

# Gemeinde Hohenkirchen

## Beschlussvorlage

BV/05/23/040

öffentlich

## Satzung über den Bebauungsplan Nr. 42 der Stadt Klütz für einen Teilbereich in Hofzumfelde östlich der Dorfstraße (Landesstraße L 03) gemäß § 13b BauGB Hier: Stellungnahme als Nachbargemeinde

|                                                                               |                                                 |
|-------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| <i>Organisationseinheit:</i><br>Bauwesen<br><i>Bearbeiter:</i><br>Antje Burda | <i>Datum</i><br>25.05.2023<br><i>Verfasser:</i> |
|-------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|

|                                                         |                                 |              |
|---------------------------------------------------------|---------------------------------|--------------|
| <i>Beratungsfolge</i>                                   | <i>Geplante Sitzungstermine</i> | <i>Ö / N</i> |
| Bauausschuss der Gemeinde Hohenkirchen<br>(Vorberatung) | 20.06.2023                      | Ö            |

### Sachverhalt:

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB  
Information über die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB  
und Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB

Die Stadt Klütz stellt den Bebauungsplan Nr. 42 auf, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohngebietes in der Ortslage Hofzumfelde östlich der Dorfstraße (L 03) zu schaffen. Auf den Flächen eines ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebes sowie auf einer kleinen Ackerfläche im Norden, die im Rahmen der Arrondierung als Wohnbaufläche miteinbezogen wurde, besteht das Planungsziel, die planungsrechtliche Grundlage für eine Mischung von Einzel- und Doppelhäusern zu schaffen.

Die Flächen sind bereits im Flächennutzungsplan der Stadt Klütz als Wohnbauflächen dargestellt. Somit ist der vorliegende Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt zu betrachten.

Die Aufstellung erfolgt gemäß § 13b BauGB nach den Vorgaben des Baugesetzbuches. Von einer Umweltprüfung wird abgesehen.

die Stadtvertretung der Stadt Klütz hat in ihrer Sitzung am 06.03.2023 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 42 gebilligt und zur öffentlichen Auslegung vom bestimmten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 42, bestehend aus der Planzeichnung - Teil (A), dem Text - Teil (B) bestimmt.

Die Nachbargemeinden werden um Stellungnahme gebeten.

### Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss der Gemeinde Hohenkirchen empfiehlt dem Bürgermeister, für die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 42 der Stadt Klütz für einen Teilbereich in Hofzumfelde östlich der Dorfstraße (Landesstraße L 03) gemäß § 13b BauGB“ weder Anregungen noch Bedenken zu äußern.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

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

### **Anlage/n:**

|   |                                                |
|---|------------------------------------------------|
| 1 | TöB Anschreiben Hohenkirchen öffentlich        |
| 2 | d2023-05-11Kluetz_B42_Entwurf_A3A4 öffentlich  |
| 3 | d2023-03-06-Kluetz-B42-TeilB_Entw-2 öffentlich |
| 4 | d2023-03-06-Kluetz-B42-BG-Entw. öffentlich     |

# Amt Klützer Winkel

## Der Amtsvorsteher

für die amtsangehörigen Gemeinden  
Damshagen, Hohenkirchen, Kalkhorst, Ostseebad Boltenhagen, Stadt Klütz und Zierow

Amt Klützer Winkel • Schloßstraße 1 • 23948 Klütz

Auskunft erteilt: A. Burda  
Sachbearbeiterin Bauwesen

Amt Klützer Winkel  
Gemeinde Hohenkirchen  
Schloßstraße 1  
23948 Klütz

Telefon: 038825 / 393-406  
E-Mail: a.burda@kluetzer-winkel.de  
Zimmer: 208  
AZ: AB

Zentrale: 038825 / 393-0  
Fax: 038825 / 393-710 oder -19  
Internet: <https://www.kluetzer-winkel.de/>

24.05.2023

### Satzung über den Bebauungsplan Nr. 42 der Stadt Klütz für einen Teilbereich in Hofzumfelde östlich der Dorfstraße (Landesstraße L 03) gemäß § 13b BauGB

Hier: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB  
Information über die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB  
und Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen, sehr geehrte Herren,

die Stadt Klütz stellt den Bebauungsplan Nr. 42 auf, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohngebietes in der Ortslage Hofzumfelde östlich der Dorfstraße (L 03) zu schaffen. Auf den Flächen eines ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebes sowie auf einer kleinen Ackerfläche im Norden, die im Rahmen der Arrondierung als Wohnbaufläche miteinbezogen wurde, besteht das Planungsziel, die planungsrechtliche Grundlage für eine Mischung von Einzel- und Doppelhäusern zu schaffen.

Die Flächen sind bereits im Flächennutzungsplan der Stadt Klütz als Wohnbauflächen dargestellt. Somit ist der vorliegende Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt zu betrachten.

Die Aufstellung erfolgt gemäß § 13b BauGB nach den Vorgaben des Baugesetzbuches. Von einer Umweltprüfung wird abgesehen.

Der von der Stadtvertretung der Stadt Klütz in der Sitzung am 06. März 2023 gebilligte und zur öffentlichen Auslegung bestimmte Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 42, bestehend aus der Planzeichnung - Teil (A), dem Text - Teil (B), sowie die zugehörige Begründung liegen **vom 25. Mai 2023 bis einschließlich 06. Juli 2023** im Amt Klützer Winkel während folgender Zeiten:

- Dienstag bis Freitag von 9:00 Uhr bis 12:00 Uhr,
- Dienstag von 13:30 Uhr bis 16:00 Uhr und
- Donnerstag von 13:30 Uhr bis 18:00 Uhr,

und nach vorheriger Terminvereinbarung über diese Zeiten hinaus zur Einsichtnahme öffentlich aus, worüber Sie hiermit unterrichtet werden.

Informationen zum Datenschutz finden sie unter : <https://www.kluetzer-winkel.de/datenschutz> oder im QR-Code

#### Bankverbindungen:

Sparkasse Mecklenburg-Nordwest  
IBAN: DE89 1405 1000 1000 0373 43  
SWIFT-BIC NOLADE21WIS



#### Sprechzeiten:

|                       |                       |
|-----------------------|-----------------------|
| dienstags, mittwochs, | 09.00 Uhr - 12.00 Uhr |
| donnerstags, freitags |                       |
| dienstags             | 13.30 Uhr - 16.00 Uhr |
| donnerstags           | 13.30 Uhr - 18.00 Uhr |

Zusätzlich sind der Inhalt der Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung und die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB auszulegenden Unterlagen in das Internet unter der Adresse <https://www.kluetzer-winkel.de/bekanntmachungen/index.php> und in das zentrale Internetportal des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Bau- und Planungsportal M-V) zur Einsichtnahme für den Zeitraum der Öffentlichkeitsbeteiligung eingestellt und der Öffentlichkeit zugänglich gemacht.

Es wird darauf hingewiesen, dass neben den Planunterlagen folgende Gutachten unter dem o.g. aufgeführten Pfad zum download bzw. zur Einsichtnahme bereitstehen:

- "Stadt Klütz – Bebauungspläne Nr. 41 und 42 (M-V, LK NWM) – Faunistische Bestandserfassung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB)", Gutachterbüro Martin Bauer, Grevesmühlen, vom 1. März 2020,
- "Gutachten zur Einschätzung der Vitalität und Reststandzeit ausgewählter Bäume in Hofzumfelde", Dipl.-Ing. (FH) Steffen Behl, Arpshagen, vom 20. August 2021,
- "Geräuschemissionsprognose", Ingenieurbüro Akustik und Bauphysik Gunter Ehrke, Stralsund, vom 13.01.2020,
- Baugrundbeurteilung und Bewertung der Versickerungsfähigkeit mit Vordimensionierung Versickerungsanlage, GIG-Projekt-Nr. 462021, GIG Gesellschaft für Ingenieurgeologie mbH, Stralendorf, vom 13.07.2021,
- "Orientierende Altlastenuntersuchung zum B-Plan-Gebiet (Gemarkung Hofzumfelde, Flur 1, Flurstücke 117/1, 117/2, 122/2, 123/6, 127/2, 127/5, 128/3 und 128/6)", GIG-Projekt-Nr. 490821, GIG Gesellschaft für Ingenieurgeologie mbH, Stralendorf, vom 25. Januar 2022.

Wir bitten Sie, uns gegebenenfalls Aufschluss über beabsichtigte oder bereits eingeleitete Planungen zu geben oder sonstige Maßnahmen und deren zeitliche Abwicklung, die für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung bedeutsam sein können. Sollten Sie über Informationen verfügen, die für die Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials zweckdienlich sind, stellen Sie uns diese bitte zur Verfügung. **Ihre Stellungnahme erbitten wir innerhalb von 6 Wochen nach Erhalt dieses Schreibens. Andernfalls geht die Stadt Klütz davon aus, dass Sie keine Belange geltend machen bzw. Anregungen oder Hinweise nicht geben.**

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplanes Nr. 42 unberücksichtigt bleiben können, sofern die Stadt Klütz deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bauleitplanes nicht von Bedeutung ist.

Für Rückfragen und Erörterungen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

*i. A. A. Burda*

i. A. A. Burda

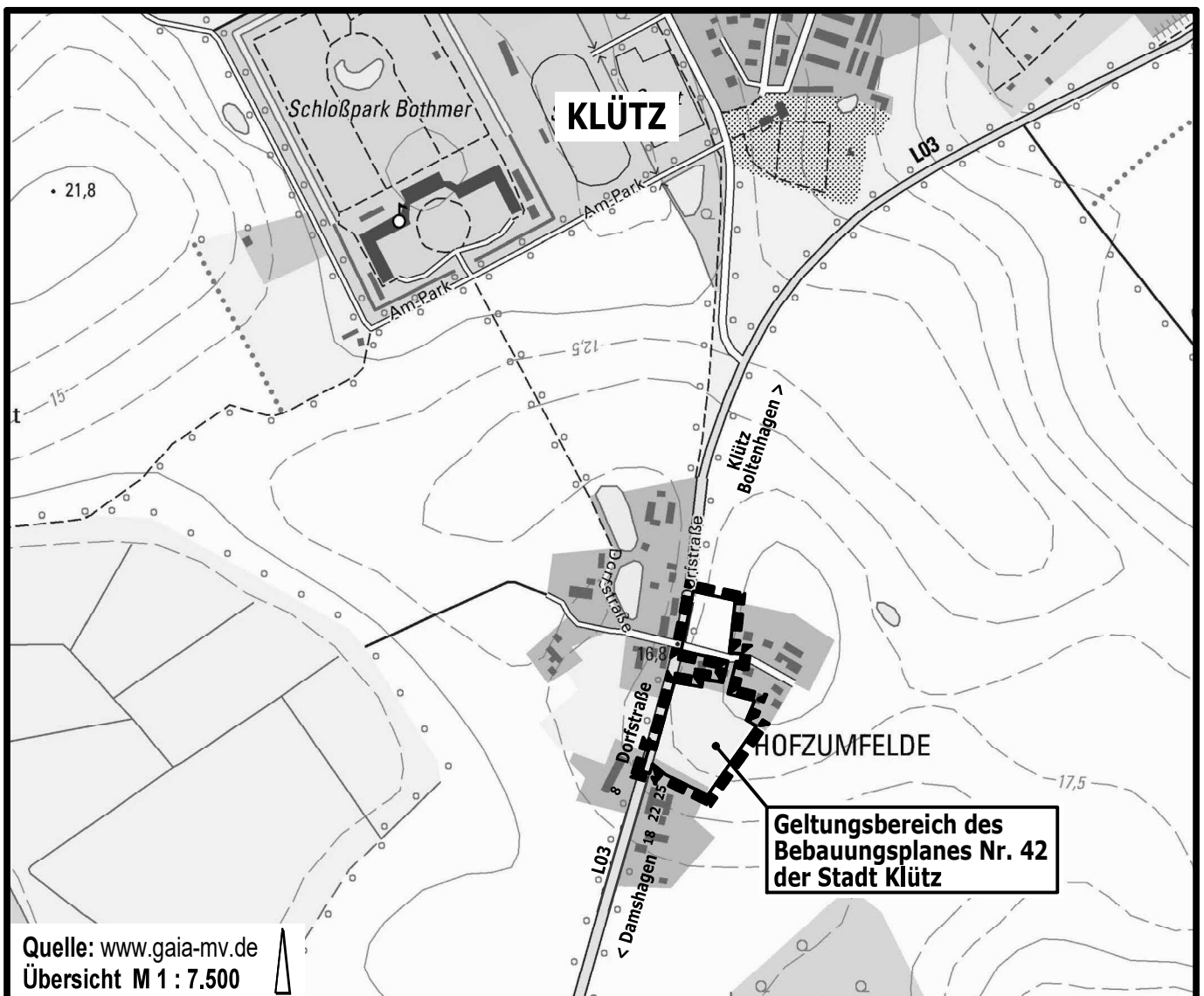
Sachbearbeiterin Bauwesen



# SATZUNG

## ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 42 DER STADT KLÜTZ

FÜR EINEN TEILBEREICH IN HOFZUMFELDE  
ÖSTLICH DER DORFSTRAßE (LANDESSTRAßE L 03)  
GEMÄß § 13B BAUGB



Planungsbüro Mahnel

Rudolf-Breitscheid-Straße 11  
23936 Grevesmühlen

Tel. 03881/7105-0  
Fax 03881/7105-50

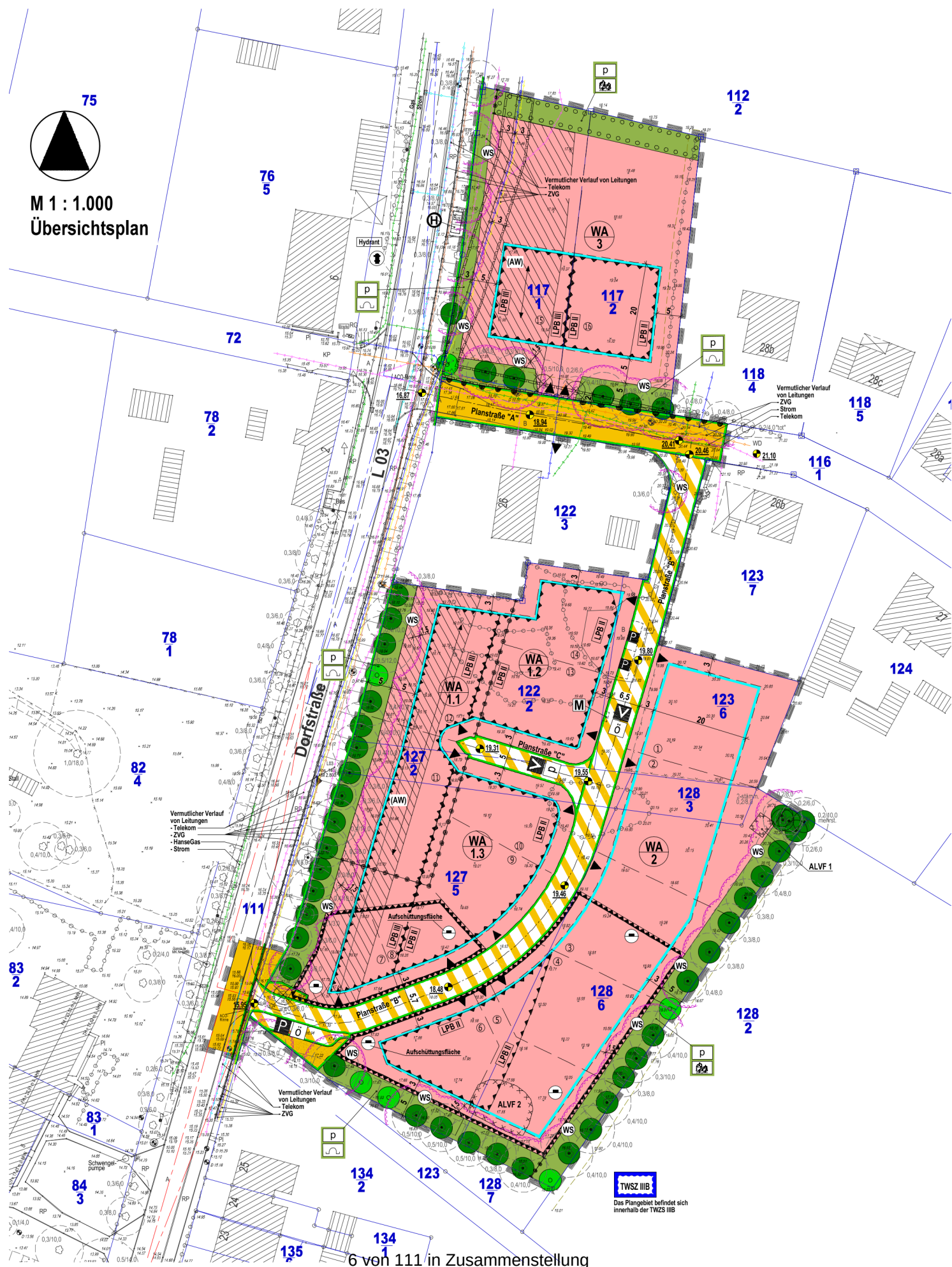
Planungsstand: 06. März 2023

**ENTWURF**

**SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 42 DER STADT KLÜTZ FÜR EINEN TEILBEREICH IN HOFZUMFELDE ÖSTLICH DER DORFSTRAßE (LANDESSTRAßE L 03)  
GEMÄß § 13B BAUGB**



**M 1 : 1.000**  
**Übersichtsplan**





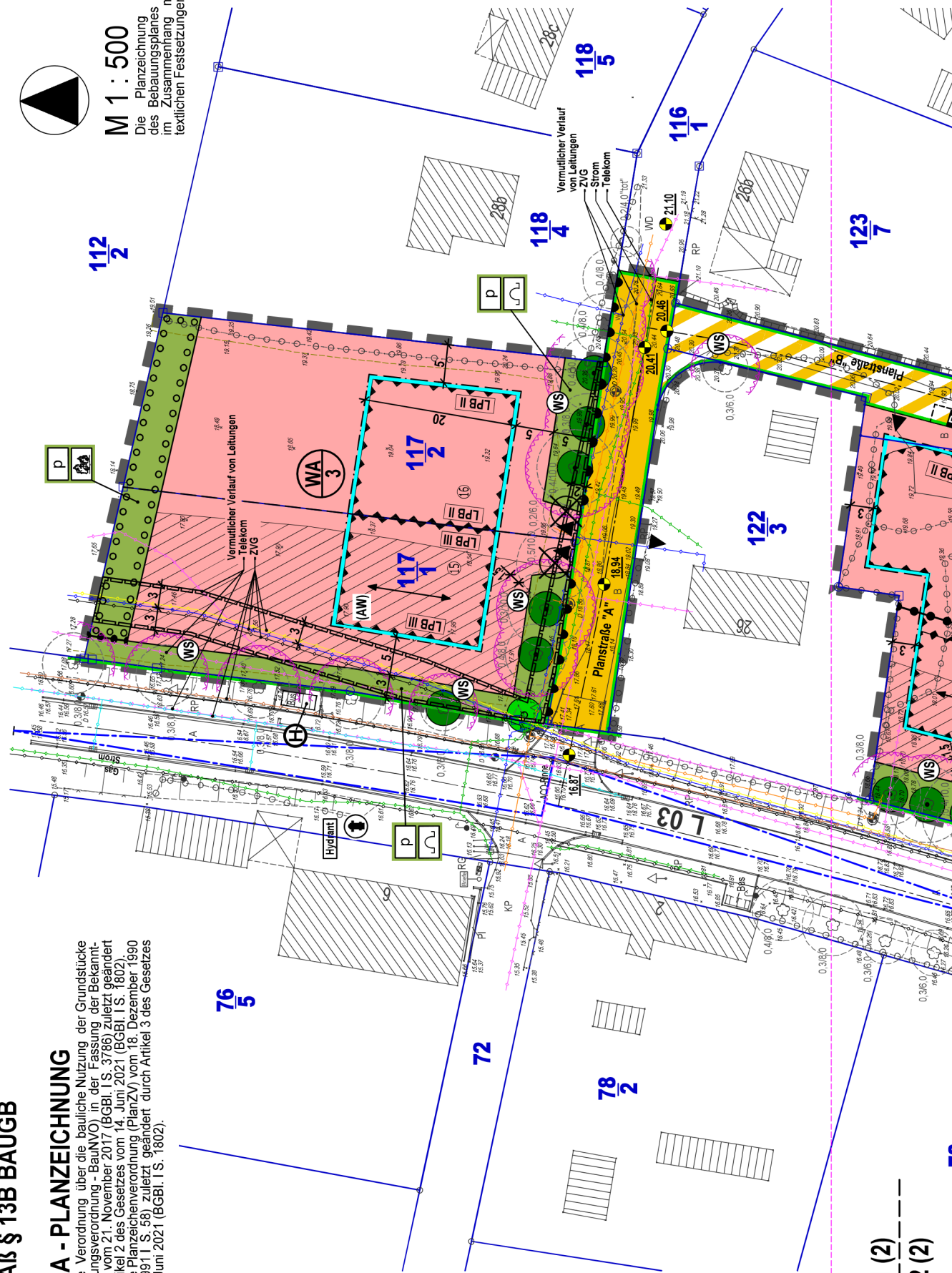
**SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 42 DER STADT KLÜTZ FÜR EINEN TEILBEREICH IN HOFZUMFELDE  
ÖSTLICH DER DORFSTRAßE (LANDESSTRAßE L 03)  
GEMÄß § 13B BAUGB**

# 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) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802). Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

M 1 : 500

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



# Blatt 1 (2)

Blatt 2 (2)





## NUTZUNGSSCHABLONE

|                             |                                                                                   |                                                                                   |                                                                                     |
|-----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| Teilgebiete<br>mit lfd. Nr. | $\frac{WA}{1.1} + \frac{WA}{3}$                                                   | $\frac{WA}{1.2} + \frac{WA}{1.3}$                                                 | $\frac{WA}{2}$                                                                      |
| Art der Nutzung             | WA - Allgemeine<br>Wohngebiete<br>§ 4 BauNVO                                      | WA - Allgemeine<br>Wohngebiete<br>§ 4 BauNVO                                      | WA - Allgemeine<br>Wohngebiete<br>§ 4 BauNVO                                        |
| Zahl der Vollgeschosse      | I                                                                                 | I                                                                                 | I                                                                                   |
| GRZ-Grundflächenzahl        | 0,30                                                                              | 0,35                                                                              | 0,30                                                                                |
| Bauweise                    |  |  |  |
| maximale Traufhöhe          | TH <sub>max</sub> 4,00m                                                           | TH <sub>max</sub> 4,00m                                                           | TH <sub>max</sub> 4,00m                                                             |
| maximale Firsthöhe          | FH <sub>max</sub> 9,50m                                                           | FH <sub>max</sub> 9,50m                                                           | FH <sub>max</sub> 9,50m                                                             |
| Dachneigung                 | DN 45° - 50°                                                                      | DN 45° - 50°                                                                      | DN 20° - 35°                                                                        |
| Dachform                    | SD                                                                                | SD                                                                                | WD, SD                                                                              |

# PLANZEICHENERKLÄRUNG

## I. FESTSETZUNGEN

Planzeichen

Erläuterung

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Rechtsgrundlagen

Par. 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB



Allgemeine Wohngebiete

Par. 4 BauNVO

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Par. 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Par. 16 bis 20 BauNVO

0,30

Grundflächenzahl, GRZ z.B. 0,30 als Höchstmaß

I

Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

TH<sub>max</sub> 4,00m

Traufhöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt

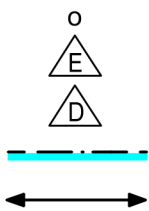
FH<sub>max</sub> 9,50m

Firsthöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt

BAUWEISE, BAUGRENZEN, STELLUNG BAULICHER ANLAGEN

Par. 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Par. 22 und 23 BauNVO



offene Bauweise

nur Einzelhäuser zulässig

nur Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

Hauptfistrichung

Par. 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

VERKEHRSFLÄCHEN



Straßenverkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



Straßenbegleitgrün



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



öffentlicher Verkehrsberuhigter Bereich



privater Verkehrsberuhigter Bereich



öffentliche Parkfläche



Ein- und Ausfahrt



Bereich ohne Ein- und Ausfahrten

GRÜNFLÄCHEN

Par. 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB



Grünfläche



private Grünfläche



Schutzpflanzung

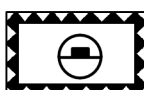


Ortsrandgrün

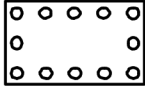
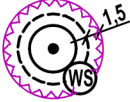
FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN

Par. 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB

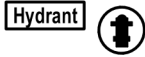
Par. 9 Abs. 6 BauGB



Flächen für Aufschüttungen,  
Zweckbestimmung: Aufschüttungsfläche

|                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                    |                                               |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|
|                                                                                     | <b>ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN SOWIE BINDUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN</b>                                                                                                          | Par. 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB                    |
|    | Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen                                                                                                                           | Par. 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB                   |
|    | Anpflanzgebot für Bäume                                                                                                                                                                                            | Par. 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB                   |
|    | Erhaltungsgebot für Bäume                                                                                                                                                                                          | Par. 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB                   |
| <b>SONSTIGE PLANZEICHEN</b>                                                         |                                                                                                                                                                                                                    |                                               |
|    | Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (GFL-R) zu belastende Flächen, zugunsten (zug.) Ver- und Entsorger                                                                                                             | Par. 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB                    |
|    | Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, LPB = Lärmpegelbereich i.V.m. Teil B - Text, hier LPB II | Par. 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB                    |
|    | Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, AW = Außenwohnbereiche i.V.m. Teil B - Text              | Par. 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB                    |
|    | Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes                                                                                      | Par. 1 Abs. 4 BauNVO<br>Par. 16 Abs. 5 BauNVO |
|   | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 42 der Stadt Klütz                                                                                                                  | Par. 9 Abs. 7 BauGB                           |
|  | Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (WS - Wurzelschutzabstand, Kronentraufe + 1,50 m)                                                                                                   | Par. 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB                    |
|  | Höhenbezugspunkt - Höhenlage der Straßenachse in Meter über NHN                                                                                                                                                    |                                               |

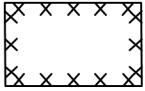
## II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

|                                                                                     |                                                                                                    |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | vermutliche Lage des Hydranten des Zweckverbandes Grevesmühlen                                     |
|  | Umgrenzung von Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen, Trinkwasserschutzzone IIIB (TWSZ IIIB) |

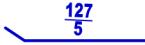
## III. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

|              |                                     |
|--------------|-------------------------------------|
| DN 45° - 50° | Dachneigung (DN) zwischen 45° - 50° |
| SD           | Satteldach                          |
| WD           | Walmdach                            |

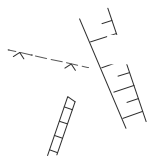
## IV. KENNZEICHNUNG

|                                                                                     |                                                                                                                                          |                                                  |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|
|  | Umgrenzung der Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, hier: Altlastenverdachtsfläche (ALVF 1 und 2) | Par. 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB<br>Par. 9 Abs. 6 BauGB |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|

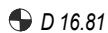
## V. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

|                                                                                     |                                    |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|
|  | Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer |
|  | vorhandener Baum / Hecke           |

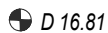




vorhandener Zaun / Böschung



vorhandene Mauer



vorhandener Schacht

20.46

Höhenangabe in Meter über NHN im DHHN92



Bemaßung in Metern



Bushaltestelle



Sichtdreieck



in Aussicht genommene Grundstücksteilung mit lfd. Nr. (1 bis 16)



Kennzeichnung der Baugebiete mit lfd. Nr.

Vermutlicher Verlauf von Leitungen, unterirdisch;  
Zweckverband Grevesmühlen (ZVG),



hier: - Trinkwasser  
- Regenwasser  
- Abwasserdruckleitung  
- Schmutzwasser  
- Leerrohr  
- Steuerkabel

Deutsche Telekom Technik GmbH  
HanseGas GmbH  
E.DIS Netz GmbH (Strom)



öffentlicher Parkplatz



Müllbehälter



künftig entfallende Darstellung, hier: Baum

# KARTENGRUNDLAGE

| Legende |                                       |
|---------|---------------------------------------|
|         | Zeichen für Elektro                   |
|         | Schacht                               |
|         | Einlauf                               |
|         | Baum mit Stamm- und Kronendurchmesser |
|         | Telefonkabel                          |
|         | Hecke                                 |
|         | Zaun                                  |
|         | Flurstücksgrenze                      |
|         | befestigte Flächen, Straßenkante      |
|         | Stromleitung                          |
|         | Mauer                                 |
|         | SW-Leitung                            |
|         | RW-Leitung                            |
|         | MW-Leitung                            |
|         | Böschung, Graben                      |
|         | aufgemessene Geländepunkte            |
|         | Schaltkasten, Baustromkasten          |
|         | Holzmast / A-Mast / Betonmast         |
|         | Straßenlaterne, Bogenlampe            |
|         | Straßenschild                         |
|         | Wasserschleber                        |
|         | Unterflurhydrant                      |
|         | Haltestellenschild                    |
|         | Briefkasten                           |
|         | Ampel                                 |
| NP      | Naturpflaster                         |
| A       | Asphalt                               |
| B       | Beton                                 |
|         | Gebäude vorhanden                     |
| GP      | Granitpflaster                        |
| KP      | Kopfsteinpflaster                     |
| BP      | Betonplatten                          |
| PI      | Gehwegplatten                         |
| WP      | Wabenpflaster                         |
| UN      | unbefestigt                           |
| RP      | Rechteckpflaster                      |
| MP      | Mosaikpflaster                        |
| RG      | Rasengitter                           |
| WD      | wassergebundene Decke                 |

|               |                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|---------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Vermesser:    | VERMESSUNGSBÜRO Dipl. Ing. J.-M- Dubbert<br>Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure<br>Altes Gutshaus 2, 23968 Grabów b. Wismar<br>Telefon: (038428) 64642                                                                             | VERMESSUNGSBÜRO Dipl.-Ing. Jürgen Gudat (ÖbVi)<br>Obotritenring 17, 19053 Schwerin<br>Tel.: 03 85 / 76110-0 Fax 03 85 / 76110-11<br>info@vermessung-gudat.de                                                                                                                                                         |
| Datum:        | 12.07.2019                                                                                                                                                                                                                                | 16.09.2022 (6. Teilungsentwurf Straße)                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Auftrags-Nr.: | -- -- -- --                                                                                                                                                                                                                               | 20117                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Datei-Name:   | Lage- und Höhenplan_V1_494719_12072019.dwg                                                                                                                                                                                                | 20117_Entwurf-06_Straße_2022-09-16.dxf                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Lagebezug:    | ETRS89 / UTM 33                                                                                                                                                                                                                           | ETRS89                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Höhenbezug:   | DHHN92 (NHN)                                                                                                                                                                                                                              | -- -- -- --                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Hinweise:     | Die dargestellten Flurstücksgrenzen entsprechen der digitalen Flurkarte (NAS - Datei vom 03.07.2019 vom Katasteramt LK Nordwestmecklenburg). Bei Baumaßnahmen im grenznahen Bereich empfehlen wir, diese vorher verbindlich herzustellen. | Alle Flächengrößen und Längenangaben können sich im Rahmen der weiteren Entwurfsbearbeitung verändern! Dieser Entwurf wurde aus der Grundlage der ALKIS Stand 08/2022, der Erschließungsplanung des Ingenieurbüro Leirich Stand 07/2022 und dem Entwurf des B-Planes vom Planungsbüro Mahnel Stand 03/2022 erstellt. |

# 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 des Bebauungsplanes Nr. 42 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 des Bebauungsplanes Nr. 42 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 den Bebauungsplan Nr. 42 mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
4. Der Entwurf der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 42, 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 ausgelegen. Der Inhalt der Bekanntmachung über die Auslegung der Planentwürfe sowie die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter [www.....](http://www.....) ins Internet eingestellt.  
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen an der Planung Interessierten 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 den Bebauungsplan Nr. 42 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 den Bebauungsplan Nr. 42, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften, am ..... als Satzung beschlossen.  
Die Begründung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 42 wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom ..... gebilligt.

Klütz, den .....

(Siegel)

.....  
Bürgermeister

9. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 42, 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 über den Bebauungsplan Nr. 42 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 DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 42 DER STADT KLÜTZ**

### **FÜR EINEN TEILBEREICH IN HOFZUMFELDE ÖSTLICH DER DORFSTRAßE (LANDESSTRAßE 03)**

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), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147), 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 Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Klütz am ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 42 für einen Teilbereich in Hofzumfelde östlich der Dorfstraße (Landesstraße 03), 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 DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 42 DER STADT KLÜTZ FÜR EINEN TEILBEREICH IN HOFZUMFELDE ÖSTLICH DER DORFSTRAßE (LANDESSTRAßE L 03) GEMÄß § 13b BauGB**

## **I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

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

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

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

- 1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet 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 Im Allgemeinen Wohngebiet können gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden:
  - Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, ausgenommen Ferienwohnungen i. S. des § 13a BauNVO.
- 1.3 Im Allgemeinen Wohngebiet sind Ferienwohnungen i. S. des § 13a BauNVO als Unterart der nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzung
  - Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebegemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und deshalb nicht zulässig.
- 1.4 In den Allgemeinen Wohngebieten sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
  - Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
  - Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen,
  - Nr. 4 Gartenbaubetriebe und
  - Nr. 5 Tankstellengemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und deshalb nicht zulässig.
- 1.5 In den Allgemeinen Wohngebieten sind in den gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Wohngebäuden gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO nur Wohnungen, die der dauerwohnlischen Nutzung durch Personen dienen, die ihren Lebensmittelpunkt in Rosenhagen haben, nicht hingegen Zweit- bzw. Nebenwohnungen, zulässig.

## **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**

#### **2.2.1 Es werden folgende obere Bezugspunkte festgesetzt:**

- Traufhöhe als Höchstmaß mit maximal 4,00 m über dem Erdgeschossfußboden (Fertigfußboden): Schnittpunkt der Außenhaut des Daches mit der Verlängerung der Außenkante der Außenwand.
- Firsthöhe als Höchstmaß mit maximal 9,50 m über dem Erdgeschossfußboden (Fertigfußboden): Schnittfläche bzw. Schnittpunkt der Dachaußenhautflächen.  
Maßgebend ist das eingedeckte Dach.

#### **2.2.2 Die konstruktive Sockelhöhe darf maximal 0,30 m über dem unteren Bezugspunkt liegen. Die Sockelhöhe ist der Schnittpunkt der Oberkante des Erdgeschossfußbodens (Fertigfußboden) mit dem aufstrebenden Mauerwerk.**

#### **2.2.3 Die festgesetzte Traufhöhe gilt nicht für Traufen von Dachaufbauten und Dacheinschnitten sowie für Nebengiebel und Krüppelwalm.**

## **3. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

Die Zahl der Wohnungen für Einzelhäuser wird auf zwei Wohnungen je Wohngebäude und für Doppelhäuser auf zwei Wohnungen je Doppelhaushälfte beschränkt.

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

### **4.1 Garagen und überdachte Stellplätze sind zwischen straßenseitiger Gebäudeflucht und der Straßenbegrenzungslinie unzulässig.**

### **4.2 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO, ausgenommen davon sind eingefriedete Standorte für Abfallbehälter, sind zwischen straßenseitiger Gebäudeflucht und der Straßenbegrenzungslinie unzulässig.**

## **5. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Für jedes Baugrundstück ist maximal eine Zufahrt zu den Verkehrsflächen gemäß Planzeichnung – Teil A zulässig. Die Breite der Zufahrten darf eine Breite von je 4,0 m nicht überschreiten.

## **6. AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN (§9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)**

- 6.1 Innerhalb der festgesetzten Fläche für die Aufschüttungen sind Auffüllungen der Baugrundstücke bis der nachfolgend aufgeführten Höhenlage (m über NHN) zur Angleichung an die Höhenlage der Erschließungsstraße zulässig:

| Parzelle | Geplante durchschnittliche Höhe GOK Parzelle |
|----------|----------------------------------------------|
| 3        | 19,3                                         |
| 4        | 18,9                                         |
| 5        | 18,7                                         |
| 6        | 18,2                                         |
| 7        | 18,4                                         |
| 8        | 18,7                                         |

Zwischen Erschließungsstraße und Baugrundstücken sowie zwischen den Baugrundstücken untereinander sind Höhenunterschiede nur mit Böschungen zu überwinden; Stützmauern, insbesondere sichtbare Betonelemente sind unzulässig.

- 6.2 Darüber hinaus sind innerhalb des Geltungsbereiches Aufschüttungen und Abgrabungen nur zur Angleichung des natürlichen Geländes an die Straßenverkehrsfläche und zur Gartengestaltung zulässig.
- 6.3 Aufschüttungen und Abgrabungen innerhalb der festgesetzten Baugebiete sind bis zu einer Höhe oder Tiefe von maximal 0,75 m in Bezug auf die gewachsene Geländeoberfläche zulässig. Sie sind durch Böschungen oder Stützmauern abzufangen. Die Stützmauern sind bis zu einer Höhe von maximal 0,75 m (oberhalb des Geländes) zulässig; sichtbare Betonelemente sind unzulässig.

## **7. BAULICHE UND SONSTIGE VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

- 7.1 Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109<sup>1</sup> sind innerhalb der festgesetzten Lärmpegelbereiche entsprechend ihrer Nutzung so auszuführen, dass die erforderlichen resultierenden bewerteten Schalldämm-Maße gemäß Tabelle 7 der DIN 4109 eingehalten werden.



