrzeuge vorgesehen.

Ausführungsplanungen für die öffentlichen Straßen und Zufahrtswege sind gemäß § 10 StrWG M-V der unteren Straßenaufsichtsbehörde zur Fachgenehmigung vorzulegen.

## **6. Ver- und Entsorgungsanlagen**

### Wasserversorgung

Die zentrale Wasserversorgung ist im Plangebiet durch den Zweckverband Wismar gewährleistet.

Für die geplanten Baugrundstücke im Baugebiet besteht die Anschlussmöglichkeit an das zentrale Netz.

### Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung ist über die Entnahme aus dem Schweriner See gewährleistet. Ein öffentlicher Weg führt direkt zum See. Das gesamte Plangebiet befindet sich im 300 m-Bereich des Sees. Die erforderliche Löschwassermenge wird gewährleistet. Die Löschwasserversorgung aus dem Trinkwassernetz ist nicht möglich.

### Regenwasserableitung

Das von bebauten und künstl. befestigten Flächen abfließendes Niederschlagswasser unterliegt der Abwasserbeseitigungspflicht der Gemeinde.

Unbelastetes Niederschlagswasser sollte nach Möglichkeit versickern. Da die Gemeinde keine satzungsrechtliche Regelung hat, ist für die Versickerung eine Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde einzuholen. Versickerungsanlagen sind so zu dimensionieren, dass Schäden bzw. Gefahren besonders hinsichtlich der Nachbargrundstücke auszuschließen sind.

Eine generelle Versickerungspflicht kann auf Grund der Gelände- und Bodenverhältnisse nicht festgesetzt werden. Im Plangebiet existiert eine Regenwasserentwässerung. Im Zuge der weiteren Entwicklung des Plan-gebietes wird das Regenwassernetz entsprechend dem Bedarf erweitert und ergänzt.

Generell gilt, dass der Versiegelungsgrad der Flächen auf ein Mindestmaß zu begrenzen ist.

**Begründung zum B-Plan Nr. 20 „Wochenendsiedlung Bad Kleinen“  
der Gemeinde Bad Kleinen**

Schmutzwasserableitung

Die zentrale Schmutzwasserableitung ist im Plangebiet durch den Zweckverband Wismar gewährleistet. In der Straße „Wochenendsiedlung“ verlaufen Schmutzwasserkanäle, an die auch für die hinzukommende Bebauung Anschlussmöglichkeit besteht.

Schmutzwasserkanäle verlaufen zum Teil über private Grundstücke (im WA1 und SO5). Diese Trassen einschließlich ihrer Sicherheitsabstände dürfen nicht überbaut werden. Im B-Plan werden diese Bereiche als Flächen mit einem Leitungsrecht im SO5 zu Gunsten des Zweckverbandes und im WA1 zu Gunsten der Eigentümer und Nutzer der Leitung gesichert.

Für die geplante Bebauung auf dem Grundstück 269/37 ist der vorhandene Schmutzwasserkanal eventuell umzuverlegen. Diese ist privatrechtlich zu regeln.

Energie

Die Energieversorgung ist durch den Bestand gesichert.

Im Plangebiet befinden sich Anlagen der E.ON edis

Bei vorhabenkonkreten Planungen sind Angaben über den aktuellen Bestand einzuholen

Der Baubeginn ist 14 Tage vorher anzuzeigen und vor Baubeginn ist eine Vororteinweisung erforderlich.

Bei weiteren und konkreten Planungen sowie bei Bauarbeiten sind folgende Hinweise und Richtlinien zu beachten:

- „Hinweise und Richtlinien zu Arbeiten in der Nähe von Kabelanlagen der E.ON edis AG“
- „Hinweise und Richtlinien zu Baumpflanzungen in der Nähe von Kabelanlagen der E.ON edis AG“

Gasversorgung

Im Plangebiet befinden sich Anlagen der E.ON Hanse AG. Bei allen Planungen und Bauarbeiten sind folgende Hinweise/Forderungen zum Schutz der vorhandenen Niederdruckgasleitungen zu beachten:

- beim Verlegen der Leitungen, bei Bebauungen und Bepflanzungen sind die geforderten Mindestabstände und Schutzstreifen einzuhalten
- Keine Überbauung mit Bitumen, Beton u.a. außer im direkten Kreuzungsbereich
- Freigelegte Leitungen sind fachgerecht zu sichern
- Schäden sind unverzüglich zu melden
- die Überdeckung der Leitungen darf sich nicht ändern
- Genaue Lage der Leitungen ist durch Suchschachtung zu ermitteln
- Ober- und unterirdische Anlagen und Hinweiszeichen dürfen in Lage und Standort nicht verändert werden
- Vor Baubeginn ist eine Aufgrabeschein zu beantragen.
- Umverlegungen bedürfen einer gesonderten Klärung
- Durchführungen von Baumaßnahmen (Instandhaltung) müssen gewährleistet sein

Fernmeldetechnische Versorgung

Die fernmeldetechnische Versorgung der Grundstücke im Plangebiet ist gewährleistet.

Durch den Plan werden Belange der Deutschen Telekom AG berührt, diese sind bei allen weiterführenden Planungen und Baumaßnahmen zu berücksichtigen.

Der Baubeginn von Erschließungsmaßnahmen ist der Deutschen Telekom AG rechtzeitig (mind. 6 Monate vorher) schriftlich anzuzeigen. Vor Baubeginn hat sich der Bauausführende über die vorhandene Telekommunikationslinien im Internet unter <https://trassenauskunft-kabel.telekom.de> zu informieren. Dies bezieht sich auch für die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen, Lagerung von Baumaterial und Abstellen von Bautechnik.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen an Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen jederzeit der ungehinderte Zugang zu den Anlagen möglich ist

Die Kabelschutzanweisung ist zu beachten.

