

Inhaltsverzeichnis	Seite
Teil 1 BERGÜNDUNG	
0. Vorbemerkung	4
1. Bedeutung der Gemeinde Bad Kleinen und städtebauliches Entwicklungskonzept	4
2. Allgemeines	4
2.1 Abgrenzung des Plangebietes	4
2.2 Kartengrundlage	4
2.3 Rechtsgrundlagen	5
2.4 Bestandteile des Bebauungsplanes	5
2.5 Quellenverzeichnis	5
3. Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Uferweg“	5
3.1 Agenda-21-Relevanz	6
4. Einordnung in übergeordnete Planungen	6
4.1 Regional- und Landesplanung	6
4.2 Flächennutzungsplan der Gemeinde Bad Kleinen	6
5. Lage des Plangebietes, vorhandene Bestandsstrukturen und geologische Situation	7
5.1 Naturraum und Geologie	7
5.2 Lage des Plangebietes	7
6. Planerische Zielsetzungen	7
7. Inhalt des Bebauungsplanes	8
7.1 Art der baulichen Nutzung	8
7.2 Maß der baulichen Nutzung	8
7.3 Überbaubare Grundstücksflächen und Höhenlage	8
7.4 Niederschlagswasser	8
7.5 mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	9
7.6 Flächennutzungen	9
7.7 Schallschutz	9
7.8 Flächennachweis	9
8. Örtliche Bauvorschriften	9
8.1 Außenwände	9
8.2 Einfriedungen	10
8.3 Gestaltung von Verkehrsanlagen und sonstigen befestigten Flächen	10
8.4 Abfallbehälter	10
8.5 Ordnungswidrigkeiten	10
9. Verkehrliche Erschließung	10
9.1 Öffentliche Straßen	10
9.2 Ruhender Verkehr	10
10. Ver- und Entsorgung	10
10.1 Wasserversorgung	10
10.2 Versorgung mit elektrischer Energie	11
10.3 Gasversorgung	11
10.4 Fernmeldeversorgung	11
10.5 Feuerwehreinrichtungen	11
10.6 Abwasserentsorgung – Schmutzwasser	11
10.7 Abwasserentsorgung – Oberflächenwasser	11
10.8 Abfallentsorgung / Müllentsorgung	11
11. Altlasten	12

12.	Hinweise	12
12.1	Schutzzonen	12
12.2	Artenschutz	12
12.3	Alleenschutz	12
12.4	Verhalten bei auffälligen Bodenverfärbungen bzw. bei Funden	12
12.5	Anzeige des Baubeginns bei Erdarbeiten	13
12.6	Munitionsfunde	13
12.7	Gewässerschutz	13
12.8	Verhalten bei auffälligen Bodenverfärbungen (Abfall)	13
12.9	Umgang mit vorhandenen Gasleitungen	13
12.10	Umgang mit vorhandenen Telekommunikationsleitungen	14
12.11	Umgang mit vorhandenen Eisenbahnanlagen	14
13.	Realisierung des Bebauungsplanes	15
14.	Arbeitsvermerke	15
15.	Ausfertigung	15

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

Ziele des Umweltberichtes

1.0	Ziele des Umweltberichtes	16
1.1	Allgemeine Angaben	16
1.2	Bedarf an Grund und Boden	16
1.3	Darstellung der in Fachplänen festgesetzten Ziele des Umweltschutzes für das Plangebiet	16
2.0	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	20
2.1	Nutzungsformen des Plangebietes	20
2.2	Umweltauswirkungen durch das Planvorhaben	21
3.0	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich der nachhaltigen Auswirkungen	22
4.0	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung	25
5.0	Technischen Verfahren	26
6.0	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen bei der Umsetzung des Bebauungsplanes	26
7.0	Zusammenfassung	26
8.0	Arbeitsvermerke	27

Teil 1 BERGÜNDUNG

0. Vorbemerkung

Die Gemeindevertretung Bad Kleinen hat am 10. April 2008 den Beschluss gefasst, den Bebauungsplan Nr. 22 für das Sondergebiet „Uferweg“ aufzustellen. Ziel dieses Bebauungsplan ist es, planungsrechtliche Grundlagen für die Erweiterung zweier Gastronomiebetriebe zu Beherbergungsstätten zu schaffen.

Das Vorhaben ist in zentraler Ortslage auf den Grundstücken Uferweg 24 a und Uferweg 25 a vorgesehen. Es handelt sich hierbei um eine äußerst attraktive Lage am Schweriner See. Der Bereich befindet sich entlang des Uferweges und umfasst die Flurstücke 281/34, 281/21, 281/23, 281/18 und Teile des Flurstückes 281/43 Gemarkung Bad Kleinen. Die Flurstücke 281/21, 281/23, 281/18 sind im Eigentum von Frau Claudia Zacke, das Flurstück 281/34 ist im Eigentum von Frau Borgwardt und Herrn Öztürk und das Flurstücke 281/43 im Eigentum der Gemeinde Bad Kleinen.

1. Bedeutung der Gemeinde Bad Kleinen und städtebauliches Entwicklungskonzept

Bad Kleinen befindet sich im süd-östlichen Teil des Landkreises Nordwestmecklenburg zwischen der Landeshauptstadt Schwerin und der Hansestadt Wismar am Nordwest- Ufer des Schweriner Außensees.. Der Schweriner See ist nach dem Bodensee und der Müritz der drittgrößte Binnensee Deutschlands.

Der Ort soll in seiner Funktion als ländlicher Zentralort weiter entwickelt werden. Durch die Verbindung der Landstraße L 31 mit der westlich gelegenen Bundesstraße B 106 ist die überörtliche Anbindung an das Verkehrsnetz gegeben. Schnelle Erreichbarkeit zu überregionalen Zentren wird durch die nah gelegene Bundesautobahn A14, Anschlussstelle „Jesendorf“, gewährleistet. Im Jahr 1858 begann die Entwicklung des Ortes zu einem Eisenbahnknotenpunkt. Das Bahngelände grenzt nördlich an das Gebiet des B- Planes an.

Die Gemeinde will sich zu einem touristischen Zentrum entwickeln. Der überörtliche Fremdenverkehr ist seit Jahren zunehmend. Das Angebot an Beherbergungskapazitäten ist jedoch stark defizitär.

2. Allgemeines

2.1 Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 22 „Uferweg“ der Gemeinde Bad Kleinen in der Ortslage Bad Kleinen wird begrenzt:

im Norden:	durch den Uferweg
im Westen:	durch die Grenze der Flurstücke 281/23 und 281/ 18 zum Flurstück 281/36
im Süden:	
im Osten:	durch den Uferbereich des Schweriner Sees durch die Grenze der Flurstücke 281/34 und 281/43 zu den Flurstücken 281/14 und 281/28

2.2 Kartengrundlage

Als Kartengrundlage für den Bebauungsplan Nr. 22 „Uferweg“ diente eine aktuelle Bestands- und Katastervermessung des Vermessungsbüro Kattner, Wismar aus dem Jahre 2008.

2.3 Rechtsgrundlagen

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Uferweg“ sind folgende Rechtsgrundlagen zu berücksichtigen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), seit 20. Juli 2004 gültig, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24. Dez. 2008 (BGBl. I S. 3018).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZVO) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- Landesbauordnung Mecklenburg – Vorpommern (LBauO M-V) vom 18. April 2006 (GVO Bl. M-V S. 102)
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Kommunalverfassung – KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Juni 2004 (GVOBl. M-V 2004, S. 205), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 10.07.2006 (GVOBl. M-V, S. 539)

Die Rechtsgrundlagen gelten jeweils in der letztgültigen Fassung.

2.4 Bestandteile des Bebauungsplanes

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Uferweg“ besteht aus:

- Teil A Planzeichnung des Bebauungsplanes im Maßstab 1:500 mit der Zeichenerklärung und
- Teil B Textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan

Dem Bebauungsplan Nr. 22 „Uferweg“ wird diese Begründung in der Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Planes dargestellt werden, beigelegt.

2.5 Quellenverzeichnis

Für die Ausarbeitung der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 22 „Uferweg“ wurden folgende Unterlagen berücksichtigt:

Erstes Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern, 30.05.2005
Regionales Raumordnungsprogramm Westmecklenburg, Dezember 1996
Entwurf Tourismuskonzeption der Gemeinde Bad Kleinen von 2008 - 2015

3. Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Uferweg“

Bei den privaten Flächen des Bebauungsplanes handelt es sich um mit gastronomischen Betrieben genutzte Grundstück. Für eine Entwicklung, insbesondere auch des überörtlichen Fremdenverkehrs, ist auch eine bauliche Entwicklung der Gastronomiebetrieb und eine Schaffung bzw. Erweiterung von Beherbergungskapazitäten erforderlich. Im regionalen Raumordnungsprogramm Westmecklenburg ist die Gemeinde Bad Kleinen als Fremdenverkehrsschwerpunktraum eingeordnet. Daraus resultierend ist im Tourismuskonzept der Gemeinde das Ziel formuliert, den Fremdenverkehr in Bad Kleinen und im Bereich des B-Planes zu entwickeln. Die Interessen der Eigentümer decken sich mit den gemeindlichen Interessen.