Anforderungen an die resultierende Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109, Tabelle 7:

| Spalte                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 1                         | 2                                                   | 3                                                            | 4                                                                                                                               | 5                                           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|-----------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| Zeile                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Lärm-<br>pegel<br>bereich | „Maßgeb-<br>licher<br>Außenlärm-<br>pegel“<br>dB(A) | Raumarten                                                    |                                                                                                                                 |                                             |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                           |                                                     | Bettenräum<br>e in<br>Krankenanst<br>alten und<br>Sanatorien | Aufenthaltsräume<br>in Wohnungen,<br>Übernachtungs-<br>räume in Beher-<br>bergungsstätten,<br>Unterrichtsräume<br>und ähnliches | Büroräume<br><sup>1)</sup> und<br>ähnliches |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                           |                                                     | erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB                    |                                                                                                                                 |                                             |
| 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | I                         | bis 55                                              | 35                                                           | 30                                                                                                                              | -                                           |
| 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | II                        | 56 bis 60                                           | 35                                                           | 30                                                                                                                              | 30                                          |
| 3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | III                       | 61 bis 65                                           | 40                                                           | 35                                                                                                                              | 30                                          |
| 4                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | IV                        | 66 bis 70                                           | 45                                                           | 40                                                                                                                              | 35                                          |
| <sup>1)</sup> An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.<br><sup>2)</sup> Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen. |                           |                                                     |                                                              |                                                                                                                                 |                                             |

- 7.2 Bei allen Wohngebäuden (außer den 5 östlichsten Wohngebäuden östlich der Planstraße) sind die Schlafräume an der West-, Nord- und Süd-Fassade mit einer schallgedämmten Lüftungseinrichtung zu versehen. Das Schalldämm-Maß der Lüftungseinrichtung darf das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß von 35 dB im Lärmpegelbereich III bzw. 30 dB im Lärmpegelbereich II nicht verschlechtern. Falls sich durch die abschirmende Wirkung der Bebauung in der ersten Reihe an der Landesstraße L03 die schalltechnischen Verhältnisse für die Wohngebäude in der 2. Reihe verbessern, kann gegebenenfalls in der 2. Reihe auf eine Lüftungseinrichtung verzichtet werden. Gegebenenfalls ergeben sich für die straßenabgewandte Fassade der ersten Reihe und die gesamte zweite Reihe auch geringere Lärmpegelbereiche. Dies ist durch einen schalltechnischen Nachweis im Einzelfall nachzuweisen.
- 7.3 Innerhalb der festgesetzten Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen "AW" gemäß Planzeichnung – Teil A ist zum Schutz vor Verkehrslärm bei den Außenwohnbereichen (dem Wohnen dienende Gartenbereiche, Terrassen, Balkone und Loggien) durch geeignete bauliche oder technische Maßnahmen, wie Verglasung, Teilverglasung oder andere bauliche Maßnahmen, sicherzustellen, dass im Außenwohnbereich der Orientierungswert gemäß DIN 18005-1, Beiblatt 1 von 55 dB(A) nicht überschritten wird. Die Einhaltung dieses Orientierungswertes ist im Baugenehmigungsverfahren auf der Grundlage der Vorschrift RLS-90 "Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen" rechnerisch nachzuweisen.

## **8. HÖHENLAGE**

**(§ 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)**

- 8.1 Der festgesetzte Erdgeschossfußboden (Fertigfußboden) dient als Bezugshöhe für die Festsetzung der oberen Bezugspunkte Traufhöhe und Firsthöhe.
- 8.2 Als unterer Bezugspunkt für die Höhenlage der Sockelhöhe bzw. des Erdgeschossfußbodens (Fertigfußboden) gilt die Höhe der Fahrbahnoberkante der zugehörigen Erschließungsstraße in der Mitte der straßenseitigen Gebäudefront. Die Höhenbezugspunkte sind in der Planzeichnung – Teil A festgesetzt. Der untere Bezugspunkt in der Mitte der straßenseitigen Gebäudefront ist durch Interpolation zu ermitteln. Bei Eckgrundstücken ist als unterer Bezugspunkt die höherliegende Straße maßgebend.

## **II. GRÜNFLÄCHEN; PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**

**(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 20, Nr. 25 BauGB)**

### **1. GRÜNFLÄCHEN**

**(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

#### **1.1 Private Grünfläche – Ortsrandgrün**

Auf der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Ortsrandgrün“ sind die vorhandenen Bäume zur Eingrünung des Plangebietes dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind diese mit einheimischen und standortgerechten Baumarten zu ersetzen. Innerhalb der Fläche für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine dreireihige Laubholzhecke aus heimischen, standortgerechten Sträuchern anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Für die Anpflanzungen von Sträuchern wird auf die Pflanzempfehlung unter Punkt VI.8 verwiesen.

Der vorhandene Gehölzbestand kann durch weitere Anpflanzungen mit heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern ergänzt werden.

#### **1.2 Private Grünfläche – Schutzgrün**

Auf der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Schutzgrün“ sind die vorhandenen Bäume zur Eingrünung des Plangebietes dauerhaft zu erhalten und bei Abgang sind diese mit einheimischen und standortgerechten Baumarten zu ersetzen. Der vorhandene Gehölzbestand kann durch weitere Anpflanzungen mit heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern ergänzt werden.

### **2. FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**

**(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

#### **2.1 Schutz des vorhandenen Gehölzbestandes**

Zum Schutz der vorhandenen Gehölze ist, bis auf die mit der Planung berücksichtigten Eingriffe, 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.

## 2.2 Ausgleich für Eingriffe in den Baumbestand

Als Ausgleich für die Rodung von 3 gemäß § 19 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Bäumen (Baum Nr.: 7, 8, 27) sind drei Ausgleichspflanzung zu erbringen. Die drei Ausgleichspflanzungen sind innerhalb des Plangebietes auf der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Schutzgrün“ anzupflanzen. Mit den Ausgleichspflanzungen sollen die vorhandenen Lücken innerhalb der Baumreihen geschlossen werden.

Für den Eingriff in den Wurzelschutzbereich von 8 gemäß § 19 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Bäumen (Baum Nr.: 5, 6, 9, 10, 11, 51, 53, 54) und für den Eingriff in den Wurzelschutzbereich von 2 Einzelbäumen ohne Schutzstatus (Baum Nr.: 28, 52) sind insgesamt drei Ausgleichspflanzungen zu erbringen.

Die drei Ausgleichspflanzungen sind innerhalb des Plangebietes auf der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Schutzgrün“ bzw. „Ortsrandgrün“ anzupflanzen. Mit den Ausgleichspflanzungen sollen die vorhandenen Lücken innerhalb der Baumreihen geschlossen werden.

Für die sechs Ausgleichspflanzungen sind einheimische und standortgerechte Laubbäume in der Qualität dreimal verpflanzter Hochstamm mit Stammumfang von 16 – 18 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden und mit einem Kronenansatz in 2 m Höhe zu pflanzen. Für die Ausgleichspflanzungen sind Baumarten der vorhandenen Baumreihe zu verwenden. Eine fünfjährige Entwicklungspflege inklusive bedarfsweiser Bewässerung, die das Anwachsen der Bäume sichern soll, ist zu gewährleisten. Die Anpflanzungen sind dauerhaft bei Beibehaltung des natürlichen Habitus der Baumart zu erhalten. Abgängige Gehölze sind artgleich zu ersetzen.

## 3. **BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN** **(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**

- 3.1 Die gemäß Planzeichnung – Teil A zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind diese mit einheimischen und standortgerechten Baumarten zu ersetzen.



**Abb. 1:** Darstellung Baumbestand, Eingriffe und Neuanpflanzungen

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

#### **1. DÄCHER**

- 1.1 Für die Hauptbaukörper sind die gemäß Planzeichnung – Teil A festgesetzten Dachformen und Dachneigungen zulässig. Die Dächer sind symmetrisch auszuführen.
- 1.2 Die Dachflächen der Hauptbaukörper sind mit Dachziegeln oder Betondachsteinen in roten bis rotbraunen Farbtönen zu decken. Glänzende, glasierte oder reflektierende Deckungsmaterialien sind unzulässig.
- 1.3 Die Zulässigkeit von Solaranlagen bleibt hiervon unberührt.
- 1.4 Die festgesetzten Dachformen, Dachneigungen und Dacheindeckung gelten nicht für Dächer von untergeordneten Dachaufbauten und Gebäudeteilen (z.B. Quergiebel, Veranden, Wintergärten, Erker, etc.).
- 1.5 Für die Dächer von Nebengebäuden und Garagen einschließlich überdachte Stellplätze sind über die Festsetzung 1.1 hinaus auch Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis zu 25° mit einer Bedachung aus Metall oder mit Bitumen-, Kunststoff- oder Elastomerbahn mit und ohne Deckschicht, z.B. Kies, sowie als Gründach zulässig.

#### **2. FASSADEN**

- 2.1 Die Fassaden der Hauptbaukörper sind aus Sichtmauerwerk, geschlammtem Mauerwerk, ungemustertem Putz oder als konstruktives Fachwerk herzustellen.
- 2.2 Sichtmauerwerk ist aus ungenarbt Ziegeln in rotem, gelbrotem oder rotbraunem Farbton auszuführen.
- 2.3 Geschlammte Fassaden sind pastellfarben (ocker, beige, creme), weiß (gebrochen) oder ziegelrot herzustellen.
- 2.4 Geputzte Fassaden sind pastellfarben (ocker, beige, creme), weiß (gebrochen) oder ziegelrot zulässig.
- 2.5 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.
- 2.6 Holz ist zur Akzentuierung bis maximal 20 % je Fassadenseite zulässig.
- 2.7 Für Nebengebäude und Garagen sowie rückwärtige Anbauten sind zusätzlich auch Holzfassaden, auch naturbelassen oder in den Fassadenfarben wie für die Hauptgebäude, oder Stahl und Glas zulässig. Außenwände aus Blockbohlen (Blockbohlenhäuser) sind unzulässig.

#### **3. EINFRIEDUNGEN**

Einfriedungen der Grundstücke sind an der straßenbegleitenden Grundstücksgrenze zu den öffentlichen und privaten Verkehrsflächen nur mit einer maximalen Höhe von



1,20 m über der natürlichen Geländeoberfläche zulässig.

Einfriedungen sind entlang der öffentlichen Erschließungsstraße zwischen dem Allgemeinen Wohngebiet und der Erschließungsstraße nur als Laubholzhecken (einheimisch) bis maximal 1,20 m Höhe in Verbindung mit Zäunen zulässig. Einfriedungen aus Koniferen und Kirschlorbeer (*Prunus laurocerasus*) sind unzulässig. Für die Anpflanzung wird als Pflanzempfehlung auf die Festsetzung unter Punkt II.1.2 verwiesen.

#### **4. SONSTIGE FESTSETZUNGEN**

- 4.1 Vorgärten, d.h. die Bereiche zwischen straßenseitiger Gebäudefront und Straßenbegrenzungslinie, sind als Vegetationsflächen anzulegen, gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Sie sind, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Nutzung benötigt werden, von Versiegelung freizuhalten. Flächenhafte Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder Steinbeete sind unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Zuwegungen und Zufahrten zu Stellplätzen, überdachten Stellplätzen und Garagen (§ 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO M-V).
- 4.2 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeträger dürfen die Gliederung einer Fassade nicht überschneiden und Fenster bzw. andere Details nicht verdecken. Werbeanlagen sind an Gebäuden in Form von Schildern in einer Größe von maximal 0,30 x 0,60 m erlaubt, sofern Zusammenhang mit der Grundstücksnutzung besteht. Freistehende Werbeanlagen sind nur mit einer maximalen Größe von 1,00 m<sup>2</sup> zulässig. Werbeanlagen mit flimmerndem oder wechselndem Licht sind unzulässig.

#### **5. GESTALTUNG DER PLÄTZE FÜR BEWEGLICHE 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.

#### **6. ORDNUNGSWIDRIGKEITEN**

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.

### **IV. KENNZEICHNUNGEN (§ 9 Abs. 5 BauGB)**

#### **FLÄCHEN, DEREN BÖDEN ERHEBLICH MIT UMWELTGEFÄRDETEN STOFFEN BELASTET SIND (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich 2 Altlastenverdachtsflächen (ALVF 1 - Kalkgrubenablagerung, ALVF 2 – altholz- und müllhaltiger Bauschutt), die aufgrund der "Orientierenden Altlastenuntersuchung zum B-Plan-Gebiet", GIG

Gesellschaft für Ingenieurgeologie mbH, Stralendorf, vom 09.12.2021, ermittelt wurden.

Die beiden Altlastenverdachtsflächen werden in der Planzeichnung – Teil A als Kennzeichnung übernommen.

Die bauschutthaltigen Schichten in den Altlastenverdachtsflächen ALVF 1 und ALVF 2 sind vollständig auszuheben, fachgerecht zu entsorgen und unbelastete Böden Z0 (nach TR LAGA) einzubauen.

Die Herrichtung des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 42 ist unter Berücksichtigung des gutachterlich vorgesehenen Sanierungskonzeptes (Bestandteil der "Orientierenden Altlastenuntersuchung zum B-Plan-Gebiet (Gemarkung Hofzumfelde, Flur 1, Flurstücke 117/1, 117/2, 122/2, 123/6, 127/2, 127/5, 128/3 und 128/6), B-Plan Nr. 42 – Wohnbebauung Hofzumfelde bei Klütz", GIG Gesellschaft für Ingenieurgeologie mbH, vom 09.12.2022) vorzunehmen.

## **V. 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 B der Wasserfassung Klütz. Die bestehenden Verbote und Nutzungsbeschränkungen in der Trinkwasserschutzzone sind zu beachten ("Wasserschutzegebietsverordnung Klütz – WSGVO Klütz" vom 21.08.2009).

### **3. ANBINDUNG AN DIE DORFSTRAßE/ LANDESSTRAßE L 03**

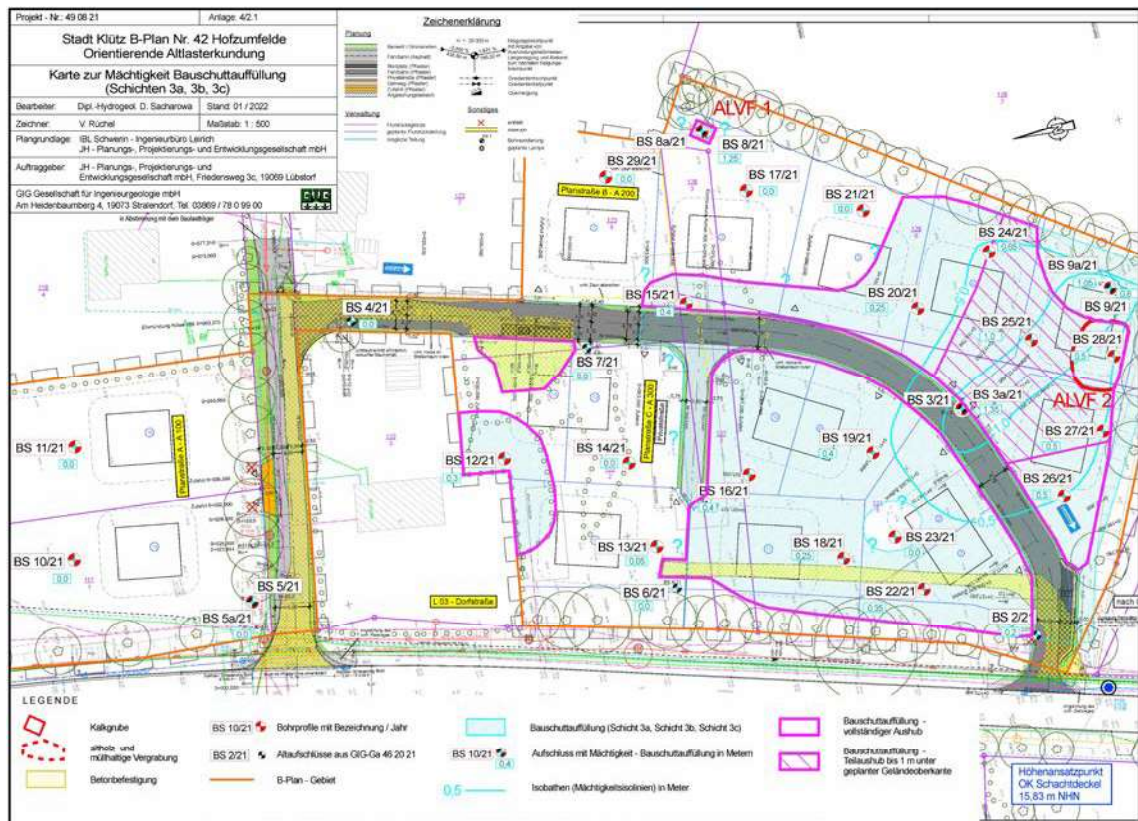
Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über vorhandene Zufahrten, die innerörtlich an die Dorfstraße/ Landesstraße L03 anschließen. Die gesetzlichen Anforderungen des Straßen- und Wegegesetzes M-V sind zu beachten. Der Straßenbauverwaltung sind rechtzeitig vor Baubeginn Planungsunterlagen zur Prüfung und Genehmigung vorzulegen. Der Nachweis der erforderlichen Sichtfelder für das Einbiegen in die Dorfstraße/ L 03 wurde im Bebauungsplan unter Berücksichtigung der Geschwindigkeit auf der Dorfstraße/ Landesstraße (50 km/h) geführt (Planzeichnung – Teil A). Die RAS 06, Ziffer 6.3.9.3, ist anzuwenden.

## **VI. HINWEISE**

### **1. BODENSCHUTZ**

- 1.1 Es wird gutachterlich empfohlen, die stark bauschutthaltigen Auffüllungen nach Abtrag des vorhandenen Oberbodens gemäß der Darstellung der nachfolgenden Abbildung

vollständig oder teilweise bis zu 1 m unter der geplanten Geländeoberkante auszuheben, fachgerecht zu entsorgen und gegen natürliche Boden (Z 0 nach TR LAGA) auszutauschen. Für die spätere Nutzung als Hausgarten ist eine Oberbodenschicht von mindestens 0,3 m einzuplanen. Der im Vorfeld abgetragene Oberboden kann wiederverwendet werden; ggf. ist ein Absieben von Bauschuttanteilen vor dem Wiedereinbau erforderlich.



**Abb. 2:** Karte zur Mächtigkeit der Bauschuttauuffüllung mit Darstellung der Bereiche mit vollständigem oder teilweisem Aushub, unmaßstäblich (Quelle: Orientierende Altlastenuntersuchung zum B-Plan-Gebiet, GIG Gesellschaft für Ingenieurgeologie mbH, vom 09.12.2022)

Die anzunehmenden minimalen Geländeoberkanten der Grundstücksparzellen sind der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen.

| Parzelle /<br>Lage | BS                | GOK<br>aktuell | minimale<br>Ø Höhe GOK<br>Parzelle geplant |
|--------------------|-------------------|----------------|--------------------------------------------|
|                    |                   | m NHN          | ca. m NHN                                  |
| PZ 1               | BS 29             | 20,61          | 20,7                                       |
| PZ 2               | BS 8              | 20,5           | 20,3                                       |
|                    | BS 17             | 20,08          |                                            |
| PZ 3               | BS 21             | 19,27          | 19,3                                       |
| PZ 4               | BS 20             | 18,94          | 18,9                                       |
|                    | BS 24             | 18,44          |                                            |
| PZ 5               | BS 9a             | 17,69          | 18,7                                       |
|                    | BS 25             | 18,18          |                                            |
|                    | BS 28             | 17,66          |                                            |
| PZ 6               | BS 26             | 17,87          | 18,2                                       |
|                    | BS 27             | 17,71          |                                            |
| PZ 7               | BS 22             | 18,38          | 18,4                                       |
| PZ 8               | BS 23             | 18,62          | 18,7                                       |
| PZ 9               | BS 19             | 18,73          | 18,7                                       |
| PZ 10              | BS 16             | 19,8           | 19,8                                       |
| PZ 11              | BS 18             | 18,86          | 18,8                                       |
| PZ 12              | BS 6              | 19,34          | 19,4                                       |
|                    | BS 13             | 19,08          |                                            |
| PZ 13              | BS 7              | 19,56          | 19,6                                       |
|                    | BS 14             | 19,35          |                                            |
| PZ 14              | BS 12             | 20,13          | 19,8                                       |
| PZ 15              | BS 11             | 18,63          | 18,6                                       |
| PZ 16              | BS 10             | 18,01          | 18,1                                       |
|                    | BS 5a             | 18,11          |                                            |
| Planstraße B, PZ 2 | BS 15             | 19,97          | -                                          |
|                    | <b>Mittelwert</b> |                |                                            |
|                    | <b>Min</b>        |                |                                            |
|                    | <b>Max</b>        |                |                                            |

**Abb. 3:** Schichtenmächtigkeiten und Lage der Oberkante der potentiell als Unterboden geeigneten Bodenschichten ((Quelle: Orientierende Altlastenuntersuchung zum B-Plan-Gebiet, GIG Gesellschaft für Ingenieurgeologie mbH, vom 09.12.2022), Auszug aus Tabelle 9)

Die auf den Flächen vorhandenen Betonplatten sollen abgebrochen werden.

Beton-RC-Material (Schicht 3a), das als Z0- bis Z1.1-Material nach TR LAGA eingestuft wurde, ist separat von anderen Schichten auszuheben und für den späteren Wiedereinbau, z.B. zur Verfüllung von Rohrgräben unterhalb der Forstschuttschicht, auf Haufwerk zwischenzulagern.

Oberboden sollte nur im Bereich der Hausgärten – außerhalb der geplanten Bebauung – wieder aufgefüllt werden.

Die Herrichtung des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 42 ist unter Berücksichtigung des gutachterlich vorgesehenen Sanierungskonzeptes (Bestandteil der "Orientierenden Altlastenuntersuchung zum B-Plan-Gebiet (Gemarkung Hofzumfelde, Flur 1, Flurstücke 117/1, 117/2, 122/2, 123/6, 127/2, 127/5, 128/3 und 128/6), B-Plan Nr. 42 – Wohnbebauung Hofzumfelde bei Klütz", GIG Gesellschaft für Ingenieurgeologie mbH, vom 09.12.2022) vorzunehmen.

Die Ausführung der Bauarbeiten sollte mit einer bodenkundlichen Baubegleitung erfolgen.

Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes (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.

- 1.2 Schottergärten sind gemäß § 8 Abs. 1 LBauO M-V unzulässig. Aus bodenschutzrechtlicher Sicht kommen Schottergärten einer Vollversiegelung gleich, selbst wenn noch ein Minimum an Versickerungsfähigkeit vorliegen sollte. Sie widersprechen dem gesetzlichen Gebot des vorsorgenden Bodenschutzes gemäß § 7 Bundesbodenschutzgesetz.

## **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. BELANGE DER BUNDESWEHR**

Durch den vorliegenden Bebauungsplan werden Belange der Bundeswehr berührt, jedoch nicht beeinträchtigt.

## **5. GEHÖLZSCHUTZMAßNAHMEN**

Während der Bauzeit sind Bäume durch Bauzäune zu schützen, so zu erwarten ist, dass die Bäume durch Baumaßnahmen beeinträchtigt werden könnten.

## **6. ARTENSCHUTZRECHTLICHE BELANGE**

### Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen

#### Brutvögel

Um den Verbotstatbestand der Tötung für die Brutvogelarten gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG zu vermeiden, sind die Arbeiten der Baufeldfreimachung/ Beräumung der Freiflächen und die Fällung von Gehölzen im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar durchzuführen.

#### Reptilien und Amphibien

Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gräben und Gruben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hereingefallene Tiere (Amphibien, Reptilien usw.) aus den Gräben und Gruben zu



entfernen sind.

#### Gehölzschnitt und Gehölzbeseitigung

Der Schnitt oder die Beseitigung von Gehölzen darf gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum letzten Tag im Februar durchgeführt werden; in einem anderen Zeitraum sind nur schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen zulässig. Ausnahmen können auf Antrag von der zuständigen Naturschutzbehörde zugelassen werden. Dazu ist vom Antragsteller ein gutachterlicher Nachweis zu führen, dass keine besonders geschützten Tierarten entgegen § 44 Abs. 1 BNatSchG betroffen werden (z.B. Brutvögel, Fledermäuse).

## **7. ZEITRAUM FÜR DIE REALISIERUNG VON ANPFLANZGEBOTEN**

- 7.1 Soweit nicht anders geregelt, sind Pflanzmaßnahmen innerhalb des Plangeltungsbereiches spätestens bis zum Ende der Vegetationsperiode, die auf die Rohbaufertigstellung der Bauarbeiten folgt, abnahmefähig abzuschließen und die Fertigstellung ist nach Realisierung der Stadt Klütz schriftlich anzuzeigen.
- 7.2 Für erforderliche Anpflanzungen von Einzelbäumen innerhalb des Plangebietes, für Nachpflanzungen bei Abgang von Einzelbäumen durch Rodung oder Schädigungen (zum Beispiel bei Sturmschäden) sind die Ersatzpflanzungen spätestens in der Vegetationsperiode nach dem Ereignis zu realisieren und durchzuführen.

## **8. PFLANZEMPFEHLUNG**

Vorzugsweise sind für die Anpflanzungen innerhalb der Fläche für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Ortsrandgrün“ gemäß Punkt II.1.1 folgende Sträucher zu verwenden:

Sträucher: Feld-Ahorn (*Acer campestre*),  
Hainbuche (*Carpinus betulus*),  
Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*),  
Zweigrifflicher Weißdorn (*Crataegus laevigata*),  
Hasel (*Corylus avellana*),  
Schlehe (*Prunus spinosa*),  
Holunder (*Sambucus nigra*),  
Hundsrose (*Rosa canina*),  
Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*),  
Liguster (*Ligustrum vulgare*).

## **9. EXTERNE AUSGLEICH- UND ERSATZMAßNAHMEN**

Als Ausgleich für die Rodung von 3 gemäß § 19 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Bäumen (Baum Nr.: 7, 8, 27) ist eine Ersatzzahlung für 6 Bäume in Höhe von 400,00 Euro pro Baum, insgesamt 2.400,00 Euro in den Alleenfonds zu zahlen.

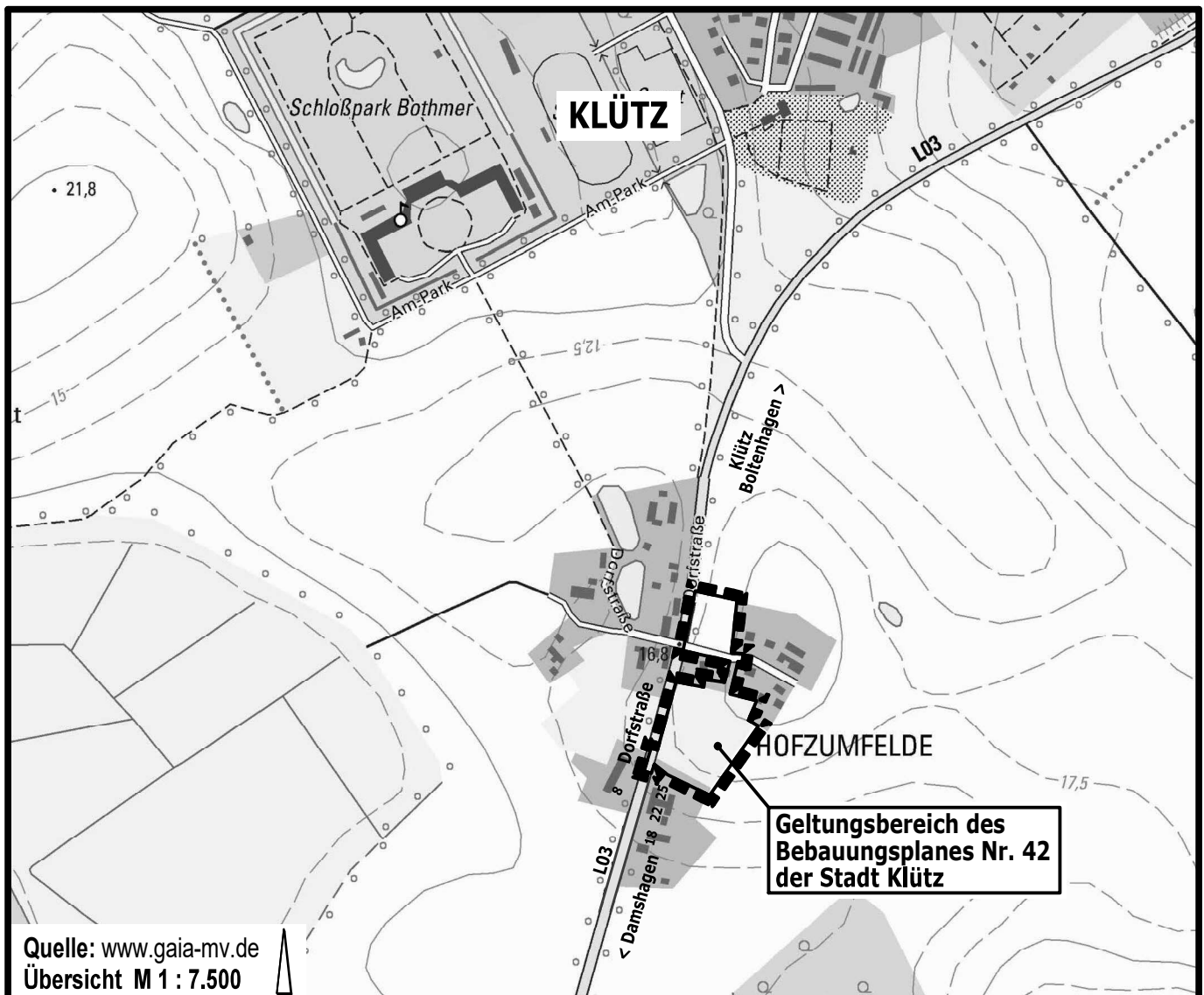
<sup>1</sup> Die der Planung zugrunde liegenden DIN-Vorschriften DIN 4109: 1989-11 und DIN 4109-2:2018-01, Schallschutz im Hochbau sowie DIN 18005-1 Beiblatt 1 "Schallschutz im Städtebau", auf die in den Planunterlagen Bezug genommen wird, können Amt Klützer Winkel, Schloßstraße 1, 23948 Klütz, eingesehen werden.

# BEGRÜNDUNG

## ZUR SATZUNG

### ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 42 DER STADT KLÜTZ

FÜR EINEN TEILBEREICH IN HOFZUMFELDE  
ÖSTLICH DER DORFSTRAßE (LANDESSTRAßE L 03)  
GEMÄß § 13B BAUGB



Planungsbüro Mahnel

Rudolf-Breitscheid-Straße 11  
23936 Grevesmühlen

Tel. 03881/7105-0  
Fax 03881/7105-50

Planungsstand: 06. März 2023

**ENTWURF**

# B E G R Ü N D U N G

**zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 42 der Stadt Klütz für einen Teilbereich in Hofzumfelde östlich der Dorfstraße (Landesstraße L03)  
im Verfahren gemäß § 13b BauGB**

| INHALTSVERZEICHNIS                                                            | SEITE     |
|-------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Teil 1</b>                                                                 | <b>6</b>  |
| <b>Städtebaulicher Teil</b>                                                   |           |
| <b>1. Bedeutung und langfristiges Planungskonzept der Stadt Klütz</b>         | <b>6</b>  |
| 1.1 Bedeutung der Stadt Klütz                                                 | 6         |
| 1.2 Städtebauliches Konzept für den Ort Hofzumfelde                           | 6         |
| <b>2. Anlass und Erforderlichkeit für die Aufstellung des Bebauungsplanes</b> | <b>7</b>  |
| <b>3. Allgemeines</b>                                                         | <b>7</b>  |
| 3.1 Lage und Abgrenzung des Plangeltungsbereiches                             | 7         |
| 3.2 Kartengrundlage                                                           | 9         |
| 3.3 Eigentumsverhältnisse                                                     | 9         |
| 3.4 Bestandteile des Bebauungsplanes                                          | 9         |
| 3.5 Rechtsgrundlagen                                                          | 10        |
| 3.6 Fachgutachten                                                             | 11        |
| <b>4. Wahl des Planverfahrens</b>                                             | <b>11</b> |
| 4.1 Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren      | 11        |
| 4.2 Verfahrensschritte                                                        | 12        |
| <b>5. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen</b>                  | <b>12</b> |
| 5.1 Landesraumentwicklungsprogramm                                            | 12        |
| 5.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg                       | 12        |
| 5.3 Gutachtliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern                  | 14        |
| 5.4 Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg                       | 14        |
| 5.5 Flächennutzungsplan                                                       | 14        |
| 5.6 Landschaftsplan                                                           | 16        |
| 5.7 Schutzgebiete-Schutzobjekte                                               | 17        |
| <b>6. Städtebauliche Bestandsaufnahme</b>                                     | <b>22</b> |
| 6.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation                                      | 22        |
| 6.2 Vorhandene Bebauung und Nutzungen                                         | 22        |
| 6.3 Erschließung                                                              | 23        |

|           |                                                                                                                                                     |           |
|-----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 6.4       | Naturräumlicher Bestand                                                                                                                             | 23        |
| <b>7.</b> | <b>Planungsziele und städtebauliches Konzept</b>                                                                                                    | <b>24</b> |
| 7.1       | Ziele und Zwecke der Planung                                                                                                                        | 24        |
| 7.2       | Städtebauliches Konzept                                                                                                                             | 24        |
| 7.3       | Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzfläche und Waldfläche                                                                                      | 29        |
| <b>8.</b> | <b>Inhalt des Bebauungsplanes</b>                                                                                                                   | <b>30</b> |
| 8.1       | Art der baulichen Nutzung                                                                                                                           | 30        |
| 8.2       | Maß der baulichen Nutzung                                                                                                                           | 31        |
| 8.3       | Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen                                                                                | 31        |
| 8.4       | Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden                                                                                                | 32        |
| 8.5       | Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen                                                                                                    | 32        |
| 8.6       | Verkehrsflächen, Ein- und Ausfahrten                                                                                                                | 32        |
| 8.7       | Aufschüttungen und Abgrabungen                                                                                                                      | 33        |
| 8.8       | Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen                                                                    | 34        |
| 8.9       | Höhenlage                                                                                                                                           | 35        |
| 8.10      | Grünflächen; Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft | 36        |
| 8.10.1    | Grünflächen                                                                                                                                         | 36        |
| 8.10.2    | Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft                                                          | 36        |
| 8.10.3    | Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen                                                                                    | 36        |
| 8.10.4    | Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern                         | 37        |
| 8.11      | Örtliche Bauvorschriften                                                                                                                            | 37        |
| <b>9.</b> | <b>Umweltschützende Belange in der Bauleitplanung</b>                                                                                               | <b>37</b> |
| 9.1       | Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit                                                                                                         | 37        |
| 9.2       | Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt                                                                                                | 38        |
| 9.3       | Schutzgut Fläche                                                                                                                                    | 42        |
| 9.4       | Schutzgut Boden                                                                                                                                     | 43        |
| 9.5       | Schutzgut Wasser                                                                                                                                    | 45        |
| 9.6       | Schutzgüter Klima/ Luft                                                                                                                             | 46        |
| 9.7       | Natura 2000-Gebiete                                                                                                                                 | 47        |
| 9.8       | Schutzgut Landschaft/ Landschaftsbild                                                                                                               | 48        |
| 9.9       | Kulturgüter und sonstige Sachgüter                                                                                                                  | 49        |
| 9.10      | Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern                                                                                                          | 49        |
| 9.11      | Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern                                                                  | 51        |
| 9.12      | Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie                                                                 | 52        |
| 9.13      | Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen zu erwarten sind    | 52        |
| 9.14      | Kumulierung mit den Auswirkungen benachbarter Plangebiete                                                                                           | 52        |
| 9.15      | Ausgleichs- und Ersatzbelange für Eingriffe in den Baumbestand                                                                                      | 52        |

|               |                                                                                               |           |
|---------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>10.</b>    | <b>Immissions- und Klimaschutz</b>                                                            | <b>55</b> |
| 10.1          | Klimaschutz                                                                                   | 55        |
| 10.2          | Immissionsschutz - Lärmschutz                                                                 | 55        |
| 10.3          | Immissionsschutz - Gerüche                                                                    | 57        |
| <b>11.</b>    | <b>Verkehrliche Erschließung</b>                                                              | <b>58</b> |
| <b>12.</b>    | <b>Ver- und Entsorgung</b>                                                                    | <b>65</b> |
| 12.1          | Wasserversorgung/ Abwasserbeseitigung                                                         | 65        |
| 12.2          | Oberflächenwasserbeseitigung                                                                  | 66        |
| 12.3          | Brandschutz/ Löschwasser                                                                      | 67        |
| 12.4          | Energieversorgung                                                                             | 70        |
| 12.5          | Telekommunikation                                                                             | 70        |
| 12.6          | Abfallentsorgung                                                                              | 71        |
| <b>13.</b>    | <b>Flächenbilanz</b>                                                                          | <b>73</b> |
| <b>14.</b>    | <b>Wesentliche Auswirkungen der Planung</b>                                                   | <b>73</b> |
| 14.1          | Auswirkungen auf die Umwelt                                                                   | 74        |
| 14.2          | Auswirkungen auf ausgeübte und zulässige Nutzungen                                            | 75        |
| 14.3          | Verkehrliche Auswirkungen                                                                     | 75        |
| 14.4          | Auswirkungen auf die Belange der Kinder und Jugendlichen sowie Senioren/ auf Wohnfolgebedarfe | 75        |
| <b>15.</b>    | <b>Nachrichtliche Übernahmen</b>                                                              | <b>75</b> |
| 15.1          | Bau- und Kulturdenkmale/ Bodendenkmale                                                        | 75        |
| 15.2          | Lage in der Trinkwasserschutzzone                                                             | 76        |
| 15.3          | Anbindung an die Dorfstraße/ Landesstraße L03                                                 | 76        |
| <b>16.</b>    | <b>Hinweise</b>                                                                               | <b>76</b> |
| 16.1          | Bodenschutz                                                                                   | 76        |
| 16.2          | Abfall- und Kreislaufwirtschaft                                                               | 79        |
| 16.3          | Munitionsfunde                                                                                | 79        |
| 16.4          | Belange der Bundeswehr                                                                        | 79        |
| 16.5          | Gehölzschutzmaßnahmen                                                                         | 79        |
| 16.6          | Artenschutzrechtliche Belange                                                                 | 79        |
| 16.7          | Zeitraum für die Realisierung von Anpflanzgeboten                                             | 80        |
| 16.8          | Pflanzempfehlung                                                                              | 80        |
| 16.9          | Externe Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen                                                       | 80        |
| <b>TEIL 2</b> | <b>Ausfertigung</b>                                                                           | <b>81</b> |
| <b>1.</b>     | <b>Beschluss über die Begründung</b>                                                          | <b>81</b> |
| <b>2.</b>     | <b>Arbeitsvermerke</b>                                                                        | <b>81</b> |

