

Stadt Klütz

Beschlussvorlage

BV/02/22/197

öffentlich

Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17a der Stadt Klütz Hier: Erörterung der Anforderungen für den Satzungsbeschluss

<i>Organisationseinheit:</i> Bauwesen <i>Bearbeiter:</i> Antje Burda	<i>Datum</i> 18.08.2022 <i>Verfasser:</i> Maria Schultz
---	--

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Bauausschuss der Stadt Klütz (Vorberatung)	01.09.2022	Ö
Hauptausschuss der Stadt Klütz (Vorberatung)	19.09.2022	N
Stadtvertretung Klütz (Entscheidung)	04.10.2022	Ö

Sachverhalt:

Für die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 17a, Satzung über die 1. Änderung, sind Anforderungen für die abschließende Erstellung zu erfüllen.

Umfassende Abstimmungen mit den Vorhabenträgern und beteiligten technischen Planern fanden am 04.09.2019 statt. Zwischenzeitlich wurden die Erkenntnisse über die Baugrundsondierungen und die Altlastenerkundungen ausgetauscht. Im Zusammenhang mit der Altlastensanierung ergeben sich erhebliche Mehraufwendungen. Im Rahmen einer Gegenüberstellung sollen die Mehraufwendungen für die ggf. Altlastenberäumung im Vergleich zur Wertentwicklung des Grundstückes in das Verhältnis gesetzt werden.

Für die Bewertung liegen die Aufwendungen für die Beachtung des Baugrundes und für die Bewertung der Altlasten vor.

Neben diesem wirtschaftlichen Belang sind insbesondere planungsrelevante Belange zu berücksichtigen.

Da eine technische Planung nicht weitergehend vorliegt, wird eine aktueller Lage- und Höhenplan seitens eines Vermessungsbüros, der für die Höhenfestsetzungen genutzt werden soll, vorbereitet.

Um Aussagen für die Höhenlage weitergehend zu präzisieren und Sicherheit für die zukünftigen Standorte zu erhalten, wird eine Vorplanung mit der Festlegung von Gradienten für die Höhenlage der Straße empfohlen. Die Höhenfestsetzung, die von den Grundzügen her Vorgaben für zukünftige Entscheidungen trifft, könnte auch mit einem entsprechenden Spielraum vorgesehen werden; dann kann über die Bestimmung der Gradienten verzichtet werden.

Im Rahmen des Konzeptes können die Zielsetzungen weiterhin aufrechterhalten werden.

Für die Wendeanlage ist die zur Verfügung stehende Fläche zu nutzen. Grunderwerb über die Flächen der Stadt hinaus ist nicht vorgesehen. Bei der Herstellung der Wendeanlage sind die Anforderungen der Trinkwasserschutzzone zu beachten.

Die Anforderungen des anfallenden Oberflächenwassers sind abzustimmen. Hier ist davon auszugehen, dass bisher vorliegende Fremdeinleiter in die Wiesen ihren Anschluss über die Schloßstraße realisieren müssten.

Die erforderlichen Rodungsanträge werden gemäß dem nunmehr vorliegenden Konzept berücksichtigt. Dabei wird beachtet, dass die Zuordnung der privaten Grünflächen an der Bahn zu den Baugrundstücken erfolgt.

Vor Satzungsbeschluss wird ein Erschütterungsgutachten erstellt. Die Bearbeitungen hierfür laufen.

Die Frage der Bahnbelange mit der Entwidmung von Flächen bzw. der Herstellung der Vereinbarkeit mit den Zielen des Planes ist abschließend zu regeln.

Grundlage sind die Erörterungen vom 04.09.2019 und die Zusammenstellungen des Planungsbüro Mahnel vom 14.02.2022.

Die Stadt Klütz ist davon ausgegangen, dass die Grundlagen für den Satzungsbeschluss im Rahmen der Erschließungsplanung durch den zukünftigen Erwerber getragen werden. Da dieses mittlerweile nicht mehr vorgesehen ist, werden die Aufwendungen im Grundstückserwerb durch Ergänzung der Vertragssituation berücksichtigt bzw. sollen berücksichtigt werden. Hierzu gehört ebenso eine vergleichende Betrachtung zwischen den erhöhten Aufwendungen durch die Beräumung von Altlasten und der ggf. veränderten Bewertung des Grundstückspreises.

Beschlussvorschlag:

1. Voraussetzung für den Satzungsbeschluss über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17a ist die Klärung der Bahnbelange im Zusammenhang mit der Entwidmung oder Verfügbarkeit der Flächen zur Realisierung der Vorhaben.
2. Der Lage- und Höhenplan ist für die verbindliche Regelung der Höhenfestsetzungen und für technische Vorplanungen erforderlich und zu erstellen.
3. Ein Erschütterungsgutachten ist zu erstellen. Die Ergebnisse fließen in Vorgaben für

die zukünftige Bebauung mit ein.

ENTWEDER

4. Eine technische Vorplanung soll vor Satzungsbeschluss erstellt und insbesondere für die Höhenfestsetzungen genutzt werden. Kostenübernahme durch die Stadt (nach Angebotsvorlage).

ODER

5. Auf eine technische Vorplanung vor Satzungsbeschluss wird verzichtet. Die Höhenfestsetzungen erfolgen auf der Grundlage des Lage- und Höhenplanes.

Finanzielle Auswirkungen:

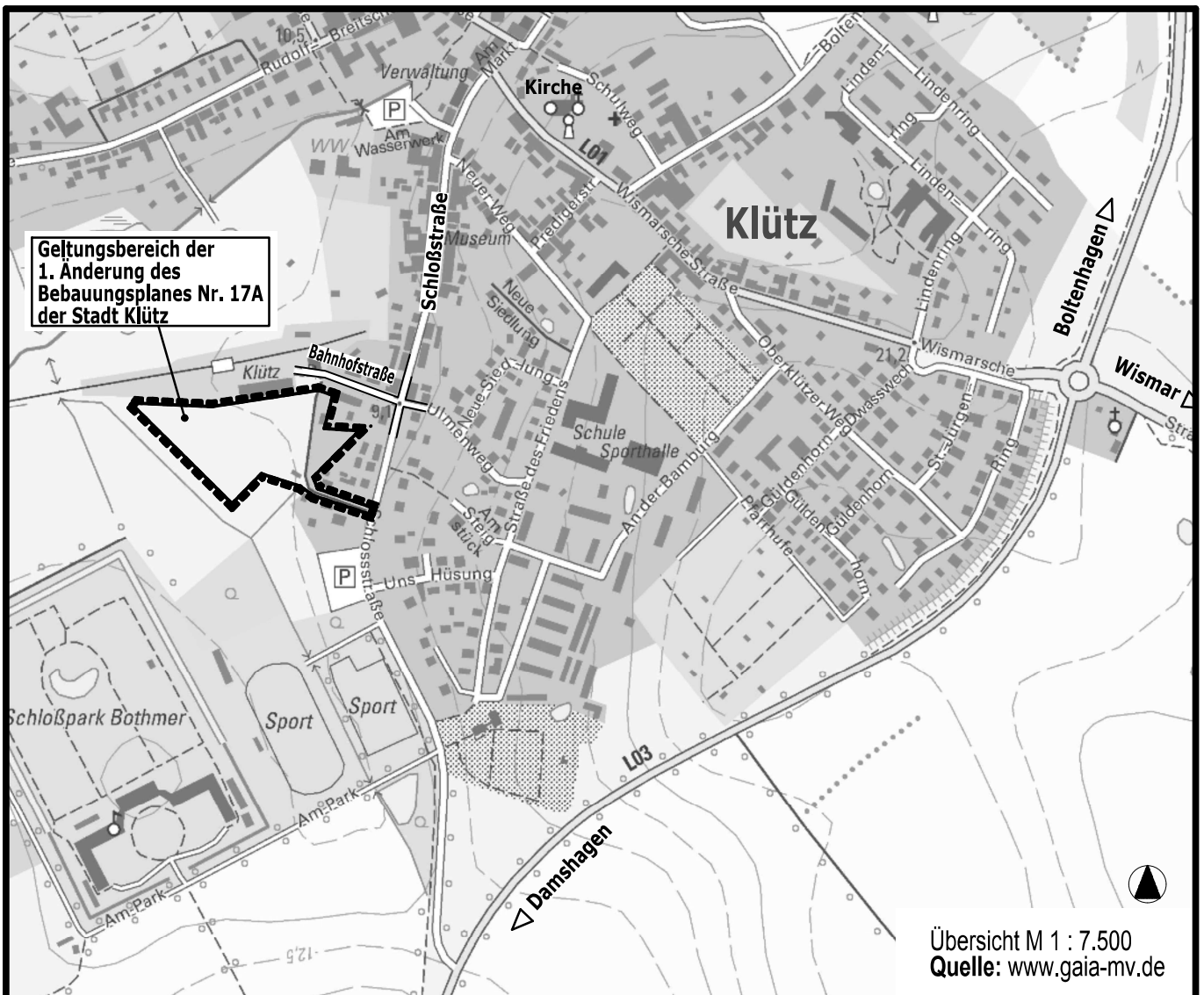
Beschreibung (bei Investitionen auch Folgekostenberechnung beifügen - u.a. Abschreibung, Unterhaltung, Bewirtschaftung)	
x	Finanzierungsmittel im Haushalt vorhanden.
x	durch Haushaltsansatz auf Produktsachkonto: 2/ 51101/ 56255000
	durch Mitteln im Deckungskreis über Einsparung bei Produktsachkonto:
	über- / außerplanmäßige Aufwendung oder Auszahlungen
	unvorhergesehen <u>und</u>
	unabweisbar <u>und</u>
	Begründung der Unvorhersehbarkeit und Unabweisbarkeit (insbes. in Zeiten vorläufiger Haushaltsführung auszufüllen):
Deckung gesichert durch	
	Einsparung außerhalb des Deckungskreises bei Produktsachkonto:
	Keine finanziellen Auswirkungen.

Anlage/n:

1	Anlage-1_d2019-02-15KlutzB17a_Entwurf_A3A4 öffentlich
2	Anlage-2_d2018-12-17Text-TeilB_Entw öffentlich
3	Anlage-3_d2018-12-17-Klutz-1AeB17A-BG-Entw+DB öffentlich
4	Anlage-4_QUOTATION X1827_002.A001 nichtöffentlich

SATZUNG

ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 17A DER STADT KLÜTZ FÜR DAS GEBIET AM BAHNHOF IM VERFAHREN GEMÄß § 13B BAUGB



Planungsbüro Mahnel
Rudolf-Breitscheid-Straße 11 Tel. 03881/7105-0
23936 Grevesmühlen Fax 03881/7105-50

Planungsstand: 17. Dezember 2018

ENTWURF

SATZUNG ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 17A DER STADT KLÜTZ FÜR DAS GEBIET AM BAHNHOF

LAGE AUF DEM LUFTBILD

Geltungsbereich der Satzung
über den Bebauungsplan Nr. 17a
SATZUNG - 13. Juli 2009

Bahnhofstraße

Schlossstraße

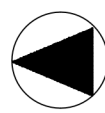
Geltungsbereich der Satzung
über die 1. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 17a

SATZUNG ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 17A DER STADT KLÜTZ FÜR DAS GEBIET AM BAHNHOF

TEIL A - PLANZEICHNUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Geltungsbereich der Satzung
über den Bebauungsplan Nr. 17a
SATZUNG - 13. Juli 2009



M 1 : 1.000

Die Planzeichnung -Teil A- des Bebauungsplanes gilt nur im Zusammenhang mit den textlichen Festsetzungen -Teil B-.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen

Erläuterung

Rechtsgrundlagen

I. FESTSETZUNGEN



ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Allgemeine Wohngebiete

Par. 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Par. 4 BauNVO

0,35

II

II

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Grundflächenzahl, GRZ z.B. 0,35

Par. 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Par. 16 bis 21a BauNVO

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Zahl der Vollgeschosse, zwingend

BAUWEISE, BAUGRENZEN, STELLUNG BAULICHER ANLAGEN

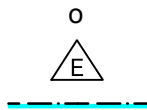
offenen Bauweise

Par. 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Par. 22 und 23 BauNVO

nur Einzelhäuser zulässig

Baugrenze



VERKEHRSFLÄCHEN

Par. 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



Verkehrsberuhigter Bereich - öffentliche Verkehrsfläche



Verkehrsberuhigter Bereich - private Verkehrsfläche



Straßenbegleitgrün



ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN SOWIE BINDUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, UND STRÄUCHERN

Par. 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Anpflanzgebot für Bäume

Par. 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB



GRÜNFLÄCHEN

Par. 9 (1) 15 BauGB

Grünfläche



private Grünfläche



Parkanlage



Wiese

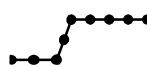


SONSTIGE PLANZEICHEN

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

Par. 1 Abs. 4 BauNVO

Par. 16 Abs. 5 BauNVO

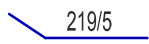



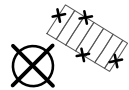



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17a der Stadt Klütz


Par. 9 Abs. 7 BauGB



II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

	Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer
	vorhandenes Gebäude
	in Aussicht genommene Grundstücksteilung
	Bemaßung in Meter
	künftig entfallende Darstellung, z.B. Baum, Gebäude
	Geltungsbereich der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 17a der Stadt Klütz

NUTZUNGSSCHABLONE

Teilgebiete mit lfd. Nr.	WA1 + WA2
Art der Nutzung	WA - Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO
GRZ-Grundflächenzahl	0,35
Bauweise	

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im amtlichen Bekanntmachungsblatt am erfolgt.
2. Die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17A erfolgt gemäß § 13b BauGB mit Einbeziehung von Außenbereichsflächen als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren. In der Bekanntmachung wurde gemäß § 13a Abs. 3 BauGB darauf hingewiesen, dass die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17A im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung erfolgen soll. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung im Bauamt während der angegebenen Zeiten in der Zeit vom bis zum unterrichten und äußern kann.
3. Die Stadtvertretung hat am den Entwurf der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17A mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
4. Der Entwurf der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17A, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften sowie die zugehörige Begründung haben in der Zeit vom bis zum im Amt während der angegebenen Zeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Der Inhalt der Bekanntmachung über die Auslegung der Planentwürfe sowie die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter www.kluetzer-winkel.de/bekanntmachungen/index.php ins Internet eingestellt.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Veröffentlichung im amtlichen Bekanntmachungsblatt am ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde darauf hingewiesen, dass nicht innerhalb der öffentlichen Auslegungsfrist abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, sofern die Stadt Klütz deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes nicht von Bedeutung ist. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden über die Öffentlichkeitsbeteiligung unterrichtet.
5. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB aufgefordert worden. Da Belange der Nachbargemeinden nicht berührt sind, wird eine Beteiligung der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB nicht durchgeführt.

Klütz, den

(Siegel)

.....
Bürgermeister

6. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17A am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob anhand der rechtsverbindlichen Liegenschaftskarte (ALKIS-Präsentationsausgabe) erfolgte. Regressansprüche können hieraus nicht abgeleitet werden.

....., den

(Stempel)

.....
Unterschrift

7. Die Stadtvertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit, die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Stellungnahmen der Nachbargemeinden am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
8. Die Stadtvertretung hat die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17A bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften am als Satzung beschlossen.
Die Begründung zur Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17A wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom gebilligt.

Klütz, den

(Siegel)

.....
Bürgermeister

9. Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17A, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften wird hiermit ausgefertigt.

Klütz, den

(Siegel)

.....
Bürgermeister

10. Der Beschluss über die Satzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17A und die örtlichen Bauvorschriften durch die Stadtvertretung sowie die Internetadresse und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Sprechstunden von allen an der Planung Interessierten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Veröffentlichung im am
ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit der Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf Fälligkeiten und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) und weiter auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg – Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777) hingewiesen worden.
Die Satzung ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Klütz, den

(Siegel)

.....
Bürgermeister

SATZUNG

ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 17A DER STADT KLÜTZ FÜR DAS GEBIET AM BAHNHOF

GEMÄSS § 13b BauGB I. VERB. MIT § 10 BauGB UND § 86 LBauO M-V

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), und der Landesbauordnung M-V (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 05. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Klütz am folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17A für das Gebiet am Bahnhof, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften, erlassen.

TEIL B - T E X T

ZUR SATZUNG ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 17A DER STADT KLÜTZ FÜR DAS GEBIET AM BAHNHOF

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 4 BauNVO, § 1 Abs. 4 und 6 BauNVO)

- 1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig:
- Wohngebäude,
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- 1.2 In den Allgemeinen Wohngebieten sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen,
 - Gartenbaubetriebe und
 - Tankstellen
- gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit ausgeschlossen.

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16- 20 BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO darf die maximal zulässige Grundflächenzahl durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 50 v.H. überschritten werden.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Der festgesetzte Erdgeschossfußboden (Fertigfußboden) dient als Bezugshöhe für die Festsetzung der oberen Bezugspunkte.

Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird durch Festsetzung der maximalen Trauf- und Firsthöhe bestimmt.

Die Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Dachhaut mit dem aufstrebenden traufseitigen Mauerwerk. Die festgesetzte Traufhöhe gilt nicht für Traufen von Dachaufbauten und Dacheinschnitten sowie für Nebengiebel und Krüppelwalm der Hauptgebäude. Die Traufhöhe wird mit maximal 4,50 m bzw. 6,50 m über dem Erdgeschossfußboden festgesetzt.

Die Firsthöhe ist der Schnittpunkt der Dachaußenhautflächen. Die Firsthöhe wird mit maximal 9,50 m über dem Erdgeschossfußboden festgesetzt.

