



Auszug aus der topographischen Karte, © GeoBasis DE/M-V 2026

SATZUNG DER GEMEINDE BAD KLEINEN

über den Bebauungsplan Nr. 29

„Versorgungszentrum, Feuerwehr und Wohnen Nordost“

gelegen im Nordosten von Bad Kleinen, östlich der Landesstraße L 031, umfassend die Flurstücke 95/7, 135/2 (teilw.), 208/2, 209/1, 209/3 (teilw.), 209/4, 210 (teilw.), 212, 211/65 (teilw.), 211/86, 211/133 und 211/193 (teilw.), 213/4 (teilw.), 214/1, 214/2, 215 (teilw.), 216 (teilw.), 217 (teilw.) der Flur 1, Gemarkung Bad Kleinen

Begründung

Vorentwurf

Bearbeitungsstand 11.02.2026



**PLANUNGSBÜRO
HUFMANN**

STADTPLANUNG FÜR DEN NORDEN

Dipl. Ing. Martin Hufmann

Alter Holzhafen 8 • 23966 Wismar

Tel. 03841 470640-0 • info@pbh-wismar.de

Begründung zur Satzung der Gemeinde Bad Kleinen
über den Bebauungsplan Nr. 29
„Versorgungszentrum, Feuerwehr und Wohnen Nordost“

Inhalt	Seite
Teil A – Einleitung	1
1. Anlass und Ziel der Planaufstellung	1
2. Lage und Geltungsbereich.....	2
3. Planverfahren	3
Teil B – Grundlagen der Planung	3
4. Umweltbericht	3
5. Planunterlagen	3
6. Planerische und rechtliche Grundlagen	4
6.1. Wesentliche Rechtsgrundlagen	4
6.2. Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung	4
6.2.1. Raumstruktur – Ländlicher Raum mit günstiger Wirtschaftsbasis	4
6.2.2. Grundzentrum	5
6.2.3. Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft.....	5
6.2.4. Tourismusentwicklungsraum.....	5
6.3. Flächennutzungsplan.....	6
7. Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes	7
7.1. Vorhandene Bebauung und Nutzung	7
7.2. Verkehrsinfrastruktur, Erschließung	7
7.3. Ver- und Entsorgung.....	7
7.3.1. Trinkwasser- und Löschwasserversorgung.....	8
7.3.2. Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung	9
7.3.3. Energieversorgung und Telekommunikation.....	9
7.3.4. Abfallentsorgung	9
7.4. Altlasten	10
7.5. Denkmalschutz	10
7.6. Eigentumsverhältnisse, Planungskosten	10
7.7. Bodenordnende Maßnahmen	10
Teil C – Inhalt des Bebauungsplanes	11
8. Städtebauliches Konzept	11
9. Begründung der einzelnen Festsetzungen.....	14

9.1.	Art und Maß der baulichen Nutzung	14
9.1.1.	Allgemeines Wohngebiet	14
9.1.2.	Sonstiges Sondergebiet „Versorgungszentrum“	15
9.1.3.	Fläche für den Gemeinbedarf „Feuerwehr“	16
9.1.4.	Fläche für den Gemeinbedarf „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“	16
9.1.5.	Grundflächenzahl	16
9.1.6.	Zahl der Vollgeschosse	17
9.1.7.	Höhe baulicher Anlagen (Firsthöhen)	17
9.2.	Bauweise	18
9.3.	Überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenzen)	19
9.4.	Stellplätze und Nebenanlagen	19
9.5.	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	20
9.6.	Verkehrsflächen	21
9.7.	Grünordnerische Festsetzungen	23
9.8.	Örtliche Bauvorschriften	23
9.9.	Hinweise ohne Normcharakter	26
10.	Immissionsschutz	29
11.	Flächenbilanz	29

Teil A – Einleitung

1. Anlass und Ziel der Planaufstellung

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.

Die Gemeinde plant die bauliche Arrondierung des nordöstlichen Siedlungsbereiches. Das Wohngebiet „Nordwest“ ist in den vergangenen über 25 Jahren vollständig bebaut worden. Die Nachfrage nach Wohnraum innerhalb des Gemeindegebietes besteht weiterhin. Derzeit wird das Mühlenquartier baulich realisiert. Hier schafft die Gemeinde vor allem mehrgeschossigen und verdichteten Wohnraum. Die verkehrlich günstige Lage des Gemeindegebietes zur Bundesstraße B 106, von der aus die Landeshauptstadt Schwerin sowie die Hansestadt Wismar lediglich rund 19 km bzw. 15 km entfernt sind, begünstigt die Nachfrage nach weiterem Wohnraum. Bereits im Rahmen der Aufstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes aus dem Jahr 1999 hat sich die Gemeinde Bad Kleinen mit einer zukünftigen Entwicklung dieses Standortes fachlich auseinandergesetzt. In den vergangenen über 25 Jahren haben sich die städtebaulichen Ziele der Gemeinde jedoch etwas verändert bzw. sind weitergewachsen. Die Gemeinde beabsichtigt, ihrer Einordnung als Grundzentrum auf Landesplanungsebene gerecht zu werden. Es ist geplant, neben neuem Wohnraum ebenfalls einen neuen Standort für die Versorgung der Bevölkerung des Nahbereiches von Bad Kleinen mit Gütern des Grundbedarfs zu errichten.

Die Gemeinde Bad Kleinen beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 29 „Versorgungszentrum, Feuerwehr und Wohnen Nordost“.

Ziel des Bebauungsplanes Nr. 29 ist, den nordöstlichen Siedlungsrand des Gemeindegebietes städtebaulich zu arrondieren. Die Gemeinde beabsichtigt die Entwicklung eines Versorgungszentrums mit der Ansiedlung eines Vollsortimenters und eines Discounters. Bisher befinden sich die beiden Nahversorger im Ortskern des Gemeindegebietes. Seitens der Versorger wurden jedoch Erweiterungsabsichten geäußert, die an den derzeitigen Standorten nicht realisierbar sind. Vor diesem Hintergrund ist eine Verlagerung an den nördlichen Ortseingang von Bad Kleinen vorgesehen.

Darüber hinaus verfügt die örtliche Feuerwehr an ihrem derzeitigen Standort nicht mehr über genügend Flächen, um einen zeitgemäßen Betriebsablauf zu gewährleisten. Unter anderem durch die Anschaffung von neuen Gerätschaften ergibt sich ein erhöhter Bedarf an Räumlichkeiten. Die Gemeinde beabsichtigt daher, innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 29 unmittelbar an die Landesstraße L 031 („Wismarsche Straße“) angrenzend eine Fläche für den Neubau einer Feuerwehr inkl. Übungsflächen planungsrechtlich vorzubereiten.

Des Weiteren ist die Gemeinde bestrebt, im Rahmen der baulichen Arrondierung des nordöstlichen Siedlungsrandes weiteren Wohnraum in Form von Einzel- und Doppelhäusern sowie Hausgruppen bereitzustellen. In den vergangenen Jahren sind im Gemeindegebiet von Bad Kleinen Planungen vorbereitet worden, die vor allem mehrgeschossigen Wohnraum bereitstellen sollen. Das Wohngebiet westlich des

Plangebietes, „Bad Kleinen Nordwest“ wurde mit rechtsverbindlichem Bebauungsplan aus dem Jahr 1997 bereits vollständig baulich entwickelt. Die Gemeinde verfügt im Innenbereich über keine geeigneten Flächen, die kurzfristig für eine wohnbauliche Entwicklung zur Verfügung stehen.

Mit der Einordnung als Grundzentrum möchte die Gemeinde mit dem Bebauungsplan Nr. 29 nicht nur die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des Grundbedarfs sichern, sondern daneben auch den sozialen Grundbedarf weiterentwickeln. Die Gemeinde plant im Südosten des Plangebietes die Errichtung weiterer Gemeinbedarfsflächen, um so die vorhandenen gemeindlichen Strukturen in unmittelbarer Nähe (u. a. Jugendclub) zu erweitern.

Planungsrechtlich werden für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 29 ein Sonstiges Sondergebiet nach § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit der Zweckbestimmung „Versorgungszentrum“, zwei Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ und „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ sowie Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen.

2. Lage und Geltungsbereich

Die Gemeinde Bad Kleinen liegt südöstlich im Landkreis Nordwestmecklenburg, unmittelbar im Norden des Schweriner Außensees.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 29 liegt mit einer Größe von rund 11,5 ha im Nordosten der Siedlungslage von Bad Kleinen. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 95/7, 135/2 (teilw.), 208/2, 209/1, 209/3 (teilw.), 209/4, 210 (teilw.), 212, 211/65 (teilw.), 211/86, 211/133 und 211/193 (teilw.), 213/4 (teilw.), 214/1, 214/2, 215 (teilw.), 216 (teilw.), 217 (teilw.) der Flur 1, Gemarkung Bad Kleinen.