| ABBILDUNGSVERZEICHNIS                                                                                                                                                                             | SEITE |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| Abb. 1: Geltungsbereich des B-Planes Nr. 42 der Stadt Klütz, Stand: Vorentwurf                                                                                                                    | 8     |
| Abb. 2: Geltungsbereich des B-Planes Nr. 42 der Stadt Klütz, Stand: Entwurf                                                                                                                       | 9     |
| Abb. 3: Auszug aus dem RREP WM 2011                                                                                                                                                               | 13    |
| Abb. 4: Auszug aus dem Luftbild (Quelle: GAIA M-V)                                                                                                                                                | 15    |
| Abb. 5: Überlagerung des Luftbildes mit den Zielsetzungen des wirksamen Flächennutzungsplanes (unmaßstäbliche Abbildung)                                                                          | 16    |
| Abb. 6: Lage des GGB "Lenorenwald" und des GGB "Wismarbuch" (blau) und Lage des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 42 (rot)                                                                | 17    |
| Abb. 7: Lage des europäischen Vogelschutzgebietes "Wismarbuch und Salzhaff" (ocker) und Lage des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 42 (rot)                                               | 18    |
| Abb. 8: Lage des Flächennaturdenkmals (lila) und Lage des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 42 (rot)                                                                                      | 19    |
| Abb. 9: Darstellung Baumbestand und Schutzstatus sowie Erhalt, Rodung, Eingriff in den Wurzelschutzbereich und Neuanpflanzung                                                                     | 20    |
| Abb. 10: Darstellung der gemäß § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Biotope und Lage des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 42 (rot)                                                   | 21    |
| Abb. 11: Darstellung Trinkwasserschutzgebiete und Lage des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 42 (rot)                                                                                     | 22    |
| Abb. 12: Rahmenplan Hofzumfelde 12-1992 – Plan Nr. 1 Bestand/ Mängelanalyse (Architekten Dipl.-Ing. BDA Chlumsky-Peters-Hildebrand, Lübeck)                                                       | 25    |
| Abb. 13: Rahmenplan Hofzumfelde 07-1993 – Plan Nr. 4 Städtebauliches Konzept (Architekten Dipl.-Ing. BDA Chlumsky-Peters-Hildebrand, Lübeck)                                                      | 26    |
| Abb. 14: Variante 1A – Planungsstand Vorentwurf Oktober 2019                                                                                                                                      | 27    |
| Abb. 15: Variante 2A – Planungsstand Vorentwurf Oktober 2019                                                                                                                                      | 28    |
| Abb. 17: Empfehlung für den Straßenquerschnitt – Regelquerschnitt – Planstraße A (Quelle: Ausführungsplanung, IBL Schwerin – Ingenieurbüro Leirich, Stand: 11/2022)                               | 59    |
| Abb. 18: Empfehlung für den Straßenquerschnitt – Regelquerschnitt – Planstraße B (Quelle: Ausführungsplanung, IBL Schwerin – Ingenieurbüro Leirich, Stand: 11/2022)                               | 60    |
| Abb. 19: Empfehlung für den Straßenquerschnitt – Fahrbahn mit straßenbegleitendem Parken im nördlichen Bereich (Quelle: Ausführungsplanung, IBL Schwerin – Ingenieurbüro Leirich, Stand: 11/2022) | 61    |
| Abb. 20: Empfehlung für den Straßenquerschnitt – Fahrbahn mit straßenbegleitendem Parken im Einmündungsbereich (Quelle: Ausführungsplanung, IBL Schwerin – Ingenieurbüro Leirich, Stand: 11/2022) | 62    |
| Abb. 21: Empfehlung für den Straßenquerschnitt – Regelquerschnitt (Planstraße C) (Quelle: Ausführungsplanung, IBL Schwerin – Ingenieurbüro Leirich, Stand: 11/2022)                               | 63    |
| Abb. 22: Darstellung der Löschwasserentnahmestellen in Hofzumfelde mit 300 m-Radius                                                                                                               | 69    |
| Abb. 23: Karte zur Mächtigkeit der Bauschuttauffüllung mit Darstellung der Bereiche mit vollständigem oder teilweisem Aushub, unmaßstäblich                                                       |       |



|                                                                                                                                                                                                                                                                    |    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| (Quelle: Orientierende Altlastenuntersuchung zum B-Plan-Gebiet, GIG Gesellschaft für Ingenieurgeologie mbH, vom 09.12.2022)                                                                                                                                        | 77 |
| Abb. 24: Schichtenmächtigkeiten und Lage der Oberkante der potentiell als Unterboden geeigneten Bodenschichten ((Quelle: Orientierende Altlastenuntersuchung zum B-Plan-Gebiet, GIG Gesellschaft für Ingenieurgeologie mbH, vom 09.12.2022), Auszug aus Tabelle 9) | 78 |

| TABELLENVERZEICHNIS                                                      | SEITE |
|--------------------------------------------------------------------------|-------|
| Tab. 1: Artenliste der Brutvögel im Untersuchungsbereich                 | 39    |
| Tab. 2: Artenliste der Reptilien                                         | 40    |
| Tab. 3: Artenliste der Amphibien                                         | 41    |
| Tab. 4: Baugebietsflächen mit Versiegelungsanteil                        | 43    |
| Tab. 5: Ausgleichsumfang aufgrund von Baumrodungen                       | 54    |
| Tab. 6: Ausgleich für den Eingriff in den Wurzelschutzbereich von Bäumen | 54    |
| Tab. 7: Flächenbilanz                                                    | 73    |

## **Teil 1                      Städtebaulicher Teil**

---

### **1.        Bedeutung und langfristiges Planungskonzept der Stadt Klütz**

#### **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 km<sup>2</sup>. 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. Am 31. Dezember 2020 wurden 3.082 Einwohner in der Stadt Klütz aufgeführt (Quelle: Statistisches Amt M-V, Bevölkerungsstand der Kreise, Ämter und Gemeinden 2020 – Amtliche Einwohnerzahlen in Fortschreibung des Zensus 2011).

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. Klütz gehört zum Tourismusschwerpunkttraum.

#### **1.2        Städtebauliches Konzept für den Ort Hofzumfelde**

Das Gemeindegebiet ist stark landwirtschaftlich geprägt. Durch die Lage in Ostseennähe gewinnt die Stadtgemeinde Klütz - 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.

Ziel für die Ortslage Hofzumfelde ist die wohnbauliche Entwicklung.

Zur Ansiedlung von Anlagen landwirtschaftlicher Produktion hat der Ortsteil an Bedeutung verloren. Die städtebauliche Struktur des ehemaligen Gutes ist kaum noch zu erkennen. Dies eröffnet die Möglichkeit der Neugestaltung der Ortslage.

Der Bezug zum Schloss Bothmer ist vorhanden. Die Ortslage Hofzumfelde bildet den End- bzw. Anfangspunkt der Festonallee zum Schloss Bothmer, der spalierartigen Lindenallee.

Die Stadt Klütz hat sich bereits im Jahr 1993 mit der Entwicklung der Ortslage Hofzumfelde beschäftigt und einen Rahmenplan aufgestellt. U. a. wurde hier bereits für den Geltungsbereich eine Neubebauung mit kleinteiligen Wohngebäuden anvisiert.

## **2. Anlass und Erforderlichkeit für die Aufstellung des Bebauungsplanes**

An die Stadt Klütz wurde der Antrag zur Einleitung eines Aufstellungsverfahrens für Flächen östlich der Landesstraße in Hofzumfelde gerichtet. Die Flächen sind bereits im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Klütz als Wohnbauflächen dargestellt. Die Überplanung der Fläche eignet sich zur Arrondierung und Einbeziehung in die Ortslage. Im Rahmen der Gestaltungsplanung für die Ortslage Hofzumfelde sind bereits in den 1990er Jahren städtebauliche Konzepte für eine bauliche Ergänzung und Entwicklung dieser Fläche erarbeitet worden. Diese Überlegungen sollen anhand des Antrages wieder aufgenommen.

Für den Geltungsbereich wird unter Berücksichtigung des vorgelegten Antrages die unbebaute Fläche östlich der Landesstraße, die im Norden und im Süden bereits durch bebaute Grundstücke begrenzt wird, einbezogen. Das städtebauliche Konzept wird unter Berücksichtigung der örtlichen Anforderungen und Gegebenheiten erstellt. Die Auswirkungen des überörtlichen Verkehrs sind zu berücksichtigen und sollen in die Bearbeitung des Konzeptes einfließen.

Zielsetzung ist die Entwicklung eines Wohngebietes gemäß Vorgabe des Flächennutzungsplanes, der für diesen Bereich Wohnbauflächen darstellt. Es ist beabsichtigt, ein Allgemeines Wohngebiet zu entwickeln. Für die verkehrliche Anbindung und Erschließung ist eine öffentliche Straße vorgesehen.

In der Ortslage Hofzumfelde soll östlich der Landesstraße eine ursprünglich mit landwirtschaftlichen Anlagen bebaute und für Zwecke der Landwirtschaft genutzte Fläche planungsrechtlich für eine Wohnbebauung vorbereitet werden. Es werden nur diejenigen Grundstücksflächen mit dem Bebauungsplan überplant, für die eine Neubebauung vorgesehen ist. Für die im Bestand vorhandenen Grundstücke wird aus Sicht der Stadt Klütz kein Erfordernis für eine planungsrechtliche Regelung gesehen.

Es soll eine siedlungstypische Bebauung in Form von Einzel- Doppel- und Reihenhäusern planungsrechtlich ermöglicht werden.

Die Stadt Klütz nimmt somit die privaten Belange zum Anlass, um die planungsrechtliche Grundlage für die Umsetzung von städtischen und städtebaulichen Zielstellungen zu schaffen und stellt einen Bebauungsplan auf.

Ohne Aufstellung eines Bebauungsplanes wäre die anvisierte Entwicklung nicht möglich. Die Fläche befindet sich im Außenbereich.

## **3. Allgemeines**

### **3.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes**

Die Stadtvertretung der Stadt Klütz hat in ihrer Sitzung am 16. September 2019 den Beschluss zur Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 42 gefasst.

Das Plangebiet befindet sich östlich der Dorfstraße in Hofzumfelde. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 42 wird wie folgt begrenzt:

- im Norden: durch landwirtschaftlich genutzte Flächen und teilweise das Grundstück Dorfstraße 28b sowie das Grundstück Dorfstraße 26 und teilweise Dorfstraße 26b,

- im Osten: durch die Grundstücke Dorfstraße 28b, 26b, 27 und landwirtschaftlich genutzte Flächen,
- im Süden: durch die Flurstücke mit einem Gebäude nördlich der Dorfstraße Nr. 25,
- im Westen: durch die Dorfstraße (L 03) sowie die Dorfstraße Nr. 26.

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 42 ist dem nachfolgenden Übersichtsplan zu entnehmen.

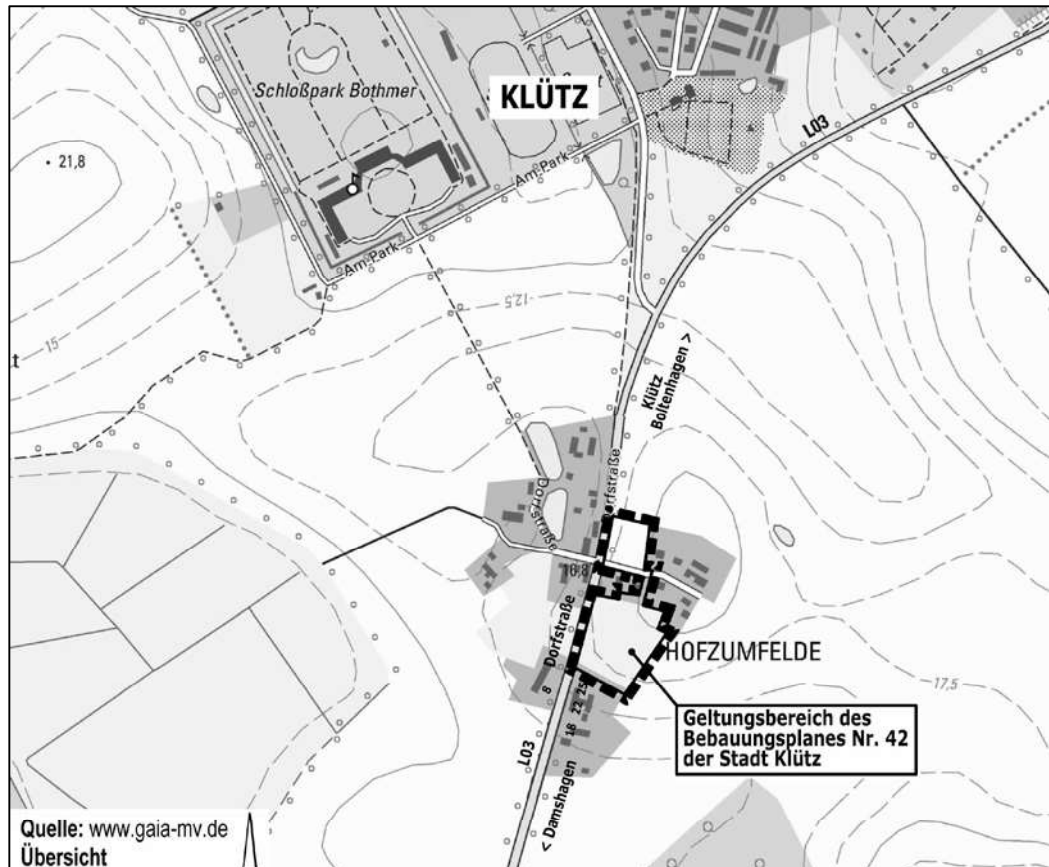


Abb. 1: Geltungsbereich des B-Planes Nr. 42 der Stadt Klütz, Stand: Vorentwurf  
(Quelle: Gaia-mv.de mit Ergänzung durch Planungsbüro Mahnel)

Während des Aufstellungsverfahrens wurde mit der Erarbeitung des Entwurfes der Geltungsbereich geringfügig angepasst (im Bereich der Anbindung der Planstraße "B" an die Dorfstraße (L03) sowie im Bereich der Anbindung der Planstraße "B" an die Planstraße "A").

Weiterhin wurde mit dem Entwurf auf Grundlage der aktuell vorliegenden Vermessung eine Anpassung des Geltungsbereiches im Nordwesten unter Beachtung der Flurstücksgrenze zwischen dem Flurstück 117/1 und dem Flurstück 111 (Dorfstraße/ L 03) vorgenommen.

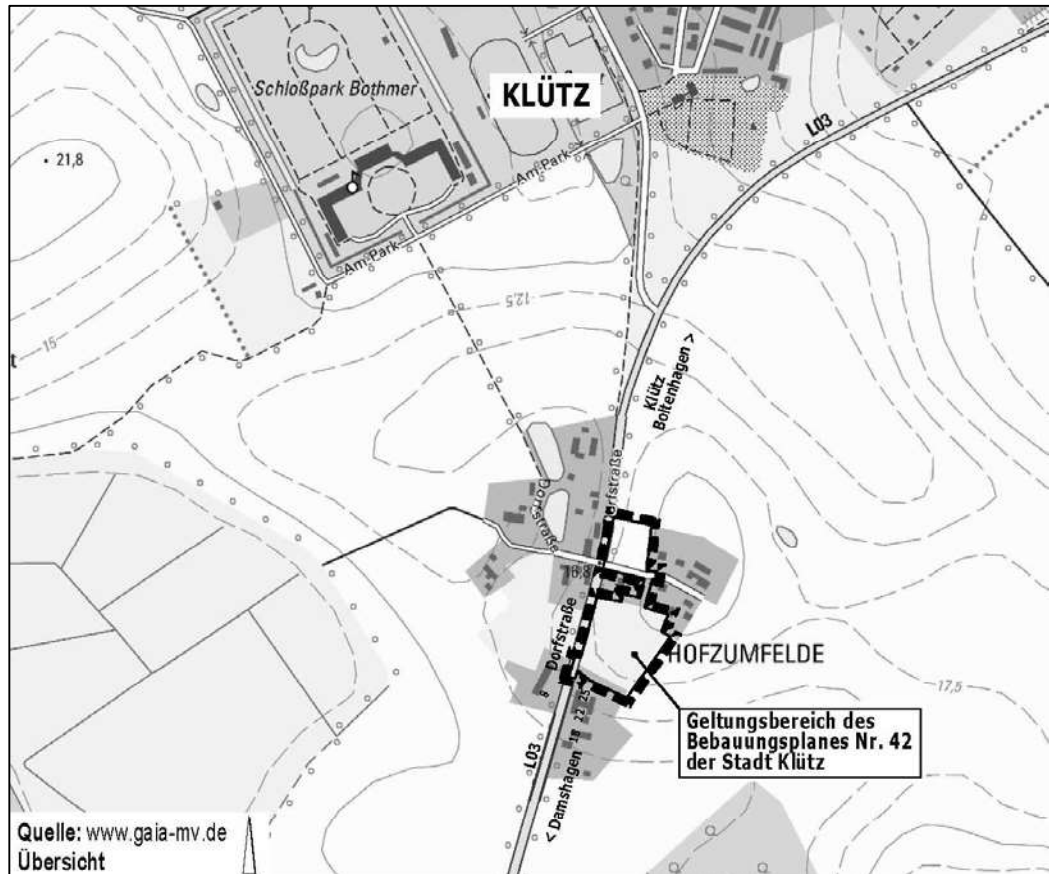


Abb. 2: Geltungsbereich des B-Planes Nr. 42 der Stadt Klütz, Stand: Entwurf  
(Quelle: Gaia-mv.de mit Ergänzung durch Planungsbüro Mahnel)

### 3.2 Kartengrundlage

Als Plangrundlage dienten folgende Unterlagen der Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Dubbert, ObVI, Altes Gutshaus 2, 23968 Gramkow, vom 12. Juli 2019:

- Koordinatensystem: ETRS 89/ UTM 33
- Höhenbezug: NHN (DHHN92),

Der Lage- und Höhenplan wurde durch das Vermessungsbüro Dipl.-Ing. Jürgen Gudat, ObVI, Obotritenring 17, 19053 Schwerin, aktualisiert:

- 6. Teilungsentwurf Straße vom 16.09.2022.

### 3.3 Eigentumsverhältnisse

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 42 umfasst folgende Flurstücke in der Flur 1 der Gemarkung Hofzumfelde:

- 116/1 teilw., 117/1, 117/2, 122/2, 122/3 teilw., 123/6, 127/2, 127/5, 128/3, 128/6, 111 teilw. .

Die Grundstücke befinden sich größtenteils in Privateigentum. Lediglich die Straßenverkehrsflächen befinden sich nicht in Privateigentum (Dorfstraße L03 – Land M-V; Straße (Flurstück 116/1) – Stadt Klütz).

### 3.4 Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. 42 der Stadt Klütz besteht aus:

- Teil A - Planzeichnung im Maßstab 1: 500 mit der Planzeichenerklärung,

- Teil B - Textliche Festsetzungen mit den örtlichen Bauvorschriften,
- Verfahrensübersicht.

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

Aufgrund der Aufstellung gemäß § 13b BauGB wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 und von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

### **3.5 Rechtsgrundlagen**

Der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 42 liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
- LBauO M-V - Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern, in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVObI. MV 2015, S. 344, 2016 S. 28), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVObI. M-V S. 1033),
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern vom 13. Juli 2011, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes über die Kommunalverfassung und zur Änderung weiterer kommunalrechtlicher Vorschriften vom 13. Juli 2011 (GVObI. M-V S. 777), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVObI. MV S. 467).

Weiterhin sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 42 folgende Rechtsgrundlagen zu Grunde zu legen:

- WHG - Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes, in der Neufassung des Art. 1 des Gesetzes zur Neuordnung des Wasserrechts vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3901),
- LWaG - Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern, vom 30. November 1992 (GVObI. M-V S. 669), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08. Juni 2021 (GVObI. M-V S. 866),
- BNatSchG - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz), vom 29. Juli 2009 (BGBl. Teil I Nr. 51, S.2542), zuletzt geän-



dert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908),

- NatSchAG M-V - Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 05. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228),
- BBodSchG – Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz), vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306),
- BBodSchV – Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung, vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert durch Artikel 126 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S.1328),
- LBodSchG M-V – Gesetz über den Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz) vom 4. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 759), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 219).

### **3.6 Fachgutachten**

Folgende Untersuchungen und Fachgutachten wurden vorgenommen bzw. erarbeitet und für die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes genutzt:

- "Stadt Klütz – Bebauungspläne Nr. 41 und 42 (M-V, LK NWM) – Faunistische Bestandserfassung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB)", Gutachterbüro Martin Bauer, Grevesmühlen, vom 1. März 2020,
- "Gutachten zur Einschätzung der Vitalität und Reststandzeit ausgewählter Bäume in Hofzumfelde", Dipl.-Ing. (FH) Steffen Behl, Arpshagen, vom 20. August 2021,
- "Geräuschimmissionsprognose", Ingenieurbüro Akustik und Bauphysik Gunter Ehrke, Stralsund, vom 13.01.2020,
- Baugrundbeurteilung und Bewertung der Versickerungsfähigkeit mit Vordimensionierung Versickerungsanlage, GIG-Projekt-Nr. 462021, GIG Gesellschaft für Ingenieurgeologie mbH, Stralendorf, vom 13. Juli 2021,
- "Orientierende Altlastenuntersuchung zum B-Plan-Gebiet (Gemarkung Hofzumfelde, Flur 1, Flurstücke 117/1, 117/2, 122/2, 123/6, 127/2, 127/5, 128/3 und 128/6)", GIG-Projekt-Nr. 490821, GIG Gesellschaft für Ingenieurgeologie mbH, Stralendorf, vom 25. Januar 2022.

## **4. Wahl des Planverfahrens**

### **4.1 Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren**

Das Verfahren wird gemäß § 13b (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) geführt. Die Voraussetzungen gemäß § 13b BauGB werden eingehalten:

- die Grundfläche i.S. des § 13a Abs. 1 Satz 2 darf maximal 10.000 m² betragen,
- die Zulässigkeit von Wohnnutzungen wird auf den Flächen begründet,

- die Flächen schließen an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil an. Durch den Bebauungsplan werden keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter liegen nicht vor. Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzes zu beachten sind, liegen nicht vor.

#### **4.2 Verfahrensschritte**

Von der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 wurde abgesehen. Gemäß § 13a Abs. 3 BauGB ist bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren anzugeben, wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und dass sich die Öffentlichkeit innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann, sofern keine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung im Sinne des § 3 Abs. 1 BauGB stattfindet. Dies ist mit der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgt. Zusätzlich beteiligte die Stadt Klütz die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange frühzeitig gemäß § 4 Abs. 1 BauGB am Planverfahren.

Aufgrund der Größe des Plangebietes und der vorgenommenen Regelungen sowie des Umfangs der Unterlagen gelangt die Stadt Klütz zu der Einschätzung, dass es sich hier nicht um ein besonders komplexes Planaufstellungsverfahren handelt und hält den Zeitraum von 1 Monat für die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange für angemessen.

### **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 L03 tangiert. Die L03 wird im LEP M-V nicht kategorisiert.

#### **5.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg**

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

Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg 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, Damshagen und Kalkhorst.
- Der Stadt Klütz wurde die Funktion eines Grundzentrums. 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 funktionalen 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 Vorbehaltsgebietes Trinkwasser.
- Die Stadt Klütz liegt an der überregionalen Straßenverbindung L03 zwischen Grevesmühlen und Ostseebad Boltenhagen sowie an dem regionalen Straßennetz der L03 zwischen Wismar und Dassow.

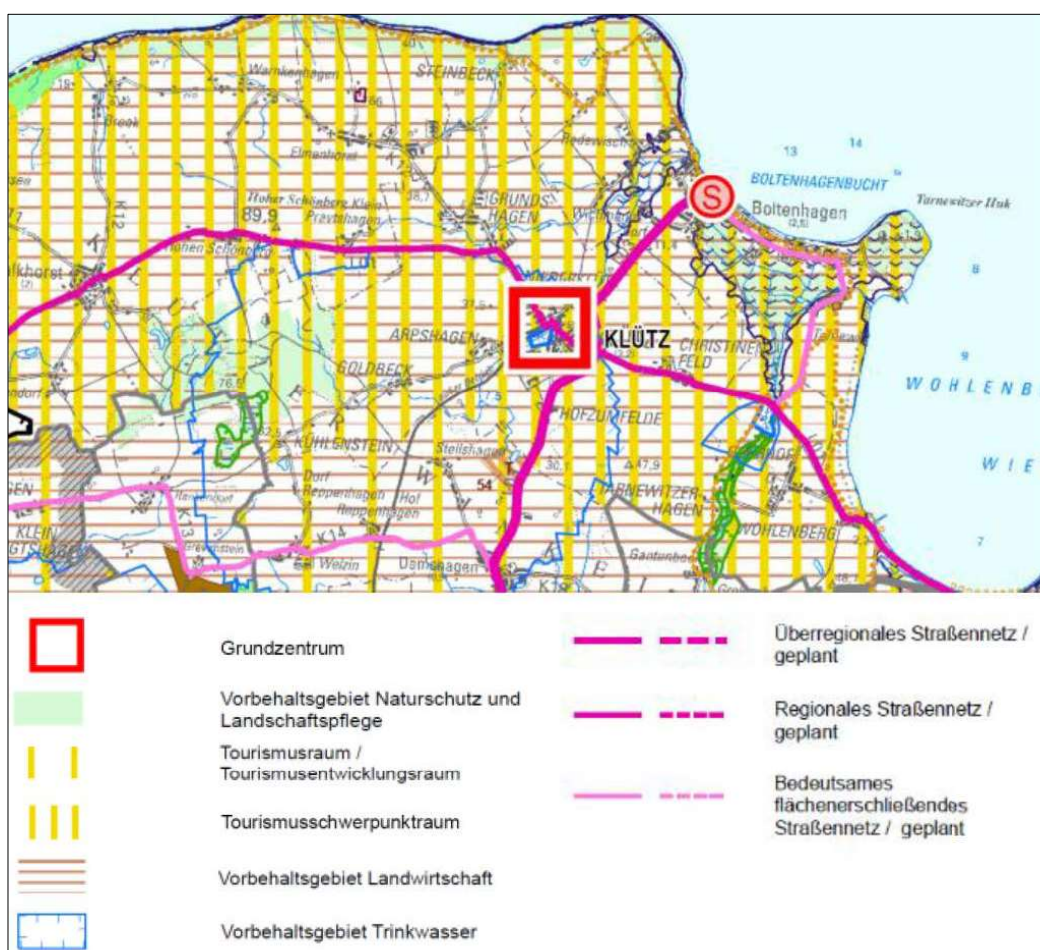


Abb. 3: Auszug aus dem RREP WM 2011

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg teilte in seiner landesplanerischen Stellungnahme zum Vorentwurf vom 19. Dezember 2019 mit, dass das Vorhaben mit den Zielen und Grundsätzen der Raumord-

nung und Landesplanung vereinbar ist. Das Vorhaben entspricht den Programmsätzen 4.1 (2) LEP M-V; 4.2 (1) Z LEP M-V sowie 4.1 (3) Z RREP WM, wonach die Siedlungs- und Wohnbauflächenentwicklung auf die Zentralen Orte zu konzentrieren ist. Darüber hinaus ist der Siedlungsflächenbedarf vorrangig innerhalb der bebauten Ortslagen durch Nutzung erschlossener Standortreserven sowie Umnutzung und Verdichtung von Siedlungsflächen abzudecken (vgl. Programmsätze 4.1 (5) Z LEP M-V und 4.1 (2) Z RREP WM). Das Vorhaben wurde vom Amt für Raumordnung und Landesplanung als mit den vorgenannten Programmsätzen vereinbar eingeschätzt.

Die Neuausweisung von Siedlungs- und Verkehrsflächen soll landesweit reduziert werden. Die Anforderungen an eine ressourcenschonende und nachhaltige Siedlungsentwicklung, an den Umgang mit den Auswirkungen des demografischen Wandels sowie an Strategien zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung sollen berücksichtigt werden. Die Belange hinsichtlich des flächenschonenden Umgangs mit Grund und Boden sind zu berücksichtigen. Hierzu bleibt aufzuführen, dass die Stadt Klütz eine Fläche, die ehemals durch einen landwirtschaftlichen Betrieb genutzt wurde, überplant. Die derzeit unbebaute Fläche schließt unmittelbar an den bebauten Siedlungsbereich an und insbesondere der nachhaltige Umgang mit Grund und Boden wird mit der Beplanung dieses Gebietes berücksichtigt.

### **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 Planungskarten 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. Der Gutachtliche Landschaftsrahmenplan für die Region Westmecklenburg (GLRP WM) wurde im Zeitraum Oktober 2006 bis April 2008 fortgeschrieben. 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 den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 42 ist dieser zu Grunde zu legen.

Der wirksame, teilgenehmigte Flächennutzungsplan trifft für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 42 folgende Darstellungen:

- Wohnbaufläche (gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO).

Somit geht die Stadt Klütz davon aus, dass die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan mit der vorliegenden Planung gegeben ist.

Zur Darstellung der Lage innerhalb der Ortslage Hofzumfelde wurden Auszüge aus dem Luftbild (Quelle: GAIA M-V) und eine Überlagerung des Luftbildes mit den Zielsetzungen des wirksamen Flächennutzungsplanes genutzt (sh. nachfolgende Abbildungen).



Abb. 4: Auszug aus dem Luftbild (Quelle: GAIA M-V)



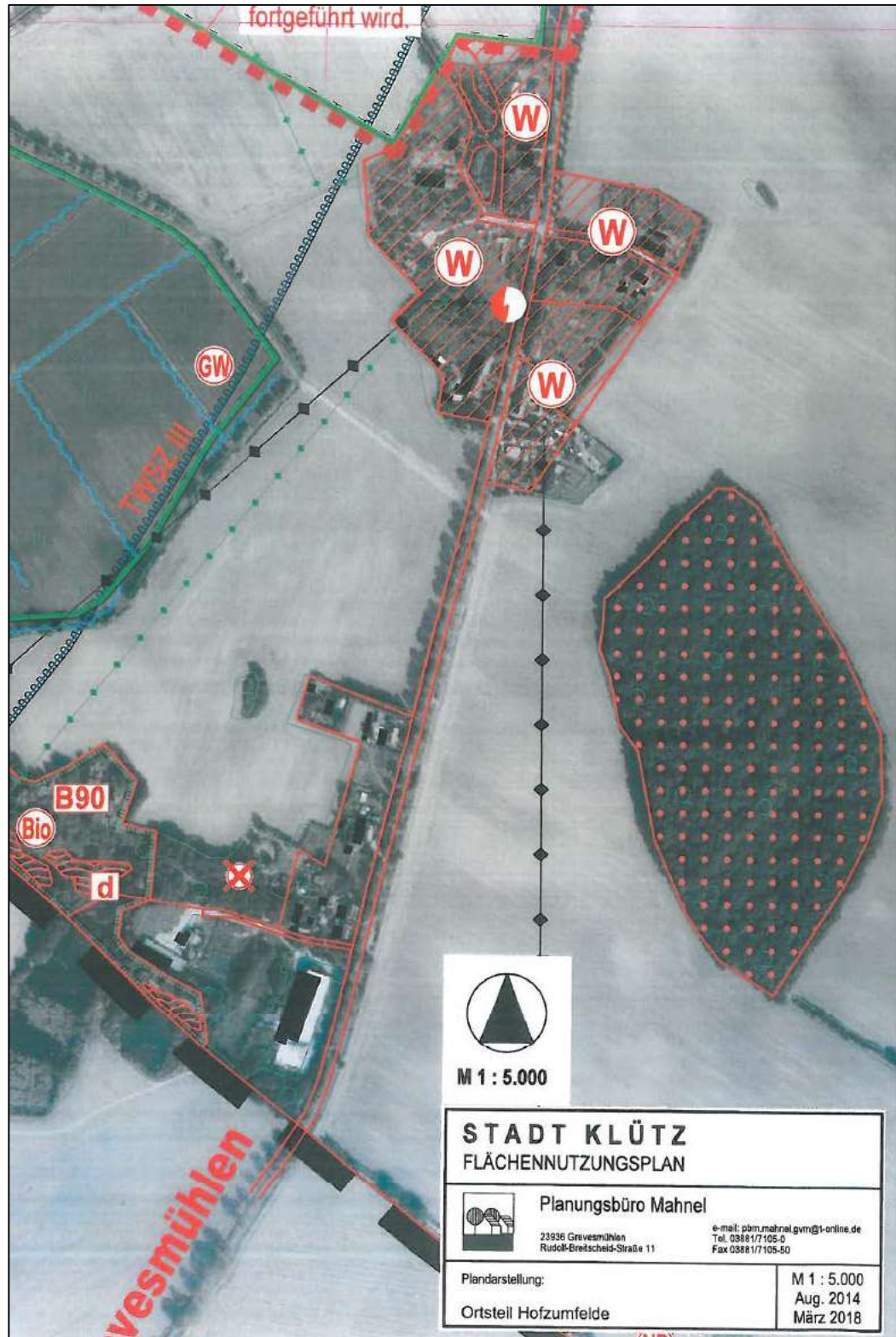


Abb. 5: Überlagerung des Luftbildes mit den Zielsetzungen des wirksamen Flächennutzungsplanes (unmaßstäbliche Abbildung)

## 5.6 Landschaftsplan

Es liegt kein wirksamer Landschaftsplan der Stadt Klütz vor.

## 5.7 Schutzgebiete-Schutzobjekte

### Internationale Schutzkategorien

- Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB)

Das GGB "Lenorenwald" (DE 2032-301) befindet sich westlich von Hofzumfelde. Die Entfernung zum Plangebiet beträgt mehr als ca. 3 km.

Das GGB "Wismarbucht" (DE 1934-302) befindet sich östlich und nordöstlich von Hofzumfelde. Die Entfernung zum Plangebiet beträgt mehr als ca. 5 km.



Abb. 6: Lage des GGB "Lenorenwald" und des GGB "Wismarbucht" (blau) und Lage des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 42 (rot)  
(Quelle: © LUNG M-V (CC BY-SA 3.0), Zugriff 2023, mit eigener Bearbeitung)



- Europäische Vogelschutzgebiete (VSG)

Das Europäische Vogelschutzgebiet (VSG) "Wismarbucht und Salzhaff" (DE 1934-401) im Bereich der Ostseeküste liegt vom Plangebiet mehr als ca. 5 km entfernt.

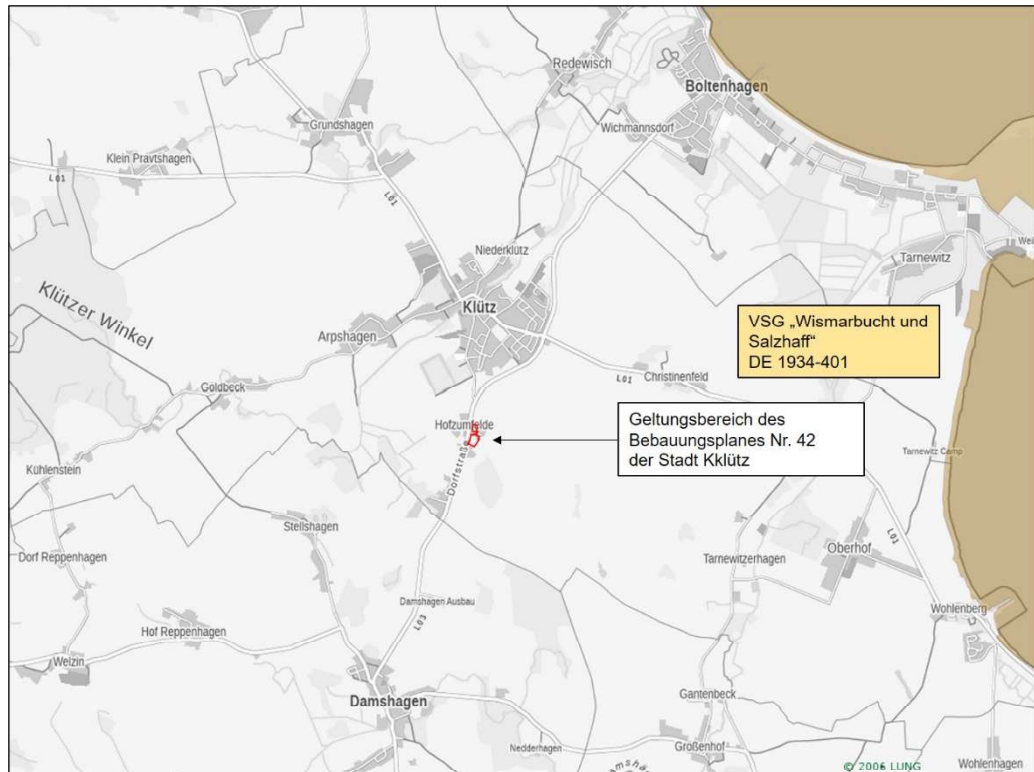


Abb. 7: Lage des europäischen Vogelschutzgebietes "Wismarbucht und Salzhaff" (ocker) und Lage des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 42 (rot)  
(Quelle: © LUNG M-V (CC BY-SA 3.0), Zugriff 2023, mit eigener Bearbeitung)

Nationale Schutzkategorien

- Naturschutzgebiete

In der näheren planrelevanten Umgebung des Plangebietes befinden sich keine Naturschutzgebiete.