3. HÖHENLAGE (§ 9 Abs. 3 BauGB)

- 3.1 Für die Baugebiete gilt als unterer Bezugspunkt die mittlere Fahrbahnhöhe der Erschließungsstraße, die in die Wendeanlage mündet.

Oder:

- 3.2 Als unterer Bezugspunkt für die Höhenlage in den Baugebieten gilt:
- Der Bezugspunkt für die Höhenlage ist aufgrund der Höhenpunkte der Planzeichnung des Bebauungsplanes im unbeeinträchtigten Zustand zu ermitteln (natürliche Geländeoberfläche).
 - Der Bezugspunkt ist gleich der mittleren Geländehöhe des überbauten Grundstücksteils. Die mittlere Geländehöhe ist unter Berücksichtigung der Höhenlagen der Eckpunkte des jeweiligen Gebäudes zu ermitteln.

- 3.3 Die konstruktive Sockelhöhe darf maximal 0,6 m über dem unteren Bezugspunkt liegen. Das Maß der konstruktiven Sockelhöhe bezieht sich auf den vertikalen Abstand zwischen der Erdgeschossfußbodenoberkante und dem unteren Bezugspunkt. Die konstruktive Sockelhöhe ist gleich dem Schnittpunkt von Oberkante Erdgeschossfußboden (Fertigfußboden) und aufstrebendem Mauerwerk. Der Erdgeschossfußboden darf jedoch nicht unter dem Bezugspunkt liegen.

4. BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

- 4.1 Es gilt die offene Bauweise.
- 4.2 Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

5. STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Hauptfirstrichtung ist giebelständig oder traufständig zur jeweiligen Erschließungsstraße vorzusehen. Die Festsetzung gilt nur für den Hauptfirst der Hauptgebäude. Eine Abweichung ist bis zu einem Winkel von 5 Grad zulässig.

6. GARAGEN, ÜBERDACHTE STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN (§ 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO, § 23 Abs. 5 BauNVO)

- 6.1 Garagen und überdachte Stellplätze sind zwischen straßenseitiger Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie unzulässig.
- 6.2 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO, ausgenommen davon sind eingefriedete Standorte für Abfallbehälter, sind zwischen straßenseitiger Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie unzulässig.

7. ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in den Einzelhäusern wird auf maximal 4 Wohnungen begrenzt.

8. MASSNAHMEN ZUM HOCHWASSERSCHUTZ (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Für die mit einer Baugrenze umgrenzten Fläche für Hauptnutzungen sind Maßnahmen zum Hochwasserschutz vorzusehen. Unterhalb der durch die Erschließungsstraße festgesetzten Bezugshöhe ist die Errichtung von Kellern oder anderer umbauter Räume unzulässig.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 LBauO M-V)

1. ANFORDERUNGEN AN DIE ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

1.1 DÄCHER

1.1.1 Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete sind für die Hauptbaukörper Satteldächer und Mansarddächer mit einer Dachneigung von 25 Grad bis 45 Grad zulässig. Die festgesetzte Dachneigung bezieht sich nur auf das Hauptdach der Hauptgebäude.

1.1.2 Für die Dacheindeckung sind Dachziegel und Dachsteine im roten Farbspektrum nur zulässig (ziegelrote Dachziegel). Das rote Farbspektrum ist ziegelrot in Anlehnung an das Farbsystem RAL-DESIGN zu verwenden. Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete sind glänzende, glasierte und reflektierende Deckungsmaterialien nicht zulässig. Dacheindeckung mit Reet ist unzulässig. Die Anforderungen an eine harte Bedachung sind zu erfüllen.

1.1.3 Für die Dachaufbauten und Gauben werden die Festsetzungen der Gestaltungssatzung verbindlich übernommen.

1.1.4 Photovoltaikanlagen, die über den Eigenbedarf der Energieerzeugung hinausgehen sind nicht zulässig. Die Zulässigkeit von sonstigen Solaranlagen bleibt hiervon unberührt. Es sind Solarmodule mit Antireflexionsbeschichtung zu verwenden.

1.1.5 Für Garagen, überdachte Stellplätze und Nebengebäude gelten die Festsetzungen zur Dachneigung und Dacheindeckung nicht. Es sind Flachdächer und Satteldächer zulässig. Glänzende, glasierte und reflektierende Deckungsmaterialien sind ausgeschlossen. Die Ausbildung von Dächern als Gründächer oder Metaldächer oder bituminöse Dacheindeckung ist zulässig.

1.2 AUSSENWÄNDE

Die Außenwände für die Hauptbaukörper sind als ziegelsichtige Oberflächen unter Verwendung gelber bis roter Klinker, geschlämmt, pastellfarben (ocker, beige, creme), weiß (gebrochen) oder ziegelrot herzustellen. Geputzte Außenwandflächen sind pastellfarben (ocker, beige, creme), weiß (gebrochen) oder ziegelrot zulässig.

Die Außenwände sind auch als Kombination der Außenwandgestaltung aus ziegelsichtigem Mauerwerk mit mindestens 2/3 Anteil der jeweiligen Fassadenfläche je Gebäudeseite oder geputzten Wandflächen mit maximal 1/3 Anteil der jeweiligen

Fassadenfläche je Gebäudeseite zulässig.
Holz ist zur Akzentuierung bis maximal 20 % je Fassadenseite zulässig. Mansarddächer sind zwischen der Traufe und dem First grundsätzlich als Holzflächen zulässig.
Für Nebengebäude sind als Außenwandflächen Holzfassaden, auch naturbelassen oder in den Fassadenfarben wie für die Hauptgebäude zulässig.
Außenwände aus Blockbohlen (Blockbohlenhäuser) sind unzulässig. Unzulässig sind hochglänzende Baustoffe (zum Beispiel Edelstahl, emaillierte Elemente einschließlich Fliesen o.a.).

2. GESTALTUNG DER PLÄTZE FÜR BEWEGLICHE ABFALLBEHÄLTER (§ 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO)

ABFALLBEHÄLTER

Innerhalb des Plangeltungsbereiches sind Abfallbehälter und Mülltonnen auf dem eigenen Grundstück unterzubringen. Standplätze für Abfallbehälter und Mülltonnen, die vom öffentlichen Straßenraum einsehbar sind, sind durch intensive Begrünung durch eine mindestens 1,20 m hohe Hecke oder durch Holzeinfriedungen, die durch rankende, kletternde oder selbstklimmende Pflanzen begrünt werden, der Sicht zu entziehen.

3. ART, GESTALTUNG UND HÖHE DER EINFRIEDUNGEN (§ 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO)

EINFRIEDUNGEN

Einfriedungen der Grundstücke sind an der straßenbegleitenden Grundstücksgrenze zu den öffentlichen und privaten Verkehrsflächen nur mit einer maximalen Höhe von 1,50 m über der natürlichen Geländeoberfläche zulässig. Einfriedungen sind nur als Laubholzhecken (einheimisch) bis maximal 1,50 m Höhe in Verbindung mit Zäunen zulässig. Türen/Tore in den Zäunen sind aus Holz oder Metall, Pfeiler in der Gestaltung des Hauptgebäudes oder aus Sichtbeton zulässig. Einfriedungen aus Koniferen sind unzulässig.

4. ORDNUNGSWIDRIGKEITEN (§ 84 LBauO)

Ordnungswidrig nach § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V sowie nach § 5 Abs. 3 Kommunalverfassung M-V handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig ohne eine Ausnahmegenehmigung zu besitzen von den örtlichen Bauvorschriften nach § 86 LBauO M-V abweicht. Die Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 84 Abs. 3 LBauO M-V mit einer Geldbuße geahndet werden.

III. GRÜNFLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT, ERHALTUNGSgebOTE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 20, Nr. 25b und § 9 Abs. 1a BauGB)

1. ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND BINDUNGEN FÜR DEREN ERHALTUNG

Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind mit heimischen und standortgerechten Gehölzen vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten. Bei flächigen Strauchpflanzungen ist ein Pflanz- und Reihenabstand von 1,00 m einzuhalten. Die erfolgreiche Entwicklung der Anpflanzungen ist durch eine 3-jährige Entwicklungspflege abzusichern. Arten und Pflanzqualitäten sind gemäß Gehölzliste zu verwenden.

Bäume 1. Ordnung- Hochstamm, 3xv, Stammumfang 18-20 cm,
Bäume 2. Ordnung- Heister, Höhe 175/200 cm,
Sträucher – 125/150 cm.

2. FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Maßnahmen zum Artenschutz

Zum Schutz potenziell vorkommender, besonders geschützter Arten während der Brut- und Aufzuchtzeit ist die Baufeldberäumung/ Beseitigung von Gehölzen nur außerhalb der Brutzeit im Zeitraum zwischen dem 1. Oktober und dem 1. März zulässig. Ein Beginn der Bautätigkeiten außerhalb der dieser Zeit bedarf gesonderter Nachweise, dass die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes eingehalten werden. Der Nachweis, dass keine geschützten Tierarten vorkommen bzw. erheblich beeinträchtigt werden, ist dann durch den Bauherren/ Vorhabenträger der zuständigen Behörde rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahme vorzulegen.

3. GRÜNFLÄCHEN

3.1 Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Wiese ist als extensive Wiese zu nutzen. Auf den Flächen ist eine zweimalige Mahd unter Abtransport des Mahdgutes vorzunehmen. Der Einsatz von Dünge- oder Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.

3.2 Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage ist den Grundstücken zuzuordnen. Auf den Grünflächen sind Einzelbäume anzupflanzen. Die Anlage teilversiegelter Wege auf der Fläche ist zulässig.

4. SCHUTZ DES VORHANDENEN GEHÖLZBESTANDES

Zum Schutz der vorhandenen Gehölze ist innerhalb des Wurzelbereiches (Kronentraufbereich zuzüglich 1,50 m), der zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume, die Errichtung von baulichen Anlagen, auch von Nebenanlagen, Garagen und Stellplätzen, unzulässig.

IV. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. BAU- UND KULTURDENKMALE/ BODENDENKMALE

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bau- und Kulturdenkmale sowie Bodendenkmale bekannt.

Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

2. LAGE IN DER TRINKWASSERSCHUTZZONE

Das Plangebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone III A der Wasserfassung Klütz. Die bestehenden Verbote und Nutzungsbeschränkungen in der Trinkwasserschutzzone sind zu beachten.

V. HINWEISE

1. BODENSCHUTZ

Der Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast ist mit der "Orientierenden Erkundung - Konzeptgebiet Bahnhofstraße Klütz", PRO UMWELT, vom 22.06.2018, weitestgehend ausgeräumt worden. Die im Rahmen der orientierenden Erkundung nachgewiesenen Belastungen lassen keine nachhaltigen negativen Schutzgutbeeinträchtigungen ableiten. Sicherungs- oder Sanierungsbedarf lässt sich aktuell nicht ableiten. Das gesamte Areal trägt flächenhafte Auffüllungen, die substratbedingt höhere als bislang festgestellte Stoffgehalte tragen können. Es wird empfohlen, den Aushub im Rahmen von baulichen Maßnahmen substratbezogen zu separieren, in Haufwerken bereitzustellen und zu deklarieren. Die Maßnahmen sollten fachtechnisch begleitet werden. Der BHG - Lagerschuppen stellt eine Brandruine dar. Die Prüfung auf Dioxine und Furane am Brandgut ist nach Ansicht der Gutachter zur Klärung der Entsorgungs- und ggf. Sanierungsmaßnahmen erforderlich. Es wird empfohlen, eine Abfallbestandsaufnahme zur Planung der Abfallentsorgung (erforderliches abfallspezifisches Verpackungsmaterial, z.B. Big Bag) durchzuführen.

Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Abs. 3 und 6 des Bundesbodenschutzgesetzes genannten Personen sind verpflichtet konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, unverzüglich der zuständigen unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen.

Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind die Grundstückseigentümer in Grundlage von § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land Mecklenburg – Vorpommern [Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) M-V] verpflichtet, den unteren

Bodenschutzbehörden der Landkreise und kreisfreien Städte hierüber Mitteilung zu machen.

2. ABFALL- UND KREISLAUFWIRTSCHAFT

Sollten während der Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist die zuständige untere Bodenschutzbehörde zu informieren. Der Grundstücksbesitzer ist als Abfallbesitzer nach § 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet.

3. MUNITIONSFUNDE

Munitionsfunde sind nicht auszuschließen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) für das Plangebiet sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V, Graf-York-Str. 6, 19061 Schwerin, zu erhalten. Ein Auskunftersuchen wird rechtzeitig vor Baubeginn empfohlen.

4. GEWÄSSERSCHUTZ

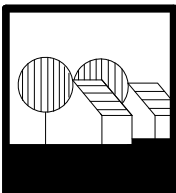
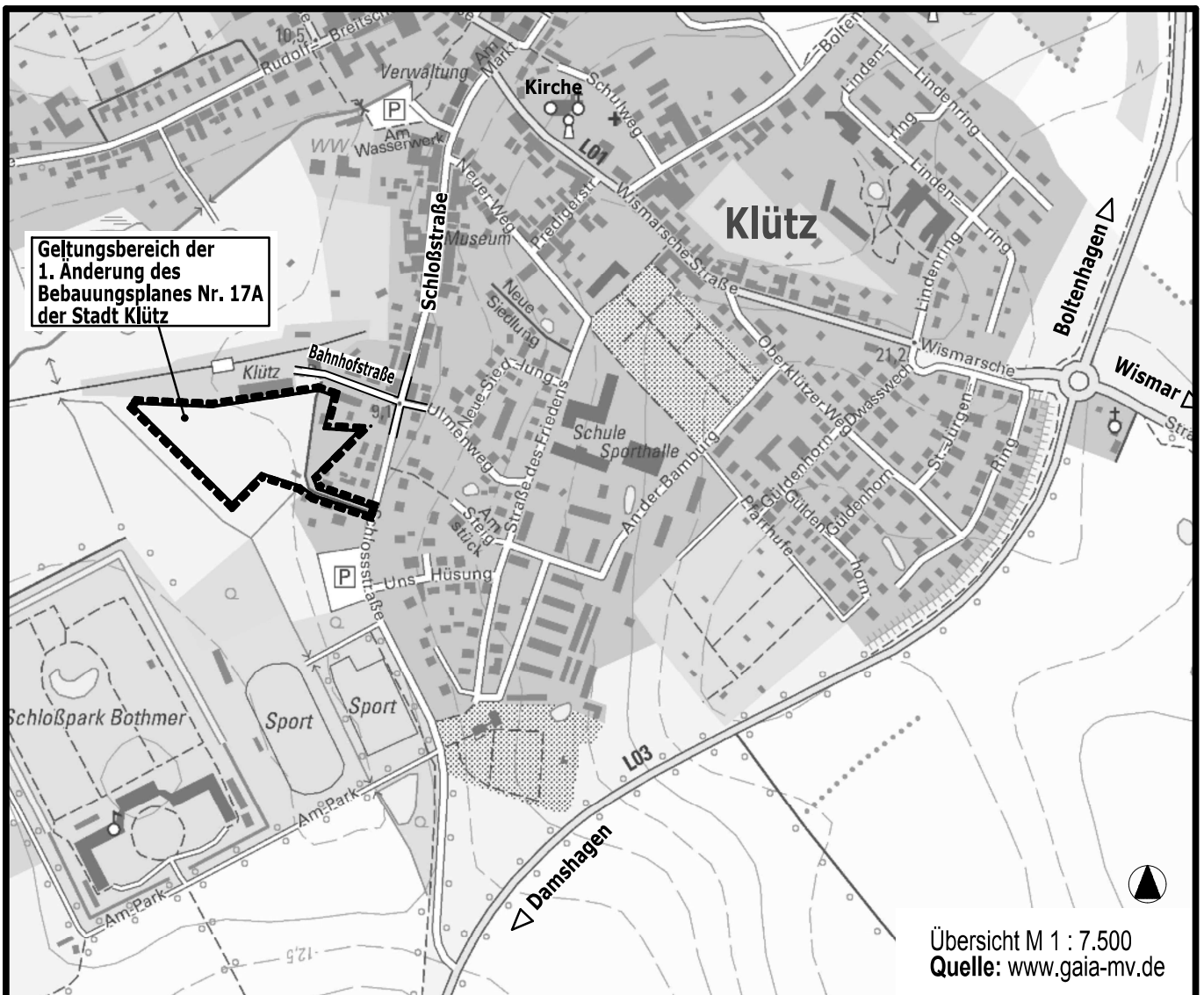
Im Hinblick auf den vorbeugenden Gewässerschutz ist die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen (u.a. Heizöl) gemäß § 20 Abs. 1 Landeswassergesetz M-V sowie die Errichtung von Erdwärmesondenanlagen gemäß § 49 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg gesondert anzuzeigen.

5. HINWEISE ZU VERSORGUNGSLEITUNGEN

Versorgungsleitungen der Medienträger dürfen ohne Zustimmung des Eigentümers nicht überbaut oder umverlegt werden. Es sind die üblichen Schutz- und Sicherheitsabstände einzuhalten. Konkrete Angaben machen die Versorgungsträger auf Anfrage. Im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen sind bei der Ausführungsplanung und Bauausführung die Vorschriften der Versorgungsträger zum Schutz der Leitungen und Kabel zu beachten.