Der Entwicklung des Fremdenverkehrs soll eine rechtliche und ordnenden Grundlage geschaffen werden.

Im Bereich der bereits gastronomisch genutzten Grundstücke erfolgt zur baulichen Erweiterung und Schaffung von Beherbergungskapazitäten die Ausweisung der Flurstücke 181/34, 181/21, 181/23 und 181/18 als Sonstige Sondergebiete Fremdenverkehr nach § 11 Abs. 2 BauNVO.

Die bereits bestehende Strandwiese auf dem gemeindlichen Grundstück wird als öffentliche Grünfläche nach § 5 Abs. 2 Nr. 5 und § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt.

3.1 Agenda-21-Relevanz

Die in der Agenda 21 formulierte Forderung nach Nachhaltigkeit und Förderung des Umweltbewusstseins wird als eine der Grundlagen für diesen B-Plan angesehen.

Mit der Aufstellung des B-Planes soll die Innenverdichtung im Stadtgebiet von Bad Kleinen vorangetrieben werden, um die ökologisch wertvollen Landschafts- und Naturräume in der Umgebung nicht durch neue Baugebieterschließungen zu belasten.

Ein weiteres Ziel ist es, die vorhandene Infrastruktur zu nutzen und die neue Beherbergungsnutzung an die bestehenden Infrastruktursysteme anzubinden. Dies bezieht sich sowohl auf Strassen-, Wasser-, Abwasser- oder Stromnetze als auch auf die vorhandenen touristisch orientierten Angebote (Strandwiese, Badebrücke).

Durch die unmittelbare Nähe zu mehreren Naturschutzgebieten werden den Besuchern die typische Flora und Fauna des Gebietes um den Schweriner See nähergebracht. Dadurch soll das Umweltbewusstsein der Besucher gestärkt werden.

4. Einordnung in übergeordnete Planungen

4.1 Regional- und Landesplanung

Nach den Darstellungen des Ersten Landesraumentwicklungsprogramms des Landes Mecklenburg-Vorpommern und dem Regionalen Raumordnungsprogramm Westmecklenburg können folgende Aussagen getroffen werden:

- die Gemeinde liegt im ländlichen Raum zwischen den Ordnungsräumen Wismar und Schwerin;
- die Gemeinde Bad Kleinen wird als Ländlicher Zentralort eingestuft;
- die Gemeinde Bad Kleinen liegt im Fremdenverkehrsschwerpunktraum Westufer Schweriner See;
- nördlich der Gemeinde liegen Vorsorgeräume für Naturschutz und Landschaftspflege
- süd- westlich der Gemeinde liegen Vorsorgeräume für Naturschutz und Landschaftspflege (Landschaftsschutzgebiet Schweriner Außensee)
- östlich der Gemeinde liegen Vorranggebiete für Naturschutz und Landschaftspflege (Naturschutzgebiet Döpe)

Westlich der Gemeinde, über die L 31 erreichbar, verläuft die überregionale Straßenverbindung Bundesstraße B 106. Schnelle Erreichbarkeit zu überregionalen Zentren wird durch die nahe gelegene Bundesautobahnen A20, Anschlussstelle „Wismar Mitte“ und A14, Anschlussstelle Jesendorf gewährleistet.

Bad Kleinen ist gemeinsam mit Dorf Mecklenburg Amtssitz des Amtes Dorf Mecklenburg . Bad Kleinen und gewinnt an Bedeutung für die Erholung und den, auch überörtlichen, Fremdenverkehr. Die Gemeinde besitzt gute Voraussetzungen als Wohn- und Gewerbestandort.

4.2 Flächennutzungsplan der Gemeinde Bad Kleinen

Die SO-Fläche / Fremdenverkehr entspricht dem Fremdenverkehrskonzept der Gemeinde. Die Gemeinde beabsichtigt mit der Aufstellung des B-Plans eine Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich des Geltungsbereiches des B-Plans vorzunehmen.

Der Bebauungsplan steht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegen.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren zum Bebauungsplanverfahren bearbeitet.

5. Lage des Plangebietes, vorhandene Bestandsstrukturen und geologische Situation

5.1 Naturraum und Geologie

Die Landschaft um Bad Kleinen ist Bestandteil des Norddeutschen Tieflandes, dessen Oberflächengestalt durch eiszeitliche Gletscher geformt wurde. Die gesamte Gegend zeigt sich als eine typische Endmoränenlandschaft. Die vorhandenen Oberflächenformen entstammen der letzten Eis- und Kaltzeit vor ca. 100 000 Jahren. Mit dem Schmelzen der Gletscher wurden beim Zurückfließen des Wassers große Mengen Sand in dieser Region abgelagert.

Landschaftsprägende Senken sind noch heute vielfältig als Seen, Sölle, Moore, Bruchwäldchen und Salzwiesen zu finden. Die Lage der Gemeinde am Schweriner Außensee, sowie die umgebenden ausgedehnten land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen, die eine artenreiche und vielgestaltige Tier- und Pflanzenwelt aufweisen, genießen einen hohen Bekanntheitsgrad bei Wander- und Radtouristen.

Im Plangebiet liegen Höhen zwischen 38,0 m und 49,5 m über HN vor. Das Gelände steigt in Richtung Norden an.

5.2 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt innerhalb der Ortslage am Ufer des Schweriner Außensees inmitten eines von offener Bauweise geprägten Mischgebietes. Nördlich an das Plangebiet angrenzend liegen aufgelassene Industriegebiete der Mühle und umfangreiche Liegenschaften der Deutschen Bahn (u.a. ehemaliger Rangierbahnhof).

Für die umgebende Bebauung ist die Aufteilung der Grundstücke in ein zur Straße gerichtetes Wohnhaus und kleinteiligen Nebengebäude auf den großen seeseitigen Grundstücken typisch. Das Planungsgebiet markiert mit der Strandwiese vom Uferweg bis zum Seeufer das touristische Zentrum der Gemeinde Bad Kleinen. Die beiden Grundstücke rechts und links der Strandwiese bilden, mit ihrer von der Umgebung abweichenden Baustruktur, einen Pufferbereich zwischen der belebten und lärmintensiven Nutzung der Strandwiese und den ruhigen Bereichen der Wohnbebauung.

6. Planerische Zielsetzungen

Mit dem Bebauungsplan Nr. 22 „Uferweg“ werden bestehende Flächen, die derzeit mit Gastronomiebetrieben genutzt werden, für eine Nutzungserweiterung um Beherbergungskapazitäten aufgewertet. Die zukünftigen erweiterten Nutzungen auf den Grundstücken sollen planungsrechtlich geregelt werden.

Um der dominanten Nutzung, die bereits bisher durch die Gastronomiebetriebe besteht, gerecht zu werden, sollen mit dem Bebauungsplan Festsetzungen getroffen werden um die Baukörper auf den Grundstücken und in der Umgebung hervorzuheben.

Um die Nutzung als Gastronomie- und Beherbergungsbetriebe von der Umgebenden Bebauung abzuheben und die Sonderstellung zu verdeutlichen werden die Baukörper bis auf 3 m an die Fußwege herangezogen. Die so entstehenden maximalen Gebäudekulissen flankieren die Strandwiese und schotten die öffentliche, lärmintensive Nutzung von den ruhigen Wohnbauungen ab. Zum See erfolgt eine Abstufung der Bauhöhe bis zur Eingeschossigkeit.

Die Anbindung des gesamten Plangebietes ist unverändert über die Uferstraße geplant. Der durch die zusätzliche Bebauung entstehende Bedarf an Stellplätzen ist gemäß § 49 LBauO M-V sicherzustellen.

Der Bedarf an Stellplätzen für PKW ist auch auf Flächen nördlich des Uferweges vorgesehen und bereits z.T. vertraglich mit der Bahn / Gemeinde gesichert bzw. dieses ist im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren durchzuführen.

Mit dem Bebauungsplan wird eine Stellplatzanalyse und Bilanzierung durchgeführt, um sicherzustellen, dass für den steigenden Bedarf ausreichend Parkmöglichkeiten vorhanden sind.

Für den Bebauungsplan Nr. 22 „Uferweg“ wird davon ausgegangen, dass bei der geplanten Bebauung Eingriffe gemäß § 8a BnatSchG vorliegen. Es erfolgt eine Erweiterung der Nutzung.

Demzufolge kann auf die Erarbeitung einer Eingriffs- und Ausgleichsregelung (Umweltbericht) nicht verzichtet werden.