- Landschaftsschutzgebiete

Das Landschaftsschutzgebiet "Lenorenwald" befindet sich in mehr als ca. 3 km Entfernung vom Plangebiet.

- Flächennaturdenkmale – Flächen

Das Flächennaturdenkmal "Hoikenstiert" (fnd nwm 15) befindet sich in mehr als ca. 600 m Entfernung vom Plangebiet.

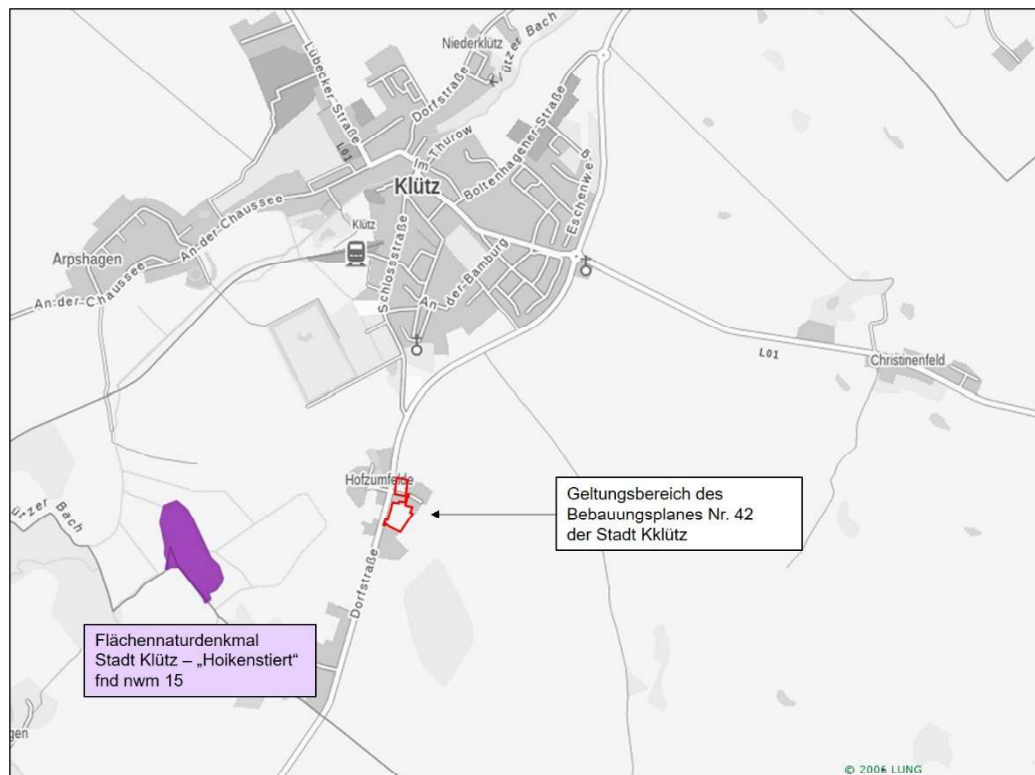


Abb. 8: Lage des Flächennaturdenkmals (lila) und Lage des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 42 (rot)

(Quelle: © LUNG M-V (CC BY-SA 3.0), Zugriff 2023, mit eigener Bearbeitung)

Einzelbaumschutz gemäß § 18 NatSchAG M-V

Innerhalb des Plangebietes sind Bäume vorhanden, die gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützt sind. Es handelt sich um einige der Bäume, die das Plangebiet im Süden und im Südosten eingrünen. Die konkreten Standorte sind der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen.

Baumreihen-/ Alleeschutz gemäß § 19 NatSchAG M-V

Innerhalb des Plangebietes befinden sich entlang der Dorfstraße Bäume, die als Allee oder einseitige Baumreihe nach § 19 Abs. 1 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt sind.

Die konkreten Standorte sind der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen.

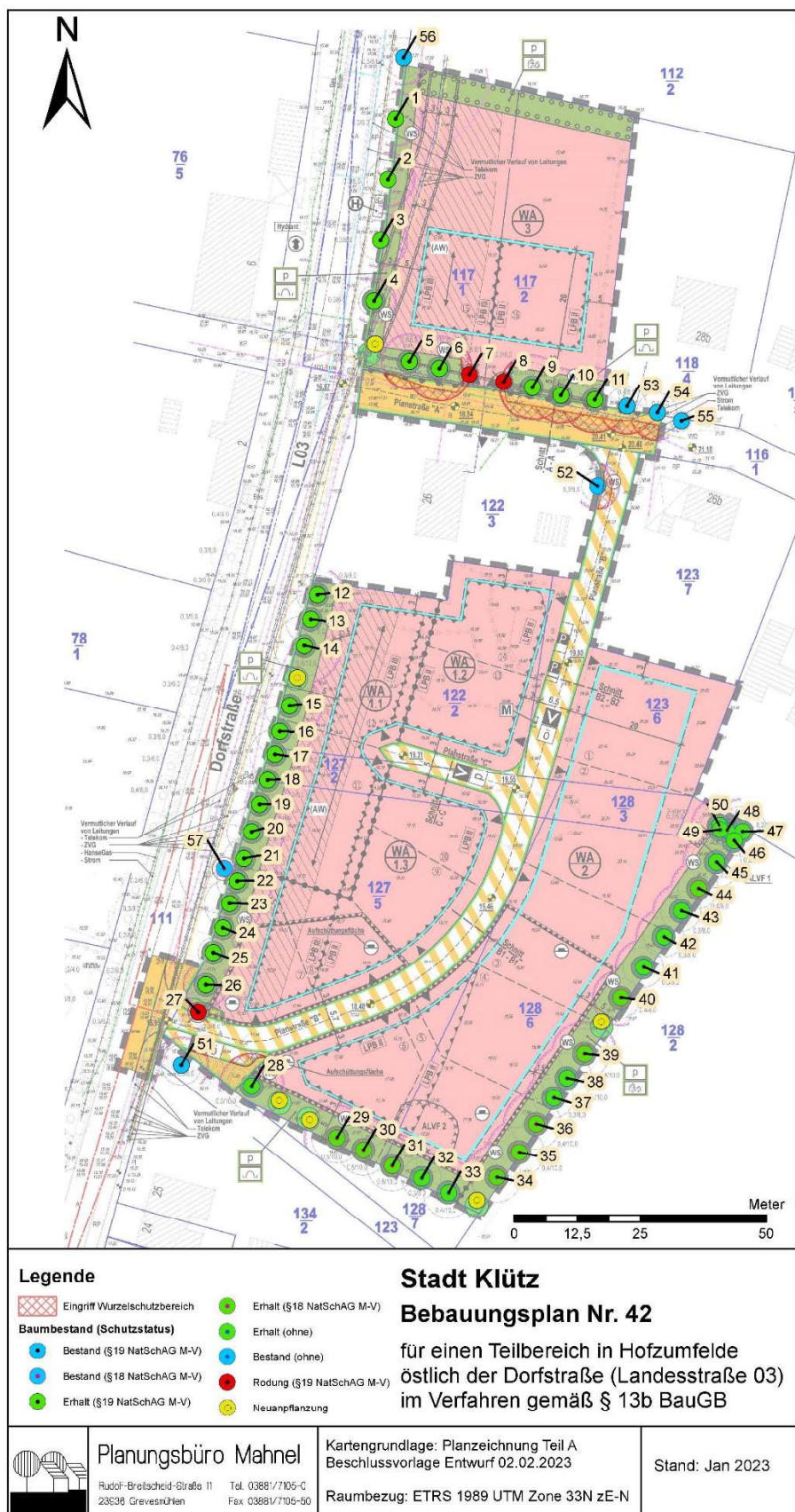


Abb. 9: Darstellung Baumbestand und Schutzstatus sowie Erhalt, Rodung, Eingriff in den Wurzelschutzbereich und Neuanpflanzung



### Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 20 NatSchAG M-V

In der nachfolgenden Abbildung ist die Lage der gemäß § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Biotope dargestellt. Es sind keine gemäß § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Biotope innerhalb des Plangebietes vorhanden.

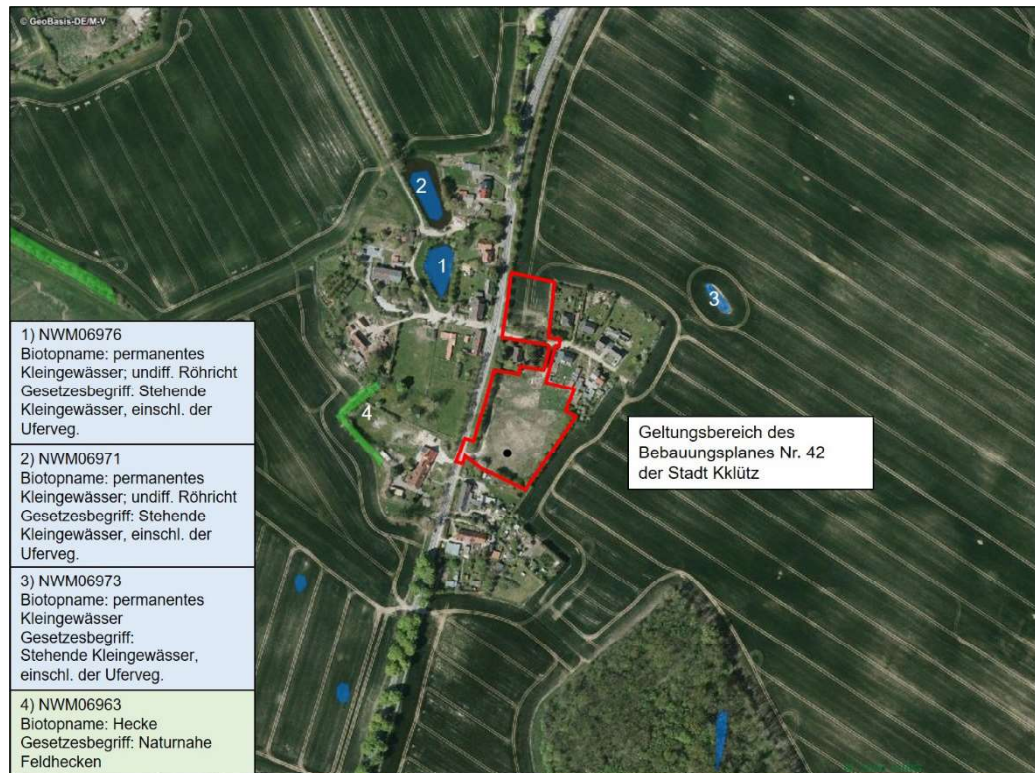


Abb. 10: Darstellung der gemäß § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Biotope und Lage des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 42 (rot)

(Quelle: © LUNG M-V (CC BY-SA 3.0), Zugriff 2023, mit eigener Bearbeitung)

### Trinkwasserschutzgebiete

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

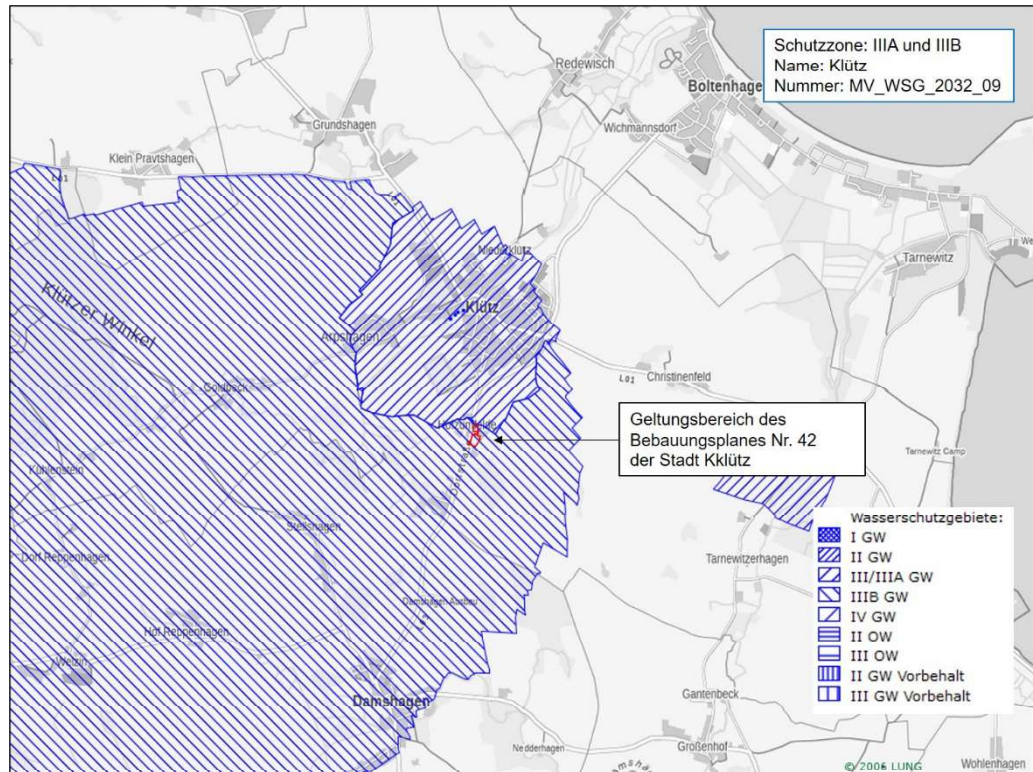


Abb. 11: Darstellung Trinkwasserschutzgebiete und Lage des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 42 (rot)

(Quelle: © LUNG M-V (CC BY-SA 3.0), Zugriff 2023, mit eigener Bearbeitung)

## **6. Städtebauliche Bestandsaufnahme**

### **6.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation**

Die Flächen im Plangeltungsbereich sind nicht mit einem Bebauungsplan oder einer sonstigen städtebaulichen Satzung beplant.

### **6.2 Vorhandene Bebauung und Nutzungen**

#### Innerhalb des Plangebiets

Die Flächen innerhalb des Plangebiets sind unbebaut.

Das Gelände im nördlichen Teil (Flurstücke 117/1, 117/2) wird derzeit als Ackerfläche genutzt. Die Bushaltestelle an der Dorfstraße (L03) liegt außerhalb des Plangebietes.

Das Gelände zwischen den bebauten Grundstücken Nr. 26 und 26b im Norden und Nr. 25 im Süden ist derzeit ungenutzt. Ehemals befand sich hier ein Gebäudekomplex (vermutlich landwirtschaftlicher Technikstützpunkt); die Gebäude wurden im Zeitraum von ca. 2005 bis 2008 abgebrochen. Weiterhin befand sich südlich dieser Gebäude ein unbefestigter Stell- und Lagerplatz.

Das Areal ist von Gehölzen nach Osten, Süden und Westen umsäumt.

Weiterhin befindet sich innerhalb des Plangebiets eine Straße (Dorfstraße), die der Erschließung der anliegenden Grundstücke Nr. 26, 26b, 27, 28, 28a, 28b und 28c dient und weiterhin in östliche Richtung auf den Acker führt.

#### Angrenzend an das Plangebiet

Im nördlichen Bereich sind beidseitig der vorhandenen Straße eingeschossige Wohngebäude mit steil geneigten Dächern (Satteldach, Krüppelwalmdach, Walmdach) vorhanden.

Im Süden befindet sich ein eingeschossiges Reihenhaushaus mit steil geneigtem Satteldach mit 4 Segmenten.

Nördlich und östlich angrenzend an das Plangebiet befinden sich Ackerflächen. Im Westen grenzt die Dorfstraße (Landesstraße 03) an den Geltungsbereich.

Westlich der Dorfstraße (L03) wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 41 der Stadt Klütz aufgestellt, mit der Zielstellung die Wohnbebauung zu ergänzen und neu zu ordnen sowie die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Schornsteinfegerbetriebes zu schaffen.

### **6.3 Erschließung**

Die nördlich gelegenen Flurstücke sind Bestandteil einer Ackerfläche. Die Flurstücke liegen an der Dorfstraße.

Das südliche Areal ist über eine unbefestigte Zufahrt direkt von der Dorfstraße aus verkehrlich erreichbar.

Erschließungsmedien, wie Trinkwasser, Schmutzwasser, Elektroenergie, Telekommunikation, Gas, liegen in der Straße bzw. in deren näherem Bereich auf privatem Grund (betroffen ist das Flurstück 117/1).

### **6.4 Naturräumlicher Bestand**

Die nördlich gelegenen Flurstücke sind Bestandteil einer Ackerfläche.

Die südlich gelegene Fläche ist bereits anthropogen geprägt. Das Gelände zwischen den bebauten Grundstücken Nr. 26 und 26b im Norden und Nr. 25 im Süden ist derzeit ungenutzt und liegt brach. Ehemals befand sich hier ein landwirtschaftlicher Betrieb; die Gebäude wurden im Zeitraum von ca. 2005 bis 2008 abgebrochen. Nun ist hier eine Grünfläche zu finden; auf der Fläche nahezu keine Gehölze.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich entlang der Dorfstraße Laubbäume, die als Allee oder einseitige Baumreihe nach § 19 Abs. 1 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt sind.

Desweiteren wird das Plangebiet im Süden und Südosten durch Bäume von den angrenzenden bebauten Flächen im Süden und den unbebauten Flächen (Ackerflächen) im Südosten abgegrenzt.



## **7. Planungsziele und städtebauliches Konzept**

### **7.1 Ziele und Zwecke der Planung**

Die Stadt Klütz stellt den Bebauungsplan Nr. 42 auf, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohngebietes in der Ortslage Hofzumfelde östlich der Dorfstraße (L 03) zu schaffen.

Es besteht die Zielsetzung, die planungsrechtliche Zulässigkeit für Einzel- und Doppelhäuser mit Erdgeschoss und Dachgeschoss bei Erhalt der vorhandenen Grünstrukturen an der Dorfstraße und am Plangebietsrand zu begründen.

Die verkehrliche Erschließung sowie die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist zu regeln, so dass die Dorfstraße (L 03) im Bereich der Anbindungen in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen wurde.

### **7.2 Städtebauliches Konzept**

Die Stadt Klütz hat sich bereits auf der Ebene eines Rahmenplanes (1992/93) mit den städtebaulichen Zielsetzungen für die Ortslage Hofzumfelde beschäftigt. Der Bestand wurde aufgenommen und es wurde bereits eine mögliche Neubebauung mit Einzel- und Doppelhäusern vorgesehen (sh. nachfolgende Abbildungen).

Für die Ortslage Hofzumfelde wird der Rahmenplan, der die bauliche Entwicklung für die gesamte Ortslage betrachtet, zugrunde gelegt. Hier ist die Ergänzung der Wohnbebauung sowohl östlich als auch westlich der Landesstraße vorgesehen. Die Flächen westlich der Landesstraße werden in einem gesonderten Bebauungsplanverfahren geregelt.

Die Stadt Klütz verfolgt hier nach wie vor die Ergänzung der Wohnbebauung mit eingeschossigen Einzel- und Doppelhäusern mit Dachgeschoss.

Da östlich der Dorfstraße (L 03) eine Baumreihe vorhanden ist und das Plangebiet höher als die Dorfstraße (L 03) liegt, wird der Bezug der künftigen Gebäude zur Erschließungsstraße im Plangebiet aufgenommen, nicht zur Dorfstraße.

Um die Stadt Klütz und insbesondere die Ortslage Hofzumfelde als Wohnstandort zu stärken soll nur das Dauerwohnen zulässig sein. Ferienwohnungen sind unzulässig.

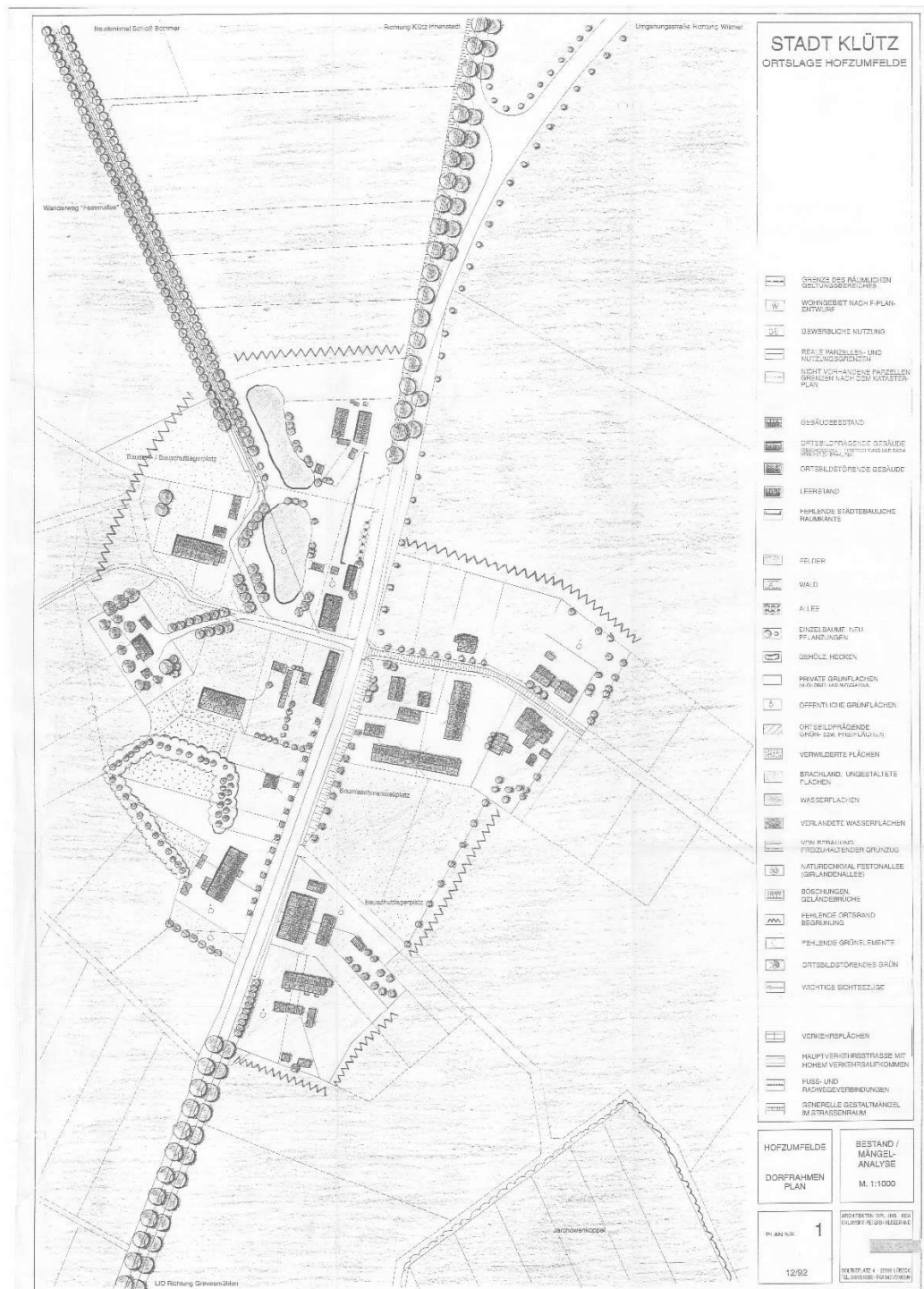


Abb. 12: Rahmenplan Hofzufelde 12-1992 – Plan Nr. 1 Bestand/ Mängelanalyse (Architekten Dipl.-Ing. BDA Chlumsky-Peters-Hildebrand, Lübeck)

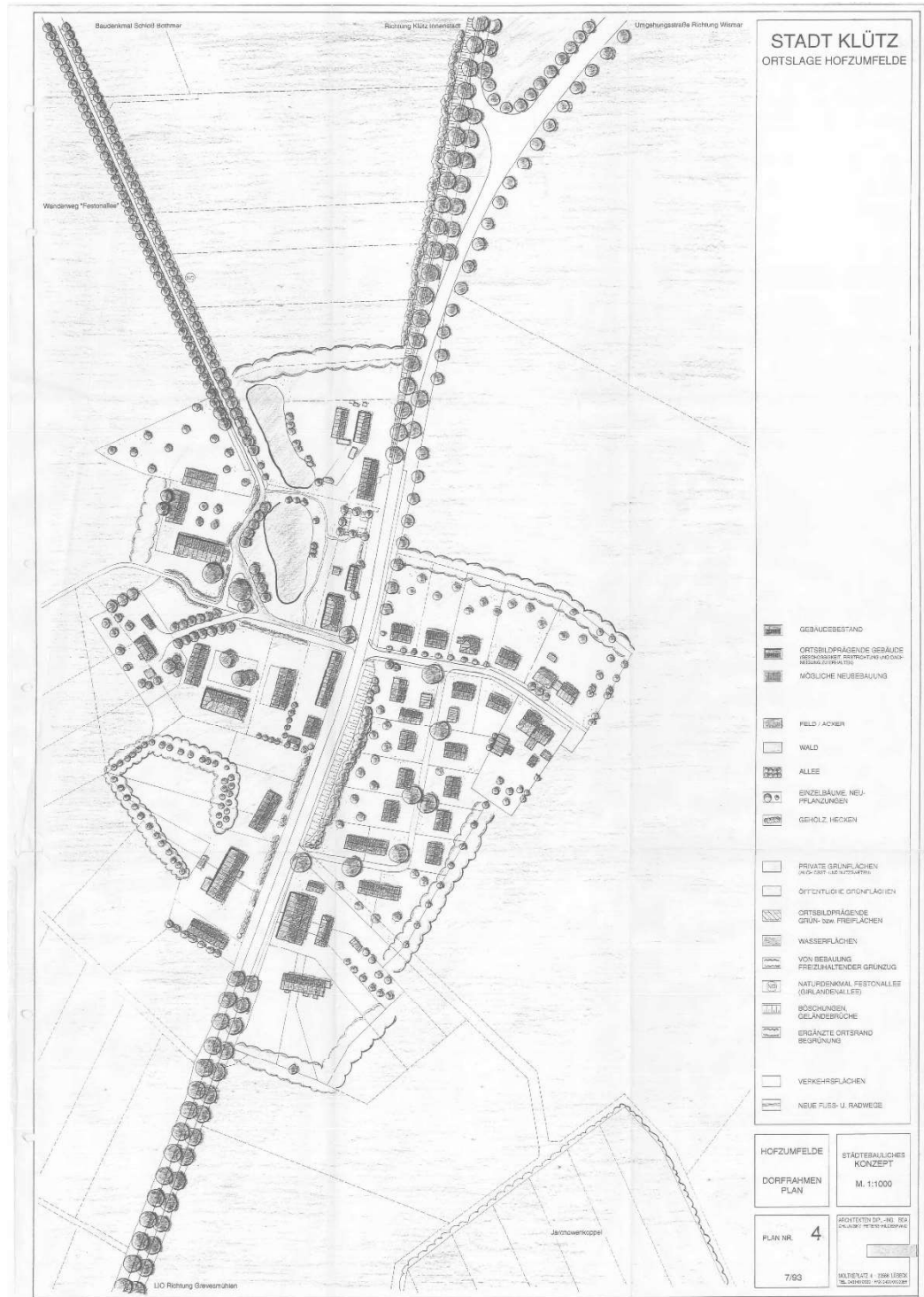


Abb. 13: Rahmenplan Hofzumfelde 07-1993 – Plan Nr. 4 Städtebauliches Konzept (Architekten Dipl.-Ing. BDA Chlumsky-Peters-Hildebrand, Lübeck)

Die Erschließung erfolgt für die einzelnen Grundstücke nicht durch eine direkte Anbindung an die Dorfstraße (L 03), sondern über eine Erschließungsstraße innerhalb des Plangebietes.

Für die verkehrliche Erschließung des Plangebietes wurden zwei unterschiedliche Möglichkeiten geprüft (Vorentwurf des Bebauungsplanes).



Abb. 14: Variante 1A – Planungsstand Vorentwurf Oktober 2019

Die Variante (1A) sieht vor, das Plangebiet von Süden über eine Einbahnstraße - von der Dorfstraße abzweigend – verkehrlich zu erschließen. Diese Erschließungsstraße bindet im Norden an die vorhandene Straße an, die den Anschluss an die Dorfstraße zur Ausfahrt aus dem Plangebiet sichert.





Abb. 15: Variante 2A – Planungsstand Vorentwurf Oktober 2019

Eine weitere Variante (2A) sieht vor, die Zufahrt zum Plangebiet über die bisherige Straßenanbindung in Hofzumfelde als Ein- und Ausfahrt für den Kfz-Verkehr zu sichern. Innerhalb des Plangebietes ist dann eine Wendemöglichkeit für die Kfz vorzusehen, die auch für Lkw und insbesondere für Einsatz- und

Rettungsfahrzeuge sowie die Entsorgungsfahrzeuge der Müllabfuhr hinreichend groß auszubilden wäre. Im südlichen Bereich sollte dann nur eine Anbindung des Plangebiets an die Dorfstraße für Fußgänger und Radfahrer vorgesehen werden.

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung wurden die Möglichkeiten und Anforderungen der verkehrlichen Anbindung mit den zuständigen Behörden (Landkreis Nordwestmecklenburg, Straßenbauamt) ermittelt.

Die Stadt Klütz hat auf Basis dieser Varianten entschieden, dass eine Durchfah- rung des Plangebietes möglich sein soll, so dass beide bestehenden verkehrli- chen Anbindungen entsprechende ertüchtigt und für die Erschließung genutzt werden sollen.

Die neu herzustellende Erschließungsstraße innerhalb des Plangebietes grenzt im Norden an die Dorfstraße; im Süden soll die vorhandene Einbindung unter Berücksichtigung der geplanten Nutzung als Einmündung auf die Dorfstraße (L 03) ertüchtigt werden. Die Hauptfahrbahn des Erschließungsgebietes soll als Einbahnstraße eingerichtet werden; Fahrtrichtung von der nördlichen Dorfstra- ße in Richtung Süden bzw. Südwesten. Das Radfahren soll in beiden Richtun- gen ermöglicht werden.

Die vorhandenen Grünstrukturen sollen weitestmöglich erhalten und in das städtebauliche Konzept eingebunden werden. Diese bedeutet, dass die beste- hende Grünfläche mit den Bäumen entlang der Dorfstraße (L 03) erhalten wer- den soll; ebenso die Grünfläche mit Bäumen an der bereits vorhandenen Stich- straße. Die Bäume im Süden und im Südwesten sind ebenfalls zu erhalten und grünen das geplante Wohngebiet ein, auch gegenüber der angrenzenden Ackerfläche. Um den Ortsrand weitestmöglich einzugrünen, soll im Norden eine Grünfläche mit einer Heckenanpflanzung angelegt werden.

Die Erschließung mit Trinkwasser, Abwasser, Regenwasser und Energie wird über die Erweiterung der Bestandsnetze gewährleistet.

### **7.3 Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzfläche und Waldfläche**

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden (§ 1a Abs. 2 BauGB). Insbesondere landwirtschaftlich oder als Wald genutzte Flä- chen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 42 wird die Umnutzung von acker- baulich genutzter Fläche für die geplante Wohngebietsfläche planungsrechtlich vorbereitet. Die vorhandene Bebauung entlang der Dorfstraße (Nr. 28b und öst- lich folgende Grundstücke) soll in westliche Richtung bis an die Dorfstraße (L 03) vervollständigt werden; es sind zwei Baugrundstücke vorgesehen. Es er- folgt damit die Abrundung des Siedlungskörpers.

Darüber hinaus wird ein ehemaliger Standort eines landwirtschaftlichen Betrie- bes, der derzeit brachliegt, beplant. Hier erfolgt keine Nutzung i.S. landwirt- schaftlicher Nutzflächen.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 42 wird keine Umnutzung von Wald- flächen planungsrechtlich vorbereitet. Es sind keine als Wald genutzten Flächen von der vorliegenden Planung berührt.



Der wirksame, teilgenehmigte Flächennutzungsplan der Stadt Klütz trifft für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 42 bereits die Darstellung einer Wohnbaufläche (gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO).

## **8. Inhalt des Bebauungsplanes**

### **8.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Art der baulichen Nutzung wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß dem städtebaulichen Konzept in verträglicher Weise unter Berücksichtigung der bestehenden Nutzungen in der Ortslage Hofzumfelde festgesetzt.

Die Stadt Klütz verfolgt die planerische Zielstellung zusätzliche Kapazitäten für die Dauerwohnnutzung der Bevölkerung zu schaffen. Die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage soll somit für Wohnen mit dem Hauptwohnsitz erfolgen. In der Folge werden Zweitwohnsitze bzw. Nebenwohnsitze als unzulässig festgesetzt. Die Regelung und Zulässigkeit des Dauerwohnens wird durch den Ausschluss der Zulässigkeit der Zweit- bzw. Nebenwohnsitze als Unterart des Wohnens nach § 1 Abs. 9 BauNVO erreicht.

Da auch durch Ferienwohnungen in zunehmendem Maße die Verdrängung des Wohnens zu befürchten ist, wird die Zulässigkeit von Ferienwohnen sowohl im Sinne von Gewerbebetrieben (§ 13a BauNVO i.V.m. § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) als auch im Sinne von Beherbergungsbetrieben (§13a BauNVO i.V.m. § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO) mit dem vorliegenden Bebauungsplan ausgeschlossen.

Mit der planungsrechtlichen Sicherung der Entstehung von Wohnen mit dem Hauptwohnsitz soll der Verdrängung durch die Zweit- bzw. Nebenwohnsitze und Ferienwohnungen inkl. Ferienhäuser entgegengewirkt werden. Es sollen negative Folgen, wie die Entstehung von sogenannten "Rollladensiedlungen" und deren soziale Folgen, wie fehlende Nachbarschaften und mangelnde Identifikation der Bewohner mit dem Ort vermieden werden.

Unter Berücksichtigung der Anwendungsvoraussetzungen des § 13b BauGB hat die Stadt Klütz die gemäß § 4 BauNVO zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen vor dem Hintergrund der Örtlichkeit geprüft. Im Ergebnis wurden die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen,
- Nr. 4 Gartenbaubetriebe und
- Nr. 5 Tankstellen

gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und deshalb nicht zulässig.

Die nach Nr. 2 sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe sollen weiterhin ausnahmsweise zulässig sein – bis auf die Unterart Ferienwohnungen. Somit ist gewährleistet, dass sich z.B. auch nicht störende Handwerksbetriebe, die nicht nur der Versorgung des Gebietes dienen, ansiedeln können.

Die Zulässigkeit von Wohnnutzungen i.S. des § 13b BauGB wird somit planungsrechtlich gesichert. In der Ortslage Hofzumfelde besteht auch nicht das planerische Ziel, Nutzungen wie Beherbergungsbetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen innerhalb des Plangebiets anzusiedeln. Innerhalb des gesamten Gebietes der Stadtgemeinde gibt es nach Einschätzung der Stadt Klütz geeignete Standorte an anderer Stelle für die Schaffung bzw. den Betrieb dieser Einrichtungen.

## **8.2 Maß der baulichen Nutzung**

Die Stadt Klütz setzt im vorliegenden Bebauungsplan das Maß der baulichen Nutzung wie folgt fest:

- Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß,
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß,
- Traufhöhe (TH) als Höchstmaß,
- Firsthöhe (FH) als Höchstmaß.

### Grundflächenzahl

Unter Berücksichtigung der Planungsziele wird innerhalb des Plangebiets für die WA 1.1, WA 2 und WA 3 eine Grundflächenzahl max. 0,30 (als Höchstmaß) festgesetzt. Innerhalb der WA 1.2 und 1.3 ist die Errichtung von Doppelhäusern vorgesehen. Um hier eine etwas höhere Ausnutzung auf den kleinen Grundstücken zu gestatten, wurde eine GRZ von 0,35 vorgesehen. Die Lage in einem ländlich geprägten Ortsteil der Stadt Klütz und die Zielstellung eine lockere Bebauung zu erreichen, begründet die gewählten Festsetzungen der GRZ.

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.

### Höhe der baulichen Anlagen

Zur Festsetzung der Höhenentwicklung werden die Traufhöhe und die Firsthöhe für die Gebäude als obere Bezugspunkte definiert und festgesetzt. Maßgebend ist das eingedeckte Dach.

Für die geplanten Gebäude innerhalb des gesamten Plangebiets wurde eine einheitliche Regelung mit einer Traufhöhe von 4,00 m und einer Firsthöhe von 9,50 m jeweils über dem Erdgeschossfußboden (Fertigfußboden) getroffen. Die Festsetzung der Trauf- und Firsthöhe erfolgte sowohl unter Berücksichtigung der Umgebung als auch – für die Traufhöhe – unter Berücksichtigung der hinreichenden Ausnutzung der Gebäude nach heutigen Maßstäben für die Bauherren.

Die festgesetzte konstruktive Sockelhöhe nimmt Bezug auf den Erdgeschossfußboden (Fertigfußboden) und darf maximal 30 cm über dem festgesetzten unteren Bezugspunkt (sh. dazu nachfolgend unter "Höhenlage") liegen. Damit soll gewährleistet werden, dass im Rahmen der weiterführenden Planung und Umsetzung genügend Spielraum bei der Einbettung des Gebäudes in das Gelände besteht.

