

Topografische Karte, © Geo Basis - DE/M-V, 2021

# SATZUNG DER GEMEINDE BAD KLEINEN

## über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Ortszentrum“ (Bahnhofsvorplatz)

umfassend einen Teilbereich des Flurstücks 161/6 Flur 1, Gemarkung Bad Kleinen

### **Begründung**

ENTWURF

Bearbeitungsstand 01.09.2021



**PLANUNGSBÜRO  
HUFMANN**

STADTPLANUNG FÜR DEN NORDEN

**Dipl. Ing. Martin Hufmann**

Alter Holzhafen 8 • 23966 Wismar

Tel. 03841 470640-0 • [info@pbh-wismar.de](mailto:info@pbh-wismar.de)

**Satzung der Gemeinde Bad Kleinen über die  
2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4  
„Ortszentrum“ (Bahnhofsvorplatz)**

**Begründung**

Inhaltsverzeichnis	Seite
<b>1. Einleitung/Planungsziele .....</b>	<b>2</b>
<b>2. Lage und Geltungsbereich .....</b>	<b>2</b>
<b>3. Planungsrecht, Flächennutzungsplan und Raumordnung.....</b>	<b>3</b>
<b>4. Bebauungskonzept .....</b>	<b>4</b>
4.1 Ausgangssituation .....	4
4.2 Festsetzungen.....	5
4.3 Örtliche Bauvorschriften .....	5
<b>5. Umweltbelange .....</b>	<b>6</b>
5.1 Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB.....	6
5.2 Schutzgebiete und Schutzobjekte .....	6
5.3 Artenschutzrechtliche Betrachtung - Potentialabschätzung .....	7
5.4 Grünordnerische Festsetzungen / Hinweise.....	13
<b>6. Ver- und Entsorgung, Verkehr .....</b>	<b>13</b>
<b>7. Immissionsschutz .....</b>	<b>14</b>
<b>8. Durchführungsrelevante Hinweise .....</b>	<b>18</b>

## **1. Einleitung/Planungsziele**

Gemäß § 1 Baugesetzbuch (BauGB) ist mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes das Ziel verbunden, in der Gemeinde die nachhaltige städtebauliche Ordnung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende Bodennutzung zu gewährleisten.

Für das Plangebiet besteht der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 4 in der Fassung der 1. Änderung.

Planungsziel der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 ist im Wesentlichen die Umwidmung des bestehenden Mischgebietes MI 2 in ein allgemeines Wohngebiet WA. Die Gemeinde Bad Kleinen beabsichtigt den städtebaulichen Missstand einer innerörtlichen Brache zu beseitigen. Die brachliegende Fläche soll wieder nutzbar gemacht werden, indem dort ein Wohngebäude entsteht.

Aufgrund der tatsächlichen Nutzungen in dem Plangebiet stellt sich das MI 2 inzwischen als faktisches allgemeines Wohngebiet dar. Es ist daher planungsrechtlich notwendig das bestehende Mischgebiet in ein allgemeines Wohngebiet umzuwidmen. Damit sichert die Gemeinde eine geordnete städtebauliche Entwicklung.

Die Gemeinde Bad Kleinen beabsichtigt die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 gemäß den Vorschriften des § 13a BauGB. Mit den Bestimmungen des § 13a BauGB können Bebauungspläne der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen sowie der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung. Im beschleunigten Verfahren wird von einer Umweltprüfung abgesehen und die frühzeitige Beteiligung der Behörden sowie der Öffentlichkeit kann entfallen.

## **2. Lage und Geltungsbereich**

Das Plangebiet befindet sich im Westen der Ortslage Bad Kleinen. Nördlich des Plangebietes verläuft die Gallentiner Chaussee, entlang derer sich Wohnbebauung und das ein Wasserturm anschließen. Südlich des Plangebietes verlaufen Bahngleise.

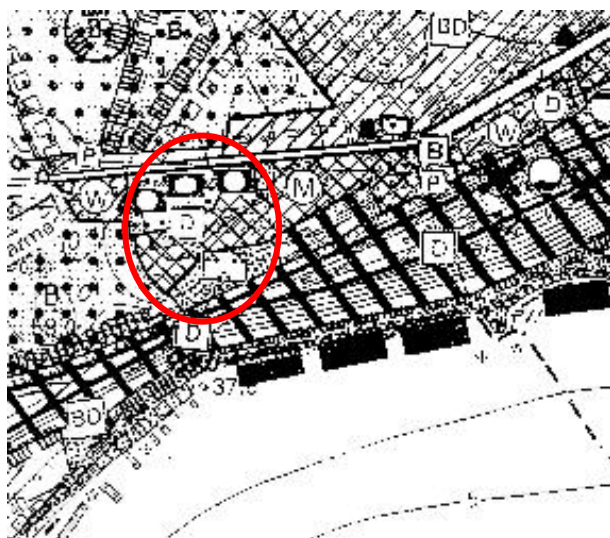
Der Geltungsbereich umfasst einen Teilbereich des Flurstücks 161/6 der Flur 1 in der Gemarkung Bad Kleinen. Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 beträgt ca. 4 560 m<sup>2</sup>.



Luftbild des Plangebietes (Luftbild, © Geo Basis - DE/M-V 2021)

### 3. Planungsrecht, Flächennutzungsplan und Raumordnung

Die Gemeinde Bad Kleinen verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan i. d. F. der 3. Änderung. Dieser weist die hier überplanten Flächen als gemischte Baufläche (M) aus. Da die übrigen Baugebiete im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 weiterhin als Mischgebiete festgesetzt sind und das allgemeine Wohngebiet WA der 2. Änderung eine verhältnismäßig kleine Fläche betrifft, kann auch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt betrachtet werden.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan

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 das Gesetz vom 16.07.2021 (BGBl. I S. 2939),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert am 19. November 2019 (GVOBl. M-V S. 682)

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

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

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

Als Plangrundlagen dienen der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 4 i. d. F. der 1. Änderung, die digitale Flurkarte der Flur 1 in der Gemarkung Bad Kleinen, die Topografische Karte, © Geo Basis - DE/M-V, 2021 sowie eigene Erhebungen.