Abbildung 1: Luftbild des Plangebietes in Bad Kleinen, © GeoBasis DE/M-V 2025

3. Planverfahren

Der Bebauungsplan Nr. 29 „Versorgungszentrum, Feuerwehr und Wohnen Nordost“ der Gemeinde Bad Kleinen wird im Regelverfahren mit einem zweistufigen Beteiligungsverfahren aufgestellt.

Mit dem Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 29 soll die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchgeführt werden. Der Bebauungsplan ist gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zu veröffentlichen und gemäß § 4 Abs. 1 BauGB den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme vorzulegen. Die eingegangenen Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung werden im Rahmen einer Abwägung in den Entwurf eingearbeitet.

Teil B – Grundlagen der Planung

4. Umweltbericht

Siehe Bericht als gesonderter Teil der Begründung.

5. Planunterlagen

Als Plangrundlagen wurden die digitale Topographische Karte Maßstab 1:10.000 vom Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern, © 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 sowie eigene Erhebungen verwendet.

6. Planerische und rechtliche Grundlagen

6.1. Wesentliche Rechtsgrundlagen

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) 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),
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18.03.2025 (GVBl. M-V S. 130)

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

Die in der Satzung genannten Gesetze und Richtlinien können im Bauamt des Amtes Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen, Am Wehberg 17, 23972 Dorf Mecklenburg, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

6.2. Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung

Bauleitpläne unterliegen den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung. Die landesplanerischen Zielvorgaben sind in den Landesraumentwicklungsplänen (hier: Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern, 2016 (LEP M-V) und Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg, 2011 (RREP WM) festgelegt. Die genannten Landesentwicklungspläne stehen in enger Verbindung zueinander und bilden die wesentliche Grundlage für die nachfolgende Darstellung der landesplanerischen Zielvorgaben.

6.2.1. Raumstruktur – Ländlicher Raum mit günstiger Wirtschaftsbasis

Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (REP WM) befindet sich die Gemeinde Bad Kleinen in einem ländlichen Raum mit günstiger Wirtschaftsbasis.

Ländliche Räume mit günstiger Wirtschaftsbasis sollen unter Nutzung ihrer hervorgehobenen Entwicklungspotenziale und Standortbedingungen als Wirtschafts- und Siedlungsstandort so gestärkt und weiterentwickelt werden, dass sie einen

nachhaltigen Beitrag zur wirtschaftlichen Entwicklung Westmecklenburgs leisten und Entwicklungsimpulse in die strukturschwachen Ländlichen Räume geben können.

6.2.2. Grundzentrum

Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (REP WM) wird die Gemeinde Bad Kleinen als Grundzentrum im Mittelbereich um das Mittelzentrum Wismar dargestellt.

Grundzentren sollen als Standorte für die Versorgung der Bevölkerung ihres Nahbereiches mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Grundbedarfes gesichert und weiterentwickelt werden.

Mit der Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes „Versorgungszentrum“ und zwei Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ sowie „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ entspricht die Gemeinde Bad Kleinen ihrer zentralörtlichen Einstufung als Grundzentrum.

6.2.3. Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft

Gemäß dem Landesraumentwicklungsprogramm sowie dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg liegt die Gemeinde Bad Kleinen in einem Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft. In diesen Gebieten sollen dem Erhalt und der Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und -stätten ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Die landwirtschaftliche Nutzung von Flächen darf ab der Wertzahl 50 nicht in andere Nutzungen umgewandelt werden.

Die landwirtschaftlichen Nutzflächen innerhalb des Plangebietes weisen Wertzahlen von 48 bis 53 auf.

Gemäß dem Programmsatz des Landesraumentwicklungsprogrammes sind Flächen, die bereits im wirksamen Flächennutzungsplan als Bauflächen dargestellt werden, von dem Ziel der Sicherung bedeutsamer Böden ausgenommen.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Bad Kleinen wird der südliche Bereich des Plangebietes als Wohnbaufläche sowie teilweise als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Abstandsgrün“ sowie als Verkehrsfläche dargestellt. Unter Abzug der bereits im wirksamen Flächennutzungsplan als Bauflächen dargestellten Flächen ergibt sich für die landwirtschaftlichen Nutzflächen eine durchschnittliche Bodenwertzahl von 49.

6.2.4. Tourismusentwicklungsraum

Gemäß dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg liegt die Gemeinde Bad Kleinen in einem Tourismusentwicklungsraum. In diesen Räumen sollen die Voraussetzungen für die touristische Entwicklung stärker genutzt und zusätzliche touristische Angebote geschaffen werden. Insbesondere sollen die vielfältigen Formen der landschaftsgebundenen Erholung genutzt, die

Beherbergungskapazitäten bedarfsgerecht erweitert und die touristische Infrastruktur verbessert werden.

Für die Gemeinde Bad Kleinen ist vor allem der Bereich um den Schweriner Außensee touristisch attraktiv und von Bedeutung. Hier bestehen bereits touristische Angebot in Form von Übernachtungsunterkünften sowie ein Bootsanleger. Die Entwicklung weiterer Tourismusangebote sieht die Gemeinde im Bereich um den Schweriner Außensee. Mit dem Bebauungsplan Nr. 29 beabsichtigt die Gemeinde, Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung zu schaffen. Zur Durchgrünung des neuen Wohngebietes sind fußläufige Wegeverbindungen mit aufgeweiteten Grünflächen vorgesehen. Innerhalb dieser Grünflächen ist es seitens der Gemeinde angedacht eine Fläche für Veranstaltungen vorzuhalten. Dieser Bereich könnte zukünftige ggf. auch für saisonale touristische Veranstaltungen genutzt werden.

6.3. Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Bad Kleinen verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan, i. d. Fassung der 3. Änderung. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 29 wird im wirksamen Flächennutzungsplan aktuell im Süden als Wohnbaufläche, Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Abstandsgrün“, einer Verkehrsfläche, im Südosten als gemischte Baufläche sowie im Norden als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Zur Berücksichtigung des Entwicklungsgebotes zwischen vorbereitender und verbindlicher Bauleitplanung wird der Flächennutzungsplan geändert. Zukünftig wird eine Wohnbaufläche, zwei Flächen für den Gemeinbedarf „Feuerwehr“ und „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ sowie eine Sonderbaufläche „Versorgungszentrum“ dargestellt.

Die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB.

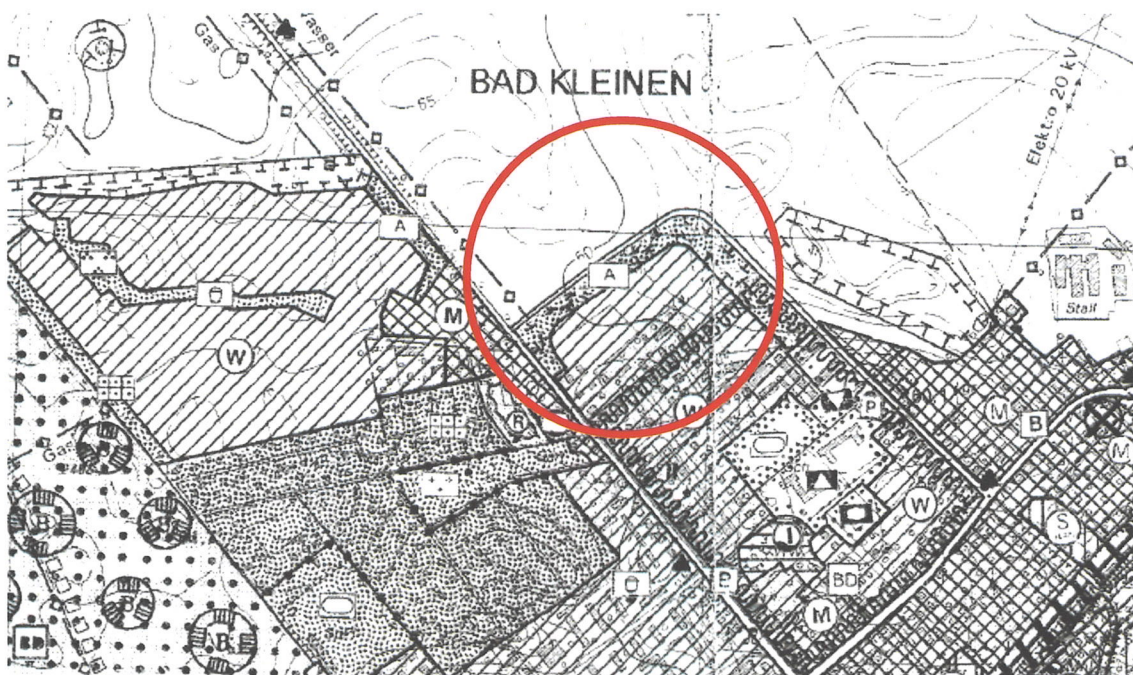


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan i. d. Fassung d. 3. Änderung der Gemeinde Bad Kleinen

7. Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes

7.1. Vorhandene Bebauung und Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 29 befindet sich unmittelbar nordöstlich im Anschluss an den Siedlungsbereich der Gemeinde Bad Kleinen. Im Westen grenzt der Geltungsbereich direkt an die Landesstraße L 031 („Wismarsche Straße“) an.

