



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

ENTWURF

Bearbeitungsstand 05.07.2023

Planverfasser:



Stadt- und Regionalplanung
Dipl. Geogr. Lars Fricke

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	3
3. Planungsrecht, Flächennutzungsplan und Raumordnung	4
4. Baukonzept	5
4.1 Ausgangssituation	5
4.2 Städtebauliches Konzept und Festsetzungen	6
5. Flächenbilanz	10
6. Umweltbelange	11
6.1 Naturschutz und Grünordnung	11
6.2 Bilanzierung und Ausgleich der zu fällenden Gehölze	11
6.3 Festsetzungen zum Artenschutz	17
7. Immissionsschutz	18
8. Technische Erschließung	22
9. Verkehr	24
10. Sonstiges	25

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 Mühlenkomplex 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 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.

Die Billigung des Entwurfs durch die Gemeindevertretung erfolgte am 19.10.2022. Danach wurde zwischen dem 05.12.2022 und dem 13.01.2023 die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchgeführt. Im Rahmen der Behördenbeteiligung wurden von verschiedenen Behörden Bedenken geäußert, die zu Änderungen der Planung und der Plangrundlagen führten. Weitere Änderungen erfolgten aufgrund der zwischenzeitlich konkretisierten Erschließungsplanung. Die Planung war insbesondere von folgenden Änderungen betroffen:

- Aufgrund der Stellungnahme der Denkmalbehörde wurde das Baufeld im MU10 um 10,0 m reduziert. In einem Teilbereich des MU3 wurde zusätzlich die Geschossigkeit von maximal 4 auf 3 Geschosse reduziert.
- Aufgrund der fortschreitenden Erschließungsplanung mussten die Baufelder im MU3 und MU4 geteilt und mit einem zusätzlichen Leitungsrecht für Wasser-, Abwasser- und Stromleitungen versehen werden.
- Der Mindestanteil der gewerblichen Nutzungen an der jeweiligen Geschossfläche wurde für die Baugebiete MU1 (20%), MU5 (30%) und MU6 (15%) konkretisiert. In den übrigen Gebieten entfällt eine entsprechende Festsetzung.
- Die Höhenfestsetzungen wurden auf zwei konkrete Höhenbezugspunkte im Plangebiet abgestellt.
- Die Artenschutzfestsetzungen wurden ergänzt und konkretisiert.
- Die Kompensation für den Eingriff in eine nach § 19 NatSchAG M-V geschützte Baumreihe erfolgt durch Einzahlung in den Alleenfonds des Landes MV. Die Anzahl der entfallenden Bäume hat sich reduziert.
- Nach Anforderung durch die untere Naturschutzbehörde wurde eine FFH-Vorprüfung für das EU-Vogelschutzgebiet „DE 2235-402 Schweriner Seen“ erarbeitet. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass für das Schutzgebiet keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzzwecke und Erhaltungsziele zu erwarten sind. Eine Verträglichkeitsprüfung wird daher nicht für erforderlich gehalten.
- Im Plangebiet sind keine Altlasten bekannt. Aufgrund der gewerblichen Vornutzung wird nach Anforderung der unteren Bodenschutzbehörde jedoch eine orientierende Altlastenuntersuchung durchgeführt.
- Weitere Änderungen haben eher einen klarstellenden, redaktionellen Charakter.

Von Seiten der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Aufgrund der wesentlichen Änderungen muss gemäß § 4a BauGB das Beteiligungsverfahren mit dem geänderten Entwurf wiederholt werden.

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.

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.



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

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.

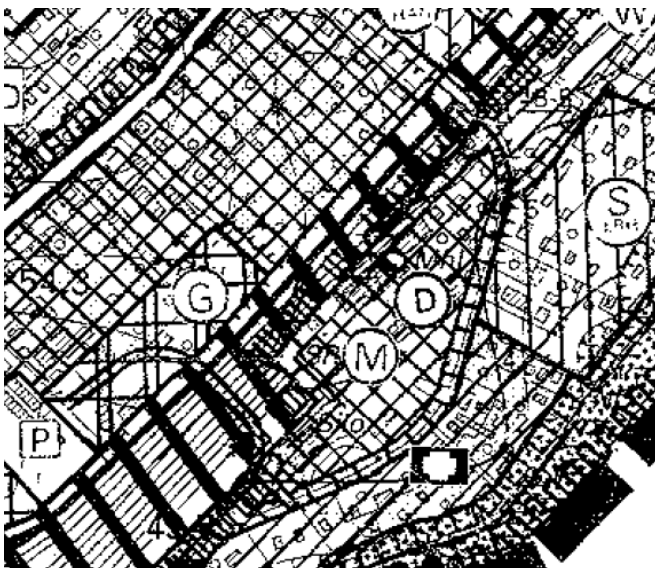


Abb.: Auszug aus dem Flächennutzungsplan von Bad Kleinen

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind insbesondere:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 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. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015, zuletzt geändert durch 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 sehr gute 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 neu privat veräußert. Mit dem 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 Schwimmbad und Wellnessbereich sowie der Errichtung eines Parkhauses befindet sich ein erster Entwicklungsabschnitt bereits in der Realisierungs-

phase. 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 neues 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. Die Freiflächen sollen zum Teil mit zeitgemäßen Wohnungen neu bebaut werden.