## **4. Bauungskonzept**

### **4.1 Ausgangssituation**

Das Plangebiet stellt eine innerörtliche Brachfläche und einen städtebaulichen Missstand dar. Das auf dem Luftbild noch vorhandene Gebäude wurde inzwischen abgerissen. Mit der Lage an der westlichen Ortseinfahrt und in der Nähe zum Bahnhof stellt sich die Position des Plangebietes als repräsentativ für die Ortslage Bad Kleinen dar. Die Gemeinde Bad Kleinen hat daher ein großes Interesse diesen städtebaulichen Missstand in einer repräsentativen Lage zu beseitigen. Die bestehenden Pläne des Vorhabenträgers im Plangebiet ein Wohngebäude zu errichten werden deshalb von der Gemeinde unterstützt.



Blick auf des Plangebiet, Richtung Süden



Blick vom Plangebiet auf den Wasserturm

## 4.2 Festsetzungen

Es wird ein allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. In dem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet WA werden die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Tankstellen nach § 1 Abs. 6 BauNVO als unzulässig erklärt. Um von dem planerischen Ziel des Ursprungsplanes, der ein Mischgebiet auswies, möglichst wenig abzuweichen, verzichtet die Gemeinde auf weitere Einschränkungen hinsichtlich der zulässigen Art der baulichen Nutzung. Unabhängig von dem konkreten Vorhaben dort ein Wohngebäude zu errichten, sind für die Gemeinde in dem Plangebiet auch weitere Nutzungen städtebaulich erwünscht.

Mit der 2. Änderung wird die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 auf 0,4 erhöht, um eine effektivere bauliche Ausnutzung des Baugebietes zu ermöglichen. Ein zusätzlicher Ausgleich wird hierdurch gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht erforderlich.

Bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Mutterboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wieder zu verwerten oder einer Wiederverwertung zuzuführen. Grundstückszufahrten, Stellplätze und deren Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Schotterrasen, Rasengitter, Fugenspflaster, versickerungsfähiges Pflaster oder wassergebundene Decke) herzustellen. Damit wird der Eingriff in Grund und Boden im Sinne des § 1a BauGB geringgehalten.

## 4.3 Örtliche Bauvorschriften

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes ist das Hauptgebäudedach Bei ein- bis viergeschossigen Gebäuden mit einer Dachneigung von 35° bis 50° zulässig und bei fünfgeschossigen Gebäuden mit einer Dachneigung von 0° bis 10° zulässig.

Bei der Gestaltung der Außenwände in dem allgemeinen Wohngebiet WA ist ausschließlich die Verwendung von rotem und rotbraunem Verblendmauerwerk sowie die Verwendung von geputzten Flächen mit roten und rotbraunen Farbtönen zulässig.

Zur Wahrung eines ansprechenden Ortsbildes werden folgende Festsetzungen zu Abfall-, Öl- und Gasbehältern sowie Werbeanlagen getroffen. Von den öffentlichen Verkehrsflächen einsehbare Abstellplätze für Abfallbehälter sind mit einer begrünten Umkleidung, mit Rankgittern oder Holzzäunen zu versehen. Die Aufstellung oberirdischer

Gas- oder Ölbehälter ist nicht zulässig. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von 0,75 m<sup>2</sup> im Bereich des Erdgeschosses zulässig. Werbeanlagen mit Leuchtfarben, wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig. Die Aufstellung von Warenautomaten ist unzulässig.

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 LBauO M-V. Verstöße können mit Bußgeld geahndet werden.

## **5. Umweltbelange**

### **5.1 Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB**

Bei Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB ist die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB nicht durchzuführen. Es wird kein Umweltbericht nach § 2a BauGB erstellt. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 umfasst eine Gesamtfläche von ca. 4 600 m<sup>2</sup>, daher wird der Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> nach § 13a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB nicht überschritten. Demnach gelten Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Somit entfällt die Erforderlichkeit eines Ausgleichs im Sinne der Eingriffsregelung. Eine Vorprüfung des Einzelfalls ist nicht notwendig. Jedoch sind Umweltbelange nach allgemeinen Grundsätzen zu ermitteln und zu bewerten. Diese müssen im Anschluss gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen werden. Diese Abwägung erfolgt im Folgenden in verbal-argumentativer Form.

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Ortszentrum“ befindet sich im Westen der Ortslage Bad Kleinen, zwischen der Gallentiner Chaussee und den Bahnschienen, umgeben von Wohnbebauung. Das Plangebiet umfasst einen Teil des Flurstücks 161/6 der Flur 1 in der Gemarkung Bad Kleinen. Das Planungsziel der 2. Änd. des Bebauungsplanes Nr. 4 besteht im Wesentlichen in der Umwidmung des bestehenden Mischgebietes in ein allgemeines Wohngebiet.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Ortszentrum“ wird eine brachliegende Fläche innerhalb der Gemeinde Bad Kleinen wieder nutzbar gemacht, indem dort ein Wohngebäude entsteht.

### **5.2 Schutzgebiete und Schutzobjekte**

#### *Schutzgebiete*

Folgende Schutzgebiete befinden sich in der näheren Umgebung des Plangebietes:

- SPA DE 2235-402 „Schweriner Seen“ (Südlich des Plangebietes in ca. 120 m Entfernung)
- GGB DE 2234-304 „Schweriner Außensee und angrenzende Wälder und Moore“ (Südlich des Plangebietes in ca. 120 m Entfernung)

Aufgrund Umwidmung und der Lage des Plangebietes, umgeben von Wohnbebauung, werden erhebliche Beeinträchtigungen im Vorfeld ausgeschlossen.



