

Stadt Klütz

Beschlussvorlage

BV/02/26/045

öffentlich

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 31.3 der Stadt Klütz für den Kreisverkehr südlich des Friedhofs mit Anbindung der Schlossstraße Hier: Entwurfs- und Veröffentlichungsbeschluss

<i>Organisationseinheit:</i> Bauwesen <i>Bearbeiter:</i> A. Burda	<i>Datum</i> 24.04.2026 <i>Verfasser:</i>
--	---

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Bauausschuss der Stadt Klütz (Vorberatung)	04.05.2026	Ö
Hauptausschuss der Stadt Klütz (Vorberatung)	19.05.2026	N
Stadtvertretung Klütz (Entscheidung)	01.06.2026	Ö

Sachverhalt:

Die Stadtvertretung der Stadt Klütz hat die Überprüfung, ob das Planverfahren für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 31.2 gesamtheitlich fortgeführt wird oder eine Teilung des Plangebietes unter Berücksichtigung der vorzeitigen Schaffung des Baurechts für den Kreisverkehr vorgenommen wird, durchgeführt.

Die Stadtvertretung der Stadt Klütz hat am 20.04.2026 (BV/02/26/008) beschlossen, den Bebauungsplan 31.2 „An der Bamburg“ zu teilen und das begonnene Planverfahren mit den Bebauungsplänen Nr. 31.2 „An der Bamburg und Nr. 31.3 für den Kreisverkehr südlich des Friedhofs mit Anbindung der Schlossstraße weiterzuführen.

Die Stadtvertretung der Stadt Klütz stellt zur Schaffung des Baurechts für den Kreisverkehr somit den Bebauungsplan Nr. 31.3 für den Kreisverkehr südlich des Friedhofs mit Anbindung der Schlossstraße auf. Die bisher durchgeführten Verfahrensschritte werden berücksichtigt. Mit dem Entwurfs- und Veröffentlichungsbeschluss wird das Planverfahren für den Bebauungsplan Nr. 31.3 für den Kreisverkehr mit einem veränderten/reduzierten Plangeltungsbereich fortgeführt.

Das Planungsziel besteht nunmehr in der Vorbereitung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des Kreisverkehrs im Verlauf der Landesstraße 03 mit der gesicherten Anbindung der geplanten Wohnbebauung im Bebauungsplan Nr. 31.2. Die Belange der Fußgänger und Radfahrer werden im Plangeltungsbereich verbessert und neu geordnet.

Für die Umsetzung des Bebauungsplanes ist es beachtlich, dass eine ortsnahe Verkehrsführung insbesondere in Richtung Boltenhagen ermöglicht wird, um keine zusätzlichen innerstädtischen verkehrlichen Belastungen zu erzeugen. Aus diesem Grund wird auf der angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche über ein bedingtes Baurecht die ortsnahe Verkehrsführung als sogenannte Baustraße festgesetzt. Nach Realisierung des Kreisverkehrs wird der Rückbau des sogenannten Baustraße erfolgen, die geplanten

Baumanpflanzungen werden realisiert und die verbleibende Fläche kann wieder der landwirtschaftlichen Nutzung zugeführt werden.

Die Grundlage für den Bebauungsplan Nr. 31.3 bildet die technische Planung vom Ingenieurbüro Möller mit Stand Übergabestand vom 02.04.2026. Mit dieser vorliegenden technischen Planung wurde weitere 9 gesetzlich geschützte Bäume zu Rodung vorgesehen. Diese werden nunmehr beachtet.

Darüber hinaus ist bei vorhandenen, zu erhaltenden Bäumen, welche mit Ihrem Kronentraufbereich in die auszubauenden Verkehrsanlage ragen, aus Sicht der technischen Planer mit Beeinträchtigungen und ggf. Wurzelverlust durch Arbeiten im Wurzelraum zu rechnen.

Auch sind Überbauungen/Versiegelungen bzw. Teilversiegelungen (Fahrbahn, Gehweg, befestigte Bankette, Entwässerungseinrichtungen) im Traufbereich aus Sicht der technischen Planer unvermeidbar. Die entsprechenden Auswirkungen, Vorgaben und Schutzmaßnahmen sind im weiteren Planverfahren abzustimmen, darzustellen und festzusetzen.

Die weiteren und erforderlichen Vermessungsarbeiten im Bereich des Friedhofs sind derzeit noch nicht abgeschlossen, sodass die Unterlagen in diesem Bereich bei Erfordernis noch zu aktualisieren wären.

Der Entwurfs- und Veröffentlichungsbeschluss ist Voraussetzung für die Durchführung der weiteren Verfahrensschritte.

Beschlussvorschlag:

Die Stadtvertretung der Stadt Klütz beschließt,

1. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 31.3 für den Kreisverkehr südlich des Friedhofs mit Anbindung der Schlossstraße, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen im Text (Teil B), begrenzt:

- im Norden: durch den Friedhof, den straßenbegleitenden Geh- und Radweg an der L 03 und den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 31.2 „An der Bamburg“,
 - im Osten: durch landwirtschaftliche Flächen,
 - im Süden: durch den Parkplatz „Schloss Bothmer“,
 - im Westen: durch den vorhandenen Geh- und Radweg nach Hofzumfelde mit einer begleitenden Baumreihe und angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen
- und der Entwurf der Begründung mit Umweltbericht werden in der vorliegenden Fassung gebilligt und zur Veröffentlichung bestimmt.

2. Die gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB zu veröffentlichenden Unterlagen sind mindestens auf die Dauer von 30 Tagen im Internet zu veröffentlichen und über das zentrale Internetportal des Landes M-V zugänglich zu machen. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet sind der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 31.3 mit der Begründung und den bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen im Amt Klützer Winkel öffentlich auszulegen; der Inhalt der Bekanntmachung ist zusätzlich in das Internet einzustellen.

3. Die nach § 4 Absatz 2 BauGB Beteiligten sollen von der Veröffentlichung im Internet auf elektronischem Weg benachrichtigt werden.

4. In der Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung ist darauf hinzuweisen, dass nach § 4a Abs. 5 BauGB nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, sofern die Stadt Klütz den Inhalt

nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt nicht für die Rechtmäßigkeit des Planes von Bedeutung ist.

5. Die Nachbargemeinden sind gemäß § 2 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.

Finanzielle Auswirkungen:

Beschreibung (bei Investitionen auch Folgekostenberechnung beifügen - u.a. Abschreibung, Unterhaltung, Bewirtschaftung)	
x	Finanzierungsmittel im Haushalt vorhanden.
x	durch Haushaltsansatz auf Produktsachkonto: 02/51101/56255000
	durch Mitteln im Deckungskreis über Einsparung bei Produktsachkonto:
	über- / außerplanmäßige Aufwendung oder Auszahlungen
	unvorhergesehen <u>und</u>
	unabweisbar <u>und</u>
	Begründung der Unvorhersehbarkeit und Unabweisbarkeit (insbes. in Zeiten vorläufiger Haushaltsführung auszufüllen):
Deckung gesichert durch	
	Einsparung außerhalb des Deckungskreises bei Produktsachkonto:
	Keine finanziellen Auswirkungen.