7. Inhalt des Bebauungsplanes

7.1 Art der baulichen Nutzung

Das Bebauungsgebiet wird als sonstiges Sondergebiet (SO) ausgewiesen.

Die SO 1.1 -, 1.2 -, 1.3 -, 2.1 - und 2.2 - Gebiete sind Bestandteile der SO 1 - und SO 2 - Gebiete, alle Festsetzungen für die SO - Gebiete gelten für die Gesamtgebiete SO 1 und SO 2.

Zulässig innerhalb der SO- Gebiete sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften nach § 6 Abs. 3 BauNVO / § 11 Abs. 2 BauNVO.

Zulässig innerhalb der SO-Gebiete ist **je eine Wohnnutzung im SO1- Gebiet und SO2- Gebiet** nur ausnahmsweise zweckgebunden für Betriebsinhaber, Betriebsleiter und Personen, die im Beherbergungswesen tätig sind.

Zulässig innerhalb der öffentlichen Grünfläche (Strandwiese) sind folgende Nutzungen:

- Spielplatz
- Liegewiese

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird innerhalb des Plangebietes durch die Festsetzungen der

- Grundflächenzahl (0,8 - SO- Gebiete)
- die Anzahl der Vollgeschosse (I -III als Höchstmaß) bestimmt.

Für die Ermittlung der GRZ sind auch sonstige bauliche Anlagen, wie z.B. befestigte Terrassen zur gewerblichen Nutzung mit zu berücksichtigen.

Die Ermittlung der Grundflächenzahl erfolgt nach § 19 (4) BauNVO unter Einschluss von

1. Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne § 14,
3. bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird.

Eine Überschreitung der Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist, auch ausnahmsweise, nicht zulässig.

7.3 Überbaubare Grundstücksflächen und Höhenlage

Im gesamten Geltungsbereich sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen. Ausgenommen hiervon sind Einfriedungen, untergeordnete Gartenhäuschen bzw. überdachte Sitzplätze bis zu einer Fläche von 10 m² und Terrassen (§ 14 Abs. 1 in Verbindung mit § 23 Abs. 5 BauNVO).

In den Baugebieten ist die Einrichtung von Stellplätzen mit ihren Zufahrten auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Befestigung ist nur mit wasserdurchlässigen Aufbauten zulässig..

Die maximal zulässige Traufhöhe (Schnittkante Außenwand mit Dachhaut) wird bei Gebäuden im SO 1.1 - Gebiet mit 6.60 m, im SO 1.2 - Gebiet mit 3.10 m, im SO 1.3 - Gebiet mit 1.70 m, im SO 2.1 - Gebiet mit 6.60 m, im SO 2.2 - Gebiet mit 2.00 m ab Oberkante Gelände festgesetzt.

Die maximal zulässige Firsthöhe wird mit 2.25 m über der jeweiligen im Gebiet festgesetzten maximalen Traufhöhe festgesetzt.

Die Oberkante des Geländes wird mit der Oberkante der Straßenmitte im Uferweg (49.20 über HN) definiert.

7.4 Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen und der nicht verunreinigten, befestigten Flächen ist in das vorhandene Regenwassernetz der Gemeinde einzuleiten.

7.5 mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen sind nicht bekannt.

7.6 Flächennutzungen

Zusätzlich zu den festgesetzten Fremdenbeherbergungs- und Verkehrsanlagen werden, wie in der Planzeichnung ersichtlich, öffentliche Grünflächen sowie Einzelstandorte für die Anpflanzung und den Erhalt von Bäumen ausgewiesen.

Mit den SO 1.1 -, SO 1.2 -, SO 1.3 -, SO 2.1 -, und SO 2.2 - Gebieten werden Flächen mit unterschiedlichen Festsetzungen zur Nutzung innerhalb des Plangebietes bzw. innerhalb der SO 1 - und des SO 2 - Gebiete definiert.

7.7 Schallschutz

Die Bewirtschaftung der Außenterrassen wird auf den Tagzeitraum (6.00 – 22.00 Uhr) beschränkt.

Für Außenbauteile von Neubauten / Umbauten wird folgendes Schalldämmmaß festgesetzt: $LWA \leq 37 \text{ dB(A)}$.

Für die Zu- und Abluftöffnungen von Lüftungsanlagen der Gaststätte Panorama werden folgende Schalleistungspegel als Höchstgrenze festgesetzt: Hotelanbau: $LWA \leq 68 \text{ dB(A)}$ / Anbau Gastraum: $LWA \leq 70 \text{ dB(A)}$.

Die Fenster der Gaststätten dürfen während des Betriebes nicht geöffnet werden, es sind mechanische Lüftungsanlagen einzubauen.

Für die Außentüren der Gaststätten muss eine „Schallschleuse“ (Windfang) vorgesehen werden.

7.8 Flächennachweis

Die Gesamtfläche innerhalb der Grenzen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 22 „Uferweg“ beträgt ca.:

Gesamtes Gebiet	ca. 7.150 m ²
Sondergebiet Fremdenbeherbergung	3.281 m ²
Verkehrsflächen	
Straßenverkehrsflächen einschließlich Nebenanlagen	537 m ²
öffentliche Grünfläche	3.229 m ²

8. Örtliche Bauvorschriften

Für das Plangebiet werden Festsetzungen in der Planzeichnung (Teil A) als auch im Text (Teil B) zur Baugestaltung nach § 86 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern getroffen, um bei differenzierter Gestaltung der einzelnen Gebäude bzw. Baumaßnahmen trotzdem eine städtebauliche Grundlinie zu erreichen. Dies ist nach § 9 Abs. 4 BauGB zulässig.

Die örtlichen Bauvorschriften geben für Außenwände Mindestanforderungen die eine Abweichung von der Umgebung in Material, Farbe und Helligkeitwirkungen in einer störenden Art und Weise bedeuten würden.

Die Festsetzungen für Einfriedungen entsprechen dem Charakter des Bestandes am Uferweg. Diese gewachsene Gestaltung gilt es weiterzuentwickeln.

Für Befestigungen von Wegen , Zugängen, Terrassen werden ortsübliche Materialvorgaben getroffen, hier sollen insbesondere flächige Versiegelungen aus Beton und Asphalt verhindert werden.

8.1 Außenwände

im gesamten Geltungsbereich gilt:

Als Material für die Außenwände sind nicht zulässig:

- hochglänzende Baustoffe (z. B. Edelstahl, emaillierte Fassadenelemente, Fliesen oder Ähnliches)

- kleintelligere Baustoffe als dünnformatige Ziegel (DIN 105)
- Verkleidungen aus Materialien, die andere Baustoffe vortäuschen (Imitationen)

Für die farbliche Gestaltung von Wandoberflächen sind nur zulässig:

- helle oder gedeckte Farbtöne mit einem Remissionswert zwischen 20 % und 30 %
- plastisch hervortretende Gliederungselemente mit einem Remissionswert bis 40 % der Fassadenfarbe
- Sockelflächen einem Remissionswert bis 50 % der Fassadenfarbe

8.2 Einfriedungen

Im gesamten Geltungsbereich gilt:

Grundstückseinfriedungen entlang der Straßenbegrenzungslinie sind als lebende Hecke oder Holzzäune mit Lattung auszuführen. Die Höhe der Einfriedungen darf entlang der öffentlichen Verkehrsfläche 1,20 m und im Gartenhofbereich 1,60 m nicht überschreiten.

8.3 Gestaltung von Verkehrsanlagen und sonstigen befestigten Flächen

Im gesamten Geltungsbereich gilt:

Zulässige Materialien für die Pflasterung von Wohnwegen, Zufahrten, Stellplatzflächen, Zugängen und sonstigen befestigten Flächen sind Beton-, Ziegel- und Natursteinpflaster, sowie Platten aus den genannten Materialien.

Gehwege, insbesondere in Grünflächen, können auch mit wassergebundenen Decken, Verbundpflaster oder als Pflasterrasen ausgebildet werden.

8.4 Abfallbehälter

Innerhalb des Geltungsbereiches sind Abfallbehälter auf dem eigenen Grundstück unterzubringen.

8.5 Ordnungswidrigkeiten

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V und kann mit Bußgeld geahndet werden.

9. Verkehrliche Erschließung

9.1 Öffentliche Straßen

Das Gebiet wird durch den Uferweg erschlossen.

9.2 Ruhender Verkehr

Die für die Nutzung erforderlichen Stellplätze sind entsprechend der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern § 49 herzustellen.

Mit dem Bebauungsplan wird eine Stellplatzanalyse und Bilanzierung durchgeführt, um sicherzustellen, dass für den steigenden Bedarf ausreichend Parkmöglichkeiten vorhanden sind.