**Begründung zum B-Plan Nr. 20 „Wochenendsiedlung Bad Kleinen“  
der Gemeinde Bad Kleinen**

Bei der Planung von neu anzupflanzenden Bäumen im öffentlichen Bereich sind die entsprechenden Normen und Richtlinien (z.B. DIN 1998, DIN 18920) zu beachten.

## **7. Gewässerschutz**

Bereiche der bestehenden Wochenendhaussiedlung in Bad Kleinen befinden sich gemäß §19 LNatG M-V im Gewässerschutzstreifen des Schweriner Sees (100m von der Mittelwasserlinie). Im Plangeltungsbereich der vorliegenden Planung betrifft dies nur das Grundstück Nr.9.

Der Schutzzweck des Gewässerschutzstreifens ist hier die Erhaltung des Landschaftsbildes. Der harmonische Übergang vom besiedelten zum unbesiedelten Bereich soll erhalten bzw. wiederhergestellt werden.

Auf dem Grundstück befinden sich zur Zeit einige Gebäude und große befestigte Flächen für Terrassen, Stellplätze, Zufahrten und Verbindungswege. Die vorliegende Planung sieht eine Konzentration der Bebauung und der befestigten Flächen im Bereich der jetzigen Bebauung vor. Unter Betrachtung der vorhandenen Bebauung des gesamten Uferweges, kann festgestellt werden, dass sich die festgesetzte seeseitige Baugrenze innerhalb des SO5-Gebietes am Bestand und an den Baufluchten der Bebauung des Uferweges orientiert und die seeseitige Bauflucht der Bestandsbebauung angrenzender Grundstücke nicht überschritten wird.

Die Errichtung, wesentliche Veränderung oder Beseitigung von baulichen Anlagen bedürfen der Zustimmung durch die Untere Naturschutzbehörde. Die Ausnahme-genehmigung wurde durch die untere Naturschutzbehörde erteilt.

Sollte bei Baumaßnahmen eine offene bzw. geschlossene Wasserhaltung erforderlich sein, ist diese bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Erdaufschlüsse (auch für Flächenkollektoren und Wärmesonden), die bis in das Grundwasser reichen, sind der unteren Wasserbehörde gem. § 33 Abs. 1 LWaG anzuzeigen.

Im Bereich der Schutzzone ist der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist gemäß § 20 Abs. 1 LWaG bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

Vorhandene Dränleitungen und unterirdische Gewässer sind in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten bzw. wiederherzustellen.

## **8. Immissionsschutz**

Bei der Bewertung der Immissionssituation wurde die am Plangebiet vorbeilaufenden Bahnstrecke Bad Kleinen-Rostock überschläglich berechnet. Danach kann an der Nordwest-Seite nachts eine Überschreitung von

im SO-Gebiet von 15 dB(A)

im WA-Gebiet von 10 dB(A)

bei freier Schallausbreitung erwartet werden.

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

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

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

## **9. Altlasten / Abfallentsorgung**

Im Geltungsbereich des Plangebietes sind keine Erkenntnisse über Altlasten oder Altlastverdachtsflächen im Sinne des § 2 Abs. 5 und 6 des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) bekannt. Dies ist jedoch keine Gewähr auf altlastenfreie Flächen. Sollten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche auftreten, ist der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Erdaushubs verpflichtet sowie des Fachdienst Umwelt des Landkreises Nordwestmecklenburg, Sachgebiet Altlasten/Immissionsschutz, unverzüglich zu informieren.

Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des BBodSchG festgestellt, ist die Sanierung mit dem Amt abzustimmen. Dabei ist die planungsrechtlich zulässige Nutzung der Grundstücke und das sich daraus ergebende Schutzbedürfnis zu beachten, soweit dies mit den Bodenfunktionen nach §2 Abs. 2 BBodSchG zu vereinbaren ist.

Die Abfallbeseitigung wird wie bisher auch durch den Landkreis Nordwestmecklenburg im Rahmen der geltenden Abfallsatzung wahrgenommen. Da sich die vorliegende Planung am Bestand orientiert kommt es zu keinen relevanten Veränderungen in der Entsorgung. Die Bürger haben ihre Mülltonnen am Tage der Müllabfuhr im Bereich der Straße „Wochenendsiedlung“ abzustellen.

Neben den Stellplätzen ist ein Standplatz für Wertstoffcontainer vorgesehen.

## **10. Bodendenkmale**

Im Plangebiet sind lt. den Angaben aus dem GIS keine Bodendenkmale in der Denkmalliste des Landes Mecklenburg-Vorpommerns verzeichnet.

Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des §11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.

Die Verpflichtung erlischt fünf Werkstage nach Zugang der Anzeige.

## Teil II

### Umweltbericht

nach § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB

#### 1.0 Ziele des Umweltberichtes

#### 1.1 Allgemeine Angaben

Der in diesem Umweltbericht zu betrachtende Bebauungsplan der Gemeinde Bad Kleinen beinhaltet folgendes Planungsvorhaben:

##### Entwicklungsgebiet:

- . Allgemeines Wohngebiet
- . Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Wochenendhaus
- . Die verkehrstechnische Erschließung des Plangebietes erfolgt durch die vorhandenen Straßen und Wege innerhalb des Entwicklungsgebietes.

