

Topografische Karte, © Geo Basis - DE/M-V, 2022

SATZUNG DER GEMEINDE BAD KLEINEN

über den Bebauungsplan Nr. 28 „Nördliches Mühlengelände“

umfassend das ehemalige Mühlengelände, zwischen dem Uferweg im Osten, den Bahngleisen im Nordwesten und südwestlich der Bahnbrücke Mühlenstraße

Begründung

SATZUNGSBESCHLUSS

21.02.2024

Planverfasser:



Stadt- und Regionalplanung
Dipl. Geogr. Lars Fritze

Lübsche Straße 25
23966 Wismar
Tel. 03841 2240700

Info@srp-wismar.de www.srp-wismar.de

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung/Planungsziele.....	2
2. Lage und Geltungsbereich.....	2
3. Planungsrecht, Flächennutzungsplan und Raumordnung	3
4. Bebauungskonzept.....	5
4.1 Ausgangssituation	5
4.2 Städtebauliches Konzept und Festsetzungen.....	5
5. Flächenbilanz	9
6. Umweltbelange	10
6.1 Naturschutz und Grünordnung	10
6.2 Bilanzierung und Ausgleich der zu fällenden Gehölze.....	10
6.3 Festsetzungen zum Artenschutz	15
7. Immissionsschutz	16
8. Technische Erschließung	20
9. Verkehr.....	21
10. Sonstiges.....	22

1. Einleitung/Planungsziele

Das ehemalige Mühlengelände mit seiner denkmalgeschützten Bausubstanz ist schon seit vielen Jahren Gegenstand der gemeindlichen Diskussionen über die Entwicklungsmöglichkeiten des Standortes. So wurde bereits 2009 ein Aufstellungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 23 gefasst. Das Verfahren wurde jedoch 2014 aus verschiedenen Gründen eingestellt bzw. nicht weitergeführt.

Da nunmehr wesentliche Entwicklungshemmnisse ausgeräumt wurden, hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Bad Kleinen in ihrer Sitzung am 11.08.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28 mit der Gebietsbezeichnung „Nördliches Mühlengelände“ beschlossen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28 dokumentiert sich die gemeindliche Zielsetzung, eine anspruchsvolle und nachhaltige städtebauliche Entwicklung auf dem Standort der ehemaligen Mühle zu gewährleisten.

Für das Mühlengelände wurde eine neue städtebauliche Konzeption erarbeitet und mit der Gemeinde abgestimmt. Entgegen den Vorstellungen des alten Bebauungsplanes Nr. 23 ist nun u.a. die Errichtung von Stadtvillen als Mehrfamilienhäuser zur Schaffung von Wohnraum vorgesehen. Der denkmalgeschützte Mühlengebäude-Komplex wird vollständig erhalten und soll für Wohn- und gewerbliche Nutzungen umgestaltet werden.

Das Planungsziel des Bebauungsplanes Nr. 28 besteht im Wesentlichen in der Festsetzung von Urbanen Gebieten gemäß § 6a BauNVO entsprechend der neuen städtebaulichen Konzeption. Der 1. Bauabschnitt zur Revitalisierung des Mühlengeländes in Bad Kleinen galt der Erhaltung und Umnutzung des denkmalgeschützten Silos. Der Umbau zu Wohnungen mit einem großen Wellnessbereich sowie einem ergänzenden Parkhaus wurde im November 2020 genehmigt und befindet sich bereits in der Realisierungsphase.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer formalen Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Die Umweltbelange sind trotzdem zu beachten. Mit den Bestimmungen des § 13a BauGB wurde den Gemeinden ein Instrument an die Hand gegeben, um im beschleunigten Verfahren Bebauungspläne der Innenentwicklung erstellen zu können. Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen sowie der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung. Dies führt im Wesentlichen dazu, dass keine Umweltprüfung durchgeführt wird und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit entfallen kann. Der Schwellenwert von 20.000 m² für die überbaubare Fläche wird nicht erreicht.

2. Lage und Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 28 mit einer Größe von rund 2,8 ha liegt im Südosten der Ortslage Bad Kleinen zwischen dem Uferweg im Osten, den Bahngleisen im Nordwesten sowie südwestlich der Bahnbrücke Mühlenstraße.



Abb.: Geltungsbereich und Bestandssituation (Luftbild, ©Geo Basis - DE/M-V 2022)

Der Geltungsbereich umgrenzt weitgehend das Gelände der ehemaligen Mühle. Zusätzlich werden Teilabschnitte des anliegenden Uferweges mit einbezogen, die von Zufahrten betroffen sind.

Der ehemalige Speicher und das Parkhaus wurden abweichend vom Aufstellungsbeschluss vom 11.08.20221 in Abstimmung mit dem Landkreis in den Geltungsbereich mit aufgenommen, obwohl hier schon die notwendigen Baugenehmigungen vorliegen. Damit soll für das gesamte Mühlengelände eine einheitliche planungs- und baurechtliche Beurteilungsgrundlage geschaffen werden.

3. Planungsrecht, Flächennutzungsplan und Raumordnung

Die Gemeinde Bad Kleinen verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan. Dieser weist die hier überplanten Flächen als gemischte Baufläche (M) gemäß § 1 Abs. 1 BauNVO aus. Da im Bebauungsplan Nr. 28 überwiegend Urbane Gebiete gemäß § 6a BauNVO festgesetzt werden, ist das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB erfüllt. Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

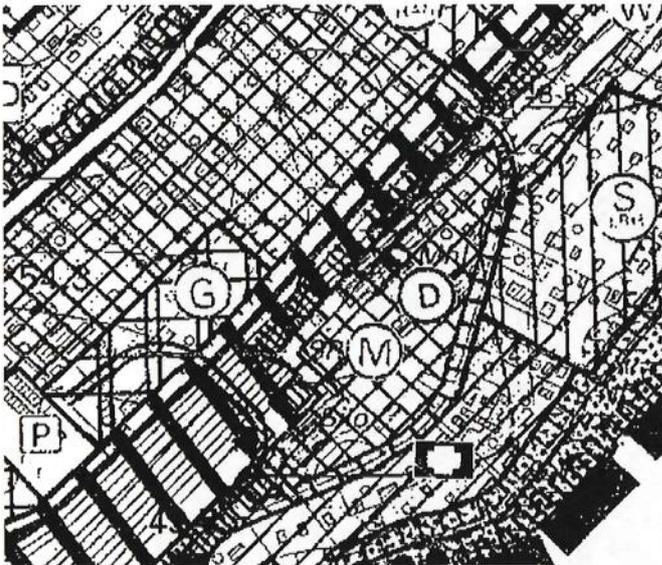


Abb.: Auszug aus dem Flächennutzungsplan

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind insbesondere:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
- die Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. Nr. 3, 22.01.1991), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V S. 334), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033)

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

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

Das Regionale Raumordnungsprogramm Westmecklenburg weist der Gemeinde Bad Kleinen eine Funktion als Grundzentrum zu. Grundzentren sollen als Standorte für die Versorgung der Bevölkerung ihres Nahbereichs mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Grundbedarfs gesichert und weiterentwickelt werden.

Als Plangrundlagen wurden der Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Sohn, vom November 2021 verwendet.

4. Bebauungskonzept

4.1 Ausgangssituation

Wie schon erörtert, ist das ehemalige Mühlengelände mit seiner denkmalgeschützten Bausubstanz schon seit vielen Jahren Gegenstand der gemeindlichen Diskussionen über die Entwicklungsmöglichkeiten des Standortes. 1996 wurde die Mühle geschlossen. Alle Wiederbelebungs- oder Verkaufsversuche sind seitdem gescheitert. Im Jahre 2012 kaufte dann die Gemeinde Bad Kleinen das Mühlengelände. Eine neue Nutzungsmöglichkeit ließ sich aber nicht realisieren und so schien die Mühle dem Verfall preisgegeben. 2018 wurde das Gelände dann an einen Investor veräußert. Mit seinem Sanierungskonzept „Mühlenquartier Bad Kleinen“ soll nunmehr eine anspruchsvolle und nachhaltige städtebauliche Entwicklung angestoßen werden. Mit der Sanierung und Umnutzung des Speichergebäudes zu überwiegenden Wohnzwecken mit Wellnessbereich sowie der Errichtung eines Parkhauses, befindet sich ein erster Entwicklungsabschnitt bereits in der Realisierungsphase. Auf der Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 28 soll die Grundlage für eine schrittweise Entwicklung des übrigen Standortes geschaffen werden.

Das bestehende Gebäude-Ensemble steht mit seinen Einzelgebäuden unter Denkmalschutz.



Mühlengebäude.



Uferweg.



Speichergebäude und Parkhaus.



Blick auf das nördliche Plangebiet.