Anlage/n:

1	2026-04-23_Kluetz_B31-3_BV_Entw_plan-groß öffentlich
2	2026-04-24-Kluetz-B31_3_Teil-B_BV-Entw öffentlich
3	2026-03-31-Kluetz-B31-3_BG_BV-Entwurf_1 öffentlich
4	Planzeichnung_Vorentwurf r öffentlich
5	Text-TeilB_Vorentwurf r öffentlich
6	Begründung_Vorentwurf r öffentlich

TEIL B – TEXT

ZUR SATZUNG DER STADT KLÜTZ ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN Nr. 31.3 FÜR DEN KREISVERKEHR SÜDLICH DES FRIEDHOFS MIT ANBINDUNG AN DIE SCHLOSSSTRAÙE

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. BEDINGTES BAURECHT – BEFRISTETE NUTZUNG (§ 9 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)

- 1.1 Die festgesetzten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „Baustraße“ und „BaustraÙennebenfläche“ dienen der Verkehrsführung während der Bauzeit des Kreisverkehrs. Mit der Verkehrsfreigabe des Kreisverkehrs tritt die Festsetzung der Baustraße und der BaustraÙennebenfläche auÙer Kraft. Die Fläche ist innerhalb von 6 Monaten nach Verkehrsfreigabe des Kreisverkehrs aufzuheben und als StraÙenbegleitgrün mit Baumanpflanzungen und als landwirtschaftliche Fläche herzurichten.

II. GRÜNFLÄCHEN, PFLANZUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MAÙNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT, ANPFLANZUNGS- UND ERHALTUNGSgebOTE (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 20, Nr. 25 BauGB)

1. FESTSETZUNGEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND BINDUNGEN FÜR DEREN ERHALTUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- 1.1 Die Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen sind als kleinkronige Laubbäume einheimischer und standortgerechter Arten auszuführen. Es sind vorzugsweise (*Festlegung mit dem Entwurf*) als Hochstamm 3xv, mit einem Stammumfang von 16-18 cm anzupflanzen.
- 1.2 Die zum Erhalt festgesetzten Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Sollte es dennoch zu einem Abgang (natürlich) oder einer wesentlichen Beeinträchtigung (z.B. Wurzelschutzbereich) oder einer Rodung eines in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzten Baumes kommen, so gilt bezüglich der Ersatzpflanzung:
- bei geschützten Bäumen nach § 19 Naturschutzausführungsgesetz des Landes M-V (NatSchAG M-V) der Baumschutzkompensationserlass M-V
 - bei geschützten Bäumen gemäß § 18 Naturschutzausführungsgesetz des Landes M-V (NatSchAG M-V) der Baumschutzkompensationserlass M-V
 - bei geschützten Bäumen gemäß der städtischen Baumschutzsatzung die Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt KlütZ
 - bei sonstigen Bäumen: Baumschutzkompensationserlass M-V.
- Die Ersatzpflanzungen sind auf dem Grundstück des Eingriffs vorzunehmen und sind unverzüglich, d.h. spätestens in der nächsten Vegetationsperiode nach dem Eingriff vorzunehmen.

- 1.3 Sollte nach den vorgenannten Vorschriften keine Ausgleichspflanzung erforderlich sein, ist eine Ausgleichspflanzung im Verhältnis 1:1 vorzunehmen. Für die Ausgleichspflanzung ist ein heimischer und standortgerechter Laubbaum zu verwenden.

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. TRINKWASSERSCHUTZZONE

Der gesamte Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 31.3 liegt in der Trinkwasserschutzzone IIIA der Wasserefassung Klütz. Die bestehenden Verbote und Nutzungsbeschränkungen in der Trinkwasserschutzzone sind zu beachten ("Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes Klütz (Wasserschutzgebietsverordnung Klütz – WSGVO Klütz) vom 21. August 2009").

2. GEWÄSSER II. ORDNUNG

Im Südwesten des Geltungsbereiches verläuft das Gewässer II. Ordnung Nr. 11:KI/2. Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich Durchlässe im Bereich der Landesstraße sowie der Schlossstraße. Gemäß § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist bei oberirdischen Gewässern zur Einhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktion, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Verminderung von Stoffeinträgen ein Gewässerrandstreifen von mindestens 5,00 m ab der Böschungsoberkante im Außenbereich einzuhalten. Entsprechende Informationen erfolgen durch die zuständige Behörde im Aufstellungsverfahren des vorliegenden Bebauungsplanes.

IV. HINWEISE

1. BAU-, KUNST- UND BODENDENKMALE

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet und innerhalb der planrelevanten Umgebung keine Bau- und Kunstdenkmale sowie keine Bodendenkmale bekannt.

Bei Bauarbeiten können jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden. 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 für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige bei der unteren Denkmalschutzbehörde.

2. ALTLASTEN/ ALTLASTENVERDACHTSFLÄCHEN

Erkenntnisse über Altlasten, altlastverdächtige Flächen bzw. schädlichen Bodenveränderungen i.S. des § 2 Abs. 3 des Bundes-Bodenschutzgesetzes liegen nach derzeitigem Kenntnisstand für das Plangebiet nicht vor. Es wird jedoch keine Gewähr für die Freiheit des Plangebietes von Altlasten oder schädlichen Bodenveränderungen übernommen.

Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Abs. 3 und 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes genannten Personen sind verpflichtet, konkrete Anhaltspunkte für Altlasten, altlastverdächtige Flächen bzw. schädliche Bodenveränderungen, unverzüglich dem Landrat des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständiger Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen und ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich auch für die Bauherren, die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen.

3. MUNITIONSFUNDE

Nach bisherigen Erfahrungen ist es nicht auszuschließen, dass Funde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei Tiefbauarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition gefunden werden, sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst ist zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei oder Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Wer Kampfmittel entdeckt, in Besitz hat oder Kenntnis von Lagerstellen derartiger Mittel erhält, ist nach § 5 Kampfmittelverordnung verpflichtet dies unverzüglich den örtlichen Ordnungsbehörden anzuzeigen.

Der Bauherr ist verpflichtet, Angaben zu vermuteten Kampfmitteln im Bereich der Baustelle sowie zu Ergebnissen von Erkundungs- und Beräumungsmaßnahmen zu machen.

Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) der in Rede stehenden Fläche sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V zu erhalten.

4. BODENSCHUTZ

- 4.1 Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodenveränderungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderungen des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.

5. ARTENSCHUTZRECHTLICHE BELANGE

Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen

Brutvögel

Um den Verbotstatbestand der Tötung gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden, ist der Abbruch der Gebäude und die Beräumung der Freiflächen im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum letzten Tag im Februar durchzuführen. Zum Schutz der Brutvögel, die in Gehölzen brüten, sind die Gehölze im Vorfeld der geplanten Abbrucharbeiten ebenfalls im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum letzten Tag im Februar zu entfernen. Über eine Ausnahme entscheidet die Untere Naturschutzbehörde.

