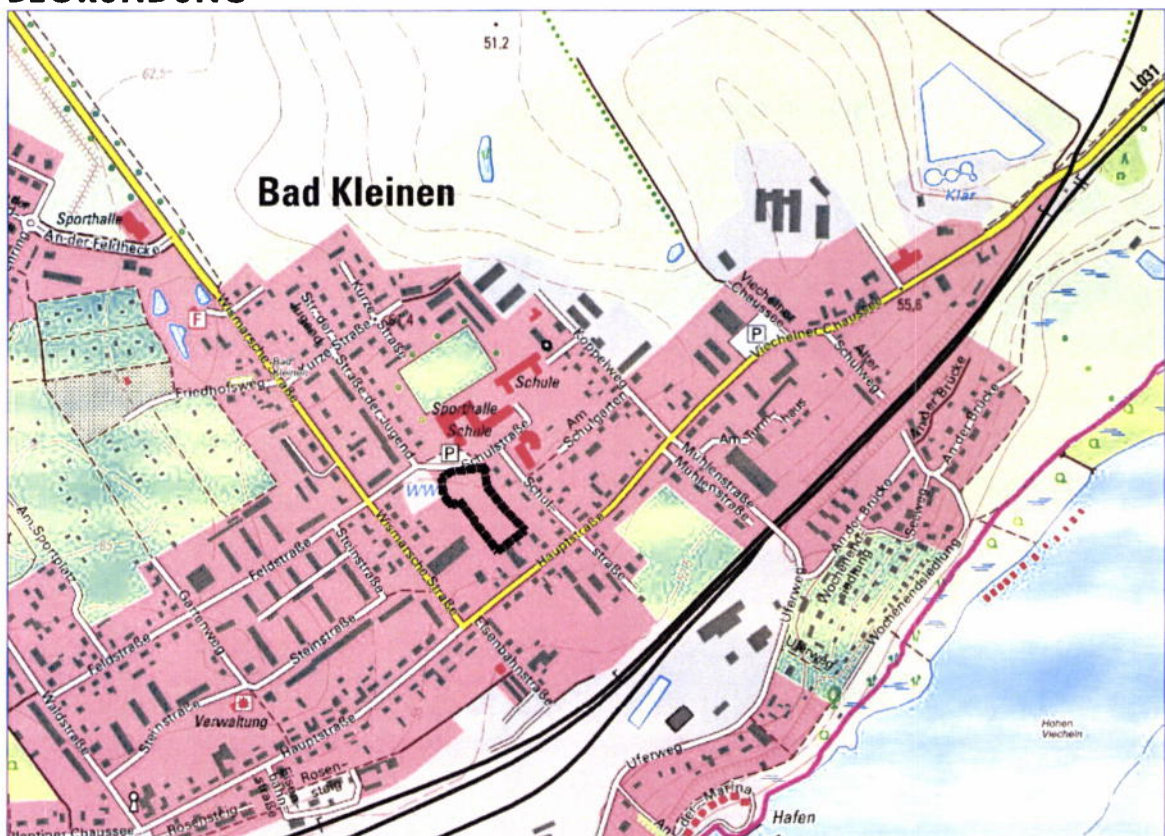


Gemeinde Bad Kleinen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 27

„Senioren Wohnanlage Bad Kleinen“

BEGRÜNDUNG



Übersichtsplan

INHALT

1	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	3
2	ÖRTLICHE SITUATION	4
3	BESTANDTEILE DES BEBAUUNGSPLANS	4
4	RECHTSGRUNDLAGEN	5
5	PLANUNGSVORGABEN	5
	5.1 Raumordnung	5
	5.2 Flächennutzungsplanung	10
	5.3 Bebauungsplanung	10
6	BAULICHE NUTZUNG	10
	6.1 Vorhaben	10
	6.2 Vorhaben- und Erschließungsplan	11
	6.3 Bebauungsplan	11
7	VERKEHR	13
8	IMMISSIONSSCHUTZ	13
	8.1 Vorhandene Situation	13
	8.2 Planerische Auswirkungen	14
9	NATUR UND LANDSCHAFT	14
	9.1 Vorhandene Situation	14
	9.2 Planerische Auswirkungen	15
	9.3 Artenschutz	17
	9.4 Klimaschutz	19
10	VER- UND ENTSORGUNG UND SONSTIGE INFRASTRUKTUR	20
11	STÄDTEBAULICHE WERTE	21

ANHANG

- BIOTOPTYPENKARTIERUNG
- LAGEPLAN BAUMBESTAND
- SCHALLTECHNISCHE UNTERSUCHUNG

Bearbeitungsstand: Vorlage zum Satzungsbeschluss (Februar 2020)

1 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

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

Zur Gemeinde Bad Kleinen gehören die Ortsteile Bad Kleinen, Fichtenhusen, Gallentin, Glasgahagen, Hoppenrade, Losten, Niendorf, Wendisch Rambow. In der Gemeinde, mit einer Fläche von etwa 2.343 ha leben 3.601 Einwohner.

Seitens des Eigentümers, der SenCon GmbH, der Flurstücke 221/8 75/2, 76/2 und teilweise 211/191 der Flur 1 in der Gemarkung Bad Kleinen ist die eine zeitnahe Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) für barrierefreies und altersgerechtes Wohnen auf einer bisher unbebauten Fläche an der Schulstraße geplant. Diese Fläche wurde gewählt, da eine hohe Nachfrage nach dieser Wohnform besteht und die bisher erschlossenen Wohngebiete bzw. Grundstücke weitgehend ausgelastet sind.