4.2 Städtebauliches Konzept und Festsetzungen

Das städtebauliche Konzept folgt insbesondere der Zielsetzung, die vorhandene Bausubstanz denkmalgerecht zu erhalten, zu modernisieren und einer geeigneten Nutzung zuzuführen.

Da aufgrund der vorhandenen Lärmbelastung die Ausweisung von allgemeinen Wohngebieten (WA) gemäß § 4 BauNVO nahezu ausgeschlossen ist, kam bisher nur die Festsetzung von Mischgebieten (MI) gemäß § 6 BauNVO infrage. Dies entspricht auch der Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes und dem Planungskonzept des alten, nicht zum Satzungsrecht gebrachten, Bebauungsplanes Nr. 23.

Der damit einhergehende, zwingend hohe Gewerbeanteil von rund 50% hat sich allerdings als vorrangiges Entwicklungshemmnis erwiesen. Die hohe Anzahl an denkmalgeschützten Gebäuden, mit den entsprechend großen Baumassen, erfordert eine sehr hochwertige Folgenutzung. Infrage kommt hier insbesondere die Wohnnutzung, aber auch verschiedene Formen der touristischen Nutzung, bestimmte Segmente des altersgerechten Wohnens, Dienstleistungen, Gesundheits- und Wellnesseinrichtungen und auch gastronomische Einrichtungen, die von einer höheren Nutzungsdichte profitieren können.

Grundlage des dem Bebauungsplan Nr. 28 zugrundeliegenden städtebaulichen Konzeptes ist daher der Ausbau der Wohnfunktion in einer möglichst breiten Ausprägung. Ziel ist es, ein eigenständiges Quartier zu schaffen, in dem die denkmalgeschützten Gebäude eine besondere Entwicklungsperspektive erhalten, aber auch durch die Schaffung eines besonderen Umfeldes bzw. Ambientes, auf die Gesamtentwicklung zurückwirken. Zusätzlich werden daher im Südosten und im Norden des Plangebietes weitere Bauflächen geschaffen, um dem Quartier ein größeres Gewicht im Sinne einer Binnenentwicklung zu geben. Gleichzeitig wird dadurch die Entwicklungsmöglichkeit der denkmalgeschützten Bausubstanz gestärkt, indem Nutzungen kombiniert werden können. Im MU 9/MU10 können z.B. moderne altersgerechte Wohnungen errichtet werden, die baulich den Anforderungen der Barrierefreiheit entsprechen und im benachbarten ehemaligen Mühlengebäude z.B. Gemeinschaftseinrichtungen oder medizinische oder therapeutische Einrichtungen. Gleiches würde für touristische Nutzungen gelten.

Mit der Einführung des Urbanen Gebietes nach § 6a BauNVO hat der Gesetzgeber einen weiteren Mischgebietstyp geschaffen, der es der Gemeinde ermöglicht, die o.g. städtebaulichen Ziele planungsrechtlich umzusetzen, indem die angestrebte, flexible Nutzungsmischung im Quartier ermöglicht wird.

Ein weiterer Schwerpunkt der städtebaulichen Zielsetzung bezieht sich auf den Aspekt des Lärmschutzes. Entlang der Bahnanlage soll ein geschlossener, baulicher Riegel entstehen. Durch die Verbindung von Parkhaus, Mühlengebäude und Neubebauung im nördlichen Plangebiet (MU9/MU10) durch jeweils kurze Lärmschutzwandsegmente, soll ein attraktiver lärmabgeschirmter Bereich entstehen, der nahezu das gesamte Mühlengelände umfasst. So kann trotz der lärmtechnisch ungünstigen Lage des Standortes ein qualitativ hochwertiges, ruhiges und vor Allem entwicklungsfähiges Quartier entstehen.

Durch die Schaffung einer zentralen Gebietszufahrt, die direkt auf den prägenden, schon vorhandenen Platz vor dem Mühlengebäude zuführt, wird die Blickachse auf das denkmalgeschützte Mühlenensemble gesichert.

Die ergänzende Neubebauung soll sich der vorhandenen Baustruktur weitgehend unterordnen. Im MU3 und MU4 soll eine eher aufgelockerte Bebauung in Form von

Punkthäusern entstehen. Im MU9/MU10 entsteht dagegen eine geschossene, massiver wirkende Bebauung, die der Lärmabschirmung für die dahinterliegenden Gebäude und Freiflächen dient. Die Bebauung kommt insoweit auch der Entwicklungsfähigkeit des Nördlichen Mühlengelände insgesamt zugute.

Wie schon erörtert, ergibt sich mit der Einführung des Urbanen Gebietes nach § 6a BauNVO die Möglichkeit einer flexible Nutzungsmischung im Quartier. Die Fixierung auf eine nahezu gleichwertige Mischung von Wohnen und Gewerbe im Mischgebiet nach § 6 BauNVO hat sich in der Vergangenheit als erhebliches Entwicklungshindernis für den Standort erwiesen. Daher werden im Bebauungsplan Nr. 28 überwiegend Urbane Gebiete festgesetzt.

Aufgrund der besonderen Problematiken, die sich aus den rechtlichen und baulichen Gegebenheiten im Umgang mit der denkmalgeschützten Bausubstanz ergeben, soll der Festsetzungskatalog ein hohes Maß an Flexibilität ermöglichen. Jegliche Maßnahmen unterliegen der Abstimmungspflicht mit der zuständigen Denkmalbehörde. Weitere Restriktionen folgen aus den anspruchsvollen Erfordernissen bzgl. des Lärmschutzes. Das Prinzip der weitgehenden planerischen Zurückhaltung soll kreative und denkmalgerechte Lösungen ermöglichen.

Bei den Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung werden daher Festsetzungen getroffen, die geeignet sind, die durch das städtebauliche Konzept geschaffenen, relativ ruhigen Bereiche mit vorhandenen, denkmalgeschützten Gebäuden, Neubauten und zugehörigen Freiflächen vor Beeinträchtigungen zu schützen. Weiterhin gilt es die Leistungsfähigkeit des vorhandenen Verkehrssystems (Uferweg) zu beachten.

In den Urbanen Gebieten (MU) sind daher, die nach § 6a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten und Tankstellen nicht Bestandteil dieser Satzung (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

Darüber hinaus soll aus den o.g. Gründen die Errichtung von Einzelhandelseinrichtungen ausgeschlossen werden. Es wird daher festgesetzt, dass in den Urbanen Gebieten (MU) die nach § 6a Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe unzulässig sind (§ 1 Abs. 5 BauNVO). Einzelhandels Standorte lassen sich in anderen Bereich der Ortslage städtebaulich sinnvoller zuordnen.

Die ebenfalls allgemein zulässigen Speise- und Schankwirtschaften sollen nicht generell ausgeschlossen werden, da sie für das angestrebte, lebendige Quartier eine wichtige Funktion haben können. Diese Nutzung soll jedoch auf das Umfeld des Quartierplatzes (Campus) beschränkt werden und als geeignete Nachnutzung in den denkmalgeschützten Gebäuden etabliert werden. Im Sinne einer Binnensteuerung wird daher festgesetzt, dass in den Urbanen Gebieten MU2 – MU5 und MU8 – MU10 die nach § 6a Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Schank- und Speisewirtschaften unzulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO) sind.

In den Urbanen Gebieten MU1 – MU10 muss der Anteil gewerblicher Nutzungen an der zulässigen Geschossfläche zusammen mindestens 10% betragen (§ 6a Abs. 4 Nr. 4 BauNVO). Dadurch wird gewährleistet, dass die angestrebte Nutzungsmischung im Gesamtquartier gewährleistet wird. Neben den schon angesprochen gastronomischen Einrichtungen wären Büronutzungen, Pflegeeinrichtungen, Beherbergungsbetriebe, kulturelle und soziale Einrichtungen sowie andere, nicht störende

Gewerbebetriebe geeignet und denkbar. Ein Mühlenmuseum befindet sich schon in der Prüfung.

Das städtebauliche Konzept fußt auf der Abschirmung des überwiegenden Teils des Quartiers durch die Errichtung einer lärmabschirmenden Bebauung. Eine Wohnnutzung im MU3 darf daher erst ab dem Zeitpunkt aufgenommen werden, zu dem die Bebauung im MU2 und die Lärmschutzwand L1 gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes errichtet worden ist. Im MU10 darf die Wohnnutzung erst ab dem Zeitpunkt aufgenommen werden, zu dem die Bebauung im MU9 und die Lärmschutzwand L2 gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes errichtet worden ist. (§ 9 Abs. 2 BauGB).