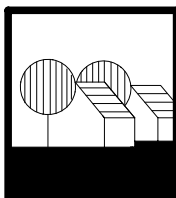
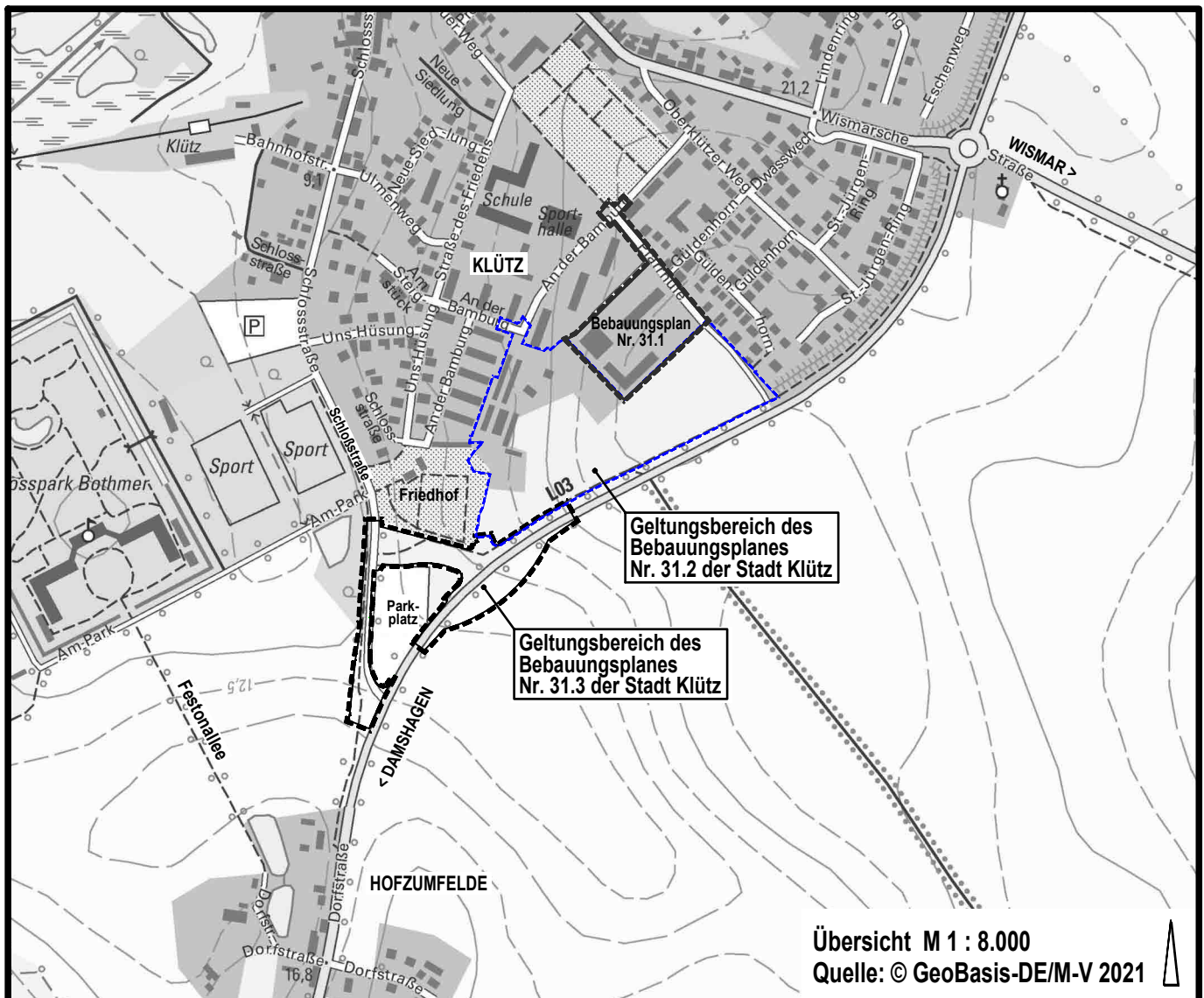
Reptilien und Amphibien

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.

BEGRÜNDUNG

ZUR SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 31.3 DER STADT KLÜTZ

FÜR DEN KREISVERKEHR SÜDLICH DES FRIEDHOFS
MIT ANBINDUNG DER SCHLOSSSTRASSE



Planungsbüro Mahnel

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

Planungsstand: 04.05.2026

**BESCHLUSSVORLAGE
ENTWURF**

B E G R Ü N D U N G

zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 31.3 der Stadt Klütz für den Kreisverkehr südlich des Friedhofs mit Anbindung der Schlosstraße

INHATSVERZEICHNIS	SEITE
Teil 1	3
Städtebaulicher Teil	
1. Vorbemerkung	3
2. Allgemeines	3
2.1 Planerfordernis	3
2.2 Abgrenzung des Plangeltungsbereiches	5
2.3 Kartengrundlage	6
2.4 Bestandteile des Bebauungsplanes	6
2.5 Wesentliche Rechtsgrundlagen	7
2.6 Quellenverzeichnis	8
2.7 Wahl des Planverfahrens nach dem BauGB und Durchführung des Planverfahrens	9
3. Gründe für die Aufstellung und allgemeine Grundlagen des Bebauungsplanes	10
4. Planungsziele und Planungsalternativen	10
5. Inhalt des Bebauungsplanes – Planfestsetzungen	11
5.1 Bedingtes Baurecht – befristete Nutzung	11
5.2 Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und Bindungen für deren Erhaltung	12
6. Örtliche Bauvorschriften	12
7. Immissions- und Klimaschutz	12
8. Verkehrliche Erschließung	13
9. Ver- und Entsorgung	13
10. Flächenbilanz	13
11. Nachrichtliche Übernahmen	15
11.1 Trinkwasserschutzzone	15
11.2 Gewässer II. Ordnung	15

12.	Hinweise ohne Normcharakter/ Empfehlungen	15
12.1	Bau-, Kunst- und Bodendenkmale	15
12.2	Altlasten/ Altlastenverdachtsflächen	15
12.3	Munitionsfunde	16
12.4	Bodenschutz	16
12.5	Artenschutzrechtliche Belange	16
13.	Wesentliche Auswirkungen der Planung	17
Teil 2		18
Prüfung der Umweltbelange - Umweltbericht		
1.	Kurzdarstellung der Inhalte	18
Teil 3		19
Ausfertigung		
1.	Beschluss über die Begründung	19
2.	Arbeitsvermerke	19

Teil 1 Städtebaulicher Teil

1. Vorbemerkung

Die Stadt Klütz stellt den Bebauungsplan Nr. 31.2 für den Bereich zwischen der Landesstraße L03 und der Bamburg auf. Unter Berücksichtigung der Anforderungen im Planverfahren wurde der Bebauungsplan Nr. 31.2 in den Bebauungsplan Nr. 31.2 für die Bebauung und in den Bebauungsplan Nr. 31.3 für den Kreisverkehr und sonstige Straßenverkehrsflächen gegliedert. Zielsetzung ist es, das Verfahren für den Kreisverkehr und Straßenverkehrsflächen von überörtlicher Bedeutung zu beschleunigen. Hier liegen sämtliche Voraussetzungen auch aus wassertechnischer Sicht vor. Für den Bebauungsplan Nr. 31.2, der die Bebauung betrachtet, sind noch wassertechnische Berechnungen und insbesondere Wasserhaushaltsbilanzen erforderlich. Deshalb wurde eine Gliederung des Verfahrens vorgenommen und unter Berücksichtigung der bisher durchgeführten Verfahrensschritte für den Bebauungsplan Nr. 31.2 wird für den südlichen Teil desselben Planes und nun unter dem Titel 31.3 das Verfahren für den Kreisverkehr und die Straßen fortgeführt. Die Plandokumentation inklusive Umweltbericht und Eingriffs-/Ausgleichsregelung ist deshalb als Anlage beigefügt. Diese Begründung beschränkt sich auf die maßgeblichen Gliederungspunkte und Anforderungen im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 31.3 und verweist auf die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 31.2 in den Grundzügen zur straßenverkehrlichen Entwicklung und insbesondere auf die Gliederungspunkte „Verkehrliche Erschließung“, „Ver- und Entsorgung“ sowie „Immissions- und Klimaschutz“. Insbesondere unter dem Gliederungspunkt „Verkehrliche Erschließung“ finden sich sämtliche Ausführungen für die Entscheidung zur Entwicklung des Kreisverkehrs an diesem Standort und für die weitere planungsrechtliche Vorbereitung.