Das Plangebiet stellt derzeit im überwiegenden Bereich eine landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche dar. Im Südosten befindet sich eine bewirtschaftete Grünlandfläche. Diese bindet an den „Koppelweg“ an, der ebenfalls Bestandteil des Geltungsbereiches ist. Im Nordosten des „Koppelwegs“ grenzt eine Brachfläche an, die östlich durch Heckenstrukturen begrenzt ist. Südwestlich befindet sich eine weitere, kleinere Grünlandfläche mit Gehölzbeständen.

Im Norden sowie Osten grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an das Plangebiet an. Im Süden wird der Geltungsbereich von baulichen Strukturen in Form von Wohnbebauung mit zugehörigem Gartenland sowie Garagenanlagen begrenzt. Westlich begrenzt die Landesstraße L 031 („Wismarsche Straße“) das Plangebiet.

7.2. Verkehrsinfrastruktur, Erschließung

Das Plangebiet ist aufgrund der vorangegangenen Nutzung als landwirtschaftliche Nutzfläche überwiegend nicht verkehrlich erschlossen. Lediglich der brachgefallene Bereich im Südosten ist bereits heute über den „Koppelweg“ erschlossen. Die landwirtschaftliche Nutzfläche ist derzeit über eine Zufahrt an die Landesstraße L 031 zur Bewirtschaftung landwirtschaftlich erschlossen.

Im Vorfeld der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgten bereits Abstimmungen mit dem Straßenbauamt Schwerin zur geplanten Anbindung des Plangebietes an die Landesstraße L 031. Die Ergebnisse sind im Teil C – Inhalt des Bebauungsplanes, unter Punkt 9.6 „Verkehrsflächen“ erläutert.

7.3. Ver- und Entsorgung

Die technische Erschließung erfolgt hauptsächlich durch die Anbindung an die vorhandenen Anlagen in den angrenzenden Straßen und muss ausgebaut werden.

Die beteiligten Träger der Ver- und Entsorgung sind in die Ausführungsplanung frühzeitig einzubeziehen. Die Mindestabstände zu ggf. vorhandenen Leitungen sind bei Bau- und Anpflanzungsmaßnahmen zu beachten.

Im Folgenden werden die wichtigsten Parameter der Ver- und Entsorgungsinfrastruktur erläutert.

7.3.1. Trinkwasser- und Löschwasserversorgung

Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung für das Plangebiet erfolgt über den zuständigen Zweckverband Wismar. Die Kosten zur Herstellung der erforderlichen Hausanschlüsse sind durch den Antragsteller (künftige Bauherren) zu tragen. Die Trinkwasserversorgung wird durch Herstellung eines Trinkwasserhausanschlusses gesichert. Nicht benötigte Trinkwasserhausanschlüsse werden kostenpflichtig für den Erschließler zurückgebaut.

Hinsichtlich des sparsamen Umganges mit Trinkwasser sollte der Einsatz von wassersparenden Technologien (z.B. Brauchwasseranlagen) bevorzugt werden. Der Bau und die Benutzung einer Eigenwassergewinnungsanlage (z.B. zur Regenwassernutzung) sind gemäß § 13 Abs. 4 Trinkwasserverordnung (TrinkwV) gesondert beim Zweckverband Wismar zu beantragen und bedürfen der Genehmigung.

Löschwasser

Für das Plangebiet besteht für den Grundschutz ein Löschwasserbedarf von 96 m³ pro Stunde über einen Zeitraum von zwei Stunden. Im Wohngebiet „Nordwest“ befinden sich Löschwasserhydranten. Darüber hinaus befinden sich im Bereich der Wohnbebauung um die „Kurze Straße“ und im „Koppelweg“ Löschwasserhydranten.

Durch die vorhandenen Löschwasserhydranten kann die Gemeinbedarfsfläche „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ mit ausreichend Löschwasser versorgt werden. Hier weist einer der Löschwasserhydranten 96 m³/h auf. Für das restliche Plangebiet befinden sich die Löschwasserstellen über 300 m entfernt. Über die bestehenden Löschwasserstellen kann der Löschwasserbedarf für den Grundschutz daher bisher nur teilweise sichergestellt werden.

Im Rahmen der Entwurfserarbeitung wird ein Entwässerungskonzept durch ein Ingenieurbüro erarbeitet. Inhalt ist auch die Erarbeitung einer Löschwasserkonzeption. Die Ergebnisse werden in den Entwurf eingearbeitet.

Insofern Teile geplanter (zulässiger) Gebäude mehr als 50 m von einer mit Fahrzeugen der Feuerwehr befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche entfernt liegen, sind zur Sicherstellung des Feuerwehreinsatzes gemäß § 5 Abs. 1 Satz 4 LBauO M-V Zufahrten zu den vor oder hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und eventuellen Bewegungsflächen herzustellen.

Zufahrten und Bewegungsflächen sowie ggf. Aufstellflächen sind entsprechend der „Richtlinie über Flächen der Feuerwehr“ i.d.F. August 2006 zu bemessen und zu befestigen. Am Ende von Feuerwehzufahrten muss eine für Fahrzeuge der Feuerwehr ausreichend bemessene Wendefläche zur Verfügung stehen.

Die Flächen der Feuerwehr sind entsprechend der Anlage zu o.g. Richtlinie zu kennzeichnen und müssen eine jederzeit deutliche Randbegrenzung haben.

7.3.2. Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung

Schmutzwasser

Die Abwasserentsorgungspflicht obliegt den Gemeinden. Die Gemeinde Bad Kleinen hat diese dem Zweckverband Wismar übertragen. Neuanschlüsse zur Abwasserentsorgung sind mit dem Versorgungsträger abzustimmen. Für die Erschließung des Plangebietes ist die Erweiterung des Leitungsbestandes Schmutzwasser in der „Wismarschen Straße“ sowie ggf. im „Koppelweg“ erforderlich.

Niederschlagswasser

Für das Plangebiet wird ein Baugrundgutachten erstellt, welches Aussagen über die Versickerungsfähigkeit des Bodens gibt. Sofern das Fachgutachten die Versickerungsfähigkeit des anfallenden Niederschlagswassers auf den Grundstücken nachweist, werden Festsetzungen zur örtlichen Niederschlagsversickerung getroffen.

Unter Beachtung der Ziele des Klima- und Ressourcenschutzes sollte das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser auf den jeweiligen Grundstücken in eine unterirdische Regenwasserzisterne eingeleitet und z.B. zum Zwecke der Gartenbewässerung genutzt werden.

7.3.3. Energieversorgung und Telekommunikation

Die Versorgung mit elektrischer Energie wird durch das örtliche Versorgungsunternehmen e.dis Netz GmbH sichergestellt.

Die Gemeinde Bad Kleinen wird von Hansewerk AG mit Erdgas versorgt. Ein Neuanschluss an das Gasnetz ist mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

Die Versorgung mit Anlagen der Telekommunikation wird durch die Telekom AG sichergestellt. Ein ausreichendes Leitungsnetz ist entlang der bestehenden Verkehrsflächen vorhanden. Für den rechtzeitigen Ausbau sind Abstimmungsgespräche mit der Telekom zu führen.

Aufgrund des Klima- und Ressourcenschutzes ist der Einsatz von Solarenergie oder Erdwärme zu empfehlen. Anlagen zur Solarenergienutzung sind auf den Dächern zulässig.

In allen Straßen und Gehwegen (oder ggf. unbefestigten Randstreifen) sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

7.3.4. Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt auf Grundlage der Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg. Für das Plangebiet ist die ordnungsgemäße Abfallentsorgung über die herzustellenden Erschließungsstraßen (Planstraßen A – C) mit Anschluss an die „Wismarsche Straße“ bzw. den „Koppelweg“ gewährleistet.

7.4. Altlasten

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich sowie im Umfeld keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten 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 Landrat des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständige 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).