10. Ver- und Entsorgung

Für das Bebauungsplangebiet ist die Versorgung mit Gas, Wasser, Elektrizität und Telefon bereits vorhanden. Die Versorgungsnetze bzw. die Hausanschlüsse sind ggf. zu erweitern.

10.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung der Gemeinde Bad Kleinen wird über die bestehende Wasserversorgung des Zweckverbandes Wismar, Sitz Lübow, sichergestellt.

10.2 Versorgung mit elektrischer Energie

Die Gemeinde Bad Kleinen wird durch die e.dis (Sitz Neubukow) mit elektrischer Energie versorgt.

Das Versorgungsunternehmen muss rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahmen unterrichtet werden. Sofern Umverlegungen vorhandener Leitungen notwendig werden, ist dazu eine gesonderte Vereinbarung zwischen dem Verursacher und der e.dis zu schließen. Vor Beginn der Tiefbauarbeiten ist die genaue Lage der Versorgungsleitungen mit dem Unternehmen abzustimmen. Bei Kreuzungen und Näherungen sind die Bestimmungen gemäß DIN einzuhalten.

Die Anlagen dürfen zur Vermeidung der Gefährdung von Personen und der öffentlichen Versorgung nicht unter- oder überbaut werden, sind von Bepflanzungen, Anschüttungen und ähnlichem frei zu halten und bei Erfordernis zu Lasten des Verursachers zu verlegen.

10.3 Gasversorgung

Die Gemeinde Bad Kleinen wird durch die Gasversorgung Wismar Land GmbH (Sitz Lübow) mit Erdgas versorgt.

10.4 Fernmeldeversorgung

Die Fernmeldeversorgung erfolgt durch die Deutsche Telekom AG.

10.5 Feuerschutzeinrichtungen

Der Feuerschutz der Gemeinde Bad Kleinen ist durch die örtliche Freiwillige Feuerwehr sichergestellt. Gemäß § 2 Abs. 1 des Gesetzes über den Brandschutz und die Hilfeleistungen der Feuerwehren (BrSchG) für Mecklenburg-Vorpommern vom 14. November 1991 ist es Aufgabe der Städte und Gemeinden, die Löschwasserversorgung sicher zu stellen.

10.6 Abwasserentsorgung - Schmutzwasser

In Bad Kleinen besteht eine öffentliche Kanalisation, an die der Planungsbereich angeschlossen ist. Geplante Bauungen sind über bestehende Systeme anzuschließen. Von hier aus wird es über das Netz der Kläranlage zugeführt. Die Anschlussbedingungen für die Ableitung sind mit dem Zweckverband (Sitz Lübow) zu klären.

10.7 Abwasserentsorgung - Oberflächenwasser

Die Einleitung von Niederschlagswasser in Gewässer (Vorflut) und größere Versickerungsanlagen in das Grundwasser (öffentlich oder über mehrere Grundstücke) bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis durch die Wasserbehörde.

Das anfallende Niederschlagswasser der Straßen wird in Bad Kleinen über die zentrale Abwasserversorgung der Vorflut zugeleitet. Bei der detaillierten Entwässerungsplanung sollten die Möglichkeiten beachtet werden, unbelastetes Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen dezentral auf den Grundstücken zu versickern bzw. als Brauchwasser zu nutzen.

Die Versickerung muss so erfolgen, dass Schäden an Gebäuden auszuschließen sind. Wasserundurchlässige Versiegelungen der einzelnen Grundstücke sind nicht zulässig.

10.8 Abfallentsorgung / Müllentsorgung

Es ist zu berücksichtigen, dass die Belange der Müllentsorgung ausreichend gewürdigt werden. Die Beseitigung von Müll hat aufgrund der gültigen gesetzlichen Vorschriften zu erfolgen. Einzuhalten sind das Abfallgesetz (AbfG), die Abfall – Reststoff – Überwachungs – Verordnung (AbfRestÜberV), das Abfallwirtschaft- und Altlastengesetz für Mecklenburg-Vorpommern (AfAlG M-V) und die Satzung über Abfallbeseitigung der Gemeinde Bad Kleinen. Das heißt, die Grundstücke sind an die anliegendspflichtige Abfallentsorgung der Gemeinde anzuschließen. Die Abfallbeseitigung wird durch den zuständigen Entsorgungsbetrieb vorgenommen. Die Standplätze für die Abfallbehälter sind entsprechend den Vorschriften der Satzung der Gemeinde auf den privaten Grundstücken unterzubringen.

Unbelastete Bauabfälle dürfen gemäß § 18 AbAlG M-V nicht auf Deponien abgelagert werden, sondern sind wiederzuverwerten.

11. Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 22 „Uferweg“ liegen keine Erkenntnisse über Altlasten im Sinne des § 2 Abs. 5 und 6 des Bundes – Bodenschutzgesetzes (BodSchG) vor.

Wenn bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes wie abartiger Geruch, anormale Verfärbungen, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle) angetroffen werden, ist der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs nach dem Gesetz über die Vermeidung und Entsorgung von Abfällen (AbfG) verpflichtet. Für den Fall, dass o. g. Anzeichen auftreten, sind diese den zuständigen Behörden umgehend bekanntzugeben.

12. Hinweise

12.1 Schutzzonen

Das B-Plan-Gebiet liegt innerhalb des 50 m breiten Gewässerschutzstreifens nach § 29 NatSchAG M-V.

Entsprechend Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 dürfen an Gewässern erster Ordnung sowie Seen und Teichen mit einer Größe von einem Hektar und mehr dürfen bauliche Anlagen in einem Abstand von bis zu 50 Metern land- und gewässerswärts von der Mittelwasserlinie an gerechnet nicht errichtet oder wesentlich geändert werden.

Ausnahmen von der unzulässigen Nutzung können nach Maßgabe § 29 Abs. 3 NatSchAG M-V bei der Unteren Naturschutzbehörde gestellt werden.

Die Ausnahmegenehmigung muss vor Satzungsbeschluss vorliegen.

Das B-Plan-Gebiet liegt unmittelbar angrenzend, also innerhalb des 300 m-Pufferbereiches des Europäischen Vogelschutzgebietes "Schweriner Seen" (SPA) DE 2235-401.

Das B-Plan-Gebiet liegt unmittelbar angrenzend, also innerhalb des 300 m-Pufferbereiches des FFH-Gebietes DE 2234-304 "Schweriner Außensee und angrenzende Wälder und Moore".

Das B-Plan-Gebiet liegt unmittelbar angrenzend, also innerhalb des 300 m-Pufferbereiches des Landschaftsschutzgebiet (LSG) "Schweriner Außensee".

12.2 Artenschutz

Das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (LUNG), Abt. Naturschutz, Postfach 13 38, 18263 Güstrow ist die für die Belange des Artenschutzes zuständige Naturschutzbehörde

12.3 Alleenschutz

Die nach § 19 NatSchAG M-V geschützten Alleebäume am Uferweg sind bei baulichen Maßnahmen, Aufschüttungen und Abgrabungen, gem. der DIN-Vorschriften zu schützen. Für die Bäume ist jeweils eines 12 m² große Baumscheibe von Versiegelungen freizuhalten.

12.4 Verhalten bei auffälligen Bodenverfärbungen bzw. bei Funden

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG Mecklenburg-Vorpommern die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege – Archäologie und Denkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

Sollten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist das Umweltamt / Sachgebiet Abfallwirtschaft des Landkreises Nordwestmecklenburg zu informieren. (siehe 11. Altlasten)

12.5 Anzeige des Baubeginns bei Erdarbeiten

Im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 22 „Uferweg“ sind keine Bodendenkmale bekannt.

Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, doch kann die Frist für eine fachgerechte Untersuchung im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden [§ 11 (3) DSchG M-V].

12.6 Munitionsfunde

Tiefbauarbeiten sind mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände auftreten, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst ist zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei oder die Ordnungsbehörde hinzuzuziehen. Alle Arbeiten und Maßnahmen, die Bauvorhaben des Bundes sind bzw. durch Dienststellen des Bundes erteilt werden, sind kostenpflichtig. Bauherren, wie wirtschaftliche Unternehmen von Kommunen, Privatunternehmen und juristische Personen tragen die Kosten der Sondierung und gegebenenfalls Freilegung von Kampfmitteln.

12.7 Gewässerschutz

Zu offenen Gewässern gem. § 81 i.V.m. § 1 Abs. 1 des LWaG ein Abstand von 7 m jeweils landseits der Böschungskante von jeglicher Bebauung einzuhalten.

Die Errichtung, wesentliche Veränderung oder Beseitigung von baulichen Anlagen an, in, unter und über oberirdische Gewässer und im Uferbereich sind gemäß § 82 Abs. 1 LWaG rechtzeitig vor geplantem Beginn der Maßnahmen der unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

Mit der Umsetzung der Planung ist zu sichern, dass vorhandene Drainleitungen und unterirdische Gewässer, sowie Leitungen anderer Versorgungsträger, die das Plangebiet tangieren, in ihrer Funktionsfähigkeit erhalten bzw. so wiederhergestellt werden, so dass Beeinträchtigungen des Wohls der Allgemeinheit in jedem Fall ausgeschlossen werden.