Das Gebiet, welches durch die Schulstraße verkehrlich gut an das Stadtzentrum angeschlossen ist, befindet sich im Innen- und Siedlungsbereich der Gemeinde Bad Kleinen. Inhalt des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist es, für das in Rede stehende Gelände die Entwicklung von barrierefreier und altersgerechter Wohnnutzung als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO zu schaffen. Der gültige Flächennutzungsplan der Gemeinde Bad Kleinen stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar. Dies dokumentiert den planerischen Willen der Gemeinde Bad Kleinen zur baulichen Entwicklung der Fläche. Dementsprechend kann der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Zur Schaffung von Baurecht ist die Durchführung einer verbindlichen Bauleitplanung erforderlich.

Bebauungspläne der Innenentwicklung dienen der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung. Sie umfassen damit solche Planungen, die der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile dienen. In Betracht kommen im Zusammenhang bebaute Ortsteile gemäß § 34 BauGB, Gebiete mit „alten“ Bebauungsplänen sowie innerhalb des Siedlungsbereiches gelegene brach gefallene, unbebaute oder bauplanungsrechtlich nicht bebaubare Flächen. Um letztere Flächenkategorie handelt es sich bei dem Plangebiet.

Mit der Schulstraße ist eine gute Erschließung bzw. Anbindung an das Stadtzentrum gesichert. Der Bebauungsplan stellt eine Maßnahme zur Innenentwicklung des Siedlungsbereichs dar.

Gemeinde Bad Kleinen dar, so dass die Voraussetzungen für ein Verfahren nach § 13 a BauGB vorliegen.

Die Aufstellung dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplans erfolgt nach dem Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 13a BauGB. Danach kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn u. a. die Größe der möglichen Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt und durch den Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt. Der Grenzwert von 20.000 m² versiegelter Fläche wird durch diesen Bebauungsplan nicht erreicht.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 BauGB. Im vereinfachten Verfahren kann von einer Umweltprüfung und von einem Umweltbericht abgesehen werden. Eine frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit ist nicht notwendig.

2 ÖRTLICHE SITUATION

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 27 ist gemäß § 9 Abs. 7 BauGB und der Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Planzeichnung und auf dem Titelblatt dargestellt. Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst Flurstücke 221/8 75/2, 76/2 und teilweise 211/191 der Flur 1 in der Gemarkung Bad Kleinen. Die Fläche ist ca. 0,56 ha groß.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Ortslage von der Gemeinde Bad Kleinen südlich der Schulstraße. Nördlich des Geltungsbereichs befindet sich die Schule „Am Schweriner See“. Östlich liegt eine Kita. Ansonsten ist der Geltungsbereich von Wohnbebauung umgeben.

Der Geltungsbereich ist zurzeit frei von Bebauung.

3 BESTANDTEILE DES BEBAUUNGSPLANS

Der vorliegende Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 27 „Senioren Wohnanlage Bad Kleinen“ der Gemeinde Badkleien besteht aus:

- Vorhaben- und Erschließungsplan mit Planzeichenerklärung
- Bebauungsplan mit Planzeichenerklärung

- Textliche Festsetzungen
- Verfahrensvermerke

4 RECHTSGRUNDLAGEN

Der Aufstellung des vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 27 „Senioren Wohnanlage Bad Kleinen“ der Gemeinde Bad Kleinen liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434).
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V 2010, S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 27. Mai 2016 (GVOBl. M-V S. 431, 436)

5 PLANUNGSVORGABEN

5.1 Raumordnung

Landesraumentwicklungsprogramm

Im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) werden die Ziele der Raumordnung und Landesplanung dargestellt.

Für die Gemeinde Bad Kleinen werden u.a. folgende Ziele und Aussagen getroffen:

- Die Gemeinde gehört zum Ober-und Mittelbereich Wismars.
- Südlich des Gemeindegebietes verläuft die Grenze zum Stadt-Umland-Raum Schwerin.
- Die Gemeinde befindet sich im Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft und Vorbehaltsgebiet Tourismus bzw. im Tourismusentwicklungsraum. Da sich die Fläche im Innenbereich der Gemeinde Bad Kleinen, umgeben von Wohnbebauung befindet, käme eine landwirtschaftliche Nutzung nicht in Frage. Durch die Planung werden keine touristisch genutzten Flächen beansprucht. Die Belange des Tourismus werden nicht nachteilig berührt. Dementsprechend stellt die Gemeinde fest, dass das Plangebiet keine Eignung für eine touristische Entwicklung bietet und eine Sicherung vorhandener Funktionen nicht erforderlich ist.
- Im Bereich des Schweriner Sees sind ein Vogelschutzgebiet (SPA) und ein FFH-Gebiet ausgewiesen.
- Westlich und östlich des Gemeindegebietes sind weitere FFH-Gebiete ausgewiesen, sowie Vorranggebiete bzw. Vorbehaltsgebiete für Naturschutz und Landschaftspflege.
- Bad Kleinen ist an das großräumige Schienennetz angebunden.
- Durch den an Bad Kleinen angrenzenden Teil des Schweriner Sees verläuft eine wichtige Binnenschifffahrtsverbindung.
- Nordwestlich von Bad Kleinen befindet sich ein Vorbehaltsgebiet Trinkwasser. Westlich der Gemeinde Bad Kleinen verläuft das überregionales Straßennetz (8106), welche Wismar mit Schwerin verbindet.

Regionales Raumentwicklungsprogramm

Das Regionale Raumentwicklungsprogramm enthält gemäß § 5 LPlG M-V die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung.

