SATZUNG DER GEMEINDE BAD KLEINEN
über den Bebauungsplan Nr. 29 "Versorgungszentrum, Feuerwehr und Wohnen Nordost"

Teil A - Planzeichnung
M 1:1 000

Nutzungsschablonen

SO Versorgungszentrum	I a
GRZ 0,8	FH 10 m

F	II o
GRZ 0,6	FH 10 m

	II o
GRZ 0,6	FH 10 m

WA 1	I o
GRZ 0,3	FH 8,50
DN 25°- 45°	E
SD, WD, KWD	

WA 2	II o
GRZ 0,4	FH 10,50
I: DN 35°- 45° II: DN 15°- 30°	ED
SD, WD, KWD	

WA 3	II o
GRZ 0,4	FH 11,50
I: DN 35°- 45° II: DN 15°- 30°	SD, WD, KWD

Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58),
zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr.189).

1. Festsetzungen

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

- WA 1 — Allgemeines Wohngebiet, mit lfd. Nummerierung (§ 4 BauNVO)
- SO — Sonstiges Sondergebiet - Versorgungszentrum (§ 11 BauNVO)

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

- GRZ — Grundflächenzahl
- I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- FH — Firsthöhe in m als Höchstmaß

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

- o — offene Bauweise
- a — abweichende Bauweise
- E — nur Einzelhäuser zulässig
- ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze
- SD, WD, KWD — Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdach

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 5 Absatz 2 Nummer 2 Buchstabe a und Absatz 4, § 9 Absatz 1 Nummer 5 und 6 BauGB)

- Flächen für den Gemeinbedarf - Feuerwehr
- F — Feuerwehr
- Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

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

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- V — geschwindigkeitsreduzierter Bereich, öffentlich
- Fußweg, öffentlich
- Rad- und Fußweg, öffentlich
- Ein- und Ausfahrtsbereich
- Einfahrt bzw. Ausfahrt Anlieferung
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Grünfläche
- Straßenbegleitgrün, öffentlich
- Parkanlage, öffentlich
- Abschirmgrün, privat
- Hausgarten, privat
- Hecke, privat
- Wall, privat

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

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Anpflanzen von Bäumen
- Erhaltung von Bäumen

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

2. Darstellungen ohne Normcharakter

- vorhandene bauliche Anlagen
- vorhandene bauliche Anlagen, künftig fortfallend
- vorhandene Flurstücksgrenzen
- 20/3 — Flurstücksnummern
- 37.60 — vorhandene Geländehöhen in m ü. NHN
- 5.0 — Bemaßung in m
- Baum, künftig fortfallend (§ 19 NatSchAG M-V)
- in Aussicht genommene Grundstücksgrenzen
- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind - Wurzelschutzbereich (Kronentraufe + 1,5 m)
- Baum, Bestand gemäß Vermessung
- Straßenquerschnitt

Empfohlene Straßenquerschnitte

Angaben in m

Planstraße A - A

PKW= Personenkraftwagen
LKW= Lastkraftwagen
R= Radfahrer
F= Fußgänger
B= Bankett
G= Grün
P = Parken

Planstraße B - B

Planstraße C - C

Plangrundlagen:
Digitale topographische Karte Maßstab 1:10 000, Landesamt für innere Verwaltung M-V, © GeoBasis DE/M-V 2025; Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Apolony, Rehna, Stand 25.04.2025; wirksamer Flächennutzungsplan der Gemeinde Bad Kleinen i. d. Fassung der 3. Änderung; eigene Erhebungen

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) sowie § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V S. 334), zuletzt geändert am 18.03.2025 (GVOBl. M-V S. 130) wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung der Gemeinde Bad Kleinen vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 29 „Versorgungszentrum, Feuerwehr und Wohnen Nordost", begrenzt im Norden und Osten durch landwirtschaftliche Nutzflächen, im Süden durch Wohnbebauung sowie im Westen durch die Landesstraße L031, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften erlassen:

Teil B - Text

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie §§ 16 bis 18 BauNVO)

1.1 In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten (WA 1 bis WA 3) werden die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nach § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Damit ist auch die Errichtung von Ferienwohnungen nach § 13a BauNVO nicht zulässig.

1.2 In dem festgesetzten Sonstigen Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Versorgungszentrum" sind zwei großflächige Lebensmittelmärkte mit jeweils max. 1 800 m² bzw. 1 300 m² Verkaufsfläche zulässig. Die gesamtzulässige Verkaufsfläche der beiden Lebensmittelmärkte beträgt max. 3 100 m². Zusätzlich ist je Lebensmittelmarkt eine angegliederte Bäckerei mit einer maximalen Verkaufsfläche von jeweils 120 m² zulässig. Weiterhin sind alle Anlagen, die zum Betrieb der beiden Lebensmittelmärkte erforderlich sind (Anlieferungsbereiche, Pkw-Stellplätze, Stellplätze für Einkaufswagensammelboxen, Anlagen der Kälte- und Wärmerzeugung etc.), zulässig. In dem Sonstigen Sondergebiet sind ebenso die der Versorgung des Gebietes dienende gastronomischen und gewerblichen Einrichtungen mit einer maximalen Verkaufsfläche von 500 m² zulässig. Die maximale Verkaufsfläche einer Einrichtung darf 100 m² nicht überschreiten.