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

Erdaufschlüsse, die bis ins Grundwasser reichen, sind gemäß § 33 Abs. 1 LWaG bei der unteren Wasserbehörde anzeigepflichtig.

Sollte bei geplanten Bauvorhaben eine offene oder geschlossene Wasserhaltung (Grundwasserabsenkungen) erforderlich sein, ist diese rechtzeitig vor Beginn der unteren Wasserbehörde anzuzeigen

12.8 Verhalten bei auffälligen Bodenverfärbungen (Abfall)

Sollten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Erdaushubs verpflichtet sowie den Fachdienst Umwelt unverzüglich zu informieren.

12.9 Umgang mit vorhandenen Gasleitungen

Vor Beginn von Erdarbeiten muss aus Sicherheitsgründen die genaue Lage und Deckung der Versorgungsleitungen durch Probeaufgrabungen ermittelt werden.

Nach den für den Tiefbau geltenden technischen Regeln sind sämtliche Schacht- und Kanalbauwerke, auch im Bau befindliche, vor deren Betreten durch Kontrollmessungen auf Gasfreiheit zu überprüfen. Die Messungen müssen sich auf alle Arten von Gasen erstrecken.

Die im Merkblatt „Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten“ enthaltenen Hinweise sind zu beachten.

Zum Schutz der im B-Plan-Bereich befindlichen Niederdruckgasleitungen sowie der Hausanschlüsse sind folgende Forderungen/Hinweise zu beachten:

Beim Verlegen von Ver- oder Entsorgungsleitungen oder Bebauung/Bepflanzung sind die nach dem jeweils gültigen Regelwerk geforderten Mindestabstände/Schutzstreifen einzuhalten. Keine Überbauung mit Bitumen, Beton oder ähnlichen Material, außer im direkten Kreuzungsbereich.

Freigelegte Gasleitungen sind fachgerecht gegen Beschädigung zu sichern.

Schäden an Gasleitungen/Anlagen sind unverzüglich zu melden.

Die Überdeckung der Gasleitung darf sich nicht ändern.

Ober- oder unterirdische Anlagen/Hinweiszeichen dürfen in Lage und Standort nicht verändert werden.

Der Bauausführende hat vor Beginn der Bauarbeiten einen Aufgrabeschein zu beantragen.

Eventuell notwendige Umverlegungen sind nicht in der Zustimmung zum B-Plan enthalten und bedürfen einer gesonderten Klärung.

Die Durchführung von Baumaßnahmen (z. B.: Instandhaltungsarbeiten, Einbindungen oder die Verlegung von Hausanschlüssen) im Bereich der Gasleitungen muss gewährleistet sein.

12.10 Umgang mit vorhandenen Telekommunikationsleitungen

Im Bereich des B-Plan befinden sich an der B105 Telekommunikationslinien (TK-Linien) der Deutschen Telekom AG.

Für den rechtzeitigen Ausbau bzw. Erweiterung des Telekommunikationsnetzes, die Koordinierung mit dem Straßenbau und Baumaßnahmen anderer Leitungsträger im B-Planbereich ist Voraussetzung, dass Beginn und Ablauf von Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet dem zuständigen Ressort Produktion Technische Infrastruktur (PTI 23) in 18198 Krizmow, Bliestower Weg 20 so früh wie möglich, jedoch mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

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

Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden über die zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG spätestens 2 Wochen vor Baubeginn bei zuständigen PTI 23, PUB 4 aktuelle Informationen einholen.

Die Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom AG ist zu beachten.

Bei der Einplanung neu zu pflanzender Bäume im Bereich der öffentlichen Flächen sind die einschlägigen Normen und Richtlinien ausreichend zu berücksichtigen.

12.11 Umgang mit vorhandenen Eisenbahnanlagen

Gemäß der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmverordnung) durch die Deutsche Bahn AG keine Lärmschutzmaßnahmen erforderlich bzw. berücksichtigt werden. Auswirkungen, die durch Erschütterungen und Verkehrslärm eintreten können, sind ggf. bei der Planung zu berücksichtigen.

Es wird vorsorglich darauf hin gewiesen, dass aufgrund von bestehenden und ggf. zu erwartenden Emissionen – und letztendlich auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen – aus einer Steigerung des Eisenbahnverkehrs, keine Forderungen an die DB Netz AG gestellt werden können.

Die Stellungnahme gilt nicht als Zustimmung der Deutschen Bahn AG für Bau-, Kreuzungs- oder Näherungsmaßnahmen Dritter.

Für Kreuzungen und Näherungen von Versorgungs-, Informations- und Verkehrsanlagen mit Bahnanlagen oder sonstigen Eisenbahngrundstücken sowie sonstige Baumaßnahmen im unmittelbaren Näherungsbereich der Bahnanlage, die im Zuge der Realisierung von Bauleitplanungen erforderlich sind, müssen besondere Anträge mit Bahnlageplänen Maßstab 1:1000 und entsprechende Erläuterungsberichte an die

DB Services Immobilien GmbH
Niederlassung Berlin
Caroline-Michaells-Straße 5 – 11
10115 Berlin

in mind. 4-facher Ausfertigung gestellt werden.

Für alle zu Schadensersatz verpflichtenden Ereignisse, die aus der Vorbereitung, der Bauausführung und dem betrieb abgeleitet werden können und sich auf Eisenbahngrundstücke und auf darauf befindlichen Sachen auswirken, haftet der Bauwerber bzw. der Bauherr.

13. Realisierung des Bebauungsplanes

Die Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Uferweg“ soll unmittelbar nach Rechtskraft des Planes in ersten Bauabschnitten beginnen. Einen Zeitplan für die Realisierung des gesamten Planes gibt es nicht.

Die Ausgleichsmaßnahmen werden, durch den Beschluss der Gemeindevertretung und durch einen städtebaulichen Vertrag der Gemeinde mit den Grundstückseigentümern vor einer baulichen Realisierung der Beherbergungsstätten gesichert.

14. Arbeitsvermerke

aufgestellt für die Gemeinde Bad Kleinen durch:
stadt & haus
architekten und ingenieure GmbH & Co. KG
Scheuerstrasse 17
23966 Wismar
Tel.: 03841 / 26280
Fax: 03841 / 262833
e-mail: info@stadt-haus.de

15. Ausfertigung

Der Bebauungsplan Nr. 22, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften werden hiermit ausgefertigt.

Gemeinde Bad Kleinen, den *11. 11. 2010*



Unterschrift Bürgermeister

Kelch

TEIL 2 - UMWELTBERICHT nach § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB

1.0 Ziele des Umweltberichtes

1.1 Allgemeine Angaben

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

Entwicklungsgebiet:

- . Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Fremdenverkehr
- . Die verkehrstechnische Erschließung des Plangebietes erfolgt durch die vorhandene Straße „Uferweg“ innerhalb der Gemeinde.

Lage im Ortsbereich:	. Nordwestliche Randzone der Ortslage Bad Kleinen Direkt neben einer vorhandenen öffentlichen Grünanlage, der so genannten Festwiese.
Angrenzende Funktionsbereiche:	. Uferbereich des Schweriner Sees mit Spiel- und Strandbereich . Einzelgrundstücke mit Zier- und Nutzgärten
Vorhandene Nutzungsform:	. Naherholungsbereich mit zwei Gaststätten, Kinderspielplatz und öffentlichem Strand

1.2 Bedarf an Grund und Boden

Für das geplante Bauvorhaben ist von folgendem Flächenbedarf auszugehen:

Größe des Plangebietes

Sondergebiet	ca. 3.200 m²
SO 1	
Bestand – Versiegelte und bebaute Fläche	1.310,5 m ²
Geplante max. zu bebauende Fläche	1.786,1 m ²
SO 2	
Bestand – Versiegelte und bebaute Fläche	379,4 m ²
Geplante max. zu bebauende Fläche	838,7 m ²

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

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

Flächennutzungsplan der Gemeinde Bad Kleinen

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

Berücksichtigung der Belange

Das Planungsvorhaben entspricht dem ausgewiesenen Entwicklungsziel des Flächennutzungsplanes der Gemeinde.