### *Schutzobjekte*

Innerhalb des Plangebietes sind keine gemäß § 20 NatSchAG M-V unter Schutz stehende Biotope vorhanden.

In einem Umkreis von ca. 200 m befinden sich die vier folgenden gemäß § 20 NatSchAG M-V geschützten Biotope:

- NWM18787 – Naturnahe Bruch-, Sumpf- und Auwälder; naturnahe Sümpfe (Kartierungsjahr 1996), nördlich des Plangebietes in ca. 150 m Entfernung
- NWM18784 – Naturnahe Bruch-, Sumpf- und Auwälder (Kartierungsjahr 1996), südlich des Plangebietes in ca. 150 m Entfernung
- NWM18770 – Röhrichtbestände und Riede (Kartierungsjahr 1996), südlich des Plangebietes in ca. 180 m Entfernung
- NWM18776 – Stehende Kleingewässer, einschließlich der Ufervegetation (Kartierungsjahr 1996), westlich des Plangebietes in ca. 170 m Entfernung

Aufgrund der Vorbelastungen durch die vorhandene Wohnbebauung wird von keiner Beeinträchtigung der gesetzlich geschützten Biotope durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 ausgegangen.

### *Gesetzlich geschützter Baumbestand*

Innerhalb des Plangebietes befindet sich kein gesetzlich geschützter Baumbestand.

## **5.3 Artenschutzrechtliche Betrachtung - Potentialabschätzung**

Auf der Ebene des Genehmigungsverfahrens sind prinzipiell alle im Lande M-V vorkommenden Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie und alle im Lande M-V vorkommenden europäischen Vogelarten gemäß Art. 1 Vogelschutzrichtlinie betrachtungsrelevant. Dieses umfangreiche Artenspektrum (56 Arten des Anhangs IV der FFH - Richtlinie sowie alle im Land wildlebenden Vogelarten) soll im Rahmen der Relevanzprüfung zunächst auf die Arten reduziert werden, die unter Beachtung der Lebensraumansprüche im Untersuchungsraum vorkommen können und für die eine Beeinträchtigung im Sinne der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG durch Wirkungen des Vorhabens nicht von vornherein ausgeschlossen werden kann (Abschichtung).

Dabei wird so vorgegangen, dass im Rahmen der Relevanzprüfung die Arten „herausgefiltert“ werden, für die eine Betroffenheit hinsichtlich der Verbotstatbestände mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann (Relevanzschwelle) und die daher einer artenschutzrechtlichen Prüfung nicht mehr unterzogen werden müssen (FROELICH & SPORBECK, Leitfaden Artenschutz in Mecklenburg-Vorpommern 20.09.2010).

Bestandteil der Potentialabschätzung sind ggf. auch erforderliche Vermeidungs- bzw. vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen). Bei Eintritt von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 sind in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde weitergehende Betrachtungen erforderlich.

### Potentialabschätzung

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Ortszentrum“ beabsichtigt die Umwidmung eines Mischgebietes in ein Allgemeines Wohngebiet auf dem Flurstück 161/6

(teilw.) der Flur 1, Gemarkung Bad Kleinen. Die Fläche der Umwidmung stellt sich derzeit als Brachfläche dar, es befinden sich keine baulichen Anlagen im Geltungsbereich. Das Plangebiet grenzt an bestehende Wohnbebauung und eine weitere Brachfläche an.

### Brutvögel

Das Plangebiet ist bereits stark anthropogen überformt. Hinzu kommen optische und akustische Störungen. Aufgrund der bestehenden Biotopausstattung sind potentiell Arten des Siedlungsraumes zu erwarten.

In Verbindung mit der Planung werden keine Gehölze oder Gebäude beseitigt.

Generell sei darauf verwiesen, dass Rodungen von Gehölzen oder sonstigen Vegetationsstrukturen gemäß § 39 BNatSchG außerhalb der Brutperiode der Vögel zu erfolgen haben.

Unter Beachtung des nach § 39 BNatSchG genannten Zeitraumes zur Durchführung von Fäll- bzw. Rodungsarbeiten sind keine erheblichen Beeinträchtigungen auf die potentiell vorkommenden Brutvögel zu erwarten. Eine nähere Betrachtung zu den Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG wird nachfolgend durchgeführt.

### Prüfung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände

#### *1. Tötungstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG*

Im Allgemeinen kann es im Zuge der Flächenvorbereitungen (z.B. Rodung der Gehölze, Beseitigung sonstiger Vegetationsstrukturen) zu Verletzungen oder direkten Tötungen von Individuen der Gehölz-, Gebäude- und Bodenbrüter kommen, wenn die Arbeiten zur Brutzeit durchgeführt werden.

Generell sind zur Vermeidung des Tötungsverbotes Bauzeitenregelungen zu beachten, die gewährleisten, dass sämtliche Rodungsarbeiten sowie das Beräumen der sonstigen Vegetationsstrukturen außerhalb der Brutzeit durchgeführt werden. Diese sind bereits im § 39 verankert, wonach die Entfernung von Gehölzen und sonstigen Vegetationsstrukturen nur außerhalb der Brutperiode der Vögel (vom 01. Oktober bis 28. Februar) erfolgen darf. Ein entsprechender Hinweis wird im Bebauungsplan aufgenommen.

Bei Berücksichtigung der angegebenen Bauzeitenregelung ist das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG auszuschließen.