Lage im Ortsbereich: . Nordöstliche Randzone der Ortslage Bad Kleinen zwischen der Bahnstrecke Bad Kleinen –Schwerin und dem Schweriner See

Angrenzende Funktionsbereiche: . Uferbereich des Schweriner Sees mit naturnahen Schilf- und Gebüschflächen  
. Einzelgrundstücke mit Zier- und Nutzgärten

Plangebietsgröße: ca. 9.800 m<sup>2</sup>

Vorhandene Nutzungsform: . Wochenendhaussiedlung sowie Einzelgrundstücke mit anliegenden Gartenflächen.

#### 1.2 Bedarf an Grund und Boden

Für das geplante Bauvorhaben ist von folgendem Flächenbedarf auszugehen:

##### Größe des Plangebietes

###### **Allgemeines Wohngebiet 4.554,30 m<sup>2</sup>**

Bestand – Versiegelte und bebaute Fläche 1.239,16 m<sup>2</sup>

Geplante versiegelte Fläche GRZ 0,4 1.821,71 m<sup>2</sup>

Eingriffsfläche: 582,56 m<sup>2</sup>

###### **Sondergebiet 5.204,00 m<sup>2</sup>**

Bestand – Versiegelte und bebaute Fläche 1.413,97 m<sup>2</sup>

Mögliche Gebäudeerweiterung und Erweiterung der Nebenanlagen 1.680,60 m<sup>2</sup>

Eingriffsfläche: 266,63 m<sup>2</sup>

### **1.3 Darstellung der in Fachplänen festgesetzten Ziele des Umweltschutzes für das Plangebiet**

Zur Definition der umweltrelevanten Faktoren sowohl im Bestand als auch in der Planung wurden Fachpläne herangezogen, die Folgendes über das überplante Gebiet aussagen:

#### **Flächennutzungsplan der Gemeinde Bad Kleinen**

Der Flächennutzungsplan weist das Plangebiet als „Sondergebiet“ mit Zweckbestimmung „Wochenendhaussiedlung“ aus.

#### ***Berücksichtigung der Belange***

*Das Planungsvorhaben entspricht dem ausgewiesenen Entwicklungsziel des Flächennutzungsplanes der Gemeinde.*

#### **GLP Mecklenburg-Vorpommern**

Gutachtliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern  
Umweltministerium Mecklenburg-Vorpommern 2003

#### **Erholungsvorsorge / Landschaftserleben**

- Bereich mit besonderer Bedeutung für die landschaftsgebundene Erholung
- Anlage des motorisierten Wassersports, Hafen, vorhanden.
- Bereich mit guter Erschließung durch Wanderwege

#### **Unzerschnittene landschaftliche Freiräume**

Bewertung Flächengröße und verkehrsarme Räume

- Kein verkehrsarmer Raum
  - Zerschneidungsachsen durch Siedlungsstrukturen vorhanden
- Bewertung Funktionen
- Zerschneidungsachsen durch Siedlungsstrukturen vorhanden

#### **Charakterisierung der Naturräume**

- Bestandteil der Westmecklenburgischen Seenlandschaft innerhalb des Schweriner Seengebietes
- Grundmoränenlandschaft am Ostufer des Schweriner Sees

#### **Schwerpunktbereich zur Sicherung und Entwicklung ökologischer Funktionen**

Schweriner See

- Bereich mit hoher und sehr hoher Bedeutung als Rastplatz für Vögel

#### **Strukturelle Merkmale der Bewertung des Lebensraumpotentials**

- Schweriner See = Bewertungsstufe 3 = hoch bis sehr hoch

#### **Bodenpotential**

- Bewertungsstufe 2 = mittel bis hoch

#### **Wasserpotential**

Nutzbares Grundwasserangebot

- Bewertungsstufe 3 = Hohe Bedeutung
- Grundwasserneubildung
- Bewertungsstufe 2 = mittlere Bedeutung

Landschaftsbildelemente

- Bewertungsstufe mittel bis hoch

Gebiete mit besonderer Bedeutung für rastende Wat- und Wasservögel

- Schweriner See = Bewertungsstufe 2 = mittel bis hoch

Klima

Mittlerer Jahresniederschlag	575-600 mm
Mittlere Dauer der Vegetationsperiode	223,5-227 Tage

**Berücksichtigung der Belange bei der Aufstellung des Bebauungsplanes**

- *Überplant wird ein stark anthropogen vorbelastetes Gebiet, in dem die Schutzgüter bereits beeinträchtigt sind.*
- *Das Landschaftsbild im direkten Plangebiet ist nicht mehr als naturnah anzusehen.*
- *Eingriffe in die wertvollen Landschaftsstrukturen sowohl im Plangebiet als auch in die angrenzenden naturnahen Bereiche werden vermieden.*
- *Das anfallende Oberflächenwasser wird gesammelt und in das vorhandene Regenwassernetz im Plangebiet eingeleitet.*
- *Eine teilweise, örtliche Versickerung des anfallenden Regenwassers ist möglich.*

**„Regionales Raumordnungsprogramm Westmecklenburg“**

Herausgeber: Regionaler Planungsverband Westmecklenburg

- . *Kein Sicherungsgebiet für Naturschutz und Landschaftspflege*
- . *Wichtiger Schifffahrtsweg des Schweriner Sees mit südlich des Plangebietes gelegenem Hafen.*

**Kohärentes ökologisches Schutzgebietesnetz „Natura 2000“**

Östlich angrenzend an das Plangebiet

- Im Jahr 2005 gemeldetes europäisches Vogelschutzgebiet  
Gebiets-Nr. DE 2235-401
- Meldung laut Kabinettsbeschluss vom 25.5.2004  
Gebiets-Nr. DE 2234-304