Die allgemeinen übergeordneten Aussagen für den Bereich der Gemeinde Bad Kleinen werden durch das Regionale Raumentwicklungsprogramm „Westmecklenburg“ (RREP WM) vom 30. August 2011 beurteilt:

- Die Gemeinde Bad Kleinen ist als Grundzentrum dargestellt. „Grundzentren sollen als Standorte für die Versorgung der Bevölkerung ihres Nahbereiches mit Gütern und

Dienstleistungen des qualifizierten wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Grundbedarfs gesichert und weiterentwickelt werden." (3.2.2. Punkt 2)

- Bad Kleinen befindet sich im Mittelbereich Wismar. Zum Nahbereich Bad Kleinen gehören neben der Gemeinde selbst Bobitz, Hohen Viecheln und Ventschow. Die Gemeinde wird dem Ländlichen Raum mit günstiger Wirtschaftsbasis zugeordnet. „Ländliche Räume mit günstiger Wirtschaftsbasis sollen unter Nutzung ihrer hervorgehobenen Entwicklungspotenziale und Standortbedingungen als Wirtschafts- und Siedlungsstandort so gestärkt und weiterentwickelt werden, dass sie einen nachhaltigen Beitrag zur wirtschaftlichen Entwicklung Westmecklenburgs leisten und Entwicklungsimpulse in die strukturschwachen Ländlichen Räume geben können." (3.1.1 Punkt 4)
- Die Gemeinde Bad Kleinen ist an das großräumige Schienennetz angebunden.
- Der Siedlungsflächenbedarf ist vorrangig innerhalb der bebauten Ortslagen durch Nutzung erschlossener Standortreserven sowie Umnutzung und Verdichtung von Siedlungsflächen abzudecken. Außerhalb der bebauten Ortslage sind Bauflächen nur dann auszuweisen, wenn nachweislich insbesondere die innerörtlichen Baulandreserven ausgeschöpft sind oder besondere Standortanforderungen dies rechtfertigen. (4.1 Punkt 2)
- In der zeichnerischen Darstellung des RREP WM verläuft ein geplanter regional bedeutender Radweg durch Bad Kleinen. Das überregional und regional bedeutsame Radwegenetz soll erhalten und weiter ausgebaut werden. Allerdings verläuft der Radweg nicht durch den Geltungsbereich und ist von der Maßnahme nicht betroffen. (3.1.1 Punkt 9 und 6.4.4)
- Die Wohnbauflächenentwicklung ist bedarfsgerecht auf die Zentralen Orte zu konzentrieren. In den anderen Gemeinden ist die Wohnbauflächenentwicklung auf den Eigenbedarf der ortsansässigen Wohnbevölkerung auszurichten. Stehen innerörtliche Baulandreserven nachweislich nicht zur Verfügung, sind neue Wohnbauflächen an die bebaute Ortslage anzulehnen. (4.1 Punkt 3)
- Die Siedlungsentwicklung soll sich unter Berücksichtigung sparsamer Inanspruchnahme von Natur und Landschaft vollziehen. Ein flächensparendes Bauen soll angestrebt, eine Zersiedelung der Landschaft vermieden und die Siedlungstätigkeit auf die Hauptorte der Gemeinden gelenkt werden. Der Entstehung neuer Splittersiedlungen sowie der Erweiterung vorhandener Splittersiedlungen soll entgegengewirkt werden. (4.1 Punkt 5)

- Bei der Ausweisung neuer Bauflächen soll auf eine rationelle Nutzung der Anlagen und Netze der sozialen und technischen Infrastruktur und auf möglichst geringe Wegeentfernungen zwischen den Wohnungsstandorten, Arbeitsstätten und Versorgungseinrichtungen geachtet werden. (4.1 Punkt 7)
- Die Gemeinde befindet sich im Vorbehaltsgebiet Tourismus bzw. im Tourismusentwicklungsraum. Durch die Planung werden keine touristisch genutzten Flächen beansprucht. Die Belange des Tourismus werden nicht nachteilig berührt. Dementsprechend stellt die Gemeinde fest, dass das Plangebiet keine Eignung für eine touristische Entwicklung bietet und eine Sicherung vorhandener Funktionen nicht erforderlich ist. (vgl. 4.6 Punkt 4)
- Durch den Schweriner See verläuft ein wichtiger Schifffahrtsweg. Im Bereich der Gemeinde Bad Kleinen ist ein Vorbehaltsgebiet Trinkwasser ausgewiesen, d.h. dass alle raumbedeutsamen Planungen, Vorhaben und Maßnahmen so abgestimmt werden sollen, dass diese Gebiete in ihrer besonderen Bedeutung für den Trinkwasserschutz möglichst nicht beeinträchtigt werden. (siehe 5.5 Punkt 2)
- Abgesehen von der nördlichen Gemeindegebietsgrenze sind um Bad Kleinen Vorrang- bzw. Vorbehaltsgebiete für Naturschutz und Landschaftspflege ausgewiesen. Hier sind z. T. Natura 2000-Gebiete
- sowie Landschaftsschutzgebiete festgelegt.

Die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 27 - „Senioren Wohnanlage Bad Kleinen“ ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar. Die beabsichtigte Planung entspricht der Wohnbauflächenentwicklung am Bedarf der Bevölkerung, nutzt innerörtliche Baulandreserven, geht sparsam mit der Inanspruchnahme von Natur und Landschaft um und nutzt vorhandene Infrastrukturen.

Gutachtliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern

Das Gutachtliche Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (August 2003)

trifft u. a folgende Aussagen für das Gebiet der Gemeinde Bad Kleinen:

- Das Umland Bad Kleines hat eine wichtige Funktion als Rastgebiet für Vögel. Gebiete im Westen der Gemeinde werden als stark frequentierte Nahrungsgebiete eingestuft und im Nordosten als regelmäßig genutzte Nahrungsgebiete.
- Die Bewertung der Rastgebietsfunktionen variiert zwischen Bewertungsstufe 2 (mittel bis hoch) und Bewertungsstufe 3 (hoch bis sehr hoch). Die Analyse und Bewertung des

Lebensraumpotentials auf der Grundlage von Strukturmerkmalen der Landschaft stuft die westlich der Gemeinde gelegenen Waldflächen mit einer Bewertungsstufe 2 (mittel bis hoch) ein. Im Bereich

- Bad Kleinen sind Lehme/Tieflehme anzufinden. Die Grundwasserneubildung wird mit mittlerer Bedeutung eingestuft (10-15%)
- Das Landschaftsbildpotential wird für den Bereich des Schweriner Sees als hoch bis sehr hoch und für die Wald-bzw. Forstgebiete als mittel bis hoch eingestuft.
- Der Schweriner See wird als Raum mit günstigen Voraussetzungen zur Förderung natur- und landschaftsverträglicher Erholungsnutzung eingestuft.

Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg

Im Gutachtlichen Landschaftsrahmenplan werden u.a. folgende Aussagen für das Gebiet der Gemeinde Bad Kleinen getroffen:

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

- Uferbereiche des Schweriner Sees, Bereiche der naturnahen Wälder westlich von Bad Kleinen sowie angrenzende Bereiche des Wallensteingrabens werden dem Biotopverbund im weiteren Sinne zugeordnet.

5.2 Flächennutzungsplanung

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Bad Kleinen in seiner zurzeit wirksamen Fassung wird die Fläche im vorliegenden Geltungsbereich als Wohnbaufläche dargestellt. Entsprechend kann der Vorhabenbezogene Bebauungsplan aus den Darstellungen des FNP entwickelt werden.

Da die Aufstellung des Bebauungsplans durch die Schaffung von Wohnraum insbesondere der Innenentwicklung der Gemeinde Bad Kleinen im Sinne von § 13a BauGB dient, kann die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB erfolgen.

5.3 Bebauungsplanung

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 27 sind bislang noch nicht von der verbindlichen Bauleitplanung erfasst worden.

6 BAULICHE NUTZUNG

6.1 Vorhaben

Das Vorhaben dient insgesamt der Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) mit barrierefreiem und altersgerechtem Wohnraum für voraussichtlich ca. 80 Wohneinheiten. Im Rahmen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans soll nunmehr der Bau dieses Wohngebietes planungsrechtlich abgesichert werden. Innerhalb des Geltungsbereichs sind nur für das Wohnen erforderliche Nebenanlagen zulässig.

6.2 Vorhaben- und Erschließungsplan

Der vorliegende Vorhaben- und Erschließungsplan dient der planungsrechtlichen Absicherung für die Entwicklung des Allgemeinen Wohngebiets.

Als verbindlich an dem vorliegenden Vorhaben- und Erschließungsplan wird festgesetzt:

- Anzahl und Lage der Häuser
- Anzahl Lage der Stellplatzflächen
- Lage der Zufahrt
- Anzahl und Lage der Bäume

6.3 Bebauungsplan

Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung einer Baufläche bzw. eines Baugebietes nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definiert. Die Baugebietsausweisungen legen fest, welche besonderen Arten von baulichen Nutzungen in den jeweiligen Baugebieten zulässig sind. Im Gebiet des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 27 ist ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Es erfolgen zudem Nutzungsbeschränkungen für die Allgemeinen Wohngebiete (WA 1 und WA 2), um sicherzustellen, dass das Vorhaben primär dem Wohnen dient. Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind in Allgemein Wohngebieten die nach § 4 (2) Nr. 2 BauNVO der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften und Anlagen für kirchliche, kulturelle, sozial, gesundheitliche und sportliche Zwecke gemäß § 4 (2) Nr. 3 BauNVO zulässig. Diese Festsetzung erfolgt, um die gegebenenfalls notwendige Infrastruktur für das geplante Vorhaben sicherzustellen.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die Nutzungen nach § 4 (3) Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind. Tankstellen sollen durch die Lage und zur Vermeidung etwaiger Nutzungskonflikte, z.B. erheblicher Kundenverkehr, im allgemeinen Wohngebiet nicht zugelassen werden. Gartenbaubetriebe werden ausgeschlossen, da sie mit den ihnen eigenen baulichen Anlagen wie Gewächshäusern das vorhandene Ortsbild beeinträchtigen. Zudem wird durch den Kundenverkehr eine erhebliche Verkehrsbelastung erzeugt.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist ein für die städtebauliche Planung entscheidendes, prägendes Element. Wie hoch, wie dicht und in welcher Art gebaut werden darf, bestimmt nicht nur das äußere Erscheinungsbild eines Gebietes, sondern auch die Möglichkeit und Grenzen, ein bestimmtes Vorhaben im Plangebiet zu realisieren. Das Maß der baulichen Nutzung ist in den §§ 16 bis 21 a BauNVO geregelt.

Unter Zugrundelegung der örtlichen Situation und der näheren Umgebung ist das Maß der baulichen Nutzung so festgesetzt worden, dass die neue Bebauung sich in die nähere Umgebung einfügt. Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wie viel Fläche von baulichen Anlagen auf dem Grundstück überdeckt werden darf. Gemäß BauNVO wird für die Allgemeinen Wohngebiete (WA 1 und WA 2) eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Gemäß § 19 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch Garagen und Stellplätze sowie deren Auffahrten bis zu 50 % der Grundflächenzahl überschritten werden. Hierdurch ist eine maximale Versiegelung von 60 % der Grundstücksfläche möglich. Hierdurch soll eine lockere Bebauung und ein schonender Umgang mit dem Boden sichergestellt werden.