GLP Mecklenburg-Vorpommern

Gutachtliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern

Ausfertigung
(Satzungsbeschluss gem. §10(1) BauGB)

Umweltministerium Mecklenburg-Vorpommern 2003

Erholungsvorsorge / Landschaftserleben

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

Unzerschnittene landschaftliche Freiräume

Bewertung Flächengröße und verkehrsarme Räume

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

Charakterisierung der Naturräume

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

Schwerpunktbereich zur Sicherung und Entwicklung ökologischer Funktionen

Schweriner See

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

Strukturelle Merkmale der Bewertung des Lebensraumpotentials

- Schweriner See = Bewertungsstufe 3 = hoch bis sehr hoch

Bodenpotential

- Bewertungsstufe 2 = mittel bis hoch

Wasserpotential

Nutzbares Grundwasserangebot

- Bewertungsstufe 3 = Hohe Bedeutung

Grundwasserneubildung

- Bewertungsstufe 2 = mittlere Bedeutung

Landschaftsbildelemente

- Bewertungsstufe mittel bis hoch

Gebiete mit besonderer Bedeutung für rastende Wat- und Wasservögel

- Schweriner See = Bewertungsstufe 2 = mittel bis hoch

Klima

Mittlerer Jahresniederschlag

575-600 mm

Mittlere Dauer der Vegetationsperiode

223,5-227 Tage

Berücksichtigung der Belange bei der Aufstellung des Bebauungsplanes

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

„Regionales Raumordnungsprogramm Westmecklenburg“

Herausgeber: Regionaler Planungsverband Westmecklenburg

. *Kein Sicherungsgebiet für Naturschutz und Landschaftspflege*

. Wichtiger Schifffahrtsweg des Schweriner Sees mit neu errichtetem Anleger

**FFH-Gebiet - „Schweriner Außensee mit angrenzenden Wäldern und Mooren
Gebiets-Nr. DE 2234-304
Meldung laut Kabinettsbeschlus vom 25.5.2004**

LAGE IM PLANGEBIET: Südlich des Plangebietes gelegene Ufer- und Wasserflächen
des Schweriner Außensees

ERHALTUNGSZIELE:

- Erhalt und teilweise Entwicklung eines nährstoffärmeren Sees sowie von Grünland,-Moor- und Waldlebensraumtypen mit charakteristischen FFH-Arten.
- FFH-Arten laut Standard-Datenbogen:
Bauchige Windelschnecke, Große Moosjungfer, Rotbauchunke, Teichfledermaus, Fischotter

Berücksichtigung der Belange bei der Aufstellung des Bebauungsplanes

Überplant werden bereits bewirtschaftete Gartenflächen innerhalb eines erschlossenen Siedlungsgebietes, so dass auch keine Erweiterung des bereits bestehenden Siedlungsgebietes erfolgt.

Direkte Eingriffe in das Schutzgebiet werden vermieden.

Die möglichen, indirekten Auswirkungen auf die Schutzgebietsfunktionen werden wie folgt eingeschätzt:

- o Anlagebedingte Beeinträchtigungen des Schutzgebietes in Form von Zerschneidung der Funktionsräume, Flächenverlust und erhöhte Nutzungsintensität durch die veränderte bauliche Nutzungsform sind nicht wahrscheinlich.
- o Baubedingte Beeinträchtigungen auf die Schutzgebietsfunktionen können während der Bautätigkeiten auftreten, sind aber als weniger erheblich einzuschätzen.
- o Die Beeinträchtigung der ausgewiesenen Erhaltungsziele des FFH-Gebietes infolge der Bebauungen sind nicht anzunehmen.
- o Die Auswirkungen der möglichen betriebsbedingten Beeinträchtigungen auf das Schutzgebiet sind wie folgt zu bewerten:
 - Arealverkleinerung - keine
 - Stoffliche Emissionen - keine
 - Einleitungen - keine
 - Gewässerausbau - keine
 - Veränderung des Mikroklimas - wenig Veränderung durch den höheren Versiegelungsgrad
 - Optische Wirkungen - Geringe Veränderungen
 - Akustische Wirkungen - durch vorwiegend saisonale Nutzungsformen wenig Veränderungen

Aus der überschlägigen Bewertung der Beeinträchtigungsintensitäten ist zu entnehmen, dass keine erhebliche Beeinträchtigungen der maßgeblichen Erhaltungsziele des FFH-Gebietes mit den geplanten Baumaßnahmen verbunden sind.

**Europäisches Vogelschutzgebiet SPA 16 - Gebiets-Nr. DE 2235-401
Gemeldet im Jahr 2005
Landschaftsschutzgebiet „Schweriner Außensee“**

LAGE IM PLANGEBIET:

Das Schutzgebiet erstreckt sich im Plangebiet im Wesentlichen auf die Hangwaldbereiche oberhalb des Schweriner Sees.

Zwischen den Waldbereichen entstand im Plangebiet eine Spiel- und Freizeitanlage.

Außerhalb des Plangebietes dient der Uferbereich des Schweriner Sees als Badestelle.

Ein Anlegersteg für Motorboote entstand in den letzten Jahren im Bereich der Badestelle.

ERHALTUNGSZIELE:

Die VO zum Landschaftsschutzgebiet weist für das Gebiet folgende Entwicklungsziele aus:

- . Erhaltung und Verbesserung von Bedingungen, die den wandernden beziehungsweise umherstreifenden und in besonders bedeutsamen Konzentration vorkommenden Vogelarten ermöglichen, das Gebiet in ausreichender Anzahl, Ausdehnung und Dauer zur Vermehrung, Mauser, Überwinterung, Rast und Nahrungsaufnahme zu nutzen.
- . Erhaltung und Verbesserung von Lebensraumbedingungen von besonders gefährdeten sowie darüber hinaus im Sinne einer repräsentativen Kulisse der Europäischen Vogelschutzgebiete Bedeutung haben.

BEWERTUNG:

Das Plangebiet ist gekennzeichnet durch seine bestehenden Spiel- und Freizeiteinrichtungen, seine touristischen Möglichkeiten und in seiner Gesamtheit als stark anthropogen geprägtes Gebiet.

- . Das Planvorhaben greift nicht in die geschützten Waldflächen ein.
Funktions- und Wertverluste der geschützten Waldflächen entstehen nicht.
- . Die Frequentierung des Gebietes wird sich nicht wesentlich erhöhen.
- . Zur Minimierung der Eingriffe in das Landschaftsbild werden die Gebäudehöhen gestaffelt ausgewiesen, so dass im westlichen Teil des Plangebietes keine höheren Baukörper wie bereits vorhanden entstehen.
Wesentliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch die geplanten Bauvorhaben sind nicht anzunehmen.
- . Die Erhaltungsziele konzentrieren sich zum einen auf die Wasserflächen mit ihren naturnahen Uferabbrüchen und störungsarme Ufer als Lebensraumformen für Wasservögel, zum anderen auf Offenlandflächen mit störungsarmen Lufträumen, Feucht- und Nassgrünland, störungsarmen Wäldern und strukturreiche Agrarlandschaften.

Es ist davon auszugehen, dass im Plangebiet sowie im angrenzenden Landschaftsraum touristische Einrichtungen sowie Siedlungsstrukturen dominieren, die nicht den dargestellten Entwicklungsräumen für Natur und Landschaft gerecht werden.

Auf Grund der bereits bestehenden Beeinträchtigungen durch die intensiven Nutzungsformen ist eine zusätzliche wesentliche Beeinträchtigung infolge der geplanten Baumaßnahmen auf die angestrebten Erhaltungsziele des Schutzgebietes und ihrer Entwicklungszielen nicht wahrscheinlich.

Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (NatSchAG M-V)

Rodung von gem. § 18 NatSchAG geschützten Bäumen

Baum Nr. 1	Stieleiche	Stammumfang: 2,51 m
Baum Nr. 2	Stieleiche	Stammumfang: 2,51 m
Baum Nr. 3	Stieleiche	Stammumfang: 2,51 m
Baum Nr. 4	Stieleiche	Stammumfang: 2,51 m

BEGRÜNDUNG:

Die Bäume befinden sich am östlichen Plangebietsrand und sind in ihrem Standraum sehr stark eingeschränkt. Der Wurzelbereich ist in großem Umfang versiegelt, so dass sich die Wurzeln im Wesentlichen nur einseitig ausbilden konnten. Es ist von einer starken Beeinträchtigung der Standsicherheit auf Grund des eingeeengten Standortes auszugehen.

Zur Gewährleistung der Verkehrssicherungspflicht ist eine Rodung der Bäume erforderlich.