Es wird mittels Festsetzung klargestellt, dass die festgesetzte Traufhöhe nicht für Traufen von Dachaufbauten, Dacheinschnitten sowie für Nebengiebel und Krüppelwalm gilt.

## **8.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen**

### Bauweise

Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet ist die offene Bauweise als zulässig festgesetzt. Gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO können in der offenen Bauweise die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen mit einer Länge von höchstens 50 m errichtet werden.

Unter Berücksichtigung des Planungsziels und des städtebaulichen Konzeptes wird die Zulässigkeit auf die Errichtung von Einzelhäusern in den WA 1.1, WA 2, WA 3 und von Doppelhäusern innerhalb der WA 1.2 und WA 1.3 beschränkt.

#### Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mit Baugrenzen festgesetzt. Die Baugrenzen in den WA 1.1, WA 1.2, WA 1.3 und WA 2 bieten hinreichend Flexibilität für die Errichtung der Gebäude auf dem jeweiligen Baugrundstück. Unter Berücksichtigung der in Aussicht genommenen Grundstücksgrenzen ist je Baugrundstück von der Errichtung eines Gebäudes auszugehen. Die Baugrenzen wurden auch unter Berücksichtigung der vorhandenen Grünstrukturen festgesetzt. Insbesondere soll eine Beeinträchtigung der Wurzelschutzbereiche der Bäume möglichst vermieden werden.

Im WA 3 wurde die Baugrenze unter Berücksichtigung der vorhandenen Grünstrukturen und mit dem Ziel, eine straßenbegleitende Bebauung zu errichten, festgesetzt.

#### Stellung baulicher Anlagen

Unter Berücksichtigung der Umgebungssituation hat die Stadt Klütz die Hauptfirstrichtung innerhalb des WA 1.1 und im WA 3 festgesetzt, um eine traufständige Bebauung (Längsausrichtung der Gebäude entlang der Dorfstraße (L 03)) in Bezug auf die Dorfstraße (L 03) zu erreichen.

### **8.4 Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

Die höchstzulässige Anzahl der Wohnungen wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB innerhalb des Plangebietes begrenzt.

Die festgesetzte maximale Anzahl der Wohneinheiten gilt für alle festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete. Die Stadt Klütz nimmt damit direkten Einfluss auf die künftigen Kapazitäten innerhalb des Wohngebietes. Außerdem trägt die Festsetzung dazu bei, eine kleinteilige Bebauung, die für Hofzumfelde vorherrschende ist, zu sichern.

### **8.5 Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen**

Garagen und überdachte Stellplätze sind zwischen der straßenseitigen Gebäudeflucht und der Straßenbegrenzungslinie unzulässig, um das Ortsbild hierdurch nicht zu beeinträchtigen.

Bis auf eingefriedete Standorte für Abfallbehälter sind zwischen der straßenseitigen Gebäudeflucht und der Straßenbegrenzungslinie auch keine Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO zulässig. Die Grundstücke sind groß genug, um diese Anlagen entsprechend zu errichten, so dass der aufgeführte Bereich hiervon freigehalten werden soll. Die eingefriedeten Abfallbehälter sollen in der Nähe zur Erschließungsstraße errichtet werden dürfen, damit die Entsorgung auf kurzem Wege erfolgen kann.

Mit diesen Festsetzungen wird Einfluss auf das städtebauliche Bild des Plangebietes genommen. Da Nebenanlagen unmittelbar an den Straßen zu einer zu optischen Beeinträchtigung innerhalb des Straßenraumes führen würden, werden diese ausgeschlossen.

### **8.6 Verkehrsflächen, Ein- und Ausfahrten**

Die Landesstraße (L 03) verläuft westlich des Plangebietes durch die Ortslage Hofzumfelde. Im Bereich der südlichen Anbindung des Plangebietes wird die bestehende Anbindung für die geplante Nutzung ertüchtigt, so dass der Anbindungsbereich in den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes ein-

bezogen wurde. Die nördliche Anbindung der Dorfstraße besteht bereits, so dass hier von der Einbeziehung in den Plangeltungsbereich abgesehen wurde. Für die Dorfstraße wird eine Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Zur Erschließung des geplanten Wohngebietes ist die Errichtung einer neuen Erschließungsstraße notwendig (sh. auch "7.2 Städtebauliches Konzept" und "11. Verkehrliche Erschließung" dieser Begründung). Diese Erschließungsstraße wird als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt. Gemäß ihrer Funktion wird sie als öffentliche Straße festgesetzt.

Der von der geplanten Erschließungsstraße geplante abzweigende Wohnweg dient der Erschließung der rückwärtigen Grundstücke und wird daher als privater verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt.

Öffentliche Parkplätze sollen innerhalb des Plangebietes straßenbegleitend errichtet werden. Es wurden in der Planzeichnung entsprechende Festsetzungen getroffen.

Die Grundstückszufahrten werden konkret mittels Ein-/ Ausfahrten in der Planzeichnung festgesetzt. Es wurde festgesetzt, dass für jedes Baugrundstück maximal eine Zufahrt im Anschluss an die Erschließungsstraße zulässig ist. Es wurde eine Breite von maximal 4,0 m für jede Zufahrt festgesetzt.

Im nördlichen Bereich (an der Dorfstraße) dient die Festsetzung auch dazu, den Eingriff in den vorhandenen Baumbestand möglichst zu minimieren, indem konkret die Ein-/ Ausfahrten aneinander angrenzend festgesetzt wurden. Zur Sicherstellung der Errichtung der geplanten Ein-/ Ausfahrten an der geplanten Stelle wurden entlang der Grundstücksgrenze zur Dorfstraße Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt.

## **8.7 Aufschüttungen und Abgrabungen**

Ziel ist eine möglichst harmonische Einbettung in die bestehende Geländetopografie. Die Festsetzungen zu Aufschüttungen und Abgrabungen werden getroffen, um selbstständige, dauerhafte künstliche Veränderungen der Erdoberfläche größeren Umfangs innerhalb der festgesetzten Baugebiete durch individuelle Maßnahmen der einzelnen Bauherren entgegenzuwirken. Zur hinreichenden Bestimmtheit der Festsetzung werden die konkreten Maßnahmen in der Planzeichnung sowie in den textlichen Festsetzungen getroffen.

Im südlichen Plangebiet sind Aufschüttungen des Geländes unter Berücksichtigung der Anpassung für tiefer als die zugehörige Erschließungsstraße liegende Grundstücke vorgesehen. In den vorliegenden Bebauungsplan wurde die Zulässigkeit von Auffüllungen bis zu den aufgeführten Geländeoberflächen (sh. textliche Festsetzung 6.) festgesetzt, so dass hier die Angleichung an die Erschließungsstraße vorgenommen werden kann. In diesem Zusammenhang wurde festgesetzt, dass für die Überwindung von Höhenunterschieden zwischen Erschließungsstraße und den Baugrundstücken sowie zwischen den Baugrundstücken untereinander nur Böschungen zulässig sein sollen. Stützmauern, insbesondere sichtbare Betonelemente sind unzulässig.

Darüber hinaus wurde per Festsetzung (6.2) geregelt, dass innerhalb des Geltungsbereiches Aufschüttungen und Abgrabungen nur zur Angleichung des natürlichen Geländes an die Straßenverkehrsfläche und zur Gartengestaltung zu-

lässig sein sollen. Es wurde konkret festgesetzt (Festsetzung 6.3), dass Aufschüttungen und Abgrabungen innerhalb der festgesetzten Baugebiete bis zu einer Höhe oder Tiefe von maximal 0,75 m in Bezug auf die gewachsene Geländeoberfläche zulässig sind. Sie sind durch Böschungen oder Stützmauern abzufangen. Die Stützmauern sind bis zu einer Höhe von maximal 0,75 m (oberhalb des Geländes) zulässig; sichtbare Betonelemente sind unzulässig.

Die Beschränkung der Aufschüttungen und Abgrabungen bedarf der Festsetzung im Bebauungsplan, da die Oberfläche des Geländes insbesondere im südlichen Plangebiet bereits gegenüber der Dorfstraße (L 03) erhöht liegt und eine entsprechende Begrenzung der Aufschüttungen und Abgrabungen für das Orts- und Landschaftsbild von Belang ist. Somit wird der Umfang von Aufschüttungen und Abgrabungen eindeutig geregelt. Um unerwünschten Entwicklungen entgegenzuwirken, werden die Festsetzungen getroffen.

Größere Aufschüttungen und Abgrabungen, als in den Festsetzungen ermöglicht, sollen nicht zulässig sein. Müssen bzw. sollen größere Geländehöhen überwunden werden, ist das Gelände entsprechend zu gestalten und ggf. zu terrassieren.

## **8.8 Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

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

Eine Bewertung der Zielsetzungen für die Bebauung unter Berücksichtigung des Verkehrslärms auf der Dorfstraße (Landesstraße L 03) wurde während des Aufstellungsverfahrens vorgenommen. Die "Geräuschimmissionsprognose" wurde durch das Ingenieurbüro Akustik und Bauphysik Gunter Ehrke, Stralsund, vom 13.01.2020 erstellt. Die schalltechnische Untersuchung wurde gemeinsam für den vorliegenden Bebauungsplan sowie für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 41, der westliche der Dorfstraße (Landesstraße L 03) liegt, vorgenommen.

Im Ergebnis wurde festgestellt, dass aufgrund der Verkehrsbelastung auf der Dorfstraße (Landesstraße L 03) an den straßennahen Immissionsorten im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes recht hohe Beurteilungspegel auftreten. Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 werden sowohl tags als auch nachts überschritten.

Die Festsetzungsvorschläge gemäß der vorgenannten Geräuschprognose wurden in den Bebauungsplan übernommen. Zusätzlich wurde zum Schutz der Außenwohnbereiche vor Verkehrslärm eine Festsetzung formuliert.

Als Lärminderungsmaßnahme ist ein baulicher Lärmschutz an den Gebäuden mit einer schalltechnisch sicheren Dimensionierung der Außenbauteile zweckmäßig. Dies erfolgt über die Festsetzung der Lärmpegelbereiche in der Planzeichnung mit zugehörigen textlichen Festsetzungen (gemäß Anlage 3 der Geräuschimmissionsprognose). Die nahe zur Dorfstraße (L 03) gelegenen Baufelder liegen im Lärmpegelbereich III. Die Anforderungen an die resultierende Luftschalldämmung von Außenbauteilen sind gemäß der Festsetzung zu erfüllen.

Außerdem sind bei Schallpegeln über 50 dB(A) am Tage oder 40 dB(A) in der Nacht Schlafräume oder zum Schlafen geeignete Räume mit einer schallgedämmten Lüftungseinrichtung zu versehen.



Der Nachweis für das jeweilige Bauvorhaben ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bzw. bei der Genehmigungsfreistellung zu erbringen.

Der Erlass des Ministeriums für Energie, Infrastruktur und Digitalisierung M-V der Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen M-V (VV TB M-V) ist am 25. Februar 2020 in Kraft getreten. Damit wurde die DIN 4109-1: 2018-01 "Schallschutz im Hochbau" bauaufsichtlich eingeführt und ist im Rahmen der weiterführenden Planung (Baugenehmigungsplanung bzw. Genehmigungsfreistellung) zu berücksichtigen.

Weitere Darlegungen zum Immissionsschutz sind auch dem Punkt "10.2 Immissionsschutz - Lärmschutz" dieser Begründung zu entnehmen.

## **8.9 Höhenlage**

Zur eindeutigen Bestimmung der Höhenentwicklung der geplanten Bebauung innerhalb des Plangebietes wurden folgende Festsetzungen getroffen:

- Traufhöhe als Höchstmaß mit Bezug auf den Erdgeschossfußboden (Fertigfußboden) (sh. 8.2 dieser Begründung),
- Firsthöhe als Höchstmaß mit Bezug auf den Erdgeschossfußboden (Fertigfußboden) (sh. 8.2 dieser Begründung),
- unterer Bezugspunkt für die Höhenlage der Sockelhöhe bzw. des Erdgeschossfußbodens (Fertigfußboden).

Zur eindeutigen Festlegung der Einbettung der geplanten Bebauung in das Gelände wurde der Bezug zur geplanten Erschließungsstraße gewählt. Die Festsetzung wurde gemäß der parallel zum Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes erstellten Erschließungsplanung (verwendeter Stand: 13. Oktober 2022/ Datei: L\_U5-01\_BLATT01.dwg) getroffen.

Als unterer Bezugspunkt wurde die Höhe der Fahrbahnoberkante der zugehörigen Erschließungsstraße in der Mitte der straßenseitigen Gebäudefront gewählt. Die unteren Bezugspunkte sind in der Planzeichnung – Teil A festgesetzt.

Bei Bedarf sind die festgesetzten unteren Höhenbezugspunkte zur Bestimmung des unteren Bezugspunktes in der Mitte der straßenseitigen Gebäudefront zu interpolieren. Die höhenmäßige Einordnung des Gebäudes ist im Rahmen des dem Bebauungsplan nachgelagerten bauordnungsrechtlichen Antragsverfahrens nachzuweisen. Die Überprüfung durch die Genehmigungsbehörde ist gegeben.

Mit der getroffenen Festsetzung ist die eindeutige Ermittlung des unteren Bezugspunktes gewährleistet.

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens (Fertigfußboden) wurde gewählt, da diese gegenüber dem Rohfußboden eine bessere Kontrolle am fertiggestellten Bauwerk gewährleistet.

Die Festsetzungen werden getroffen, um Einfluss auf die Höhenlage der geplanten Bebauung zu nehmen.

## **8.10 Grünflächen; Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

### **8.10.1 Grünflächen**

Der Siedlungskörper soll weiterhin von den unbebauten Flächen der Landschaft durch Grünflächen und Gehölze abgegrenzt werden. Dazu wird eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Ortsrandgrün" im Bereich der vorhandenen Gehölze festgesetzt bzw. im Norden in Kombination mit einer Anpflanzfläche festgesetzt.

Ebenso soll die Abgrenzung des Baugebietes gegenüber der Dorfstraße durch die bereits vorhandenen Gehölze erhalten bleiben. Hier wurden private Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Schutzgrün" festgesetzt.

Um einen dauerhaften Erhalt der Gehölze und damit auch der Eingrünung bzw. Abgrenzung des Baugebietes zu gewährleisten, wurde festgesetzt, dass die Gehölze bei Abgang mit einheimischen und standortgerechten Baumarten zu ersetzen sind. Es wurde weiterhin festgesetzt, dass der vorhandene Gehölzbestand durch weitere Anpflanzungen mit heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern ergänzt werden kann. Es wurde eine Pflanzempfehlung in die Planunterlagen aufgenommen.

Es sollen heimische und standortgerechte Gehölze zum Einsatz kommen, da dies zum Erhalt des Landschaftsbildes beiträgt und von einer Anpassung an die klimatischen und bodenkundlichen Verhältnisse der Gehölze auszugehen ist. Veränderungen des Landschaftsbildes wird so entgegengewirkt.

### **8.10.2 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Mit dem Bezug auf die Rechtsgrundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sind folgende Festsetzungen getroffen worden:

- Schutz des vorhandenen Gehölzbestandes,
- Ausgleich für Eingriffe in den Baumbestand.

### **8.10.3 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Im nördlichen Teil des Geltungsbereiches soll gesichert werden, dass die Abgrenzung des Siedlungsbereiches gegenüber den Ackerflächen im Bereich der geplanten Baugrundstücke durch eine Heckenanpflanzung erfolgt. Deshalb wurde zusätzlich zur privaten Grünfläche – Ortsrandgrün – noch in der Planzeichnung – Teil A eine Anpflanzfläche festgesetzt. Es ist eine dreireihige Laubholzhecke aus heimischen, standortgerechten Sträuchern anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Für die Anpflanzungen wird auf die Pflanzempfehlung unter Punkt VI.8 verwiesen, wonach für die Anpflanzungen vorzugsweise heimische und standortgerechte Arten zu verwenden sind.

Es sollen heimische und standortgerechte Gehölze zum Einsatz kommen, da dies zum Erhalt des Landschaftsbildes beiträgt und von einer Anpassung an die klimatischen und bodenkundlichen Verhältnisse der Gehölze auszugehen ist. Veränderungen des Landschaftsbildes wird so entgegengewirkt.

#### **8.10.4 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern**

Die gemäß Planzeichnung – Teil A zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind diese mit einheimischen und standortgerechten Baumarten zu ersetzen.

Aufgrund des städtebaulichen Konzeptes ist die Rodung von insgesamt 3 Bäumen erforderlich. Es sind 3 Einzelbäume, die gemäß § 19 NatSchAG M-V geschützt sind, betroffen. Das Erfordernis beruht darauf, dass 1 Baum an der Dorfstraße (L 01) aufgrund der Ertüchtigung der Anbindung der Erschließungsstraße an die Dorfstraße (L 01) zu roden ist; 2 Bäume an der Dorfstraße (Stichstraße) sind aufgrund der Schaffung von Grundstückszufahrten zu den geplanten Baugrundstücken zu roden. Der Ausgleich wurde unter Punkt 9.15 ermittelt; die Festsetzungen bzw. Hinweise zum externen Ausgleich wurden mit den vorliegenden Planunterlagen berücksichtigt.

#### **8.11 Örtliche Bauvorschriften**

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 den Bebauungsplan Nr. 42 der Stadt Klütz zu treffen. Dies sind Vorgaben zur Gebäudehülle, wie zu Dächern und Fassaden, sowie weiterhin zu ortsbildprägenden Elementen, wie Einfriedungen zu den Verkehrsflächen, und Vorgärten, Werbeanlagen, Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter.

Die Festsetzungen dienen der positiven Gestaltung des Ortsbildes und tragen der Situation im Hofzumfelde Rechnung. Ziel ist es, mit den Festsetzungen einen städtebaulichen Rahmen für die Ergänzung der vorhandenen Bebauung in Hofzumfelde geben. Dabei wurden die von der Stadt Klütz getroffenen Gestaltungsregeln berücksichtigt und überprüft. Da es sich um ein kleines Baugebiet handelt, wurden nur wenige grundsätzliche Festsetzungen getroffen.

### **9. Umweltschützende Belange in der Bauleitplanung**

Der Bebauungsplan Nr. 42 der Stadt Klütz wird als Bebauungsplan gemäß § 13b (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) aufgestellt.

#### **9.1 Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit**

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes sind unmittelbar Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch verbunden. Mit der Umsetzung der Planung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Wohnen geschaffen. Es ist beabsichtigt, ein Allgemeines Wohngebiet zu schaffen.

Aufgrund der Lage an der Landesstraße 03 ist eine Belastung des Allgemeinen Wohngebiets aufgrund des Verkehrs vorhanden. Hier wird insbesondere die Lärmbelastung als relevant erachtet. Die Vorbelastung bezüglich der Schadstoffemissionen wird als gering bewertet.

Gerüche und Lärmbelästigungen von den nördlich und östlich gelegenen landwirtschaftlichen Flächen können in geringem Umfang gelegentlich auftreten und sind hinzunehmen.

Im Plangeltungsbereich und seiner immissionsschutzrelevanten Umgebung befinden sich keine Anlagen, die nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz genehmigt oder angezeigt wurden. Das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg teilte in seiner Stellungnahme mit, dass eine Betroffenheit daher nicht gegeben ist.

#### *Baubedingte Auswirkungen*

Durch Baufahrzeuge kann es während der Bauphase zu Lärm- und Schadstoffbeeinträchtigungen kommen. Baubedingte Störungen der Erholungsfunktion, durch Baulärm, baubedingten Verkehrslärm, in geringen Mengen an Schadstoffeinträgen, Geruchsbelästigungen, Erschütterungen, Staubentwicklung und erschwelter Zugänglichkeit können auftreten.

**Durch die zeitliche Befristung baubedingter Störungen und Emissionen sind diese als unerheblich zu bewerten.**

#### *Anlagebedingte Auswirkungen*

Anlagebedingte Wirkungen ergeben sich durch Versiegelungen und die Errichtung von baulichen Anlagen.

Aufgrund der vorliegenden Planung wird die Wohngebietsnutzung im bebauten Bereich in Hofzumfelde erweitert.

Zu den Wohnnutzungen werden Grünflächen festgesetzt, die die Erholungs- und Freizeitfunktion auf privaten Flächen gewährleisten.

**Die anlagebedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch werden als gering bewertet.**

#### *Betriebsbedingte Auswirkungen*

Das Verkehrsaufkommen auf der angrenzenden Landesstraße wird aufgrund der Schaffung von Wohngebietsfläche aufgrund des geringen Flächenumfangs des Baugebietes nicht merkbar erhöht. Auswirkungen auf das Plangebiet und die Umgebung werden als nicht relevant eingeschätzt. Die Erhöhung der Schadstoffemissionen wird diesbezüglich ebenfalls als gering bewertet.

Die Ermittlung und Bewertung von Schallimmissionen aufgrund des Verkehrslärms wurde im Rahmen der "Geräuschimmissionsprognose" vorgenommen. Gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse können gewährleistet werden, wenn für die straßennahen Bereiche des Allgemeinen Wohngebietes bauliche Maßnahmen an den Wohngebäuden getroffen werden.

**Die betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch werden als gering bewertet.**

## **9.2 Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt**

Das Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt beinhaltet den Schutz der Arten und ihrer Lebensgemeinschaften in ihrer natürlichen Artenvielfalt und den Schutz ihrer Lebensräume und -bedingungen.

Der nördliche Teilbereich wird derzeit als Acker genutzt. Der südliche Teilbereich wird von einem Landreitgras-Kriechrasen (RHK) eingenommen. Beide Bereiche sind von etwa 30-jährigen Linden umsäumt. Diese Linden bleiben bis auf zwei Bäume erhalten.

Im Rahmen der Berücksichtigung der besonderen artenschutzrechtlichen Belange wurde von dem Gutachterbüro Bauer für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 41 und den Bebauungsplan Nr. 42 ein artenschutzrechtlicher

Fachbeitrag<sup>1</sup> erstellt. Im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag werden die beiden Bebauungspläne gemeinsam als Untersuchungsgebiet, Plangeltungsbereich bzw. Vorhabengebiet angesprochen. Es erfolgten aktuelle Kartierungen der relevanten Tierartengruppen Brutvögel, Reptilien und Amphibien. Eine Betroffenheit weiterer artenschutzrechtlich relevanter Artengruppen und Arten kann im Vorfeld im Zuge der Relevanzprüfung ausgeschlossen werden. Bei der Erfassungsmethodik wurde sich an der HzE (2018) orientiert. Im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag werden die Anforderungen gemäß HzE M-V, die erforderlich sind, beachtet.

### Brutvögel

Das Untersuchungsgebiet wurde insgesamt sechsmal in den Monaten März bis Juli 2019 begangen. Es wurden alle revieranzeigenden und junge führenden Vögel registriert. Es konnten insgesamt 10 Brutvogelarten nachgewiesen werden (siehe nachfolgende Tabelle). Das festgestellte Arteninventar weist keine Wertarten auf. Es handelt sich ausnahmslos um Brutnachweise.

Tab. 1: Artenliste der Brutvögel im Untersuchungsgebiet

| lfd. Nr. | Deutscher Artname | Wissenschaftlicher Artname | VSchRL | BArtSchV | RL M-V (2014) | RL D (2015) | Brutpaare |
|----------|-------------------|----------------------------|--------|----------|---------------|-------------|-----------|
| 1        | Ringeltaube       | <i>Columba palumbus</i>    | X      | Bg       | -             | -           | 1         |
| 2        | Bachstelze        | <i>Motacilla alba</i>      | X      | Bg       | -             | -           | 1         |
| 3        | Rotkehlchen       | <i>Erithacus rubecula</i>  | X      | Bg       | -             | -           | 2         |
| 4        | Amsel             | <i>Turdus merula</i>       | X      | Bg       | -             | -           | 3         |
| 5        | Gartengrasmücke   | <i>Sylvia borin</i>        | X      | Bg       | -             | -           | 1         |
| 6        | Mönchsgrasmücke   | <i>Sylvia atricapilla</i>  | X      | Bg       | -             | -           | 1         |
| 7        | Kohlmeise         | <i>Parus major</i>         | X      | Bg       | -             | -           | 2         |
| 8        | Blaumeise         | <i>Parus caeruleus</i>     | X      | Bg       |               |             | 1         |
| 9        | Grünfink          | <i>Carduelis chloris</i>   | X      | Bg       | -             | -           | 2         |
| 10       | Stieglitz         | <i>Carduelis carduelis</i> | X      | Bg       | -             | -           | 2         |

Die Gefährdungskategorien werden entsprechend der Roten Liste der gefährdeten Brutvogelarten Mecklenburg-Vorpommerns (VÖKLER ET AL. 2014) und der Roten Liste der Brutvögel Deutschlands (GRÜNEBERG ET AL. 2015) angegeben.

### **Gefährdungskategorien der Roten Listen**

- 1 Vom Aussterben bedroht
- 2 Stark gefährdet
- 3 Gefährdet
- V Art der Vorwarnliste, Bestandsrückgang oder Lebensraumverlust, aber (noch) keine akute Bestandsgefährdung

### **Einstufung der Arten gemäß Vogelschutzrichtlinie (VSchRL)**

- X Art gemäß Artikel 1
- I Art gemäß Anhang I

### **Einstufung gemäß Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV)**

- Bg Besonders geschützte Arten
- Sg Streng geschützte Art

<sup>1</sup> Faunistische Bestandserfassung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB), Bebauungspläne Nr. 41 und 42 der Stadt Klütz, Gutachterbüro Martin Bauer, Grevesmühlen, Stand 01. März 2020



Die streng geschützten Arten sind ebenfalls besonders geschützt.

### Reptilien

Im Zeitraum von März bis Juli 2019 erfolgte eine Erfassung der Artengruppe der Reptilien mittels fünfmaliger Begehung bzw. der Kontrolle natürlicher Versteckmöglichkeiten in den frühen Morgen- bzw. Abendstunden sowie am Tage im Zuge der Erfassung der anderen Tierartengruppen. Zielstellung war es, insbesondere die Zauneidechse zu erfassen bzw. ihr Vorkommen auszuschließen. Die Zauneidechse konnte trotz intensiver Nachsuche nicht festgestellt werden. Das Vorkommen weiterer Arten wie der Kreuzotter und der Blindschleiche ist ebenfalls auszuschließen. Im Landreitgras-Kriechrasen des B-Planes 42 gelangen keine Nachweise von Reptilien. Bei den Kontrollen der natürlichen Verstecke wurden Ringelnatter und Waldeidechse lediglich in der Nähe des angelegten Kleingewässers im Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 41 nachgewiesen (siehe nachfolgende Tabelle). Alle Arten reproduzieren sich außerhalb des Untersuchungsgebietes.

Tab. 2: Artenliste der Reptilien

| Artnamen     |                         | BArtSchV | RL M-V | RL D | FFH-RL |
|--------------|-------------------------|----------|--------|------|--------|
| Waldeidechse | <i>Lacerta vivipara</i> | Bg       | 3      | -    | -      |
| Ringelnatter | <i>Natrix natrix</i>    | Bg       | 3      | V    | -      |

Die Gefährdungskategorien werden entsprechend der Rote Liste der gefährdeten Amphibien und Reptilien Mecklenburg-Vorpommerns (BAST ET AL. 1992) und der Roten Liste und Gesamtartenliste der Lurche (Amphibia) und Kriechtiere (Reptilia) Deutschlands (KÜHNEL ET AL. 2009) angegeben.

### **Gefährdungskategorien der Roten Listen**

- 3 Gefährdet
- 4 Selten, potentiell gefährdet
- V Art der Vorwarnliste, Bestandsrückgang oder Lebensraumverlust, aber (noch) keine akute Bestandsgefährdung

### **Einstufung gemäß Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV)**

- Bg Besonders geschützte Arten
  - Sg streng geschützte Arten
- Die streng geschützten Arten sind ebenfalls besonders geschützt.

### Amphibien

Zur Erfassung der Amphibien wurde das Untersuchungsgebiet im Zeitraum von März bis Juli 2019 insgesamt fünfmal begangen. Die Begehung im Mai erfolgte auch in den Abendstunden, ansonsten nur am Tage. Die Datenerhebungen erfolgten auch im Rahmen der Untersuchung der anderen Artengruppen (Brutvögel und Reptilien).

Im Umfeld des Untersuchungsgebietes wurden insgesamt vier Amphibienarten nachgewiesen (siehe nachfolgende Tabelle). Es ist davon auszugehen, dass alle vorkommenden Arten qualitativ erfasst worden sind. Diese Arten wurden im Gelände angetroffen bzw. verhört (Europäischer Laubfrosch). Für die festgestellten Arten stellt das Untersuchungsgebiet mit Ausnahme des Gewässers im Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 41 nur einen Migrationsraum dar.

Tab. 3: Artenliste der Amphibien

| Artname                  |                           | BArtSchV | RL M-V | RL D | FFH-RL |
|--------------------------|---------------------------|----------|--------|------|--------|
| <b>Erdkröte</b>          | <i>Bufo bufo</i>          | Bg       | 3      | -    | -      |
| <b>Teichfrosch</b>       | <i>Rana kl. esculenta</i> | Bg       | 3      | -    | V      |
| <b>Teichmolch</b>        | <i>Triturus vulgaris</i>  | Bg       | 3      | -    | -      |
| <b>Europ. Laubfrosch</b> | <i>Hyla arborea</i>       | Sg       | 3      | 3    | IV     |

Die Gefährdungskategorien werden entsprechend der Rote Liste der gefährdeten Amphibien und Reptilien Mecklenburg-Vorpommerns (BAST ET AL. 1992) und der Roten Liste und Gesamtartenliste der Lurche (*Amphibia*) und Kriechtiere (*Reptilia*) Deutschlands (KÜHNEL ET AL. 2009) angegeben.

#### Gefährdungskategorien der Roten Listen

- 2 Stark gefährdet
- 3 Gefährdet
- V Art der Vorwarnliste

#### Einstufung gemäß Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV)

- Bg Besonders geschützte Arten
  - Sg Streng geschützte Arten
- Die streng geschützten Arten sind ebenfalls besonders geschützt.

#### Einstufung der Arten gemäß FFH-Richtlinie

- II Art gemäß Anhang II
- IV Art gemäß Anhang IV
- V Art gemäß Anhang V

Innerhalb des Plangebietes sowie angrenzend an das Plangebiet befinden sich Baumreihen und Einzelbäume. Der Baumbestand kann überwiegend erhalten bleiben.

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes sind unmittelbar Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt verbunden.

#### Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauphase kann es durch die Inanspruchnahme unversiegelter Flächen für Baustelleneinrichtung sowie Materiallagerflächen zu Beeinträchtigungen von Vegetationsstrukturen kommen. Durch Baumschutzmaßnahmen können schädliche Beeinträchtigungen an Bäumen vermieden werden. Durch die Wiederherstellung von in Anspruch genommenen Nebenflächen entsprechend des Ursprungszustandes können die Beeinträchtigungen auf ein Minimum reduziert werden. Während der Baumaßnahmen kann es durch Baulärm zu Vergrämungen kommen. Aufgrund der zeitlichen Befristung der Baumaßnahmen werden diese als unerheblich betrachtet.

**Die baubedingten Auswirkungen sind zeitlich begrenzt und auf ein Minimum zu beschränken. Baubedingte Auswirkungen sind daher nicht nachhaltig bzw. unerheblich.**

#### Anlagebedingte Auswirkungen

Aufgrund der zusätzlichen Versiegelungen und Nutzungsänderungen ist ein Verlust an Vegetationsstrukturen und damit einhergehend ein Verlust von Lebensraumstrukturen zu erwarten.

Der vorhandene Baumbestand (Bäume einer Baumreihe, Einzelbäume) innerhalb des Plangebietes bzw. direkt angrenzend zum Plangebiet kann überwie-

gend erhalten bleiben. Mit der Umsetzung der Planung ist die Rodung und die Beeinträchtigung von Bäumen einer Baumreihe, Einzelbäumen, die gemäß § 19 NatSchAG M-V bzw. gemäß gemeindeeigener Baumschutzsatzung geschützt sind bzw. von Einzelbäumen ohne Schutzstatus erforderlich. Als Ausgleich für die Rodung von drei und für den Eingriff in den Wurzelschutzbereich von acht gemäß § 19 NatSchAG M-V geschützten Bäumen sowie für den Eingriff in den Wurzelschutzbereich von zwei Einzelbäumen ohne Schutzstatus sind insgesamt sechs Ausgleichspflanzungen zu erbringen. Hiervon sind drei Ausgleichspflanzungen innerhalb des Plangebietes auf der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Schutzgrün“ und drei Ausgleichspflanzungen innerhalb des Plangebietes auf der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Schutzgrün“ bzw. „Ortsrandgrün“ anzupflanzen. Mit den Ausgleichspflanzungen sollen die vorhandenen Lücken innerhalb der Baumreihen geschlossen werden.

**Aufgrund der Inanspruchnahme von bereits anthropogen genutzten Flächen sowie dem weitestgehenden Erhalt der Baumreihen werden die anlagebedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt als gering bis mäßig bewertet.**

#### *Betriebsbedingte Auswirkungen*

Es sind Nutzungsintensivierungen des Plangebietes zu erwarten. Durch die zulässigen Nutzungen innerhalb des zukünftigen Allgemeinen Wohngebietes kann es zu Vergrämungen durch Lärm, Licht und Abgase auf vorhandene Arten kommen. Da innerhalb des Plangebietes und in der Umgebung des Plangebietes bereits Vorbelastungen durch die Siedlungs- und Verkehrsstrukturen bestehen und die in dem Bereich vorkommenden Arten entsprechend an Störquellen gewöhnt sind, sind erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere/ biologische Vielfalt nicht zu erwarten.

**Insgesamt werden die betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere / biologische Vielfalt als gering bewertet.**

### **9.3 Schutzgut Fläche**

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden und Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß begrenzt werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 42 befindet sich östlich der Landstraße 03 und umfasst eine Größe von ca. 1,29 ha. Die Fläche ist derzeit unbebaut und schließt unmittelbar an den bebauten Siedlungsbereich an. Die gesamte Fläche ist bereits anthropogen geprägt. Der nördliche Teilbereich wird derzeit als Acker genutzt. Der südliche Teilbereich wird von einem Landreitgras-Kriechrasen (RHK) eingenommen.

Die Fläche innerhalb des Geltungsbereiches umfasst Bauflächen für ein Allgemeines Wohngebiet von insgesamt 9.271,10 m<sup>2</sup>, Grünflächen von insgesamt 1.724,20 m<sup>2</sup> und Straßenflächen von insgesamt 1.920,70 m<sup>2</sup>.

Das Allgemeine Wohngebiet umfasst innerhalb des Geltungsbereiches eine Fläche von insgesamt 9.271,10 m<sup>2</sup>. Die maximale Versiegelung ist in der nachfolgenden Tabelle dargestellt. Sie errechnet sich aus der Grundflächenzahl (GRZ) des jeweiligen Allgemeinen Wohngebietes zuzüglich der Überschreitung von 50 % gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO.

Tab. 4: Baugebietsflächen mit Versiegelungsanteil

| Baugebiet    | Fläche<br>[m²] | GRZ  | 50%ige Überschreitung gem.<br>§ 19 Abs. 4<br>BauNVO | maximal versiegelbare Fläche<br>[m²] |
|--------------|----------------|------|-----------------------------------------------------|--------------------------------------|
| WA 1.1       | 1.161,70       | 0,30 | 0,150                                               | 522,77                               |
| WA 1.2       | 942,80         | 0,35 | 0,175                                               | 494,97                               |
| WA 1.3       | 1.470,30       | 0,35 | 0,175                                               | 771,91                               |
| WA 2         | 3.493,40       | 0,30 | 0,150                                               | 1.572,03                             |
| WA 3         | 2.202,90       | 0,30 | 0,150                                               | 991,31                               |
| <b>Summe</b> | <b>9271,10</b> |      |                                                     | <b>4.352,98</b>                      |

Aufgrund der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes gemäß § 13b BauGB ist die Inanspruchnahme von Flächen durch Versiegelung nicht als Eingriff zu bilanzieren; Maßnahmen zum Ausgleich sind nicht erforderlich.

#### *Baubedingte Auswirkungen*

Während der Bauphase kann es zu Bodenverdichtungen durch Baufahrzeuge kommen. Diese Auswirkungen sind jedoch zeitlich begrenzt und auf ein Minimum zu beschränken. Baubedingte Auswirkungen sind daher nicht nachhaltig bzw. unerheblich.

**Die baubedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche werden als gering bewertet.**

#### *Anlagebedingte Auswirkungen*

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes kommt es zu Neuversiegelungen. Für die Versiegelung für die geplanten Allgemeinen Wohngebiete wird von einer maximalen Versiegelung von 45 bis 52,5 % Prozent ausgegangen. Dies ergibt sich aus der jeweiligen Grundflächenzahl zuzüglich der Überschreitung von 50 % gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO. Damit ergibt sich eine maximale Versiegelung von ca. 4.353 m².

**Die anlagebedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche werden unter Berücksichtigung der anthropogenen Vornutzung als mäßig erheblich bewertet.**

#### *Betriebsbedingte Auswirkungen*

Es wird ein neues Wohngebiet auf der planungsrechtlichen Grundlage dieses Bebauungsplanes entstehen. Relevante betriebsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche sind nicht zu prognostizieren.

**Für das Schutzgut Fläche besteht keine Betroffenheit durch betriebsbedingte Auswirkungen.**

## 9.4 Schutzgut Boden

Die Bodengesellschaften im Plangebiet werden beschrieben als Lehm-/ Ton-/ Schluff- Pseudogley (Staugley)/ Gley- Pseudogley (Amphigley); Beckenschluffe und tonreiche Grundmoränen, mit starkem Stauwasser – und/ oder Grundwassereinfluß, eben bis wellig ([www.umweltkarten.mv-regierung.de](http://www.umweltkarten.mv-regierung.de), Zugriff 2023).