7.5. Denkmalschutz

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme keine Bau- und Bodendenkmale betroffen. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Abs. 2 DSchG unverzüglich die untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten 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. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

7.6. Eigentumsverhältnisse, Planungskosten

Die vorhandene Straßenverkehrsfläche („Wismarsche Straße“) befindet sich im öffentlichen Eigentum. Die übrigen Flächen sind Eigentum der Gemeinde Bad Kleinen bzw. befinden sich derzeit noch in privatem Eigentum. Die Planungskosten trägt die Gemeinde Bad Kleinen.

7.7. Bodenordnende Maßnahmen

Im Zuge der Planung zum Bebauungsplan Nr. 29 sind bodenordnende Maßnahmen erforderlich. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgte eine Grenzfeststellung des Plangebietes. Für die Realisierung der Planung ist die Neuaufteilung der Flurstücke entsprechend der geplanten Neubebauung notwendig.

Teil C – Inhalt des Bebauungsplanes

8. Städtebauliches Konzept

Im Vorfeld der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 29 erfolgten Analysen zum Standort sowie zur Lage der geplanten Nutzungen innerhalb des Plangebietes. Durch den unmittelbaren Anschluss an den bestehenden Siedlungsbereich besteht die Möglichkeit, das vorhandene Straßennetz auszubauen. Die Hauptschließung des Plangebietes sieht einen Ausbau des bisher als dreiarmligen Knotenpunkt ausgebauten Kreuzungsbereiches Landstraße L 031 („Wismarsche Straße“) und „An d. Feldhecke“ zu einem vierarmigen Knotenpunkt vor. Der Bezug zur freien Landschaft nördlich sowie östlich stellt ein Potential dar, welches durch grüne Übergänge genutzt werden kann. Für die bestehende Wohnbebauung im Bereich der „Straße d. Jugend“ ist ein behutsamer baulicher Übergang zu gewährleisten. Damit sich das Plangebiet gut in den Bestand einfügt, ist möglichst eine Verbindung zu dem Bestand herzustellen. Dies kann über einen erlebbaren Grünzug sichergestellt werden.

Im Herbst 2024 wurden drei städtebauliche Konzepte erarbeitet. Im Wesentlichen unterscheiden sich die Konzepte in der Lage der geplanten Feuerwehr sowie der Durchgrünung des Plangebietes. Das geplante Versorgungszentrum mit einem Vollsortimenter sowie einem Discounter ist in allen drei Konzeptvarianten an demselben Ort. Hier gab es im Vorfeld Abstimmungen mit den entsprechenden Vorhabenträgern, bei denen dieser Standort als der geeignetste identifiziert wurde.

Konzeptvariante 1

Die städtebauliche Konzeptvariante 1 sieht eine Ringerschließung der Wohnbebauung vor. Zudem soll die südliche Bebauung über einen Anschluss an die „Kurze Straße“ erschlossen werden. Die geplante Feuerwehr grenzt unmittelbar an die „Wismarsche Straße“ an. Als Abgrenzung des Feuerwehrneubaus zur südlich vorhandenen Wohnbebauung ist ein Grünstreifen mit fußläufiger Erschließung angedacht. Darüber hinaus sieht die Konzeptvariante einen Grünstreifen im Südosten des Plangebietes vor. Hier soll ebenfalls eine fußläufige Erschließung in das Plangebiet, mit Anschluss an den bestehenden „Koppelweg“ erfolgen.

Als Wohntypologien sind Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser vorgesehen. Im Übergang zum geplanten Versorgungszentrum sowie südlich sieht das Konzept die Errichtung von Reihenhäusern vor. Im übrigen Teil des Plangebietes ist die Entwicklung von Einzel- sowie Doppelhäusern vorgesehen.



Abbildung 3: Städtebauliches Konzept, Variante 1

Konzeptvariante 2

Das zweite städtebauliche Konzept ist verkehrlich ähnlich zur 1. Konzeptvariante aufgebaut. Lediglich der Standort der geplanten Feuerwehr befindet sich in der zweiten Variante an einer anderen Stelle. In diesem städtebaulichen Konzept befindet sich der geplante Feuerwehrstandort im Südosten des Plangebietes. Die neue Feuerwehr ist von Grünflächen sowie fußläufigen Wegeverbindungen umgeben.

Die südlichere Wohnbebauung wird in diesem Konzept über einen Ausbau des Stichweges an der „Wismarschen Straße“ erschlossen. Im Übergang zur „Wismarschen Straße“ ist eine eher verdichtete Wohnbebauung in Form von Reihenhäusern vorgesehen. Im übrigen Plangebiet sind als Wohnformen Einzel- und Doppelhäuser angedacht.



Abbildung 4: Städtebauliches Konzept, Variante 2

Konzeptvariante 3

Das dritte städtebauliche Konzept sieht ähnlich wie die beiden anderen Konzeptvarianten eine ringförmige Erschließung des Plangebietes vor. Das geplante Versorgungszentrum sowie das neue Feuerwehrgebäude befinden sich, wie in der 1. Variante, unmittelbar an die „Wismarsche Straße“ anbindend. Ein Grünzug trennt das geplante Feuerwehrgebäude von der bestehenden, südlichen Wohnbebauung ab. Der Grünzug ist fußläufig erschlossen und bindet an die Ringerschließung des Plangebietes an. Richtung Süden zieht sich der Grünzug bis an den Rand des Plangebietes. Die Grünfläche soll in diesem Bereich einen Puffer zur vorhandenen Wohnbebauung darstellen.

Als Wohntypologien sieht die Konzeptvariante 3 ebenfalls Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser vor. Ähnlich wie in der Konzeptvariante 1 ist im Übergang zum Versorgungszentrum die Entwicklung von Reihen- und Doppelhäusern vorgesehen. Im übrigen Teil des Plangebietes ist die Errichtung von Einzelhäusern vorgesehen.



Abbildung 5: Städtebauliches Konzept, Variante 3

Die Gemeinde Bad Kleinen hat sich dafür entschieden, die städtebauliche Konzeptvariante 3 weiterzuverfolgen.

Bei der Erarbeitung des Bebauungsplanes auf Grundlage der Konzeptvariante 3 erfolgten Optimierungen bzgl. der verkehrlichen Erschließung. Der Gemeinde ist es ein Anliegen, den Garagenverein, der sich unmittelbar südlich im Bereich der „Kurzen Straße“ befindet, bei der Planung zu berücksichtigen. Das städtebauliche Konzept sah eine Überplanung der Fläche vor. Mit dem Bebauungsplan bleiben die Garagenanlagen jedoch erhalten und wurden daher aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes herausgenommen.

Darüber hinaus ist die Gemeinde bestrebt, weitere Gemeinbedarfsflächen bereitzustellen. Im Süden des Plangebietes, unmittelbar an den „Koppelweg“ angrenzend, befindet sich bereits heute ein Jugendclub, der einen aktiven Zulauf der ortsansässigen Jugendlichen erfährt. Westlich hiervon binden die Regionale Schule mit Grundschule sowie eine Kindertagesstätte an. Die sozialen Freizeitangebote sollen weiter ausgebaut werden. Im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 29

wird die Errichtung gemeinbedarflicher Strukturen östlich des vorhandenen Jugendclubs planungsrechtlich vorbereitet.

9. Begründung der einzelnen Festsetzungen

Nachfolgend werden die Festsetzungen aufgeführt. Dabei wird zwischen den zeichnerischen Festsetzungen in der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) unterschieden.

Die textlichen Festsetzungen sind mit dem Kürzel „TF“ bezeichnet. Die Verwendung des Kürzels in der Begründung dient einer einfachen Unterscheidung zwischen textlichen und zeichnerischen Festsetzungen.

9.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

9.1.1. Allgemeines Wohngebiet

Als Baugebiet werden für die Schaffung neuen Wohnraums Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Als Folge der getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden drei Allgemeine Wohngebiete (WA 1 bis WA 3) festgesetzt, die entsprechend unterschiedliche Festsetzungen beinhalten.

Die Gemeinde beabsichtigt, innerhalb des Plangebietes weiteren Wohnraum für die Bevölkerung bereitzustellen. Mit der Festsetzung von Allgemeinen Wohngebieten nach § 4 BauNVO werden folglich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines neuen Wohngebietes geschaffen. Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes ergibt sich aufgrund der angestrebten Nutzungsmischung. Die Allgemeinen Wohngebiete sollen vorrangig dem Wohnen dienen, aber auch nicht störende Handwerksbetriebe oder soziale Nutzungen sollen sich grundsätzliche ansiedeln können. Weitergehende Konkretisierungen der in den Baugebieten zulässigen Nutzungen erfolgen durch textliche Festsetzungen.