#### 2. Störungstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG

Von einer erheblichen Störung ist auszugehen, wenn dadurch der Reproduktionserfolg der Arten und die Überlebenschancen der Population gemindert werden. Bei Arten, bei denen sehr wenige Individuen die lokale Population bilden, können bereits geringfügige Störungen, welche den Reproduktionserfolg oder die physische Restitution bzw. Nahrungsaufnahme bei der Rast beeinträchtigen, erhebliche Auswirkungen auf die lokale Population haben. Das Störungsverbot ist auch bei allgemein häufigen Arten anzuwenden, allerdings lösen kleinräumige Störungen weniger Individuen bei diesen Arten das Verbot nicht aus. Bezugsebene der Betrachtung ist die Wirkung auf die lokale Population (s.u.), wobei ein enger Bezug zum Schutz der Lebensstätte der Art

bestehen kann. Schadensvermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind in die Betrachtung einzubeziehen. Hierzu gehören auch aktive Maßnahmen zur Biotopgestaltung mit lenkender Wirkung auf das Vorkommen der Arten. Abweichend davon liegt ein Verstoß gegen das Verbot nicht vor, wenn die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.

Baubedingte Störungen gelten als temporär und nicht nachhaltig. Es wird nicht mit einer Neuansiedlung von Vogelarten während der Bauphase gerechnet. Die Habitat-ausstattung ändert sich auch mit der Umsetzung der Planungsziele nicht wesentlich. Unter Berücksichtigung der beanspruchten Flächen sowie bestehender anthropogener Vorbelastungen werden erhebliche Auswirkungen auf die lokale Population ausgeschlossen.

Das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ist auszuschließen.

### 3. Störungstatbestände (Fortpflanzungs- und Ruhestätten) nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG

Der Verbotstatbestand gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG greift nur, wenn regelmäßig genutzte Reviere vollständig beseitigt werden. Dies beinhaltet die Überprägung des gesamten Bruthabitats oder wesentlicher Teile des Habitats sowie eine durch Störungen hervorgerufene Beendigung der Nutzung. Der Verbotstatbestand greift nicht, wenn Nistplätze oder Reviere jährlich neu gebildet werden.

Mit der Überplanung der bereits anthropogen genutzten Fläche erfolgt keine Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Gehölz- und Gebäudebrütern.

Das Eintreten des Verbotstatbestandes nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 wird damit ausgeschlossen.

### Rastvögel

Das Plangebiet befindet sich in ca. 120 m Entfernung zum Europäischen Vogelschutzgebiet (SPA DE 2235-402 „Schweriner Seen“) und zum Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB DE 2234-304 „Schweriner Außensee und angrenzende Wälder und Moore“). Beide Gebiete werden durch die bereits bestehende Bebauung und die direkt angrenzende Siedlungslage schon sehr stark anthropogen beeinflusst. Durch die eines Mischgebietes in ein allgemeines Wohngebiet sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzziele der Natura 2000-Gebiete zu erwarten.

Im Rahmen der Potentialabschätzung kann das Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden.

### Säugetiere (ohne Fledermäuse)

Im Ergebnis der Relevanzprüfung wurde ein Vorkommen von Säugetieren nach Anhang IV der FFH-Richtlinie im Untersuchungsraum ausgeschlossen. Die in Mecklenburg-Vorpommern potentiell vorkommenden Arten, wie beispielsweise Fischotter (*Lutra lutra*), Biber (*Castor fiber*) und Haselmaus (*Muscardinus avellanarius*), sind aufgrund fehlender Habitatstrukturen im Untersuchungsgebiet nicht festzustellen. Für die

Haselmaus fehlen im Plangebiet strauchbestandene geeignete Waldbereiche mit einem vorzugsweise hohen Haselanteil.

Aufgrund der dargestellten Argumentation (Biotopausstattung, Nähe zum Siedlungsraum) ist keine Betroffenheit der Artengruppe Säugetiere gegeben. Eine Prüfung der Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG entfällt.

#### Säugetiere/Fledermäuse

Das Plangebiet stellt überwiegend eine brachliegende Fläche dar. Der Geltungsbereich weist keine maßgeblichen Habitatbestandteile (z. B. Gebäude und Gehölze mit geeigneten Rissen, Spalten oder Höhlen) für die Art Fledermäuse auf. Es fehlen frost- und störungsfreie Bereiche als Winterquartiere sowie geeignete Baumquartiere oder Gebäude als Sommer- bzw. Balzquartiere. Ebenso stellt das Plangebiet aktuell keinen maßgeblichen Bestandteil eines Nahrungshabitates dar.

Aufgrund dieser Argumentation wird das Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG ausgeschlossen.

#### Reptilien

Das Plangebiet ist anthropogen stark überprägt. Es handelt sich überwiegend um eine vegetationsfreie Brachfläche, die zum Teil noch versiegelt ist. Die Europäische Sumpfschildkröte und Schlingnatter können aufgrund ihrer speziellen Habitatansprüche generell ausgeschlossen werden. Ebenso sind für die anderen geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie keine geeigneten Lebensräume vorhanden.

Die vorhandenen Biotopstrukturen stellen ein mögliches Teilhabitat der Zauneidechse dar. Die vegetationsfreie Brachfläche kann potentiell von der Zauneidechse als Sonnenplatz genutzt werden. Eine nähere Betrachtung zu den Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG wird nachfolgend durchgeführt.

#### Prüfung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände

##### *1. Tötungstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG*

Im Allgemeinen kann es im Zuge der Flächenvorbereitungen (z.B. Beseitigung von Vegetationsstrukturen) zu Verletzungen oder direkten Tötungen von Individuen der Zauneidechse kommen, wenn die Arbeiten zu der Zeit stattfinden, in der die Zauneidechse sich im Sommerquartier (Anfang März bis Ende September) befindet, durchgeführt werden.

Generell sind zur Vermeidung des Tötungsverbotes Bauzeitenregelungen zu beachten, die gewährleisten, dass sämtliche Flächenvorbereitungen außerhalb der Sommerquartierzeit (Anfang März bis Ende September) durchgeführt werden. Eine entsprechende Festsetzung wird im Bebauungsplan aufgenommen.