AUSGLEICH

Ausgleich gemäß des Baumschutzkompensationserlass

Mecklenburg-Vorpommern: Bäume < 2,50 m Stammumfang = 1 : 3 Ausgleich

4 x 3 = 12 Bäume Neupflanzung einheimische Laubbäume

Ausgleichsmaßnahmen für die Rodung der Bäume

- Innerhalb des Plangebietes standen nicht ausreichend geeignete Standorte für Baumpflanzungen zur Verfügung. Es wird festgesetzt, dass als Ausgleich innerhalb des Plangebietes 3 Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten sind.
Standort: Ergänzung der Baumreihe an der Uferstraße, siehe auch Planzeichnung
- Qualität: 18-20 cm Stammumfang, Baumart: Acer pseudoplatanus (Bergahorn)

- Für die weiteren erforderlichen Ausgleichspflanzungen, 9 Stück Hochstämme, erfolgt eine Geldzahlung.
Geldzahlung für 9 Bäume á 432,10 € GESAMT: 3.888,90 €

Plangebiet - Küsten- und Gewässerschutzstreifen

- . 50 m breiter Gewässerschutzstreifen am Schweriner See,
= geschützt gem. § 29 NatSchAG Mecklenburg-Vorpommern.

Außerhalb des Plangebietes - Uferzone des Schweriner Sees

- . Standorttypischer Gehölzsaum an Fließgewässern
- . Schilfröhricht
= geschützt gem. § 20 NatSchAG M-V

Berücksichtigung der Belange bei der Aufstellung des Bebauungsplanes

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des 50 m breiten Gewässerschutzstreifens.

Der Eingriff in diese Schutzzone ist nicht vermeidbar.

Zur Errichtung einer baulichen Anlage ist für das Plangebiet ein Ausnahmeantrag bei der Unteren Naturschutzbehörde zu stellen.

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

Für die erforderliche Rodung der geschützten Bäume ist eine Ausnahmegenehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

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

2.0 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Nutzungsformen des Plangebietes

Folgende Nutzungsformen sind für das Plangebiet relevant:

- . Intensiv gestaltete und genutzte Ziergärten dominieren auf den bereits erschlossenen und bebauten Einzelgrundstücken.
- . Der Freiflächenbereich zwischen den vorhandenen Grundstücken dient als öffentliche Grünfläche, die mit vielfältigen Spiel- und Erholungseinrichtungen ausgestattet ist. Der Gesamtbereich wird sowohl durch die Besucher der Gaststätten als auch mit dem Boot anreisende Touristen stark frequentiert.
- . Südlich des Plangebietes erstreckt sich entlang der Uferzone des Schweriner Sees ein naturnaher Streifen mit Gehölzbewuchs und Schilfzonen. Infolge der Bebauung und der intensiven Nutzungsstrukturen sind in Teilen siedlungsbedingte Beeinträchtigungen zu erkennen.
- . Östlich und westlich des Plangebietes schließen sich weitere Siedlungsgebiete mit vorwiegend Einzelgrundstücken an.

2.2 Umweltauswirkungen durch das Planvorhaben

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

Bevölkerung und menschliche Gesundheit / Natürliche Erholungseignung

- BESTAND:**
- . Durch intensive Nutzungsformen stark anthropogen beeinträchtigtes Gebiet.
 - . Das vorhandene Plangebiet mit den touristischen Einrichtungen weist eine gute Eignung für Erholungsbelange auf.
- PLANUNG:**
- Die Nutzungsformen für die geplante Bebauung bauen auf den bereits vorhandenen Strukturen zur touristischen Entwicklung auf, so dass keine wesentliche Änderung mit dem Planvorhaben verbunden ist.
 - Das Planvorhaben ist nicht mit erheblich Umwelt beeinträchtigenden Luftschadstoffen, Geruchsbelästigungen, Erschütterungen sowie Lichtemissionen für die Bevölkerung verbunden.
- Keine Umweltauswirkungen**

Lärmbelästigung

- BESTAND:** Lärmbelastungen sind bereits durch die bestehenden Nutzungsformen gegeben.
- PLANUNG:**
- Die geplanten Entwicklungsformen sind nicht mit einer wesentlich höheren Frequentierung des Gebietes verbunden.
 - Es wird eingeschätzt, dass mit dem Planvorhaben Lärmbelästigungen verbunden sein können, die aber auf Grund der Vorbelastungen als nicht erheblich eingeschätzt werden.
- Erhebliche Umweltauswirkungen sind nicht zu erwarten.**

Abfallerzeugung

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

Emissionen und Immissionen

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

Altlasten

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

Verkehrsaufkommen

- BESTAND:** Das Plangebiet ist bereits durch eine Straße erschlossen.
- PLANUNG:** Der Ausbau von Erschließungsstraßen ist nicht erforderlich. Das Verkehrsaufkommen durch die zu erwartenden Besucher wird sich im Gebiet nicht wesentlich erhöhen.
- Erhebliche Umweltauswirkungen sind nicht zu erwarten.**

Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Arten- und Lebensgemeinschaften

- BESTAND:**
- . Private und Öffentliche Grünflächen im räumlichen Zusammenhang mit zwei Gaststätten sowie einem Spielplatz oberhalb des ausgewiesenen öffentlichen Badestrandes mit dem neu errichteten Bootsanleger am Schweriner Außensee.
 - . Naturferne Biotoptypen überwiegen im Eingriffsbereich, der Versiegelungsgrad ist hoch. Die intensiven Nutzungsformen prägen das Gebiet und führten zu stark

veränderten Standortverhältnissen.

Hervorzuheben sind einige mächtige Eichen im Böschungsbereich der Uferzone.
Ansonsten befinden sich die wertvollen Biotopstrukturen im ufernahen Bereich außerhalb des Plangebietes.

Bewertungskriterium - Natürlichkeitsgrad:
Im Eingriffsbereich von geringer Bedeutung

- PLANUNG:
- Biotopverbundsysteme und gem. § 20 NatSchAG Mecklenburg-Vorpommern geschützte Biotope von Tieren und Pflanzen werden nicht in Anspruch genommen.
 - Mit der Baumaßnahme ist die Rodung von 4 Bäumen verbunden, die bereits durch die vorhandene Bausubstanz sehr eingeengt werden.
 - Während der Bauarbeiten sind die Schutzgebote für die zu erhaltenden Bäume gemäß der DIN 18920 sowie der RAS LP 4 einzuhalten.
 - Umweltauswirkungen entstehen durch die Änderungen der abiotischen Faktoren in Form der Neuversiegelungen der bestehenden Lebensräume.
Unter Berücksichtigung der Wertigkeit der Biotopstruktur im Plangebiet und der bereits vorhandenen Umweltbeeinträchtigungen werden durch den höheren Versiegelungsgrad die Auswirkungen auf die Tier- und Pflanzenwelt als nicht erheblich eingeschätzt.
Erhebliche Umweltauswirkungen sind nicht zu erwarten.

Artenschutzrechtliche Vorschriften des § 39 Bundesnaturschutzgesetzes

- o Für das Plangebiet liegen keine Daten zur Erfassung des Tierartenbestandes vor.
- o Für die vorausschauende Betrachtung der artenschutzrechtlichen Aspekte ist von folgenden Grundlagen auszugehen:
 - Die im Bebauungsplan ausgewiesenen, zu bebauenden Flächen befinden sich innerhalb des bereits erschlossenen Siedlungsbereiches. Auf Grund der direkten Siedlungsnähe ist im Bestand von bereits stark veränderten Standortfaktoren auszugehen.
 - Das Plangebiet wird in den Sommermonaten intensiv touristisch genutzt.
 - Wertvolle und geschützte Biotope gem. §20 NatSchAG Mecklenburg-Vorpommern befinden sich nicht innerhalb des Plangebietes.
 - Geschützte Laubbäume, gem. § 18 und 19 LNatSchG, sind innerhalb des Plangebietes vorhanden.
 - Zur Minimierung der eventuell auftretenden artenschutzrechtlichen Konflikte wurde zur Sicherung der bestehenden Lebensräume die weitestgehende Erhaltung der Einzelbäume innerhalb des Plangebietes festgesetzt.
 - Die Rodung von vier Laubbäume ist auf Grund der geplanten baulichen Maßnahmen und zur Gewährleistung der Verkehrssicherungspflicht für den Siedlungsbereich erforderlich. Die Bäume befinden sich direkt neben den vorhandenen Gebäuden, wodurch die Standortverhältnisse für die Bäume bereits stark eingeschränkt und demzufolge hinsichtlich der Standsicherheit der Bäume erhebliche Defizite zu vermuten sind.
 - Bei Gegenüberstellung der vorhandenen zu den geplanten Nutzungsformen ist davon auszugehen, dass mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes kaum Störfaktoren auftreten werden, die den Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art erheblich gefährden können.

Landschaftsbild:

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

- PLANUNG:
- . Die Eingriffe erfolgen in einem bereits erschlossenen Siedlungsgebiet und im direkten Anschluß an die bereits bestehenden Gebäudekomplexe.
Festgesetzte Traufhöhen:

Bezugsgröße= Festgesetzter Höhenbezugspunkt (Oberfläche Straßenmitte Uferweg)

- SO 1.1: III, 6,60 m
- SO 1.2: I, 3,10 m
- SO 1.3: I, 1,70 m
- SO 2.1: II, 6,60 m
- SO 2.2: I, 2,00 m

Die Gebäudehöhen werden gestaffelt ausgewiesen, so dass im westlichen Teil des Plangebietes keine höheren Baukörper wie bereits vorhanden entstehen. Wesentliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch die geplanten Bauvorhaben sind nicht anzunehmen.