BEGRÜNDUNG

ZUR SATZUNG ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 17A DER STADT KLÜTZ FÜR DAS GEBIET AM BAHNHOF IM VERFAHREN GEMÄß § 13B BAUGB



Planungsbüro Mahnel

Rudolf-Breitscheid-Straße 11 Tel. 03881/7105-0
23936 Grevesmühlen Fax 03881/7105-50

Planungsstand: 17. Dezember 2018

ENTWURF

B E G R Ü N D U N G

**zur Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17A der Stadt Klütz
für das Gebiet am Bahnhof
im Verfahren nach § 13b BauGB**

INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
Teil 1	4
Städtebaulicher Teil	
1. Bedeutung und langfristiges Planungskonzept der Gemeinde	4
1.1 Bedeutung der Stadt Klütz	4
1.2 Städtebauliches Konzept für den Ort Klütz	4
2. Allgemeines	4
2.1 Abgrenzung des Plangeltungsbereiches	4
2.2 Kartengrundlage	5
2.3 Bestandteile des Bebauungsplanes	5
2.4 Rechtsgrundlagen	5
2.5 Fachgutachten	5
3. Gründe für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17A	6
4. Wahl des Planverfahrens	6
5. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen	8
5.1 Landesraumentwicklungsprogramm	8
5.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm	8
5.3 Gutachtliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern	9
5.4 Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg	9
5.5 Flächennutzungsplan	10
5.6 Landschaftsplan	10
5.7 Schutzgebiete-Schutzobjekte	10
6. Städtebauliche Bestandsaufnahme	12
6.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation und städtebaulicher Bestand	12
6.2 Naturräumlicher Bestand	12
7. Planungsziele	12
7.1 Ziele und Zwecke der Planung	12
7.2 Städtebauliches Konzept	13
8. Inhalt des Bebauungsplanes	21
8.1 Art der baulichen Nutzung	21

8.2	Maß der baulichen Nutzung	22
8.3	Höhenlage	23
8.4	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	23
8.5	Stellung der baulichen Anlagen	23
8.6	Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen	24
8.7	Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	24
8.8	Verkehrsflächen	24
8.9	Maßnahmen zum Hochwasserschutz	24
9.	Örtliche Bauvorschriften	25
10.	Grünflächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; Erhaltungsgebote	25
10.1	Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern und Bindungen für deren Erhaltung	25
10.2	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	26
10.3	Grünflächen	26
10.4	Schutz des vorhandenen Gehölzbestandes	26
11.	Umweltschützende Belange in der Bauleitplanung	27
11.1	Schutzgut Mensch	27
11.2	Schutzgut Tiere/ Pflanzen	27
11.3	Schutzgut Fläche/ Boden	29
11.4	Schutzgut Wasser	30
11.5	Schutzgut Klima und Luft	30
11.6	Schutzgut Landschaftsbild	30
11.7	Kultur- und Sachgüter	31
12.	Ausgleichs- und Ersatzbelange	31
13.	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	32
14.	Immissions- und Klimaschutz	32
14.1	Klimaschutz	32
14.2	Immissionsschutz	33
15.	Verkehrliche Erschließung	33
16.	Ver- und Entsorgung	34
16.1	Wasserversorgung	34
16.2	Abwasserbeseitigung - Schmutzwasser	34
16.3	Oberflächenwasserbeseitigung	34
16.4	Brandschutz/ Löschwasser	35
16.5	Energieversorgung/ Gasversorgung	35
16.6	Telekommunikation	35
16.7	Abfallentsorgung	35
17.	Flächenbilanz	36

18.	Auswirkungen der Planung	36
18.1	Auswirkungen auf ausgeübte und zulässige Nutzungen	36
18.2	Verkehrliche Auswirkungen	37
18.3	Auswirkungen auf Belange der Kinder- und Jugendlichen sowie Senioren/ auf Wohnfolgebedarfe	37
18.4	Auswirkungen auf die Umwelt	37
19.	Nachrichtliche Übernahmen	38
19.1	Bau- und Kulturdenkmale/ Bodendenkmale	38
19.2	Lage in der Trinkwasserschutzzone	38
20.	Hinweise	38
20.1	Bodenschutz	38
20.2	Abfall- und Kreislaufwirtschaft	39
20.3	Munitionsfunde	39
20.4	Gewässerschutz	39
20.5	Hinweise zu Versorgungsleitungen	40
TEIL 2	Ausfertigung	41
1.	Beschluss über die Begründung	41
2.	Arbeitsvermerke	41

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abb. 1: Auszug aus dem RREP WM 2011	9
Abb. 2: Darstellung der gesetzlich geschützten Biotope (Quelle: www.umweltkarten-mv.de ; Information abgerufen am 05.12.2018)	11
Abb. 3: Übersicht Klütz 2030 (Rahmenplan)	13
Abb. 4: Plan der Satzung über den B-Plan Nr. 17 der Stadt Klütz für den Bereich am Bahnhof, Stand: Satzung	14
Abb. 5: Arbeitsskizze zur Entwicklung des Konzeptes	15
Abb. 6: Arbeitsskizze zur Entwicklung des Konzeptes	16
Abb. 7: Arbeitsskizze zur Entwicklung des Konzeptes	17
Abb. 8: Städtebauliches Konzept, Oktober 2018	18
Abb. 9: Städtebauliches Konzept, Variante 1, 06. November 2018	19
Abb. 10: Städtebauliches Konzept, Variante 2, 8. November 2018	19

Teil 1 Städtebaulicher Teil

1. Bedeutung und langfristiges Planungskonzept der Gemeinde

1.1 Bedeutung der Stadt Klütz

Die Stadt Klütz gehört zum Landkreis Nordwestmecklenburg. Sie befindet sich im nördlichen Teil des Landkreises, etwa 12 km von der Kreisstadt Grevesmühlen und ca. 3 km von der Ostseeküste entfernt. Das Gebiet der Stadt Klütz umfasst eine Fläche von 44,12 km². Die Stadt besteht aus den Ortsteilen Klütz, Christinenfeld, Goldbeck, Grundshagen, Hofzumfelde, Oberhof, Steinbeck, Wohlenberg, Arpshagen, Niederklütz, Kühlenstein und Tarnewitzerhagen.

Das Gebiet der Stadt Klütz grenzt

- im Norden und Osten an die Ostsee sowie an das Gemeindegebiet des Ostseebades Boltenhagen,
- im Süden an die Gemeinden Hohenkirchen, Warnow, Damshagen,
- im Westen an die Gemeinden Kalkhorst und Roggenstorf.

Gemeinsam mit den Gemeinden Damshagen, Hohenkirchen, Kalkhorst, Zierow und seit dem Jahr 2011 auch Ostseebad Boltenhagen bildet die Stadt Klütz die Verwaltungsgemeinschaft "Amt Klützer Winkel" mit Sitz in Klütz.

1.2 Städtebauliches Konzept für den Ort Klütz

Das Gemeindegebiet ist stark landwirtschaftlich geprägt. Durch die Lage in Ostseennähe gewinnt die Stadtgemeinde - insbesondere als attraktiver Wohnstandort sowie als Fremdenverkehrsbereich - an Bedeutung. Während die Wohnentwicklung vorzugsweise in der Stadt Klütz selbst stattfindet, wird der Fremdenverkehrsbereich insbesondere in den küstennahen Orten Steinbeck und Wohlenberg (im Gemeindegebiet) bzw. im Ostseebad Boltenhagen (Nachbargemeinde) entwickelt.

2. Allgemeines

Die Stadtvertretung der Stadt Klütz hat in ihrer Sitzung am 17. Dezember 2018 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17A für das Gebiet am Bahnhof beschlossen.

Das Aufstellungsverfahren wird als Verfahren gemäß § 13b BauGB durchgeführt.

2.1 Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet in Klütz für das Gebiet am Bahnhof wird wie folgt begrenzt:

- im Norden: durch das Areal des Bahnhofes für den "Klützer Kaffeebrenner",
- im Osten: durch die bereits bebauten Grundstücke der Schloßstraße 45 bis 55 und 55a sowie der Bahnhofstraße 2 und 3,
- im Süden: durch landwirtschaftlich genutzte Flächen (Grünland),
- im Südwesten: durch landwirtschaftlich genutzte Flächen (Grünland).

Die genaue Lage und der Umfang sind im Übersichtsplan auf dem Deckblatt dargestellt.

2.2 Kartengrundlage

Als Kartengrundlage dient die Liegenschaftskarte, die mit Stand November 2018 aktualisiert wurde.

2.3 Bestandteile des Bebauungsplanes

Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17A der Stadt Klütz für das Gebiet am Bahnhof besteht aus:

- Teil A - Planzeichnung des Bebauungsplanes im Maßstab 1:1.000 mit der Planzeichenerklärung und
- Teil B - Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften sowie
- der Verfahrensübersicht.

Dem Bebauungsplan wird diese Begründung, in der Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Planes dargelegt werden - dem Stand des Aufstellungsverfahrens entsprechend - beigefügt.

2.4 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057),
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S.344), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228),
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes über die Kommunalverfassung und zur Änderung weiterer kommunalrechtlicher Vorschriften vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777).

2.5 Fachgutachten

Der vorliegenden Bauleitplanung liegen folgende Fachgutachten/ Genehmigungen zugrunde:

- "Orientierende Erkundung - Konzeptgebiet Bahnhofstraße Klütz", erstellt von PRO UMWELT, Schwerin, vom 22.06.2018

3. Gründe für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17A

Die Stadt Klütz hat den Bebauungsplan Nr. 17a für das Gebiet "Am Bahnhof" aufgestellt, um planungsrechtliche Voraussetzungen für die Regelung des Bestandes und die Neubebauung zu schaffen. Ebenso wurden Regelungen für den ruhenden Verkehr mit dem Bebauungsplan Nr. 17a getroffen und festgesetzt. Der Bebauungsplan Nr. 17a ist seit September 2009 rechtskräftig.

Von der im Jahr 2009 anvisierten Änderung des Planungszieles, in dem Bereich des Allgemeinen Wohngebietes WA 2 eine Kindertagesstätte einzuordnen, hält die Stadt Klütz nicht länger fest. Die hierzu gefassten Beschlüsse sind hinfällig.

Für einen Teil des Bebauungsplangebietes Nr. 17A werden neue Planungsziele definiert. Das Baukonzept wurde geändert.

Für die Umsetzung der neuen Planungsziele ist die Änderung des Bebauungsplanes für den zentralen und westlichen Teilbereich erforderlich. Für die Bebauung an der Schloßstraße und der Bahnhofstraße sowie die Bahnhofstraße selbst gilt weiterhin der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 17A der Stadt Klütz.

4. Wahl des Planverfahrens

Die Stadt Klütz fasste den Beschluss über die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17a nach § 13b BauGB. Die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17A erfolgt nach § 13b BauGB.

Gemäß § 13b BauGB dürfen Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren einbezogen werden. Es gilt hiernach § 13a BauGB entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche i.S. des § 13a Abs. 1 Satz 2 von weniger als 10.000 m², durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Der Satzungsbeschluss ist bis zum 31. Dezember 2021 zu fassen.

Die Stadt Klütz sieht hier die Anwendung des § 13b BauGB als zutreffend an.

Aufgrund der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 13b BauGB gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB.

Es wird von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Um den Nachweis der Anwendbarkeit des Verfahrens der Innenentwicklung zu führen, wird nach den Kriterien, die für Umweltberichte gemäß § 2a BauGB in der Begründung zu berücksichtigen sind, zusammenfassend der Nachweis geführt:

- Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17A wird die Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Das Areal wurde teilweise zuvor gewerblich genutzt.
- Der Plangeltungsbereich umfasst ca. 1,75 ha. Da die zulässige Grundfläche gemäß § 13b BauGB i. S. des § 13a Abs. 1 Satz 2 weniger als 10.000 m² beträgt, muss gemäß § 13 Abs. 1 Nr. 2 keine überschlägige Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten

Kriterien vorgenommen werden. Aufgrund der Lage und Größe des Plangebietes sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

- Eingriffe sind in Bebauungsplänen, die den Anforderungen des § 13a Abs. 1 Nr.1 BauGB genügen, zulässig.
- Kumulierende Bebauungspläne der Innenentwicklung - die also in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen - sind nicht aufgestellt.
- Ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag wurde erstellt.
- Gemäß § 20 NatSchAG M-V geschützte Gehölze oder Biotope sind auf den zur Bebauung vorgesehenen Flächen vom Vorhaben nur geringfügig betroffen.
- Die Auswirkungen auf den Naturhaushalt (Flächeninanspruchnahme) sind als gering einzuschätzen. Der ökologische Wert des Planungsraumes verringert sich geringfügig durch die zukünftig bebaute Grundfläche. Erhebliche negative Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes werden nicht erwartet. Die Empfindlichkeit des Planungsraumes gegenüber Eingriffen bleibt aufgrund der Lage im Siedlungsraum und der anthropogenen Vorbelastungen fast unverändert.
- Beeinträchtigungen des Erholungswertes und der Wohnfunktion des Planbereiches bzw. der Umgebung werden durch die Planaufstellung nicht erwartet.
- Die mit der geplanten Bebauung verbundene Zunahme verkehrlicher Frequentierung wird als nicht erheblich aufgrund der geringen Anzahl der geplanten Baugrundstücke eingeschätzt. Erhebliche Beeinträchtigungen des Erholungswertes und der Wohnfunktion der Umgebung werden durch das Vorhaben nicht erwartet. Gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse sind gewährleistet.
- Bei Einhaltung des ordnungsgemäßen Umganges mit Betriebsmitteln sind baubedingte Risiken des Menschen durch Grundwasserverunreinigungen etc. ausschließbar. Dazu gehören u.a. Vorkehrungen zum Schutz vor Grundwasserverunreinigungen in der Bauzeit. Relevante Emissionen sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten.
- Der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern ist durch die Einhaltung gesetzlicher Vorschriften abgesichert.
- Derzeit sind keine Bau-, Kultur- oder Bodendenkmale innerhalb des Plangebietes bekannt.
- Eine Beeinträchtigung von den nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgütern ist nicht zu befürchten. Aufgrund der großen Entfernungen zu den Schutzgebieten bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Erhaltungszielen/ Schutzzwecken von europäischen Natura 2000-Schutzgebieten.
- Nationale Schutzgebiete sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden. Es bestehen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung nationaler Schutzgebiete in der Umgebung durch die vorliegende Planung.
- Die Belange des § 44 Bundesnaturschutzgesetzes werden im Rahmen der artenschutzrechtlichen Ausführungen berücksichtigt.

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17A der Stadt Klütz wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Insgesamt wird eingeschätzt, dass aus dem Vorhaben keine erheblichen Beeinträchtigungen der Umweltbelange resultieren.

Aufgrund der Darlegungen ist der Nachweis erbracht, dass das Planverfahren gemäß § 13b BauGB anwendbar ist.

5. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen

5.1 Landesraumentwicklungsprogramm

Im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) werden die Ziele der Raumordnung und Landesplanung dargestellt.

Für die Stadt Klütz werden u.a. folgende Ziele benannt. Die Stadt Klütz befindet sich:

- im Oberbereich des Oberzentrums Schwerin,
- im Mittelbereich des Mittelzentrums Grevesmühlen,
- im Vorbehaltsgebiet Tourismus,
- im Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft.

Der westliche Teil des Stadtgebietes befindet sich innerhalb eines Vorbehaltsgebietes Trinkwasser. Die Stadt Klütz liegt am überregionalen Straßennetz, der L03. Weiterhin wird die Stadt Klütz von der L01 tangiert. Die L01 wird im LEP M-V nicht kategorisiert.

5.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm

Das Regionale Raumentwicklungsprogramm enthält gemäß § 5 LPIG M-V die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung.

Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm werden folgende Darstellungen für die Stadt Klütz getroffen:

- Die Stadt Klütz gehört zum Mittelbereich Grevesmühlen. Zum Nahbereich Klütz gehören die Stadt Klütz sowie die Gemeinden Boltenhagen, Dams- hagen und Kalkhorst.
- Die Stadt Klütz ist ein Grundzentrum. Grundzentren sollen als Standorte für die Versorgung der Bevölkerung ihres Nahbereiches mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Grundbedarfs gesichert und weiterentwickelt werden.
- Unter Nutzung der räumlichen Nähe und der bereits vorhandenen funktio- nalen Verflechtung soll die interkommunale Zusammenarbeit zwischen der Stadt Klütz und der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen gefestigt und weiter vertieft werden.
- Die Stadt Klütz liegt innerhalb eines Tourismusschwerpunktraumes, eines Vorbehaltsgebietes Landwirtschaft sowie innerhalb eines Vorbehaltsge- bietes Trinkwasser.
- Die Stadt Klütz liegt an der überregionalen Straßenverbindung L03 zwi- schen Grevesmühlen und Ostseebad Boltenhagen sowie an dem regiona- len Straßennetz der L01 zwischen Wismar und Dassow.