Bei Berücksichtigung der angegebenen Bauzeitenregelung ist das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG auszuschließen.

##### 2. Störungstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG

Von einer erheblichen Störung ist auszugehen, wenn dadurch der Reproduktionserfolg der Arten und die Überlebenschancen der Population gemindert werden. Bei Arten, bei denen sehr wenige Individuen die lokale Population bilden, können bereits geringfügige Störungen, welche den Reproduktionserfolg oder die physische Restitution

beeinträchtigen, erhebliche Auswirkungen auf die lokale Population haben. Das Störungsverbot ist auch bei allgemein häufigen Arten anzuwenden, allerdings lösen kleinräumige Störungen weniger Individuen bei diesen Arten das Verbot nicht aus. Bezugsebene der Betrachtung ist die Wirkung auf die lokale Population (s.u.), wobei ein enger Bezug zum Schutz der Lebensstätte der Art bestehen kann. Schadensvermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind in die Betrachtung einzubeziehen. Hierzu gehören auch aktive Maßnahmen zur Biotopgestaltung mit lenkender Wirkung auf das Vorkommen der Arten. Abweichend davon liegt ein Verstoß gegen das Verbot nicht vor, wenn die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.

Baubedingte Störungen gelten als temporär und nicht nachhaltig. Es werden Maßnahmen zur Bauzeitenregelung getroffen. Somit wird nicht mit einer Nutzung der Fläche durch die Zauneidechse während der Bauphase gerechnet.

Die Habitatausstattung ändert sich auch mit der Umsetzung der Planungsziele nicht wesentlich. Unter Berücksichtigung der beanspruchten Flächen sowie bestehender anthropogener Vorbelastungen werden erhebliche Auswirkungen auf die lokale Population ausgeschlossen. Das Plangebiet eignet sich nicht als Fortpflanzungsstätte oder Versteckmöglichkeit / Winterquartier. Es kann nur von einer potentiellen temporären Nutzung des Plangebietes ausgegangen werden.

Aufgrund der aufgeführten Argumentation treten keine erheblichen Störungen der lokalen Population aus Sicht des Planverfassers auf.

Das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ist auszuschließen.

### 3. Störungstatbestände (Fortpflanzungs- und Ruhestätten) nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG

Der Verbotstatbestand gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG greift nur, wenn regelmäßig genutzte Reviere vollständig beseitigt werden. Dies beinhaltet die Überprägung des gesamten Sommer- und Winterquartiers oder wesentlicher Teile des Habitats sowie eine durch Störungen hervorgerufene Beendigung der Nutzung.

Mit der Überplanung der bereits anthropogen genutzten Fläche erfolgt keine Zerstörung von Eiablageplätzen und Verstecken der Zauneidechse, da die Fläche des Geltungsbereiches aufgrund der noch vorhandenen Versiegelung lediglich als potentieller Sonnenplatz von der Zauneidechse genutzt wird.

Unter Beachtung des § 39 BNatSchG und den Zeiträumen für die Nutzung von Sommer- und Winterquartier durch die Zauneidechse sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Das Eintreten des Verbotstatbestandes nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG wird damit ausgeschlossen.

### Amphibien

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Laichgewässer oder sonstige maßgebliche Habitatbestandteile. Es handelt sich um eine Erweiterung und Arrondierung des Siedlungsbereiches.

Aufgrund fehlender geeigneter Habitatstrukturen (temporäre Gewässer, Klein- bzw. Stillgewässer) konnte im Ergebnis der Relevanzprüfung festgestellt werden, dass der Untersuchungsraum keine Bedeutung für Amphibien besitzt. Das Eintreten eines Verbotstatbestandes nach § 44 BNatSchG ist somit auszuschließen.

### Fische

Die spezifischen Habitatansprüche der Artengruppe werden im Untersuchungsraum nicht erfüllt. Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine relevanten Gewässer vorhanden. Das Vorkommen geschützter Arten im Plangebiet ist auszuschließen, zumal der Europäische Stör als einzige Anhang IV- Art dieser Artengruppe in Mecklenburg-Vorpommern als ausgestorben oder verschollen gilt. Aufgrund der dargestellten Argumentation ist keine Betroffenheit der Artengruppe Fische und Rundmäuler gegeben. Eine Prüfung der Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG entfällt.

### Tag-/Nachtfalter

Der Untersuchungsraum wird von trockenwarmen Standortbedingungen bestimmt und liegt nicht innerhalb der Verbreitungsgebiete der in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Tag- und Nachtfalter. Die artspezifischen Habitatansprüche der geschützten Falter liegen in Lebensräumen feuchterer Ausprägung, wie Feucht- und Moorwiesen und blütenreichen Säumen, weshalb ein Vorkommen von Tag- und Nachtfaltern im Untersuchungsraum nicht zu erwarten ist. Bei den Kartierungsarbeiten konnten auch keine spezifischen Futterpflanzen beispielsweise für Nachtkerzenschwärmer festgestellt werden.

Aufgrund der dargestellten Argumentation ist keine Betroffenheit der Artengruppe Tag- und Nachtfalter gegeben. Eine Prüfung der Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG entfällt.

### Käfer

Der planungsrelevante Bereich stellt kein geeignetes Habitat für Käferarten dar. Es fehlen blütenreiche Säume als Nahrungshabitat und geeignete Gehölze als Wohnstätte. Gerade die Arten Großer Eichenbock (*Cerambyx cerdo*) und Eremit (*Osmoderma eremita*) sind auf das Vorhandensein älterer Gehölze, im Falle des Großen Eichenbocks speziell Eichen mit ausreichendem Mulmanteil, angewiesen. Der Schmalbindige Breitflügel-Tauchkäfer (*Graphoderus bilineatus*) und die Schwimmkäfer-Art Breitrand (*Dytiscus latissimus*) benötigen hingegen permanent wasserführende Stillgewässer.