In Anlehnung an die vorhandene und umgebende Bebauung werden die Geschossigkeit in den Gebieten festgesetzt. Es werden maximal 2 Vollgeschosse festgesetzt. Diese Festsetzung soll sicherstellen, dass sich die neuen Gebäude in die nähere Umgebung einfügen.

Bauweise

Für das Allgemeine Wohngebiet (WA1) wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, damit im Rahmen der offenen Bauweise die Längen der in § 22 Abs. 2 Satz 1 bezeichneten Hausformen von mehr als 50 m überschritten werden darf

Für das Allgemeine Wohngebiet (WA 2) wird eine offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt, nach der die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten sind und eine Gebäudelänge von 50 m nicht überschritten werden darf.

Zusätzlich wird in den Allgemeinen Wohngebieten (WA 1 und WA 2) festgesetzt, dass nur Einzelhäuser zulässig sind. Ziel der Planung ist es, ein Gebiet mit zwei Mehrfamilienhäusern für altersgerechtes und barrierefreies Wohnen zu entwickeln. Mit der Beschränkung auf Einzelhäuser ist dieses Ziel umfassend erreicht. Diese Festsetzungen entsprechen den städtebaulichen Vorstellungen der Gemeinde Bad Kleinen.

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzung der überbaubaren Flächen in den Allgemeinen Wohngebieten wird aufgrund des Vorhabens genau definiert. Es werden zwei überbaubaren Bereich festgesetzt. Hiermit wird zudem sichergestellt, dass die gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsflächen eingehalten werden.

Für die privaten Grünflächen wird festgesetzt, dass diese von jeglicher Bebauung freizuhalten sind.

7 VERKEHR

In dem Plangebiet sind keine noch verkehrlichen Erschließungsanlagen vorhanden. Die Erschließung soll über Schulstraße erfolgen.

Die innere Erschließung wird über den Vorhaben- und Erschließungsplan geregelt und erfolgt primär über eine 6 m breite Zufahrt, die von der Schulstraße südlich in den Geltungsbereich verläuft. Zusätzlich werden 26 Parkplätze festgesetzt.

8 IMMISSIONSSCHUTZ

8.1 Vorhandene Situation

Durch die Lage des Planungsgebietes im Innenbereich der Gemeinde Bad Kleinen und der Nähe zu einer Straße ist vorrangig das Auftreten von Lärmimmissionen zu prüfen.

Der TÜV-Nord wurde mit der Erstellung einer schalltechnischen Untersuchung beauftragt. Der komplette Bericht ist im Anhang zu finden.

Die maßgeblichen Schallquellen, die auf das Plangebiet einwirken, sind der Schienenverkehr auf den Strecken Bad Kleinen - Ventschow und Bad Kleinen - Moidentin, die gewerbliche Nutzung des Netto-Marktes sowie der Straßenverkehr auf der Landesstraße L031.

Im Tagzeitraum liegen die Beurteilungspegel des Schienen- und Straßenverkehrslärms innerhalb des Plangebietes zwischen 49 und 53 dB(A) und unterschreiten die Orientierungswerte der DIN 18005-1 um mindestens 2 dB(A).

Im Nachtzeitraum liegen die Beurteilungspegel des Schienen- und Straßenverkehrslärms innerhalb des Plangebietes zwischen 42 und 47 dB(A) und überschreiten die Orientierungswerte der DIN 18005-1 um maximal 2 dB(A).

Im Tag- und Nachtzeitraum unterschreiten die Beurteilungspegel durch Gewerbelärm innerhalb des Plangebietes die Orientierungswerte der DIN 18005-1 um mindestens 4 dB(A).

Das Plangebiet befindet sich größtenteils innerhalb der Lärmpegelbereiche II und III. Dementsprechend sind bauliche Maßnahmen zur Lärminderung und zum Schutz der Nachtruhe an schützenswerten Gebäuden bei Neubauten und Nutzungsänderungen gemäß DIN 4109 vorzusehen.

8.2 Planerische Auswirkungen

Grundsätzlich sind die Belange des Immissionsschutzes von der Gemeinde in ihrer Abwägung über die Festsetzungen im Gebiet des Bebauungsplanes einzustellen. Es sind sowohl die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung als auch die Erhaltung und die geordnete und nachhaltige Fortentwicklung des Ortsteiles zu berücksichtigen.

Dabei ist insbesondere die relativ günstige Lage des Plangebietes und die recht kurzen Wege zur Ortsmitte und den Einkaufsmöglichkeiten und sonstigen Dienstleistungen zu beachten.

Durch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes wird sich der Zielverkehr in dem geplanten Bereich nicht wesentlich verändern, so dass auch keine Beeinträchtigungen für die vorhandene, angrenzende Wohnbebauung zu erwarten sind, die über das übliche und verträgliche Maß hinausgehen. Eine Beeinträchtigung durch den Quellverkehr besteht durch die Einbahnstraßenregelung nicht-

9 NATUR UND LANDSCHAFT

9.1 Vorhandene Situation

Das Plangebiet ist frei von Bebauung. Der größte Teil stellt sich als Grünfläche des Siedlungsbereiches bzw. als der offengelassene Garten dar. Die genauen Biotoptypen sind der Biotoptypenkartierung im Anhang zu entnehmen. Die Gehölze sind dem Baumkataster zu entnehmen. Die Baugruppen bestehen aus kleinen Mirabellen, Ahornbäumen oder Nadelbäumen, stets gesäumt von dichtem Brombeergebüsch und teilweise anthropogenen Müllablagerungen, eine große Eiche befindet sich im Zentrum des Flurstückes 211/8.