Die entsprechenden Ausführungen zur Bedeutung der Stadt Klütz, zu Anlass und Aufgabenstellung sowie zum städtebaulichen Gesamtkonzept der Stadt Klütz und für das Plangebiet finden sich in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 31.2.

2. Allgemeines

2.1 Planerfordernis

Die Stadt Klütz hat das Beteiligungsverfahren für die Aufstellung der Satzung über den B-Plan Nr. 31.2 für den Bereich „An der Bamburg“ durchgeführt. Parallel zur Aufstellung der verbindlichen Bauleitplanung erfolgt die Aufstellung der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes. Die Behörden und TÖB wurden mit den Vorentwürfen im Beteiligungsverfahren beteiligt. Die Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 13. Mai 2025 bis einschließlich 27. Juni 2025 beteiligt. Die Stellungnahmen der Behörden und TÖB wurden eingeholt. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens sind Belange mit den Behörden und TÖB abgestimmt worden. Insbesondere die Lage der Straße und der Kreisverkehr sind unter den Anforderungen und Zielsetzungen mit dem zuständigen Straßenbauamt und Straßenverkehrsbehörden abgestimmt worden. Die veränderte Geometrie wird berücksichtigt. Ansonsten sind die Grundzüge der städtebaulichen Konzepte

umsetzbar. Aus wasserrechtlicher Sicht sind Nachweise für die zur Bebauung vorgesehene Fläche über den bisher im Rahmen der technischen Planung vorbereiteten Umfang hinaus erforderlich.

Dies ist der Grund, das Plangebiet in den Teil Nord für die Bebauung, den Bebauungsplan Nr. 31.2 und in den Teil Süd für den Kreisverkehr und straßenverkehrliche Belange, den Bebauungsplan Nr. 31.3 zu gliedern. Für den Bebauungsplan Nr. 31.3 liegen sämtliche Voraussetzungen aus wasserrechtlicher und wasserwirtschaftlicher Sicht vor und die Bestätigung der unteren Wasserbehörde. Somit wird die Gliederung des Plangebietes vorgenommen und das Verfahren für den Bebauungsplan Nr. 31.3 für den Kreisverkehr und die Straße selbständig durchgeführt. Auf dieser Basis wird dann die Voraussetzung für den Straßenbau und die verkehrliche Anbindung des Bebauungsplanes Nr. 31.2 entsprechend geschaffen.

Die Stadtvertretung der Stadt Klütz hat die Überprüfung, ob das Planverfahren für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 31.2 gesamtheitlich fortgeführt wird oder eine Teilung des Plangebietes unter Berücksichtigung der vorzeitigen Schaffung des Baurechts für den Kreisverkehr vorgenommen wird, durchgeführt.

Die Stadtvertretung der Stadt Klütz hat am 20.04.2026 (BV/02/26/008) beschlossen, den Bebauungsplan 31.2 „An der Bamburg“ zu teilen und das begonnene Planverfahren mit den Bebauungsplänen Nr. 31.2 „An der Bamburg“ und Nr. 31.3 für den Kreisverkehr südlich des Friedhofs mit Anbindung der Schlossstraße weiterzuführen.

Die Stadtvertretung der Stadt Klütz stellt zur Schaffung des Baurechts für den Kreisverkehr somit den Bebauungsplan Nr. 31.3 für den Kreisverkehr südlich des Friedhofs mit Anbindung der Schlossstraße auf. Die bisher durchgeführten Verfahrensschritte werden berücksichtigt.

Mit dem Entwurfs- und Veröffentlichungsbeschluss wird das Planverfahren für den Bebauungsplan Nr. 31.3 für den Kreisverkehr mit einem veränderten/reduzierten Plangeltungsbereich fortgeführt.

Das Planungsziel besteht nunmehr in der Vorbereitung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des Kreisverkehrs im Verlauf der Landesstraße 03 mit der gesicherten Anbindung der geplanten Wohnbebauung im Bebauungsplan Nr. 31.2. Die Belange der Fußgänger und Radfahrer werden im Plangeltungsbereich verbessert und neu geordnet.

Für die Umsetzung des Bebauungsplanes ist es beachtlich, dass eine ortsnahe Verkehrsführung insbesondere in Richtung Boltenhagen ermöglicht wird, um keine zusätzlichen innerstädtischen verkehrlichen Belastungen zu erzeugen. Aus diesem Grund wird auf der angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche über ein bedingtes Baurecht die ortsnahe Verkehrsführung als sogenannte Baustraße festgesetzt. Nach Realisierung des Kreisverkehrs wird der Rückbau des sogenannten Baustraße erfolgen, die geplanten Baumanpflanzungen werden realisiert und die verbleibende Fläche kann wieder der landwirtschaftlichen Nutzung zugeführt werden.

Die Grundlage für den Bebauungsplan Nr. 31.3 bildet die technische Planung vom Ingenieurbüro Möller mit Stand Übergabestand vom 02.04.2026. Mit dieser vorliegenden technischen Planung wurde weitere 9 gesetzlich geschützte Bäume zu Rodung vorgesehen. Diese werden nunmehr beachtet.

Darüber hinaus ist bei vorhandenen, zu erhaltenden Bäumen, welche mit Ihrem Kronentraufbereich in die auszubauenden Verkehrsanlage ragen, aus Sicht der technischen Planer mit Beeinträchtigungen und ggf. Wurzelverlust durch Arbeiten im Wurzelraum zu rechnen.

Auch sind Überbauungen/Versiegelungen bzw. Teilversiegelungen (Fahrbahn, Gehweg, befestigte Bankette, Entwässerungseinrichtungen) im Traufbereich aus Sicht der technischen Planer unvermeidbar. Die entsprechenden Auswirkungen, Vorgaben und Schutzmaßnahmen sind im weiteren Planverfahren abzustimmen, darzustellen und festzusetzen.

Die weiteren und erforderlichen Vermessungsarbeiten im Bereich des Friedhofs sind derzeit noch nicht abgeschlossen, sodass die Unterlagen in diesem Bereich bei Erfordernis noch zu aktualisieren wären.

Der Entwurfs- und Veröffentlichungsbeschluss ist Voraussetzung für die Durchführung der weiteren Verfahrensschritte.

2.2 Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 31.3 liegt im Südosten der Stadt Klütz. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 31.3 für den Bereich zwischen der Landesstraße und der Schlossstraße wird wie folgt begrenzt:

- im Norden: durch den Friedhof, den straßenbegleitenden Geh- und Radweg an der L 03 und den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 31.2 „An der Bamberg“,
- im Osten: durch landwirtschaftliche Flächen,
- im Süden: durch den Parkplatz „Schloss Bothmer“,
- im Westen: durch den vorhandenen Geh- und Radweg nach Hofzumpfede mit einer begleitenden Baumreihe und angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 31.3 für den Bereich zwischen der Landesstraße und der Schlossstraße ist in dem beigefügten Übersichtsplan dargestellt.