**Berücksichtigung der Belange bei der Aufstellung des Bebauungsplanes**

*In die ausgewiesenen landschaftlichen Schutzgebiete wird nicht direkt eingegriffen. Überplant werden bereits erschlossene Gartenflächen innerhalb eines vorhandenen Siedlungsgebietes, so dass auch keine Erweiterung des bereits bestehenden Siedlungsgebietes erfolgt.*

### **Landesnaturenschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern**

Innerhalb und angrenzend an das Plangebiet - Küsten- und Gewässerschutzstreifen  
. 100 m breiter Gewässerschutzstreifens am Schweriner See,  
= geschützt gem. § 19  
Landesnaturenschutzgesetz  
Mecklenburg-Vorpommern.

Außerhalb des Plangebietes - Uferzone des Schweriner Sees  
. Standorttypischer Gehölzsaum an Fließgewässern  
. Schilfröhricht  
= geschützt gem. § 20  
Landesnaturenschutzgesetz  
Mecklenburg-Vorpommern.

### ***Berücksichtigung der Belange bei der Aufstellung des Bebauungsplanes***

*Das Grundstück Nr. 9 befindet sich innerhalb des 100 m breiten Gewässerschutzstreifens.*

*Der Eingriff in diese Schutzzone ist nicht vermeidbar.*

*Zur Errichtung einer baulichen Einrichtung ist für diese Teilfläche ein Ausnahmeantrag bei der Unteren Naturschutzbehörde zu stellen.*

*Direkte Eingriffe auf die geschützten Biotope außerhalb des aufgestellten Bebauungsplan werden vermieden.*

*Indirekte Umweltauswirkungen auf die geschützten Biotope sind mit dem Planungsvorhaben nicht anzunehmen. Das Gebiet ist bereits stark anthropogen geprägt und stark beeinträchtigt, so dass mit der zusätzlichen Bebauung keine erheblichen, zusätzlichen Umweltauswirkungen verbunden sind.*

## **2.0 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

### **2.1 Nutzungsformen des Plangebietes**

**Folgende Nutzungsformen sind für das Plangebiet relevant:**

- . Intensiv gestaltete und genutzte Ziergärten dominieren auf den bereits erschlossenen und bebauten Einzelgrundstücken.
- . Östlich des Plangebietes erstreckt sich bis zum Schweriner See eine naturnahe Uferzone, die als natürliche Pufferzone zwischen der Wasserfläche und den bebauten Flächen fungiert. Infolge der Bebauung sind in Teilen siedlungsbedingte Beeinträchtigungen zu erkennen.
- . Nördlich und südlich des Plangebietes schließen sich weitere Siedlungsgebiete mit vorwiegend Einzelgrundstücken an.

## 2.2 Umweltauswirkungen durch das Planvorhaben

Das Planvorhaben ist mit Auswirkungen auf die Umwelt verbunden, die wie folgt zu bewerten sind:

### Bevölkerung und menschliche Gesundheit / Natürliche Erholungseignung

**BESTAND:** . Durch intensive Nutzungsformen stark anthropogen beeinträchtigt Gebiet.  
. Das vorhandene Plangebiet weist eine gute Eignung für Erholungsbelange auf.

**PLANUNG:** - Die geplante Nutzungsform baut auf die bereits vorhandenen Nutzungsstrukturen auf, so dass keine wesentliche Änderung mit dem Planvorhaben verbunden ist.  
- Das Planvorhaben ist nicht mit erheblich umweltbeeinträchtigenden Luftschadstoffen, Geruchsbelästigungen, Erschütterungen sowie Lichtemissionen für die Bevölkerung verbunden.  
***Keine Umweltauswirkungen***

### Lärmbelästigung

**BESTAND:** Lärmbelastungen sind bereits durch die bestehenden Nutzungsformen gegeben.

**PLANUNG:** - Die geplante Entwicklungsform ist nicht mit einer wesentlich höheren Frequentierung des Gebietes verbunden.  
- Es wird eingeschätzt, dass mit dem Planvorhaben Lärmbelästigungen verbunden sein können, die aber auf Grund der Vorbelastungen als nicht erheblich eingeschätzt werden.  
***Erhebliche Umweltauswirkungen sind nicht zu erwarten.***

### Abfallerzeugung

**BEWERTUNG:** Das Planvorhaben ist nicht mit Schadstoffimmissionen verbunden. Das Abwasser wird an vorhandene Anlagen der Schmutz- und Regenwasserkanalisation im Gebiet angeschlossen.  
***Keine Umweltauswirkungen***

### Emissionen und Immissionen

**BEWERTUNG:** Grenzüberschreitungen bei Emissionen und Immissionen sind im Bezug auf die geplanten Nutzungsformen nicht zu erwarten.  
***Keine Umweltauswirkungen***

### Altlasten

**BESTAND:** Altlasten, wie Bauschutt und Müllablagerungen, sind innerhalb des Plangebietes nicht bekannt.  
***Keine Umweltauswirkungen***

### Verkehrsaufkommen

**BESTAND:** Das Plangebiet ist bereits durch Straßen und Wege erschlossen.

**PLANUNG:** Der Ausbau von weiteren Erschließungsstraßen ist nicht erforderlich. Das Verkehrsaufkommen wird sich im Gebiet nicht erhöhen.  
***Erhebliche Umweltauswirkungen sind nicht zu erwarten.***

### Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Arten- und Lebensgemeinschaften

- BESTAND:**
- . Naturferne Biotoptypen überwiegen im Eingriffsbereich, der Versiegelungsgrad ist hoch. Die intensiven Nutzungsformen prägen das Gebiet und führten zu stark veränderten Standortverhältnissen.
  - . Die wertvollen Biotopstrukturen im ufernahen Bereich befinden sich außerhalb des Plangebietes.

