

# SATZUNG DER GEMEINDE BAD KLEINEN

## über die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 27 "Senioren Wohnanlage Bad Kleinen"

Teil A – Planzeichnung  
M 1:750



### Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenerklärung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

#### 1. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

WA 3 Allgemeines Wohngebiet, mit lfd. Nummerierung (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ Grundflächenzahl

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

o offene Bauweise

△ nur Einzelhäuser zulässig

— Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

— Straßenverkehrsfläche

— Straßenbegrenzungslinie

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

● Erhaltung von geschützten Bäumen nach § 18 NatSchAG M-V

Sonstige Planzeichen

— Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

LPB III  
LPB II Lärmpegelbereiche II - III

— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 (§ 9 Abs. 7 BauGB)

— Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

2. Darstellungen ohne Normcharakter

— vorhandene bauliche Anlagen

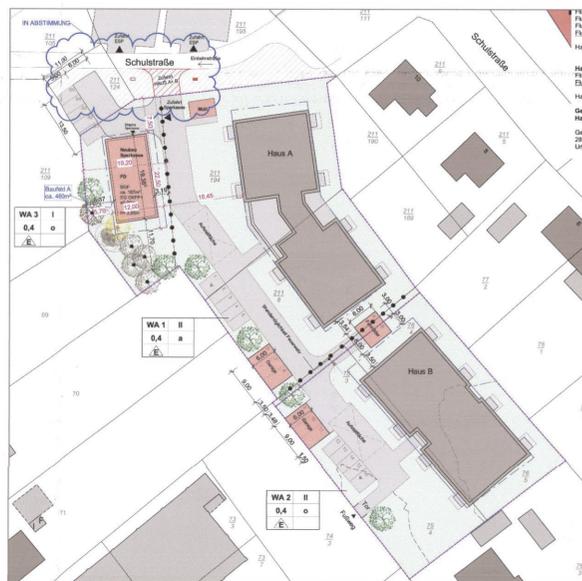
— vorhandene Flurstücksgrenzen

211  
184 Flurstücksnummern

50 Bemaßung in m

○ Wurzelschutzbereich (Kronendurchmesser + 1,5 m)

⊗ Baum, künftig fortfallend



Vorhaben- und Erschließungsplan zur 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 27, Quelle: geirsson architekten, Bremen, Stand: 29.03.2022

Plangrundlagen:  
Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 27; digitale Flurkarte der Flur 1 in der Gemarkung Bad Kleinen; Topografische Karte, © Geo Basis - DE/M-V, 2022; eigene Erhebungen

### Unverbindliche Planerläuterung:

Gegenstand der Planänderung ist im Wesentlichen die Ausweisung eines weiteren Baufensters im westlichen Bereich des Allgemeinen Wohngebietes WA 1 bzw. die Ausweisung eines weiteren Allgemeinen Wohngebietes WA 3. Weiterhin werden einige Festsetzungen und Darstellungen zu Anpflanzungen und Grünflächen an den aktualisierten Vorhaben- und Erschließungsplan angepasst. Mit der 1. Änderung werden sämtliche Festsetzungen neu getroffen. Dabei werden die Festsetzungen der Ursprungsplanung übernommen und durch weitere Festsetzungen ergänzt. Maßgeblich für das Plangebiet sind nunmehr ausschließlich die Festsetzungen der 1. Änderung.

### Präambel

Aufgrund des § 10 i. V. m. § 12 und § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674) sowie § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBO M-V) in der Fassung vom 15.10.2015 (GVBl. M-V S. 344), zuletzt geändert am 26.06.2021 (GVBl. M-V S. 1033) wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung der Gemeinde Bad Kleinen vom 10.08.2022 folgende Satzung über die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 27 mit der Gebietsbezeichnung „Senioren Wohnanlage Bad Kleinen“, umfassend die Flurstücke 75/3, 75/4, 76/4, 76/5, 211/1/8, 211/1/24 (teilw.), 211/1/94 und 277/1/95 (teilw.), Flur 1, Gemarkung Bad Kleinen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