Südwestlich des Mühlengebäudes wird ein sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Parkhaus“ festgesetzt. Dieses dient zwar vorwiegend der Unterbringung von Stellplätzen für die zukünftigen Nutzungen im Speichergebäude, aber auch in Teilen als Quartiersgarage für das übrige Quartier. Aufgrund dieser übergeordneten Funktion ist eine Ausweisung als Sondergebiet notwendig.

Die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen wird durch die Anzahl der zulässigen Geschosse sowie durch festgesetzte Gebäudehöhen festgesetzt. Lediglich für die denkmalgeschützten Gebäude im MU 6 und MU 8 wird aufgrund der besonderen Gebäudekubatur auf eine entsprechende Festsetzung verzichtet. Dies ist gerechtfertigt, da sämtliche bauliche Maßnahmen an diesen Gebäuden einem denkmalrechtlichen Genehmigungsvorbehalt unterliegen. Für alle übrigen denkmalgeschützten Gebäude spiegeln die Festsetzungen den Bestand wider.

Die neu zu errichtenden Gebäude im MU2 und MU9/MU10 dienen, wie schon erörtert, auch der Lärmabschirmung für das Quartier. Hier werden die Gebäudehöhen als Höchst- und Mindestmaß festgesetzt. Die Anzahl der Geschosse ist zwingend.

Die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen erfolgt abgestuft in Richtung Uferweg von maximal vier Geschossen bis hin zu drei Geschossen.

Garagengeschosse sind, in sonst anders genutzten Gebäuden, auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht anzurechnen (§ 21a Abs. 1 BauNVO). In allen Baugebieten darf die Grundflächenzahl (GRZ) durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (hier: Tiefgaragen), durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut ist, bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO). Durch die Errichtung von Garagengeschossen und Tiefgaragen können die Grundstücksfreiflächen von Stellplätzen freigehalten werden.

Für die festgesetzten Höhenmaße gilt als Bezugspunkt die Oberkante der hergestellten, anbaufähigen, privaten Erschließungsstraße gegenüber der Mitte der straßenseitigen Gebäudefront. Oberer Bezugspunkt ist die Gebäudeoberkante.

In den Urbanen Gebieten MU3 und MU4 gilt die abweichende Bauweise, verbunden mit der Festsetzung, dass die Grenzabstände der offenen Bauweise gelten, jedoch abweichend von der offenen Bauweise, bei Gebäuden eine Länge von 30,0 m nicht überschritten werden darf. Die abweichende Bauweise gilt nicht für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche. Durch diese Festsetzung soll gewährleistet wer-

den, dass in diesem Bereich eine Riegelbildung unterbleibt und eine gelockerte Bebauung erfolgt.

Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (hier: Tiefgaragen), durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut ist, sowie durch Tiefgaragenzufahrten bis zum dem o.g. Maß überschritten werden.

Die Errichtung von Kleingaragen ist in allen festgesetzten Baugebieten unzulässig, da diese das Ortsbild stören (§ 12 Abs. 6 BauNVO). Im MU 1 sind Stellplätze nur in den zugeordneten Flächen für Stellplätze zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO). Durch die Festsetzungen zu den Stellplätzen und Garagen sollen die Grundstücksfreiflächen möglichst von einer Bebauung freigehalten werden.

5. Flächenbilanz

Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 28 beträgt rd. 2,9 ha. Die Fläche unterteilt sich folgendermaßen:

MU 1	3.154
MU 2	707
MU 3	2.682
MU 4	2.209
MU 5	708
MU 6	3.253
MU 7	1.349
MU 8	625
MU 9	1.416
MU 10	2.484
Urbane Gebiete gesamt	19.195 m ²
Sondergebiete	1.797 m ²
Parkanlage	901
Abgrenzungsgrün	615
Grünflächen	1.516 m ²
Fuß- und Radweg	136
Mischverkehrsfläche	873
Campus	954
Verkehrsflächen bes. Zweckbest.	2.008
Uferweg	390
	2.133
Straßenverkehrsflächen	2.523 m ²
Flächen für Versorgungsanlagen	226 m ²
Stellplatz für Abfallbehälter	75 m ²
Trink- und Löschwasserversorgung	151 m ²
Plangebiet gesamt	29.228 m²

6. Umweltbelange

6.1 Naturschutz und Grünordnung

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt nach den Vorschriften des § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung. Mit dem Vorhaben verbundene Eingriffe in das Landschaftsbild als auch die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts gelten als bereits ausgeglichen.

Es wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt, der die Auswirkungen des Vorhabens auf Tier- und Pflanzenarten untersucht. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass im Falle der Vorhaltung von Ersatzquartieren für Vögel und Fledermäuse deren Brutstätten und Sommerquartiere im Plangebiet erhalten werden können.

Des Weiteren sind durch den Bau von Gebäuden Gehölzfällungen unvermeidbar. Diese sind durch Ausgleichspflanzungen zu kompensieren.

6.2 Bilanzierung und Ausgleich der zu fällenden Gehölze

Durch die Errichtung von Gebäuden auf dem nördlichen Mühlengelände ist die Fällung von 36 Einzelbäumen und drei Bäumen einer Baumreihe unvermeidbar. Davon sind 13 Bäume nach § 18 NatSchAG M-V und drei weitere nach § 19 NatSchAG M-V geschützt. 23 Bäume unterliegen aufgrund ihres Umfangs oder der Baumart keinem Schutzstatus in dem nach der „Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern“ (LUNG 2013) kartierten „artenarmen Zierrasen“ (PER) mit Einzelbäumen (BB), s. Biotopkartierung.

Eine Allee wird von beidseitig an Straßen gegenüberliegenden Baumreihen gebildet. Gemäß Alleenerlass M-V (AIErl M-V 2015) sind Straßenbäume geschützt und zu kompensieren, wenn einseitig mehr als drei Straßenbäume pro 100 m eine Baumreihe bilden. Alleen und einseitige Baumreihen an öffentlichen oder privaten Verkehrsflächen und Feldwegen sind gesetzlich geschützt. Bei der Beeinträchtigung von Straßenbäumen ist nach Alleenerlass M-V vom 18.12.2015 der Ausgleich wie folgt geregelt: Baumfällungen im Zuge von Maßnahmen zur Verbesserung der Verkehrssicherheit sind im Verhältnis 1 : 3 zu kompensieren. Im Verhältnis 1 : 1 soll ein Baum gepflanzt werden. Ein Betrag von je 400,- € für die weiteren zwei Bäume ist in den Alleenfonds des Landes Mecklenburg-Vorpommern einzuzahlen. Gemäß § 19 Abs. 2 NatSchAG M-V kann die Naturschutzbehörde Befreiungen unter den Voraussetzungen des § 67 Absatz 1 und 3 des Bundesnaturschutzgesetzes erteilen. Bei Befreiungen aus Gründen der Verkehrssicherheit liegen Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses in der Regel erst dann vor, wenn die Maßnahme aus Gründen der Verkehrssicherheit zwingend erforderlich ist und die Verkehrssicherheit nicht auf andere Weise verbessert werden kann.

Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 1,0 m, gemessen in einer Höhe von 1,30 m sind nach § 18 NatSchAG M-V geschützt und bei einer Fällung gemäß Baumschutzkompensationserlass M-V (BSKE 2007) auszugleichen.

Die Beseitigung geschützter Bäume sowie alle Handlungen, die zu ihrer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung führen können, sind nach § 18 Abs. 2 NatSchAG M-V verboten. Gemäß § 18 Abs. 3 NatSchAG M-V kann die Naturschutzbehörde Ausnahmen von den Verboten des Absatzes 2 zulassen, wenn ein nach sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften zulässiges Vorhaben sonst nicht oder nur unter unzumutbaren Beschränkungen verwirklicht werden kann.

Für die zu fallenden Einzelgehölze wird der Kompensationsumfang nach Baumschutzkompensationserlass ermittelt und richtet sich nach der Größe des Stammumfangs (s. Tab. 1). Bei mehrstämmigen Bäumen müssen mindestens zwei Stämme in Summe einen Stammumfang von 0,5 m aufweisen, dann sind diese nach BSKE zu kompensieren. Weisen die zwei stärksten Stämme zusammen einen Stammumfang von mindestens 1,0 m auf, ist der Baum nach § 18 NatSchAG geschützt und entsprechend des Umfangs auszugleichen.

Tab. 1: Ausgleichsumfang für Baumfällungen von nach § 18 NatSchAG M-V geschützten Bäumen.

Stammumfang	Kompensationsverhältnis
50 cm bis 150 cm	1 : 1
150 cm bis 250 cm	1 : 2
> 250 cm	1 : 3

Die Gemeinde Bad Kleinen besitzt keine Baumschutzsatzung, so dass die geschützten Einzelbäume nach BKSE (2007) auszugleichen sind.