**Bewertungskriterium - Natürlichkeitsgrad:**  
**Im Eingriffsbereich von geringer Bedeutung**

- PLANUNG:**
- Biotopverbundsysteme und gem. § 20 LNatSchG Mecklenburg-Vorpommern geschützte Biotope von Tieren und Pflanzen werden nicht in Anspruch genommen.
  - Umweltauswirkungen entstehen durch die Änderungen der abiotischen Faktoren in Form der Neuversiegelungen der bestehenden Lebensräume.
- Unter Berücksichtigung der Wertigkeit der Biotopstruktur im Plangebiet und der bereits vorhandenen Umweltbeeinträchtigungen werden durch den höheren Versiegelungsgrad die Auswirkungen auf die Tier- und Pflanzenwelt als nicht erheblich eingeschätzt.

**Erhebliche Umweltauswirkungen sind nicht zu erwarten.**

### Landschaftsbild:

- BESTAND:**
- . Beeinträchtigte Landschaftsbildbereiche durch vorangegangene Bautätigkeiten bestimmen das Plangebiet.
- Es dominieren beeinträchtigte bis stark beeinträchtigte Landschaftsbilder von geringer Bedeutung, die im Wesentlichen durch Siedlungsstrukturen geprägt und weitestgehend anthropogen überformt sind.

**Bewertungskriterium- Natürlichkeitsgrad:**  
**Im Eingriffsbereich = von geringer Bedeutung**

- PLANUNG:**
- . Die Eingriffe erfolgen in einem bereits erschlossenen Siedlungsgebiet, so dass keine wesentlichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch die geplanten Bauvorhaben anzunehmen sind.

**Erhebliche Umweltauswirkungen sind nicht zu erwarten.**

### Boden:

- BESTAND:**
- . Stark überprägter Naturboden durch zusammenhängend bebaute Bereiche mit höherem Anteil versiegelter Flächen und Zerstörung des ursprünglichen Bodenpofils durch vorangegangene umfangreiche Bodenauf- und abträge.

**Bewertungskriterium- Natürlichkeitsgrad: Von geringer Bedeutung**

- PLANUNG:**
- . Mit dem Planungsvorhaben sind Neuversiegelungen verbunden, wofür gärtnerische Nutzflächen in Anspruch genommen werden.
- Die geplanten Baumaßnahmen wirken sich negativ auf das Bodenpotential und den Bodenwasserhaushalt aus.
- Großflächige Raum- und Geländeänderungen sowie räumliche Grundwasseränderungen sind nicht anzunehmen.

**Umweltauswirkungen sind gegeben.**

### Grundwasser

**BESTAND:** . Beeinträchtigte Grundwassersituation durch vorhandenen Versiegelungsgrad, bestehendes Stoffeintragsrisiko durch vorhandene Nutzungsformen ist gering.  
**Bewertungskriterium: Natürlichkeitsgrad: Von geringer Bedeutung**  
**Bereits beeinträchtigt durch die anthropogenen Nutzungsformen**

**PLANUNG:** - Auswirkungen auf die Grundwasserqualität sowie örtlich begrenzte Absenkungen des Grundwasserspiegels sind nicht anzunehmen.  
- Zur Verminderung der Eingriffe wird festgesetzt, dass unbelastetes Niederschlagswasser auf den Grundstücken versickert oder als Brauchwasser genutzt wird.  
- Auswirkungen auf die Grundwassersituation entstehen durch die Verminderung der Grundwasserneubildungsrate auf Grund der Neuversiegelungen. Erhöhung der Versiegelungsgrades um 849,19 m<sup>2</sup>.  
**Umweltauswirkungen sind gegeben.**

### Luft:

**BESTAND:** . Beeinträchtigte Bereiche durch versiegelte Flächen in Form von Wegen und Bebauung mit wärmeerzeugenden Oberflächen im Plangebiet.  
**Bewertungskriterium: Natürlichkeitsgrad: Von geringer Bedeutung**  
**Bereits beeinträchtigt durch die Nutzungsformen und die angrenzende Verkehrsstrasse**

**PLANUNG:** - Infolge des höheren Versiegelungsgrades ist von Umweltbeeinträchtigungen auszugehen.  
Es wird eingeschätzt, dass auf Grund der bestehenden Beeinträchtigungen die Umweltauswirkungen nicht erheblich sein werden.  
**Keine erheblichen Umweltauswirkungen**

### Kultur und Sachgüter

**BESTAND:** . Bodendenkmale innerhalb des Plangebietes sind nicht bekannt.

## **3.0 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich der nachhaltigen Auswirkungen**

Mit dem Planvorhaben sind infolge der Neubebauungen Mehrversiegelungen verbunden, die gemäß der Naturschutzgesetzgebung als Eingriffe in Natur und Landschaft zu definieren sind.