TF 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 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Damit ist auch die Errichtung von Ferienwohnungen nach § 13a BauNVO nicht zulässig.*

Die Unzulässigkeit der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO begründet sich in einem erhöhten Flächenbedarf entsprechender Nutzungen. Darüber hinaus erhöhen solche Nutzungen das Verkehrsaufkommen und stören folglich die Wohnruhe. Zudem sieht die Gemeinde eine Entwicklung solcher Nutzungen vorwiegend an günstigeren Standorten im Gemeindegebiet bzw. an Standorten, wo ähnliche Nutzungen bereits vorhanden sind.

Das städtebauliche Umfeld des Plangebietes ist von Dauerwohnen geprägt. Beherbergungseinrichtungen bzw. Ferienwohnungen sind im Südosten des Gemeindegebietes, im unmittelbaren Bereich um den Schweriner Außensee vorhanden. Die Gemeinde sieht, sofern der Bedarf besteht, die Entwicklung

touristischer Unterkünfte vorwiegend im Nahbereich des Schweriner Außensees. Die Errichtung von Ferienwohnungen nach § 13a BauNVO ist innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete daher unzulässig.

9.1.2. Sonstiges Sondergebiet „Versorgungszentrum“

Im Nordwesten des Plangebietes, unmittelbar an die Landesstraße L 031 („Wismarsche Straße“) angrenzend, wird zeichnerisch ein Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Versorgungszentrum“ festgesetzt.

Innerhalb des Gemeindegebietes von Bad Kleinen sind bereits Lebensmittelmärkte vorhanden. Zwei der bestehenden Nahversorger haben Erweiterungsabsichten an die Gemeinde herangetragen, die an den bestehenden Standorten nicht umsetzbar sind. Die Gemeinde ist bestrebt, den beiden Nahversorgern Entwicklungsmöglichkeiten planungsrechtlich vorzubereiten, um auch Kriterien als Grundzentrum gerecht zu werden. Die Lage des Plangebietes unmittelbar an der Landesstraße L 031 begünstigt die Ansiedlung der Nahversorger.

TF 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 Wärmeerzeugung 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.*

Die Festsetzung orientiert sich an dem Entwurf der Hochbauplanung. Gemäß der Hochbauplanung ist für die Errichtung des Vollsortimenters eine Verkaufsfläche von 1 500 m² vorgesehen. Für den südlich angrenzenden Discounter ist eine Verkaufsfläche von 1 000 m² geplant. Beide Lebensmittelmärkte weisen in der Hochbauplanung jeweils eine Erweiterungsfläche von 300 m² auf. Diese sind in der Festsetzung berücksichtigt. Die Kontingentierung der Verkaufsflächen dient der funktionalen Differenzierung des Versorgungsangebotes.

Des Weiteren beabsichtigt die Gemeinde in diesem Bereich neben Lebensmittelmärkten auch die Entwicklung weiterer, kleinflächiger Versorgungseinheiten ggf. in Form eines Imbisses o. Ä. planungsrechtlich zu ermöglichen.

9.1.3. Fläche für den Gemeinbedarf „Feuerwehr“

Im Westen des Plangebietes wird zeichnerisch eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ festgesetzt. Dem Prinzip der planerischen Zurückhaltung folgend, verzichtet die Gemeinde auf eine detailliertere Definition der Nutzungsmöglichkeiten und überlässt dies den nachgelagerten Genehmigungsverfahren.

9.1.4. Fläche für den Gemeinbedarf „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“

Im Südosten des Bebauungsplanes wird zeichnerisch eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ festgesetzt. Die sozialen Nutzungen sollen an die vorhandenen, gemeinbedarflichen Nutzungen im näheren Umfeld (u. a. Jugendclub) anknüpfen. Eine konkretes Nutzungskonzept für die Gemeinbedarfsfläche hat die Gemeinde Bad Kleinen derzeit noch nicht. Um hier ggf. künftig beabsichtigte soziale Nutzungen auf Ebene des Bebauungsplanes bereits auszuschließen, wird für die Festsetzung ebenfalls die planerische Zurückhaltung gewählt.

9.1.5. Grundflächenzahl

Die zulässige Grundfläche auf den Baugrundstücken wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt. In den festgesetzten Baugebieten werden verschiedene Grundflächenzahlen festgesetzt. Die differenziert festgesetzten Grundflächenzahlen begründen sich in der besonderen Art der baulichen Nutzung.

Für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 wird eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt. Für die beiden Allgemeinen Wohngebiete WA 2 und WA 3 wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Für das Sonstige Sondergebiet „Versorgungszentrum“ wird eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Innerhalb der beiden Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ und „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ wird jeweils eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung ermöglicht in Verbindung mit den angedachten Grundstücksgrößen innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete eine dem baulichen Umfeld entsprechende bauliche Ausnutzung der künftigen Baugrundstücke. Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung innerhalb des Sonstigen Sondergebietes ermöglicht eine größtmögliche bauliche Ausnutzung der Baugebietsfläche und orientiert sich zudem an dem Orientierungswert für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO.

Das Maß der baulichen Nutzung der beiden Gemeinbedarfsfläche ermöglicht in Verbindung mit der festgesetzten Größe der Gemeinbedarfsfläche eine großen baulichen Entwicklungsspielraum der geplanten Feuerwehr.

9.1.6. Zahl der Vollgeschosse

Für das Plangebiet werden unterschiedliche Zahlen der Vollgeschosse festgesetzt. Die Festsetzung zur Zahl der Vollgeschosse steht in Verbindung mit den festgesetzten Firsthöhen sowie der festgesetzten Art der baulichen Nutzung. Die Gemeinde beabsichtigt ein behutsames Einfügen der geplanten Bebauung in den Bestand.

Für das Allgemeine Wohngebiet WA 1, im Übergang zur freien Landschaft, ist die Errichtung von einem Vollgeschoss zulässig. Hier beabsichtigt die Gemeinden einen behutsamen Übergang in die freie Landschaft zu gewährleisten.

Für das Allgemeine Wohngebiet WA 2, im Süden des Plangebietes, ist die Errichtung von maximal zwei Vollgeschossen zulässig. Die Anzahl der Vollgeschosse orientiert sich in Verbindung mit der festgesetzten Firsthöhe an den bestehenden Einfamilienhäusern entlang der Stichstraße der „Wismarschen Straße“, die im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan als „Planstraße B“ ausgebaut wird.

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 3 ist ebenfalls die Errichtung von maximal zwei Vollgeschossen zulässig. Die Festsetzung orientiert sich an den umliegenden Gebäudehöhen und soll in Kombination mit der festgesetzten Firsthöhe des WA 3 eine verdichtete, aber dennoch dem Ortsbild angepasste Höhenentwicklung ermöglichen.

Für das Sonstige Sondergebiet „Versorgungszentrum“ wird eine zulässige Errichtung von einem Vollgeschoss festgesetzt. In Kombination mit der festgesetzten maximalen Firsthöhe dient die Festsetzung der Sicherstellung einer städtebaulich verträglichen Gebäudegröße. Aufgrund des großflächigen Nutzungsbedarfes würden mehrgeschossige Gebäude zu unverträglich hohen und volumenstarken baulichen Strukturen führen, die das Ortsbild beeinträchtigen würden.

In der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ ist die Errichtung von maximal zwei Vollgeschossen zulässig. Die Festsetzung orientiert sich an dem bestehenden Feuerwehrgebäude westlich des Plangebietes.

Für die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ ist die Errichtung von maximal zwei Vollgeschossen zulässig. Die Festsetzung dient der Sicherung einer funktionsgerechten Nutzung der künftigen sozialen Einrichtungen unter Berücksichtigung der umgebenden baulichen Strukturen.

9.1.7. Höhe baulicher Anlagen (Firsthöhen)

Innerhalb des Plangebietes werden unterschiedliche Höhen der baulichen Anlagen festgesetzt. Die Höhe baulicher Anlagen wird über die Festsetzung von maximalen Firsthöhen definiert. Die festgesetzten Firsthöhen orientieren sich an der Lage der jeweiligen Bauflächen innerhalb des Plangebietes sowie die weiteren Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung.

Für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 3 werden Firsthöhen von 8,50 m bis 11,5 m festgesetzt. Um einen behutsamen baulichen Übergang in die freie Landschaft zu gewährleisten wird für das WA 1, welches sich am Nordöstlichen Rand des Plangebietes befindet, eine maximale Firsthöhe von 8,50 m festgesetzt.

Die angrenzende Wohnbebauung, südwestlich des Plangebietes weist Firsthöhen um die 9,50 m auf. Für das WA 2, welches unmittelbar an den Bestand anknüpft wird eine Firsthöhe von 10,50 m als Höchstmaß festgesetzt. Die Bestandsgebäude in der „Kurzen Straße“ weisen Firsthöhen von ca. 6 m auf. Das Allgemeine Wohngebiet WA 2 ist durch einen neuen Grünzug in einer Breite von rund 40 m von den Bestandsgebäuden getrennt. Die Gemeinde sieht die künftige baulichen Höhenentwicklung in diesem Bereich aufgrund des grünen Puffers zum Bestand als vertretbar an.