Sehr erhebliche Umweltauswirkungen sind nicht zu erwarten.

Boden:

BESTAND: . Stark überprägter Naturboden durch zusammenhängend bebaute Bereiche mit höherem Anteil versiegelter Flächen und Zerstörung des ursprünglichen Bodenprofils durch vorangegangene umfangreiche Bodenauf- und abträge.
Bewertungskriterium- Natürlichkeitsgrad: Von geringer Bedeutung

PLANUNG: . Mit dem Planungsvorhaben sind Neuversiegelungen von insgesamt 17 m² verbunden, wofür gärtnerische Zier- und Grünflächen in Anspruch genommen werden.
Die geplanten Baumaßnahmen wirken sich negativ auf das Bodenpotential und den Bodenwasserhaushalt aus.
Großflächige Raum- und Geländeänderungen sowie räumliche Grundwasseränderungen sind nicht anzunehmen.
Umweltauswirkungen sind gegeben.

Grundwasser

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

PLANUNG: - Auswirkungen auf die Grundwasserqualität sowie örtlich begrenzte Absenkungen des Grundwasserspiegels sind nicht anzunehmen.
- Auswirkungen auf die Grundwassersituation entstehen durch die Verminderung der Grundwasserneubildungsrate auf Grund der Neuversiegelungen.
Erhöhung der Versiegelungsgrades um insgesamt 17 m².
Umweltauswirkungen sind gegeben.

Luft:

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

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

Kultur und Sachgüter

BESTAND: . Bodendenkmale innerhalb des Plangebietes sind nicht bekannt.

3.0 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich der nachhaltigen Auswirkungen

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

Ermittlung des Kompensationsbedarfs zur Eingriffs Ausgleichsermittlung

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

EINGRIFFSFLÄCHEN DURCH DIE BEBAUUNG

Als Eingriffsflächen sind die zu definierenden Außenbereichsflächen des Plangebietes anzusetzen.

Eingriffsfläche SO 1.3 = Mehrversiegelung 10 m²
Eingriffsfläche SO 2.2 = Mehrversiegelung 7 m²

Neuversiegelungen 17 m²

- . Eingriffe gem. § 14 NatSchAG M-V
- . Kompensationsmaßnahmen sind erforderlich

Funktionsverlust

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

Gem. dem Landesnaturschutzgesetz von Mecklenburg-Vorpommern § 14 stellen diese Beeinträchtigungen erhebliche Eingriffe dar, die bei Nichtvermeidung zu minimieren sind und ausgeglichen werden müssen.

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

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

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

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

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

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

Rechenschema:

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

Ausfertigung
(Satzungsbeschluss gem. §10(1) BauGB)

Biotoptyp	Fläche m ²	Wert	Kompensations- erfordernis	Versiegelungs- zuschlag	Freiraum- Beeinträchtigung- faktor	Korrigierter Kompensations- faktor	Flächen- äquivalent m ²
Ermittlung des Kompensationsbedarfs							
Ziergarten							
SO 1 Versiegelung	10,0	0	0,8	0,5	0,75	0,975	9,75
SO 2 Versiegelung	7,0	0	0,8	0,5	0,75	0,975	6,83
Flächenäquivalent Kompensationsbedarf							16,58

Der ermittelte Kompensationsbedarf für die Eingriffe durch die Versiegelungen von Biotopflächen beträgt: 16,58 m²

Zur Erfüllung des Flächenäquivalentes ist folgende Kompensationsmaßnahme geplant:

Innerhalb des Plangebietes ist als Ergänzung der Allee im Uferweg ein Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Qualität: 18-20 cm Stammumfang
Baumart: Acer pseudoplatanus (Bergahorn)

Rechenschema:

Kompensationsfläche x (Kompensationswertzahl x Leistungsfaktor)

Kompensations- maßnahme	Fläche m ²	Wertstufe Zielbiotop	Kompensations- wertzahl	Leistungsfaktor	Korrigierte Kompensations- wertzahl	Flächen- äquivalent m ²
Geplante Maßnahmen zur Kompensation						
Kompensationsmaßnahmen						
Pflanzung eines Baumes á 25 m ² innerhalb des Plangebietes	25	2,00	2,00	0,75	1,50	37,50
Kompensationsmaßnahmen Flächenäquivalent						
GESAMT						37,50

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

<u>Kompensationsbedarf</u>	<u>Maßnahmen zur Kompensation</u>
16,58 m ²	37,50 m ²

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

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

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

Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

- Geringer höherer Versiegelungsgrad mit Auswirkungen auf die Schutzfaktoren Luft, Wasser, Boden und Biotopfunktionen.

- Geringfügig höhere Frequentierung des Gebietes mit Auswirkungen auf den Lärmpegel und die menschlichen Siedlungen.

Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

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

5.0 Technische Verfahren

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

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

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

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

7.0 Zusammenfassung

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

Eingegriffen wird in den gem. § 29 NatSchAG Mecklenburg-Vorpommern geschützten Gewässerschutzstreifen.

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

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

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

Erhebliche Umweltbeeinträchtigungen treten in folgender Form auf:

- . Geringer Verlust von Lebensräumen innerhalb von Siedlungsflächen in einem bereits beeinträchtigten Gewässerschutzstreifen
- . Geringe Beeinträchtigung und Verlust von Bodenfunktionen durch Versiegelung und Funktionsverlust
- . Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate
- . Kleinteilige Veränderung des Landschaftsbildes
- . Vergrößerung der Siedlungsstrukturen zu Lasten der vorhandenen Ziergärten. In den wertvollen offenen Landschaftsraum wird nicht eingegriffen.

Das Bauvorhaben ist mit Eingriffen gem. § 14 und § 18 NatSchAG Mecklenburg-Vorpommern verbunden, die gem. der Vorgaben im LNatSchG M-V zu kompensieren sind.

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

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

Für die Rodung der Einzelbäume sind innerhalb des Plangebietes 3 Laubbäume zu pflanzen. Da für weitere Pflanzungen keine geeigneten Standorte zur Verfügung stehen, ist für 9 Laubbäume eine Geldzahlung zu leisten.

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

8.0 Arbeitsvermerke

aufgestellt für die Gemeinde Bad Kleinen durch:
Freiraumplanung Gerecke
Obotritenring 113
19053 Schwerin
Tel.: 0385 / 734142
Fax: 0385 / 734142
email: Inga.gerecke@la-buero.de

NICHT BESTANDTEIL DES UMWELTBERICHTES I

II. Festsetzungen, Maßnahmen und Nutzungsregeln zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Umwelt

1.0 MASSNAHMEN ZUM ANPFLANZEN UND ERHALTEN VON BÄUMEN

1.1 Die zur Erhaltung festgesetzten, gem. dem § 19 des NatSchAG des Landes Mecklenburg-Vorpommern geschützten Bäume, sind vor Beeinträchtigungen während der Bauphase, bei Abgrabungen bzw. Aufschüttungen. Im Wurzelbereich gem. der DIN-Vorschriften zu schützen. Für die Bäume im Alleebereich ist jeweils eine 12 m² große Baumscheibe ohne Versiegelungen freizuhalten.

1.2 Als landschaftspflegerische Ausgleichsmaßnahme für die Versiegelungen ist innerhalb des Plangebietes 1 Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Zur Sicherung der Pflanzung ist eine 3-jährige Pflege durch einen Fachbetrieb zu veranlassen. Für die Bäume ist eine mind. 12 m² große Baumscheibe ohne Versiegelungen freizuhalten.
Baumstandorte: Siehe Planzeichnung
Gehölzart: Bergahorn (*Acer pseudoplatanoides*)
Pflanzgröße: 18-20 cm Stammumfang

1.3 Als landschaftspflegerische Ausgleichsmaßnahme, entsprechend dem Baumschutzkompensationserlass Mecklenburg-Vorpommern, sind für die Baumrodungen insgesamt 12 Laubbäume neu zu pflanzen.
Innerhalb des Plangebietes sind 3 Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Zur Sicherung der Pflanzung ist eine 3-jährige Pflege durch einen Fachbetrieb zu veranlassen. Für die Bäume ist eine mind. 12 m² große Baumscheibe ohne Versiegelungen freizuhalten.
Baumstandorte: Siehe Planzeichnung
Gehölzart: Bergahorn (*Acer pseudoplatanoides*)
Pflanzgröße: 18-20 cm Stammumfang

Für den noch ausstehenden Ausgleichsbedarf, die Pflanzung von 9 Laubbäumen, ist eine Geldzahlung zu leisten.