Für das Plangebiet wurde eine Baugrundbeurteilung<sup>2</sup> erarbeitet sowie eine Altlastenuntersuchung<sup>3</sup> durchgeführt. Im Plangebiet ist gemäß der Baugrundbeurteilung, welches den Vorhabenbereich näher untersucht hat, unterhalb einer Mutterbodenschicht und teilweise aufgefülltem Boden bzw. Bauschutt-Boden-Gemisch der gewachsene Baugrund aus Geschiebemergel bzw. Schluff (stark sandig, tonig) anstehend. Der Oberboden weist gemäß der durchgeführten Altlastenuntersuchung keine relevanten Schadstoffgehalte auf und ist nach den Kriterien der BBodSchV Wirkungspfad Boden – Mensch für die geplante Nutzung geeignet.

Die Bodenfunktion der innerhalb des Siedlungsbereiches liegenden Flächen wird mit einer allgemeinen Schutzwürdigkeit bewertet. Die bislang im Norden als Acker genutzte Fläche sowie die im Süden mit dem Landreitgras bewachsene Fläche werden mit einer erhöhten Schutzwürdigkeit der Bodenfunktion bewertet. Die Bereiche der vorhandenen Straße wird mit einer geringen Schutzwürdigkeit bewertet.

Das Plangebiet besitzt keine Relevanz für Rohstoffvorkommen.

Im Plangebiet sind keine Geotope vorhanden.

Die mittlere spezifische Wärmeleitfähigkeit ist dem Kartenportal für die unterschiedlichen Tiefenbereiche wie folgt zu entnehmen:

- 0 bis 40 m: 2,1 - < 2,2 W/mK
- 0 bis 60 m: 2,1 - < 2,2 W/mK
- 0 bis 80 m: 2,1 - < 2,2 W/mK
- 0 bis 100 m: 2,1 - < 2,2 W/mK
- Für die Nutzung der Geothermie (Erdwärme) hat das Plangebiet eher eine geringe bis mittlere Bedeutung.

Die Flächen im nördlichen Teilbereich werden gemäß Feldblockkataster dem Feldblock Nr. DEMVLI083AB30032 zugeordnet. Waldflächen liegen nicht innerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes und auch nicht angrenzend oder in planrelevanter Entfernung.

#### *Baubedingte Auswirkungen*

Während der Bauphase kann es zu Bodenverdichtungen durch Baufahrzeuge und Baustelleneinrichtung kommen und damit einhergehend zum Verlust an Bodenfunktionen (Verdichtung, Zerstörung des Bodengefüges durch die Schaffung von Material- und Lagerflächen und das Befahren mit schwerem Baugerät). Des Weiteren kann es durch den Betrieb der Baugeräte zu Schadstoffeinträgen z.B. Unfällen und Havarien kommen. Die Schadstoffeinträge und Staubimmissionen durch den normalen Baubetrieb werden jedoch als geringfügig und nachrangig bewertet. Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderung des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.

---

<sup>2</sup> Baugrundbeurteilung und Bewertung der Versickerungsfähigkeit mit Vordimensionierung Versickerungsanlage, GIG mbH, Stralendorf, vom 13. Juli 2021

<sup>3</sup> Orientierende Altlastenuntersuchung zum B-Plan-Gebiet (Gemarkung Hofzumfelde, Flur 1, Flurstücke 117/1, 117/2, 122/2, 123/6, 127/2, 127/5, 128/3 und 128/6)", GIG-mbH, Stralendorf, vom 25. Januar 2022.

Diese Auswirkungen sind jedoch zeitlich begrenzt und auf ein Minimum zu beschränken. Baubedingte Auswirkungen sind daher nicht nachhaltig bzw. unerheblich.

**Die baubedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Boden werden als gering bewertet.**

#### *Anlagebedingte Auswirkungen*

Aufgrund der geplanten Versiegelungen ist damit einhergehend ein Verlust an Bodenfunktionen zu erwarten. Der Boden ist durch die bisherige teilweise Nutzung als Ackerbaufläche und durch andere bewirtschaftungsbedingte Maßnahmen anthropogen beeinflusst, so dass ein natürlich gewachsenes Bodenprofil nicht vorhanden ist und schon veränderte Bodeneigenschaften vorliegen.

**Aufgrund der geringen Fläche und der Inanspruchnahme von bereits anthropogen genutzten Flächen werden die anlagebedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Boden als gering bis mäßig bewertet.**

#### *Betriebsbedingte Auswirkungen*

Betriebsbedingte Beeinträchtigungen von Böden können durch Unfälle oder Havarie entstehen. Dieses Risiko besteht teilweise bereits aufgrund der Nutzung. Es sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

**Die betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Boden werden als gering bewertet.**

### **9.5 Schutzgut Wasser**

#### *Grundwasser*

Der Grundwasserflurabstand in der Umgebung des Plangebietes beträgt > 10 m. Gemäß dem Kartenportal ([www.umweltkarten.mv-regierung.de](http://www.umweltkarten.mv-regierung.de)) ist im Plangebiet artesisches Grundwasser vorhanden.

Die Grundwasserneubildung liegt zwischen 0 mm/a und 50 mm/a bzw. liegt bei  $\leq 0$  mm/a und besitzt somit keine bis geringe Bedeutung für die Grundwasserneubildung.

Das Plangebiet und seine Umgebung besitzen Bedeutung für die öffentliche Trinkwasserversorgung.

#### *Oberflächenwasser*

Im Plangebiet befinden sich keine natürlichen Oberflächengewässer. Außerhalb des Plangebietes befinden sich im westlichen Bereich der Ortslage Hofzumfelde zwei Teiche. Südlich des Bebauungsplangebietes, ca. 100 m entfernt, quert ein verrohrtes Gewässer (Nr. 11:KI/7/2 die Landesstraße 03 ([umweltkarten.mv.regierung.de](http://umweltkarten.mv.regierung.de), Zugriff 2023)). Die Vorflut für das Kanalsystem stellt das Gewässer II. Ordnung Nr. 11:0:K1/7 dar. Entsprechende Vorabstimmungen sind mit dem Wasser- und Bodenverband "Wallensteingraben-Küste" erfolgt.

Für den Ortsteil Hofzumfelde besteht die Satzung über die Versickerung von Niederschlagswasser des Zweckverbandes Grevesmühlen. Dementsprechend ist das unbelastete und gering verschmutzte Niederschlagswasser auf den Grundstücksflächen zu versickern, auf denen es anfällt.

#### *Küstengewässer*

Das Plangebiet befindet sich nicht in der Nähe von Küstengewässern.



#### *Schutzgebiete*

Das Plangebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone IIIB der Wasserfassung Klütz (MV\_WSG\_2032\_09). Die bestehenden Verbote und Nutzungsbeschränkungen in der Trinkwasserschutzzone sind zu beachten.

#### *Baubedingte Auswirkungen*

Baubedingt kann es zu Beeinträchtigungen des Grundwassers durch potenzielle Schadstoffeinträge, Unfälle und Havarien kommen. Vorübergehend kommt es durch Baustelleneinrichtungen (Zufahrten, Errichtung von Lagerflächen) zum Verlust von Grundwasserneubildungsflächen. Die Arbeiten sind so auszuführen, dass Verunreinigungen durch Arbeitsverfahren, Arbeitstechnik, Arbeits- und Transportmittel nicht zu besorgen sind. Da die Schutzgüter Wasser und Boden eng miteinander verzahnt sind, wirken sich Veränderungen der Bodeneigenschaften, wie Lagerungsdichte, auch auf die Versickerungsfähigkeit bzw. Grundwasserneubildung aus.

**Die baubedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser werden als gering bewertet.**

#### *Anlagebedingte Auswirkungen*

Anlagebedingte Auswirkungen auf den Wasserhaushalt können sich durch die versiegelten Flächen und der Ableitung des Oberflächenwassers ergeben. Da die Versickerung oder Verwertung auf dem jeweiligen Grundstück vorgesehen ist, liegt keine Bedeutung für die Grundwasserneubildung durch die versiegelten Flächen vor.

**Für das Schutzgut Wasser besteht keine Betroffenheit durch anlagebedingte Auswirkungen.**

#### *Betriebsbedingte Auswirkungen*

Schadstoffeinträge durch Unfälle oder Havariefälle werden als vernachlässigbar eingeschätzt.

Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück darf nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert werden bzw. zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstückes verstärkt oder auf andere Weise verändert werden. Die Ableitung von Abwässern oder Oberflächenwasser in oder auf die öffentlichen Straßen ist unzulässig.

**Für das Schutzgut Wasser besteht keine Betroffenheit durch betriebsbedingte Auswirkungen.**

### **9.6 Schutzgüter Klima/ Luft**

Das Plangebiet besitzt geringe Bedeutung als Kaltluftabflussbahn bzw. als Frischluftentstehungsgebiet.

In Mecklenburg-Vorpommern wurden im Jahr 2021 für Feinstaub und Stickstoffdioxid keine Grenzwertüberschreitungen festgestellt. Die ermittelten Immissionskonzentration für Schwefeldioxid, Kohlenmonoxid und Benzol zeigen keine Auffälligkeiten und liegen deutlich unterhalb der Grenzwerte ([www.lung.mv-regierung.de/umwelt/luft/ergebn21.htm](http://www.lung.mv-regierung.de/umwelt/luft/ergebn21.htm)).

Im Plangeltungsbereich und seiner immissionsschutzrelevanten Umgebung befinden sich keine Anlagen, die nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz genehmigt oder angezeigt wurden

*Baubedingte Auswirkungen*

Während der Bauphase kann es zu einer Erhöhung der Schadstoffemissionen durch Staub und Emissionen der Baufahrzeuge kommen. Baubedingte Störungen und Emissionen sind zeitlich beschränkt und daher nicht nachhaltig bzw. unerheblich.

**Für das Schutzgut Klima/ Luft besteht keine Betroffenheit durch baubedingte Auswirkungen.**

*Anlagebedingte Auswirkungen*

Mit der Umsetzung des Vorhabens ist eine geringfügige Veränderung des Kleinklimas im überplanten Bereich zu erwarten. Das Plangebiet befindet sich im dörflichen Bereich. Mit der vorliegenden Planung werden bisher unversiegelte Flächen versiegelt. Aufgrund der geringen Flächengröße werden die Auswirkungen auf das Kleinklima und die Luftqualität als zu vernachlässigen bewertet. Aufgrund der Lage besitzt das Plangebiet keine Bedeutung für die Durchlüftungsfunktion oder Luftreinigungsfunktion. Unter Berücksichtigung der Größe des Plangebietes besitzt das Plangebiet keine Bedeutung für die Frischluftproduktion oder Wärmeregulationsfunktion. Es ergeben sich keine relevanten Auswirkungen auf regionalklimatischer Ebene.

**Die anlagebedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/ Luft auf kleinklimatischer Ebene werden als gering bewertet. Für das Schutzgut Klima/ Luft auf regionalklimatischer Ebene besteht keine Betroffenheit durch anlagebedingte Auswirkungen.**

*Betriebsbedingte Auswirkungen*

Im Plangebiet sind keine nennenswerten lufthygienischen Belastungen vorhanden. Infolge der vorliegenden Planung ist eine Veränderung der Luftqualität nicht zu prognostizieren. Durch die vorliegende Bauleitplanung werden keine betriebsbedingten Auswirkungen auf das Kleinklima hervorgerufen.

**Für das Schutzgut Klima/ Luft besteht keine Betroffenheit durch betriebsbedingte Auswirkungen.**

## **9.7 Natura 2000-Gebiete**

Das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) "Lenorenwald" (DE 2032-301) befindet sich westlich von Hofzumfelde. Die Entfernung zum Plangebiet beträgt mehr als ca. 3 km. Das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) "Wismarbucht" (DE 1934-302) befindet sich östlich und nordöstlich von Hofzumfelde. Die Entfernung zum Plangebiet beträgt mehr als ca. 5 km. Das Europäische Vogelschutzgebiet (VSG) "Wismarbucht und Salzhaff" (DE 1934-401) im Bereich der Ostseeküste liegt vom Plangebiet mehr als ca. 5 km entfernt. Die Natura 2000-Gebiete sind unter Punkt 5.7 dargestellt, worauf hiermit verwiesen wird.

Die Natura 2000-Gebiete werden durch die vorliegende Planung aufgrund der Entfernung und der Größe des Plangebiets sowie der geplanten Nutzung innerhalb des Plangebiets nicht beeinträchtigt.

*Baubedingte Auswirkungen*

Durch die vorliegende Bauleitplanung sind keine baubedingten Auswirkungen auf die Natura 2000-Gebiete zu befürchten. **Für Natura 2000-Gebiete besteht keine Betroffenheit durch baubedingte Auswirkungen.**

#### *Anlagebedingte Auswirkungen*

Durch die vorliegende Bauleitplanung sind keine anlagebedingten Auswirkungen auf die Natura 2000-Gebiete zu befürchten. **Für Natura 2000-Gebiete besteht keine Betroffenheit durch anlagebedingte Auswirkungen.**

#### *Betriebsbedingte Auswirkungen*

Durch die vorliegende Bauleitplanung sind keine betriebsbedingten Auswirkungen auf die Natura 2000-Gebiete zu befürchten. **Für Natura 2000-Gebiete besteht keine Betroffenheit durch betriebsbedingte Auswirkungen.**

### **9.8 Schutzgut Landschaft/ Landschaftsbild**

Der Ortsteil Hofzumfelde der Stadt Klütz liegt in der Landschaftszone „Ostseeküstenland“ und in der Großlandschaft „Nordwestliches Hügelland“. Kleineräumig lässt sich das Gebiet der Landschaftseinheit „Klützer Winkel“ zuordnen ([www.umweltkarten.mv-regierung.de](http://www.umweltkarten.mv-regierung.de), Zugriff 2023).

Der Untersuchungsraum befindet sich im Bereich der Grundmoräne mit einem ebenen bis welligen Relief.

Im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes liegen Höhen des natürlichen Geländes zwischen 17 m und 21 m über NHN. Das Gelände steigt von Südwest nach Nordosten an (Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros J.-M. Dubbert (ÖbVI), Altes Gutshaus 2, 23968 Gramkow b. Wismar, vom 12. Juli 2019).

Windenergieanlagen sind in der planrelevanten Umgebung nicht vorhanden.

Das Plangebiet befindet sich in einem Bereich, der für Kernbereiche landschaftlicher Freiräume ohne Bedeutung ist.

Die Baumreihe an der Dorfstraße (L 03) ist von Bedeutung für das Landschaftsbild.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Landschaftsbildraumes „Ackerland des Klützer Winkels“, dessen Landschaftsbild mit geringer bis mittlerer Bedeutung eingeschätzt ist ([www.umweltkarten.mv-regierung.de](http://www.umweltkarten.mv-regierung.de), Zugriff 2023).

#### *Baubedingte Auswirkungen*

Aufgrund der geplanten kleinteiligen Bebauung werden baubedingte Auswirkungen nur kurzzeitig erwartet, z.B. Kranaufstellung. Aufgrund der zeitlichen Befristung der Baumaßnahmen werden die baubedingten Auswirkungen als unerheblich betrachtet. **Für das Schutzgut Landschaft/ Landschaftsbild besteht eine geringe Betroffenheit durch baubedingte Auswirkungen.**

#### *Anlagebedingte Auswirkungen*

Durch die vorliegende Planung werden zusätzliche Bebauungsmöglichkeiten geschaffen. Eine bisher als Grünfläche genutzte Fläche sowie eine an die Siedlung angrenzende bisher als Acker genutzte Fläche werden mit der Planung als Baugebiet ausgewiesen. Die rückwärtigen Grünflächen bilden vom Baugebiet weiterhin einen Übergang zum freien Landschaftsraum.

Aufgrund der geplanten Nutzung als Baugebiet im nördlichen Geltungsbereich ist die Schaffung eines Ein-/ Ausfahrtbereiches als Anbindung an die Dorfstraße innerhalb der Baumreihe notwendig. In der Baumreihe sind zwei Bäume zu-

gunsten dieser Ein-/ Ausfahrt zu roden. Ein weiterer Baum ist ebenfalls zugunsten einer Ein-/ und Ausfahrt als Anbindung an die Landesstraße zu roden. Die entsprechende Kompensation erfolgt durch adäquate Ersatzpflanzungen. Der vorhandene Baumbestand bleibt weitgehend bestehen, erforderliche Rodungen werden durch Neuanpflanzungen ausgeglichen. Der Charakter der Baumreihe entlang der Dorfstraße sowie die Abschirmung zur offenen Landschaft östlich des Siedlungsbereiches bleiben erhalten. Zerschneidungseffekte der Landschaft sind nicht erkennbar.

Die Festsetzungen für die Bebauung orientieren sich am bestehenden Ortsbild und zielen auf eine harmonische Ergänzung ab. Es besteht die Absicht, eine kleinteilige Bebauung zu errichten. Somit sind überdimensionierte Baukörper, die störend auf das Landschaftsbild wirken, nicht zulässig. Aufgrund der Festsetzungen, insbesondere der Höhenfestsetzungen, wird das Einfügen in das Landschaftsbild gewährleistet und eine einheitliche Höhenentwicklung im Plangebiet gesichert.

**Insgesamt wird die Beeinträchtigung des Schutzgutes Landschaft/ Landschaftsbild als gering eingeschätzt.**

*Betriebsbedingte Auswirkungen*

Aufgrund der vorliegenden Planung werden keine betriebsbedingten Auswirkungen hervorgerufen.

**Für das Schutzgut Landschaft/ Landschaftsbild besteht keine Betroffenheit durch betriebsbedingte Auswirkungen.**

## **9.9 Kulturgüter und sonstige Sachgüter**

Durch die vorliegende Planung werden keine Kultur- und Sachgüter beeinträchtigt. Es sind auch keine Auswirkungen auf das Schloss Bothmer in der Stadt Klütz zu erwarten.

*Baubedingte Auswirkungen*

Für Bodendenkmale oder auffällige Bodenverfärbungen, 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 ist hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche.

**Nach dem derzeitigen Kenntnisstand und bei Einhaltung und Umsetzung der Bestimmung des §11 DSchG M-V besteht keine Betroffenheit durch die baubedingten Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter.**

**Für Kulturgüter und sonstige Sachgüter besteht keine Betroffenheit durch betriebs- und anlagebedingte Auswirkungen.**

## **9.10 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

Die Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Diese Wirkungen sind ebenfalls zu beurteilen. Es sind die Wechselwirkungen zu erfassen und zu bewerten, die ausreichend gut bekannt und untersucht sind

und im Rahmen der Umweltprüfung als entscheidungserheblich eingeschätzt werden.

Folgende Wechselwirkungen sind dabei zu beachten (siehe nachfolgende Tabelle):

Tabelle 1: Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

| Schutzgut     | Wechselwirkung mit anderen Schutzgütern                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|---------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Pflanzen      | <ul style="list-style-type: none"> <li>– Bestandteil/ Strukturelement des Landschaftsbildes</li> <li>– Abhängigkeit der Vegetation von den abiotischen Standorteigenschaften (Bodenform, Relief, Geländeklima, Grundwasserflurabstand, Oberflächengewässer)</li> <li>– Pflanzen als Schadstoffakzeptor, Stoffein- und -austrag, Einfluss auf das Kleinklima</li> <li>– Vegetation als Erosionsschutz</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Tiere         | <ul style="list-style-type: none"> <li>– Abhängigkeit der Tierwelt von der biotischen und abiotischen Lebensraumausstattung (Vegetation, Biotopstruktur, Biotopvernetzung, Lebensraumgröße, Boden, Geländeklima, Bestandsklima, Wasserhaushalt)</li> <li>– spezifische Tierarten/-artengruppen als Indikator für Lebensraumfunktionen von Biotopkomplexen</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Fläche/ Boden | <ul style="list-style-type: none"> <li>– Lebensgrundlage und Lebensraum für Tiere und Pflanzen</li> <li>– bedeutend für Landschaftshaushalt (Grundwasserneubildung, Grundwasserschutz, Grundwasserdynamik, Retentionsfunktion)</li> <li>– Abhängigkeit der ökologischen Bodeneigenschaften von den geologischen, geomorphologischen, wasserhaushaltlichen, vegetationskundlichen und klimatischen Verhältnissen</li> <li>– Boden als Schadstoffspeicher u./o. -quelle, Filterfunktion, Stoffeintrag, Staubbildung</li> <li>– Boden als historische Struktur / Bodendenkmal (natur- und kulturhistorische Archivfunktion)</li> </ul>                                                                                                   |
| Wasser        | <ul style="list-style-type: none"> <li>– Abhängigkeit der Grundwasserergiebigkeit von den hydrogeologischen Verhältnissen und der Grundwasserneubildung</li> <li>– Abhängigkeit der Grundwasserneubildung von klimatischen, boden- und vegetationskundlichen, nutzungsbezogenen Faktoren</li> <li>– Abhängigkeit der Grundwasserschutzfunktion von der Grundwasserneubildung und der Speicher- und Reglerfunktion des Bodens</li> <li>– Oberflächennahes Grundwasser als Standortfaktor für Biotope und Tierlebensgemeinschaften, als Faktor der Bodenentwicklung</li> <li>– Grundwasser als Schadstofftransportmedium,</li> <li>– Gewässer als Lebensraum für Tiere und Pflanzen</li> <li>– Beeinflussung des Kleinklimas</li> </ul> |
| Klima/ Luft   | <ul style="list-style-type: none"> <li>– Geländeklima in seiner klimaökologischen Bedeutung für den Menschen, als Standortfaktor für Vegetation und Tierwelt</li> <li>– Abhängigkeit des Geländeklimas und der klimatischen Ausgleichsfunktion (Kaltluftabfluss u.a.) von Relief, Vegetation/Nutzung, größeren Wasserflächen</li> <li>– lufthygienische Situation</li> <li>– Bedeutung von Vegetationsflächen für die lufthygienische</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                      |

| Schutzgut  | Wechselwirkung mit anderen Schutzgütern                                                                                        |
|------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|            | Ausgleichsfunktion<br>– Luft als Schadstofftransportmedium                                                                     |
| Landschaft | – Abhängigkeit des Landschaftsbildes von Relief, Vegetation, Gewässer und Klima<br>– Leit- und Orientierungsfunktion für Tiere |

Wechselbeziehungen und Wechselwirkungen bestehen grundsätzlich immer zwischen allen Bestandteilen des Naturhaushalts. Im Plangebiet wird dieses Wirkungsgeflecht in starkem Maße durch die Auswirkungen der baulichen Anlagen und der intensiven Nutzung durch den Menschen auf die anderen Schutzgüter geprägt.

Die Veränderungen aufgrund der Realisierung des geplanten Vorhabens ergeben sich durch die geplante Nutzungsintensivierung im Bereich der Allgemeinen Wohngebiete sowie im Bereich der Zufahrten (Kfz-Verkehr, Geräusche, Licht).

Aufgrund der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern bedingen Auswirkungen des Vorhabens einander. Die geplante Nutzung des Vorhabens nimmt gleichzeitig Einfluss auf die Schutzgüter Mensch, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser und das Landschaftsbild.

Die Bodenversiegelungen bedingen u.a. Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung und der Oberflächenwasserversickerung. Aufgrund der geplanten Bebauung ist eine Nutzungsintensivierung einhergehend.

Die Bedeutung verbleibender Biotopstrukturen für Pflanzen und Tiere ändert sich, da bisher vorhandene Freiräume verloren gehen.

Erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter sind unter Berücksichtigung der Minimierungsmaßnahmen im Plangebiet und der Lage im Siedlungsbereich nicht zu erwarten. Es kann davon ausgegangen werden, dass sich durch das geplante Nutzungskonzept keine grundlegend neuen erheblichen Wechselwirkungen entwickeln werden.

#### **9.11 Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern**

Zum Schutz der menschlichen Gesundheit sind die Auswirkungen in einer Geruchsimmissionsprognose<sup>4</sup> ermittelt und beurteilt worden. Maßnahmen zum Schallschutz sind notwendig; es wurden entsprechende Festsetzungen mit dem vorliegenden Bebauungsplan getroffen.

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

---

<sup>4</sup> Geräuschimmissionsprognose zum vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 41 für den südwestlichen Bereich der Ortslage Hofzumfelde und B-Plan Nr. 42 für einen Teilbereich in Hofzumfelde östlich der Dorfstraße der Stadt Klütz, Ingenieurbüro Akustik und Bauphysik Gunter Ehrke, 18435 Stralsund, Berichts-Nr. A19682, vom 13.01.2020



Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass von den Baustellen und fertiggestellten Objekten eine sach- und umweltgerechte Abfallentsorgung nach den gesetzlichen Bestimmungen) gemeinwohlverträglich und geordnete Abfallentsorgung entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises erfolgen kann.

Unter Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben hinsichtlich des sachgerechten Umgangs mit Abfällen und Abwässern und deren Entsorgung werden die **Umweltauswirkungen als unerheblich eingeschätzt**.

**9.12 Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie**

Derzeit sind keine Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien vorhanden. Der Bebauungsplan schließt die Nutzung erneuerbarer Energien oder sonstige bauliche Maßnahmen zum Klimaschutz nicht aus oder erschwert diese.

**9.13 Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen zu erwarten sind**

Eine Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden. **Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Biologische Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaft, Natura 2000-Gebiete, Mensch, Gesundheit, Bevölkerung sowie Kultur- und sonstige Sachgüter durch schwere Unfälle oder Katastrophen sind voraussichtlich nicht zu erwarten.**

**9.14 Kumulierung mit den Auswirkungen benachbarter Plangebiete**

In der unmittelbaren Umgebung (in einem Umkreis von ca. 800 m) des Plangebietes stellt die Stadt Klütz den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 41 auf. Das Plangebiet befindet sich westlich der Landesstraße 03 in Hofzumfelde, direkt gegenüber des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 42. Die Flächen dieses Plangebietes wurden bereits teilweise baulich genutzt. Ziel für die Ortslage Hofzumfelde ist die wohnbauliche Entwicklung. Zur Ansiedlung von Anlagen landwirtschaftlicher Produktion hat der Ortsteil an Bedeutung verloren. Die städtebauliche Struktur des ehemaligen Gutes ist kaum noch zu erkennen. Dies eröffnet die Möglichkeit der Neugestaltung der Ortslage. Die Fläche ist bereits im Flächennutzungsplan der Stadt Klütz als Wohnbaufläche dargestellt. Bei der Erstellung der Geräuschprognose (Verkehrslärm) wurde diese Planung mit dem derzeit aktuellen Stand bereits berücksichtigt.

**9.15 Ausgleichs- und Ersatzbelange für Eingriffe in den Baumbestand**

Der vorhandene Baumbestand (Bäume einer Baumreihe, Einzelbäume) innerhalb des Plangebietes bzw. direkt angrenzend zum Plangebiet kann überwiegend erhalten bleiben. Aufgrund des städtebaulichen Konzeptes ist jedoch die Rodung von insgesamt 3 Bäumen und desweiteren die Beeinträchtigung des Wurzelschutzes von insgesamt 10 Bäumen erforderlich. Der Schutzstatus der Bäume wurde ermittelt und der erforderliche Ausgleichsumfang wurde bilanziert.

Als Grundlage wurden die Angaben gemäß dem Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Dubbert (ÖbVI), Gramkow, vom 12.07.2019 zu den Bäumen genutzt.

Ein adäquater Ausgleich ist zu erbringen. Innerhalb des Geltungsbereiches kann ein Teil des Ausgleichs (insgesamt 6 Anpflanzungen) realisiert werden; ein weiterer Teil soll als Ausgleichszahlung in den Alleenfonds (für 6 Bäume je 400 Euro = insgesamt 2.400 Euro) geleistet werden.

Es ist aufgrund der Betroffenheit von nach § 19 NatSchAG M-V eine entsprechende Genehmigung bei der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg parallel zum Aufstellungsverfahren des vorliegenden Bebauungsplanes zu beantragen.

Eingriffe in Bäume, unabhängig ihres Schutzstatus, mit einem Stammumfang ab 50 cm wurden gemäß Baumschutzkompensationserlass, Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz M-V vom 15.10.2007 (Baumschutzkompensationserlass) berücksichtigt.

Die Realisierung der Ausgleichsforderungen wird vor Satzungsbeschluss zwischen der Stadt Klütz und dem Vorhabenträger vertraglich gesichert.

Pflanzmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches sind spätestens bis zum Ende der Vegetationsperiode, die auf die Rohbaufertigstellung der Bauarbeiten folgt, abnahmefähig abzuschließen und die Fertigstellung ist nach Realisierung der Stadt Klütz schriftlich anzuzeigen.

Für erforderliche Anpflanzungen von Einzelbäumen innerhalb des Plangebietes, für Nachpflanzungen bei Abgang von Einzelbäumen durch Rodung oder Schädigungen (zum Beispiel bei Sturmschäden) sind die Ersatzpflanzungen spätestens in der Vegetationsperiode nach dem Ereignis zu realisieren und durchzuführen.

#### Baumrodungen

Es ist die Rodung von 3 Bäumen erforderlich (sh. Abbildung 9 unter Pkt. 5.7 dieser Begründung). Diese Bäume sind gemäß § 19 NatSchAG M-V geschützt. Es wurde ermittelt, dass 3 Ausgleichspflanzungen innerhalb des Plangebietes sowie Ausgleichszahlungen für 6 Bäume mit je 400 Euro = insgesamt 2.400 Euro in den Alleenfonds zu erbringen sind.

Es wurde festgesetzt, dass als Ausgleich für die 3 zu rodenden Bäume 3 Pflanzungen innerhalb des Plangebietes auf der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Schutzgrün" anzupflanzen sind. Es sind einheimische und standortgerechte Laubbäume in der Qualität 3 xv Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 16 – 18 cm, gemessen in 1 m über dem Erdboden und mit einem Kronenansatz in 2 m Höhe zu pflanzen. Mit den Anpflanzungen sollen die vorhandenen Lücken innerhalb der Baumreihen geschlossen werden; die Anpflanzstandorte wurden in der Planzeichnung – Teil A festgesetzt. Für die Ausgleichspflanzungen sind Baumarten der vorhandenen Baumreihe zu verwenden. Eine fünfjährige Entwicklungspflege inklusive bedarfsweiser Bewässerung, die das Anwachsen der Bäume sichern soll, ist zu gewährleisten. Die Anpflanzungen sind dauerhaft bei Beibehaltung des natürlichen Habitus der Baumart zu erhalten. Abgängige Gehölze sind artgleich zu ersetzen.

Die Ermittlung des Ausgleichsumfanges ist der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen.

Tab. 5: Ausgleichsumfang aufgrund von Baumrodungen

| Baum Nr.     | Stammdurchmesser [m] | Stammumfang [cm] | Kronendurchmesser [m] | Schutzstatus | Status | Kompensationsbedarf [Baum/Bäume] | Ausgleichspflanzung [Baum] | Ausgleichszahlung [Baum/Bäume] |
|--------------|----------------------|------------------|-----------------------|--------------|--------|----------------------------------|----------------------------|--------------------------------|
| 7            | 0,5                  | 157              | 10                    | §19          | Rodung | 3,00                             | 1,00                       | 2,00                           |
| 8            | 0,2                  | 63               | 6                     | §19          | Rodung | 3,00                             | 1,00                       | 2,00                           |
| 27           | 0,3                  | 94               | 8                     | §19          | Rodung | 3,00                             | 1,00                       | 2,00                           |
| <b>Summe</b> |                      |                  |                       |              |        | <b>9,00</b>                      | <b>3,00</b>                | <b>6,00</b>                    |

#### Eingriffe in den Wurzelschutzbereich

Für den Eingriff in den Wurzelschutzbereich von 8 gemäß § 19 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Bäumen (Baum-Nr. 5, 6, 9, 10, 11, 51, 53, 54) und für den Eingriff in den Wurzelschutzbereich von 2 Einzelbäumen ohne Schutzstatus (Baum-Nr. 28, 52) sind insgesamt 3 Ausgleichspflanzungen zu erbringen. Die 3 Ausgleichspflanzungen sind innerhalb des Plangebiets auf der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Schutzgrün" bzw. "Ortsrandgrün" anzupflanzen.

Tab. 6: Ausgleich für den Eingriff in den Wurzelschutzbereich von Bäumen

| Baum Nr. | Stammdurchmesser [m] | Stammumfang [cm] | Kronendurchmesser [m] | Schutz | Baumkronenfläche in m <sup>2</sup> (Kronendurchmesser +1,5 m) | Eingriff Wurzelbereich m <sup>2</sup> | Wurzelverlust in % | Kompensationsbedarf [Baum/Bäume] | Ausgleichspflanzung [Baum] | Ausgleichszahlung [Baum/Bäume] |
|----------|----------------------|------------------|-----------------------|--------|---------------------------------------------------------------|---------------------------------------|--------------------|----------------------------------|----------------------------|--------------------------------|
| 51       | 0,3                  | 94               | 8                     | §19    | 95,03                                                         | 1,54                                  | 1,62               | 0,03                             | 0,03                       |                                |
| 28       | 0,3                  | 94               | 10                    | ohne   | 132,73                                                        | 9,71                                  | 7,31               | 0,15                             | 0,15                       |                                |
| 5        | 0,4                  | 126              | 8                     | §19    | 95,03                                                         | 9,64                                  | 10,14              | 0,20                             | 0,20                       |                                |
| 6        | 0,3                  | 94               | 10                    | §19    | 132,73                                                        | 29,79                                 | 22,44              | 0,45                             | 0,45                       |                                |
| 9        | 0,4                  | 126              | 10                    | §19    | 132,73                                                        | 25,50                                 | 19,22              | 0,38                             | 0,38                       |                                |
| 10       | 0,3                  | 94               | 8                     | §19    | 95,03                                                         | 11,80                                 | 12,42              | 0,25                             | 0,25                       |                                |
| 11       | 0,4                  | 126              | 10                    | §19    | 132,73                                                        | 21,71                                 | 16,35              | 0,33                             | 0,33                       |                                |
| 53       | 0,4                  | 126              | 8                     | §19    | 95,03                                                         | 12,99                                 | 13,67              | 0,27                             | 0,27                       |                                |
| 54       | 0,4                  | 126              | 8                     | §19    | 95,03                                                         | 11,18                                 | 11,76              | 0,24                             | 0,24                       |                                |
| 52       | 0,3                  | 94               | 6                     | ohne   | 63,62                                                         | 12,87                                 | 20,23              | 0,40                             | 0,40                       |                                |
|          |                      |                  |                       |        | <b>Summe</b>                                                  | <b>146,72</b>                         | <b>135,16</b>      |                                  | <b>2,70</b>                | <b>3,00</b>                    |

Es sind einheimische und standortgerechte Laubbäume in der Qualität 3 xv Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 16 – 18 cm, gemessen in 1 m über dem Erdboden und mit einem Kronenansatz in 2 m Höhe zu pflanzen. Mit den Anpflanzungen sollen die vorhandenen Lücken innerhalb der Baumreihen geschlossen werden; die Anpflanzstandorte wurden in der Planzeichnung – Teil A festgesetzt. Für die Ausgleichspflanzungen sind Baumarten der vorhandenen Baumreihe zu verwenden. Eine fünfjährige Entwicklungspflege inklusive bedarfsweiser Bewässerung, die das Anwachsen der Bäume sichern soll, ist zu gewährleisten. Die Anpflanzungen sind dauerhaft bei Beibehaltung des natürlichen Habitus der Baumart zu erhalten. Abgängige Gehölze sind artgleich zu ersetzen.

Insgesamt sind aufgrund des Eingriffs in den Wurzelschutzbereich als Ausgleich 3 Bäume anzupflanzen.

## **10. Immissions- und Klimaschutz**

### **10.1 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 Flächen innerhalb des Geltungsbereiches sind bereits durch eine anthropogene Vornutzung geprägt. Die bauliche Nutzung für ein Wohngebiet wird mit der vorliegenden Planung vorbereitet. Durch den Einbezug der nördlichen Ackerflächen wird eine Arrondierung der vorhandenen Siedlungsflächen vorgenommen.

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 gesamtklimatischen Verhältnisse zu erwarten. Die Durchführung zusätzlicher Maßnahmen zum Klimaschutz ist somit nicht erforderlich. Die Belange des Klimaschutzes werden angemessen berücksichtigt.

### **10.2 Immissionsschutz - Lärmschutz**

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

Eine Bewertung der Zielsetzungen für die Bebauung unter Berücksichtigung des Verkehrslärms auf der Landesstraße L 03 wurde während des Aufstellungsverfahrens vorgenommen. Es wurde die "Geräuschemissionsprognose"

durch das Ingenieurbüro Akustik und Bauphysik Gunter Ehrke, Stralsund, vom 13.01.2020 erstellt.

Neben dem Straßenverkehrslärm sind keine weiteren immissionswirksamen Geräuschquellen vorhanden.

Ausgehend von den schalltechnischen Daten des Geräuschemittenten sind die Geräuschimmissionen an maßgeblichen Immissionsorten im Bebauungsplangebiet ermittelt und mit den zutreffenden schalltechnischen Orientierungswerten der DIN 18 005 verglichen worden.

Anforderungen nach DIN 18 005 (schalltechnische Orientierungswerte in dB(A) für den Verkehrslärm:

- für allgemeine Wohngebiete (WA): tags 55 dB(A)      nachts 45 dB(A).

Die schalltechnischen Orientierungswerte beziehen sich auf folgende Zeiten:

- tags      6:00 – 22:00 Uhr
- nachts    22:00 – 6:00 Uhr.