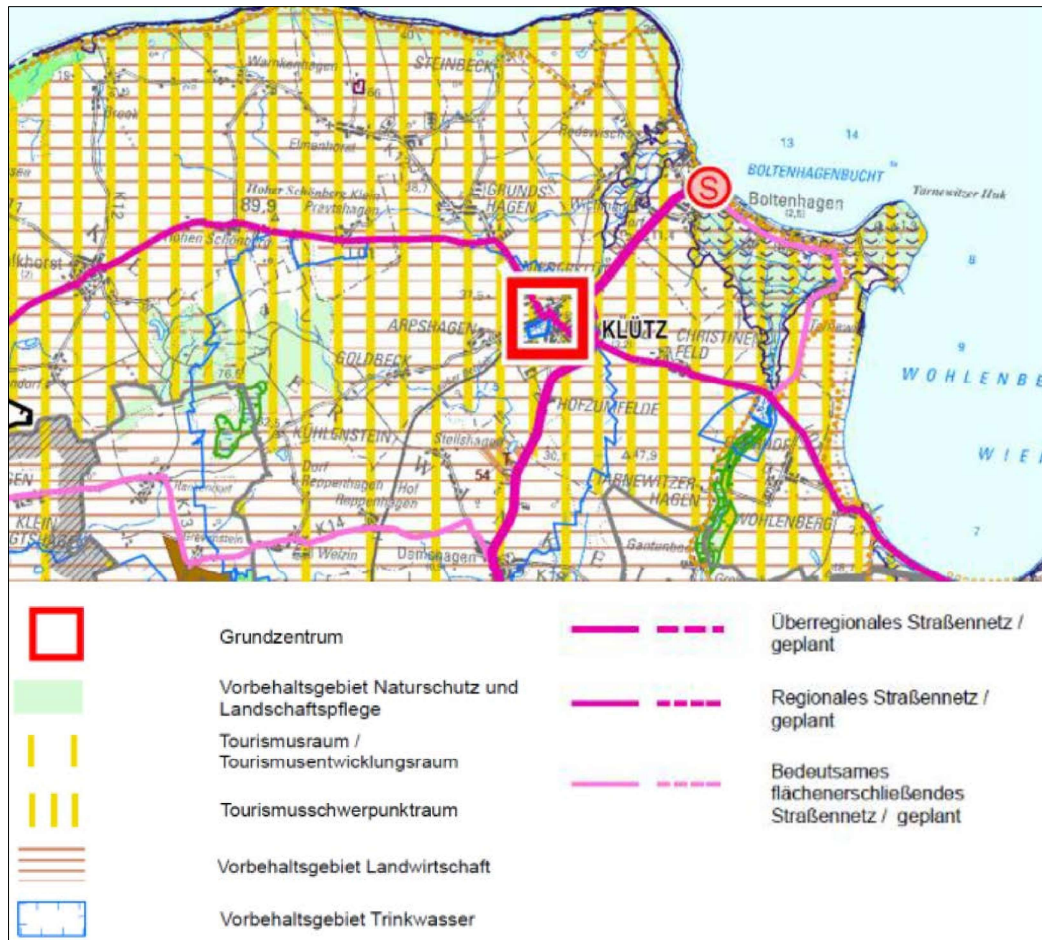


Abb. 1: Auszug aus dem RREP WM 2011

Die Stadt Klütz geht davon aus, dass die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17A entsprechend den Zielen der Raumordnung und Landesplanung aufgestellt werden kann.

5.3 Gutachtliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern

Das Gutachtliche Landschaftsprogramm (GLP) stellt die übergeordneten, landesweiten Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes dar. Das Gutachtliche Landschaftsprogramm wurde für das gesamte Land aufgestellt und enthält Plankarten im Maßstab 1 : 250.000. Zuletzt wurde das Gutachtliche Landschaftsprogramm im Jahr 2003 durch das damalige Umweltministerium fortgeschrieben.

5.4 Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg

In den Gutachtlichen Landschaftsrahmenplänen (GLRP) werden die Aussagen des Gutachtlichen Landschaftsprogramms inhaltlich vertieft und räumlich konkretisiert. Für den Gutachtlichen Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg liegt zuletzt die Fortschreibung aus dem Jahr 2008 vor; er wurde nach Durchführung eines breit angelegten Beteiligungsverfahrens im September 2008 fertiggestellt.

5.5 Flächennutzungsplan

Die Stadt Klütz verfügt über einen wirksamen teilgenehmigten Flächennutzungsplan. Für die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17A ist dieser sowie die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes zu Grunde zu legen.

Der wirksame teilgenehmigte Flächennutzungsplan sowie die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Klütz treffen für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17A folgende Darstellungen:

- Allgemeines Wohngebiet gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO,
- Wohnbauflächen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO,
- Parkplatz gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB,
- Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Wiese, Viehweide" gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB.

Somit sind Abweichungen in den Darstellungen der wirksamen Flächennutzungsplanung zu den Planungszielen der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17A vorhanden.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

5.6 Landschaftsplan

Es liegt kein wirksamer Landschaftsplan der Stadt Klütz vor.

5.7 Schutzgebiete-Schutzobjekte

Internationale Schutzgebiete

Innerhalb und in näherer Umgebung des Plangeltungsbereiches befinden sich keine internationalen Schutzgebiete.

Das nächstgelegene europäische Vogelschutzgebiet ist das SPA-Gebiet „Wismarbuch und Salzhaff“ (DE 1934-401) an der Ostseeküste bei Boltenhagen. Die nächsten FFH-Gebiete sind das westlich gelegene FFH-Gebiet „Lenorenwald“ (DE 2032-301) und das östlich gelegene FFH-Gebiet „Wismarbuch“ (DE 1934-302) sowie das nördlich an der Ostseeküste gelegene FFH-Gebiet "Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave" (DE 2031 - 301).

Auswirkungen auf diese Schutzgebiete sind aufgrund der großen Entfernungen nicht begründet.

Nationale Schutzgebiete

Innerhalb des Plangeltungsbereiches sind keine nationalen Schutzgebiete vorhanden.

In der Umgebung befinden sich nationale Schutzgebiete. Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet (LSG) ist das LSG „Lenorenwald“ westlich von Klütz. Auf der Halbinsel Tarnewitz befindet sich das Naturschutzgebiet „Tarnewitzer Huk“.

Auswirkungen auf diese Schutzgebiete sind aufgrund der großen Entfernungen nicht begründet.

Gesetzlich geschützte Biotope

Innerhalb des Plangeltungsbereiches sind gesetzlich geschützten Biotope vorhanden:

- Feuchtbiotop am westlichen Ortsrand von Klütz (NWM06352)
- Naturnahe Feldgehölze (NWM06354)

Die Biotope liegen im westlichen Teil des Geltungsbereiches, für den Grünflächen festgesetzt wurden. Geringfügig erstreckt sich das Feuchtbiotop auf die Flächen, die als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt sind.

Es wird davon ausgegangen, dass die geschützten Biotope durch das Vorhaben nur in geringem Maße beeinträchtigt werden.



Abb. 2: Darstellung der gesetzlich geschützten Biotope (Quelle: www.umweltkarten-mv.de; Information abgerufen am 05.12.2018)

Baumschutz

Mit der Planung kommt es zu einem Eingriff in einen nach der Baumschutzsatzung der Stadt Klütz geschützten Einzelbaum (vierstämmige Birke mit Stammumfängen von 0,50 m, 1,10 m, 1,30 m, 1,20 m). Nach Antragstellung bei der Stadt Klütz gemäß § 5 der Baumschutzsatzung der Stadt Klütz sind bei Beseitigung des Baumes Ersatzanpflanzungen bzw. Ausgleichszahlungen zu leisten. Die Anpflanzbäume innerhalb der Verkehrsfläche sollen zum Ausgleich herangezogen werden. Eine Antragstellung soll im Aufstellungsverfahren der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes erfolgen; eine abschließende Regelung ist vor Satzungsbeschluss zu treffen.

Die anzupflanzenden Bäume innerhalb des Plangebietes sollen ggf. für den Ausgleich für Eingriffe/ Rodungen von Baumbeständen auch außerhalb des Geltungsbereiches herangezogen werden können; alternativ auch für sonstige Ausgleichsmaßnahmen.

Schutzzone

Das Plangebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone IIIA (MV_WSG_2032_09)
Die Anforderungen gemäß der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.

6. Städtebauliche Bestandsaufnahme

6.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation und städtebaulicher Bestand

Für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17A der Stadt Klütz bildet der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 17A derzeit die planungsrechtliche Grundlage für die Zulässigkeit von Vorhaben. Der Bebauungsplan Nr. 17a ist seit September 2009 rechtskräftig.

Hiernach sind zulässig: Nutzungen im Rahmen des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes, Parkplatz und weitere Verkehrsflächen, private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Wiese, Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

Innerhalb der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17A der Stadt Klütz ist teilweise derzeit eine brachliegende, ehemals gewerblich genutzte Fläche mit alten Flächenbefestigungen und Bauwerksresten, die zum Teil von Bewuchs überwuchert sind, zu finden. Weiterhin ist auf dem südwestlichen Teil des Geltungsbereiches Grünland vorhanden. Eine ausführliche Beschreibung der vorangegangenen Nutzungen ist dem Pkt. 3.1 der Orientierenden Untersuchung zu entnehmen.

Das Areal der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17A wurde im nördlichen Bereich ca. ab den 1920er Jahren gewerblich (Kornspeicher - Speichergebäude, Trocknungsanlage, usw.) genutzt. Im südlichen Bereich sollen von ca. 1940 bis ca. 1970 Abfälle verkippt und mit Sand und Kies überdeckt worden sein. Die Geländehöhe liegt etwa bei 8,60 m ü. HN auf Höhe der Bahnhofstraße und etwa bei 6,80 m ü. HN im Südwesten.

6.2 Naturräumlicher Bestand

Innerhalb des Plangebietes befinden sich anthropogen genutzte Flächen, die von Wiesenflächen umgeben sind.

7. Planungsziele

7.1 Ziele und Zwecke der Planung

Die Fläche ist derzeit - trotz des seit Jahren rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 17A - noch nicht entwickelt und bebaut worden.

Die Bereitstellung von Wohnbaufläche ist nach wie vor maßgebliches Ziel der Stadt Klütz. Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 17a wird durch die geplante Bebauung städtebaulich arrondiert. Die Entwicklung erfolgt in unmittelbarer Angrenzungen an den Innenbereich teilweise auf ehemals gewerblich genutzten Flächen. Einer Zersiedlung der Landschaft wird durch diese Ausweisung entgegengewirkt. Es erfolgt ein sparsamer Umgang mit dem Schutzgut Boden.

Die Stadt Klütz hat ihre Planungsziele geändert. Mit der vorliegenden Planung wird nunmehr die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage für die Errichtung einer Bebauung i. S. eines allgemeinen Wohngebietes angrenzend an die

vorhandene Bebauung vorbereitet. Weitere Flächen im Übergang zur Landschaft werden als Grünfläche festgesetzt. Die Flächenverfügbarkeit wird vor dem Hintergrund der Realisierung berücksichtigt. Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt vornehmlich über die Bahnhofstraße. Die Haupterschließungsstraße innerhalb des Geltungsbereiches weitet sich trichterförmig auf und gewährleistet so das Wenden mit Kraftfahrzeugen innerhalb des Plangebiets. Gleichzeitig wird die Sichtachse in Richtung des Schlosses Bothmer unterstrichen; diese wird gesäumt von Großgehölzen.

Die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17A wird zur umfassenden Konfliktbewältigung - mit einer gerechten Abwägung öffentlicher und privater Belange gegeneinander und untereinander - erforderlich.

7.2 Städtebauliches Konzept

Gesamtheitliches Konzept

Die Stadt Klütz hat ihre Zielsetzung für die bauliche und sonstige Entwicklung im Stadtgebiet und in den Ortsteilen im Flächennutzungsplan festgelegt. Unter Berücksichtigung heutiger Anforderungen wurde ein Entwicklungskonzept 2030 auf rahmenplanerischer Ebene vorbereitet. Dieses ist in der nachfolgenden Übersicht abgebildet. Aus der Übersicht sind auch die Entwicklungsabsicht und die Verbindung zwischen Stadt und Schloss ersichtlich. Die Zielsetzung besteht darin, zusätzliche Verbindungen zwischen der Stadt und dem Schloss als Wegeverbindung vorzubereiten. Ursprünglich vorhandene Sichtverbindungen und Wiesenflächen sollen erhalten bzw. wiederhergestellt werden.

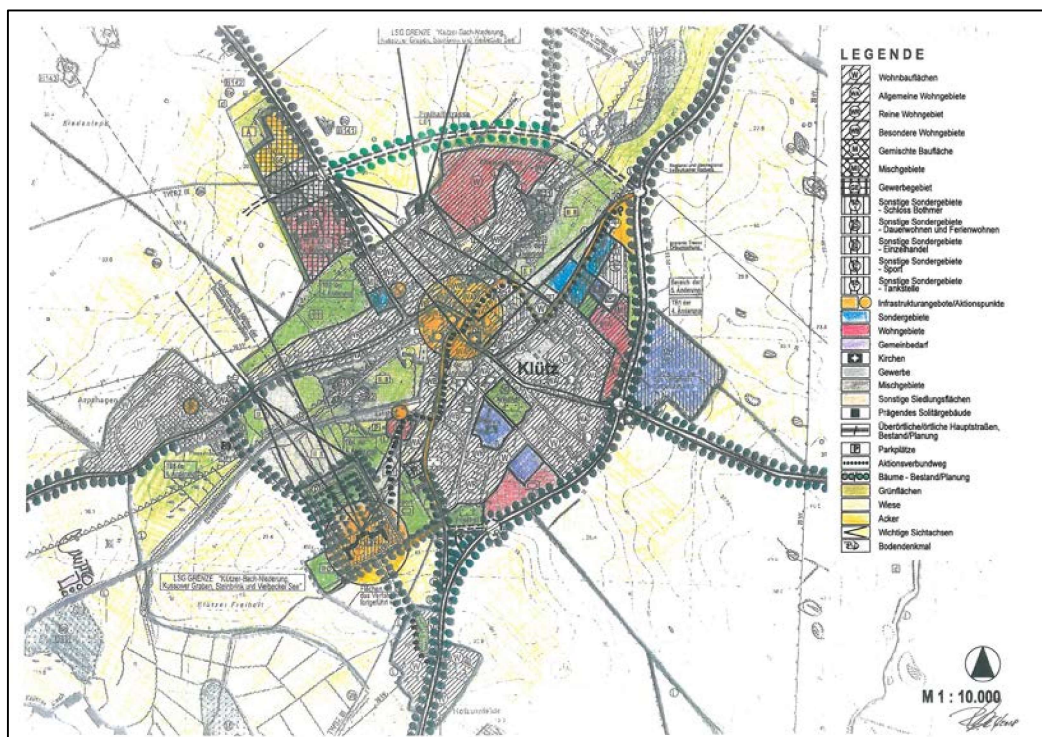


Abb. 3: Übersicht Klütz 2030 (Rahmenplan)

Bebauung/ Nutzung

Die von der Planbearbeitung berührten Flächen sind bereits Bestandteil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 17a der Stadt Klütz. Die Stadt Klütz hatte ursprünglich die Absicht, hier über den Bahnhofsvorplatz ein Baugebiet zu erreichen, das einen Akzent im Bereich um den Bahnhof mitgestalten sollte. Auch in diesem Konzept waren bereits Wegeverbindungen in südwestliche Richtung zum Schloss vorgesehen. Die von der Änderung betroffenen Flächen sind anthropogen beeinflusst. Sie standen ursprünglich einer Bebauung für Zwecke des Landhandels am Bahnhof zur Verfügung und wurden genutzt.

Das innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes berücksichtigte Konzept.

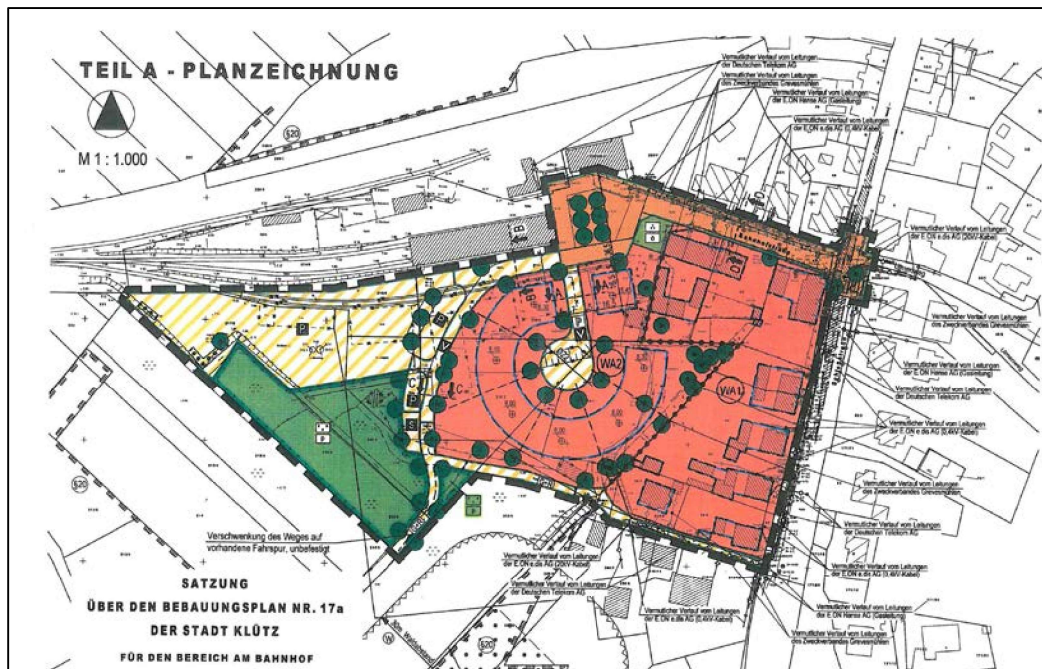


Abb. 4: Plan der Satzung über den B-Plan Nr. 17 der Stadt Klütz für den Bereich am Bahnhof, Stand: Satzung