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 flexibler umzusetzen, wodurch die angestrebte 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 Wiederbelebung einer zentralen, historischen Gebietszuwegung, 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 geschlossene, massiver wirkende Bebauung, die der Lärmabschirmung für die dahinterliegenden Gebäude und Freiflächen dient. Die Bebauung kommt insoweit auch der Entwicklungsfähigkeit des nordöstlichen Mühlengeländes insgesamt zugute.

Wie schon erörtert, ergibt sich mit der Einführung des Urbanen Gebietes nach § 6a BauNVO die Möglichkeit einer flexiblen 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 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 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 begrenzt werden. Es wird daher festgesetzt, dass in den Urbanen Gebieten (MU) die nach § 6a Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe ab einer Verkaufsfläche von 150 m² unzulässig sind (§ 1 Abs. 5 BauNVO). Größere Einzelhandelsstandorte lassen sich in anderen Bereich der Ortslage städtebaulich sinnvoller zuordnen. Kleinere Läden können sich dagegen in einem gemischten Quartier belebend auswirken.

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 Quartiersplatzes (Campus bzw. Mühlenforum) 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.

Um die gewünschte Nutzungsmischung planungsrechtlich abzusichern, wurde für einzelne MU-Gebiete gemäß § 6a Abs. 4 Nr. 4 BauNVO der Mindestanteil der gewerblichen Nutzungen an der Geschossfläche festgesetzt. Im MU1 muss der Anteil 20%, im MU5 30% und im MU6 15% betragen. In den übrigen urbanen Gebieten wird kein spezifischer Anteil festgesetzt, so dass nicht störendes Gewerbe und andere zulässige Nutzungen auch einen geringeren Anteil an den Nutzungen aufweisen dürfen.

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 und kleine Läden 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 Lärm-

schutzwand L2 gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes errichtet worden ist. (§ 9 Abs. 2 BauGB). Ausgenommen von diesen Festsetzungen ist die Lärmschutzwand 3. Die Errichtung der Lärmschutzwand ist innerhalb der Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umweltauswirkungen zulässig aber nicht zwingend (optional). Mit dieser Festsetzung wird das Ziel verfolgt, im Rahmen der Umnutzung des historischen Mühlengebäudes (MU6) im Baugenehmigungsverfahren ggf. zusätzliche Optionen für den Lärmschutz zu schaffen. Die konkrete Zulässigkeit, z.B. auch die Höhe, unterliegen einer Abstimmungspflicht mit der Denkmalbehörde.

Südwestlich des Mühlengebäudes wird ein sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Parkhaus“ festgesetzt. Dieses bereits fertig gestellte Gebäude 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. Diese Staffelung erfolgt ebenfalls in der Umgebung von denkmalgeschützten Gebäuden im MU5 und MU6, soweit Sichtachsen betroffen sind. In den MU4 wurde die Höhenentwicklung auf maximal 3 Geschosse begrenzt. Auch die Gebäudehöhe des MU9/MU10 liegt unterhalb der Bestandhöhe des benachbarten Mühlengebäudes im MU6.

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 gelten die im Teil A festgesetzten Höhenbezugspunkte 1 und 2 als untere Bezugshöhe ü. NH76. Dabei gilt der Höhenbezugspunkt 1 (52,0 m ü. NH76) für die Baugebiete MU3 bis MU10. Der Höhenbezugspunkt 2 (50,0 m ü. NH76) gilt für die Baugebiete MU1 und SO-Parkhaus. Die Gebäudehöhe ist gleich die Höhenlage der oberen Gebäudebegrenzungskante.

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. Hier gelten die Vorschriften der offenen Bauweise. Durch diese Festsetzung soll gewährleistet werden, dass in diesem Bereich eine Riegelbildung unterbleibt und eine gelockerte Bebauung erfolgt. Für das MU6 gilt ebenfalls eine abweichende Bauweise. Hier dürfen abweichend von den Regelungen zur offenen Bauweise auch Gebäude mit einer Länge von über 50,0 m errichtet werden.

Für die Gebiete MU2 und MU9 wurde eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Hierdurch wird gewährleistet, dass auch im Falle einer Grundstücksteilung die lärmabschirmende Funktion der Gebäude gewahrt bleibt. Auch in diesem Fall muss an die Grundstücksgrenze herangebaut werden.

Für alle übrigen Gebiete gilt die offene Bauweise.

Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (hier: Tiefgaragen), durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut ist, sowie durch Tiefgaragenzufahrten 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	1827
Campus	2.008
Verkehrsflächen bes. Zweckbest.	3.971 m ²
Uferweg	2523
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.