Im Landkreis Nordwestmecklenburg wird der Ausgleich mehrstämmiger Bäume anhand des dicksten Stammes bilanziert.

In Abb. 1 und der Tab. 2 sind die Gehölzfällungen dargestellt und der erforderliche Ausgleichsumfang wurde ermittelt.

Während der ersten Bestandsaufnahme im Juni 2022 stand zwischen den Bäumen Nr. 31 und Nr. 33 noch eine weitere Sand-Birke (Baum Nr. 32), die zur damaligen Zeit bereits abgestorben war. Diese wurde aus Gründen der Verkehrssicherheit bereits entnommen.

Tab. 2: Zu fallende Bäume und Großsträucher auf dem nördlichen Mühlengelände sowie Anzahl der Ausgleichspflanzungen.

BNr.	Art	Stammumfang [cm]	Schutzstatus	Anzahl der Ausgleichspflanzungen	Betrag für Einzahlung in den Alleenfonds M-V
1	Gemeine Kiefer	87	--	-	--
2	Sand-Birke	149	§ 18	1 : 1	--
3	Sand-Birke	125	§ 18	1 : 1	--
4	Sand-Birke	144	§ 18	1 : 1	--
5	Sand-Birke	145	§ 18	1 : 1	--
6	Pflaume	strauchförmig	--	--	--
7	Pflaume	strauchförmig	--	--	--
8	Pflaume	mehrstämmig	--	--	--
9	Pflaume	mehrstämmig	--	--	--
10	Pflaume	mehrstämmig	--	--	--
11	Weißdorn	81	--	--	--
12	Weißdorn	96	--	--	--
13	Pflaume	129	--	--	--
14	Apfel	56	--	--	--
15	Birne	91	--	--	--

Satzung der Gemeinde Bad Kleinen über den Bebauungsplan Nr. 28
„Nördliches Mühlengelände“

BNr.	Art	Stammumfang [cm]	Schutzstatus	Anzahl der Ausgleichspflanzungen	Betrag für Einzahlung in den Alleenfonds M-V	
16	Apfel	177	--	--	--	
17	Kirsche	170	--	--	--	
18	Spitz-Ahorn, mehrstämmig	50 (40/50/30)	--	--	--	
19	Spitz-Ahorn, mehrstämmig	148 (81/148)	§ 18	1 : 1	--	
20	Spitz-Ahorn	241	§ 18	1 : 2	--	
21	Stiel-Eiche	123	§ 18	1 : 1	--	
22	Roß-Kastanie, mehrstämmig	116/74	§ 18	1 : 1	--	
23	Gemeine Esche	136	§ 18	1 : 1	--	
24	Platane; mehrstämmig	136 (88/136)	§ 18	1 : 1	--	
25	Roß-Kastanie, mehrstämmig	103 (90/103)	§ 18	1 : 1	--	
26	Roß-Kastanie, mehrstämmig	115 (115/116/107)	§ 18	1 : 1	--	
27	Platane; mehrstämmig	100 (56/59/74/75/100)	§ 18	1 : 1	--	
28	Birke	98	--	--	--	
29	Kirsche	75	--	--	--	
30	Apfel	140	--	--	--	
31	Sand-Birke	124	§ 19	1 : 1	800,- € (2 x 400 €)	
32	Sand-Birke	<i>bereits gefällt</i>				
33	Sand-Birke	111	§ 19	1 : 1	800,- €	
34	Sand-Birke	92	§ 19	1 : 1	800,- €	
35	Blutpflaume, mehrstämmig	90 (67/94/90/40)	--	--	--	
36	Pflaume	64	--	--	--	
37	Apfel	48	--	--	--	
38	Apfel	99	--	--	--	
39	Pflaume	75	--	--	--	
40	Pflaume	72	--	--	--	
Summe Ausgleich:				17 Bäume	2.400,- €	

Ausgleichsumfang

Für die Fällung von 13 nach § 18 NatSchAG M-V geschützten Einzelbäumen sowie drei nach § 19 NatSchAG M-V geschützten Bäumen einer Baumreihe sind insgesamt 17 Hochstämme zu pflanzen. Des Weiteren sind 2.400,- € in den Alleenfonds des Landes Mecklenburg-Vorpommern einzuzahlen.

A 1: Pflanzung von 17 Hochstämmen

Lage: Pflanzungen im Geltungsbereich des B-Plans, s. Abb. 2

Es werden 17 heimische, standortangepasste Hochstämme in Alleebaumqualität mit 16 cm – 18 cm Stammumfang, 3 x verpflanzt, mit Ballen, aus extra weitem Stand und mit durchgehendem Leittrieb, gepflanzt.

Die Hochstämme erhalten einen Dreibock zur Standsicherung sowie einen thermischen Rindenschutzanstrich.

Satzung der Gemeinde Bad Kleinen über den Bebauungsplan Nr. 28
„Nördliches Mühlengelände“

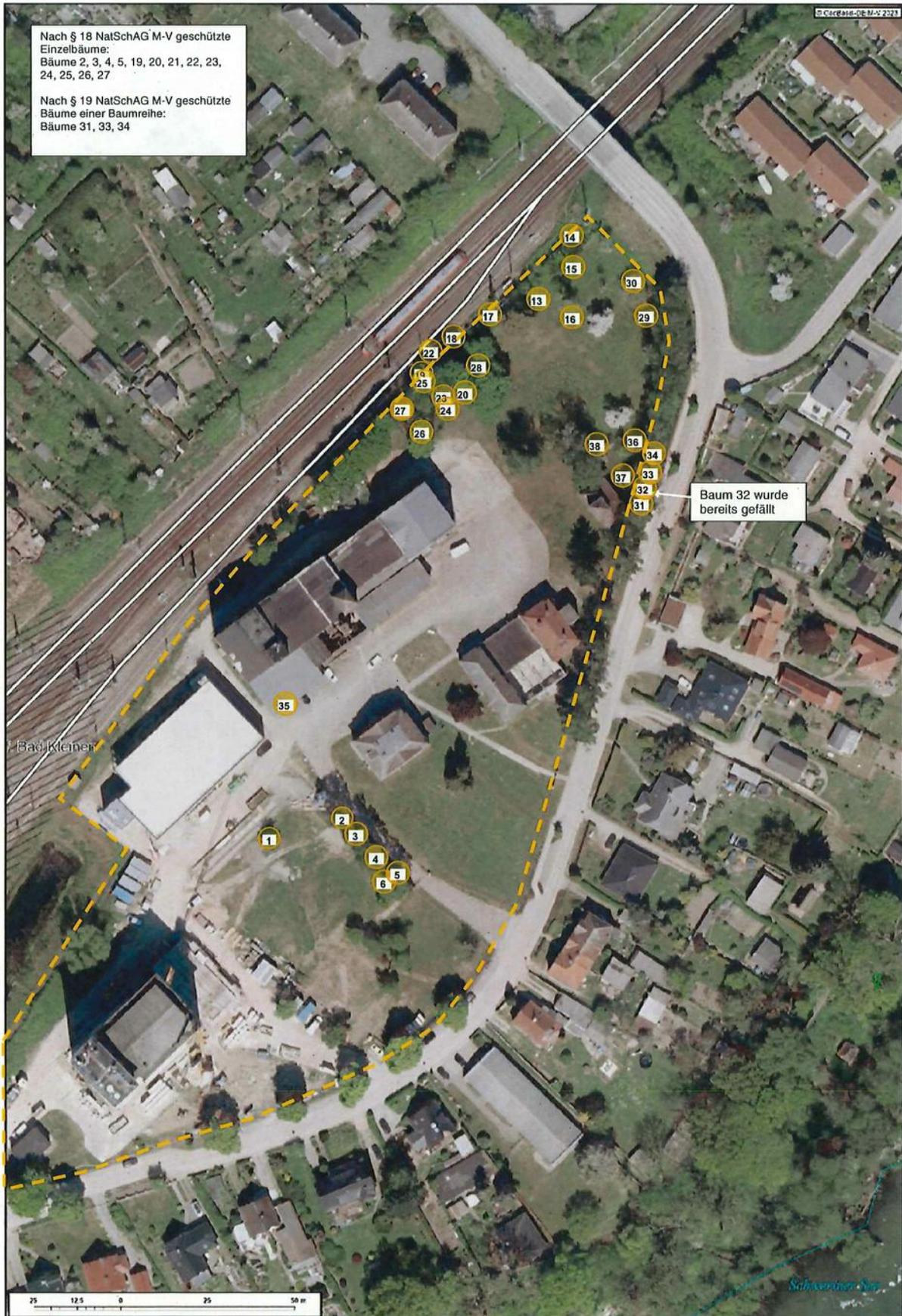


Abb. 1: Die zu fällenden Bäume innerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans (orange gestrichelt), Quelle: <https://www.geoportal-mv.de/gaia/gaia.php>.