### Teil B - Text

Es gilt die Bauutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

- Art und Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie §§ 1 und 4 BauNVO)
  - Im Rahmen der festgesetzten Nutzung sind gemäß § 12 Abs. 3a i. V. m. § 9 Abs. 2 BauNVO nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig.
  - In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 werden die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nach § 1 Abs. 6 BauNVO als unzulässig erklärt.
  - In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 3 sind Banken und Sparkassen gemäß § 1 Abs. 6 i. V. m. Abs. 9 BauNVO allgemein zulässig.
- Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie § 22 BauNVO)
  - Als abweichende Bauweise wird festgesetzt, dass, bei Anwendung der Grenzabstände der der offenen Bauweise, die Länge der in § 22 Abs. 2 Satz 1 BauNVO bezeichneten Hausformen im Allgemeinen Wohngebiet (WA 1) auch mehr als 50 m betragen darf.
  - Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 3 sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig.
  - Die festgesetzten Baugrenzen dürfen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO durch untergeordnete Gebäudeteile um bis zu 0,5 m überschritten werden.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen für das Anpflanzen und die Erhaltung von Blumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sowie §§ 1a und 202 BauGB)
  - Bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Mutterboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wieder zu verwerten oder einer Wiederverwertung zuzuführen.
  - Grundstücksaufbauten, Stellplätze und deren Zufahrten sind in wasserundurchlässiger Bauweise (Schotterrasen, Rasengitter, Fugenpflaster, versickerungsfähiges Pflaster oder wassergebundene Decke) herzustellen.
  - In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 sind je 5 Stellplätze ein Baum der Baumarten Steleiche, Winterlinde, Esche, Birke, Hainbuche, Eberesche zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
  - Zusätzlich sind in den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 an geeigneten Standorten jeweils ein Baum der Baumarten Steleiche und Winterlinde zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
- Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen Vorkehrungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
  - Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sind Aufenthaltsräume in Wohnungen ab dem Lärmpegelbereich III so anzuordnen, dass mindestens ein Fenster zur lärmabgewandten Gebäudeseite ausgerichtet ist. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn die Außenbauteile einschließlich der Fenster so ausgeführt werden, dass die Schallpegeldifferenzen in den Räumen einen Beurteilungspegel von 30 dB(A) gewährleisten. Die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R<sub>w,g</sub>es berechnen sich gemäß DIN 4109-1:2018-01. Für Wohnräume mit Schlafnutzungen (z.B. Schlafräume und Kinderzimmer) muss im Nachtzeitraum eine ausreichende Belüftung gewährleistet werden. Dies kann durch besondere Fensterkonstruktionen oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung (z. B. schalldämmte Lüftungseinrichtungen, vorgebaute Loggien) erreicht werden.
  - Außenwohnbereiche sind in den Lärmpegelbereichen II und III zulässig.
  - Für lärmabgewandte Gebäudeseiten kann der maßgebliche Außenlärmpegel entsprechend Punkt 4.4.5.1 der DIN 4109-2 ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB und bei geschlossener Bebauung oder Innenhöfen um 10 dB vermindert werden.
  - Wird für konkrete Planvorhaben nachgewiesen, dass sich der Beurteilungspegel für die Fassaden oder Außenwohnbereiche infolge der Eigenabschirmung oder von Abschirmungen durch vorgelagerte Baukörper oder Lärmschutzwände, des Fortfalls maßgeblicher Schallquellen bzw. durch schalldämmende Maßnahmen an den Schallquellen soweit vermindert, dass sich ein Lärmpegelbereich ergibt, der geringer ist als unter 4.1 aufgeführt, dann kann von diesen Maßnahmen entsprechend abgewichen werden.

### Hinweise

Wer während der Baumaßnahmen Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen (Funde) entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gemäß § 2 Abs. 1 des DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, hat dies unverzüglich anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer, zufälligen Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Die Anzeige hat gegenüber der unteren Denkmalschutzbehörde zu erfolgen. Sie leitet die Anzeige unverzüglich an die Denkmalfachbehörde weiter. Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert - vgl. § 11 Abs. 1, 2, 3 DSchG M-V.

Das Plangebiet ist nicht als kampfmittelbelastet bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbaumaßnahmen 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.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich der Satzung keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt schädliche Bodenveränderungen oder Altlast (unnatürlicher Geruch, anomale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstückbesitzer 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. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich auch für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Sachverständigen, Sachverständigen und Untersuchungsstellen.

Zum Schutz der Population von (streng) geschützten Arten dürfen gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG öffentliche Quartiersplätze z.B. Altbäume sowie Nischen, Spalten und Böden in Gebäuden, Erdkeller) nicht zur Fortpflanzungszeit von 01.03. bis 30.09. für Baumaßnahmen beansprucht werden. Die untere Naturschutzbehörde kann hiervon im Einzelfall auf Antrag Ausnahmen zulassen, wenn ihr gegenüber zuvor gutachtlich nachgewiesen wird, dass mit der Beseitigung des abzutragenden Gebäudes/des zu fallenden Altbau keine Vernichtung von Tieren besonders geschützter Arten oder deren Fortpflanzungsstätten verbunden ist.