Nach Anforderung durch die untere Naturschutzbehörde wurde eine FFH-Vorprüfung für das EU-Vogelschutzgebiet „DE 2235-402 Schweriner Seen“ erarbeitet. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass für das Schutzgebiet keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzzwecke und Erhaltungsziele zu erwarten sind. Eine Verträglichkeitsprüfung wird daher nicht für erforderlich gehalten.

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 30 Einzelbäumen und Bäumen einer Baumreihe unvermeidbar. Davon sind zwei Bäume nach § 18 NatSchAG M-V und vier weitere nach § 19 NatSchAG M-V geschützt. 24 Bäume unterliegen aufgrund ihres Umfang oder der Baumart keinem Schutzstatus in dem nach der „Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern“ (LUNG 2013) kartierten *Hausgarten mit Großbäumen* (PGB), s. 4. Biotopkartierung.

Alleen und einseitige Baumreihen an öffentlichen oder privaten Verkehrsflächen und Feldwegen sind nach § 19 Abs. 1 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt. Die Beseiti-

gung von Alleen oder einseitigen Baumreihen sowie alle Handlungen, die zu deren Zerstörung, Beschädigung oder nachteiligen Veränderung führen können, sind verboten.

Gemäß Alleenerlass M-V (AlErl M-V 2015) sind Straßenbäume an Landes- und Bundesstraße geschützt und zu kompensieren, wenn einseitig mehr als drei Straßenbäume pro 100 m eine Baumreihe bilden. Eine Allee wird von beidseitig an Straßen gegenüberliegenden Baumreihen gebildet. 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 fällenden Einzelgehölze wird der Kompensationsumfang nach Baumschutzkompensationserlass ermittelt und richtet sich nach der Größe des Stammumfanges (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 ge-
schützten 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.

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

Tab. 2: Zu fällende Bäume auf dem nördlichen Mühlengelände sowie Anzahl der Ausgleichspflanzungen.

Anzahl	Art	Stammumfang [cm]	Schutzstatus	Anzahl der Ausgleichspflanzungen	Betrag für Einzahlung in den Alleenfonds M-V
1	Gemeine Fichte	157	--	--	--
2	Sand-Birke	250	--	--	--
3	Sand-Birke	248	--	--	--
4	Sand-Birke	254	--	--	--
5	Sand-Birke	251	--	--	--
6	Schwarz-Erle, mehrstämmig	280	--	--	--
7	Schwarz-Erle	172	--	--	--
8	Schwarz-Erle	170	--	--	--
9	Schwarz-Erle	165	--	--	--
10	Schwarz-Erle	168	--	--	--
11	Schwarz-Erle	169	--	--	--
12	Apfel	78	--	--	--
13	Apfel	72	--	--	--
14	Apfel	75	--	--	--
15	Apfel	83	--	--	--
16	Apfel	163	--	--	--
17	Spitz-Ahorn, mehrstämmig	95	--	--	--
18	Ross-Kastanie mehrstämmig	204	--	--	--
19	Spitz-Ahorn	278	--	--	--
20	Spitz-Ahorn	169	--	--	--
21	Sand-Birke	97	--	--	--
22	Platane	216	§ 18	1 : 2	--
23	Stiel-Eiche	123	§ 18	1 : 1	--
24	Ross-Kastanie	216	--	--	--
25	Kirsche	87	--	--	--
26	Apfel	86	--	--	--
27	Sand-Birke	124	§ 19	1 : 1	800,- € (2 x 400 €)
28	Sand-Birke	128	§ 19	1 : 1	800,- €
29	Sand-Birke	121	§ 19	1 : 1	800,- €
30	Sand-Birke	131	§ 19	1 : 1	800,- €
Summe Ausgleich:				7 Hochstämme	3.200,- €

Ausgleichsumfang

Für die Fällung von zwei nach § 18 NatSchAG M-V geschützten Einzelbäumen sowie vier nach § 19 NatSchAG M-V geschützten Bäumen einer Baumreihe sind insgesamt

sieben Hochstämme zu pflanzen. Des Weiteren sind 3.200,- € in den Alleenfonds des Landes Mecklenburg-Vorpommern einzuzahlen.

A 1: Pflanzung von 7 Hochstämmen

Lage: Pflanzungen im Geltungsbereich des B-Plans

Es werden sieben standortangepasste Hochstämme der Art Feld-Ahorn (*Acer campestre*) 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.