Satzung der Gemeinde Bad Kleien über den Bebauungsplan Nr. 28
„Nördliches Mühlengelände“



Abb. 2: Pflanzstandorte der 17 Bäume innerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans.

Biotopkartierung

Die Biotopkartierung wurde im Oktober 2023 aktualisiert. Es wurden die Biotope des nördlichen Geltungsbereiches kartiert. Im südlichen Teil des Geltungsbereichs sind bereits Bauaktivitäten zum Ausbau des Kornspeichers sowie der daran angrenzenden Biotoptypen vorhanden. Hier wurden die vor dem Bauvorhaben kartierten Biotoptypen der Firma *Raith, Hertel und Fuß* für den Artenschutzfachbeitrag „Umnutzung eines Kornspeichers in ein Wohnhaus“ (2020) übernommen.

Bei der zu bewertenden Fläche handelt es sich um verschiedene Biotoptypen. Die Freiflächen ohne Bebauung wurden als artenarmer Zierrasen mit Einzelbäumen kartiert, s. Tab. 2.

Folgende Biotope befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 28 „Nördliches Mühlengelände“, s. Abb. 3.

Tab. 2: Biotop- und Nutzungstypen mit Schutzstatus.

Code*	Biotoptyp	Schutzstatus
BRG	Geschlossene Baumreihe	§ 19
BB	Einzelbaum	(§18)
PHX	Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten	-
PER	Artenarmer Zierrasen	-
OX	Historischer Gebäudekomplex	-
OVP	Parkplatz, versiegelte Freifläche	-
OEL	Lockerer Einzelhausgebiet	-
OVF	versiegelter Rad- und Fußweg	-
OVL	Straße	-
OVE	Bahn / Gleisanlage (OVE)	-

*Der Code der Biotoptypen richtet sich nach der Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern 3. erg., überarb. Aufl. – Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, Heft 2/2013

Tab. 3: Biotop- und Nutzungstypen mit Schutzstatus im südlichen Teil des Geltungsbereichs, nachrichtlich übernommen aus dem Artenschutzfachbeitrag (RAITH, HERTEL, FUß PARTNERSCHAFT FÜR STADT-, LANDSCHAFTS- UND REGIONALPLANUNG 2020).

Code*	Biotoptyp	Schutzstatus
PHX	Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten	-
PER	Artenarmer Zierrasen	-
OIA	Industrielle Anlage	-
OBV	Brache der Verkehrs- und Industrieflächen, unversiegelt	-

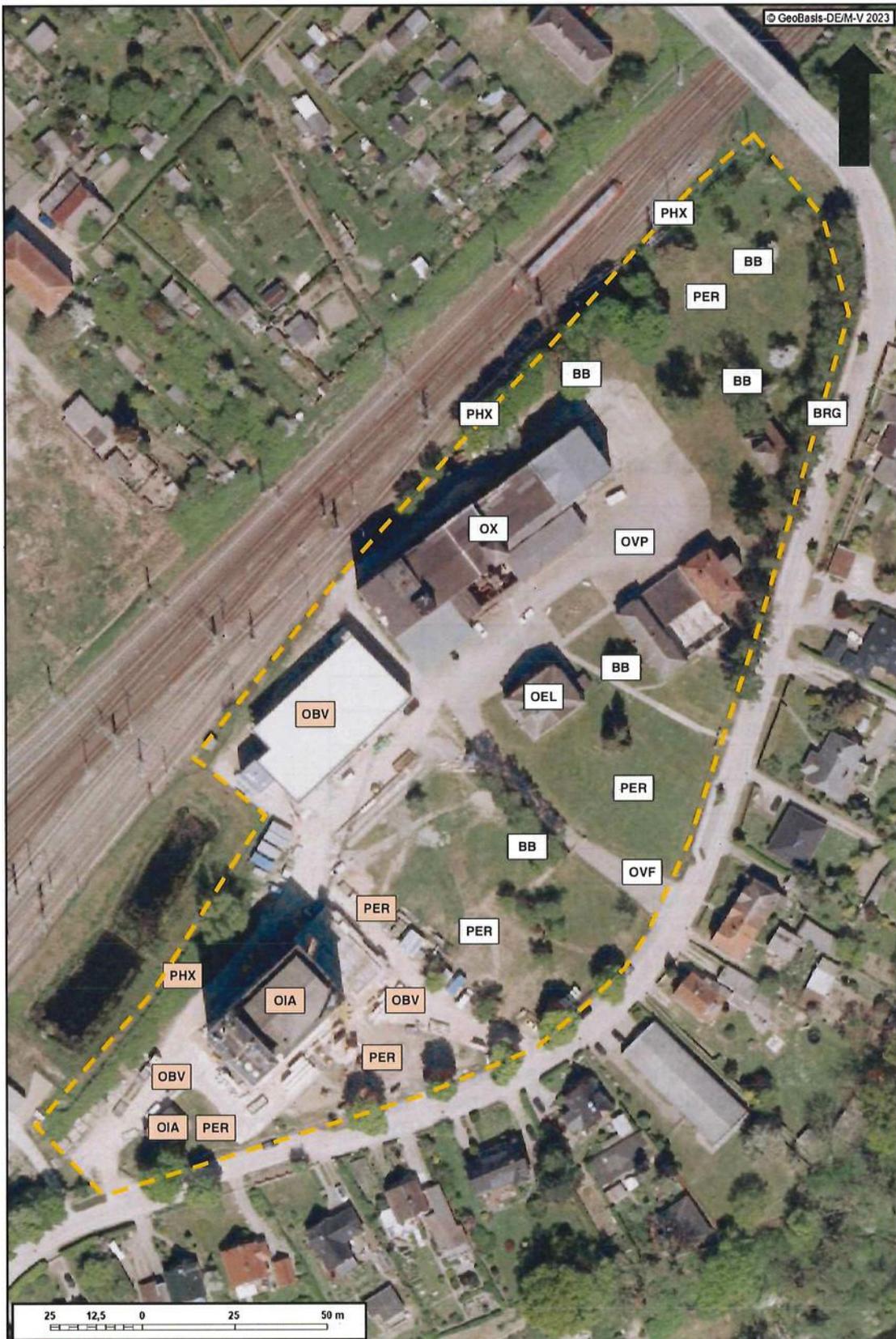


Abb. 3: Biotoptypen im Geltungsbereich des B-Plans (orange gestrichelt), Quelle Luftbild: <https://www.geoportal-mv.de/gaia/gaia.php>. Die Biotoptypen im südlichen Geltungsbereich (farblich hinterlegt) wurden aus dem Artenschutzfachbeitrag von RAITH, HERTEL, FUß PARTNERSCHAFT FÜR STADT-, LANDSCHAFTS- UND REGIONALPLANUNG (2020) übernommen, da dort aktuell bereits Bautätigkeiten durchgeführt werden

6.3 Festsetzungen zum Artenschutz

Zum Sachverhalt wurden die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG im alten Mühlengebäude geprüft. Die Prüfung erfolgte anhand von Kartierungen im Jahr 2022 und Potenzialbewertungen.

Das zur Sanierung vorgesehene Gebäude wurde intensiv nach Niststätten von Brutvögeln, Quartieren von Fledermäusen sowie Quartieren anderer besonders oder streng geschützter Arten abgesucht. Spalten und Nischen wurden mit lichtstarken Scheinwerfern sowie bei Notwendigkeit mit einer Endoskopkamera ausgeleuchtet.

Ab der Dämmerungsphase fand eine Kontrolle im Gebäudeumfeld auf ausfliegende Fledermäuse am 17.05. sowie am 21.08.2022 statt. Die Ausflugkontrolle und Ortung von Flugaktivitäten im Gebäudeumfeld erfolgten mit einem Batdetektor des Typs Pettersson Ultrasound Detector D 240x sowie mit einem Batdetektor des Typs Batlogger M. Im Ergebnis wurden Zwerg-, Mücken- und Rauhautfledermaus festgestellt.

Auf dem Gelände wurde zwischen Mitte März und Ende Juni 2022 eine Brutvogelkartierung durchgeführt. Im Ergebnis wurden die Brutvogelarten Amsel, Kohlmeise und Mauersegler festgestellt.

Brutvögel und Fledermäuse können durch die Sanierung der alten Mühle sowie durch den Bau neuer Gebäude auf dem Gelände beeinträchtigt werden. Nachfolgend werden die Maßnahmen (Vafb und CEF-Maßnahmen – vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen) aufgeführt, die notwendig sind, um verbotstatbeständige Beeinträchtigungen und Schädigungstatbestände von Tierarten im Sinne von § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG zu vermeiden.