Erhebliche Beeinträchtigungen durch Eintreten der nach § 44 BNatSchG festgelegten Verbotstatbestände sind auszuschließen. Die weitere Analyse potentieller Beeinträchtigungen entfällt.

### Libellen

Der Untersuchungsraum liegt nicht innerhalb der Verbreitungsgebiete der in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Libellenarten. Ein potentielles Vorkommen der Arten innerhalb des Untersuchungsraumes ist auch aufgrund fehlender artspezifischer Merkmale, wie entsprechende Stillgewässer mit Röhrichtbeständen oder Seggenrieden, ausgeschlossen. Eine weitere Analyse potentieller Beeinträchtigungen gemäß § 44 BNatSchG entfällt.

## Weichtiere

Der relevante Planungsbereich weist keine geeigneten Habitatstrukturen für die Artengruppe der Weichtiere auf. Klare Stillgewässer, wie sie die zierliche Tellerschnecke (*Anisus vorticulus*) besiedelt, und schnell fließende Bäche als Habitat der Gemeinen Flussmuschel (*Unio crassus*) sind im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden. Erhebliche Beeinträchtigungen bzw. zu erwartende artenschutzrechtliche Verbotstatbestände können eindeutig ausgeschlossen werden.

## **5.4 Grünordnerische Festsetzungen / Hinweise**

Unter Berücksichtigungen der artenschutzrechtlichen Belange werden folgende Festsetzungen getroffen bzw. Hinweise in die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 aufgenommen:

*Vorsorglich sind Abrissarbeiten von Gebäuden, Rodungsarbeiten von Gehölzen und anderen Vegetationsstrukturen außerhalb der Brutzeit von Vögeln vom 1. Oktober bis zum 29. Februar durchzuführen.*

*Es ist zu verhindern, dass über einen längeren Zeitraum hohlraumreiche Ablagerungen entstehen, die von Amphibien und Reptilien als Quartiere aufgesucht werden können.*

*Zur Vermeidung der Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG sind die Bautätigkeiten auf den Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar zu legen.*

## **6. Ver- und Entsorgung, Verkehr**

Von der Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 werden die Belange der Ver- und Entsorgung nicht berührt. Die bisherigen Regelungen in den Bereichen Trink- und Wasserversorgung, Schmutz- und Regenwasserentsorgung sowie in den Bereichen Energieversorgung und Telekommunikation gelten unverändert weiter.

Die Errichtung von neuen Hausanschlüssen bzw. die Erweiterung von vorhandenen Anlagen ist rechtzeitig mit den jeweiligen Trägern der Ver- und Entsorgung abzustimmen, auch um vorhandene Leitungen zu berücksichtigen. Die genaue Lage der Leitungen ist im Vorfeld von Bauarbeiten zu ermitteln. Die Mindestabstände zu Leitungen sind bei Bau- und Anpflanzungsmaßnahmen zu beachten.

Es wird empfohlen das auf dem privaten Grundstück anfallende Niederschlagswasser dezentral auf den jeweiligen Flächen zur Versickerung zu bringen. Nicht versickerbares Niederschlagswasser kann in entlang der Gallentiner Chaussee befindliche Regenwasserkanal eingeleitet werden. Es hat eine Abstimmung über die zulässigen Einleitmengen mit dem zuständigen Zweckverband zu erfolgen.

Die ordnungsgemäße Abfallentsorgung ist durch die vorhandenen Straßen gesichert. Die Ausbauquerschnitte sind geeignet, die ungehinderte Befahrung durch Entsorgungsfahrzeuge sicherzustellen.

In dem Plangebiet sind erforderliche Stellplätze auf den privaten Grundstücken herzustellen. Es soll vermieden werden, dass auf öffentlichen Straßen geparkt wird.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich der Satzung keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt schädliche Bodenveränderungen oder Altlast (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer gemäß § 4 Abs. 3 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht bei der Unteren Abfallbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg wird hingewiesen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich auch für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen.

## **7. Immissionsschutz**

Aufgabe von Bauleitplanungen im Hinblick auf den Immissionsschutz ist es, abschließend die Frage nach den auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen zu beantworten und dafür zu sorgen, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auch für die bestehenden Nutzungen beachtet werden. Die Gemeinde Bad Kleinen hat sich im Rahmen der Aufstellung der Planung mit den möglicherweise auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen und die von dem Plangebiet ausgehenden Immissionen auseinandergesetzt.

Von der Planung ausgehend sind keine zusätzlichen Immissionen zu erwarten. Die planungsrechtlich vorbereitete Wohnbebauung verursachte keine schädlichen Immissionen und auch die zusätzlichen Verkehre sind als gering anzusehen.

Auf das Plangebiet einwirkende Immissionen bestehen durch den Straßenverkehr der Gallentiner Chaussee und den Schienenverkehr entlang der südlich vom Plangebiet befindlichen Bahntrasse. Die Gemeinde Bad Kleinen hat die schalltechnische Untersuchung durch Lärmschutz Seeburg vom 25.02.2021, Rostock, herangezogen, um eine immissionsschutzrechtliche Bewertung vorzunehmen und daraus Festsetzungen für den Bebauungsplan abzuleiten.

Auf das Baugrundstück wirken maßgeblich die Geräuschemissionen des Straßenverkehrs und des Schienenverkehrs ein. Die Geräuschsituation wird innerhalb des Plangebietes am Tage und in der Nacht durch den Schienenverkehr dominiert. Maßgebend sind die Güterzüge auf der Strecke zwischen Bad Kleinen und Schwerin (SCN06 auf der Strecke 6441 - Tag 42 Güterzüge und Nacht 12 Güterzüge).