Abb. 5: Arbeitsskizze zur Entwicklung des Konzeptes

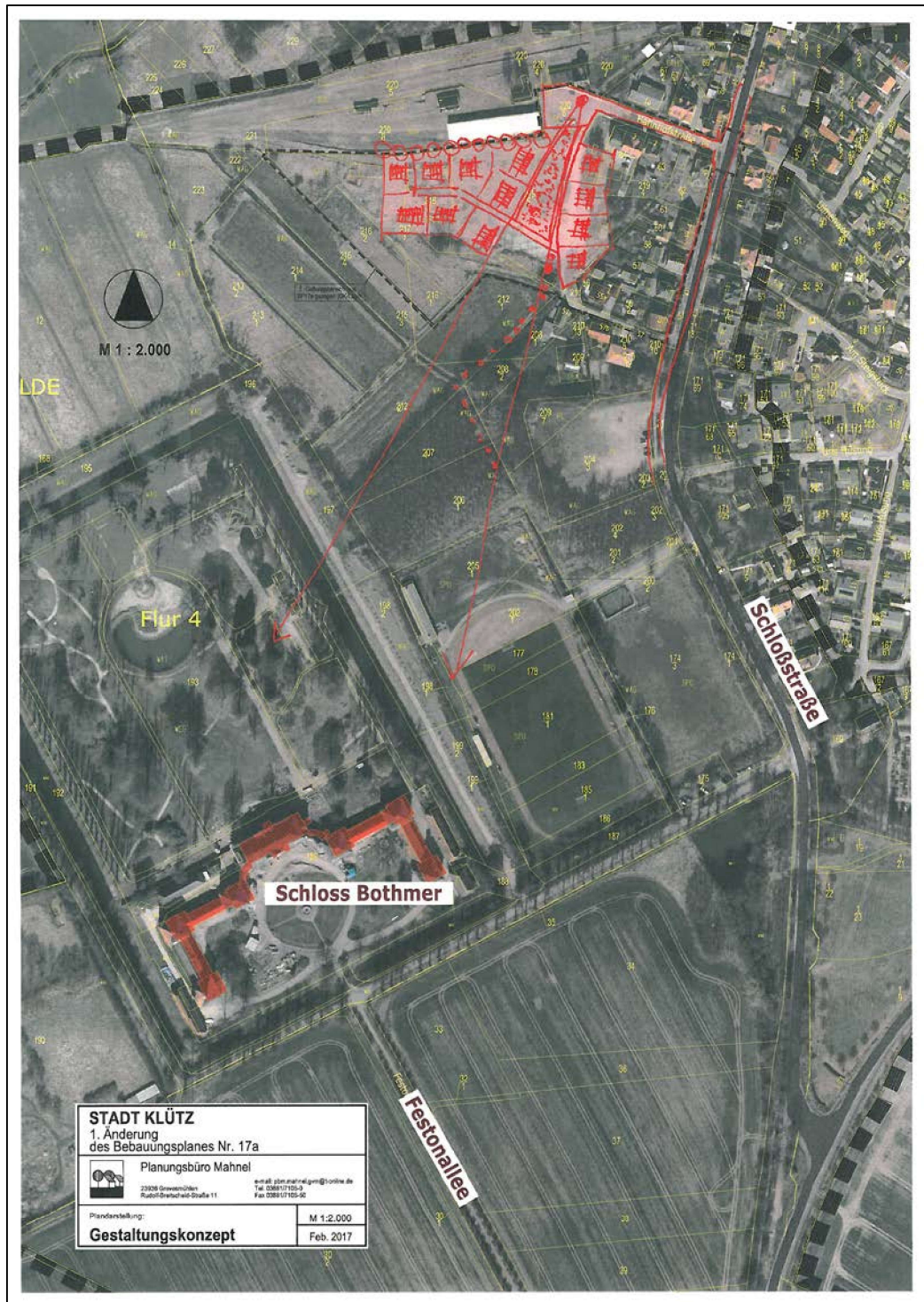


Abb. 6: Arbeitsskizze zur Entwicklung des Konzeptes

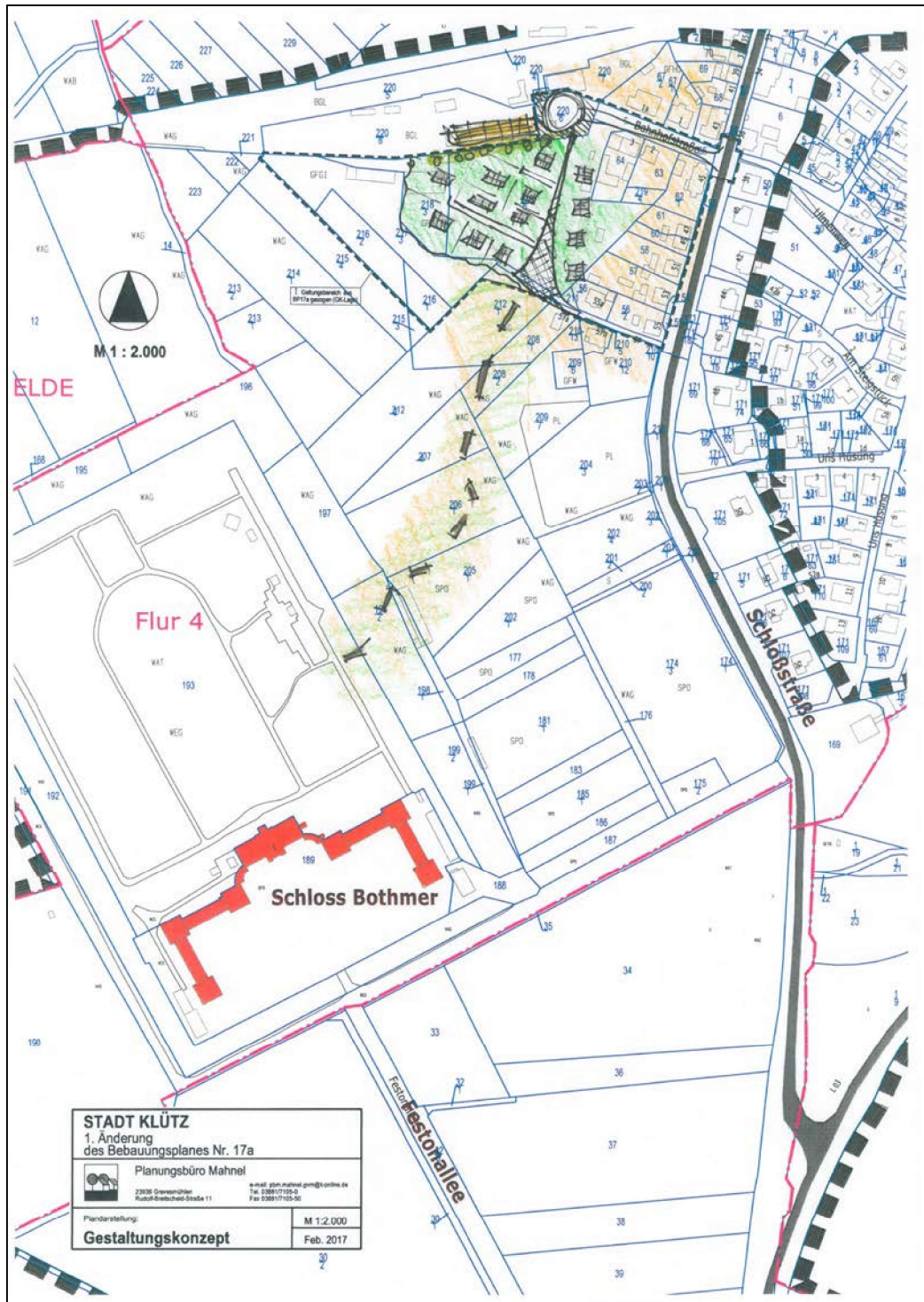


Abb. 7: Arbeitsskizze zur Entwicklung des Konzeptes

Die Zielsetzungen wurden verfeinert und spiegeln sich im städtebaulichen Konzept von November 2018 wieder. Die Überlegungen wurden unter Berücksichtigung und Inanspruchnahme der Stadt zur Verfügung stehenden Flächen, es handelt sich hier um die auch ursprünglich bereits gewerblich genutzten Flächen, zu optimieren.

Die Zielsetzungen in den entsprechenden Varianten werden beigelegt. Im Konzept von Oktober 2018 war der private Erschließungsaufwand noch höher vorgesehen. Die Grundstücksgrößen wurden im Vergleich zu diesem Konzept in Varianten von November 2018 vergrößert.

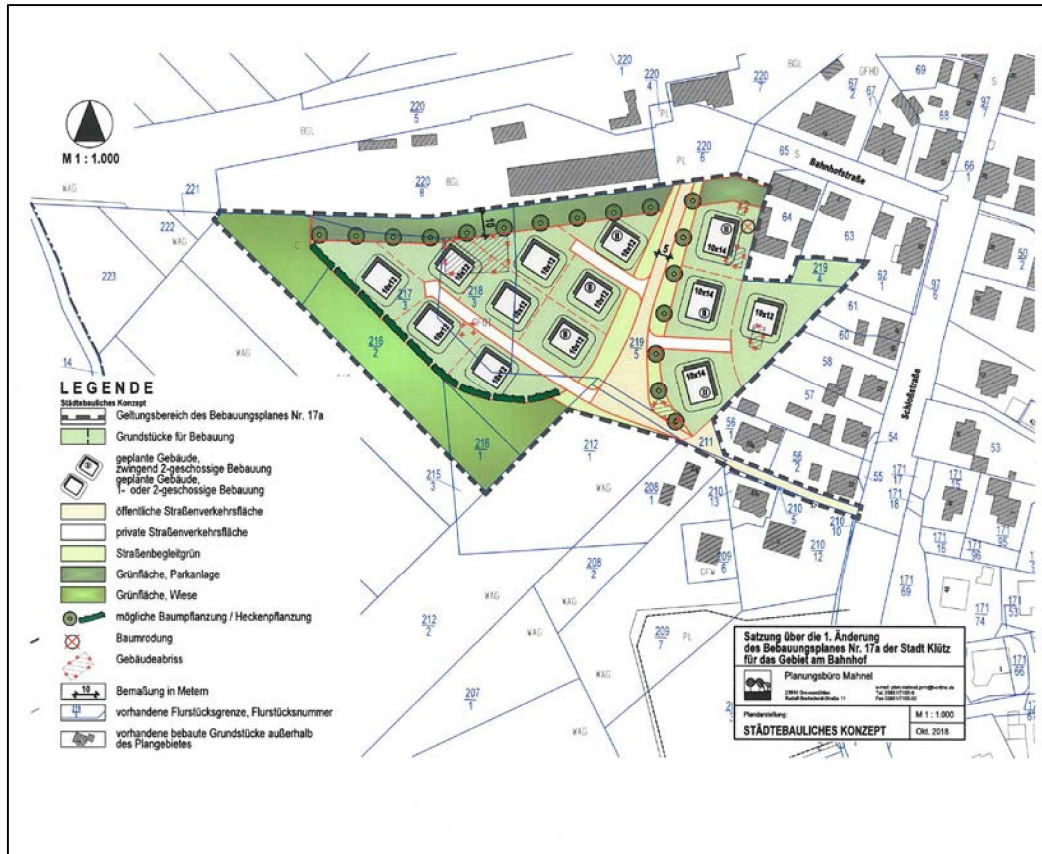


Abb. 8: Städtebauliches Konzept, Oktober 2018

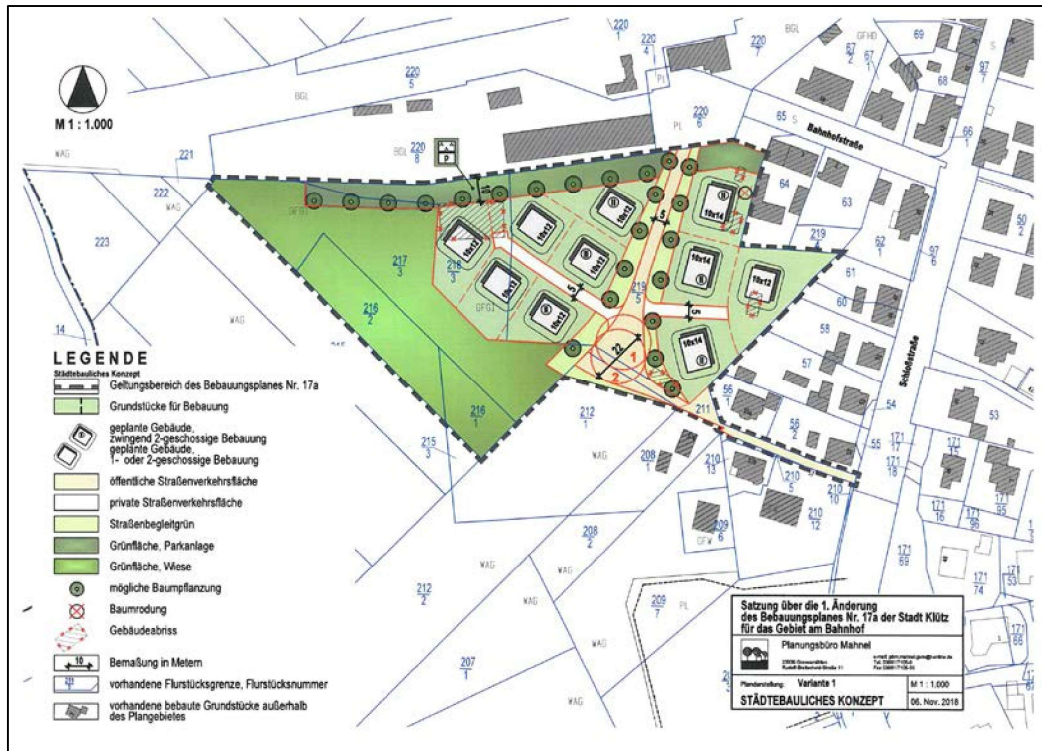


Abb. 9: Städtebauliches Konzept, Variante 1, 06. November 2018

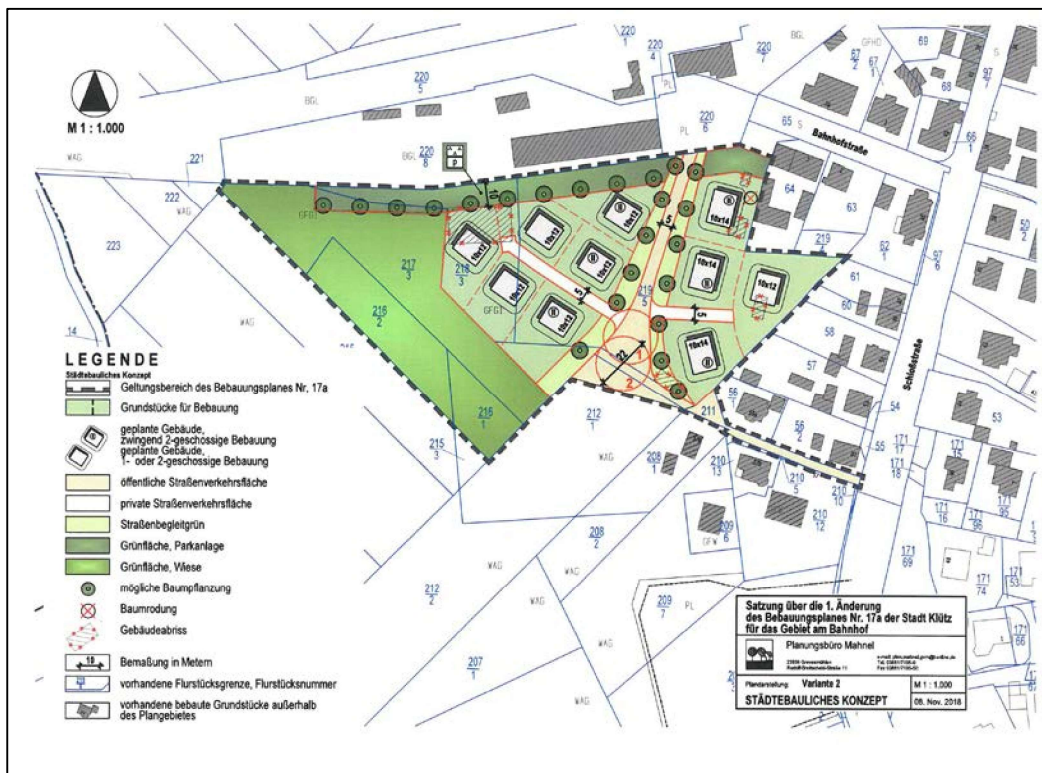


Abb. 10: Städtebauliches Konzept, Variante 2, 8. November 2018

Für das Konzept wurden die Zieleetzungen zur Aufteilung und Gliederung geändert. Es gibt eine klar durch Verkehrsflächen und begleitendes Grün vorgegebene Sichtachse zwischen Bahnhof und Schloss. Die bauliche Nutzung ist als Wohnnutzung vorgesehen. Grünflächen schließen das Gebiet nach Südwesten zu den Wiesen hin ab. Eine fußläufige Verbindung zwischen Schloßstraße und Bahnhofstraße soll ermöglicht werden.

Erreichbarkeit des Plangebietes

Das Plangebiet ist wie bisher über die Bahnhofstraße an die Schloßstraße und somit gut an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Die Verbindung zur Schloßstraße ist für Fußgänger und Radfahrer geeignet und wird entsprechend ausgeschildert. Die Verbindung ist für den Kraftfahrzeugverkehr nicht geeignet.

Interne Erschließung

Die öffentliche Haupteerschließungsstraße berücksichtigt die Sichtbeziehung vom Bahnhof zum Schlossbereich. In der Sichtachse werden auch Möglichkeiten für das Wenden vorgesehen. Beidseits der Sichtachse wird der Sichtbereich durch Baumpflanzungen unterstrichen. Für die weitere Erschließung der Grundstücke sind private Stichstraßen vorgesehen. Es handelt sich hier um die Anschlüsse von Grundstücken in der sogenannten 2. Reihe.

Ruhender Verkehr

Für den ruhenden Verkehr hat die Stadt Klütz ein Verkehrskonzept erstellt und macht dies zur Grundlage der weiteren Handlungen und Entwicklungen. Die Flächen des ursprünglich vorgesehenen Parkplatzes im Bahnhofsbereich werden zurückgenommen. Hier werden die konzeptionellen Überlegungen für die Bebauung soweit als möglich umgesetzt. Im westlichen Bereich verbleiben Grünflächen.