VAFB1: Schutz von gebäude- und gehölbewohnenden Brutvogelarten durch zeitliche Beschränkung der Baumfällungen oder vor-Ort-Kontrolle der zu fällenden Gehölze.

Gemäß § 39 Abs. 5 S. 1 Nr. 2 BNatSchG ist die Fällung und Rodung zum Schutz von gehölbewohnenden Brutvogelarten nicht in der Zeit von 01.03. – 30.09. durchzuführen. Außerhalb der gesetzlichen Brutzeit ist mit den Gehölzfällungen kein Gefährdungspotenzial gegeben. Gehölzfällungen innerhalb der Brutzeit können durchgeführt werden, wenn eine vor-Ort-Kontrolle unmittelbar vor der Fällung eine Nichtbesetzung der betroffenen Gehölze ergibt.

Es befinden sich 15 Mauerseglernester an dem zu sanierenden Gebäude. Die Nistbereiche sind vor dem 15.04. zu verschließen um eine Neuansiedlung der Mauersegler zu verhindern.

VAFB2: Schutz von gebäude- und gehölbewohnenden Fledermausarten durch zeitliche Beschränkung der Baumaßnahmen oder vor-Ort-Kontrolle der zu fällenden Gehölze auf Fledermausquartiere.

Um einen potentiell eintretenden Störungstatbestand zu vermeiden, sind die betroffenen Gehölze unmittelbar vor der Fällung auf Fledermausquartiere zu kontrollieren. Bei einem Negativbefund sind mit den Gehölzfällungen keine Gefährdungen ge-

geben. Bei Positivbefund sind die Fällungen bis zum Verlassen der Quartiere auszu-
setzen.

Es befinden sich Sommerquartiere der Fledermausarten Zwerg-, Rauhaut- und Mü-
ckenfledermaus innerhalb des zu sanierenden Gebäudes. Die Sanierungsarbeiten
sind zum Schutz der gebäudebewohnenden Fledermausarten vor dem 01.03. zu be-
ginnen und fortlaufend weiterzuführen. Durch fortlaufende Bautätigkeit wird eine er-
neute Ansiedlung verhindert.

ACEF1: Schaffung adäquater Quartiere für den Mauersegler.

Für die verlorengehenden 15 Nester des Mauerseglers sind im Verhältnis 1 : 2 Mau-
erseglerkästen auf dem Gelände des Mühlenquartiers an hohen Gebäuden, wie dem
ehemaligen Getreidesilo in mindestens 10 m Höhe anzubringen. Die Kästen sind vor
Beginn der Sanierung unter artenschutzfachlicher Begleitung zu montieren. Damit
entstehen 30 Nistplätze.

Mit dieser Maßnahme wird gewährleistet, dass das Angebot an Fortpflanzungsstät-
ten in mindestens dem gleichen Umfang erhalten bleibt. Der Ersatz muss vor Baube-
ginn nachgewiesen werden.

ACEF2:: Schaffung adäquater Fledermausquartiere.

Für die verlorengehenden Fledermausquartiere sind zehn Fledermauskästen vor Be-
ginn der Sanierung in unmittelbarer Nähe auf dem Gelände der alten Mühle anzu-
bringen. Mit dieser Maßnahme wird gewährleistet, dass das Angebot an Fortpflan-
zungsstätten in mindestens dem gleichen Umfang erhalten bleibt. Der Ersatz muss
vor Baubeginn nachgewiesen werden.

7. Immissionsschutz

Aufgrund der Lage des Plangebietes unmittelbar an den Rangierstrecken der Bahn-
anlagen, ist die Lösung des Konfliktes zwischen dem hochrangigen Entwicklungsziel
der Gemeinde bezüglich der Erhaltung des denkmalgeschützten Mühlen-
Ensembles durch eine nachhaltige und anspruchsvolle Quartiersentwicklung und der
Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse eine zentrale Aufgabe im
Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28. Durch das Ingenieurbüro für
Akustik Busch GmbH, Kronshagen, ein Lärmgutachten erstellt (Stand 16.11.2022).
Dieses kommt zu den im Folgenden aufgeführten Schlussfolgerungen. Nach der 1.
Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurde das Gutachten ergänzt. Die Ergeb-
nisse sind in den 2. Entwurf eingeflossen und werden Bestandteil der Satzung.

Berechnungen zum Verkehrslärm im Plangebiet ergaben erhebliche Überschreitungen
der schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005 von
60 dB(A) tagsüber und 50 dB(A) nachts. Straßen- und Schienenverkehrslärm wurden
kumuliert betrachtet.

Auch die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV)
von 64 dB(A) tagsüber und 54 dB(A) nachts werden insbesondere auf den Bahnstrec-
ken im Nordwesten des Plangebietes zugewandten Gebäudefassaden tagsüber um
bis zu 6 dB und nachts um bis zu 15 dB überschritten. In der Nähe der Bahnstrecken
wird auch der durch verschiedene Entscheidungen des Bundesverwaltungsgerichtes
(BVerwG) geprägte Grenzwert für den enteignungsgleichen Eingriff bzw. mögliche
gesundheitsschädliche Einwirkungen von 60 dB(A) nachts um bis zu 9 dB überschrit-

ten. Um gesunde Wohnnutzungen zu ermöglichen, sind daher umfangreiche Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Darüber hinaus kann es an den Immissionsorten auf der Baufläche MU9 im Norden des Plangebietes durch die nächtlichen Ladegeräusche beim nördlich gelegenen Edeka Markt zu Überschreitungen des Immissionsrichtwertes der TA Lärm von 45 dB(A) um bis zu 5 dB kommen. Die Berechnungsergebnisse hierzu sind in Tabelle 2 der Anlage 6.2 des Lärmgutachtens dargestellt. Zur Kompensation dieser nächtlichen Überschreitungen ggf. an der nördlichen und westlichen Fassade von MU9 werden zusätzliche Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Um gesunde Wohnnutzungen zu ermöglichen, sind daher umfangreiche Schallschutzmaßnahmen erforderlich:

- (1) Entlang der Bahnlinie wird auf der Westseite des Plangebietes eine abschirmend wirksame und dazu möglichst geschlossene und ausreichend hohe Riegelbebauung errichtet. Der Riegel wird aus vorhandenen und geplanten Gebäuden sowie Schallschirmen bestehen.
- (2) Idealerweise werden die Grundrisse der zur Riegelbebauung gehörenden Gebäude so gestaltet, dass in Richtung der Bahnstrecken möglichst wenig oder nicht schutzbedürftige Räume orientiert sind. Am schutzbedürftigsten sind Schlafräume (Schlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer). Weniger schutzbedürftig sind sonstige nicht zum regelmäßigen Schlafen genutzte Räume (Wohnzimmer, Esszimmer, Wohnküche usw.). Am wenigsten schutzbedürftig sind Büroräume, Praxisräume, Veranstaltungsräume sowie im Sinne der DIN 4109-1 sonstige nicht schutzbedürftige Räume. Von diesen Einschränkungen sind insbesondere die an den Bahngleisen gelegenen Bauflächen MU1, MU2, MU6 und MU9 betroffen.
- (3) Sofern im Sinne der DIN 4109-1 schutzbedürftige Wohnraumfenster auf den in Richtung der Bahnstrecken orientierten Fassadenseiten nicht vermieden werden können, sind die betroffenen Gebäudefassaden mithilfe aktiver Schallschutzmaßnahmen so zu schützen, dass sie unempfindlich gegen Schalleinwirkungen sind. Geeignete aktive Schallschutzmaßnahmen wären zum Beispiel: Vorhangfassaden, vor die Gebäudefassaden gebaute schalltechnisch wirksame Schallschirme, nicht schutzbedürftige Laubengänge oder Loggien sowie mit für eine gute Hinterlüftung ausreichendem Abstand von mindestens 6 cm vor die Fassaden montierte und entsprechend dimensionierte Prallscheiben mit absorbierenden Fensterlaibungen.

Hinweis 1:

Der alte Kornspeicher auf der Baufläche MU1 ist bereits baurechtlich genehmigt. Dort besteht nach sachverständiger Einschätzung und Auskunft des Planers insoweit ein gewisser Bestandsschutz. Für den alten Kornspeicher wurden daher keine weiteren Schallschutzmaßnahmen geplant. Die Berechnungsergebnisse dieses Gutachtens bestätigen jedoch die Richtigkeit der in den Berichten und durch das Immissionschutzgutachten dimensionierten und genehmigten Schallschutzmaßnahmen zur Baugenehmigung. Diese liegen in Deckung mit den im Bebauungsplan vorgeschlagenen Festsetzungen.