Im Plangebiet berechnen sich Beurteilungspegel am Tage zwischen 61 und 64 dB(A) und in der Nacht zwischen 58 und 62 dB(A). Die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete (Tag 55 dB(A) / Nacht 45 dB(A)) werden im südlichen Baugebiet am Tage um 9 dB und in der Nacht um 17 dB überschritten. Die Immissionsgrenzwerte für allgemeine Wohngebiete (Tag 59 dB(A) / Nacht 49 dB(A)) werden tags um 2 bis 5 dB überschritten. Nachts werden die Immissionsgrenzwerte um 9 bis 13 dB überschritten. Die Schwelle der Gesundheitsgefährdung (Tag 70 dB(A) / Nacht 60



dB(A)) wird am Tag um mindestens 6 dB unterschritten und in der Nacht ab einer Entfernung von ca. 75 m überschritten. Am südlichen Rand des Geltungsbereiches beträgt die Überschreitung 2 dB.

Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV stellen die Zumutbarkeitsgrenze für Geräuschimmissionen bei einem bestehenden Verkehrsweg dar. Bei einer Überschreitung der Schwelle der Gesundheitsgefährdung sind zwingend Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Zur Minderung der Geräuschimmissionen werden die folgenden **aktiven Lärmschutzmaßnahmen** betrachtet:

- Vergrößern des Abstandes der Baugrenzen zu den Gleisen,
- Errichten einer Lärmschutzeinrichtung (Lärmschutzwand),
- Bebauung im Plangebiet als Abschirmung.

#### Vergrößern des Abstandes der Baugrenzen zu den Gleisen

Der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV wird am Tage und in der Nacht im gesamten Plangebiet überschritten. Die Vergrößerung des Abstandes der Bebauung zur Schiene ist somit nicht möglich, um die Immissionsgrenzwerte im Bereich der Bebauung einzuhalten.

#### Errichten einer Lärmschutzeinrichtung (Lärmschutzwand)

Die Errichtung einer Lärmschutzwand ist entlang der südlichen Grenze des Geltungsbereiches der Ursprungsplanung möglich. Exemplarisch wird die Wirkung einer 125 m langen absorbierenden Lärmschutzwand mit den Höhen 2 m, 4 m, 6 m und 8 m untersucht.

Folgende Aussagen können zur Wirkung von Lärmschutzwänden an der Südseite des Ursprungsplanes auf der Grundlage der Einzelpunkt und der Rasterberechnung getroffen werden:

- Eine signifikante Lärminderung ist ab einer Höhe der Lärmschutzwand von 4 m festzustellen.
- Bei einer Höhe der Lärmschutzwand von 4 m wird der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete (55 dB(A)) am Tag in einer Höhe von 2 m (Erdgeschoss und Bereiche im Freien) um 1 bis 3 dB überschritten. Der Immissionsgrenzwert von 59 dB(A) als Maß für die Zumutbarkeitsgrenze wird um mindestens 1 dB unterschritten. Im 1. OG besteht eine Überschreitung von 2 bis 5 dB. Der Immissionsgrenzwert wird um bis zu 1 dB überschritten. Die Schwelle der Gesundheitsgefährdung wird nicht erreicht.
- Bei einer Höhe der Lärmschutzwand von 6 m wird der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete am Tag im Erdgeschoss um bis zu 1 dB und im 1. OG um bis zu 3 dB überschritten. Der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV wird auch im 1. OG eingehalten.
- Bei einer Höhe der Lärmschutzwand von 4 m liegen die Beurteilungspegel im 1. OG zwischen 55 und 57 dB(A). Der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiet (45 dB(A)) wird in der Nacht im gesamten Plangebiet um 10 bis 12 dB überschritten. Die Schwelle der Gesundheitsgefährdung von 60 dB(A) wird nicht erreicht. Bei einer Höhe der Lärmschutzwand von 6 m liegen die

Beurteilungspegel im 1. OG zwischen 54 und 56 dB(A). Der Orientierungswert um 9 bis 11 dB überschritten.

Die in der Schalltechnischen Untersuchung vorgeschlagene Lärmschutzwand an der Grenze des Geltungsbereiches der Ursprungsplanung stellt sich aus mehreren Gründen als für die 2. Änderung nicht praktikable Maßnahme dar. Zunächst ist der vorgeschlagene Standort nicht innerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung, so dass keine diesbezügliche Festsetzung erfolgen kann. Weiterhin befinden sich die Flurstücke, auf denen die Lärmschutzwand errichtet werden soll, nicht im Eigentum des Vorhabenträgers der beabsichtigten Wohnbebauung. Und zuletzt hat die Gemeinde in der Ursprungsplanung auf dem Standort der Lärmschutzwand eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Die Gemeinde beabsichtigt nicht, die inzwischen bestehende Bepflanzung zu beseitigen, da diese als optische Abschirmung zu den Schienen erhalten bleiben soll.

Eine Lärmschutzwand entlang der südlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks 161/6 hätte aufgrund der großen Entfernung zur Lärmquelle keine signifikanten Auswirkungen auf die lärmabgewandten Bereiche. Eine Lärmschutzwand ist daher nur sinnvoll, wenn sie direkt angrenzend an etwaigen Außenwohnbereichen errichtet wird (Festsetzung Nr. 4)

#### Bebauung als Abschirmung

Eine abschirmende Wirkung innerhalb des Plangebietes kann durch eine Riegelbebauung erreicht werden. Im Vergleich zu Lärmschutzwänden weist eine Riegelbebauung größere Höhen auf. Die schalltechnisch wirksame Höhe ist die Firsthöhe der Gebäude. Für die Planung der Gebäude kann die Eigenabschirmung der Gebäude genutzt werden. Sie vermindert die Geräuschmissionen für die Fassaden (mit Fenstern) und für Außenwohnbereiche (Freisitze oder Terrassen) an den lärmabgewandten Gebäudeseiten in Gebäudenähe. Bei offener Bauweise können für die lärmabgewandten Gebäudeseiten Pegelminderungen um 5 dB veranschlagt werden.