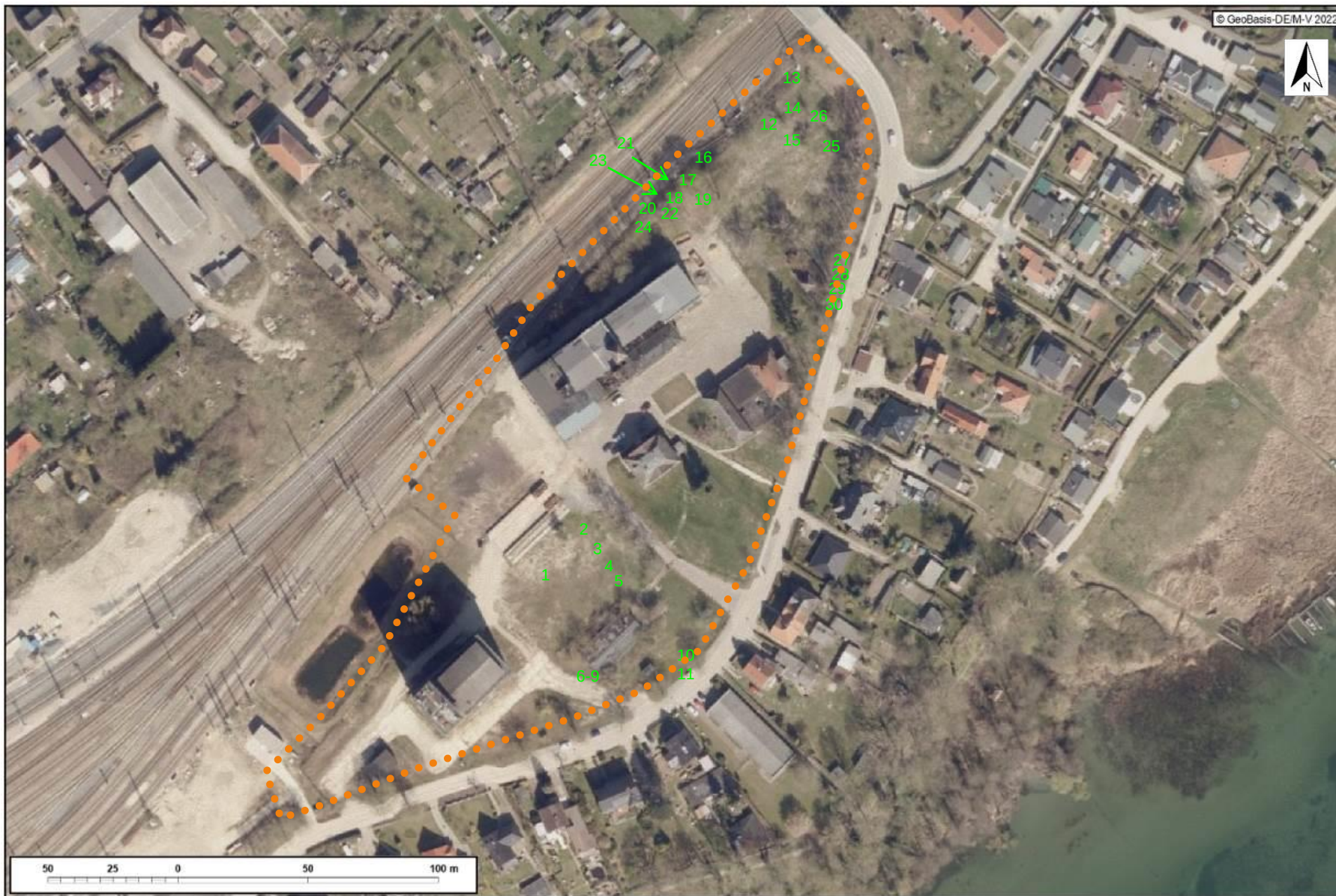


Abb. 1: Die zu fällenden Bäume innerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans (orange gepunktet), Quelle: <https://www.geoportal-mv.de/gaia/gaia.php>.

3. Ausnahmeanträge vom Baumschutz nach § 18 und 19 NatSchAG M-V

Antrag auf Ausnahme vom Baumschutz nach § 18 NatSchAG M-V

Hiermit wird der Antrag auf Ausnahme vom Schutz nach § 18 NatSchAG M-V gestellt.

Insgesamt ist es unvermeidbar zwei nach § 18 NatSchAG M-V geschützte Bäume zu fällen.

Begründung

Die beiden von der Planung betroffenen nach § 18 NatSchAG M-V geschützten Einzelbäume (Nr. 22 und Nr. 23) befinden sich im bzw. unmittelbar an dem Baufeld des MU 9 (s. Abb. 2) auf südwestlicher Seite, das in diesem Bereich durch eine Baulinie abgegrenzt wird.

Aufgrund der Stellungnahme der unteren Denkmalbehörde muss die südöstliche Baugrenze des MU 10 um 10 m in Richtung Nordwesten verschoben werden, sodass sich das Baufeld erheblich verkleinert. Aufgrund dessen kann die nordwestliche Seite nicht weiter verkleinert werden und somit ist eine Fällung der zwei nach § 18 NatSchAG M-V geschützten Bäume unvermeidbar.

Die geschlossene Bebauung im Baufeld MU 9 hat die Funktion, die dahinter liegende Bebauung sowie die Grundstücksfreiflächen im nordöstlichen Bereich des Plangebietes gegen den Schienenlärm abzuschirmen. In Planung ist ein Parkhaus (MU 9), welches aufgrund der vorgeschriebenen Stellplätze (für Bewohner sowie Restaurantgäste) keine Verringerung der Fläche und damit der Parkplätze zulässt.

Die Realisierung der Bebauung im MU 9/ MU 10 hat somit eine sehr hohe Bedeutung für die Entwicklungsfähigkeit eines erheblichen Teils des Plangebietes.