Für den Baumschutz in Bad Kleinen bildet das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG; § 29, § 39) die Grundlage, ergänzt durch das Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern (NatSchAG M-V; § 14, § 18 f.).

Da in Bad Kleinen keine eigene Baumschutzsatzung oder Gehölzschutzsatzung erarbeitet wurde, sind lediglich die o.g. Gesetze bindend, danach sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m über dem Erdboden, gesetzlich geschützt. Hiervon ausgenommen sind Bäume in Hausgärten. Von ministerieller Seite wurde 2009 festgelegt, dass es unerheblich ist, ob es sich um einen Nutz- oder Ziergarten handelt. Das gilt auch für Gärten, die nicht in eine klassische Gartenkategorie eingeordnet werden können, zum Beispiel gemeinschaftlich genutzte Gärten oder Grünflächen vor Wohnblöcken sind als Garten zu klassifizieren.

Die betreffende Fläche weist lt. LUNG-Kartenportal in historischen Karten (1980 bzw. 1995) eine größere Bebauung im Süden auf. Dieser ist der Garten zuzuordnen. Die Pflanzungen sind offensichtlich spätestens seit der Beseitigung des Gebäudes nicht mehr gepflegt worden, es erfolgte teilweise Wildsaat/-aufwuchs v.a. von Mirabellen, der Garten wurde großteils von Brombeeren überwuchert, die Heckenstrukturen sind stark angewachsen. Die Klassifizierung als „Hausgarten“ ist hier trotz fehlender Pflege nach wie vor zutreffend.

Bei der Biotoptypenkartierung im Frühjahr 2019 wurde eine für Hausgärten typische Artenzusammensetzung vorgefunden. Einige Zier-Geophyten standen in Blüte, zahlreiche Beerensträucher-Pflanzungen waren erkennbar, eine alte Weigelia wächst im mittleren Bereich und die linearen Strukturen (deutlich bei den angewachsenen Nadelbaumhecken) lenkten ehemals den Blick des Betrachters im Garten (lt. Landwirtschaftsministerium spielen Pflegezustand und Nutzungsintensität des Gartens keine Rolle).

Zur Fällung der Eiche wurde bereits ein Antrag auf Genehmigung nach § 18 Abs. 3 Naturschutzausführungsgesetz außerhalb dieses Verfahrens gestellt.

9.2 Planerische Auswirkungen

Eingriffe in Biotope, Boden- und Landschaftsbild sind aufgrund der Dauerhaftigkeit der Planung nachhaltig, aber nicht erheblich. Es besteht trotzdem die Verpflichtung, die Auswirkungen auf Natur und Landschaft soweit möglich zu mindern und zu vermeiden. Das Gebot zur Vermeidung und Minderung von Vorhabenauswirkungen ist unabhängig von der Eingriffsschwere im Rahmen der Verhältnismäßigkeit der Mittel anzuwenden.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung auf der Ebene des Bebauungsplanes haben sich an den möglichen Festsetzungen nach § 9 BauGB zu orientieren.

Bei den Bodenarbeiten sind die einschlägigen Bestimmungen des Bodenschutzes zu berücksichtigen. Es wird Vorsorge gegen das Entstehen schadstoffbedingter schädlicher Bodenveränderungen getroffen. Mit dem Bodenaushub, der Massenbilanz, dem Schutz der Böden vor Vernässung und Verdichtung (Befahrung, Art und Ort der Lagerung von Böden und Baumaterial, Mieten, Berücksichtigung der Bodenfeuchte usw.) wird fachgerecht umgegangen. Hierzu wird der kulturfähige Oberboden vor der Herstellung der Baukörper beräumt, auf Mieten fachgerecht zwischen gelagert. Die Verwertung des überschüssigen Bodenaushubs, Auf- und Einbringen von Bodenmaterial in eine durchwurzelbare Bodenschicht, Schutz vor Bodenerosion auf vegetationsfreien Bodenflächen während der Bauzeit, Wiederherstellung der Bodenfunktionen der nur vorübergehend in Anspruch genommenen Böden werden sichergestellt. Hierzu wird der Boden soweit im Umfang möglich zum Wiedereinbau als Vegetationstragschicht auf den zu begrünenden Flächen oder zum Ausgleich der Bodenbewegungen verwendet. Bei verdichtungsempfindlichen Böden wird auf die Verwendung von Baggermatten geachtet.

Um den Versiegelungsgrad zu verringern und somit die Auswirkungen auf das Grundwasser und den Boden zu verringern sind befestigte Flächen, soweit möglich, in versickerungsfähiger Bauweise auszuführen. Zudem werden im südlichen und westlichen Teil des Geltungsbereiches private Grünflächen festgesetzt. Diese sind von jeglicher Bebauung freizuhalten und verringern somit das Maß der Versiegelung im Geltungsbereich.

Bei der Baumaßnahme wird Vorsorge getroffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderungen des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.

Es wird auf den Erhalt der Bodenstruktur für Vegetationsflächen besonders geachtet.

Fahrtrassen und Lagerplätze der Bauphase werden auf die überbauten Flächen konzentriert. Festgesetzte Grünflächen und weitere Freiflächen die nicht bebaut werden, werden vor Verdichtung und Verschmutzung durch Auszäunen geschützt. Soweit Auszäunungen nicht errichtet werden, werden Baggermatratzen oder entsprechendes anderes zum Schutz vor Verdichtung vorgesehen. Für den vollständigen Rückbau von Schottermaterial werden ausreichend überlappende Vliese verwendet.