Innerhalb des Plangebietes sind Garagen und Stellplätze in ausreichender Anzahl auf dem jeweils betroffenen Grundstück bereit zu stellen und zu sichern.

Grünflächen

Das bauliche Konzept wird durch das Grünflächenkonzept unterstrichen. Die Sichtachse geht über in Grünflächen im Wiesenbereich. Hier wird sich ein langfristiges Projekt anschließen, da der ursprüngliche Wiesenbereich zwischen Schloss und Stadt mittlerweile von Nutzungen und von Gehölzpflanzungen betroffen ist. Die Weite und der Sichtbereich sollen freigestellt werden. Dies erfolgt außerhalb und unabhängig vom Plangebiet. Die in Arrondierung des Plangebietes vorhandenen Grünflächen sollen als Wiesenflächen genutzt werden. Zwischen Bahn und Baugrundstücken wird eine private Parkanlage als Grünstreifen mit Gehölzpflanzungen vorgesehen. Diese Fläche soll den privaten Grundstücken zugeschlagen werden. Damit soll auch eine Abgrenzung zum „Klützer Kaffebrenner“ und dem Bahnhof erreicht werden. Vorteilhaft wirkt sich aus, dass diese Flächen sich im Norden befinden und der südliche Bereich frei von Nutzungen ist. Im Süden schließen sich die privat genutzten Wiesenflächen an.

Besondere Standortanforderungen

Unter Berücksichtigung der besonderen Standortanforderungen, der Baugrund- und Gründungsverhältnisse und der Überflutungsmöglichkeit von Wiesenflächen

werden konzeptionell die Höhenanforderungen und Höhenfestsetzungen getroffen. Die Höhen für die Baugrundstücke sind so zu bemessen, dass die Grundstücke überflutungsfrei verbleiben. Die Errichtung von Kellern ist in diesen Bereichen nicht vorgesehen.

Ausgleichs- und Ersatzbelange

Unter Berücksichtigung der ursprünglichen Zielsetzungen war eine Ausgleichsbilanz für den Bebauungsplan Nr. 17A erstellt worden. Unter Berücksichtigung der Anforderungen des nunmehr geltenden BauGB wird hier von der Anwendung des Verfahrens nach § 13b Gebrauch gemacht. Die neuen Zielsetzungen ersetzen teilweise die alten Zielsetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17a. Unter Berücksichtigung der anthropogenen Vornutzung werden keine Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17A erforderlich. Dies spiegelt sich im Plan und dessen Begründung entsprechend wieder.

8. Inhalt des Bebauungsplanes

8.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO, § 1 Abs. 4 und 6 BauNVO)

Die Festsetzung lautet:

"In den Allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig:

- *Wohngebäude,*
- *die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,*
- *Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.*

In den Allgemeinen Wohngebieten sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO

- *Betriebe des Beherbergungsgewerbes,*
- *sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,*
- *Anlagen für Verwaltungen,*
- *Gartenbaubetriebe und*
- *Tankstellen*

gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit ausgeschlossen."

Unter Berücksichtigung der Zielstellung werden die auch bereits mit dem Bebauungsplan Nr. 17A als unzulässig festgesetzten Nutzungen "Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen" nach wie vor nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Darüber hinaus werden aufgrund der Lage im rückwärtigen Bereich der Bebauung und der Zielstellung der Schaffung von Wohnraum die Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe als unzulässig festgesetzt.

Die Nutzungen werden ausgeschlossen um die Qualität der Umgebung zu wahren. Für diese Nutzungen wird davon ausgegangen, dass es innerhalb des Stadtgebietes geeignetere Standorte gibt.

Damit ist auch die Errichtung von Ferienwohnungen und Ferienhäusern innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets nicht zulässig. Die Entwicklung von Ferienwohnungen im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17A ist nicht städtebauliches Ziel der Stadt Klütz. Die Errichtung von Ferienwohnungen und Ferienhäusern kann in anderen, für den Tourismus günstigeren Lagen, in der Stadt Klütz erfolgen.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 bis 20 BauNVO)

"Grundflächenzahl

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO darf die maximal zulässige Grundflächenzahl durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 50 v.H. überschritten werden."

In der Planzeichnung wurde die Grundflächenzahl von 0,35 als Höchstmaß festgesetzt. Mit der Festsetzung der Überschreitung in den textlichen Festsetzungen wurde die geltende gesetzliche Regelung aufgenommen.

Mit der Festsetzung der Grundflächenzahl wird den Planungszielen und Ansprüchen der Baugebiete unter Berücksichtigung der umliegenden Bebauung entsprochen.

Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wird innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes unterschiedlich festgesetzt:

- für die Bereiche entlang der Haupterschließungsachse: zwingend 2 Vollgeschosse
- für die weiteren Bereiche: maximal 2 Vollgeschosse.

Um diese Bereiche gegeneinander abzugrenzen, wurde die Abgrenzung entsprechend festgesetzt (Planzeichen 15.14).

"Höhe der baulichen Anlagen

Der festgesetzte Erdgeschossfußboden (Fertigfußboden) dient als Bezugshöhe für die Festsetzung der oberen Bezugspunkte.

Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird durch Festsetzung der maximalen Trauf- und Firsthöhe bestimmt.

Die Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Dachhaut mit dem aufstrebenden traufseitigen Mauerwerk. Die festgesetzte Traufhöhe gilt nicht für Traufen von Dachaufbauten und Dacheinschnitten sowie für Nebengiebel und Krüppelwalm der Hauptgebäude.

Die Traufhöhe wird mit maximal 4,50 m bzw. 6,50 m über dem Erdgeschossfußboden festgesetzt.

Die Firsthöhe ist der Schnittpunkt der Dachaußenhautflächen. Die Firsthöhe wird mit maximal 9,50 m über dem Erdgeschossfußboden festgesetzt."

Je nach Geschossigkeit gilt die jeweilige Traufhöhe.

Die Höhe des Erdgeschossfußbodens (Fertigfußboden) dient als Bezugshöhe für die Festsetzung der oberen Bezugspunkte (Traufhöhe, Firsthöhe), da der Fertigfußboden im Vollzug eher kontrollfähig ist als der Rohfußboden.

8.3 Höhenlage

(§ 9 Abs. 3 BauGB)

Es wurde folgende Festsetzung zur Höhenlage getroffen:

"Für die Baugebiete gilt als unterer Bezugspunkt die mittlere Fahrbahnhöhe der Erschließungsstraße, die in die Wendeanlage mündet.

Oder:

Als unterer Bezugspunkt für die Höhenlage in den Baugebieten gilt:

- *Der Bezugspunkt für die Höhenlage ist aufgrund der Höhenpunkte der Planzeichnung des Bebauungsplanes im unbeeinträchtigten Zustand zu ermitteln (natürliche Geländeoberfläche).*
- *Der Bezugspunkt ist gleich der mittleren Geländehöhe des überbauten Grundstücksteils. Die mittlere Geländehöhe ist unter Berücksichtigung der Höhenlagen der Eckpunkte des jeweiligen Gebäudes zu ermitteln.*

Die konstruktive Sockelhöhe darf maximal 0,6 m über dem unteren Bezugspunkt liegen. Das Maß der konstruktiven Sockelhöhe bezieht sich auf den vertikalen Abstand zwischen der Erdgeschossfußbodenoberkante und dem unteren Bezugspunkt. Die konstruktive Sockelhöhe ist gleich dem Schnittpunkt von Oberkante Erdgeschossfußboden (Fertigfußboden) und aufstrebendem Mauerwerk. Der Erdgeschossfußboden darf jedoch nicht unter dem Bezugspunkt liegen."

Der Erdgeschossfußboden ist über die Sockelhöhe an den unteren Bezugspunkt gekoppelt. Der Erdgeschossfußboden (konstruktive Sockelhöhe) darf maximal 0,6 m über dem unteren Bezugspunkt liegen, jedoch nicht unterhalb.

Für die unteren Bezugspunkte wurden mit dem Entwurf noch zwei Möglichkeiten formuliert. Vor dem Satzungsbeschluss ist hier eine eindeutige Regelung zu treffen. Grundlage ist entweder eine aktuelle Vermessung der Höhenlage oder die Erschließungsplanung zur Übernahme von geplanten Fahrbahnhöhen für die einzelnen Straßenabschnitte.

8.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche wurde mit Baugrenzen gemäß dem städtebaulichen Konzept festgesetzt.

Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet gilt die offene Bauweise. Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

Die Festsetzungen wurden entsprechend des städtebaulichen Konzeptes getroffen.

8.5 Stellung der baulichen Anlagen

Es wurde folgende Festsetzung getroffen:

"Die Hauptfirstrichtung ist giebelständig oder traufständig zur jeweiligen Erschließungsstraße vorzusehen. Die Festsetzung gilt nur für den Hauptfirst der Hauptgebäude. Eine Abweichung ist bis zu einem Winkel von 5 Grad zulässig."

Damit soll die Stellung der Gebäude in Bezug auf die Erschließungsstraße gesichert werden. Einer Schrägstellung, die das Straßenbild beeinträchtigt, soll entgegengewirkt werden.

8.6 Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, § 12 BauNVO)

Es wurden folgende Festsetzungen getroffen:

"Garagen und überdachte Stellplätze sind zwischen straßenseitiger Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie unzulässig.

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO, ausgenommen davon sind eingefriedete Standorte für Abfallbehälter, sind zwischen straßenseitiger Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie unzulässig."

Die Festsetzung wurde zur Sicherstellung eines harmonischen Straßenbildes getroffen. Für Grundstücke in der sogenannten zweiten Reihe findet diese Festsetzung keine Anwendung.

8.7 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

"Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in den Einzelhäusern wird auf maximal 4 Wohnungen begrenzt."

Die Festsetzung wurde unter Berücksichtigung des städtebaulichen Konzeptes getroffen.

Die Beschränkung der Wohneinheiten wird getroffen, um unerwünschten Entwicklungen hinsichtlich der Zahl der Wohnungen je Gebäude vorzubeugen.

8.8 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Innerhalb des Plangebietes werden Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Die Haupteerschließungsachse, die sich zu einer Wendeanlage aufweitet, wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Die beiden Stichstraßen, die nur der Erschließung rückwärtiger Grundstücke dienen, werden somit als private Verkehrsflächen festgesetzt.

Die Haupteerschließungsachse soll beidseitig mit breiten Grünstreifen versehen werden, so dass diese Flächen als Straßenbegleitgrün festgesetzt werden. Falls es sich als notwendig erweist, können diese Flächen auch für die Inanspruchnahme als Wendeanlage befestigt werden (als überfahrbare Grünfläche).

8.9 Maßnahmen zum Hochwasserschutz

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Die folgende textliche Festsetzung wurde bereits mit dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 17A getroffen und übernommen:

"Für die mit einer Baugrenze umgrenzten Fläche für Hauptnutzungen sind Maßnahmen zum Hochwasserschutz vorzusehen. Unterhalb der durch die Erschließungsstraße festgesetzten Bezugshöhe ist die Errichtung von Kellern oder anderer umbauter Räume unzulässig."

9. Örtliche Bauvorschriften

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)

Das Plangebiet soll neu bebaut werden. Die Stadt Klütz hat generell mit gestalterischen Festsetzungen innerhalb von Bebauungsplänen befasst. Die Stadt Klütz macht davon Gebrauch, einzelne Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Abs. 1 LBauO M-V, für die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17A der Stadt Klütz zu treffen. Unter Berücksichtigung der örtlichen Situation und Lage setzt die Stadt Klütz örtliche Bauvorschriften

- für Dächer,
 - für Außenwände,
 - für die Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter,
 - für die Art, Gestaltung und Höhe der Einfriedungen,
 - sowie für Ordnungswidrigkeiten
- fest.

Nach dem neuesten Stand der Rechtsprechung ist darauf zu achten, dass Solaranlagen keine Blendwirkungen und somit negative Auswirkungen auf die Nachbarschaft hervorrufen. Dies wurde entsprechend in den Festsetzungen beachtet.

10. Grünflächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; Erhaltungsgebote

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 und 25b BauGB und § 9 Abs. 1a BauGB)

10.1 Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern und Bindungen für deren Erhaltung

Es wurde folgende Festsetzung getroffen:

"Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind mit heimischen und standortgerechten Gehölzen vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten. Bei flächigen Strauchpflanzungen ist ein Pflanz- und Reihenabstand von 1,00 m einzuhalten. Die erfolgreiche Entwicklung der Anpflanzungen ist durch eine 3-jährige Entwicklungspflege abzusichern. Arten und Pflanzqualitäten sind gemäß Gehölzliste zu verwenden.

Bäume 1. Ordnung- Hochstamm, 3xv, Stammumfang 18-20 cm,

Bäume 2. Ordnung- Heister, Höhe 175/200 cm,

Sträucher – 125/150 cm."

Es wird festgesetzt, dass ausschließlich heimische und standortgerechte Gehölze anzupflanzen sind. Dies wurde bereits so mit dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 17A so festgesetzt.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes erfolgt jedoch keine Vorgabe von einzelnen Arten.

Die anzupflanzenden Bäume innerhalb des Plangebietes sollen ggf. für den Ausgleich für Eingriffe/ Rodungen von Baumbeständen auch außerhalb des Geltungsbereiches herangezogen werden können; alternativ auch für sonstige Ausgleichsmaßnahmen.

10.2 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Es wurde folgende Festsetzung getroffen:

"Maßnahmen zum Artenschutz

Zum Schutz potenziell vorkommender, besonders geschützter Arten während der Brut- und Aufzuchtzeit ist die Baufeldberäumung/ Beseitigung von Gehölzen nur außerhalb der Brutzeit im Zeitraum zwischen dem 1. Oktober und dem 1. März zulässig. Ein Beginn der Bautätigkeiten außerhalb der dieser Zeit bedarf gesonderter Nachweise, dass die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes eingehalten werden. Der Nachweis, dass keine geschützten Tierarten vorkommen bzw. erheblich beeinträchtigt werden, ist dann durch den Bauherren/ Vorhabenträger der zuständigen Behörde rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahme vorzulegen."

Die Festsetzung soll die Einhaltung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen sichern, insbesondere bei den nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren.

10.3 Grünflächen

Es wurde folgende Festsetzung getroffen:

"Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Wiese ist als extensive Wiese zu nutzen. Auf den Flächen ist eine zweimalige Mahd unter Abtransport des Mahdgutes vorzunehmen. Der Einsatz von Dünge- oder Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.

Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage ist den Grundstücken zuzuordnen. Auf den Grünflächen sind Einzelbäume anzupflanzen. Die Anlage teilversiegelter Wege auf der Fläche ist zulässig."

Die Festsetzung zur Grünfläche mit der Zweckbestimmung Wiese wurde bereits im Ursprungsplan Nr. 17A getroffen und übernommen. Es hat sich lediglich die Ausdehnung der Fläche geändert (sh. Planzeichnung - Teil A).

Die Festsetzung zur Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage dient der Eingrünung des Plangebietes und soll eine angemessene Gestaltung des Bereiches zwischen den Baugebietsflächen und dem nördlichem Bahnhofsareal sicherstellen.

10.4 Schutz des vorhandenen Gehölzbestandes

Es wurde folgende Festsetzung getroffen:

"Zum Schutz der vorhandenen Gehölze ist innerhalb des Wurzelbereiches (Kronentraufbereich zuzüglich 1,50 m), der zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume, die Errichtung von baulichen Anlagen, auch von Nebenanlagen, Garagen und Stellplätzen, unzulässig."

Diese Festsetzung dient dem Schutz vorhandener Gehölze.

11. Umweltschützende Belange in der Bauleitplanung

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17A der Stadt Klütz wird als Bebauungsplan nach § 13b BauGB aufgestellt. Damit wird die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren ermöglicht.

Es wird eine Grundfläche i.S. des § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB von weniger als 10.000 m² mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes festgesetzt. Die Durchführung einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls ist somit nicht erforderlich.

Die Belange des Umwelt- und Naturschutzes sind im Rahmen der Abwägung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB zu beachten.

11.1 Schutzgut Mensch

Erhebliche Beeinträchtigungen der Wohnfunktion und des Erholungswertes der Umgebung werden durch die vorliegende Bauleitplanung nicht erwartet. Gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse sind gewährleistet. Die im Bestand vorhandenen Verkehrsflächen in der Umgebung nehmen den Verkehr aufgrund der vorliegenden Bauleitplanung auf und können in ihrem Straßenquerschnitt unverändert bleiben. Im Vergleich zu den derzeit planungsrechtlichen Nutzungen wird nicht von einer Erhöhung der Verkehrsströme und Lärmemissionen, die mit dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 17A bewertet wurden, ausgegangen.

Baubedingte Emissionen sind zeitlich beschränkt und daher nicht nachhaltig bzw. erheblich.

Der Standort ist bereits teilweise anthropogen durch die ehemalige gewerbliche Nutzung geprägt. Versiegelungen sind vorhanden. Anzutreffen ist eine städtebauliche unbefriedigende Situation, insbesondere durch die vorhandenen Bauwerksreste.

Durch die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17A wird - wie auch bereits mit dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 17A - eine Arrondierung des Stadtrandes mit Baugebietsflächen vorgenommen, der städtebauliche Gesamteindruck wird durch eine geordnete Bebauung verbessert, der harmonische Übergang von der Bebauung in die freie Landschaft wird gestaltet.

11.2 Schutzgut Tiere/ Pflanzen

Planungsrechtlich besteht bereits aufgrund des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 17A Baurecht für Nutzungen im Rahmen des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes sowie für einen Parkplatz und jeweils zugehörige Erschließungsstraßen. Darüber hinaus wurde im südwestlichen Teilbereich eine Grünfläche festgesetzt.