Eine zweckmäßige Bebauung insbesondere unter dem Aspekt des Lärmschutzes würde ansonsten insgesamt in Frage gestellt werden. Eine weitere Verkleinerung des Baufeldes ist daher nicht möglich.

Antrag auf Ausnahme vom Baumschutz nach § 19 NatSchAG M-V

Hiermit wird der Antrag auf Befreiung vom Alleenschutz nach § 19 NatSchAG M-V gestellt.

Begründung

Im Nordosten des Geltungsbereichs erfolgt die Anbindung der Baufelder MU 9/ MU 10 an den Uferweg. Für die Anlage der Zufahrt ist unvermeidbar vier nach § 19 NatSchAG M-V geschützte Bäume zu fällen (Nr. 27-30, s. Abb. 2). Die Zufahrt wird notwendig, da nicht der gesamte Verkehr über den vorhandenen Quartiersplatz am alten Mühlengebäude abgewickelt werden kann. Hier soll zukünftig eine hohe Aufenthaltsqualität geschaffen werden. Die Lage der neuen Zufahrt bestimmt sich zum einen über den notwendigen Mindestabstand zum ehemaligen denkmalgeschützten Trafohaus (MU 8) und zum anderen durch die nach Norden hin ansteigenden Bö-

schungsverhältnisse am Uferweg. Eine Verlegung der Zufahrt ist daher nicht möglich und damit sind die Baumfällungen unvermeidbar.

Biotopkartierung

Bei der zu bewertenden Fläche handelt es sich um einen Hausgarten mit Großbäumen (Biotopcode PGB, s. Tab. 2), da auf dem Gelände bereits vor dem Aufstellungsverfahren des B-Plans Nr. 28 „Nördliches Mühlengelände“ ein Mehrfamilienhaus steht. Die Bewohner des Gebäudes nutzen den Garten als Hausgarten mit einer Rasenfläche unter den Großbäumen. Folgende Biotope befinden sich innerhalb sowie angrenzend des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 28 „Nördliches Mühlengelände“, s. Abb. 3.

Tab. 2: Biotop- und Nutzungstypen mit Schutzstatus.

Code*	Biotoptyp	Schutzstatus
PGB	Hausgarten mit Großbäumen	(§18)
BRG	Geschlossene Baumreihe	§ 19
PHX	Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten	-
OVP	Parkplatz, versiegelte Freifläche	-
OEL	Lockeres Einzelhausgebiet	-
OVF	versiegelter Rad- und Fußweg	-
OVL	Straße	-
OER	Verdichtetes Einzel- und Reihenhausesgebiet	-
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