Es werden 6 Einzelbäume gepflanzt und 10 Bäume zur Erhaltung festgesetzt.

Im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB gelten in dem Fall, dass in einem Bebauungsplan weniger als 20.000 m² zulässige Grundfläche festgesetzt werden, Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne von § 1a (3) Satz 5

BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Der oben genannte Grenzwert wird sehr deutlich unterschritten, so dass Kompensationsmaßnahmen nicht erforderlich werden.

Planungsalternativen

Aufgrund der innerörtlichen Lage und keiner anderweitig verfügbaren Flächen ist der Standort des geplanten Bebauungsplanes alternativlos. Insofern kommt unter Vermeidungsaspekten eine Diskussion von Standortalternativen nicht in Betracht. Das Gebot zur Vermeidung von Beeinträchtigungen ist jedoch weiterhin bei der Ausgestaltung des Vorhabens, bei der Planung der konkreten baulichen Nutzung anzuwenden.

9.3 Artenschutz

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Verbotstatbestände des besonderen Artenschutzes gem. § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) besonders zu berücksichtigen und der Planungsraum ist hinsichtlich von Vorkommen an besonders sowie streng geschützten Arten zu überprüfen.

Dabei ist im Rahmen der Bauleitplanung von den artenschutzrechtlichen Vorschriften in erster Linie der Lebensstättenschutz nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG relevant. Lässt sich im Bauleitplanverfahren schon klären, dass dieser Tatbestand erfüllt wird, die Lebensstätten ohnehin oder auf Grund bestimmter Maßnahmen weiterhin ihre ökologischen Funktionen behalten, steht der Artenschutz der Planung nicht entgegen.

Darüber hinaus bleibt anzumerken, auch wenn sich der Bebauungsplan mit artenschutzrechtlichen Problemen auseinandergesetzt hat, befreit dies im Baugenehmigungsverfahren und auch bei der genehmigungsfreien Errichtung baulicher Anlagen nicht von der Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Verbote, da sich die örtlichen Verhältnisse seit Inkrafttreten des Plans wesentlich geändert haben können.

Bezogen auf das Plangebiet ist anzumerken, dass der Bereich des Bebauungsplans Nr. 27 noch nicht bebaut ist. Ziel der Aufstellung ist nunmehr die planungsrechtliche Sicherung für eine bauliche Nutzung. Bei dem Bauvorhaben handelt es sich um den typischen Fall einer Innenentwicklung.

Aufgrund der vorhandenen Biotopstrukturen sind innerhalb des Plangebietes nur siedlungstolerante Arten zu erwarten. Es kann aufgrund der Lage insgesamt davon ausgegangen werden, dass genug geeignete Habitate für geschützte Arten im Plangebiet selbst und auch im

Umfeld erhalten bleiben und damit die ökologische Funktion von potentiell betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten auch im räumlichen Zusammenhang weiter erfüllt werden. Im Ergebnis sind somit durch die Planung keine wesentlichen Verschlechterungen oder Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft zu erwarten.

Vogelschutzgebiete (SPA), FFH-Gebiet und Artenschutz

Es wurde abgeschätzt, ob im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes bzw. dessen Umsetzung eine Verschmutzung oder Beeinträchtigung von Lebensräumen oder eine Belästigung der primären Zielarten in den Schutzgebieten des Schweriner Sees ausgeschlossen werden können. Der Schutzzweck entspricht nach § 32 Abs. 3 BNatSchG den jeweiligen Erhaltungszielen des Schutzgebietes.

Beim Planungsraum handelt es sich um einen bereits vorbelasteten Bereich. Von den angrenzenden Verkehrsanlagen bzw. Siedlungsgebiet gehen bereits entsprechende Wirkungen aus. Zusätzlich ist der Bereich durch intensive Nutzung vorgeprägt. Die bestehenden Wirkungen überlagern die Wirkungen, welche vom Baugeschehen ausgehen, sodass die baubedingten Wirkungen nur unerheblich über die Plangrenzen hinaus wirken.

Ausgehend von den Wirkfaktoren des Bauvorhabens beschränken sich die Ermittlungen der Auswirkungen allein auf den Planungsraum. Das Vorhaben liegt innerhalb der, vom Geltungsbereich des Vogelschutzgebietes ausgeschlossenen Ortslage Bad Kleinen.

Durch das Vorhaben werden die Vögel nach Anhang I der Vogelschutzrichtlinie nicht erheblich beeinträchtigt. Die Entwicklung des Gebietes als Siedlungsraum wird sich durch die Baumaßnahme nicht erheblich ändern. Beeinträchtigungen, welche durch die Nutzung des Gebietes durch den Menschen bestehen, werden die vorhandenen Störungen durch die vorhandene Bebauung und die vorhandenen Straßen nur unerheblich erhöhen.

Es sind derzeit keine anderen Pläne und Projekte bekannt, durch welche die Wirkungen des hier dargestellten Vorhabens verstärkt werden oder deren Wirkungen durch dieses hier zu Prüfung stehende Vorhaben verstärkt werden, sodass Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele des Schutzgebietes hierdurch ausgeschlossen werden können.

Nach Einschätzung der Gegebenheiten vor Ort befinden sich im Untersuchungsgebiet keine Lebensräume nach Anhang I. Daher ist eine Beeinträchtigung dieser ausgeschlossen. Bei den Arten der Anhänge II und IV wurde anhand von Verbreitungskarten (BfN: Berichtsdaten 2019) und Lebensraumansprüchen nach Überschneidungen mit der Vorhabenfläche gesucht.