Die derzeitige schalltechnische Situation wurde in der "Geräuschimmissionsprognose" dargestellt. Es wurden zur Beurteilung der schalltechnischen Situation Immissionsorte an den zur Straße gerichteten Baugrenzen innerhalb des Plangebietes untersucht. Alle Immissionsorte sind als WA nach der BauNVO eingestuft. Die Höhe der Immissionsorte ist im Gutachten aufgeführt.

Zusätzlich wurde der Verkehrslärm zur Beurteilung der Situation auf Freiflächen als Immissionsraster in einer Höhe von 1,8 m berechnet.

Die Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 wurden in der ungünstigen Höhe von 5 m über Gelände berechnet.

Die Verkehrsdaten für die L 03 wurden der aktuellen Verkehrsmengenkarte der Straßenbauverwaltung M-V entnommen. Die konkreten Daten sind im Gutachten aufgeführt.

An den nahe der L 03 gelegenen Immissionsorten werden aufgrund der relativ hohen Verkehrsbelastung die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18 005 sowohl tags wie auch nachts überschritten. An den Immissionsorten IO 5 bis 8 ist eine Überschreitung (sh. Tabelle 2 des Gutachtens) bis zu 3,7 dB(A) tags sowie nachts um bis zu 5,3 dB(A) ermittelt worden. Die größte Überschreitung wurde am IO 9 mit tags um bis zu 6 dB(A) wie auch nachts um bis zu 7,6 dB(A) ermittelt. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts werden tags um bis zu 2 dB(A) und nachts um bis zu 3 dB(A) überschritten.

Im Bereich des IO 9 wurde mit dem Entwurf des Bebauungsplanes die Baugrenze etwas (gegenüber dem Vorentwurf) von der Straße abgerückt, so dass nun von einem etwas geringeren Beurteilungspegel an der straßenzugewandten Baugrenze auszugehen ist.

Darüber hinaus wird die Vergrößerung des Abstandes der geplanten Bebauung von der Straße wird aus Gründen der begrenzten Flächenverfügbarkeit innerhalb des Wohngebietes nicht vorgenommen. Die Stadt Klütz folgt dem Grundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden und nutzt die Fläche voll für das Wohngebiet aus. Desweiteren ist in Hofzumfelde im Bestand bereits straßenbegleitende Wohnbebauung vorhanden; die geplanten

Bebauungsmöglichkeiten befinden sich bereits in größerem Abstand zur Straße als diese Bestandsbebauung.

Als Lärminderungsmaßnahme kommt ein Schallschirm zwischen Straße und Wohnhäusern nicht in Betracht, da dieser mindestens 6 m hoch sein müsste, um die schutzbedürftigen Räume in den Dachgeschossen zu schützen; ein derartiger Schallschirm wird aus städtebaulichen Gründen nicht verfolgt.

Als Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung wurde als Lärminderungsmaßnahme ein baulicher Lärmschutz an den Gebäuden mit einer schalltechnisch sicheren Dimensionierung der Außenbauteile herausgearbeitet. Die Festsetzungsvorschläge der schalltechnischen Untersuchung wurden als Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen und bezüglich einer Regelung für die Außenwohnbereiche ergänzt (sh. Pkt. 8.8 dieser Begründung).

- Zweckmäßig ist hier der bauliche Lärmschutz an den Gebäuden mit einer schalltechnisch sicheren Dimensionierung der Außenbauteile. Es wurden Lärmpegelbereiche festgesetzt. Die Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen sind entsprechend des festgesetzten Lärmpegelbereiches auszuführen.
- Außerdem ist bei Schallpegeln über 50 dB(A) tags oder 40 dB(A) nachts in jeder Wohnung mindestens ein Schlafrum oder ein zum Schlafen geeigneter Raum mit einer schallgedämmten Lüftungseinrichtung zu versehen. Das ist erforderlich, da sonst bereits bei in Kippstellung geöffneten Fenstern der zulässige Schallpegel in Innenräumen von 35 dB(A) tags oder 25 dB(A) nachts überschritten würde.
- Es wurden Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärm mittels Festsetzung für die betroffenen Bereiche getroffen. Außenwohnbereiche sind dem Wohnen dienende Gartenbereiche, Terrassen, Balkone, Loggien. Innerhalb der festgesetzten Flächen ist durch geeignete bauliche Maßnahmen sicherzustellen, dass im Außenwohnbereich der Orientierungswert von 55 dB(A) nicht überschritten wird.

Für die Außenwohnbereiche als ständige Aufenthaltsflächen können – über die vorgenannte Festsetzung hinaus - am Tage die Bereiche mit Beurteilungspegeln unter 55 dB(A) genutzt werden. Die festgesetzten Flächen sind zu beachten; es stehen darüber hinaus auf den Grundstücken Flächen in unterschiedlichem Umfang mit unterschiedlichen Qualitäten (z.B. Ausrichtung) zum längeren störungsarmen Aufenthalt zur Verfügung. Nachts ist der Außenlärm auf den Freiflächen von geringer Bedeutung.

Es wurden entsprechende Festsetzungsvorschläge gemäß der "Geräuschimmissionsprognose" in die Planunterlagen übernommen (hierzu siehe Pkt. "8.8 Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen" dieser Begründung).

### **10.3 Immissionsschutz - Gerüche**

In Bezug auf die Geruchsimmission ist davon auszugehen, dass die Auswirkungen der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung der benachbarten Flächen hinzunehmen sind.



## **11. Verkehrliche Erschließung**

Das Plangebiet grenzt östlich an die Dorfstraße, die gleichzeitig Landesstraße (L 03 Klütz - Grevesmühlen) ist, an. Es sind 2 Anbindungen an das vorhandene Straßennetz vorgesehen. Die Dorfstraße (Landesstraße L 03) ist bereits vorhanden und wird für die Aufnahme der geplanten Nutzungen als aufnahmefähig eingeschätzt. Radfahrer und Fußgänger erreichen die Grundstücke des Plangebiets ebenfalls über die Dorfstraße.

Im Bereich der beiden verkehrlichen Anbindepunkte an die Dorfstraße (Landesstraße L 03) wurde die Dorfstraße (L 03) jeweils in den räumlichen Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes miteinbezogen.

Es sollen insgesamt 16 neue Baugrundstücke entstehen, von denen 2 Baugrundstücke im nördlichen Teil des Geltungsbereiches zwischen der Dorfstraße (L 03) und dem bebauten Grundstück Dorfstraße 28b geplant sind. Die verkehrliche Erschließung der einzelnen Baugrundstücke ist nicht direkt über die Landesstraße, sondern über die jeweils zugehörige Erschließungsstraße geplant.

Durchfahrtsverkehr wird nicht erwartet. Die geplante Mischverkehrsfläche sollen Fahrzeuge und Fußgänger gleichberechtigt nebeneinander nutzen. Das Parken ist auf den ausgewiesenen Flächen erlaubt. Unter diesem Aspekt ist eine Ausweisung der Straßen als "Verkehrsberuhigter Bereich" vorbehaltlich der Zustimmung der unteren Verkehrsbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg vorgesehen (ansonsten Ausweisung als "Tempo-30-Zone").

Die neuen Erschließungsstraßen erhalten eine ortsübliche Straßenbeleuchtung. Die Aufstellung eines gesonderten Schaltschranks ist nicht vorgesehen. Geplant ist eine Verknüpfung mit dem E-Netz in der Dorfstraße.

Der Zwischenraum zwischen den Randeinfassungen der Fahrbahn und den Grundstücksbegrenzungen der Baugrundstücke wird mit Raseneinsaat begrünt. Baum- oder Strauchpflanzungen sind entlang der Straßen nicht vorgesehen.

### Abzweigende Dorfstraße im Norden – Planstraße A

Im nördlichen Teil ist die (abzweigende) Dorfstraße bereits zur Erschließung der vorhandenen Wohnbebauung vorhanden; jedoch noch zu ertüchtigen (Planstraße A).

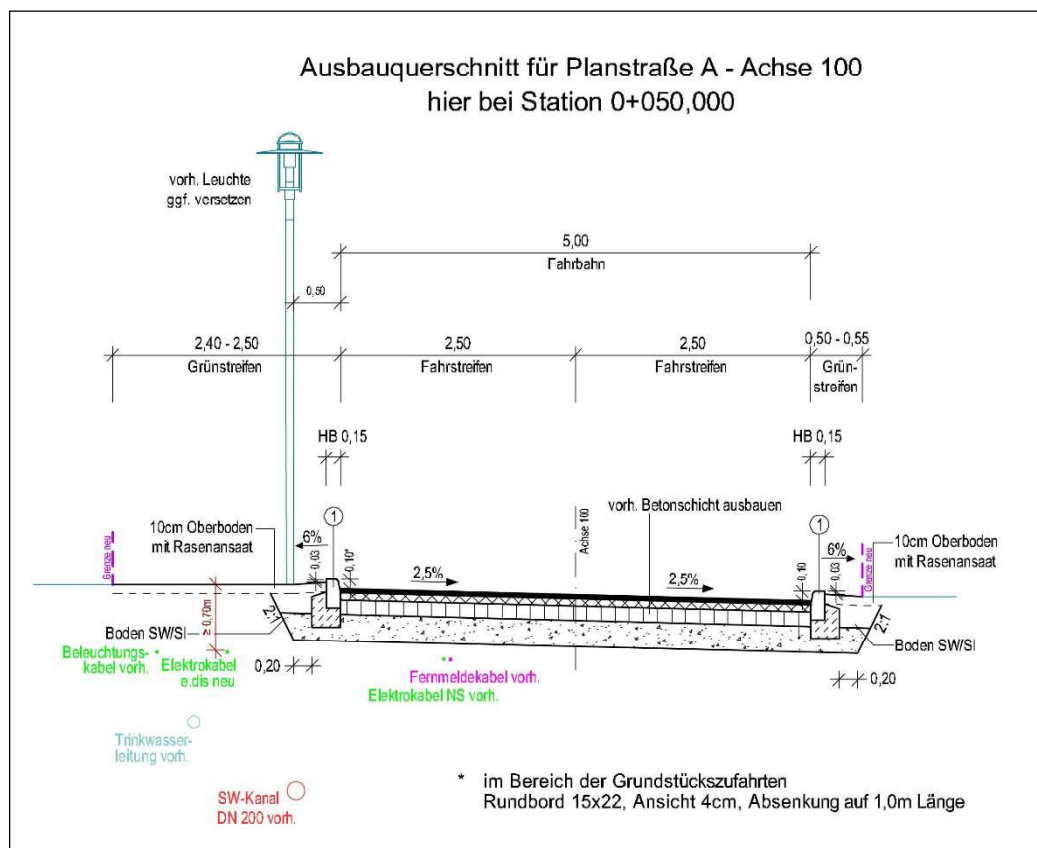


Abb. 16: Empfehlung für den Straßenquerschnitt – Regelquerschnitt – Planstraße A (Quelle: Ausführungsplanung, IBL Schwerin – Ingenieurbüro Leirich, Stand: 11/2022))

Neben dem Straßenbau im eigentlichen Erschließungsgebiet ist auch die nördlich des Erschließungsgebietes liegende kommunale Dorfstraße durch den Investor auf ca. 70 m Länge mit auszubauen. Es ist derzeit nur eine Betonfahrbahn mit einer mittleren Breite von 3,50 m sowie ein angrenzender unbefestigter Sommerweg vorhanden. Die Fahrbahn ist neu in einer Breite von 5,00 m herzustellen und erhält einen Asphaltbelag. Die Fahrbahn wird beidseitig eingebordet. Baubeginn ist nahe der Landesstraße L 03, unmittelbar hinter einer vorhandenen Kastenrinne. Bauende ist östlich des neu herzustellenden Einmündungsbereiches mit der Erschließungsstraße des Wohngebietes. In diesem vorhandenen Straßengrundstück befinden sich alle Medien außer einem Regenwasserkanal. Dieser Zustand verbleibt unverändert, da aufgrund des größeren Längsgefälles das anfallende Oberflächenwasser unmittelbar vor der Landesstraße L 03 über die bestehende Kastenrinne abgeleitet wird.

Im Zuge des Straßenbaus sind für 2 künftige Baugrundstücke (Parzellen 15 +16) alle Hausanschlüsse mit vorzustrecken.

#### Erschließungsstraße – Planstraße B

Für die Erschließung der weiteren 14 geplanten Baugrundstücke ist eine öffentliche Erschließungsstraße neu herzustellen, die nördlich an die kommunale geringfügig ausgebaute Dorfstraße angrenzt. Diese Erschließungsstraße mündet im Süden im Bereich einer vorhandenen Anbindung auf die Landesstraße L 03. Die Einmündung ist neu herzustellen bzw. zu ertüchtigen.

Die Fahrbahn wird als Einbahnstraße ausgewiesen und soll einen Belag aus Betonpflaster in einer Regelbreite von 4,75 m erhalten. Nördlich ist aus Grün-

den der Grundstücksverfügbarkeit nur eine Fahrbahnbreite von 4,50 m möglich; die behördlich geforderte Mindestbreite von 3,55 wird damit eingehalten.

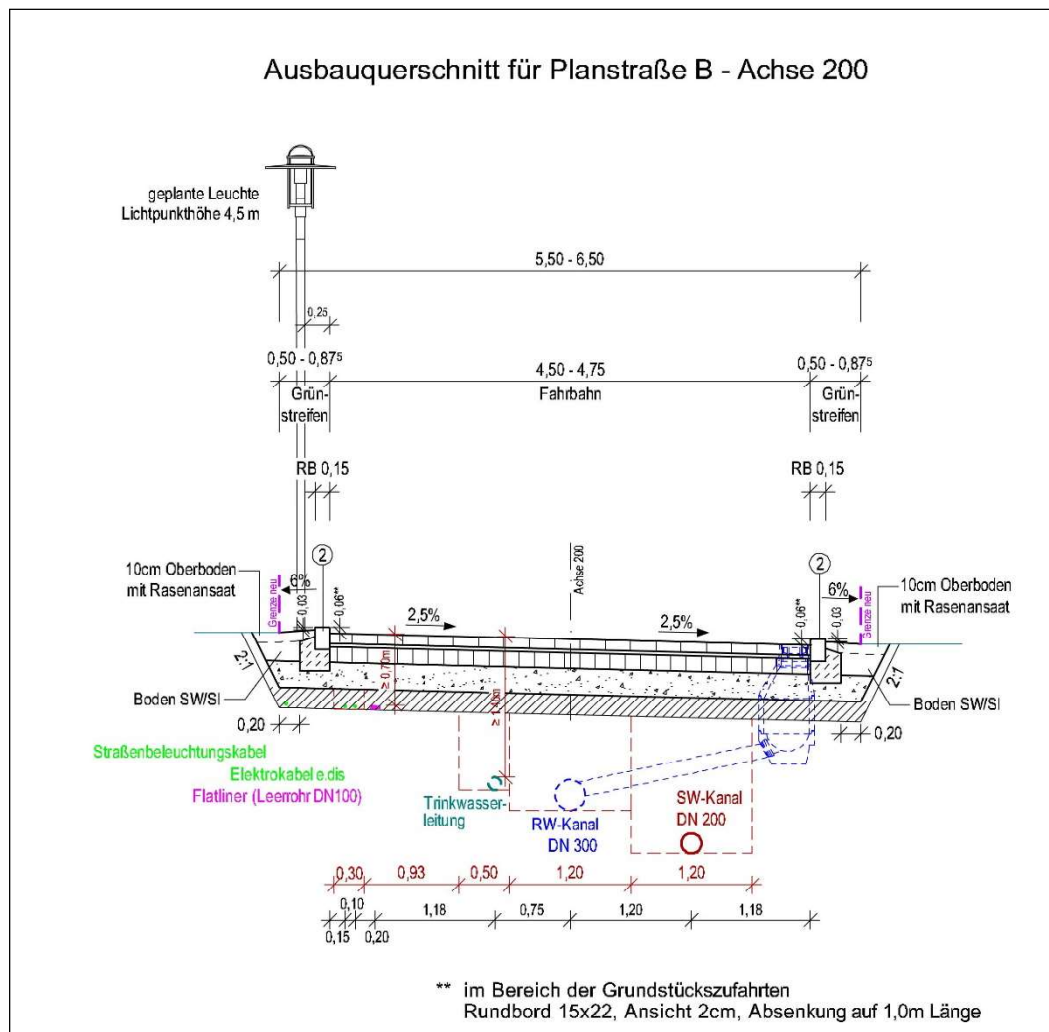


Abb. 17: Empfehlung für den Straßenquerschnitt – Regelquerschnitt – Planstraße B (Quelle: Ausführungsplanung, IBL Schwerin – Ingenieurbüro Leirich, Stand: 11/2022)

Paralleles Parken soll im Bereich der Planstraße B an 2 Stellen mit je 2 Parkplätzen ermöglicht werden. Im nördlichen Bereich wird neben dem Parkplatz eine Fahrbahn in einer Breite von 3,70 m errichtet. Neben dem straßenbegleitenden Parken im Einmündungsbereich soll die Fahrbahn in einer Breite von 4,00 m errichtet werden.

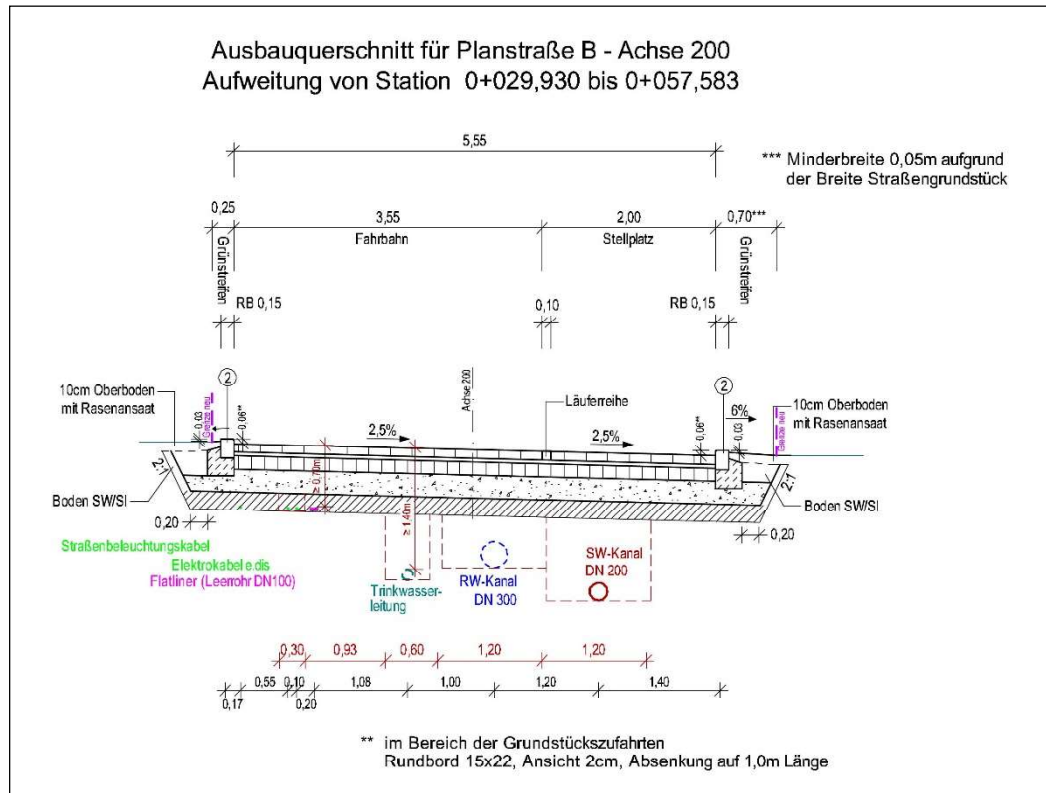


Abb. 18: Empfehlung für den Straßenquerschnitt – Fahrbahn mit straßenbegleitendem Parken im nördlichen Bereich (Quelle: Ausführungsplanung, IBL Schwerin –Ingenieurbüro Leirich, Stand: 11/2022)

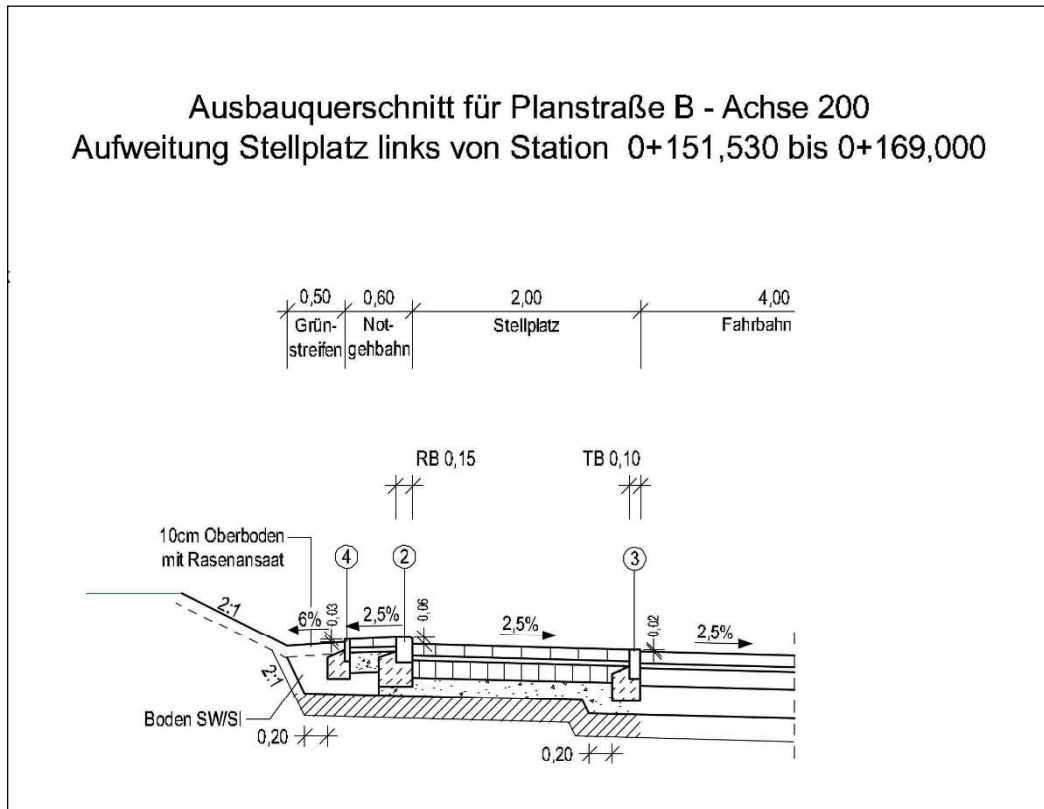


Abb. 19: Empfehlung für den Straßenquerschnitt – Fahrbahn mit straßenbegleitendem Parken im Einmündungsbereich (Quelle: Ausführungsplanung, IBL Schwerin –Ingenieurbüro Leirich, Stand: 11/2022)

Die Gradiente der Fahrbahn liegt im Regelfall geringfügig oberhalb des derzeitigen Geländes. Am Bauende kurz vor Erreichen der Landesstraße L 03 ist ein Einschnitt mit einer nicht vermeidbaren Baumfällung herzustellen, um eine Böschung mit ca. 1,50 m Höhendifferenz auszugleichen. Am Bauende werden innerhalb des Planverfahrens die entsprechenden Sichtdreiecke für das Auffahren auf die Landesstraße L 03 nachgewiesen.

Am Bauanfang der Erschließungsstraße wird Grunderwerb erforderlich, damit ein ausreichend groß dimensionierter Einmündungsradius hergestellt werden kann. Die Befahrung mit Lkw, auch für die Abfallentsorgung ist grundsätzlich sicherzustellen. Der nordöstliche Einmündungsbogen am Bauanfang kann nur mit einem äußerst geringen Radius ausgeführt werden, da Grunderwerb einer Teilfläche des Grundstücks 123/7 nicht in Aussicht steht.

Die Hauptfahrbahn des Erschließungsgebietes wird als Einbahnstraße eingerichtet. Die Fahrtrichtung verläuft von der kommunalen Dorfstraße / also aus Richtung Norden zur Landesstraße L 03 / also nach Richtung Süden. Eine entsprechende Beschilderung wird hergestellt. Das Radfahren in der Gegenrichtung wird beschilderungsmäßig gestattet.

#### Erschließungsstraße – Planstraße C

Im zentralen Bereich ist seitlich eine kurze ca. 30 m lange Stichstraße (Planstraße C) zur Erschließung von 2 Baugrundstücken im rückwärtigen Bereich herzustellen. Unter Berücksichtigung ihrer Funktion soll diese als private Erschließungsstraße errichtet werden.





*und Leichtigkeit des Verkehrs und der Bündelung von Straßenanbindungen als Vorzugsvariante gewertet, da es sich hier um lediglich eine Zufahrt handelte.* ⇒ Das veränderte städtebauliche Konzept für das Plangebiet und damit auch die geplante verkehrliche Erschließung wurde vor Erarbeitung des Entwurfes des Bebauungsplanes mit dem Straßenbauamt abgestimmt. Anstelle der vom Straßenbauamt favorisierten Variante 2A (Vorentwurf) wurde eine Durchfahrtsstraße mit zusätzlicher Anbindung an die L 03 als Ausfahrt aus dem Plangebiet nunmehr entwickelt. Im Schreiben vom 02. November 2021 stimmt das Straßenbauamt dem vorgelegten Konzept mit der geplanten Anbindung der künftigen Gemeindestraße als Ausfahrt aus dem B-Plangebiet auf die L 03, etwa im Bereich der vorhandenen Grundstückszufahrt bei Station 2.751, bei Beachtung folgender Feststellungen aus verkehrlicher, straßenbaulicher und straßenrechtlicher Sicht zu:

- Bei der späteren Erarbeitung der straßenbautechnischen Unterlagen ist der Anschluss der Gemeindestraße an die L 03 wie folgt auszurunten: nach rechts in Fahrtrichtung Klütz mit einem Radius  $R = 8,0\text{ m}$ , nach links in Fahrtrichtung Grevesmühlen mit einem Radius  $R = 6,0\text{ m}$ .
- Die verkehrsregelnde Beschilderung sowie die Fahrbahnmarkierung sind in Abhängigkeit von den Sichtverhältnissen vorzunehmen.
- Die vorhandene Allee entlang der L 03 ist zu sichern. Die Bäume einschließlich Wurzelbereich (Traufe + 1,50 m) sind von Bebauung (Versiegelung/ Überfüllung/ Abgrabung freizuhalten.
- *Die L 03 ist eine bestehende Straße. Lärmschutzmaßnahmen werden somit nicht vom Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) geregelt. Für den von der L 03 ausgehenden Verkehrslärm werden Lärmschutzforderungen gegenüber der Straßenbauverwaltung des Landes M-V abgelehnt.* ⇒ Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Die Stadt Klütz hat im Rahmen der Vorsorge dem Sachverhalt Rechnung getragen und Festsetzungen im vorliegenden Bebauungsplan unter Berücksichtigung der vorgenommenen Lärmprognose getroffen.
- *Die Schalluntersuchung ist dem Straßenbauamt im Rahmen des Aufstellungsverfahrens des vorliegenden Bebauungsplanes vorzulegen.* ⇒ Die Schalluntersuchung wird dem Straßenbauamt im Rahmen des Beteiligungsverfahrens mit den Unterlagen des Entwurfs des Bebauungsplanes gereicht.
- *Mit dem Bauantrag sind Detailunterlagen für die geplanten Anbindungen an die L 03 zu schaffen und dem Straßenbauamt Schwerin zur Prüfung und Stellungnahme vorzulegen.* ⇒ Dies ist außerhalb des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes zu berücksichtigen.

#### Ruhender Verkehr

Stellplätze sind innerhalb des Plangebietes in ausreichender Anzahl auf dem jeweils eigenen Grundstück zu errichten. Es ist zu beachten, dass die Vorgartenbereiche (zwischen straßenseitiger Gebäudeflucht und Straßenbegrenzungslinie) von Garagen und überdachten Stellplätzen freizuhalten sein sollen. Öffentliche Parkplätze für Besucher des Wohngebietes werden im Plangebiet straßenbegleitend entlang der Erschließungsstraße vorgesehen; insgesamt 4 Stück.

## **12. Ver- und Entsorgung**

Das geplante Wohngebiet mit insgesamt 16 Baugrundstücken (14 Baugrundstücke im zentralen Bereich und 2 Baugrundstücke an der nördlichen Dorfstraße) ist ortsüblich zu erschließen. Für den zentralen Bereich sind alle Medien neu herzustellen. Das Erschließungsgelände ist weitgehend von den ehemaligen Baulichkeiten des landwirtschaftlichen Betriebes beräumt.

Die Leitungsbestände wurden – soweit bekannt – in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens sind die jeweiligen Medienträger aufgefordert, die für die Bauleitplanung relevanten Belange geltend zu machen und gegenüber der Gemeinde bekannt zu geben. Insbesondere sind die Versorger dazu aufgefordert, die Abstandsstreifen, die ggf. als Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten des jeweiligen Versorgers festgesetzt werden, bekannt zu geben.

### **12.1 Wasserversorgung/ Abwasserbeseitigung**

Die Stadt Klütz ist an die zentrale Wasserversorgung des Zweckverbandes für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Grevesmühlen (ZVG) angeschlossen. Der ZVG teilte mit, dass die Grundstücke innerhalb des Plangeltungsbereiches grundsätzlich über die Anlagen des Zweckverbandes mit Trinkwasser versorgt und das Schmutzwasser entsorgt werden können. Die vorhandenen Leitungsbestände sind zu erweitern; der Abschluss einer Erschließungsvereinbarung ist vor Satzungsbeschluss erforderlich. Es besteht Anschluss- und Benutzungszwang gemäß den gültigen Satzungen des ZVG.

Für die Trinkwasserversorgung ist der vorhandene Leitungsbestand zu erweitern. Auf dem Grundstück 117/1 befindet sich eine Trinkwasserversorgungsleitung (DN 300) und das mit dieser Leitung verlegte Steuerkabel, wofür nach Angabe des ZVG eine grundbuchliche Sicherung vorliegt. Gemäß der Stellungnahme des ZVG vom 20. Dezember 2019 ist über dem Leitungsbestand ein Sicherheitsstreifen von 6 m einzuhalten; die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes erfolgte dementsprechend in der Planzeichnung des Bebauungsplanes. Der Sicherheitsstreifen ist von jeglicher Bebauung freizuhalten. Das Baufenster wurde mit dem Entwurf angepasst, so dass keine Überschneidung mit dem Sicherheitsstreifen besteht.

Die Erschließung des geplanten Wohngebietes mit 14 Baugrundstücken mit Trinkwasser ist über eine Trinkwasserleitung (überwiegend DN 80) mit einem Anschluss an das Bestandsnetz (AZ DN 100) westlich der Fahrbahn der Landesstraße L 03 geplant. TW-Anschlüsse an eine TW-Transportleitung (PE 100 d 355 x 21,10) am direkten westlichen Baufeldrand als auch ein Ringschluss mit der TW-Leitung (PE d 63) in der Dorfstraße sind nicht vorgesehen. Am Ende des "örtlichen" TW-Netzes innerhalb des Wohngebietes ist ein Spülhydrant vorgesehen.

Für die beiden nördlichen, an der Dorfstraße (Stichstraße) gelegenen Grundstücke ist über die bestehende Leitung jeweils ein Hausanschluss zu errichten. Entsprechende Anschlussgestattungen sind zwischen dem jeweiligen Bauherren und dem Zweckverband Grevesmühlen zu vereinbaren.

Bepflanzungen der ZVG-Trassen bedürfen der Zustimmung des ZVG unter Berücksichtigung der Forderungen der DVGW-Richtlinie GW125.

#### Schmutzwasserentsorgung

Nach § 40 Abs. 1 LWaG M-V obliegt die Abwasserbeseitigungspflicht den Gemeinden. Die Stadt Klütz hat diese Pflicht gemäß § 40 Abs. 4 Satz 1 LWaG M-V auf den Zweckverband Grevesmühlen übertragen. Damit erfolgt die Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers durch den Zweckverband Grevesmühlen. In der Ortslage Hofzumfelde besteht ein Abwasserpumpwerk. Über dieses wird das Schmutzwasser in die Kläranlage Boltenhagen abgeleitet. Vorhandene Abwasserleitungen befinden sich westlich des Plangebietes. Die Abwasserdruckrohrleitung befindet sich östlich der Fahrbahn der Landesstraße (innerhalb des Flurstücks).

Der vorhandene Leitungsbestand wurde in die Planzeichnung des Bebauungsplanes übernommen. Er ist entsprechend zu erweitern.

Ursprünglich war durch den ZV Grevesmühlen vorgesehen, das Schmutzwasser des geplanten Wohngebietes über die kommunale Dorfstraße/ die Landesstraße L 03 kreuzend zu einem Nebenspumpwerk in der westlichen kommunalen Dorfstraße zu führen. Aus topographischen Gründen ist dies nicht möglich.

Nunmehr soll das anfallende Schmutzwasser der 14 Baugrundstücke in südliche Richtung zum Hauptpumpwerk direkt an der Landesstraße geführt werden. Dazu muss die Landesstraße in Höhe der neuen Einmündung gekreuzt werden. In der Folge ist auf 32 m Länge unter der westlichen Fahrbahnhälfte ein Schmutzwasser-Kanal anzuordnen, bevor das Bestandsnetz in Richtung des Abwasserpumpwerkes erreicht wird. Im Bereich der Landesstraße wird die Fahrbahndecke nicht nur im Bereich der Kanalbaugrube, sondern über die gesamte Fahrbahnhälfte erneuert.

Aufgrund einer Auflage des ZVG ist die neue Schmutzwasserhaltung unterhalb der Landesstraße L 03 als Staukanal auszuführen. Es soll ein entsprechendes Rückstauvolumen bei Ausfall des Hauptpumpwerkes bzw. Überlastung des Schmutzwasser-Druckrohrnetzes abgesichert werden.

Für die beiden nördlichen, an der Dorfstraße (Stichstraße) gelegenen Grundstücke ist über die bestehende Leitung jeweils ein Hausanschluss zu errichten.

Die einzelnen Baugrundstücke erhalten Hausanschlüsse. Entsprechende Anschlussgestattungen sind zwischen dem jeweiligen Bauherren und dem ZVG zu vereinbaren.

## **12.2 Oberflächenwasserbeseitigung**

Die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches sind nicht an eine zentrale Regenwasserleitung angeschlossen.

Die Ortslage Hofzumfelde befindet sich innerhalb der Versickerungssatzung des Zweckverbandes Grevesmühlen, wonach das Niederschlagswasser auf dem eigenen Grundstück zu verwerten bzw. zu versickern ist. Mit der Stellungnahme zum Vorentwurf forderte der Zweckverband zur Erbringung des Nachweises der Versickerung auf.

Für das Plangebiet wurden die Baugrundverhältnisse während des Aufstellungsverfahrens erkundet<sup>5</sup>. Die angetroffenen Böden wurden in vier Schichten zusammengefasst. Im Untersuchungsgebiet wurde unter Schicht 1 (0,1 – 0,4 m mächtiger Oberboden) bzw. unter den 0,4 bis 1,3 m mächtigen Schichten 2

---

<sup>5</sup> "Baugrundbeurteilung und Bewertung der Versickerungsfähigkeit mit Vordimensionierung Versickerungsanlage – Neubau von Wohnhäusern in Klütz B-Plan Nr. 42 Hofzumfelde", GIG Gesellschaft für Ingenieurgeologie mbH, Stralendorf, vom 02.03.2021

(Auffüllung – Boden) und 3 (Auffüllung – Bauschutt-Boden-Gemisch) Geschiebelehm/ -mergel (Schicht 4) angetroffen. Für die Schicht 4 – Geschiebelehm/ -mergel wurde ein Durchlässigkeitsbeiwert  $k_f$  [m/s] von  $6,2 \cdot 10^{-9}$  bis  $1,1 \cdot 10^{-8}$  ermittelt, der sehr schwach bis schwach durchlässig und für eine Versickerung nur wenig geeignet ist.

Die ursprüngliche Vordimensionierung einer Regenwasserversickerungsanlage zur dezentralen Versickerung auf den einzelnen Grundstücken wurde für ein Mulden-Rigolen-System vorgenommen. Aufgrund der hohen Flächeninanspruchnahme auf den Baugrundstücken wurde diese Möglichkeit nicht weiterverfolgt.

Aufgrund der stark bindigen Böden mit einem für die Versickerung ungünstigen  $k_f$ -Wert erhalten die Baugrundstücke mit Zustimmung der Fachbehörde einen entsprechenden Regenwasseranschluss. Die Einleitmengen der Baugrundstücke wurden in der technischen Planung entsprechend miterfasst.

Nunmehr werden innerhalb der Straßen des geplanten Baugebietes Regenwasserkanäle errichtet. Die Vorflut für die Regenwasser-Entsorgung wird durch das Bestandsnetz im Straßengrundstück der Landesstraße L 03 abgesichert. Unterhalb des Radwegeverlaufes befinden sich Regenwasserkanäle. In Abstimmung mit dem Straßenbauamt Schwerin als derzeitigem Baulastträger der Regenwasserkanäle als auch mit dem Zweckverband Grevesmühlen als künftigen Baulastträger wird das Bestandsnetz entsprechend ergänzt. Gegenwärtig fließt das Regenwasser in einem Straßenteilstück der Landesstraße L 03 auf ein Privatgrundstück. Dies erfolgt künftig nicht mehr, indem im Bereich der Einmündung des Seitenweges Dorfstraße 18 – 21 zwei Regenwasser-Bestandskanäle miteinander verbunden werden. Die Dimensionierungen der bestehenden Regenwasserkanäle sind ausreichend und können das neu hinzukommende Regenwasser mitableiten. Die Vorflut für das Kanalsystem stellt das Gewässer II. Ordnung Nr. 11:0:K1/7 dar. Entsprechende Vorabstimmungen sind mit dem Wasser- und Bodenverband "Wallensteingraben-Küste" erfolgt.