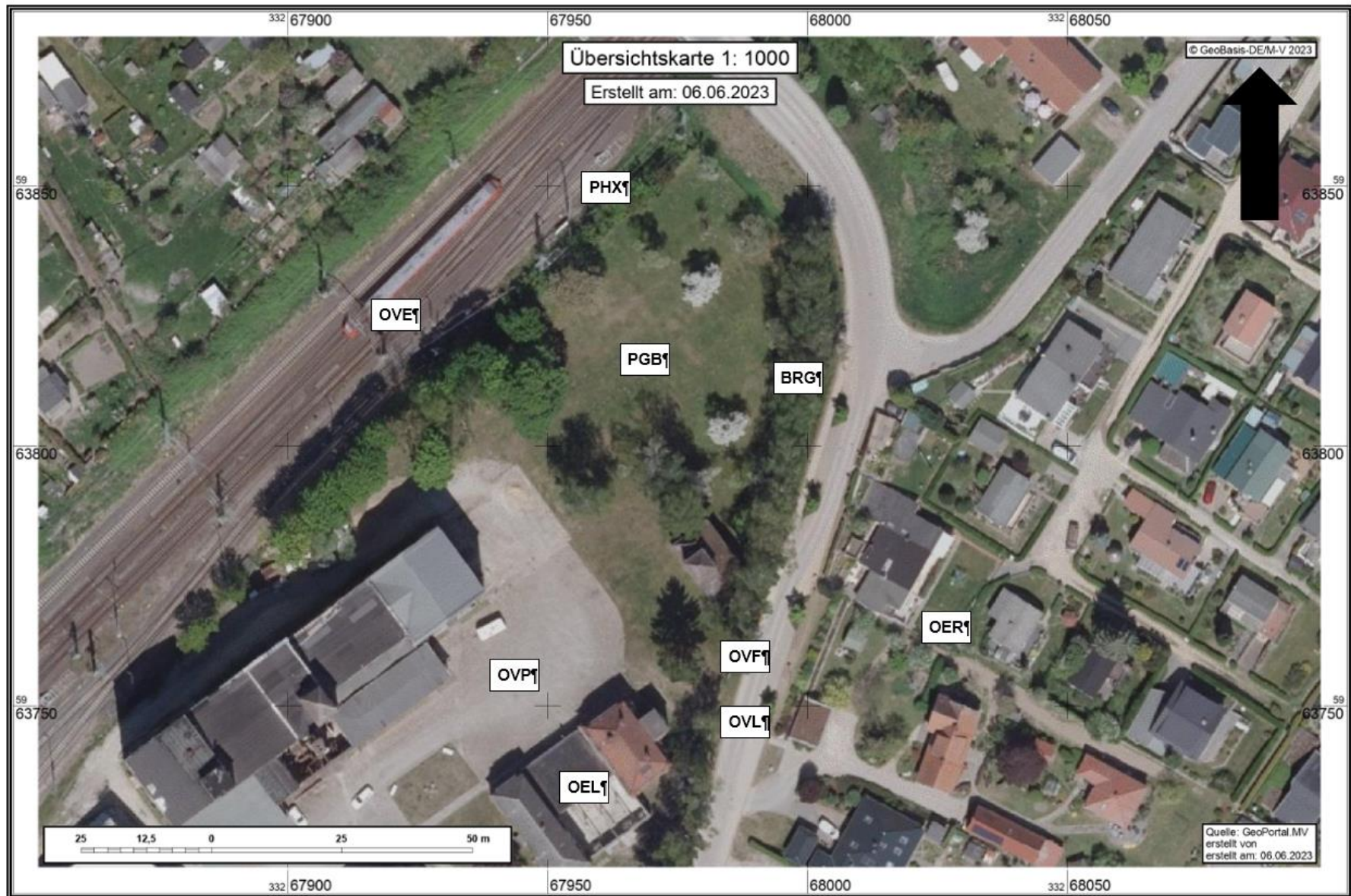


Abb.3: Biototypen innerhalb sowie angrenzend des Geltungsbereiches, Quelle: Luftbild: <https://www.geoportal-mv.de/gaia/gaia.php>.

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 von 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 *Petersson Ultrasound Detector D 240x* sowie mit einem Batdetektor des Typs *Batlogger M*. Im Ergebnis wurden Zwerg-, Mücken- und Rauhaufledermäuse 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 gehölzbewohnenden 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 gehölzbewohnenden 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 gehölzbewohnenden 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 gegeben. Bei Positivbefund sind die Fällungen bis zum Verlassen der Quartiere auszusetzen.

Es befinden sich Sommerquartiere der Fledermausarten Zwerg-, Rauhaut- und Mückenfledermaus innerhalb des zu sanierenden Gebäudes. Die Sanierungsarbeiten sind zum Schutz der gebäudebewohnenden Fledermausarten vor dem 01.03. zu beginnen und fortlaufend weiterzuführen. Durch fortlaufende Bautätigkeit wird eine erneute Ansiedlung verhindert.

ACEF1: Schaffung adäquater Quartiere für den Mauersegler.

Für die verlorengehenden 15 Nester des Mauerseglers sind im Verhältnis 1 : 2 Mauerseglerkästen auf dem Gelände des Mühlenquartiers an hohen Gebäuden, wie dem ehemaligen Mühlengebäude 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 Fortpflanzungsstätten in mindestens dem gleichen Umfang erhalten bleibt. Der Ersatz muss vor Baubeginn nachgewiesen werden.

ACEF2:: Schaffung adäquater Fledermausquartiere.

Für die verlorengehenden Fledermausquartiere sind zehn Fledermauskästen vor Beginn der Sanierung in unmittelbarer Nähe auf dem Gelände der alten Mühle anzubringen. Mit dieser Maßnahme wird gewährleistet, dass das Angebot an Fortpflanzungsstätten 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 Bahnanlagen, ist die Lösung des Konfliktes zwischen dem hochrangigen Entwicklungszielen 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). Aufgrund von Anforderungen aus der 1. Behördenbeteiligung wurde eine Ergänzung zum Lärmgutachten erarbeitet (Stand 03.07.2023) Diese Gutachten kommt zu den im Folgenden aufgeführten Schlussfolgerungen.

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 Bahnstrecken 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 überschritten. 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.

Als planinterne Schallquellen wurden zusätzlich das Parkhaus (SO-Parkhaus) und eine zukünftige Zufahrt vom Uferweg zu den Bauflächen MU9 und MU10 betrachtet. In diesem Bereich ist eine größere Tiefgarage notwendig, um den Stellplatzflächenbedarf im Plangebiet zu decken. Durch das Parkhaus werden die Lärmrichtwerte für die angrenzenden Nutzungen nicht überschritten. Für die Tiefgaragenzufahrt wurden vorsorglich Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen.

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, Vorhangfassaden oder Prallscheiben 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 vor die Fassaden montierte und entsprechend dimensionierte Prallscheiben mit absorbierenden Fensterlaibungen. Alle Maßnahmen an denkmalgeschützten Gebäuden sind mit der Denkmalbehörde abzustimmen und von dieser zu genehmigen. Für die Baufelder MU1 und MU6 werden nicht alle der genannten Maßnahmen infrage kommen.