Hinweis 2:

Mit den im Rahmen des Berichtes zur Baugenehmigung definierten Prallscheiben waren Pegelminderungen von ca. 8 dB erreicht worden. Nach Abstimmung mit dem als Träger öffentlicher Belange zuständigen Amt für Immissionsschutz des Landkreises Nordwestmecklenburg ist sicherzustellen, dass die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV durch aktive Schallschutzmaßnahmen an der hinter der Maßnahme liegenden Fassade eingehalten werden. Angesichts der festgestellten nächtlichen Überschreitungen von bis zu 15 dB wären dazu entsprechend ertüchtigte Prallscheiben erforderlich.

- (4) Auf den von den Bahnstrecken abgeschirmten Seiten des Gebäuderiegels sowie östlich davon können in den entsprechend beruhigten Bereichen (MU3 bis MU8 und MU10) schutzbedürftigen Wohnnutzungen geplant werden. Die dort zulässigen Gebäudehöhen orientieren sich an der Schutzwirkung der Riegelbebauung. Dabei ist jedoch zu beachten, dass schutzbedürftige Räume von Gebäuden in diesen Teilen des Plangebietes, insbesondere in MU3 und MU10, erst nach Fertigstellung der Riegelbebauung bezogen werden dürfen. Näheres ist festzusetzen.
- (5) Ergänzend sind sämtliche im Sinne der DIN 4109-1 schutzbedürftigen Räume mit passiven Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109-1 und gegebenenfalls auch mit schallgedämpften Belüftungseinrichtungen auszustatten.

Riegelbebauung/ lärminderndes Städtebauliches Konzept

Die nachfolgend beschriebene abschirmende Riegelbebauung ist Grundlage des Bebauungsplanes. Die Höhen sind auf das die Gebäude jeweils umliegende Geländeneiveau bezogen.

Die abschirmende Riegelbebauung beginnt im Süden mit dem auf der Baufläche SO-Parkhaus bereits errichteten ca. 9,5 m hohen und abschirmend wirksam ausgeführten Parkhaus. Richtung Norden schließt sich das unter Denkmalschutz stehende mindestens ca. 16 m hohe und ca. 74 m lange alte Mühlengebäude auf der Bauflächen MU6 an. Im Süden des Plangebietes befindet sich zwischen Parkhaus und Kornspeicher (MU1) eine ca. 32 m lange Baulücke. Um diese bestmöglich zu schließen und die nordöstlich angrenzende Baufläche MU3 möglichst wirksam gegen die Geräusche der Bahnstrecken abzuschirmen, wird auf der Baufläche MU2 eine abschirmend wirksame und dazu mindestens 52 m lange und über Grund mindestens 13 m hohe Riegelbebauung ausgeführt.

Nördlich des Mühlengebäudes (MU6) wird auf der Baufläche MU9 eine über Grund mindestens 13 m hohe abschirmend wirksame Riegelbebauung mit einer die Baufläche umlaufenden mindestens 94 m langen Fassade ausgeführt.

Die Lücke zwischen dem Parkhaus und dem alten Mühlengebäude (MU6) muss durch eine über Grund mindestens 9,5 m hohe Lärmschutzwand geschlossen werden. Die Lücke zwischen dem alten Mühlengebäude (MU6) und der nördlich anschließenden Riegelbebauung (MU9) muss durch eine über Grund mindestens 13 m hohe Lärmschutzwand geschlossen werden. Um eine Feuerwehrumfahrung und Parkplatznutzungen jenseits der Lärmschutzwände zu ermöglichen, können die bei-

den Lärmschutzwände mit je einem ca. 5 × 5 m großen Tor mit einem bewerteten Bau-Schalldämmmaß von $R'w \geq 20$ dB ausgestattet werden. Um schalltechnisch wirksam zu sein, müssen die Tore so automatisiert werden, dass sie jeweils nur kurzzeitig zur Durchfahrt geöffnet sind. Im Rahmen der Bauplanung müssen die Belange des Brandschutzes beachtet werden. Die Lärmschutzwände müssen mit der entsprechenden Lage und Höhe fugendicht mit einem bewerteten Bau-Schalldämmmaß von $R'w \geq 30$ dB und einer flächenbezogenen Masse des verwendeten Baumaterials von mindestens 15 kg/m² ausgeführt werden. Im Rahmen dieser Anforderungen können die Lärmschutzwände grundsätzlich aus Holz, Stein, Stahlblech, Glas, Kunststoff oder anderen geeigneten Materialien errichtet werden. Die Lärmschutzwände müssen zudem jeweils fugendicht an die Gebäude (SO III, MU6 und MU9) und den Erdboden anschließen.

Grundrissgestaltung

Die Gestaltung der Grundrisse unterliegt einer Reihe planerischer Aspekte. Diese werden u. a. durch den Zuschnitt der Gebäude, die Attraktivität der Grundstücke sowie die Besonnung und Orientierung zu den Lärmquellen bestimmt. Die Grundrisse sollten schalltechnisch möglichst günstig orientiert werden, dabei ist jedoch das Gesamtkonzept zu beachten. Angesichts der auf den Bauflächen MU5, MU6, MU7 und MU8 durch den Denkmalschutz vorgegebenen Kubatur der Baukörper bestehen naturgemäß erheblich mehr Einschränkungen als bei einer Neuplanung.

Die südöstlichen Fassaden der Baukörper sind hinsichtlich Besonnung und z. T. durch Ihren Blick auf den Schweriner Außensee begünstigt. Die als pegelbestimmende Lärmquellen einwirkenden Bahnstrecken befinden sich auf der dem See abgewandten und auch hinsichtlich der Besonnung weniger attraktiven Nordwestseite.

In derart belasteten Immissionssituationen hat es sich bewährt, Grundrisse von Wohnungen so zu planen, dass die unempfindlicheren Nutzungen auf der mit Geräuschen belasteten Gebäudeseite liegen. Die empfindlicheren Nutzungen würden auf der von der Schallquelle abgewandten und damit gegen deren Geräusche abgeschirmten leiseren Gebäudeseite vorgesehen werden. Angesichts der Größe der Baukörper lassen sich derartige Grundrisse in den vorhandenen Baukörpern jedoch nur in bedingtem Maße planen. Der schalltechnisch angepassten Grundrissgestaltung sind daher im vorliegenden Fall Grenzen gesetzt. Da sich um eine Angebotsplanung handelt, werden Details erst im Baugenehmigungsverfahren ersichtlich werden können. Zudem ist es planerisch nachvollziehbar, möglichst viele Wohnräume und hausnahe Außenbereiche vom Ausblick, der Besonnung und der gegen die Bahnstrecken abgeschirmten Südostlage profitieren zu lassen. Es könnte daher bewusst entschieden werden, einen Großteil der Schlafräume in Richtung der Bahnstrecken zu orientieren. Gesunde Wohnverhältnisse wären dann mithilfe einer Kombination aus aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen sicherzustellen. In den Festsetzungen des Bebauungsplanes wurde der lärmabgewandten Positionierung schutzwürdiger Räume aufgrund der beschriebenen Lärmsituation ein Vorrang eingeräumt.

Angesichts der beschriebenen nächtlichen Überschreitungen ist auf den in Richtung der Bahnstrecken orientierten Fassaden der Bauflächen MU2, MU6 und MU9 aus schalltechnischer Sicht eine Vorhangfassade empfehlenswert. Schalltechnisch emp-

fehlenswert wäre es, die Vorhangfassaden jeweils über alle Geschosse reichen zu lassen. Die Dämmwirkung von Außenwandssystemen mit vorgehängten, hinterlüfteten Fassaden aus Glas steigt mit wachsender Glasdicke. Es können sowohl einfach verglaste als auch zweischalige Fassadenplatten verwendet werden.

Im Baugenehmigungsverfahren zum Kornspeicher war im Vergleichsvertrag vereinbart worden, dass die im Lärmschutzbaukasten der Landeshauptstadt München beschriebenen Prallscheiben als Festverglasungen als aktive Schallschutzmaßnahme angesehen werden können.

Darüber hinaus kann es auf der Baufläche MU9 im Norden des Plangebietes durch die nächtlichen Ladergeräusche beim nördlich gelegenen Edeka Markt zu Überschreitungen des Immissionsrichtwertes der TA Lärm von 45 dB(A) um bis zu 4 dB kommen.

Die betroffenen nordwestlichen und nordöstlichen Fassaden von MU9 sind bereits durch die beschriebenen angepassten Grundrisse, Prallscheiben oder Vorhangfassaden geschützt. Die Beurteilung von Verkehrs- und Gewerbelärm unterscheidet sich doch in rechtlicher Hinsicht. Gegenüber Verkehrslärm entsteht aus dem Plangebiet kein relevanter Abwehranspruch, dies ist bei Gewerbelärm unter Umständen anders. Sofern wider Erwarten zum Schlafen genutzte Räume mit ungeschützten Fenstern verbleiben sollten, wären diese nicht offenbar als Festverglasung auszuführen. Dies betrifft 2/3 der Richtung Nordwesten orientierten Baulinie des Baufeldes MU9 sowie die nordöstliche Baulinie dieses Baufeldes.