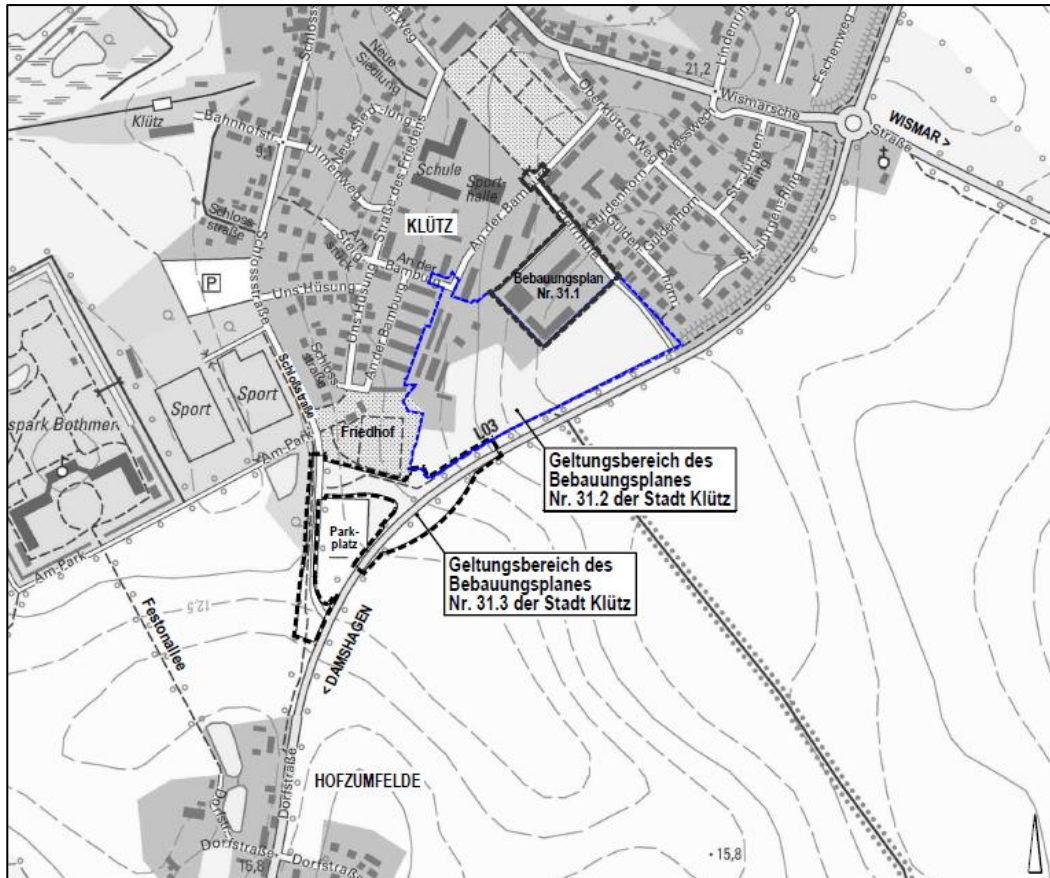


Abb. 1: Übersicht mit Lage der Plangebiete Nr. 31.1, 31.2 und 31.3 in Klütz (unmaßstäblich)

Ursprünglich war die Schaffung des Planungsrechts mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes für das komplette Gebiet als Bebauungsplan Nr. 31 der Stadt Klütz vorgesehen. Dementsprechend wurde auch der Aufstellungsbeschluss (28. Januar 2013) von der Stadtvertretung beschlossen.

Im Rahmen der planerischen Vorbereitung hat sich ergeben, dass der ursprüngliche Plangeltungsbereich (Bebauungsplan Nr. 31) geteilt und die Aufstellung als Bebauungsplan Nr. 31.1 und Bebauungsplan Nr. 31.2 erfolgt (Präzisierung des Aufstellungsbeschlusses vom 13. Mai 2013). Nunmehr ist eine weitere Gliederung unter Berücksichtigung der Anforderungen der wasserrechtlichen Belange vorzunehmen, um hier zeitnah das Planungsrecht zu schaffen.

2.3 Kartengrundlage

Als Kartengrundlage für die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 31.3 dient eine Amtliche Kartengrundlage (Lage- und Höhenplan) mit der Bezugshöhe DHHN2016 mit Lagebezug ETRS89/UTM33, ursprünglich erstellt durch das Vermessungsbüro Holst und Krähmer, fortgeführt und präzisiert durch das Vermessungsbüro Schubert, Langer Steinschlag 7, 23936 Grevesmühlen.

2.4 Bestandteile des Bebauungsplanes

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 31.3 der Stadt Klütz besteht aus:

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

Dem Bebauungsplan wird diese Begründung, in der Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Planes dargelegt werden, beigelegt.

Die Stadt Klütz führt das Aufstellungsverfahren im zweistufigen Regelverfahren nach dem BauGB durch. Ursprünglich war die Aufstellung der Bauleitplanung im beschleunigten Verfahren nach den Vorgaben des BauGB gemäß § 13a (Bebauungsplan der Innenentwicklung) vorgesehen. Durch die gesamtstädtischen Auswirkungen und die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die neue verkehrliche Anbindung mit dem Kreisverkehr hat die Stadt Klütz das Planverfahren auf das zweistufige Regelverfahren umgestellt. Bestandteil der Plandokumentation und der Begründung ist die Begründung nebst Umweltbericht. In dem Umweltbericht werden die aufgrund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes eingestellt. Der Vorentwurf dient maßgeblich der Abstimmung zum Umfang und Detaillierungsgrad der Prüfung der Umweltbelange. Unter Berücksichtigung des Kenntnisstandes hat die Stadt Klütz den Umweltbericht bereits erstellt und stellt diesen für die Einholung der Stellungnahmen entsprechend zur Verfügung.

Die Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf den naturschutzrechtlichen Artenschutz werden im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag behandelt. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 31.2 mit der Bewertung der Umweltbelange wird als Anlage beigelegt.

2.5 Wesentliche Rechtsgrundlagen

Der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 31.3 der Stadt Klütz liegen folgende wesentliche Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch in der Fassung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- 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 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr.176).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 1990) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033).
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Dezember 2023 (GVOBl. MV S.934).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (BGBl. I S.2240).
- 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 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228).

2.6 Quellenverzeichnis

Fachgesetze

Die Fachgesetze sind unter dem Punkt 4.1 Fachgesetze dieses Umweltberichts aufgeführt, worauf hiermit verwiesen wird.

Fachpläne

Die Fachpläne sind unter dem Punkt 4.2 Fachpläne dieses Umweltberichts aufgeführt, worauf hiermit verwiesen wird.

Schutzgebiete und Schutzobjekte

Die Schutzgebiete und Schutzobjekte sind unter dem Punkt 4.3 Schutzgebiete und Schutzobjekte dieses Umweltberichts aufgeführt, worauf hiermit verwiesen wird.