1.3 Die Firsthöhe ist die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante (oberer Bezugspunkt).

1.4 Für die festgesetzten Firsthöhen gilt als unterer Bezugspunkt die mittlere Bestandhöhenlage der vom Gebäude überdeckten Geländeoberfläche.

2. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB sowie §§ 12 und 14 BauNVO)

2.1 Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete (WA 1 bis WA 3) ist die Errichtung von Pkw-Stellplätzen, Carports, Garagen, Nebenanlagen i. S. d. § 14 Abs. 1 BauNVO und Stellplätze für Mülbehälter im Vorgartenbereich unzulässig. Der Vorgartenbereich ist der Bereich zwischen der zugehörigen Erschließungsstraße und der straßenseitigen Hauptgebäudeflucht bzw. deren Verlängerung bis zur seitlichen Grundstücksgrenze. Bei Eckgrundstücken und zurückgesetzten Grundstücken ist die Hauptgebäudeflucht die Gebäudeseite, auf der sich die Haupterschließung des Grundstückes (Haupteingang des Wohngebäudes) zur zugehörigen Erschließungsstraße befindet.

2.2 Gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO ist die Errichtung von Kleinwindkraftanlagen und Funkantennen unzulässig.

2.3 Die erforderlichen Stellplätze innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 3, sind auf den privaten Baugrundstücken als überdachte oder nicht überdachte Pkw-Stellplätze herzustellen. Carports werden als überdachte Pkw-Stellplätze definiert.

2.4 Die erforderlichen Stellplätze für das Sonstige Sondergebiet „Versorgungszentrum" sind ausschließlich innerhalb der festgesetzten Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen zu errichten.

3. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

3.1 In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 1 ist je Wohngebäude höchstens eine Dauerwohnung zulässig.

3.2 In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind je Wohngebäude maximal zwei Dauerwohnungen zulässig.

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen für das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)

4.1 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (WA 1 bis WA 3) sowie der beiden Flächen für den Gemeinbedarf („Feuerwehr" und „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen") sind Grundstückszufahrten, Stellplätze und deren Zufahrten sowie fußläufige Wegeverbindungen in wasserdurchlässiger Bauweise (Schotterrasen, Rasengitter, Fugenpflaster, versickerungsfähiges Pflaster oder wassergebundene Decke) herzustellen.

4.2 Innerhalb des festgesetzten Sonstigen Sondergebietes „Versorgungszentrum" sind innerhalb der festgesetzten Umgrenzungsfläche für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen mindestens 12 standortgerechte Laubbäume zu pflanzen. Für die Anpflanzung sind Hochstämme, 3-mal verpflanzt (xv) mit einem Stammumfang (StU) von 16 – 18 cm zu verwenden.

4.3 An den in der Planzeichnung dargestellten Baumstandorten sind straßenbegleitend der Planstraße A mindestens 13 Bäume sowie straßenbegleitend der Planstraße B mindestens 10 Bäume anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Pflanzausfall sind die Bäume entsprechend Art und Qualität zu ersetzen. Es sind standortgerechte Laubbäume, der Qualität 3-mal verpflanzte (xv) Hochstämme mit einem Kronenansatz von 2,0 m und einem Stammumfang (StU) von mind. 16 bis 18 cm zu pflanzen. Die in der Planzeichnung dargestellten Baumstandorte können entsprechend den örtlichen Erfordernissen der Erschließung und Grundstückszuwegungen verschoben werden. Die Baumpflanzungen sind im Rahmen der Erschließungsarbeiten durchzuführen.

4.4 Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage" ist mindestens auf 20 % der Fläche parkartig mit standortheimischen Sträuchern und mindestens 10 standortgerechte Laubbäumen zu bepflanzen. Die verbleibenden Flächen sind als Landschaftsrasen anzulegen und zu erhalten. Für die Anpflanzung der Laubbäume sind Hochstämme, 3-mal verpflanzt (xv) mit einem Stammumfang (StU) von 16 – 18 cm zu verwenden. Versiegelte Flächen für die Errichtung von Aufenthaltsbereichen, Spielgeräte, Grillplätze etc. sind mit einer maximalen Fläche von jeweils 100 m² zulässig. Die Flächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Schotterrasen, Rasengitter, Fugenpflaster, versickerungsfähiges Pflaster oder wassergebundener Decke) herzustellen.

4.5 Die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Hausgarten" sind in der bestehenden Form als Hausgarten zu nutzen und gärtnerische zu gestalten.

4.6 Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Straßenbegleitgrün" ist als Landschaftsrasen zu gestalten.

4.7 In den Allgemeinen Wohngebieten (WA 1 bis WA 3) sind die Vorgartenbereiche, mit Ausnahme einer Zuwegung zu den Gebäuden, Stellplätze, Carports und Garagen, unversiegelt zu belassen und gärtnerisch anzulegen, zu erhalten und zu pflegen. Nicht zulässig ist die Ausgestaltung der Vorgärten durch die Anlage von großflächigen Kiesgärten (Schottergärten). Für einen Flächenanteil von maximal 10 m², ist die Gestaltung durch Kiesflächen zulässig.