8. Technische Erschließung

Da der ehemalige Gewerbestandort bereits erschlossen ist, besteht im Rahmen der Umnutzung und Neugestaltung des Areals insbesondere die Aufgabe, die vorhandenen Grundstücksanschlüsse im Bereich des Uferweges zu ertüchtigen und zu ergänzen. Für das südliche Mühlengelände mit Speicher und Parkhaus sind diese Maßnahmen bereits abgeschlossen bzw. in der Vorbereitung. Auch die technische Erschließung des nördlichen Mühlengeländes ist weitgehend gesichert.

Im Rahmen der Vorhabenplanung sind noch die konkreten Einleitmengen in den vorhandenen Regenwasserkanal abzustimmen.

Die Abwasser- und Regenwasserentsorgung sowie die Trinkwasserentsorgung sind gesichert. Gleiches gilt für die Stromversorgung.

Trinkwasser

Zur Aufrechterhaltung der gesicherten Trinkwasserversorgung ist innerhalb des Plangebietes ein Trinkwasser-Speicher mit einem Volumen, welches dem Tagesverbrauch der in der Objektplanung vorgesehenen Einwohnergleichwerte entspricht, zu errichten. Unterirdische Anlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grund-

stückflächen zulässig. Alternativ ist die Kapazität der Zuleitung zum Plangebiet auszubauen.

Löschwasser

Im Uferweg wird durch den Zweckverband maximal eine Grundversorgung von 48 m³/h über 2 Stunden zur Verfügung gestellt. Für weite Teile des Plangebietes ist aufgrund der schon vorhandenen Gebäude und der Festsetzungen des Bebauungsplanes ein Löschwasserbedarf von 96 m³/Stunde abzusehen. Dieser muss z.B. über Zisternen gewährleistet werden. Im südöstlichen Bereich ist ein Speicher mit einer Kapazität von 300 m³ vorhanden. Dieser wird erhalten und für die Löschwasserentnahme ertüchtigt.

Schmutzwasser

Zur Ableitung des auf dem Gelände anfallenden Schmutzwassers steht das öffentliche Kanalnetz im Uferweg zur Verfügung. An verschiedenen Stellen sind Anschlussleitungen auf das Gelände vorverlegt. Sollte die Einleitmenge des geplanten Quartiers die ursprüngliche geplante Kapazität des Schmutzwasserpumpwerkes Uferweg überschreiten, ist dessen Kapazität z.B. durch neue Pumpen oder eine Erhöhung der Pumpenvorlage zu vergrößern.

Niederschlagswasser

Zur Ableitung des auf dem Gelände anfallende Niederschlagswasser sind Anschlussleitungen aus dem Kanal Uferweg auf das B-Plangelände vorverlegt. Die Kapazität des öffentlichen Leitungssystems ist auf eine Kapazität von 40 l/s bis 60 l/s begrenzt. Es sind geeignete Maßnahmen (Gründach, Staukanäle, unterirdische Speicher) zu treffen, um das Niederschlagswasser verzögert an das öffentliche Kanalnetz abzugeben, die genaue Einleitmenge in den Kanal DN 300/400 im Uferweg gibt der zuständige Zweckverband im Rahmen der objektbezogene Entwurfsplanung an.

Energie, Kommunikation

Die Stromversorgung ist gesichert. Für das Gebiet sollte ein Energieversorgungskonzept erstellt werden, dass vorrangig regenerative Energieträger berücksichtigen sollte (Solarenergie, Erdwärme, u.a).

Ein Glasfaseranschluss kann durch die Wemacon erfolgen.

9. Verkehr

Die innere Verkehrserschließung erfolgt vollständig über private Verkehrsflächen. Die Haupteerschließungsflächen werden im Bebauungsplan als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung – „private Verkehrsflächen“ festgesetzt. Damit ist die Erschließungsstruktur mit einem zentralen Quartiersplatz im nördlichen Bereich vorgegeben.

Ausgehend vom Uferweg erfolgt zu diesem Platz auch die Haupteerschließung des Quartiers.

Eine weitere Erschließung mit einer höheren Bedeutung erfolgt östlich des Speichergebäudes. Auch hier wird die Zufahrt bis zum Parkhaus als private Verkehrsfläche festgesetzt. Diese Festsetzung dient auch dem Nachweis der gesicherten Erschließung der Grundstücke in diesem Bereich (MU3 und MU4).

Um die Möglichkeit einer Entflechtung der Verkehre im Quartier zu eröffnen, wurde im nördlichen Bereich ein Einfahrtsbereich festgesetzt. Über diesen können die Bauflächen MU9 und MU10 zusätzlich an den Uferweg angeschlossen werden. Einfahrtsbereiche an anderer Stelle sind damit ausgeschlossen.

Für die Verkehrsflächen werden Geh- und Fahrrechte für die Anlieger und auch für Abfallentsorgungsfahrzeuge festgesetzt. Hier ist zu beachten, dass der Nachweis der gesicherten Erschließung erst durch eine öffentlich-rechtliche Sicherung im Grundbuch erfolgen kann.

10. Sonstiges

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Bodendenkmale bekannt. Werden unvermutet Bodendenkmale entdeckt, ist dies gem. § 11 Abs. 2 DSchG M-V unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Vertreters des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.

Im Plangebiet sind zahlreiche Baudenkmäler vorhanden. Gemäß § 7 DSchG M-V bedarf einer Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde, wer Denkmale beseitigen, verändern oder die bisherige Nutzung ändern will sowie in der Umgebung von Denkmalen Maßnahmen durchführen will, wenn hierdurch das Erscheinungsbild oder die Substanz des Denkmals erheblich beeinträchtigt wird.

Das Plangebiet ist nicht als kampfmittelbelastet bekannt. Es ist jedoch grundsätzlich nicht auszuschließen, dass Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen. Wer Kampfmittel entdeckt, in Besitz hat oder Kenntnis von Lagerstellen derartiger Mittel erhält, ist verpflichtet, dies unverzüglich der örtlichen Ordnungsbehörde anzuzeigen.

Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderungen des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden. Für das Plangebiet wurde eine „Orientierende Altlastenuntersu-

chung mit Baugrundbeurteilung“ durchgeführt (Gesellschaft für Ingenieurgeologie mbH, Stralendorf 28.07.2023). Im Ergebnis kommt es zu der Bewertung: „Die zum Standort durchgeführten Bodenuntersuchungen ergaben keine Hinweise auf Altlasten bzw. schädliche Bodenveränderungen im Sinne des BBodSchG § 2 (§).

Es werden allerdings Maßnahmenempfehlungen für den Bereich MU 8, MU 9 und MU 10 gegeben. Dort kommt es zu Bodenbelastungen vermutlich durch Teerpappen zurückgebauter Kleingartenhäuser. Der betroffene Oberboden sollte daher abgetragen und fachgerecht entsorgt werden. Im Rahmen von Detailuntersuchungen ist im Rahmen der Bauantragstellung bzw. Baudurchführung die Schadstoffbelastung zu prüfen.

Im südöstlichen Baufeldteil des MU 2 und der angrenzenden Verkehrsfläche wurden stark bauschutthaltige Auffüllungen, teilweise mit Teeranhaftungen angetroffen, vermutlich durch Reste alter Bebauung. Der betroffene Boden sollte daher abgetragen und fachgerecht entsorgt werden. Im Rahmen von Detailuntersuchungen ist im Rahmen der Bauantragstellung bzw. Baudurchführung die Schadstoffbelastung zu prüfen.

Für Details wird auf die Begründung zum Bebauungsplan sowie auf die o.g. Altlastenuntersuchung verwiesen.

Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Ablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer gemäß § 4 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht bei der unteren Abfallbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg wird hingewiesen.

Zur Minimierung der Beeinträchtigungen für die Brutvogelarten der Gehölze und Freiflächen ist die Entfernung von Gehölzen und der Vegetationsschicht gemäß § 39 BNatSchG auf den Zeitraum außerhalb der Brutzeit (Oktober bis Februar) zu beschränken. Ausnahmen sind zulässig, sofern im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass die Baufeldfreimachung auch innerhalb der Brutzeit artenschutzrechtlich unbedenklich ist und die Zustimmung der Unter Naturschutzbehörde vorliegt.

Die in der Satzung genannten Gesetze, Normen und Richtlinien können im Bauamt des Amtes Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen, Am Wehberg 17, 23972 Dorf Mecklenburg während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Gemeinde Bad Kleinen