Voraussetzung für den Satzungsbeschluss des vorliegenden Bebauungsplanes ist die Inaussichtstellung der wasserrechtlichen Genehmigung durch die untere Wasserbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg.

### **12.3 Brandschutz/ Löschwasser**

Der Brandschutz wird durch die Freiwillige Feuerwehr der Stadt Klütz gewährleistet.

Die gesetzlichen Vorgaben in Bezug auf die Errichtung oder Änderung baulicher Anlagen sind zu beachten; ebenso in Bezug auf die Erreichbarkeit bebauter Grundstücksflächen und im weitergehenden Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Insbesondere sind bei einer Entfernung geplanter (zulässiger) Gebäude von mehr als 50 m zu einer öffentlichen, von den Fahrzeugen der Feuerwehr befahrbaren Verkehrsfläche zur Sicherstellung des Feuerwehreinsatzes gemäß § 5 Abs. 1 Satz 4 LBauO M-V Zufahrten zu den vor oder hinter Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen herzustellen.

Die Gemeinden sind verpflichtet, die Löschwasserversorgung (Grundschutz) sicherzustellen (§ 2 Abs. 1 des Gesetzes über den Brandschutz und die technischen Hilfeleistungen durch die Feuerwehren für M-V). Der Löschwasserbedarf ist nach DVGW-W 405 zu dimensionieren. Hiernach ist die so ermittelte Löschwassermenge für die Dauer von mind. 2 Stunden zu sichern. Zum vorliegenden

Bebauungsplan Nr. 42 liegt keine Stellungnahme des Amtes Klützer Winkel zur Löschwasserversorgung vor. Hilfsweise wird daher die Stellungnahme des Amtes Klützer Winkel zur Löschwasserversorgung (vom 14. November 2019) für den Bereich des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 41 der Stadt Klütz (dessen Geltungsbereich liegt westlich der Dorfstraße gegenüber) herangezogen. Hiernach ist dort unter Berücksichtigung der geplanten Bebauung ein Löschwasserbedarf von 96 m<sup>3</sup>/h über die Dauer von 2 Stunden zu sichern. Diese Löschwassermenge ist in einem Bebauungsgebiet von jedem Punkt aus innerhalb eines Radius von 300 m (= Löschwasserbereich) bereitzustellen.

Für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 42 ist der Löschwasserbedarf bis zum Satzungsbeschluss festzulegen.

Die Entnahme aus dem Trinkwassernetz kann über vorhandene Hydranten in der Ortslage Hofzumfelde gewährleistet werden, jedoch nicht in der erforderlichen Kapazität (< 48 m<sup>3</sup>/h).

Zur Zeit stehen für den Bereich des Bebauungsplanes folgende Löschwasserentnahmestellen für die Brandbekämpfung zur Verfügung (gemäß vorgenannter Stellungnahme):

- Unterflurhydrant Nr. 640001-1084, auf Höhe der Dorfstraße 8, mit einer Entnahmekapazität von < 48 m<sup>3</sup>/h
- Unterflurhydrant Nr. 640001-5002, auf Höhe der Dorfstraße 6, mit einer Entnahmekapazität von < 48 m<sup>3</sup>/h
- offenes Gewässer Nr. WW08910903, hinter Dorfstraße 6, mit einer Kapazität von > 96 m<sup>3</sup>/h.

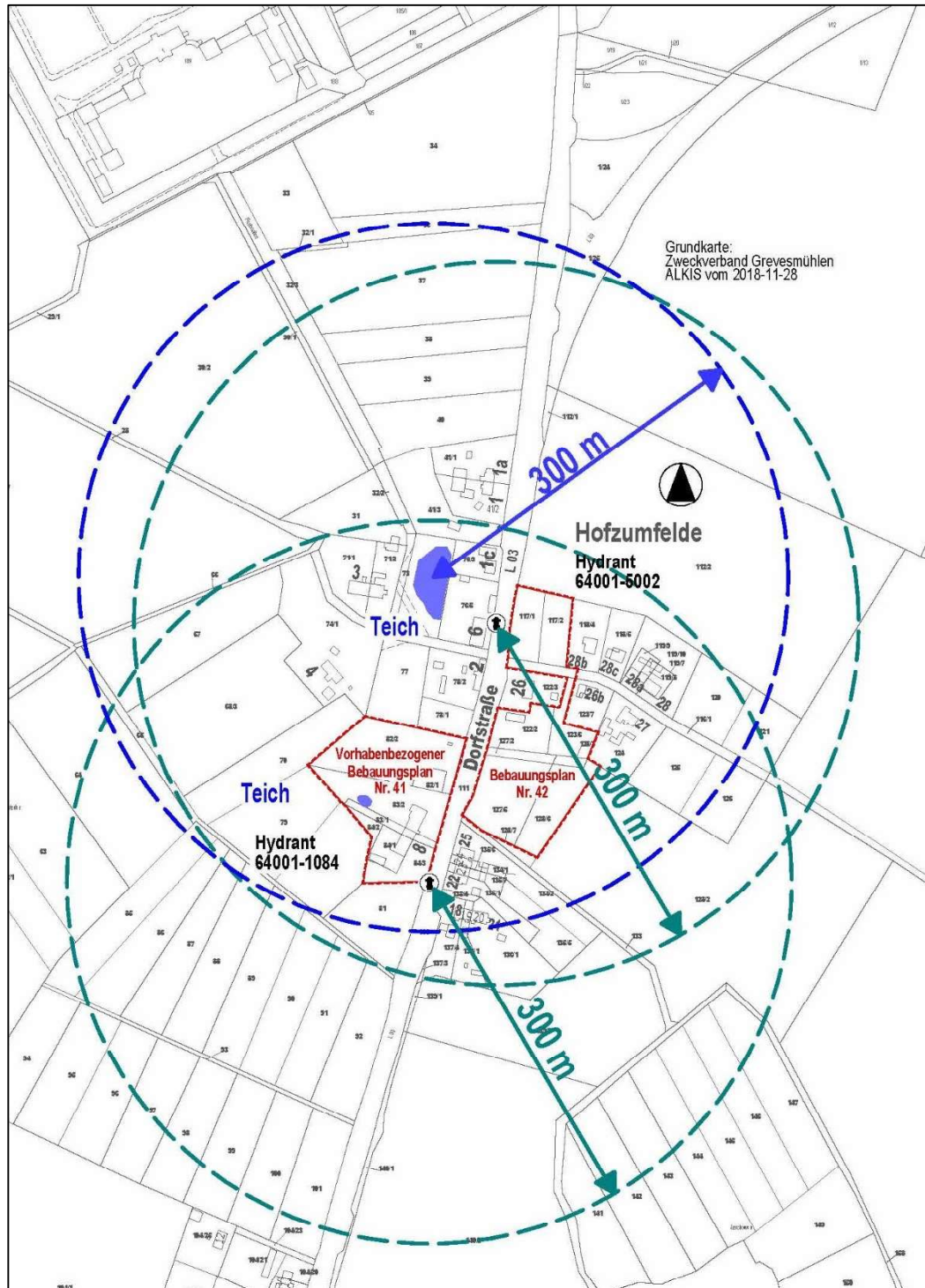


Abb. 21: Darstellung der Löschwasserentnahmestellen in Hofzumfelde mit 300 m-Radius

Die Löschwasserbereitstellung für das geplante Wohngebiet erfolgt aus Richtung einer vorhandenen Teichanlage am Ende des westlichen Bereiches der kommunalen Dorfstraße. Neue Einrichtungen zur Löschwasserbereitstellung innerhalb des Wohngebietes sind nicht vorgesehen.

Gemäß der ergänzenden Stellungnahme des Amtes Klützer Winkel vom 14. März 2022 zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 41 der Stadt Klütz



für den südwestlichen Bereich der Ortslage Hofzumfelde zur Löschwasserversorgung wird aufgeführt, dass bei Umsetzung des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 42 der Stadt Klütz es zwingend erforderlich ist, dass am offenen Gewässer (Dorfstraße 8 - (Gewässer Nr. WW08910903)) eine frostsichere Saugstelle für die Entnahme des Löschwassers errichtet wird. Die Realisierung der Saugstelle ist zwischen der Stadt Klütz und dem Erschließungsträger vertraglich vor Satzungsbeschluss zu vereinbaren.

## **12.4 Energieversorgung**

### Elektroenergie

Die Stadt Klütz wird über das Netz der E.DIS Netz GmbH mit elektrischer Energie versorgt.

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens mit dem Vorentwurf wurde ein Bestandsplan zur Verfügung gestellt. Die Leitungen wurden als vermutlicher Leitungsverlauf in die Planzeichnung des Bebauungsplanes übernommen.

Leitungsbestand ist im Bereich der Straßenflurstücke zu finden. Im Bereich des Abzweigs der Dorfstraße verläuft die Leitung (vermutlich) über das private Flurstück 117/1.

Die Versorgung der Baugrundstücke innerhalb des Plangebietes erfolgt über die Erweiterung des Bestandsnetzes. Ein entsprechender Erschließungsvertrag mit dem Erschließungsträger ist abzuschließen. Die Erschließungsplanung ist zwischen dem Erschließungsträger und der E.DIS Netz GmbH abzustimmen. Die Leitungen werden innerhalb der geplanten Erschließungsstraße verlegt.

Die einzelnen Grundstückshausanschlüsse sind auf Antrag des jeweiligen Bauherren kostenpflichtig herzustellen.

Die gesetzlichen Anforderungen an Abstände für Baumpflanzungen von Leitungstrassen sind einzuhalten, ebenso an Abstände zu Kabeln und sonstigen Betriebsmitteln sowie Mindesteingrabetiefen.

### Gasversorgung

Die Stadt Klütz wird über das Netz der Hanse Gas GmbH mit Gas versorgt.

Gemäß dem Bestandsplan, den die Hanse Gas GmbH mit ihrer Stellungnahme zum Vorentwurf übergeben hatte, wurden die Bestandsleitungen als vermutlicher Verlauf in die Planzeichnung des Bebauungsplanes aufgenommen. Leitungsbestand ist hiernach im Verlauf der Dorfstraße (L03) vorhanden; kein Abzweig in der Straße zu den Grundstücken 26, 26b, 27, 28, 28a, 28b und 28c (Richtung Ackerfläche).

Für das geplante Wohngebiet ist die Erschließung mit Gas nicht vorgesehen.

## **12.5 Telekommunikation**

Die Stadt Klütz ist an das Netz der Telekom Deutschland GmbH (Netzeigentümerin) angeschlossen.

Die Deutsche Telekom Technik GmbH hat mit Schreiben vom 19. Dezember 2019 einen Bestandsplan mit Telekommunikationsanlagen der Telekom im Rahmen der Beteiligung mit dem Vorentwurf gereicht. Der Leitungsbestand wurde als vermutlicher Verlauf in die Planzeichnung übernommen. Telekomleitungen befinden sich innerhalb der Straßenflurstücke. Auf privatem Grund be-

findlicher Leitungsbestand (ehemalige Hauptleitungen) wurde offensichtlich bereits erneuert und außer Betrieb genommen.

Die Versorgung der Baugrundstücke innerhalb des Plangebietes erfolgt über die Erweiterung des Bestandsnetzes. Ein entsprechender Erschließungsvertrag mit dem Erschließungsträger ist abzuschließen. Die Erschließungsplanung ist zwischen dem Erschließungsträger und der Telekom abzustimmen. Die Leitungen werden innerhalb der geplanten Erschließungsstraße verlegt. Die einzelnen Grundstückshausanschlüsse sind auf Antrag des jeweiligen Bauherren kostenpflichtig herzustellen.

In allen Straßen und Gehwegen (oder ggf. unbefestigte Randstreifen) sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 1,0 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen. Die Unterbringung der Telekommunikationslinien in asphaltierten Straßen und Wegen führt nach Erfahrung der Telekom zu erheblichen Schwierigkeiten bei der Bauausführung sowie der späteren Unterhaltung und Erweiterung dieser Telekommunikationslinien.

Eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise ist nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich.

Seitens des Erschließungsträgers sind rechtzeitig verlässliche Angaben zum Zeitpunkt der Bebauung der Grundstücke sowie der Dimensionierung und Nutzung der Gebäude zu liefern. Die rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und Dimensionierung der Leitungszonen ist vorzunehmen; die Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßen- und Leitungsbau erfolgt durch den Erschließungsträger.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen anderer Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Während der Bauausführung sind Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien zu vermeiden; der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien soll jederzeit möglich sein. Vor Beginn der Bauarbeiten sollen sich die Bauausführenden über die aktuelle Lage der Telekommunikationslinien erkundigen und einen Schachtschein einholen.

Es ist eine Erschließungsvereinbarung abzuschließen.

## **12.6 Abfallentsorgung**

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Nordwestmecklenburg. Die Abfallentsorgung erfolgt entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg.

Für die weitere Planung wurde seitens des Abfallwirtschaftsbetriebes um die Beachtung der folgenden Hinweise gebeten:

- Straßen und Wege sind entsprechend dem Einsatz von 3- bzw. 4 achsigen Abfallsammelfahrzeugen mit einem Gesamtgewicht bis zu 35 t tragfähig auszubauen.
- Die Schleppkurven der eingesetzten Abfallsammelfahrzeuge (vgl. RAST 06, Bild Nr. 23, 24) sind bei der (Neu-)Gestaltung der Straßenflächen sowie deren Einmündungen zu berücksichtigen. Dies gilt insbesondere auch im Hin-

blick auf den vorhandenen Baumbestand entlang der vorhandenen/ geplanten Straßen.

- Die lichte Durchfahrtshöhe beträgt mindestens 4,00 m zzgl. Sicherheitsabstand.
- Die Mindeststraßenbreite für Anwohnerstraßen ohne Begegnungsverkehr beträgt 3,55 m, bei Begegnungsverkehr 4,75 m.
- Bodenschwellen zur Verkehrsberuhigung müssen die erforderliche Bodenfreiheit für die hinteren Standplätze an den Abfallsammelfahrzeugen berücksichtigen.
- Die Straßen- und Fußgängerflächen sind so anzulegen, dass durch die Bereitstellung der Abfallbehälter keine Beeinträchtigungen sowohl für den Straßen- als auch Fußgängerverkehr entstehen.

Die Überlegung, einen Abfallsammelplatz in Form eines unterirdischen Containerstandplatzes innerhalb des Plangebietes einzurichten, wurde nicht weiterverfolgt. Die Errichtung setzt eine entsprechende Anzahl von Einwohnern sowie entsprechende Mengen Abfall pro Einwohner voraus. Weiterhin würde sich das Halten für die Entsorgung auf der Dorfstraße/ Landesstraße beeinträchtigend auf den Verkehrsfluss auf der Hauptstraße auswirken; die Durchfahrung des Plangebietes würde sich störend auf die Wohnruhe im Plangebiet auswirken.

In der Stadt Klütz sind an mehreren Standorten Wertstoffcontainer vorhanden (Standorte Lübecker Straße, Arpshagen, Grundshagen, Oberhof) bzw. werden eingerichtet (Bahnhofsvorplatz B-Plan Nr. 17a, Festwiese/ Schmetterlingspark). Weitere Standorte für die Wertstoffcontainerplätze werden nicht eingerichtet (sh. Beschluss der Stadtvertretung vom 15.08.2022).

Die Abfallbehälter der einzelnen Baugrundstücke sind am Abfuhrtag zur Abfuhr am Straßenrand durch den Anschlusspflichtigen bereit zu stellen. Die beiden Anlieger an der privaten Stichstraße müssen ihre Behälter jeweils im Einmündungsbereich der Privatstraße zur Entsorgung bereitstellen.

### 13. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Plangebietes beträgt ca. 1,29 ha.  
Die Flächennutzungen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 42 gliedern sich wie folgt auf:

Tab. 7: Flächenbilanz

| Art der Flächennutzung                                                                   | Flächengröße in [m²] |                                |
|------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|--------------------------------|
| <b>Baugebiete</b>                                                                        |                      | <b>9.271</b>                   |
| Allgemeines Wohngebiet WA 1.1                                                            | 1.162                |                                |
| Allgemeines Wohngebiet WA 1.2                                                            | 943                  |                                |
| Allgemeines Wohngebiet WA 1.3                                                            | 1.470                |                                |
| Allgemeines Wohngebiet WA 2                                                              | 3.493                |                                |
| Allgemeines Wohngebiet WA 3                                                              | 2.203                |                                |
| <b>Verkehrsflächen</b>                                                                   |                      | <b>1.921</b>                   |
| Straßenverkehrsfläche (L03)                                                              | 130                  |                                |
| Straßenverkehrsfläche (Planstraße A)                                                     | 480                  |                                |
| Verkehrsberuhigter Bereich V, öff.                                                       | 1.010                |                                |
| Verkehrsberuhigter Bereich V, privat                                                     | 142                  |                                |
| Straßenbegleitgrün                                                                       | 102                  |                                |
| Parkplatz, straßenbegleitend                                                             | 57                   |                                |
| <b>Grünfläche</b>                                                                        |                      | <b>1.724</b>                   |
| Schutzpflanzung, privat                                                                  | 1.041                |                                |
| Ortsrandgrün, privat                                                                     | 683                  |                                |
| <b>Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</b>                    |                      | <b>216*</b>                    |
| Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen | 216*                 |                                |
| <b>Fläche des Geltungsbereiches</b>                                                      |                      | <b>12.916 m²<br/>≈ 1,29 ha</b> |

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

Die Baugrenzen umschließen eine Fläche von 5.544 m².  
Unter Berücksichtigung der festgesetzten Grundflächenzahlen (GRZ) inkl. einer zulässigen Überschreitung von 50% ist eine Fläche von 4.353 m² versiegelbar.

### 14. Wesentliche Auswirkungen der Planung

Die Flächen im Geltungsbereich des Plangebietes wurden bereits teilweise baulich genutzt, die weiteren Flächen im Norden des Plangebietes werden im Rahmen einer Arrondierung als Baugebiet entwickelt. Die Stadt Klütz hat in ihrem Rahmenplan für die Ortslage Hofzumfelde, 1993, dargestellt, dass in den Gebäuden der ehemaligen LPG mehrere Gewerbebetriebe vorhanden sind: Gas-, Wasser- und Sanitärinstallateur, Baumaschinenhandel, Speditionsfirma (dort, S. 10). Hier wurde ebenfalls dargelegt, dass sich auf der ehemaligen LPG-Fläche diverse Land- und Baumaschinen befinden. Aufgrund der Nutzung und der erhöhten Lage gegenüber dem Straßenraum wurde dargelegt, dass hier ein störender Straßenraumeindruck vorzufinden ist (dort, S. 13/ 14). Dem

Bestandsplan (Hofzumfelde-Dorfrahmenplan, Plan Nr. 1, Bestand/ Mängelanalyse, 12/92) ist zu entnehmen, dass sich innerhalb des Plangebietes Gebäude sowie Plätze für die Baumaschinen und Bauschuttablagerung befunden haben sollen. Die landwirtschaftlich genutzten Anlagen auf der Fläche im zentralen Bereich wurden ca. 2007/ 2008 abgebrochen bzw. die Flächen wurden beräumt. Erkenntnisse zu Bodenuntersuchungen im Zusammenhang mit dem Abbruch bzw. der Beräumung der Fläche liegen der Gemeinde derzeit nicht vor. Die nördlichen Flächen sind derzeit noch als Ackerfläche genutzt, der Bebauungszusammenhang soll mit der vorliegenden Bauleitplanung zwischen den bereits bebauten Flächen östlich angrenzend und der Dorfstraße vervollständigt werden. Die Flächen sollen nunmehr für eine bauliche Entwicklung in Anspruch genommen werden.

In der Umgebung des Plangebietes befindet sich bereits kleinteilige Wohnbebauung mit Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern, so dass hieraus keine Nutzungskonflikte resultieren werden.

Die verkehrliche und weitere Erschließung der geplanten Grundstücke erfolgt über die Anbindung an das bestehende Straßennetz. Die unterschiedlichen Möglichkeiten werden während des Aufstellungsverfahrens geprüft. Die interne Erschließung des südlichen Teilbereiches erfolgt über eine neu zu errichtende Erschließungsstraße.

#### **14.1 Auswirkungen auf die Umwelt**

Bezüglich der Auswirkungen der Planung auf die Umwelt einschließlich der Auswirkungen auf den Menschen wird auf die diesbezüglichen Darlegungen unter Gliederungspunkt 9 – „Umweltschützende Belange in der Bauleitplanung“ verwiesen. Hier sind die einzelnen Schutzgüter sowie die zu erwartenden Auswirkungen beschrieben. Im Verfahren gemäß § 13b gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als i. S. des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Ermittlung des Eingriffes auf den Naturhaushalt und die Darstellung entsprechender Ausgleichsmaßnahmen wird daher nicht vorgenommen.

Bezüglich der Auswirkungen der Planung hinsichtlich der Belange des Immissionsschutzes einschließlich der Auswirkungen auf den Menschen wird auf die Darlegungen unter Punkt 10 – „Immissions- und Klimaschutz“ dieser Begründung verwiesen. Durch die vorliegende Planung wird die Situation im Hinblick auf den Verkehr nicht wesentlich geändert.

Mit der Planung kommt es zu einem Eingriff in den Baumbestand. Der vorhandene Baumbestand (Bäume einer Baumreihe, Einzelbäume) innerhalb des Plangebietes bzw. direkt angrenzend zum Plangebiet kann überwiegend erhalten bleiben. Als Ausgleich für die Rodung von drei und für den Eingriff in den Wurzelschutzbereich von acht gemäß § 19 NatSchAG M-V geschützten Bäumen sowie für den Eingriff in den Wurzelschutzbereich von zwei Einzelbäumen ohne Schutzstatus sind insgesamt sechs Ausgleichspflanzungen zu erbringen. Mit den Ausgleichspflanzungen sollen die vorhandenen Lücken innerhalb der Baumreihen geschlossen werden.

Als Ausgleich für die Rodung von 3 gemäß § 19 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Bäumen (Baum Nr.: 7, 8, 27) ist eine Ersatzzahlung für 6 Bäume in Höhe von 400,00 Euro pro Baum, insgesamt 2.400,00 Euro in den Alleenfonds zu zahlen.

#### **14.2 Auswirkungen auf ausgeübte und zulässige Nutzungen**

Die Flächen im Plangeltungsbereich sind nicht mit einem Bebauungsplan oder einer sonstigen städtebaulichen Satzung beplant.

Im Norden des Plangebietes wird eine Ackerfläche künftig als Baugebietsfläche vorgesehen.

Die Fläche im zentralen Bereich ist derzeit ungenutzt und ohne Bebauung; die Fläche liegt brach. Vormalig waren hier die Gebäude eines landwirtschaftlichen Betriebes sowie ein Stell- und Lagerplatz zu finden.

Darüber hinaus sind Grünflächen mit Gehölzen entlang der Dorfstraße und als Abgrenzung zur Ackerfläche vorhanden.

Die Stadt Klütz hat nun die planerischen Zielsetzungen für den Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes entwickelt. Die bauliche Nutzung ist künftig im Rahmen eines Allgemeinen Wohngebietes realisierbar.

#### **14.3 Verkehrliche Auswirkungen**

Das Plangebiet ist erreichbar über das vorhandene Straßennetz, insbesondere hier über die Dorfstraße (ist gleichzeitig Landesstraße L 03). Über die Dorfstraße (L 03) werden keine Grundstücke direkt verkehrlich erschlossen; sondern stets über die abzweigenden Erschließungsstraßen.

Die vorhandene Straße wird unter Berücksichtigung der Plangebietsgröße als hinreichend aufnahmefähig eingeschätzt.

#### **14.4 Auswirkungen auf die Belange der Kinder und Jugendlichen sowie Senioren/ auf Wohnfolgebedarfe**

Aufgrund der vorliegenden Planung, welche die Neuerrichtung eines Wohngebietes i.S. eines Allgemeinen Wohngebietes mit insgesamt 16 geplanten Baugrundstücken zum Ziel hat, ist aufgrund der Größe des Plangebietes in geringem Umfang ein zu berücksichtigender zusätzlicher Bedarf an Kindertagesplätzen (Krippe/ Kindergarten), Grundschulplätzen, weitergehenden Schulplätzen sowie an Kommunikationsplätzen/ -einrichtungen und Pflegeeinrichtungen für Senioren und Pflegebedürftige zu erwarten.

Aufgrund der geringen Umfangs und der Wohnform (Einfamilien- und Doppelhäuser) wird voraussichtlich kein zusätzlicher Bedarf an Kinderspielplätzen zu erwarten sein.

Der konkrete Bedarf ist außerhalb der Bauleitplanung zu ermitteln und in die entsprechenden Planungen einzustellen.

### **15. Nachrichtliche Übernahmen**

#### **15.1 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.



## **15.2 Lage in der Trinkwasserschutzzone**

Das Plangebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone III B der Wasserfassung Klütz. Die bestehenden Verbote und Nutzungsbeschränkungen in der Trinkwasserschutzzone sind zu beachten ("Wasserschutzegebietsverordnung Klütz – WSGVO Klütz" vom 21.08.2009).

## **15.3 Anbindung an die Dorfstraße/ Landesstraße L03**

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über vorhandene Zufahrten, die innerörtlich an die Dorfstraße/ Landesstraße L03 anschließen. Die gesetzlichen Anforderungen des Straßen- und Wegegesetzes M-V sind zu beachten. Der Straßenbauverwaltung sind rechtzeitig vor Baubeginn Planungsunterlagen zur Prüfung und Genehmigung vorzulegen. Der Nachweis der erforderlichen Sichtfelder für das Einbiegen in die Dorfstraße/ L 03 wurde im Bebauungsplan unter Berücksichtigung der Geschwindigkeit auf der Dorfstraße/ Landesstraße (50 km/h) geführt (Planzeichnung – Teil A). Die RAST 06, Ziffer 6.3.9.3, ist anzuwenden.

## **16. Hinweise**

### **16.1 Bodenschutz**

Es wird gutachterlich empfohlen, die stark bauschutthaltigen Auffüllungen nach Abtrag des vorhandenen Oberbodens gemäß der Darstellung der nachfolgenden Abbildung vollständig oder teilweise bis zu 1 m unter der geplanten Geländeoberkante auszuheben, fachgerecht zu entsorgen und gegen natürlichen Boden (Z 0 nach TR LAGA) auszutauschen. Für die spätere Nutzung als Hausgarten ist eine Oberbodenschicht von mindestens 0,3 m einzuplanen. Der im Vorfeld abgetragene Oberboden kann wiederverwendet werden; ggf. ist ein Absieben von Bauschuttanteilen vor dem Wiedereinbau erforderlich.

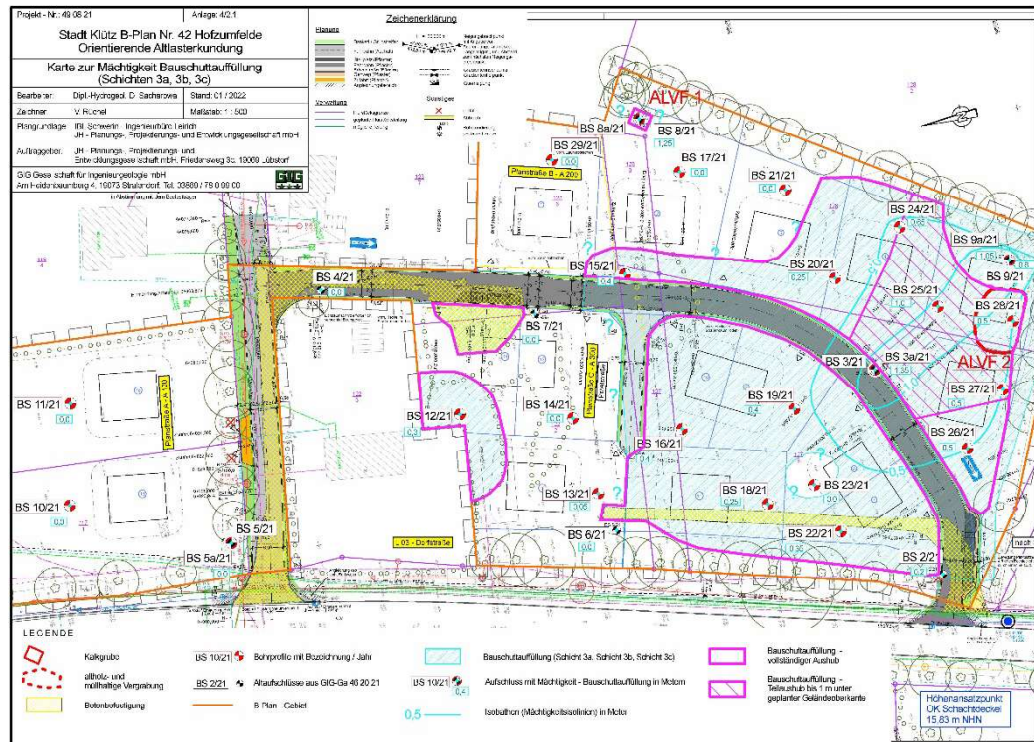


Abb. 22: Karte zur Mächtigkeit der Bauschuttauuffüllung mit Darstellung der Bereiche mit vollständigem oder teilweisem Aushub, unmaßstäblich (Quelle: Orientierende Altlastenuntersuchung zum B-Plan-Gebiet, GIG Gesellschaft für Ingenieurgeologie mbH, vom 09.12.2022)

Die anzunehmenden minimalen Geländeoberkanten der Grundstückspartellen sind der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen.

| Parzelle /<br>Lage | BS                | GOK<br>aktuell | minimale<br>Ø Höhe GOK<br>Parzelle geplant |
|--------------------|-------------------|----------------|--------------------------------------------|
|                    |                   | m NHN          | ca. m NHN                                  |
| PZ 1               | BS 29             | 20,61          | 20,7                                       |
| PZ 2               | BS 8              | 20,5           | 20,3                                       |
|                    | BS 17             | 20,08          |                                            |
| PZ 3               | BS 21             | 19,27          | 19,3                                       |
| PZ 4               | BS 20             | 18,94          | 18,9                                       |
|                    | BS 24             | 18,44          |                                            |
| PZ 5               | BS 9a             | 17,69          | 18,7                                       |
|                    | BS 25             | 18,18          |                                            |
|                    | BS 28             | 17,66          |                                            |
| PZ 6               | BS 26             | 17,87          | 18,2                                       |
|                    | BS 27             | 17,71          |                                            |
| PZ 7               | BS 22             | 18,38          | 18,4                                       |
| PZ 8               | BS 23             | 18,62          | 18,7                                       |
| PZ 9               | BS 19             | 18,73          | 18,7                                       |
| PZ 10              | BS 16             | 19,8           | 19,8                                       |
| PZ 11              | BS 18             | 18,86          | 18,8                                       |
| PZ 12              | BS 6              | 19,34          | 19,4                                       |
|                    | BS 13             | 19,08          |                                            |
| PZ 13              | BS 7              | 19,56          | 19,6                                       |
|                    | BS 14             | 19,35          |                                            |
| PZ 14              | BS 12             | 20,13          | 19,8                                       |
| PZ 15              | BS 11             | 18,63          | 18,6                                       |
| PZ 16              | BS 10             | 18,01          | 18,1                                       |
|                    | BS 5a             | 18,11          |                                            |
| Planstraße B, PZ 2 | BS 15             | 19,97          | -                                          |
|                    | <b>Mittelwert</b> |                |                                            |
|                    | <b>Min</b>        |                |                                            |
|                    | <b>Max</b>        |                |                                            |

Abb. 23: Schichtenmächtigkeiten und Lage der Oberkante der potentiell als Unterboden geeigneten Bodenschichten ((Quelle: Orientierende Altlastenuntersuchung zum B-Plan-Gebiet, GIG Gesellschaft für Ingenieurgeologie mbH, vom 09.12.2022), Auszug aus Tabelle 9)

Die auf den Flächen vorhandenen Betonplatten sollen abgebrochen werden.

Beton-RC-Material (Schicht 3a), das als Z0- bis Z1.1-Material nach TR LAGA eingestuft wurde, ist separat von anderen Schichten auszuheben und für den späteren Wiedereinbau, z.B. zur Verfüllung von Rohrgräben unterhalb der Forstschuttschicht, auf Haufwerk zwischenzulagern.

Oberboden sollte nur im Bereich der Hausgärten – außerhalb der geplanten Bebauung – wieder aufgefüllt werden.

Die Herrichtung des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 42 ist unter Berücksichtigung des gutachterlich vorgesehenen Sanierungskonzeptes (Bestandteil der "Orientierenden Altlastenuntersuchung zum B-Plan-Gebiet (Gemarkung Hofzumfelde, Flur 1, Flurstücke 117/1, 117/2, 122/2, 123/6, 127/2, 127/5, 128/3 und 128/6), B-Plan Nr. 42 – Wohnbebauung Hofzumfelde bei Klütz", GIG Gesellschaft für Ingenieurgeologie mbH, vom 09.12.2022) vorzunehmen.

Die Ausführung der Bauarbeiten sollte mit einer bodenkundlichen Baubegleitung erfolgen.

Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes (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.

Schottergärten sind gemäß § 8 Abs. 1 LBauO M-V unzulässig. Aus bodenschutzrechtlicher Sicht kommen Schottergärten einer Vollversiegelung gleich, selbst wenn noch ein Minimum an Versickerungsfähigkeit vorliegen sollte. Sie widersprechen dem gesetzlichen Gebot des vorsorgenden Bodenschutzes gemäß § 7 Bundesbodenschutzgesetz.

## **16.2 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.

## **16.3 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.

## **16.4 Belange der Bundeswehr**

Durch den vorliegenden Bebauungsplan werden Belange der Bundeswehr berührt, jedoch nicht beeinträchtigt.

## **16.5 Gehölzschutzmaßnahmen**

Während der Bauzeit sind Bäume durch Bauzäune zu schützen, so zu erwarten ist, dass die Bäume durch Baumaßnahmen beeinträchtigt werden könnten.

## **16.6 Artenschutzrechtliche Belange**

### Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen

#### **Brutvögel**

Um den Verbotstatbestand der Tötung für die Brutvogelarten gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG zu vermeiden, sind die Arbeiten der Baufeldfreimachung/ Beräumung der Freiflächen und die Fällung von Gehölzen im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar durchzuführen.

#### **Reptilien und Amphibien**

Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gräben und Gruben schnellstmöglich zu verschließen sind und

vorher eventuell hereingefallene Tiere (Amphibien, Reptilien usw.) aus den Gräben und Gruben zu entfernen sind.

#### Gehölzschnitt und Gehölzbeseitigung

Der Schnitt oder die Beseitigung von Gehölzen darf gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum letzten Tag im Februar durchgeführt werden; in einem anderen Zeitraum sind nur schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen zulässig. Ausnahmen können auf Antrag von der zuständigen Naturschutzbehörde zugelassen werden. Dazu ist vom Antragsteller ein gutachterlicher Nachweis zu führen, dass keine besonders geschützten Tierarten entgegen § 44 Abs. 1 BNatSchG betroffen werden (z.B. Brutvögel, Fledermäuse).

### **16.7 Zeitraum für die Realisierung von Anpflanzgeboten**

Soweit nicht anders geregelt, sind Pflanzmaßnahmen innerhalb des Plangelungsbereiches spätestens bis zum Ende der Vegetationsperiode, die auf die Rohbaufertigstellung der Bauarbeiten folgt, abnahmefähig abzuschließen und die Fertigstellung ist nach Realisierung der Stadt Klütz schriftlich anzuzeigen.

Für erforderliche Anpflanzungen von Einzelbäumen innerhalb des Plangebietes, für Nachpflanzungen bei Abgang von Einzelbäumen durch Rodung oder Schädigungen (zum Beispiel bei Sturmschäden) sind die Ersatzpflanzungen spätestens in der Vegetationsperiode nach dem Ereignis zu realisieren und durchzuführen.

### **16.8 Pflanzempfehlung**

Vorzugsweise sind für die Anpflanzungen innerhalb der Fläche für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Ortsrandgrün“ gemäß Punkt II.1.1 folgende Sträucher zu verwenden:

Sträucher: Feld-Ahorn (*Acer campestre*),  
Hainbuche (*Carpinus betulus*),  
Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*),  
Zweigrifflicher Weißdorn (*Crataegus laevigata*),  
Hasel (*Corylus avellana*),  
Schlehe (*Prunus spinosa*),  
Holunder (*Sambucus nigra*),  
Hundsrose (*Rosa canina*),  
Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*),  
Liguster (*Ligustrum vulgare*).

### **16.9 Externe Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**

#### Externe Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Als Ausgleich für die Rodung von 3 gemäß § 19 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Bäumen (Baum Nr.: 7, 8, 27) ist eine Ersatzzahlung für 6 Bäume in Höhe von 400,00 Euro pro Baum, insgesamt 2.400,00 Euro in den Alleenfonds zu zahlen.

## **TEIL 2                    Ausfertigung**

---

### **1.        Beschluss über die Begründung**

Die Begründung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 42 der Stadt Klütz wurde in der Sitzung der Stadtvertretung am ..... gebilligt.

Klütz, den.....

(Siegel)

.....  
Jürgen Mevius  
Bürgermeister der Stadt Klütz

### **2.        Arbeitsvermerke**

Aufgestellt in Zusammenarbeit mit der Stadt Klütz durch das:

Planungsbüro Mahnel  
Rudolf-Breitscheid-Straße 11  
23936 Grevesmühlen  
Telefon 03881 / 71 05 – 0  
Telefax 03881 / 71 05 – 50  
[pbm.mahnel.gvm@t-online.de](mailto:pbm.mahnel.gvm@t-online.de)