Gutachten und sonstige Quellen

- Faunistische Bestandserfassung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) auf Grundlage einer Potentialabschätzung Beitrag zum Umweltbericht, Gutachterbüro Martin Bauer, Grevesmühlen
- Erschließungskonzept B-Plan Nr. 31.2 der Stadt Klütz für den Bereich „An der Bamburg“, Ingenieurbüro Möller, Grevesmühlen, Februar 2023
- Schalltechnische Untersuchung zum B-Plan Nr. 31.2 in der Stadt Klütz, Hoffmann -Leichter Ingenieurgesellschaft mbH, Berlin, 2. Februar 2024
- Verkehrstechnische Untersuchung zur Wohnerverweiterung Erschließung B-Plan Nr. 31.2 in der Stadt Klütz, Projektnummer: IV202322, Bericht V2.0, LOGOS Ingenieur- und Planungsgesellschaft mbH, Rostock, 12.05.2023
- Abwägungsunterlage zur Genehmigung zur Genehmigung eines Kreisverkehrsplatzes an der L03, Ingenieurbüro Möller GBR, Langer Steinschlag 7, 23936 Grevesmühlen, Mai 2015, ergänzt durch Erläuterungsbericht der Abwägungsunterlage vom März 2017, Ingenieurbüro Möller
- Verkehrsuntersuchung zur Anbindung der Bebauungspläne Nr. 31.1 und 31.2 der Stadt Klütz – Abwägungsunterlage, Logos, 01.11.2016, integriert in die Abwägungsunterlage Ingenieurbüro Möller

Literatur und Arbeitshilfen

- Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern, 3. erg., überarb. Aufl. – Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, Heft 2/2013.
- Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern (HzE) Neufassung 2018, Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt M-V, Schwerin.
- Riecken, U., Finck, P., Raths, U., Schröder, E. & Ssymank, A. (2006): Rote Liste der gefährdeten Biotoptypen Deutschlands. Zweite fortgeschriebene Fassung 2006. - Natursch. Biol. Vielf. 34, 318 S.
- Bewertung der Luftgütedaten des Jahres 2022, https://www.lung.mv-regierung.de/static/LUNG/Dateien/publikationen/luft/jb_2022.pdf
- Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (Vogelschutz-Richtlinie).
- Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie).

Geodaten und Karten

- LUNG – Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern, Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/ (Zugriff November 2024)

2.7 Wahl des Planverfahrens nach dem BauGB und Durchführung des Planverfahrens

Der Bebauungsplan Nr. 31.2 der Stadt Klütz wird nach Durchführung des Verfahrens zum Vorentwurf aufgrund der Regelung der straßenverkehrlichen Belange gegliedert und es wird gesondert für den südlichen Teil der Bebauungsplan Nr. 31.3 aufgestellt. Es wird auf das bisherige Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 31.2 Bezug genommen.

Der Bebauungsplan Nr. 31.2 der Stadt Klütz i.Z.m. der Aufstellung der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Klütz wird nach den Vorgaben des Baugesetzbuches im Regelverfahren aufgestellt. Die Aufstellung der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 31.2 der Stadt Klütz. Die Anforderungen an die vorbereitende Bauleitplanung ergeben sich aus der Beschlusslage über den B-Plan Nr. 31.2 der Stadt Klütz.

Nach § 8 Abs. 3 BauGB ist folgendes für die Planung zu beachten:

„Mit der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder auch Aufhebung eines Bebauungsplanes kann gleichzeitig auch der Flächennutzungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt werden (Parallelverfahren). Der Bebauungsplan kann vor dem Flächennutzungsplan bekannt gemacht werden, wenn nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen ist, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt sein wird.“

Ursprünglich war die Durchführung des Verfahrens ist nach § 13a BauGB als Verfahren der Innenentwicklung vorgesehen. Die Gemeinde gelangte zu der Einschätzung, dass die Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB gerechtfertigt war.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Ortslage und ermöglicht künftig die Fortsetzung der vorhandenen Wohnbebauung im Bereich zwischen den Straßen An der Bamburg, Güldenhorn, der Landesstraße L 03 und dem neuen Friedhof. Die Flächen wurden bisher teilweise als Kleingärten genutzt, liegen als Wiesenfläche brach oder sind durch Garagen bebaut. Die Wohnbebauung soll im Südosten der Stadt Klütz zum Abschluss gebracht werden.

Unter Berücksichtigung, dass mit dem Bebauungsplan im Rahmen der Vorentwurfsphase aufgrund der Variantenuntersuchung eine verkehrliche Anbindung an die Landesstraße zur Verbesserung des überörtlichen und des örtlichen Verkehrs vorgesehen ist, werden Flächen des Außenbereichs hinzugezogen. Der Kreisverkehr nimmt zu Teilen östlich des bisherigen Verlaufs der Landesstraße Flächen der Landwirtschaft ein. Die Flächen dehnen sich in den Außenbereich aus. Deshalb wird die Bauleitplanung im Regelverfahren nach den Anforderungen des BauGB sowohl für die Aufstellung der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes als auch für den B-Plan Nr. 31.2 durchgeführt.

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Die Berücksichtigung dieser Belange erfolgt im Rahmen einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind in einem Umweltbericht darzustellen, der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, bewertet und beschreibt.

Der Umweltbericht nach § 2a Nr. 2 BauGB bildet einen gesonderten Teil der Begründung. Die Gliederung des vorliegenden Umweltberichtes orientiert sich im Wesentlichen an den Vorgaben der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und §§ 2a und 4c BauGB.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, sowie eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB werden durch die Stadt Klütz durchgeführt. Weiterhin wird die Öffentlichkeit am Aufstellungsverfahren durch öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beteiligt. Die berührten Behörden werden über die Planungsabsicht unterrichtet und im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt. Nach Beteiligung der Behörden und TÖB mit dem Vorentwurf wurde die Teilung in den Bebauungsplan Nr. 31.2 und den Bebauungsplan Nr. 31.3 vorgenommen. Für den Bebauungsplan Nr. 31.3 wird das Verfahren fortgeführt.

Wird entsprechend des Fortschritts des Verfahrens ergänzt.

3. Gründe für die Aufstellung und allgemeine Grundlagen des Bebauungsplanes

Die Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes sind in dem bisherigen Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 31.2 dargestellt. Der Grund für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 31.3 liegt darin, umgehend das Planungsrecht für die Herstellung der Straße zu schaffen.

Die Planungsabsicht entspricht den übergeordneten Zielen der Raumordnung und Landesplanung. Die Vereinbarkeit wurde hergestellt. Die Vereinbarkeit mit den überörtlichen Programmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege ist gegeben. Zur Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan wird der Flächennutzungsplan geändert. Das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Rahmen der 11. Änderung durchgeführt.

Ein Landschaftsplan liegt nicht vor. Innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 31.2 hat sich die Stadt Klütz sehr umfassend mit den Schutzgebieten und Schutzobjekten auseinandergesetzt.

Zur städtebaulichen Bestandsaufnahme sind umfassende Ausführungen im Bebauungsplan Nr. 31.2 enthalten. Darauf wird im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 31.3 zurückgegriffen.

4. Planungsziele und Planungsalternativen

Mit Planungszielen und Planungsalternativen sowie dem städtebaulichen Konzept hat sich die Stadt Klütz sehr ausführlich im Bebauungsplan Nr. 31.2 beschäftigt. Darauf wird aufgebaut und an diesen Grundzügen hat sich nichts geändert. Es ist der beste Anbindepunkt an die Landesstraße gewählt worden, um zukünftig das leistungsfähige Verkehrsnetz zur Entlastung des Stadtgebietes der Stadt Klütz zu sichern. Es handelt sich hier um eine gesamtheitliche Entwicklungsabsicht, die zum einen zur Verbesserung für Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs im Zuge der Landesstraße beiträgt und zusätzlich Entlastungseffekte für den Verkehr in der Stadt Klütz bietet. Nähere Ausführungen finden sich hier unter der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 31.2 der Stadt Klütz.