Aufgrund der zulässigen Nutzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17A ist davon auszugehen, dass für das Schutzgut Tiere/ Pflanzen, insbesondere aufgrund einer größeren Grünfläche gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 17, keine Verschlechterungen ergeben werden.

Weiterhin ist beachtlich, dass die Flächen teilweise anthropogen vorgeprägt sind. Für die Gewährleistung der Einhaltung der Belange des Artenschutzes wurde eine Festsetzung in die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17A aufgenommen, die die Einhaltung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen sichert, insbesondere bei den nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren.

Die Belange des Artenschutzes werden in einem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag gewürdigt.

Natura 2000-Gebiete

Eine Beeinträchtigung von den nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgütern ist nicht zu befürchten. Das Plangebiet der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17A liegt außerhalb der europäischen Schutzgebiete (Natura-2000). In der weiteren Umgebung befinden sich Natura-2000-Gebiete. Das nächstgelegene europäische Vogelschutzgebiet ist das SPA-Gebiet „Wismarbucht und Salzhaff“ (DE 1934-401) an der Ostseeküste bei Boltenhagen. Die nächsten FFH-Gebiete sind das westlich gelegene FFH-Gebiet „Lenorenwald“ (DE 2032-301) und das östlich gelegene FFH-Gebiet „Wismarbucht“ (DE 1934-302) sowie das nördlich an der Ostseeküste gelegene FFH-Gebiet "Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave" (DE 2031 - 301).

Aufgrund der geplanten Nutzung und der Entfernung von über 3 km zu diesen Schutzgebieten bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Erhaltungszielen/ Schutzzwecken von europäischen Natura 2000-Schutzgebieten.

Nationale Schutzgebiete

Innerhalb des Plangeltungsbereiches sind keine nationalen Schutzgebiete vorhanden. In der Umgebung befinden sich nationale Schutzgebiete. Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet (LSG) ist das LSG „Lenorenwald“ westlich von Klütz. Auf der Halbinsel Tarnewitz befindet sich das Naturschutzgebiet „Tarnewitzer Huk“.

Auswirkungen auf diese Schutzgebiete sind aufgrund der großen Entfernungen nicht begründet.

Gesetzlich geschützte Biotop

Innerhalb des Plangeltungsbereiches sind gesetzlich geschützten Biotop vorhanden:

- Feuchtbiotop am westlichen Ortsrand von Klütz (NWM06352)
- Naturnahe Feldgehölze (NWM06354)

Die Biotop liegen im westlichen Teil des Geltungsbereiches, für den Grünflächen festgesetzt wurden. Geringfügig erstreckt sich das Feuchtbiotop auf die festsetzten Flächen des Allgemeinen Wohngebietes.

Es wird davon ausgegangen, dass die geschützten Biotop durch das Vorhaben nur geringfügig beeinträchtigt werden.

Schutzobjekte

Innerhalb des Plangeltungsbereichs befinden sich eine nach der Baumschutzsatzung der Stadt Klütz mehrstämmige Birke. Die aufgrund des Baukonzeptes notwendige Rodung ist bei der Stadt Klütz zu beantragen. Bei Beseitigung gemäß § 7 der Baumschutzsatzung sind Ersatzpflanzungen oder alternativ eine Ausgleichszahlung zu leisten. Als Ersatzpflanzung sollen die anzupflanzenden Bäume innerhalb der Verkehrsfläche innerhalb des Plangebietes herangezogen werden. Ein Antrag und eine entsprechende Regelung erfolgt bis zum Satzungsbeschluss.

Waldflächen

Südlich des Plangebietes befinden sich Flächen für Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes (LWaldG M-V). Gemäß § 20 des LWaldG M-V ist bei der Errichtung von baulichen Anlagen ein Waldabstand von mindestens 30 m zu berücksichtigen und von baulichen Anlagen, die dem Aufenthalt von Menschen dienen, freizuhalten. Da der Waldabstand größer als 30 m ist und somit eingehalten

wird, sind durch die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17A die Waldbelange nicht berührt.

11.3 Schutzgut Fläche/ Boden

Mit der vorliegenden Bauleitplanung wird eine anthropogen vorgeprägte Fläche überplant, für die bereits Baurecht mit dem Bebauungsplan Nr. 17A besteht. Flächenversiegelungen sind für einen Teilbereich der Fläche vorzufinden.

Somit sparsamer Umgang mit der Ressource Grund und Boden.

Nach § 13b i.V.m. §13a Abs.1 Nr. 1 BauGB sind flächenhafte Eingriffe in den Naturhaushalt zulässig und müssen nicht ermittelt und ausgeglichen werden. Daher wurde keine zahlenmäßige Gegenüberstellung versiegelter Flächen im Bestand gegenüber dem der Planung zugrunde liegenden Baukonzept vorgenommen. Die aufgrund des Baukonzeptes mögliche Versiegelung ist durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung geregelt. Die Flächen sind bereits entsprechend der vormaligen Nutzung versiegelt; die natürliche Bodenfunktion ist bereits beeinträchtigt.

Altlastenverdachtsflächen/ Bodenschutz

Im Rahmen der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17A erfolgte aufgrund der gewerblichen Vornutzung und dem damit verbundenen Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten i.S. des § 9 Abs. 2 Satz 1 des BBodSchG zur Verifizierung der Verdachtsmomente die orientierende Erkundung. Dazu wurde die "Orientierende Erkundung - Konzeptgebiet Bahnhofstraße Klütz" von PRO UMWELT, Schwerin, 22.06.2018, erarbeitet.

Innerhalb des Geltungsbereiches wurde der nördliche Bereich ab ca. 1920er Jahre gewerblich (Speichergebäude und Trocknungsanlage usw.) genutzt. Im südlichen Bereich sollen von ca. 1940 – 1970 Abfälle verkippt und mit Sand und Kies überdeckt worden sein.

Bestehende Erkundungen und Ergebnisse wurden in der o.g. Orientierenden Erkundung aufgeführt und bewertet. Die orientierende Erkundung wurde für die einzelnen Altlastenverdachtsflächen vorgenommen.

Der "Orientierenden Erkundung ..." ist unter dem Pkt. 1. Zusammenfassung zu entnehmen:

"... Im Ergebnis der Untersuchung ist festzustellen, dass die Prüfwerte der BBodSchV (/6/) für Wohnnutzung im orientierend untersuchten Auffüllungsmaterial (bis ca. 2 m unter GOK) durchweg unterschritten werden. Lediglich bei KRB 6/18 (VF 2- Silobatterie) sind Benzo(a)pyren-Gehalte nachweisbar, die mit 0,92 mg/kg den vom Land MV (/9/) empfohlenen Wert für Kinderspielplatznutzung (0,5 mg/kg) überschreiten. Die übrigen Untersuchungsdaten veranschaulichen erhöhte TOC-, Sulfat- und Leitfähigkeitswerte, die jedoch lediglich von abfallwirtschaftlichem Interesse sind.

Der Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast ist weitestgehend ausgeräumt. Die im Rahmen der orientierenden Erkundung nachgewiesenen Belastungen lassen keine nachhaltigen negativen Schutzgutbeeinträchtigungen ableiten. Sicherungs- oder Sanierungsbedarf lässt sich aktuell nicht ableiten. Da das gesamte Areal flächenhafte Auffüllungen trägt, die substratbedingt höhere als bislang festgestellte Stoffgehalte tragen können, wird dennoch empfohlen, die Fläche des Konzeptgebietes im B-Plan im Sinne Par. 9 Abs. 5 zu kennzeichnen.

Des Weiteren wird empfohlen, den Aushub im Rahmen von baulichen Maßnahmen substratbezogen zu separieren, in Haufwerken bereitzustellen und zu deklarieren. Die Maßnahmen sollten fachtechnisch begleitet werden.

Der BGH - Lagerschuppen stellt eine Brandruine dar. Die Prüfung auf Dioxine und Furane am Brandgut ist nach Ansicht der Gutachter zur Klärung der Entsorgungs- und ggf. Sanierungsmaßnahmen erforderlich. Es wird empfohlen, eine Abfallbestandsaufnahme zur Planung der Abfallentsorgung (erforderliches abfall-spezifisches Verpackungsmaterial, z.B. Big Bag) durchzuführen. ..."

Aufgrund der Darlegungen der o.g. "Orientierenden Erkundung ..." sieht die Stadt Klütz von der Kennzeichnung der Fläche auf der Rechtsgrundlage des § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB ab, da hiermit eine Kennzeichnung von Flächen vorzunehmen ist, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind und hier eine Erheblichkeit nicht abzuleiten ist. Statt dessen nimmt die Stadt Klütz vorsorglich einen Hinweis in die Planunterlagen auf (unter Text B, V./ 1 Bodenschutz).

Die gesunden Wohn- und Lebensverhältnisse sind zu gewährleisten.

11.4 Schutzgut Wasser

Das Plangebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone IIIA (MV_WSG_2032_09)
Die Anforderungen gemäß der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches sind bereits entsprechend der vormaligen Nutzung versiegelt. Die aufgrund des Baukonzeptes mögliche Versiegelung ist durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung geregelt.

Der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern ist durch die Einhaltung gesetzlicher Vorschriften abgesichert.

11.5 Schutzgut Klima und Luft

Aufgrund der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17A der Stadt Klütz ist keine Veränderung des Kleinklimas zu erwarten.

Gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 17A ist keine Verschlechterung der Situation erkennbar; sondern eher aufgrund der geringeren Fläche, die für die Bebauung in Anspruch genommen werden soll, von einer Verbesserung der Situation auszugehen.

Es ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Klima und Luft.

Durch die günstige Lage der Stadt Klütz in Ostseennähe besteht eine gute Luftqualität, die durch die Planung nicht beeinträchtigt wird.

11.6 Schutzgut Landschaftsbild

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die vorhandene Bebauung von Klütz. Das Orts- und Landschaftsbild ist derzeit maßgeblich durch die vorhandenen Bebauung, die Versiegelung und Bauwerksreste aus vormaliger Nutzung sowie den Gehölzbestand geprägt. Die Neubebauung des Gebietes erfolgt auf den Flächen angrenzend an die vorhandenen Baugrundstücke und wird durch die festgesetzten Grünflächen zur Landschaft in abgegrenzt. Einzig öffnet sich die geplante Haupteinfahrtsachse mit beidseitigen Grünflächen und anzupflanzenden Bäumen zur Landschaft.

Die Höhenentwicklung der Bebauung wurde unter Berücksichtigung des angrenzenden vorhandenen baulichen Bestandes festgelegt.

Es wurden örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung der baulichen Anlagen unter Beachtung der Umgebung des Plangebietes getroffen. Somit ist aufgrund der

vorliegenden Bauleitplanung nicht von einem nachteiligen Eingriff in das Landschaftsbild auszugehen.

11.7 Kultur- und Sachgüter

Innerhalb des Plangebietes sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine Bau- und Bodendenkmale bekannt.

Es sind in der näheren Umgebung des Plangebietes folgende Baudenkmale vorhanden:

- Schloßanlage Bothmer mit Schloß, Park, Festonallee, Nebengebäude und 3 Pfostensteinen (Nr. 821 Denkmalliste),
- Bahnhofstraße 3 und 4: Bahnhof mit Empfangsgebäude, Güterabfertigungsgebäuden, Lokschuppen, Drehscheibe, Bahnarbeiterwohnhäuser (Nr. 793 Denkmalliste),
- Schloßstraße 51: Wohnhaus (Nr. 828 Denkmalliste),
- Schloßstraße 53: Wohnhaus (Nr. 829 Denkmalliste).

Gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 2 des Denkmalschutzgesetzes M-V (DSchG M-V) bedarf der Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde, wer in der Umgebung von Denkmalen Maßnahmen durchführen will, wenn hierdurch das Erscheinungsbild oder die Substanz des Denkmals erheblich beeinträchtigt wird.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Bereich des Plangebietes keine Bodendenkmale bekannt. Bei Erdarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz M-V (DSchG M-V) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

12. Ausgleichs- und Ersatzbelange

Mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 17A wurde im Aufstellungsverfahren ein Eingriff in den Naturhaushalt berücksichtigt, der durch entsprechende Maßnahmen kompensiert werden sollte.

Unter Berücksichtigung der derzeit aktuellen Gesetzeslage und Möglichkeiten für die Aufstellung von Bebauungsplänen im Innenbereich bzw. von Bebauungsplänen, die Außenbereichsflächen in Angrenzung an den Innenbereich mit einbeziehen, ist es für die in Aufstellung befindliche 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17A nicht notwendig, eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz zu erstellen (Aufstellung nach § 13b BauGB). Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Mit dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 17A wurde die Errichtung von baulichen Anlagen auf baulich bisher nicht genutzten Grundstücken als Eingriff in den Naturhaushalt gewertet. Innerhalb des Plangeltungsbereiches kam es durch die

Ausweisung von Wohngebietsflächen sowie von Verkehrsflächen zu Versiegelungen und Veränderungen der Nutzungsintensität. Es wurden versiegelte Bereiche, dörfliche Brachfläche und gärtnerisch genutzte Flächen für die Neubebauung beansprucht. Der Eingriff wurde entsprechend der wesentlichen Änderungen der Nutzung von Flächen bemessen. Bei dem WA 1- Gebiet (an der Schloßstraße) sowie den festgesetzten Straßenverkehrsflächen ergaben sich durch die Planung des Bebauungsplanes Nr. 17a jedoch keine wesentlichen und nachhaltigen Änderungen. Dementsprechend wurden diese Flächen bei der Kompensationsermittlung nicht betrachtet.

Mit der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17A wurden die gemäß des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 17A festgesetzten Flächen für die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft nicht weiter festgesetzt. Eine Festsetzung ist nicht weiter notwendig.

13. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag wird in einem gesonderten Dokument erstellt.

14. Immissions- und Klimaschutz

14.1 Klimaschutz

Durch die Aufnahme des Klimaschutzes und der Energieeffizienz in die Zielvorgaben des Baugesetzbuches hat der Klimaschutz einen neuen Stellenwert erlangt und wurde als städtebauliches Erfordernis anerkannt. Klimaschutzbezogene Regelungen können somit von den Städten und Gemeinden getroffen werden.

Die verschiedenen Festsetzungsmöglichkeiten nach § 9 Abs. 1 BauGB sind für den Klimaschutz teilweise von Bedeutung, wie bspw. das Maß der baulichen Nutzung, Baukörperstellung, etc.

Der vorliegende Bebauungsplan trifft keine zwingenden Festsetzungen zur Nutzung regenerativer Energien. Er schließt die Nutzung regenerativer Energien oder sonstige bauliche Maßnahmen zum Klimaschutz nicht aus oder erschwert diese.

Insofern ist eine den Klimaschutzzielen entsprechende Nutzung und Bebauung möglich.

Die Fläche wurde in der Vergangenheit teilweise gewerblich genutzt; es sind noch befestigte Flächen und Bauwerksreste vorhanden. Die Fläche war also bereits baulich genutzt und befindet sich zudem im Innenbereich. Weitere Flächen unmittelbar angrenzend werden zur Arrondierung mit einbezogen.

Es erfolgen keine Eingriffe in klimatisch relevante Flächen. Veränderungen des Lokal- und Regionalklimas sind nicht zu erwarten. Es sind keine erheblichen Auswirkungen auf die angrenzenden Siedlungsstrukturen sowie die gesamt-klimatischen Verhältnisse zu erwarten. Die Durchführung zusätzlicher Maßnahmen zum Klimaschutz ist somit nicht erforderlich. Die Belange des Klimaschutzes werden angemessen berücksichtigt.

14.2 Immissionsschutz

Die Anforderungen an gesunde Wohn-, Arbeits- und Lebensverhältnisse der Bevölkerung sind einzuhalten.

Mit dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 17A der Stadt Klütz wurde zur Beurteilung der Lärmimmissionen durch Verkehrslärm das Gutachten (Nr. 07-06-9) „Verkehrslärmuntersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17a der Stadt Klütz für das Gebiet am Bahnhof“ durch das Ingenieurbüro für Schallschutz Volker Ziegler erstellt.

Die mit dem Ursprungsbebauungsplan vorgesehene Parkplatzfläche wurde damals im Gutachten berücksichtigt, wird jedoch mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17A nicht weiter festgesetzt.

Die Lärmimmissionen durch die Bahnanlagen, die zum damaligen Zeitpunkt außer Betrieb, aber wieder reaktiviert wurden, wurden damals im Gutachten berücksichtigt.

Aufgrund der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17A geht die Stadt Klütz davon aus, dass sich die Situation in Bezug auf die Lärmimmissionen gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan nicht verschlechtert, so dass hier keine Aktualisierung des Lärmgutachtens notwendig erscheint.

Der Straßenverkehrslärm wurde ebenfalls zum damaligen Zeitpunkt gutachterlich betrachtet. Aufgrund der Lage und Größe des geplanten Baugebietes aufgrund der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17A geht die Stadt Klütz ebenfalls davon aus, dass gegenüber der damaligen Situation keine Verschlechterung eingetreten ist und eine Aktualisierung der gutachterlichen Betrachtungen nicht notwendig sind.

Maßnahmen zum Schallschutz waren im Ursprungsbebauungsplan Nr. 17A nicht vorgesehen. Voraussetzung war damals, dass die Geschwindigkeit innerhalb des Plangebietes und an der Bahnhofstraße auf 30 km/h beschränkt wird. Dies ist auch weiterhin im Rahmen der Ausführungs- und Genehmigungsplanung zum Straßenausbau zu berücksichtigen.

15. Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet liegt in der Stadt Klütz.