Im Übergang zum geplanten Versorgungszentrum wird für das WA 3 eine maximal zulässige Firsthöhe von 11,5 m festgesetzt. Seitens der Gemeinde ist es denkbar hier eine, dem baulichen Umfeld entsprechenden, verdichtete bauliche Entwicklung zu ermöglichen.

Für das Sonstige Sondergebiet „Versorgungszentrum“ sowie die beiden Gemeinbedarfsflächen „Feuerwehr“ und „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ wird jeweils eine maximale Firsthöhe von 10 m festgesetzt.

TF 1.3 und 1.4. *Die Firsthöhe ist die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante (oberer Bezugspunkt). Für die Bestimmung der festgesetzten Firsthöhen gilt als unterer Bezugspunkt die mittlere Bestandshöhenlage der vom Gebäude überdeckten Geländeoberfläche.*

Bei Festsetzungen der Höhe baulicher Anlagen sind die erforderlichen Bezugspunkte zu bestimmen. Da die Topografie innerhalb des Plangebietes relativ eben ist, orientiert sich der untere Bezugspunkt jeweils auf das überbaute Baugrundstück.

9.2. Bauweise

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 29 wird mit Ausnahme des Sonstigen Sondergebietes eine offene Bauweise festgesetzt.

Die mit der offenen Bauweise in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 in Verbindung stehenden Hausformen unterscheiden sich in den drei Baugebieten. Für das Allgemeine Wohngebiet WA 1 werden als zulässige Hausform Einzelhäuser festgesetzt. In dem WA 2 sind neben Einzelhäusern auch die Hausform der Doppelhäuser zulässig. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 3 können Gebäude gemäß allen in § 22 Abs. 2 BauNVO zulässigen Hausformen errichtet werden.

Für das Sonstige Sondergebiet „Versorgungszentrum“ wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Festsetzung einer abweichenden Bauweise begründet sich in der geplanten Gebäudekubatur der geplanten Versorgungsmärkte. Die Gebäude weisen Gebäudelängen über 50 m auf, sodass die Festsetzung einer abweichenden Bauweise erforderlich wird.

9.3. Überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenzen)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

Für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 3 werden umlaufende Baugrenzen in einer Tiefe von 20 m sowie mit dem bauordnungsrechtlichen Mindestabstand von 3 m festgesetzt. Die Festsetzung von umlaufenden Baugrenzen ermöglicht einen größtmöglichen Anordnungsspielraum der künftigen Wohngebäude. Zudem wird der Tiefe von 20 m gewährleistet, dass die rückwärtigen Grundstücksflächen von Bebauung freigehalten werden und in diesem Bereich, den jeweiligen Wohnbaugrundstücken zugehörige Gärten entstehen. In Verbindung mit den jeweils festgesetzten Grundflächenzahlen von 0,3 und 0,4 entsteht so ein verträgliches Maß an überbaubarer Fläche.

Die überbaubare Grundstücksflächen der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ werden mittels einer umlaufenden Baugrenze mit dem bauordnungsrechtlichen Mindestabstand von 3 m festgesetzt. Der geplanten Feuerwehr sollen maximale Erweiterungsmöglichkeiten unter der Berücksichtigung der Belange des Nachbarschutzes zugestanden werden.

Für die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ wird die überbaubare Grundstücksfläche ebenfalls mittels einer umlaufenden Baugrenze festgesetzt. Bei der festgesetzten Baugrenze werden die vorhandenen Heckenstrukturen im Nordosten berücksichtigt und bleiben mit der Planung erhalten. Der bauordnungsrechtliche Mindestabstand von 3 m findet Berücksichtigung.

Für das Sonstige Sondergebiet „Versorgungszentrum“ wird die überbaubare Grundstücksfläche mit der Festsetzung von einer Baugrenze, orientiert an der Gebäudekubatur der Hochbauplanung festgesetzt. Die festgesetzte Baugrenze wird ebenfalls mit dem bauordnungsrechtlichen Mindestabstand von 3 m bzw. Richtung Osten mit einem Abstand von 8 m festgesetzt.

9.4. Stellplätze und Nebenanlagen

TF 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 Müllbehälter 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 Haupteinschließung des Grundstücks (Haupteingang des Wohngebäudes) zur zugehörigen Erschließungsstraße befindet.*

Um ein ansprechendes Siedlungsbild zu gewährleisten, sind die Vorgartenbereich des Allgemeinen Wohngebiete, mit Ausnahme einer Zuwegung zu den Gebäuden,

Stellplätzen, Carports und / oder Garagen unversiegelt zu belassen und gärtnerisch zu gestalten. Die Gemeinde verfolgt mit der Festsetzung das Ziel, ansprechende Vorgartenbereich zu schaffen.

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

Mit der Festsetzung soll eine Beeinträchtigung des Ortsbildes ausgeschlossen werden.

TF 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.*

Die Gemeinde ist bestrebt, die Verkehrsflächen möglichst von ruhendem Verkehr freizuhalten. Lediglich gekennzeichnete Parkbuchten sollen für den Besucherverkehr des Quartiers für den ruhenden Verkehrs zur Verfügung stehen. Ein Teilbereich der neuen Verkehrsflächen soll als geschwindigkeitsreduzierter Bereich hergestellt werden. Die künftigen Anwohner des Gebietes sollen diesen Bereich nicht nur als Erschließungsraum, sondern auch als Begegnungsraum nutzen. Um die Bereiche möglichst attraktiv herzustellen und um ein ansprechendes Siedlungsbild zu erzielen, sind die Flächen von parkenden Autos freizuhalten.

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

Mit der Festsetzung verfolgt die Gemeinde das Ziel, eine geordnete Parkplatzsituation des künftigen Versorgungszentrums zu ermöglichen.

9.5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

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

Mit der Festsetzung soll die um Umfeld bestehende, kleinteilige Wohnstruktur aufgegriffen werden. Das Allgemeinen Wohngebiet WA 1 befindet sich im Übergang zur freien Landschaft. Mit der Festsetzung beabsichtigt die Gemeinde, gerade in unmittelbarer Nähe zur freien Landschaft, einen hohen Durchgrünungsgrad der künftigen Baugrundstücke zu ermöglichen.

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

Die Gemeinde erachtet die Errichtung von max. 2 Dauerwohnungen je Wohngebäude im Übergang zur vorhandenen Wohnbebauung als eine vertretbare bauliche Entwicklung. Die maßstäbliche Struktur des städtebaulichen Umfeldes soll mit der Festsetzung aufgegriffen werden.

9.6. Verkehrsflächen

Der Bebauungsplan stellt die geordnete verkehrsmäßige Erschließung der vorgesehenen Baugrundstücke dar und sichert gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB die öffentlichen Straßenverkehrsflächen.

Das Plangebiet wird über einen Ausbau des bestehenden dreiarmigen Kreuzungspunktes „Wismarsche Straße / An d. Feldhecke“ zu einer vierarmigen Kreuzung verkehrlich erschlossen. Die neue „Planstraße A“ bindet im Südosten an den „Koppelweg“ an. Die „Planstraße A“ stellt die Haupteerschließung des Plangebietes dar und wird in einer Breite von 14,60 m ausgebaut. Für die „Planstraße A“ ist ein beidseitiger Fußweg in einer Breite von 2,30 m bzw. 2,55 m vorgesehen. Hieran binden einseitig Parkbuchten in einer Tiefe von 2,25 m an. Die Fahrbahn wird in einer Breite von 6,50 m hergestellt. Entlang der Parkbuchten ist zur Durchgrünung der Verkehrsfläche die Anpflanzung von Bäumen vorgesehen. Innerhalb der „Planstraße A“ sind mindestens 13 Bäume zu pflanzen. Die Lage der Parkbuchten sowie die Baumstandorte können entsprechend der örtlichen Erfordernisse der Erschließung der künftigen Grundstücke verschoben werden.