### **Ermittlung des Kompensationsbedarfs zur Eingriffs Ausgleichsermittlung**

Die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung nach den "Hinweisen zur Eingriffregelung", erstellt vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern stellt sich folgendermaßen dar:

#### **EINGRIFFSFLÄCHEN DURCH DIE BEBAUUNG**

Eingriffsfläche WA = 582,56 m<sup>2</sup>

Eingriffsfläche SO = 266,63 m<sup>2</sup>

**Neuversiegelungen** = **849,19 m<sup>2</sup>**

= . Eingriffe gem. § 14 LNatSchG M-V  
  . Kompensationsmaßnahmen sind erforderlich

Biotopbestand = Ziergärten

**Umweltbericht zum B-Plan Nr. 20 „Wochenendsiedlung Bad Kleinen“  
der Gemeinde Bad Kleinen**

Planung = Nutzungsformen auf den Baugrundstücken bleiben erhalten,  
kein Funktionsverlust  
 . Keine Eingriffe gem. § 14 LNatSchG M-V  
 . Es sind keine Kompensationsmaßnahmen erforderlich

Gem. dem Landesnaturschutzgesetz von Mecklenburg-Vorpommern § 14 stellen diese Beeinträchtigungen erhebliche Eingriffe dar, die bei Nichtvermeidung zu minimieren sind und durch landschaftspflegerische Maßnahmen, gem. § 15 LNatSchG M-V, ausgeglichen werden müssen.

Entsprechend der Bestandsbewertung ist davon auszugehen, dass vorwiegend Funktionen von geringer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild betroffen sind.

Qualifizierte landschaftliche Freiräume werden nicht in Anspruch genommen.  
Faunistische Sonderfunktionen sind nicht zu berücksichtigen.

Die Eingriffsbilanzierung erfolgt auf Grundlage der Biotoptypenerfassung und der damit verbundenen Bewertung gem. der Anlage 9 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“.

Die Eingriffe auf die Schutzgüter Luft, Grundwasser, Boden und Landschaftsbild werden nicht gesondert bewertet. Die mit den Eingriffen auf die abiotischen Faktoren wie Boden, Wasser und Luft verbundenen Beeinträchtigungen, werden im Zusammenhang mit den Biotoptypen, als Indikator für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, betrachtet und bewertet.

Bei der Ermittlung des Kompensationserfordernisses ist zu berücksichtigen, dass sich die Planungsflächen bereits in vorbelasteten Bereichen befinden. Der Beeinträchtigungsgrad wird bestimmt durch den Abstand zu vorhandenen Störquellen und vorbelasteten Bereichen. Im Plangebiet beträgt der mittlere Abstand zu Störquellen wie Einzelgrundstücke und Straße im Mittel 50 Meter, so dass ein Korrekturfaktor von 0,75 wirksam wird, durch den sich das Flächenäquivalent reduziert.

Indirekte, zusätzliche Beeinträchtigungen auf die wertvollen Biotopstrukturen außerhalb des Plangebietes sind durch das Vorhaben nicht anzunehmen, da die Eingriffe innerhalb eines bereits bestehenden Siedlungsgebietes mit starken anthropogenen Beeinträchtigungen erfolgen und für die Bauvorhaben gärtnerisch geprägte Freiflächen in Anspruch genommen werden.

**Rechenschema:**

***Beeinträchtigte Fläche x (Kompensationserfordernis+Zuschlag für Versiegelung x Freiraum-Beeinträchtigungsgrad)***

Biotoptyp	Fläche m <sup>2</sup>	Wert	Kompensationserfordernis	Versiegelungsfaktor	Freiraum-Beeinträchtigung	Korrigierter Kompensationsfaktor	Flächenäquivalent m <sup>2</sup>
Ermittlung des Kompensationsbedarfs							
Ziergarten							
Wohngebiet . Versiegelung	582,56	0	0,8	0,5	0,75	0,975	568,00
Sondergebiet . Versiegelung	266,63	0	0,8	0,5	0,75	0,975	259,96
<b>Flächenäquivalent Kompensationsbedarf</b>							<b>827,96</b>

**Der ermittelte Kompensationsbedarf für die Eingriffe durch die Versiegelungen von  
Biotopflächen beträgt: 827,96 m<sup>2</sup>**

Innerhalb des Plangebietes standen für Kompensationsmaßnahmen keine geeigneten Flächen zur Verfügung.

Zur Erfüllung dieses Flächenäquivalentes ist folgende landschaftspflegerische Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Plangebietes vorgesehen:

Umwandlung einer ehemaligen Ackerfläche in eine natürliche Sukzessionsfläche mit Initialpflanzung von einheimischen Gehölzgruppen.

Standort: Gemarkung Gallentin, Flur 1, Flurstück 104/1  
Sammelausgleichsfläche der Gemeinde Bad Kleinen mit  
Gesamtentwicklungskonzept für diese Kompensationsfläche

Flächengröße: Bedarf:  
Wohngebiet = 380 m<sup>2</sup>  
Sondergebiet = 180 m<sup>2</sup>

Maßnahmen: - Anpflanzung von standortgerechten einheimischen Gehölzen auf 20 % der Fläche.  
- In den ersten 5 Jahren - einmal jährliche Mahd der offenen Fläche mit Abtransport des Mähgutes.

Auf Grund der Lage der vorgesehenen Flächen für die landschaftspflegerischen Maßnahmen ist von einer eingeschränkten Wirksamkeit für die Entwicklung der Biotopstrukturen auszugehen. In der Zuordnung des Kompensationsäquivalentes für die landschaftspflegerische Maßnahme wurde ein unterer Wert mit einem eingesetzten Leistungsfaktor angenommen, um damit den Wirkungsverlust zu entsprechen.