Derzeit ist das Plangebiet über die Bahnhofstraße erreichbar. Dies soll auch weiterhin die Haupteerschließung des Plangebiets sein. Weiterhin ist das Plangebiet über einen schmalen Weg von der Schloßstraße erreichbar. Diese Verbindung soll für Fußgänger und Radfahrer nutzbar sein. Die Stadt Klütz kann dies außerhalb des Bebauungsplanverfahrens durch eine entsprechende Beschilderung sicherstellen.

Entsprechend dem städtebaulichen Konzept sind die Flächen innerhalb des Plangebiets der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17A als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" festgesetzt. Die Haupteerschließungsachse ist als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt, mit straßenbegleitendem Grün beidseitig, welches auch zur Sicherstellung der Wendeanlage herangezogen werden darf.

Die abzweigenden kleinen Stichstraßen dienen ausschließlich der Erschließung der Bebauung in der sogenannten zweiten Reihe und werden somit als private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" festgesetzt.

Es sollen jeweils Mischverkehrsflächen entstehen. Die Trennung der Verkehrsteilnehmer wird hier nicht angestrebt.

16. Ver- und Entsorgung

Zur Sicherung der Ver- und Entsorgung sind entsprechende Erschließungsverträge, zwischen den Ver- und Entsorgungsunternehmen und dem Erschließungsträger/ Bauherrn für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17A abzuschließen.

Die Verlegung der geplanten Hauptleitungen erfolgt i.d.R. innerhalb der Straßenverkehrsfläche.

16.1 Wasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser ist durch die Anlagen des Zweckverbandes grundsätzlich gewährleistet.

Die Stadt Klütz wird über das zentrale öffentliche Wasserversorgungsnetz des Zweckverbandes Grevesmühlen (ZVG) für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Grevesmühlen mit Trinkwasser versorgt.

Die Versorgung mit Trinkwasser für das Plangebiet wird über neu zu errichtende Anlagen (Wasserversorgungsleitungen), die in die Bestandsanlagen einbinden, gewährleistet.

Alle Grundstücke des Plangebietes unterliegen dem Anschluss- und Benutzungszwang gemäß der gültigen Satzungen des ZVG und sind entsprechend der Beitragssatzung beitragspflichtig.

Dem Zweckverband Grevesmühlen (ZVG) dürfen aus der Umsetzung des Bebauungsplanes keine Kosten entstehen. Entsprechende Regelungen sind vertraglich zwischen dem Erschließungsträger und dem ZVG zu treffen; die Erschließungsplanung ist vor Satzungsbeschluss abzustimmen.

16.2 Abwasserbeseitigung - Schmutzwasser

Nach § 40 Abs. 1 LWaG obliegt die Abwasserbeseitigungspflicht den Gemeinden. Die Gemeinde hat diese Pflicht gemäß § 40 Abs. 4 Satz 1 LWaG auf den Zweckverband Grevesmühlen übertragen.

Die Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers der Stadt Klütz wird über die Anlagen des Zweckverbandes Grevesmühlen (ZVG) erfolgen.

Die Entsorgung des Schmutzwassers des Plangebietes wird über neu zu errichtende Anlagen (Schmutzwasserentsorgungsleitungen) innerhalb des Plangebietes, die in die Bestandsanlagen einbinden, gewährleistet.

Alle Grundstücke des Plangebietes unterliegen dem Anschluss- und Benutzungszwang gemäß der gültigen Satzungen des ZVG und sind entsprechend der Beitragssatzung beitragspflichtig.

Im Erschließungsvertrag werden in Vorbereitung der Realisierung der Erschließungsanlagen des Plangebietes die Details zur Ableitung des anfallenden Schmutzwassers mit dem ZVG geregelt.

Die Schmutzwasserbeseitigung ist in das Klärwerk Boltenhagen, entsprechend aktueller Satzungen des ZVG, vorzunehmen.

16.3 Oberflächenwasserbeseitigung

Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit auf den Grundstücken örtlich zu versickern.

Bereits der Begründung zum Ursprungsbebauungsplan Nr. 17A ist zu entnehmen, dass aufgrund des anstehenden Untergrundes und dem mit der Bebauung zunehmenden Versiegelungsgrad eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers nur in sehr geringem Umfang möglich sein wird. Grundsätzlich ist das überschüssige Niederschlagswasser daher den zentralen Anlagen des Zweckverbandes zu zuführen. Die Ableitung erfolgt im Trennsystem.

Der Bereich mit vorhandener Bebauung an der Bahnhofsstraße und der Schloßstraße ist an die zentralen Anlagen des Zweckverbandes angeschlossen. Zur Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers für die Bereiche der Neubebauung sind die entsprechenden Anlagen, Grundstücksanschlüsse herzustellen.

16.4 Brandschutz/ Löschwasser

Der Löschwasserbedarf ist nach DVGW-W 405 zu dimensionieren. Hiernach ist die so ermittelte Löschwassermenge für die Dauer von mind. 2 Stunden zu sichern. Die Hydranten im Umkreis von 300 sind heranzuziehen. Sollten noch weitere Hydranten erforderlich sein, sind diese im Zuge der Erschließung zu errichten.

Die Hydranten sind ggf. in die vertragliche Vereinbarung zwischen der Stadt Klütz und dem ZVG aufzunehmen.

Die Anforderungen an den Objektschutz sind im Rahmen der Planung und Durchführung der jeweiligen Vorhaben zu beachten.

Ebenso sind die gesetzlichen Anforderungen an die Erreichbarkeit der Grundstücke mit den Einsatzfahrzeugen der Feuerwehr zu beachten. Im Bebauungsplan werden ausreichend breite Verkehrsflächen festgesetzt.

16.5 Energieversorgung/ Gasversorgung

Die vorhandenen Anlagen innerhalb bzw. in der näheren Umgebung des Plangebietes sind für die Versorgung des Plangebietes zu prüfen und der Bestand ist zu erweitern. Entsprechende Abstimmungen sind bereits parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes zwischen der Stadt und dem Energieversorgungsunternehmen vorzunehmen, um im Bauleitplanverfahren das Konzept zur geplanten Energieversorgung entsprechend darzustellen. Entsprechende Hinweise werden auch im Stellungnahmeverfahren von den einzelnen Versorgern erbeten.

16.6 Telekommunikation

Es wird davon ausgegangen, dass der Anschluss an das Telekommunikationsnetz in der Umgebung des Plangebietes möglich ist. Für den Planbereich ist das vorhandene Netz entsprechend den Erfordernissen auszubauen. Entsprechende Hinweise werden auch im Stellungnahmeverfahren von der Telekom erbeten.

16.7 Abfallentsorgung

Die Beseitigung des anfallenden Abfalls erfolgt aufgrund der Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg.

Die Abfallbehälter sind am Entsorgungstag an der öffentlichen Straße bereitzustellen. Durch den Ausbau der neuen Erschließungsstraße mit Wendeanlage ist die geordnete Zu- und Abfahrt zu den bereitgestellten Abfallbehältern für die Müllfahrzeuge gegeben.

Sollten bei Bauarbeiten verunreinigter Boden oder alte Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle, Bauschutt etc.) ausgehoben werden, so sind diese Abfälle vom Grundstücksbesitzer einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Diese Abfälle dürfen nicht zur erneuten Bodenverfüllung genutzt werden.

17. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Plangebietes beträgt ca. 1,75 ha.

Die Flächennutzungen innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17A der Stadt Klütz gliedern sich wie folgt auf:

Art der Flächennutzung	Flächengröße in m ²	
Baugebiete		7.038
Allgemeines Wohngebiet WA 1 (davon innerhalb der Baugrenze)	3.841 (2.675)*	
Allgemeines Wohngebiet WA 2 (davon innerhalb der Baugrenze)	3.197 (2070)*	
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung		3.103
Verkehrsberuhigter Bereich, öffentl.	1.340	
Verkehrsberuhigter Bereich, priv.	486	
Straßenbegleitgrün	1277	
Grünfläche		7.341
Parkanlage, privat	1.718	
Wiese, privat	5.623	
Fläche des Geltungsbereiches		17.482 m² ≈ 1,75 ha

* keine Anrechnung auf die Gesamtsumme, da bereits an anderer Stelle berücksichtigt

18. Auswirkungen der Planung

18.1 Auswirkungen auf ausgeübte und zulässige Nutzungen

Das Plangebiet befindet sich unmittelbar angrenzend an den bebauten Bereich der Stadt Klütz. Das Areal ist anthropogen vorgeprägt und es sind auf einem Teil der Fläche Versiegelungen und Bebauungsreste vorhanden.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 17A bildet bislang die planungsrechtliche Grundlage für die Zulässigkeit von Vorhaben. Er wird mit der 1. Änderung teilweise überplant. Innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes sind derzeit folgende Nutzungen zulässig:

- Allgemeines Wohngebiet,
- Parkplatz,
- Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Wiese,
- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft,
- Erschließungsstraßen.

Die Stadt Klütz hat nun veränderte Zielsetzungen für den Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17A entwickelt.

Die bauliche Nutzung ist weiterhin im Rahmen eines Allgemeinen Wohngebietes realisierbar.

Die ursprünglich geplante Parkplatzfläche verfolgt die Stadt nicht weiter.

Die Grünfläche wird weiterhin als Wiese geplant und nimmt einen größeren Umfang ein als bisher.

Weiterhin wurde im nördlichen Geltungsbereich eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage vorgesehen.

18.2 Verkehrliche Auswirkungen

Das Plangebiet ist erreichbar über das vorhandene Straßennetz der Stadt Klütz, insbesondere über die Schloßstraße und die Bahnhofstraße.

Für die interne Erschließung sind neue Straßen zu errichten.

Aufgrund der Lage und Größe des geplanten Baugebietes aufgrund der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17A geht die Stadt Klütz ebenfalls davon aus, dass gegenüber der damaligen Situation keine Verschlechterung eingetreten ist und eine Aktualisierung der gutachterlichen Betrachtungen nicht notwendig sind. Maßnahmen zum Schallschutz waren im Ursprungsbebauungsplan Nr. 17A nicht vorgesehen. Voraussetzung war damals, dass die Geschwindigkeit innerhalb des Plangebietes und an der Bahnhofsstraße auf 30 km/h beschränkt wird. Dies ist auch weiterhin im Rahmen der Ausführungs- und Genehmigungsplanung zum Straßenausbau zu berücksichtigen.

Der ursprünglich mit dem Bebauungsplan Nr. 17A geplante Parkplatz wird mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17A nicht weiter verfolgt. Die Stadt Klütz hat zwischenzeitlich ein Verkehrskonzept erstellt und legt dies für die weitere Entwicklung zu Grunde.

Für die Baugrundstücke des geplanten Allgemeinen Wohngebietes sind die Stellplätze in ausreichender Anzahl auf dem eigenen Grundstück unterzubringen.

18.3 Auswirkungen auf Belange der Kinder- und Jugendlichen sowie Senioren/ auf Wohnfolgebedarfe

Aufgrund des geplanten Konzeptes, welches die bauliche Nutzung i. S. eines Allgemeinen Wohngebietes zum Ziel hat, ist davon auszugehen, dass kein zusätzlicher Bedarf an Kinderspielplätzen in der Stadt Klütz entsteht. Die geplante Grundstücksstruktur lässt die Schlussfolgerung zu, dass innerhalb des Plangebietes Freiflächen auf den jeweiligen Baugrundstücken für diese Zwecke genutzt werden können bzw. außerhalb des Plangebietes hinreichend Kinderspielplätze ausreichend zur Verfügung stehen.

Bei Umsetzung des Vorhabens in der geplanten Größe ist mit mindestens 10 Wohneinheiten (bei 1 WE je Wohnhaus) und maximal 40 WE (bei maximal 4 WE je Wohnhaus) zu rechnen. Je nach Altersstruktur der zukünftigen Bewohner erwächst hier ein Bedarf an Kindertagesplätzen (Krippe/ Kindergarten), Grundschulplätze, weitergehende Schulplätze, aber auch ein Bedarf an Kommunikationsplätzen-/ einrichtungen und Pflegeeinrichtungen für Senioren und Pflegebedürftige.

18.4 Auswirkungen auf die Umwelt

Bezüglich der Auswirkungen der Planung auf die Umwelt einschließlich der Auswirkungen auf den Menschen wird auf die diesbezüglichen Darlegungen unter

Pkt. "11. Umweltschützende Belange in der Bauleitplanung" dieser Begründung verwiesen.

Bezüglich der Auswirkungen der Planung hinsichtlich der Belange des Immissionsschutzes einschließlich der Auswirkungen auf den Menschen wird auf die Darlegungen unter dem Pkt. "14.2 Immissionsschutz" dieser Begründung verwiesen.

Mit der Planung kommt es zu einem Eingriff in einen nach der Baumschutzsatzung der Stadt Klütz geschützten Einzelbaum. Nach Antragstellung bei der Stadt Klütz gemäß § 5 der Baumschutzsatzung der Stadt Klütz sind bei Beseitigung des Baumes Ersatzanpflanzungen bzw. Ausgleichszahlungen zu leisten. Die Anpflanzbäume innerhalb der Verkehrsfläche sollen zum Ausgleich herangezogen werden. Eine Antragstellung soll im Aufstellungsverfahren der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes erfolgen; eine abschließende Regelung ist vor Satzungsbeschluss zu treffen.

Die anzupflanzenden Bäume innerhalb des Plangebietes sollen ggf. für den Ausgleich für Eingriffe/ Rodungen von Baumbeständen auch außerhalb des Geltungsbereiches herangezogen werden können; alternativ auch für sonstige Ausgleichsmaßnahmen.

19. Nachrichtliche Übernahmen

19.1 Bau- und Kulturdenkmale/ Bodendenkmale

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bau- und Kulturdenkmale sowie Bodendenkmale bekannt.

Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmal-schutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

19.2 Lage in der Trinkwasserschutzzone

Das Plangebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone III A der Wasserfassung Klütz. Die bestehenden Verbote und Nutzungsbeschränkungen in der Trinkwasserschutzzone sind zu beachten.

20. Hinweise

20.1 Bodenschutz

Der Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast ist mit der "Orientierenden Erkundung - Konzeptgebiet Bahnhofstraße Klütz", PRO UMWELT, vom 22.06.2018, weitestgehend ausgeräumt worden. Die im Rahmen der orientierenden Erkundung nachgewiesenen Belastungen lassen keine nachhaltigen negativen Schutzgutbeeinträchtigungen ableiten. Sicherungs- oder Sanierungs-

bedarf lässt sich aktuell nicht ableiten. Das gesamte Areal trägt flächenhafte Auffüllungen, die substratbedingt höhere als bislang festgestellte Stoffgehalte tragen können. Es wird empfohlen, den Aushub im Rahmen von baulichen Maßnahmen substratbezogen zu separieren, in Haufwerken bereitzustellen und zu deklarieren. Die Maßnahmen sollten fachtechnisch begleitet werden. Der BHG - Lager-schuppen stellt eine Brandruine dar. Die Prüfung auf Dioxine und Furane am Brandgut ist nach Ansicht der Gutachter zur Klärung der Entsorgungs- und ggf. Sanierungsmaßnahmen erforderlich. Es wird empfohlen, eine Abfallbestandsaufnahme zur Planung der Abfallentsorgung (erforderliches abfallspezifisches Verpackungsmaterial, z.B. Big Bag) durchzuführen.

Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Abs. 3 und 6 des Bundesbodenschutzgesetzes genannten Personen sind verpflichtet konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, unverzüglich der zuständigen unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen.

Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind die Grundstückseigentümer in Grundlage von § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land Mecklenburg – Vorpommern [Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) M-V] verpflichtet, den unteren Bodenschutzbehörden der Landkreise und kreisfreien Städte hierüber Mitteilung zu machen.

20.2 Abfall- und Kreislaufwirtschaft

Sollten während der Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist die zuständige untere Bodenschutzbehörde zu informieren. Der Grundstücksbesitzer ist als Abfallbesitzer nach § 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet.

20.3 Munitionsfunde

Munitionsfunde sind nicht auszuschließen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) für das Plangebiet sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V, Graf-York-Str. 6, 19061 Schwerin, zu erhalten. Ein Auskunftsersuchen wird rechtzeitig vor Baubeginn empfohlen.

20.4 Gewässerschutz

Im Hinblick auf den vorbeugenden Gewässerschutz ist die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen (u.a. Heizöl) gemäß § 20 Abs. 1 Landeswassergesetz M-V sowie die Errichtung von Erdwärmesondenanlagen gemäß § 49 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg gesondert anzuzeigen.

20.5 Hinweise zu Versorgungsleitungen

Versorgungsleitungen der Medienträger dürfen ohne Zustimmung des Eigentümers nicht überbaut oder umverlegt werden. Es sind die üblichen Schutz- und Sicherheitsabstände einzuhalten. Konkrete Angaben machen die Versorgungsträger auf Anfrage. Im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen sind bei der Ausführungsplanung und Bauausführung die Vorschriften der Versorgungsträger zum Schutz der Leitungen und Kabel zu beachten.

TEIL 2 **Ausfertigung**

1. Beschluss über die Begründung

Die Begründung zur Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17A der Stadt Klütz für das Gebiet am Bahnhof wurde in der Sitzung der Stadtvertretung am gebilligt.

Klütz, den

(Siegel)

Guntram Jung
Bürgermeister
der Stadt Klütz

2. Arbeitsvermerke

Aufgestellt in Zusammenarbeit mit der Stadt Klütz durch:

Planungsbüro Mahnel
Rudolf-Breitscheid-Straße 11
23936 Grevesmühlen
Telefon 0 3881 / 7105 - 0
Telefax 0 3881 / 7105 - 50
pbm.Mahnel.gvm@t-online.de