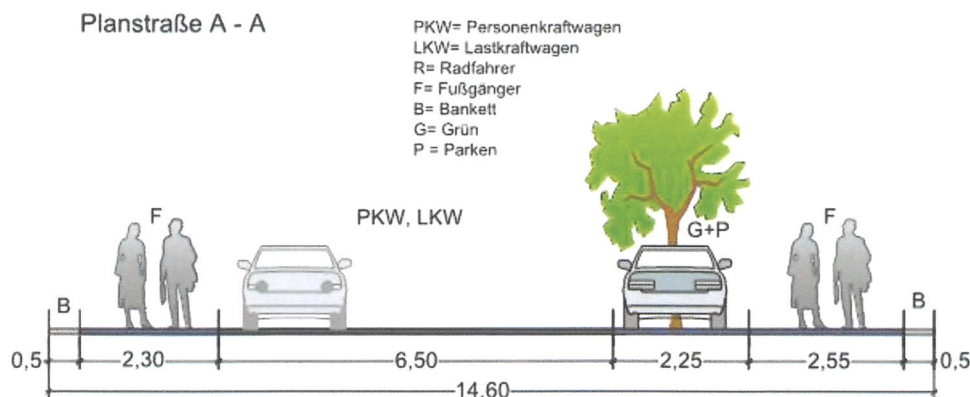


Abbildung 6: Straßenquerschnitt der Planstraße A, ohne Maßstab

Mit dem geplanten Ausbau zu einem vierarmigen Knotenpunkt bindet die „Planstraße A“ an die Landesstraße L 031 an. Zuständige Behörde für die Landesstraße L 031 ist das Straßenbauamt Schwerin. Im Vorfeld der frühzeitigen Beteiligung erfolgte daher bereits eine Abstimmung mit dem Straßenbauamt. Mit Schreiben vom 12.12.2025 übermittelte das Straßenbauamt Schwerin der Gemeinde Bad Kleinen eine erste Stellungnahme zur fachlichen Einschätzung bzgl. des geplanten Ausbaus der Landesstraße L 031 zu einem vierarmigen Knotenpunkt. Das Straßenbauamt wies u. a. darauf hin, dass für die geplante Anbindung der „Planstraße A“ an die Landesstraße L 031 eine Verkehrsuntersuchung, einschließlich

einer Knotenpunktabwägung, durchzuführen ist. Darüber hinaus wurden Hinweise zur Ausgestaltung der „Planstraße A“ gegeben. Das Straßenbauamt Schwerin wies zudem darauf hin, dass eine weitere Anbindung an die Landesstraße L 031 zu versagen ist. Im weiteren Planverfahren wird durch ein Ingenieurbüro die Erschließungsplanung erarbeitet. Die Ergebnisse sowie u. a. die Verkehrsuntersuchung werden in den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 29 eingearbeitet.

Mit der geplanten Anbindung der neuen „Planstraße A“ an den bestehenden „Koppelweg“ ist das Plangebiet zukünftig auch über die „Hauptstraße“, die in West-Ost-Richtung durch das Gemeindegebiet verläuft, verkehrlich erschlossen. Der „Koppelweg“ stellt derzeit eine Sackgasse dar und ist lediglich im südlichen Bereich ausgebaut. Neben der verkehrlichen Anbindung an den „Koppelweg“ ist im nördlichen Bereich ebenfalls die Entwicklung weiterer gemeinbedarftlicher Einrichtungen mit dem Bebauungsplan vorgesehen. Im Zuge der Planung wird folglich ein Ausbau des „Koppelweges“ erforderlich.

An die „Planstraße A“ binden wiederum zwei Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung an („Planstraße B“ und „Planstraße C“). Die beiden Planstraßen erschließen die südlichen bzw. nordwestlichen Allgemeinen Wohngebiete. Um den Wohncharakter der Allgemeinen Wohngebiete zu stärken, werden die beiden Verkehrsräume („Planstraße B“ und „Planstraße C“) mit der Zweckbestimmung „Geschwindigkeitsreduzierter Bereich“ festgesetzt.

Mit der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Geschwindigkeitsreduzierter Bereich“ im Südwesten des Bebauungsplanes („Planstraße B“) erfolgt zudem ein Ausbau des bisherigen Stichweges „Wismarsche Straße 25, 27, 29, 31“. Die „Planstraße B“ wird in einer Breite von 6,00 m sowie als Mischverkehrsfläche hergestellt.

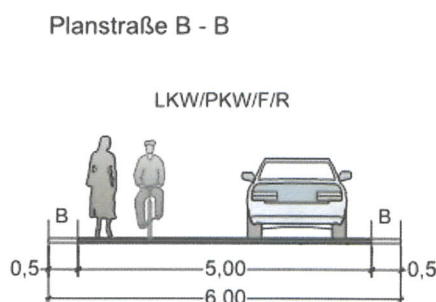


Abbildung 7: Straßenquerschnitt der Planstraße B, ohne Maßstab

Die Allgemeinen Wohngebiete im Süden bzw. Südosten des Bebauungsplanes Nr. 29 werden über eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Geschwindigkeitsreduzierter Bereich“ verkehrlich erschlossen. Die Verkehrsfläche bindet als Ringstraße („Planstraße C“) an die „Planstraße A“ an. Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung wird in einer Breite von 8,50 m hergestellt. Für die Fahrbahn ist eine Ausbaubreite von 5,00 m als Mischverkehrsfläche vorgesehen. Um die Wohnqualität zu erhöhen, sind innerhalb der „Planstraße C“ mindestens 10 Bäume zu pflanzen. Die dargestellten Baumstandorte in der Planzeichnung können entsprechend den örtlichen Erfordernissen der Erschließung und Grundstückszuwegung verschoben werden.

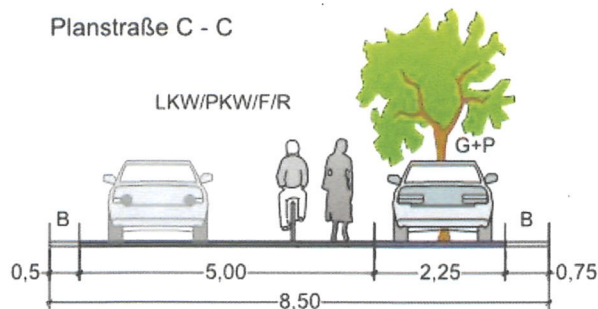


Abbildung 8: Straßenquerschnitt der Planstraße C, ohne Maßstab

Der Bebauungsplan sieht im Süden die Errichtung einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ vor. Um die Grünfläche für künftige Nutzer erlebbar zu machen, wird ein Fußwegenetz innerhalb der Grünfläche festgesetzt. Über die Wegeverbindung besteht zukünftig die Möglichkeit, beispielsweise die Feuerwehr oder das geplante Versorgungszentrum im Nordwesten des Plangebietes aus Richtung „Koppelweg“, auf kurzem und grünem Weg, fußläufig zu erreichen.

Um die zukünftige Wohnqualität der Allgemeinen Wohngebiete weiter zu fördern, ist der Verkehrsraum, mit Ausnahme der festgesetzten Parkbuchten für Besucherverkehr, von privaten Stellplätzen freizuhalten. Die erforderlichen Stellplätze der künftigen Baugrundstücke innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind auf den jeweiligen privaten Grundstücken nachzuweisen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 29 sind Grundstückszufahrten, Stellplätze und deren Zufahrten sowie fußläufige Wegeverbindungen in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen. Dafür können z. B. Schotterrasen, Rasengitter, Fugenpflaster, versickerungsfähiges Pflaster oder wassergebundene Decke verwendet werden. Damit wird der zusätzliche Versiegelungsgrad auf ein Minimum beschränkt. Die Herstellung von neuen Asphalt- und Betonflächen für Stellplatzflächen, Grundstückszufahrten sowie öffentliche Fußwegverbindungen soll ausgeschlossen werden.

9.7. Grünordnerische Festsetzungen

Die textlichen Festsetzungen zu 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 sind dem Umweltbericht, als gesonderter Teil der Begründung zu entnehmen.

9.8. Örtliche Bauvorschriften

Nach § 9 Abs. 4 BauGB können auf Landesrecht beruhende Regelungen als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden. In § 86 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) hat das Land Mecklenburg-Vorpommern abschließend definiert, welche örtlichen Bauvorschriften in einen Bebauungsplan aufgenommen werden können. Besondere Anforderungen an

die äußere Gestaltung baulicher Anlagen können auf der Rechtsgrundlage des § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V getroffen werden. Von dieser Möglichkeit wird in dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 29 Gebrauch gemacht.

Die Festsetzungen zu den örtlichen Bauvorschriften sind in Anlehnung an die umgebende Bebauung getroffen worden. Zusammen mit den Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung sollen die örtlichen Bauvorschriften eine an das städtebauliche Umfeld angepasste Gestaltung gewährleisten, ohne jedoch die gestalterischen Möglichkeiten zu sehr einzuschränken.

TF 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 Metaldachflächen ist unzulässig. Die Dachform, -neigung und -eindeckung von Nebenanlagen können abweichen. Die Ausbildung eines Gründaches ist ebenso zulässig.*

TF 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.*

Die Festsetzungen zur Dachgestaltung spannen einen breiten Gestaltungsbogen, um den künftigen Grundstückseigentümern hier einen gewissen Gestaltungsspielraum zu ermöglichen.