Hinweis 1:

Der alte Kornspeicher auf der Baufläche MU1 ist bereits baurechtlich genehmigt. Dort besteht nach sachverständiger Einschätzung und Auskunft des Planers insoweit ein Bestandsschutz der genehmigten und weitergehend vereinbarten Schallschutzmaßnahmen. Diese gehen in ihren Regelungsgehalt über die in Bebauungsplänen zu regelnden Maßnahmen hinaus. 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 Immissionsschutzgutachten 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 Geländeniveau bezogen.

Die abschirmende Riegelbebauung beginnt im Süden mit dem auf der Baufläche SO-Parkhaus bereits errichteten ca. 9,5 m hohen und abschirmend wirksam ausgeführ-

ten Parkhaus. Richtung Norden schließt sich das unter Denkmalschutz stehende mindestens ca. 16 m hohe und ca. 74 m lange alte Mühlengebäude auf der Baufläche 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 44 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 entlang der festgesetzten Baulinie 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 beiden 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 Gerä-

schen 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 Wohnraumfenster in Richtung der Bahnstrecken zu orientieren. Gesunde Wohnverhältnisse wären dann mithilfe einer Kombination aus aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen sicherzustellen.

Angesichts der beschriebenen nächtlichen Überschreitungen ist auf den in Richtung der Bahnstrecken orientierten Fassaden der Bauflächen MU2 und MU9 aus schalltechnischer Sicht eine Vorhangfassade empfehlenswert. Schalltechnisch empfehlenswert wäre es, die Vorhangfassaden jeweils über alle Geschosse reichen zu lassen. Die Dämmwirkung von Außenwandsystemen mit vorgehängten, hinterlüfteten Fassaden aus Glas steigt mit wachsender Glasdicke. Es können sowohl einfach verglaste als auch zweischalige Fassadenplatten verwendet werden. Für das Mühlengebäude (MU6) wird eine Vorhangfassade durch die Denkmalbehörde abgelehnt.

Im Baugenehmigungsverfahren zum ebenfalls unter Denkmalschutz stehenden Kornspeicher war im Vergleichsvertrag vereinbart worden, dass die im Lärmschutzbaukasten der Landeshauptstadt München beschriebenen Prallscheiben als Festverglasungen als aktive Schallschutzmaßnahme angesehen werden können. Diese Lösung ist auch für das Mühlengebäude denkbar.

Darüber hinaus kann es 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 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 Maß-

nahmen bereits abgeschlossen bzw. in der Vorbereitung. Auch die technische Erschließung des nördlichen Mühlengeländes ist weitgehend gesichert.

Bezüglich der Löschwasserversorgung ist ein Grundsatz von 48 m³/Stunde über das öffentliche Trinkwassernetz gewährleistet. Für weite Teile des Plangebietes ist aufgrund der schon vorhandenen Gebäude und der Festsetzungen des Bebauungsplanes ein Löschwasserbedarf von 96 m³/Stunde über einen Zeitraum von 2 Stunden abzusehen. Dieser muss z.B. über Zisternen gewährleistet werden. Im südöstlichen Bereich ist ein Speicher mit einer Kapazität von ca. 350 m³ vorhanden. Dieser wird erhalten und für die Löschwasserentnahme sowie als Trinkwasserspeicher ertüchtigt.

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. Eine entsprechende Fläche wurde planungsrechtlich gesichert. Unterirdische Anlagen sind darüber hinaus auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Alternativ ist die Kapazität der Zuleitung zum Plangebiet auszubauen. Für neu zu verlegende Leitungen wurden im Bebauungsplan Flächen für Leitungsrechte festgesetzt.

Löschwasser

Im Uferweg wird durch den Zweckverband Wismar maximal eine Grundversorgung von 48 m³/h über 2 Stunden zur Verfügung gestellt. Es ist ein zusätzliches Löschwasservolumen von mindestens 100 m³ im Plangebiet vorzuhalten. Dazu werden Zisternen errichtet. Eine entsprechende Fläche wurde planungsrechtlich gesichert. Unterirdische Anlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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. Durch den Zweckverband wurde eine maximale Einleitmenge (vorhandene Druckleitung begrenzt die Kapazität) von 4 l/s vorgegeben. Diese kann nach derzeitiger Planung eingehalten werden und teilt sich in 2 l/s für den Kornspeicher (einschließlich Rückspülwasser Schwimmbad) und 2 l/s für das Mühlenforum auf. Für neu zu verlegende Leitungen wurden im Bebauungsplan Flächen für Leitungsrechte festgesetzt.

Niederschlagswasser

Zur Ableitung des auf dem Gelände anfallende Niederschlagswasser sind Anschlussleitungen aus dem Kanal im Uferweg auf das B-Plangelände vorverlegt. Die Kapazität des öffentlichen Leitungssystems ist allerdings begrenzt. In der Planung des Leitungssystems Uferweg sind für die B-Planfläche von 26.762 m² (ohne Bestand Uferweg) 108 l/s vorgesehen. Durch den 1. Bauabschnitt (ehemaliger Kornspeicher) werden bereits 41 l/s in Anspruch genommen.