4.8 Weitere Festsetzungen werden ggf. im weiteren Verfahren ergänzt.

5. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 3 und § 84 LBauO M-V)

5.1 Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet (WA 1 bis WA 3) sind die Hauptdächer als symmetrische Sattel-, Walm oder Krüppelwalmdächer auszubilden. Für Dacheindeckungen der Hauptgebäude sind nur nicht glänzende rote bis rotbraune, braune, graue oder anthrazitfarbene Dachziegel oder Dachsteine zulässig. Die Verwendung von unbeschichteten Metalldachflächen ist unzulässig. Die Dachform, -neigung und -eindeckung von Nebenanlagen können abweichen. Die Ausbildung eines Gründaches ist ebenso zulässig.

5.2 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 1 beträgt die zulässige Dachneigung 25° bis 45°. Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 2 und WA 3 beträgt die zulässige Dachneigung bei eingeschossiger Bauweise 35° bis 45°. Bei zweigeschossiger Bauweise trägt die zulässige Dachneigung in den WA 2 und WA 3 15° bis 30°. Bei der Errichtung von Gründächern sind abweichende Dachneigungen zulässig.

5.3 Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 sowie in den beiden Gemeinbedarfsflächen „Feuerwehr" und „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" generell zulässig, wenn sie in die Dachflächen des Gebäudes integriert oder flachaufliegend sind. Aufgeständerte oder überkragende Anlagen sind nicht zulässig. Es sind Solarmodule mit einer Antireflexionsbeschichtung zu verwenden.

5.4 Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind in dem Sonstigen Sondergebiet „Versorgungszentrum" generell zulässig. Die Solarmodule sind mit einer Antireflexionsbeschichtung zu verwenden und dürfen die Höhenlage des Daches um max. 1 m überragen.

5.5 Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes „Versorgungszentrum" ist die Überbauung der hergestellten Parkplatzflächen mit Solarmodulen zur Gewinnung von Solarenergie generell zulässig. Es sind Solarmodule mit einer Antireflexionsbeschichtung zu verwenden.

5.6 Bei der Gestaltung der Außenwände innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete (WA 1 bis WA 3) ist die Verwendung von Sichtmauerwerk mit roten bis rotbraunen Ziegeln, geputzte Flächen mit roten, rotbraunen, gelbbraunen oder weißen Farbtönen, Holz naturbelassen oder mit gebrochenen Weiß-, Gelb- und Rottönen. Ebenso zulässig ist die Kombination der genannten Gestaltungselemente mit echtem Fachwerk, Zulässig ist auch die Kombination von geputzten Flächen mit Sichtmauerwerk.

5.7 Die Verwendung von reflektieren Dach- oder Fassadenmaterialien ist mit Ausnahme von Glasflächen unzulässig.

5.8 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (WA 1 bis WA 3) sind Einfriedungen der Grundstücke auf der zur zugehörigen Erschließungsstraße gewandten Grundstücksseite nur bis zu einer Höhe von maximal 1,2 m zulässig.

5.9 Beleuchtungen auf öffentlichen und privaten Außenflächen sind ausschließlich als LED-Lampen mit einer Farbtemperatur von maximal 3 000 Kelvin zulässig.

5.10 Werbeanlagen sind innerhalb des Sonstigen Sondergebietes „Versorgungszentrum" als Eigenwerbung mit einer maximalen Höhe von 5 m und direkt am Gebäude auch als Fremdwerbung zulässig.

5.11 Es wird auf § 84 der Landesbauordnung M-V verwiesen, wonach ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig dieser nach § 86 Landesbauordnung M-V erlassenen Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Zuwiderhandlungen können mit Bußgeld geahndet werden.

Hinweise

Bau- und Bodendenkmale

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.

Altlasten / Kampfmittel

Das Plangebiet ist als nicht 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.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich sowie im Umfeld keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Baumaßnahmen Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer gem. § 4 Abs. 3 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Bei konkreten Anhaltspunkten dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, ist dies unverzüglich dem Landkreis Nordwestmecklenburg als zuständiger Bodenschutzbehörde (Sachgebiet Abfall, Bodenschutz und Immissionsschutz) mitzuteilen (§ 2 LBodSchG M-V). Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderung des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden (§ 1 LBodSchG M-V).

Baumschutz

Gehölzbeseitigungen sind gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) nur außerhalb der Brutzeiten von Vögeln und somit innerhalb des Zeitraumes vom 01. Oktober bis 28. Februar durchzuführen. Ausnahmen sind zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis fehlender Habitate durch den Verursacher erbracht wird und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.

Gemäß § 18 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) sind geschützte Einzelbäume einschließlich des Wurzelschutzbereiches (= Kronentraufe + 1,50 m Abstand) dauerhaft zu erhalten und vor jeglichen Beeinträchtigungen, die den Fortbestand gefährden, einschließlich während der Baumaßnahmen, fachgerecht zu schütz