**Rechenschema:**

***Kompensationsfläche x (Kompensationswertzahl x Leistungsfaktor)***

Kompensationsmaßnahme	Fläche m <sup>2</sup>	Wertstufe Zielbiotop	Kompensations- wertzahl	Leistungsfaktor	Korrigierte Kompensations- wertzahl	Flächen- äquivalent m <sup>2</sup>
<b>Geplante Maßnahmen zur Kompensation</b>						
Flächen mit Bindungen zur Entwicklung von Natur und Landschaft						
<u>Wohngebiet</u> Natürliche Vegetationsentwicklung auf einer ehemaligen Ackerfläche	380	2,00	2,00	0,80	1,60	570,00
<u>Sondergebiet</u> Natürliche Vegetationsentwicklung auf einer ehemaligen Ackerfläche	180	2,00	2,00	0,80	1,60	270,00
<b>Kompensationsmaßnahmen Flächenäquivalent</b>						
<b>GESAMT</b>						<b>840,00</b>

Die Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung für die mit dem Bauvorhaben verbundenen Eingriffe hat folgendes Ergebnis:

<u>Kompensationsbedarf</u>	<u>Maßnahmen zur Kompensation</u>
<b>827,96 m<sup>2</sup></b>	<b>840,00 m<sup>2</sup></b>

---

Es ist ersichtlich, dass das ermittelte Ausgleichsvolumen mit der Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Plangebietes erreicht wird.

Die Realisierung der Ausgleichsmaßnahme und deren dauerhaften Erhalt wird durch Abschluss eines städtebaulichen Vertrages zwischen den Grundstückseigentümern und der Gemeinde sichergestellt.

#### **4.0 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung**

Ein Alternativstandort für das konkrete Vorhaben stand nachweislich nicht zur Verfügung.

##### Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

- Geringer höherer Versiegelungsgrad mit Auswirkungen auf die Schutzfaktoren Luft, Wasser, Boden und Biotopfunktionen.
- Geringfügig höhere Frequentierung des Gebietes mit Auswirkungen auf den Lärmpegel und die menschlichen Siedlungen.

##### Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

- Es ist davon auszugehen, dass bei Nichtdurchführung der Planung die Nutzungsformen mit ihren bestehenden Umweltbeeinträchtigungen im Wesentlichen erhalten bleiben.

#### **5.0 Technische Verfahren**

Auf detaillierte Erfassungen des Umweltzustandes im Plangebiet konnte nicht zurückgegriffen werden. Die prognostizierten Umweltbeeinträchtigungen basieren auf überschlägigen Abschätzungen, die sich aus den derzeitigen Bestandsformen ableiten lassen.

#### **6.0 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen bei der Umsetzung des Bebauungsplanes**

In Betrachtung der einzelnen Schutzkategorien ist ein zu schätzen, dass mit dem geplanten Bauvorhaben erhebliche negative Umweltauswirkungen verbunden sind, so dass Überwachungsmaßnahmen durch die Gemeinde in folgender Form erforderlich sind:

- . Kontrolle zur Durchführung und zum Entwicklungsstand der Kompensationsmaßnahme.
- . Kontrolle über die Einhaltung der bauordnerischen Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes.

## 7.0 Zusammenfassung

Die prognostizierten Umweltauswirkungen bei der Realisierung des Planvorhabens erfolgen auf Bestandsflächen, die bereits stark anthropogen geprägt sind und auf Grund ihrer ganz wesentlichen Beeinträchtigungen als unempfindlich einzustufen sind.  
Beeinträchtigungen des offenen Landschaftsraumes werden vermieden.

Eingegriffen wird in den gem. § 19 LNatSchG Mecklenburg-Vorpommern geschützten Gewässerschutzstreifen.

Entsprechend der Gesetzgebung ist im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bauleitplanes ein Ausnahmeantrag zu stellen, um in dem geschützten Streifen eine Bebauung zu zulassen.

Die Anforderungen an eine nachhaltige Entwicklung gemäß der Vorgaben in der Agenda 21 sind in der Form erfüllt, dass der öffentliche Zugang zum Schweriner See durch das Planvorhaben nicht beeinträchtigt wird.

Durch die geplanten Baumaßnahmen sind Biotoptypen mit geringer Bedeutung betroffen. Geschützte Biotope gem. § 20 LNatSchG M-V werden nicht in Anspruch genommen.

### **Erhebliche Umweltbeeinträchtigungen treten in folgender Form auf:**

- . Verlust von Teillebensräumen im bereits beeinträchtigten Gewässerschutzstreifen
- . Beeinträchtigung und Verlust von Bodenfunktionen durch Versiegelung und Funktionsverlust
- . Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate
- . Veränderung des Kleinklimas und höherer Versiegelungsfaktor
- . Kleinteilige Veränderung des Landschaftsbildes
- . Vergrößerung der Siedlungsstrukturen zu Lasten der vorhandenen Ziergärten.  
In den wertvollen offenen Landschaftsraum wird nicht eingegriffen.

Das Bauvorhaben ist mit Eingriffen gem. § 14 LNatSchG Mecklenburg-Vorpommern verbunden, die gem. § 15 LNatSchG M-V zu kompensieren sind.

Die Kompensation der Eingriffe erfolgt im Komplex der gesamten Eingriffsfaktoren und ist Bestandteil der Grünordnung zu dem Bebauungsplan.

Der geforderte landschaftspflegerische Ausgleich für die mit dem Bauvorhaben verbundenen Eingriffe kann außerhalb des Plangebietes geschaffen werden.