Zum Schutz der Reptilien und Amphibien ist bei Erdarbeiten darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gräben und Gruben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hereingefallene Tiere aus den Gräben zu entfernen sind.

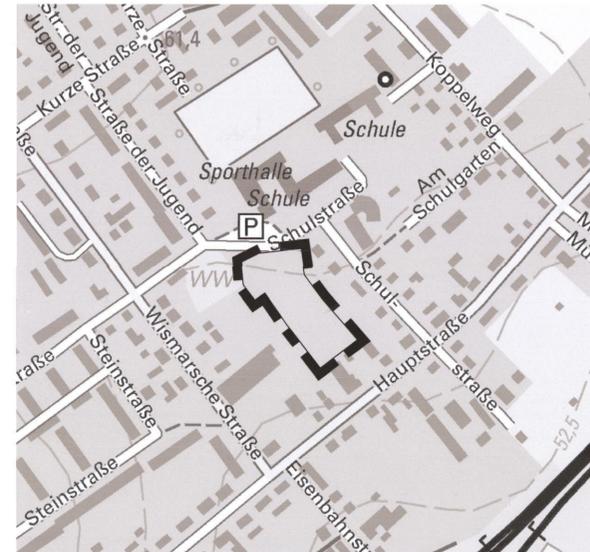
Entsprechend § 18 Abs. 1 NatSchAG M-V sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m über dem Erdboden, gesetzlich geschützt. Jegliche Beeinträchtigungen im Wurzelbereich (Kronentraufe + 1,50 m) gesetzlich geschützter Bäume sind unzulässig. Es ist die DIN 18920, Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen anzuwenden.

Die der Satzung zu Grunde liegenden Gesetze, Richtlinien, Erlasse und Verordnungen sind im Baumarkt des Amtes Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen, Am Wehberg 17, 23972 Dorf Mecklenburg, während der Öffnungszeiten einsehbar.

### Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 02.06.2022. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung auf der Internetseite des Amtes Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen vom 13.06.2022 erfolgt. Zusätzlich erfolgte die Bekanntmachung im Amtsblatt „Macklenbörger Wegweiser“ am 25.06.2022.  
Bad Kleinen, den 20.8.22  
Der Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat am 02.06.2022 den Entwurf der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 27 mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.  
Bad Kleinen, den 20.8.22  
Der Bürgermeister
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 09.06.2022 über die öffentliche Auslegung informiert und sind gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.  
Bad Kleinen, den 20.8.22  
Der Bürgermeister
- Der Entwurf der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 27, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 22.06.2022 bis zum 29.07.2022 während der Dienststunden nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB im Baumarkt des Amtes Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass im Verfahren nach § 13a BauGB von einer Umweltrückmeldung abgesehen wird und dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jeder Person schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 13.06.2022 durch Veröffentlichung auf der Internetseite des Amtes Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen bekannt gemacht worden. Zusätzlich erfolgte die Bekanntmachung im Amtsblatt „Macklenbörger Wegweiser“ am 25.06.2022. Ebenfalls wurde darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können und dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, wenn mit ihm nur Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Ablegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.  
Bad Kleinen, den 20.8.22  
Der Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 10.08.2022 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.  
Bad Kleinen, den 20.8.22  
Der Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand innerhalb des Geltungsbereiches am 12.08.22 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtig Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:1000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.  
Wismar, den 13.08.22  
Öffentlich best. Vermesser
- Die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 27, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurden am 10.08.2022 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 27 wurde gebilligt.  
Bad Kleinen, den 20.8.22  
Der Bürgermeister
- Die am 10.08.2022 beschlossene Satzung über die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 27, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B), wird hiermit ausfertigt.  
Bad Kleinen, den 20.8.22  
Der Bürgermeister
- Die Stelle, bei der der Plan auf Däger während der Dienststunden von jeder Person eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am 24.9.22 im Amtsblatt „Macklenbörger Wegweiser“ bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 27 ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.  
Bad Kleinen, den 26.9.22  
Der Bürgermeister

### Übersichtsplan



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

## SATZUNG DER GEMEINDE BAD KLEINEN

über die  
1. Änderung des vorhabenbezogenen  
Bebauungsplanes Nr. 27  
„Senioren Wohnanlage Bad Kleinen“

Gelegen im Zentrum von Bad Kleinen an der Schulstraße

### SATZUNGSBESCHLUSS

10.08.2022

PLANUNGSBÜRO  
HUFMANN  
STADTPLANUNG FÜR DEN NORDEN

Dipl. Ing. Martin Hufmann  
Alter Holzshafen 8 • 23964 Wismar  
Tel. 03841 470640-0 • info@pbh-wismar.de