TF 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.*

TF 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.*

Aus energiepolitischen Gründen werden Festsetzungen zur zulässigen Errichtung von Solaranlagen auf den Dachflächen der Gebäude getroffen. Um eine Blendwirkung für die Nachbarschaft auszuschließen, sind Solarmodule mit einer Antireflexionsbeschichtung zu verwenden.

- TF 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.*

Die Überdachung der Parkplatzflächen des Sonstigen Sondergebietes ermöglicht eine flächensparende Doppelnutzung gemäß § 1a Abs. 2 BauGB, reduziert die Aufheizung großflächiger versiegelter Flächen, verbessert das Mikroklima, trägt zur Erzeugung regenerativer Energie und zur Versorgung von Ladeinfrastruktur für emissionsarme Mobilität bei.

- TF 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.*

Die Festsetzung zur Außenwandgestaltung der Allgemeinen Wohngebiete spannt einen breiten Gestaltungsbogen, um den künftigen Grundstückseigentümern hier einen gewissen Gestaltungsspielraum zu ermöglichen.

- TF 5.7** *Die Verwendung von reflektierenden Dach- oder Fassadenmaterialien ist mit Ausnahme von Glasflächen unzulässig.*

Um Blendwirkungen auf die Nachbarschaft auszuschließen wird die Verwendung von reflektierenden Dach- und Fassadenmaterialien für unzulässig erklärt.

- TF 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.*

- TF 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.*

Um ein ansprechendes Siedlungsbild zu wahren, werden die Festsetzungen zur Einfriedung von Baugrundstücken sowie Werbeanlagen innerhalb des Sonstigen Sondergebietes getroffen.

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

Bei der Gestaltung von Baugebieten spielt der Natur- und Artenschutz eine immer wichtigere Rolle. Zur Förderung des Natur- und Artenschutzes wird die Farbtemperatur von Außenbeleuchtungen innerhalb des Plangebietes begrenzt.

- TF 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.*

Die Festsetzung weist auf den Paragraphen zu Ordnungswidrigkeiten der Landesbauordnung M-V hin.

9.9. Hinweise ohne Normcharakter

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.

Der Hinweis dient dazu, die zukünftigen Bauherren auf die Verpflichtungen und Bestimmungen des Denkmalschutzgesetz von Mecklenburg-Vorpommern bei Eingriffen in den Boden aufmerksam zu machen.

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 Bauarbeiten 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).

Die Hinweise dienen dazu, die zukünftigen Bauherren auf mögliche Vorbelastungen innerhalb des Plangebietes aufmerksam zu machen und den Umgang mit solchen im Rahmen der Bauausführung.

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 schützen. Pflegeschnitte sind zulässig und zur Einhaltung der Verkehrssicherungspflicht fachgerecht auszuführen. Zur Fällung geschützter Einzelbäume ist eine Ausnahmegenehmigung (§18 Abs 3 NatSchAG M-V) bei der zuständigen unteren Naturschutzbehörde einzuholen. Innerhalb der Wurzelschutzbereiche sind alle Handlungen untersagt, die zu ihrer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung führen können. Innerhalb der festgesetzten Wurzelschutzbereiche sind die Errichtung von baulichen Anlagen sowie Aufschüttungen und Abgrabungen unzulässig.

Im Zuge der Baudurchführung sind geeignete Baumschutzmaßnahmen durchzuführen. Der Schutz der Gehölzbestände gegen Anfahrsschäden, Verdichtung im Wurzelbereich, Beschädigung des Stammes und der Rinde durch Fahrzeuge, Baumaschinen und sonstigen Bauvorgängen erfolgt durch geeignete Stammschutzmaßnahmen. Die stammnahen Wurzelbereiche sind außerhalb des Baufeldes nicht durch Bautechnik zu befahren bzw. durch Baustelleneinrichtungen und Ablagerungen zu belasten. Die fachgerechten Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen der Bäume sind nach aktuellen Standards durchzuführen.

Innerhalb der Wurzelschutzbereiche (Kronentraufbereich zzgl. 1,5 m) sind alle Handlungen untersagt, die zu ihrer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen

Beeinträchtigung führen können. Pflegeschnitte sind zulässig und zur Einhaltung der Verkehrssicherungspflicht fachgerecht auszuführen.

Die Hinweise dienen dazu, die zukünftigen Bauherren auf die Verpflichtungen und Bestimmungen des Naturschutzausführungsgesetzes von Mecklenburg-Vorpommern im Hinblick auf den Baumbestand innerhalb des Plangebietes aufmerksam zu machen.

Bodenschutz

Bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Bodenaushub, insbesondere Mutterboden, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten, vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen und an Ort und Stelle wieder zu verwerten oder einer Wiederverwertung zuzuführen.

Die Baustelleneinrichtungen sind auf das notwendige Maß zu beschränken. Grünflächen sind während der Hochbaumaßnahmen und Herstellung von Flächenbefestigungen durch einen ortsfesten Bauzaun vor Verdichtung und Verschmutzung zu schützen. Baubeginn anderer Arbeiten ist erst nach Fertigstellung dieses Bauzauns zulässig. Nach Beendigung der Bauarbeiten sind baubedingte Beeinträchtigungen (wie Bodenverdichtung, Fahrspuren, Fremdstoffreste) zurückzunehmen. Bauschutt und Müllablagungen sind ordnungsgemäß zu entsorgen bzw. einer Wiederverwertung zuzuführen.

Die Hinweise dienen dazu, die zukünftigen Bauherren auf die Verpflichtungen und Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes bei Eingriffen in den Boden aufmerksam zu machen.

Kompensationsmaßnahmen

Durch den Eingriff in Natur und Landschaft ergibt sich ein Kompensationsdefizit von 127 177 m² Eingriffsflächenäquivalenten (EFÄ). Das Kompensationsdefizit kann durch den Ankauf von Ökopunkten in der betroffenen Landschaftszone 4 „Höhenrücken und Mecklenburgische Seenplatte“ sowie über externe Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen werden. Die Art des Ausgleichs des ermittelten Kompensationsdefizits erfolgt im Rahmen der Entwurfserarbeitung.

Der Hinweis dient dazu, der Gemeinde sowie der unteren Naturschutzbehörde den mit dem Eingriff in Natur und Landschaft verbundenen Ausgleich (Kompensation), der im Umweltbericht genau ermittelt wurde, übersichtlich darzustellen.

Sonstige Hinweise

Die in der Satzung genannten DIN-Normen und Regelwerke können im Bauamt des Amtes Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen, Am Wehberg 17, 23972 Dorf Mecklenburg, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

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

10. 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.

Das Plangebiet ist überwiegend von Wohnbebauung sowie landwirtschaftlichen Nutzflächen umgeben. Westlich grenzt unmittelbar die Landesstraße L 031 („Wismarsche Straße“) an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 29 an.

Landwirtschaftliche Einsatztage und ggf. -nächte, z. B. zur Erntezeit, sowie gelegentliche Geruchsbelästigungen durch das Ausbringen von Gülle sind im ländlichen Raum von den Anwohnern zu tolerieren.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 29 wird die planungsrechtliche Voraussetzung u. a. für die Errichtung eines Versorgungszentrums sowie die Errichtung eines neuen Feuerwehrgebäudes geschaffen. Mit den Planungsabsichten der Gemeinde gehen Immissionen einher, die im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 29 zu ermitteln und ggf. über entsprechende Festsetzungen in Bebauungsplan zu berücksichtigen sind. Zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 29 wird daher ein Lärmgutachten mit den auf das Plangebiet einwirkenden sowie von dem Plangebiet ausgehenden Immissionen erarbeitet. Die Ergebnisse werden in den Entwurf des Bebauungsplanes eingearbeitet.

11. Flächenbilanz

Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 29 beträgt rund 11,5 ha. Die Fläche unterteilt sich folgendermaßen:

Tabelle 1: Flächenbilanz

Flächennutzung	Flächengröße in m ² (gerundet)
Allgemeine Wohngebiete	51 400
Sonstiges Sondergebiet „Versorgungszentrum“	19 200
Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr“	7 200
Gemeinbedarfsfläche „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“	5 000
Grünflächen davon	14 040
Straßenbegleitgrün	190
Parkanlage	8 600
Abschirmgrün	2 200
Hausgarten	700

Satzung der Gemeinde Bad Kleinen über den Bebauungsplan Nr. 29
 „Versorgungszentrum, Feuerwehr und Wohnen Nordost“ – Vorentwurf

Wall	1 150
Hecke	1 200
Verkehrsflächen	12 200
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – geschwindigkeitsreduzierter Bereich	4 200
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Fußweg	2 400
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Radweg	170
Plangebiet, Summe	115 810

Gemeinde Bad Kleinen, den 24.03.2026

Wolke

Der Bürgermeister