Für die übrigen Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind geeignete Maßnahmen (Gründach, Staukanal, unterirdische Speicherbecken) zu treffen, um das Niederschlagswasser verzögert an das öffentliche Kanalnetz abzugeben. Es werden je nach baulicher Auslastung und den Einsatz von Gründächern unterirdische Speichervolumen zwischen 71 m³ und maximal 159 m³ zu schaffen sein. Diese lassen sich zentral in Staukanälen oder auch dezentral in Rigolenkörpern realisieren. Für alle Baugebiete, in den Neubauten errichtet werden können, werden Gründächer festgesetzt. Das neue Parkhaus wurde bereits mit einem Gründach ausgestattet.

Als Anbindepunkt steht der Anschluss an den Kanal im Uferweg (DN 300) zur Verfügung, dazu wird im Bebauungsplan eine Trasse mit Leitungsrecht, die von Bebauung freizuhalten ist, gesichert.

Energie, Kommunikation

Die Stromversorgung ist gesichert. Für das Gebiet sollte ein Energieversorgungskonzept erstellt werden, das vorrangig regenerative Energieträger berücksichtigen sollte (Solarenergie, Erdwärme, u.a.). Im Bereich des Uferwegs befindet sich eine Gasleitung. Im Plangebiet wird die Versorgung mit Elektrizität neu geordnet. Dies betrifft die Umverlegung von Kabeln und die Errichtung einer Trafostation. Entsprechende Flächen und Leitungsrechte werden im Bebauungsplan gesichert.

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 südöstlich 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 weiterer Einfahrtsbereich festgesetzt. Die Zufahrt wird notwendig, da nicht der gesamte Quartiersverkehr über den vorhandenen Quartiersplatz am alten Mühlengebäude (Campus bzw. Mühlenforum) abgewickelt werden kann. Hier soll zukünftig eine hohe Aufenthaltsqualität geschaffen werden. Zudem ist die denkmalrechtliche Genehmigungsfähigkeit eines vollständig verkehrsgerechten Umbaus des Quartiersplatzes nicht in Aussicht gestellt. Die Variante wurde daher schon aus städtebaulichen Gründen ausgeschieden. Eine weitere Variante, die untersucht wurde, sah eine Anbindung südlich des MU8 vor. Auch durch diese Variante würde das Denkmalensemble bzw. die qualitativ hochwertigen Aufenthaltsbereiche belastet sowie das MU8 isoliert. Weiterhin wurde in Anbindung an den zentralen Mühlenbereich an dieser Stelle der Spielplatz vorgesehen.

Die Lage der neuen Zufahrt bestimmt sich zum einen über den notwendigen Mindestabstand zum ehemaligen, denkmalgeschützten Trafohaus (MU 8) und zur geplanten Spielplatzfläche. Zum anderen steigt die vorhandene Böschung nach Norden hin an, sodass eine richtliniengemäße Anbindung nicht mehr möglich ist. Gemäß § 3 Abs 2 Garagenverordnung (GarVO) M-V (Rampen) ist zwischen öffentlicher Verkehrsfläche (Gehweg) und der Rampe mit $\geq 10\%$ Neigung eine gering geneigte Fläche (max. 5%) von mindestens 3 m Länge vorzusehen. Eine Verlegung der Zufahrt Richtung Norden ist daher nicht möglich.

Bis auf die geplanten und vorhandenen Zufahrten werden weitere Grundstücksauffahrten zum Uferweg im gesamten Plangebiet ausgeschlossen (Bereich ohne Ein- und Ausfahrt).

Die Dimensionierung der privaten Verkehrsflächen berücksichtigt die Befahrbarkeit durch Müllfahrzeuge. Aufstellflächen für Müllbehälter wurden entsprechend festgesetzt.

Baurechtlich vorgeschriebene Parkplätze, einschließlich der Besucherparkplätze, werden auf den privaten Grundstücken und im bereits errichteten Parkhaus geschaffen. Auf den Grundstücken, die für eine Neubebauung vorgesehen sind, sollen vorrangig Tiefgaragen entstehen. Dafür werden im Bebauungsplan zweckmäßige Festsetzungen getroffen (zusätzliche Überschreitungsmöglichkeit der GRZ bis 0,8, Errichtung unterirdischer Anlagen auch außerhalb der Baufenster).

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. Es handelt sich um den Mühlenkomplex mit Verwalterhaus, Mühlengebäude mit Getreidesilo, Reinigung, Mehlspeicher und lose Kleieverlagerung, Garagenhaus, Trafohaus und Betonsilo. 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. Nö-

tigenfalls 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.

Im Plangebiet sind keine Altlasten bekannt. Aufgrund der gewerblichen Vornutzung wird planungsbegleitend eine orientierende Altlastenuntersuchung durchgeführt.

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. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) 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.

Der vorliegende Entwurf ist nicht rechtsverbindlich. Alle Rechtsgeschäfte, die auf Grundlage dieses Entwurfes getätigt werden, geschehen auf eigene Verantwortung.

Gemeinde Bad Kleinen

Der Bürgermeister