Die Arten des Anhangs II: Rotbauchunke, Kammmolch, Windelschnecken, sowie Libellen, Feuer- und Scheckenfalter kommen aufgrund ihrer Lebensraumansprüche nicht im Vorhabengebiet vor. Ebenso verhält es sich mit den Anhang II Käferarten (z.B. Eremit).

Bei der Ortsbegehung konnten durch eine fachlich geeignete Person Fledermausquartiere ausgeschlossen werden (11.04.2019), weshalb die Fledermausarten (beispielsweise Mopsfledermaus, Großes Mausohr) nicht durch die Baumaßnahme betroffen sind. Ebenso sind die anderen Säuger des Anhangs II nicht betroffen, da ihre Lebensraumansprüche im Vorhabengebiet nicht erfüllt sind. Auch eine Beeinträchtigung aller aquatischen Arten kann hier ausgeschlossen werden. Die Arten des Anhangs IV: Moorfrosch, Kleiner Wasserfrosch sowie Zauneidechse kommen aufgrund ihrer Lebensraumansprüche nicht im Vorhabengebiet vor. Daher ist eine Beeinträchtigung dieser Arten ausgeschlossen.

Im Ergebnis sind somit durch die Planung keine wesentlichen Verschlechterungen oder Beeinträchtigungen der zu betrachtenden Arten des Siedlungsraumes zu erwarten

9.4 Klimaschutz

Auch die Bauleitplanung soll gem. § 1 (5) S. 2 BauGB dazu beitragen den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern. Dies bedeutet, dass der Beitrag der Bauleitplanung zum Umwelt- und Naturschutz auch in Verantwortung für den Klimaschutz und die Anpassung an den Klimawandel geschieht.

Festsetzungen im Bebauungsplan können nach den Grundsätzen des Planungsrechtes nur aus städtebaulichen Gründen erfolgen. Gleichwohl sind auch klimaschützende Belange in der Abwägung für die Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen. Für eine klimaschonende Siedlungsentwicklung finden sich im Festsetzungskanon des BauGB vielfältige Ansatzpunkte.

Da der Bebauungsplan aber im Ganzen die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung enthält, kann über die Festsetzung u.a der Art und des Maß der baulichen Nutzung und der Baugrenzen auf energetisch relevante Größen, wie z.B. die Kompaktheit der Gebäude, Einfluss genommen werden. Als positiv wirkende klimarelevante Festsetzungen können im vorliegenden Fall insbesondere:

- die Festlegung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung mit dem Ziel optimierter Kompaktheit
- die Festlegung der Bauweise mit dem Ziel optimierter Orientierung und geringer gegenseitiger Verschattung (erleichtert gleichzeitig die Anwendung passiver Solarenergienutzung) und
- die Festsetzung der Baugrenzen mit dem Ziel geringer gegenseitiger Verschattung wirken.

Die vorliegende Bauleitplanung setzt damit den Rahmen für eine klimaschonende und energieeffiziente Siedlungsgestaltung.

10 VER- UND ENTSORGUNG UND SONSTIGE INFRASTRUKTUR

Wasserversorgung

Die Gemeinde Bad Kleinen gehört zum Verbandsgebiet des Zweckverbandes Wismar (ZvWis). Die Trinkwasserversorgung kann durch den Zweckverband Wismar sichergestellt werden.

Abwasserbeseitigung

Die Gemeinde Bad Kleinen gehört zum Verbandsgebiet des Zweckverbandes Wismar. Die Abwasserbeseitigungspflicht obliegt im Plangebiet dem Zweckverband Wismar. Innerhalb der Schulstraße verläuft eine öffentliche Schmutzwasserleitungen an die sowohl die Bauflächen als auch die geplante Zufahrt und Parkplätze angeschlossen werden sollen.

Niederschlagswasser

Die Abwasserbeseitigungspflicht obliegt im Plangebiet dem Zweckverband Wismar. Das auf Grün- und unbefestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser soll wegen seiner nur geringen Verschmutzung auf den Grundstücken versickern bzw. verwertet werden. Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser der Dächer und befestigten Flächen ist sachgerecht nach den geltenden Vorschriften entweder auf den Grundstücken selbst zu versickern oder gesammelt und in die vorhandene Regenwasserleitung eingeleitet werden.

Stromversorgung

Die Stromversorgung des Planungsgebietes ist durch Anschluss an das vorhandene Stromversorgungsnetz der E.DIS.AG gesichert.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung kann über das öffentliche Trinkwassernetz des ZvWis sichergestellt werden. Der Löschbereich erfasst sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis (Radius) von 300 m um das Brandobjekt. Löschwasserentnahmestellen sollten eine Löschwasserentnahme gemäß DVGW W 400-1 (A) von mindestens 24 m³/h über die Dauer von 2 Stunden ermöglichen. In der Schulstraße liegen Unterflurhydranten. Unter Berücksichtigung der Leistungsfähigkeit des vorgelagerten Rohrnetzes - während der Entnahme von Löschwasser muss die Trinkwasserversorgung (Grundbelastung) gewährleistet sein - können diese als Löschwasserentnahmestellen benannt werden.

Abfallentsorgung

Die Entsorgung erfolgt entsprechend der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg. Von den Baustellen ist eine sach- und umweltgerechte Abfallentsorgung zu sichern.

11 STÄDTEBAULICHE WERTE

Nutzungsart	
Allgemeines Wohngebiet	5.139 m ²
Grünfläche	448 m ²
Gesamt	5.587 m²

Bad Kleinen,
01.03.2020



Wolke

ANHANG