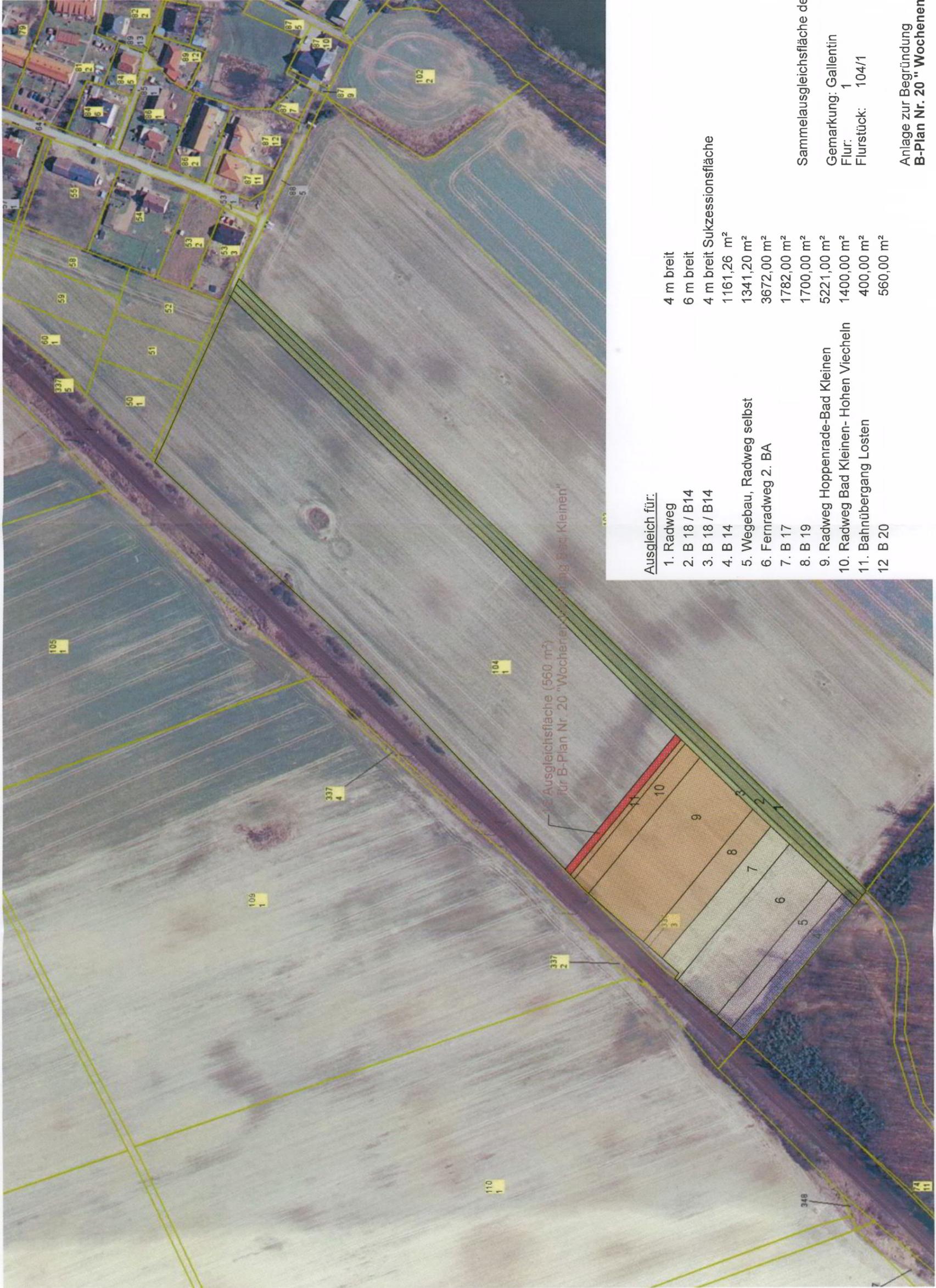
Mit den Kompensationsmaßnahmen werden Voraussetzungen dafür geschaffen, dass sich im nahen Landschaftsraum, außerhalb des Plangebietes, naturnahe Lebensräume entwickeln können, die zur Aufwertung und Verbesserung des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes beitragen.

Beschluss der GV am: .....01.10.2008.....

ausgefertigt am: .....27.10.2008.....



*Koehler*  
Der Bürgermeister



Ausgleich für:

- |                                       |                             |
|---------------------------------------|-----------------------------|
| 1. Radweg                             | 4 m breit                   |
| 2. B 18 / B14                         | 6 m breit                   |
| 3. B 18 / B14                         | 4 m breit Sukzessionsfläche |
| 4. B 14                               | 1161,26 m <sup>2</sup>      |
| 5. Wegebau, Radweg selbst             | 1341,20 m <sup>2</sup>      |
| 6. Fahrradweg 2. BA                   | 3672,00 m <sup>2</sup>      |
| 7. B 17                               | 1782,00 m <sup>2</sup>      |
| 8. B 19                               | 1700,00 m <sup>2</sup>      |
| 9. Radweg Hoppenrade-Bad Kleinen      | 5221,00 m <sup>2</sup>      |
| 10. Radweg Bad Kleinen-Hohen Viecheln | 1400,00 m <sup>2</sup>      |
| 11. Bahnübergang Losten               | 400,00 m <sup>2</sup>       |
| 12 B 20                               | 560,00 m <sup>2</sup>       |

Sammelausgleichsfläche der Gemeinde Bad Kleinen  
 Gemarkung: Gallentin  
 Flur: 1  
 Flurstück: 104/1

Anlage zur Begründung  
**B-Plan Nr. 20 "Wochehensiedlung Bad Kleinen"**