**Passive Lärmschutzmaßnahmen** vermindern durch die Gestaltung der Außenwände die Geräuschmissionen in schutzbedürftigen Räumen. Die Außenbauteile von Gebäuden müssen bestimmten Mindestanforderungen an das resultierende Luftschalldämm-Maß genügen. Sie werden durch den maßgeblichen Außenlärmpegel bestimmt. Über ihn können Lärmpegelbereich nach der DIN 4109 ermittelt werden.

Der Umfang passiver Lärmschutzmaßnahmen wird durch Lärmpegelbereiche in der Planzeichnung für freie Schallausbreitung im Baugrundstück nach der DIN 4109 ausgewiesen. Durch eine Bebauung wird eine Schallminderung auf den von der Schiene abgewandten Gebäudeseiten erreicht. Es ändern sich auch die Lärmpegelbereiche.

Maßgeblich für die Außenlärmpegel ist der Nachtzeitraum. Die Planfläche befindet sich im Lärmpegelbereich LPB IV. Er wird maßgeblich durch den Schienenverkehr bestimmt. Aufenthaltsräume in Wohnungen, insbesondere im Nachtzeitraum genutzte Schlaf- und Kinderzimmer, sollten an der Nordseite des Gebäudes angeordnet werden. Ab Lärmpegel III sind gesonderte Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenwandelemente erforderlich. Die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße  $R'_{w,ges}$  der Außenwände berechnen sich gemäß DIN 4109-1:2018-01. Für Schlaf- und Kinderzimmer ist im Nachtzeitraum für eine entsprechende Lüftung zu

sorgen. Hier sind entsprechende schallgedämmte Lüftungsmaßnahmen erforderlich. Diese Anforderungen sind in Festsetzung Nr. 1 umgesetzt.

Für Außenwohnbereiche (z.B. Balkone) sollten die Orientierungswerte für Mischgebiete nicht überschritten werden. Dies ist im Lärmpegelbereich III der Fall. Ab dem Lärmpegelbereich IV sind lokal begrenzte Schallminderungsmaßnahmen erforderlich. Dies kann durch Verglasungen oder Loggien erreicht werden. Auf diese Maßnahmen kann verzichtet werden, wenn zu einer Wohnung zwei Außenwohnbereiche gehören. Die Umsetzung erfolgt in Festsetzung Nr. 2.

Die abschattende Wirkung der Gebäude kann pauschal berücksichtigt werden (Festsetzung Nr. 3).

Die Beurteilungspegel können sich z. B. durch hochbauliche Hindernisse oder den Wegfall von Schallquellen ändern. Bauvarianten können zu Abschirmwirkungen innerhalb des Plangebietes führen. Die Minderungen der Beurteilungspegel können in ergänzenden schalltechnischen Untersuchungen nachgewiesen werden. Bei geringeren Außenlärmpegeln können die Maßnahmen, die in Bezug auf die Lärmpegelbereiche festgesetzt wurden, entsprechend angepasst werden. Dies ist in der Festsetzung Nr. 4 umgesetzt.

Folgende Festsetzungen werden in der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 für das allgemeine Wohngebiet getroffen:

1. Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sind Aufenthaltsräume in Wohnungen ab dem Lärmpegelbereich III so anzuordnen, dass mindestens ein Fenster zur lärmabgewandten Gebäudeseite ausgerichtet ist. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn die Außenbauteile einschließlich der Fenster so ausgeführt werden, dass die Schallpegeldifferenzen in den Räumen einen Beurteilungspegel von 30 dB(A) gewährleisten. Die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße  $R'_{w,ges}$  berechnen sich gemäß DIN 4109-1:2018-01. den.  
Für Wohnräume mit Schlafnutzungen (z. B. Schlafräume und Kinderzimmer) muss im Nachtzeitraum eine ausreichende Belüftung gewährleistet werden. Dies kann durch besondere Fensterkonstruktionen oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung (z.B. schallgedämmte Lüftungseinrichtungen, vorgebaute Loggien) erreicht werden.
2. Außenwohnbereiche sind in den Lärmpegelbereichen II und III zulässig. Ab dem Lärmpegelbereich IV sollten sie nur eingerichtet werden, wenn ein zweiter Außenwohnbereich in den Lärmpegelbereichen II oder III vorhanden ist. Ist dies nicht möglich, dann sind schallmindernde Maßnahmen im Nahbereich der Außenwohnbereiche (z.B. Verglasungen) zu empfehlen, die eine Pegelminderung auf den Tag-Immissionsrichtwert der jeweiligen Nutzung (hier: allgemeines Wohngebiet) bewirkt.
3. Für lärmabgewandte Gebäudeseiten kann der maßgebliche Außenlärmpegel entsprechend Punkt 4.4.5.1 der DIN 4109-2 ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB und bei geschlossener Bebauung oder Innenhöfen um 10 dB vermindert werden.
4. Wird für konkrete Planvorhaben nachgewiesen, dass sich der Beurteilungspegel für die Fassaden oder Außenwohnbereiche infolge der Eigenabschirmung oder von Abschirmungen durch vorgelagerte Baukörper oder Lärmschutzwände, des

Fortfalls maßgeblicher Schallquellen bzw. durch schallmindernde Maßnahmen an den Schallquellen soweit vermindert, dass sich ein Lärmpegelbereich ergibt, der geringer ist als unter Punkt 1 aufgeführt, dann kann von diesen Maßnahmen entsprechend abgewichen werden.

## **8. Durchführungsrelevante Hinweise**

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

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

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

Bad Kleinen, den

Der Bürgermeister