5. Inhalt des Bebauungsplanes – Planfestsetzungen

Die Stadt Klütz regelt die zukünftigen Vorgaben mit dem Teil B-Text. Die textlichen Festsetzungen finden sich im Text-Teil B.

5.1 Bedingtes Baurecht – befristete Nutzung **(§ 9 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)**

- 5.1.1 Die festgesetzten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „Baustraße“ und „Baustraßennebenfläche“ dienen der Verkehrsführung während der Bauzeit des Kreisverkehrs. Mit der Verkehrsfreigabe des Kreisverkehrs tritt die Festsetzung der Baustraße und der Baustraßennebenfläche außer Kraft. Die Fläche ist innerhalb von 6 Monaten nach Verkehrsfreigabe des Kreisverkehrs aufzuheben und als Straßenbegleitgrün mit Baumanpflanzungen und als landwirtschaftliche Fläche herzurichten.

Begründung:

Die textliche Festsetzung sichert die temporäre Nutzung der Baustraße mit den zugehörigen Nebenflächen während der Phase der Bauzeit. Damit kann sichergestellt werden, dass eine Behelfsstraße in direkter Angrenzung an die geplante Baumaßnahme realisiert werden kann. Diese ist unter dem Gesichtspunkt des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (direkte Angrenzung an die Baumaßnahme) geeignet, die Sicherheit und Leichtigkeit der Verkehrsführung während der Bauzeit des Kreisverkehrs zu gewährleisten. Als alternative Streckenführung wären nur großräumige Umleitungen möglich, was gerade das vorhandene Verkehrsaufkommen in das Ostseebad Boltenhagen auf den Umleitungsstrecken verstärken würde. Nach der Fertigstellung des Kreisverkehrs erfolgt der zeitnahe Rückbau der Baustraße mit den zugehörigen Nebenflächen und die Realisierung der geplanten Baumanpflanzungen gemäß Anpflanzgebot. Die verbleibenden Flächen sind wieder für eine landschaftliche Nutzung herzurichten. Für Flächen des bedingten Baurechts bestehen Bauüberlassungsverträge, die auf diese befristete Nutzung abstellen.

Mit der Übernahme der aktualisierten technischen Planung (E-Mail vom 27.02.2026, Ingenieurbüro Möller, Grevesmühlen und mit dem Vermessungsbüro Schubert abgestimmter Lageplan) sind Überschreitungen im Randbereich des Bebauungsplanes Nr. 34 erkennbar. Die technische Planung für die Straßenanbindung der Landesstraße berührt auch Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 34. Hierbei handelt es sich um zum Straßenkörper gehörende Bankettflächen, die den getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 34, hier Abschirmgrün (AG), nicht entgegenstehen. Im Bereich der Schlossstraße befindet sich der Bankettbereich im Wurzelschutzbereich des Bebauungsplans Nr. 34 zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume. Diese Eingriffe wären im nachgelagerten Verfahren im Rahmen der Genehmigung der technischen Planung zu bewerten, da die Schlossstraße bereits im Bestand vorhanden ist und die Beeinträchtigungen bereits im Bestand bestehen. Im südlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 34 erfolgt die Anwendung der Straßenentwässerung in die vorhandenen Mulden und Gräben. Die bestehende Ableitungssituation soll beibehalten werden. Der Graben wird angepasst.

Die Anforderungen an die Bauleitplanung wurden mit dem beauftragten technischen Planungsbüro, Ingenieurbüro Möller, Grevesmühlen, laufend abgestimmt. Die ausstehenden Anforderungen im Zusammenhang mit der Vermessung im Friedhofsbereich sind ergänzend zu berücksichtigen.

5.2 Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und Bindungen für deren Erhaltung

5.2.1 Die Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen sind als kleinkronige Laubbäume einheimischer und standortgerechter Arten auszuführen. Es sind vorzugsweise (Festlegung mit dem Entwurf) als Hochstamm 3xv, mit einem Stammumfang von 16-18 cm anzupflanzen.

5.2.2 Die zum Erhalt festgesetzten Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Sollte es dennoch zu einem Abgang (natürlich) oder einer wesentlichen Beeinträchtigung (z.B. Wurzelschutzbereich) oder einer Rodung eines in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzten Baumes kommen, so gilt bezüglich der Ersatzpflanzung:

- bei geschützten Bäumen nach § 19 Naturschutzausführungsgesetz des Landes M-V (NatSchAG M-V) der Baumschutzkompensationserlass M-V
- bei geschützten Bäumen gemäß § 18 Naturschutzausführungsgesetz des Landes M-V (NatSchAG M-V) der Baumschutzkompensationserlass M-V
- bei geschützten Bäumen gemäß der städtischen Baumschutzsatzung die Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Klütz
- bei sonstigen Bäumen: Baumschutzkompensationserlass M-V.

Die Ersatzpflanzungen sind auf dem Grundstück des Eingriffs vorzunehmen und sind unverzüglich, d.h. spätestens in der nächsten Vegetationsperiode nach dem Eingriff vorzunehmen.

Begründung:

Innerhalb des Konzeptes werden für die Umbaumaßnahmen an der Landesstraße L03 24 Rodungen bzw. Umsetzungen von Alleebäumen erforderlich. Zusätzlich werden 5 Rodungen in der Schlossstraße erforderlich. Somit werden 29 straßenbegleitende Rodungen erforderlich.

Innerhalb des Gebietes werden 6 weitere Rodungen von Gehölzen auf Flächen für Einzelbäume erforderlich.

Für die Rodungen bzw. Umpflanzungen an der Landesstraße ist adäquater Ersatz zu schaffen.

Selbiges gilt für die Rodung von 6 Bäumen auf der Fläche südlich am Friedhof. Die Einzelbäume sind in dem Bereich adäquat anzupflanzen.

Bisherige Festsetzungen lassen straßenbegleitend die Neuanpflanzung von 27 Alleebäumen zu; davon 20 Alleebäume entlang der Landesstraße und weitere 7 Alleebäume entlang der Schlossstraße bzw. des zukünftigen Geh- und Radweges an der Schlossstraße.

6. Örtliche Bauvorschriften

Örtliche Bauvorschriften werden nicht geregelt.

7. Immissions- und Klimaschutz

Die Anforderungen an den Immissions- und Klimaschutz werden bezüglich der Auswirkungen maßgeblich im Bebauungsplan Nr. 31.2 betrachtet. Die Anforderungen, die sich aus der veränderten Straßensituation ergeben, werden dort geregelt und durch Festsetzungen abschließend behandelt.

8. Verkehrliche Erschließung

Die Ausführungen zur verkehrlichen Erschließung finden sich in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 31.2. Der Kreisverkehr trägt zu einem neuen Verkehrssystem und zu einer verbesserten Anbindung der Gebiete zwischen der Landesstraße und der Schlossstraße bei. Mit dem Kreisverkehr wird zudem eine Verbesserung für Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs erreicht.

9. Ver- und Entsorgung

Die Belange der Ver- und Entsorgung werden im Rahmen der technischen Planung für die Straße und die Aufrechterhaltung der Medien zur Ver- und Entsorgung geregelt. Detaillierte Bewertungen der Auswirkungen des Ver- und Entsorgungsnetzes erfolgen im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 31.2.

10. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 31.3 der Stadt Klütz beträgt ca. 1,77 ha. Die Flächennutzungen innerhalb des Geltungsbereiches gliedern sich wie folgt auf (Planungsstand: Beschlussvorlage Entwurf):

	Vornutzung	Folgenutzung
Verkehrsfläche	qm	qm
Straßenverkehrsfläche	10.013	11.088
Geh- und Radweg	1.125	1.125
Baustraße	1.600	entfällt
Baustraßenbereich	1.154	entfällt
Summe	13.892	12.213
Grünflächen	qm	qm
Öffentliche Grünflächen/ Straßenbegleitgrün	3.864	3.864
Summe	3.864	3.864
Flächen für Landwirtschaft	qm	qm
Landwirtschaft	entfällt	1.681
Summe	0,0	1.681
Gesamtflächen	qm	qm
Verkehrsflächen	13.892	12.213
Grünflächen	3.864	3.864
Flächen für Landwirtschaft	0	1.681
Summe	17.756	17.759
Geltungsbereich gemessen	17.748	17.748

q



Abb. 2: Plan Vornutzung

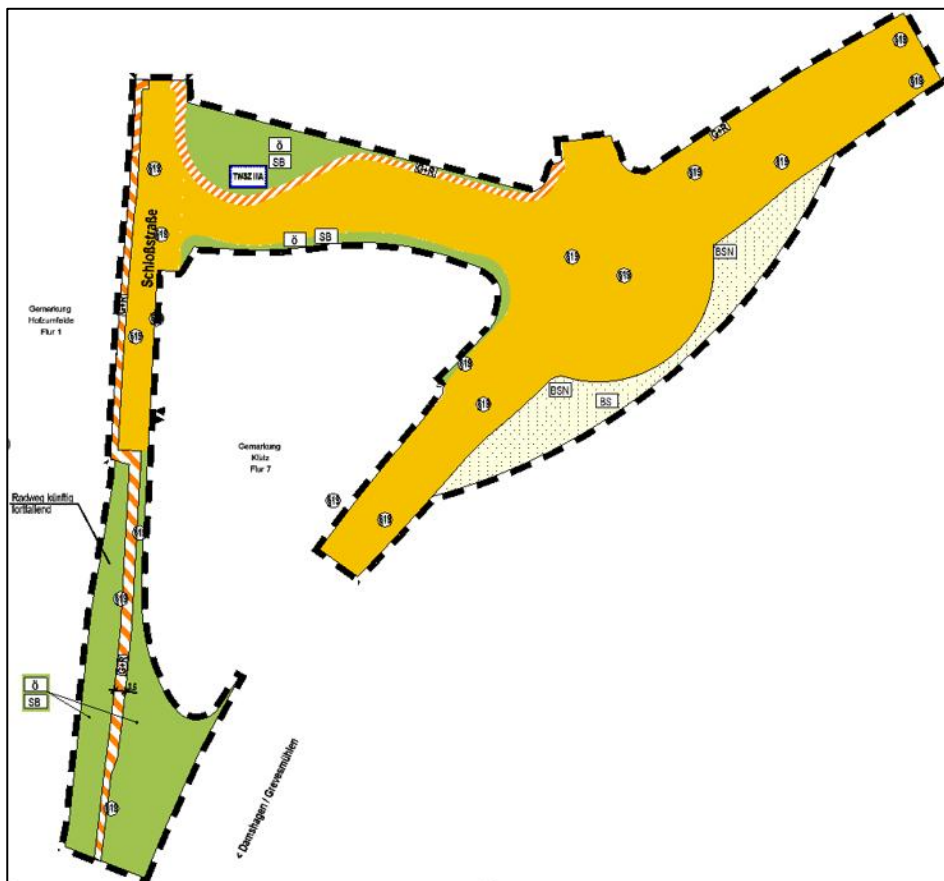


Abb. 3: Plan Nachnutzung

11. Nachrichtliche Übernahmen

11.1 Trinkwasserschutzzone

Der gesamte Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 31.3 liegt in der Trinkwasserschutzzone IIIA der Wasserfassung Klütz. Die bestehenden Verbote und Nutzungsbeschränkungen in der Trinkwasserschutzzone sind zu beachten ("Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes Klütz (Wasserschutzgebietsverordnung Klütz – WSGVO Klütz) vom 21. August 2009").

11.2 Gewässer II. Ordnung

Im Südwesten des Geltungsbereiches verläuft das Gewässer II. Ordnung Nr. 11:KI/2. Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich Durchlässe im Bereich der Landesstraße sowie der Schlossstraße. Gemäß § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist bei oberirdischen Gewässern zur Einhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktion, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Verminderung von Stoffeinträgen ein Gewässerrandstreifen von mindestens 5,00 m ab der Böschungsoberkante im Außenbereich einzuhalten. Entsprechende Informationen erfolgen durch die zuständige Behörde im Aufstellungsverfahren des vorliegenden Bebauungsplanes.

12. Hinweise ohne Normcharakter/ Empfehlungen

12.1 Bau-, Kunst- und Bodendenkmale

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet und innerhalb der planrelevanten Umgebung keine Bau- und Kunstdenkmale sowie keine Bodendenkmale bekannt.

Bei Bauarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden. 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 für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige bei der unteren Denkmalschutzbehörde.

12.2 Altlasten/ Altlastenverdachtsflächen

Erkenntnisse über Altlasten, altlastverdächtige Flächen bzw. schädlichen Bodenveränderungen i.S. des § 2 Abs. 3 des Bundes-Bodenschutzgesetzes liegen nach derzeitigem Kenntnisstand für das Plangebiet nicht vor. Es wird jedoch keine Gewähr für die Freiheit des Plangebietes von Altlasten oder schädlichen Bodenveränderungen übernommen.

Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Abs. 3 und 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes genannten Personen sind verpflichtet, konkrete Anhaltspunkte für Altlasten, altlastverdächtige Flächen bzw. schädliche Bodenveränderungen, unverzüglich dem Landrat des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständiger Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese

Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen und ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich auch für die Bauherren, die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen.

12.3 Munitionsfunde

Nach bisherigen Erfahrungen ist es nicht auszuschließen, dass Funde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei Tiefbauarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition gefunden werden, sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst ist zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei oder Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Wer Kampfmittel entdeckt, in Besitz hat oder Kenntnis von Lagerstellen derartiger Mittel erhält, ist nach § 5 Kampfmittelverordnung verpflichtet dies unverzüglich den örtlichen Ordnungsbehörden anzuzeigen.

Der Bauherr ist verpflichtet, Angaben zu vermuteten Kampfmitteln im Bereich der Baustelle sowie zu Ergebnissen von Erkundungs- und Beräumungsmaßnahmen zu machen.

Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) der in Rede stehenden Fläche sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V zu erhalten.

12.4 Bodenschutz

Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodenveränderungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderungen des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.

12.5 Artenschutzrechtliche Belange

Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen

Brutvögel

Um den Verbotstatbestand der Tötung gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden, ist der Abbruch der Gebäude und die Beräumung der Freiflächen im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum letzten Tag im Februar durchzuführen. Zum Schutz der Brutvögel, die in Gehölzen brüten, sind die Gehölze im Vorfeld der geplanten Abbrucharbeiten ebenfalls im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum letzten Tag im Februar zu entfernen. Über eine Ausnahme entscheidet die Untere Naturschutzbehörde.

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.

13. Wesentliche Auswirkungen der Planung

Die maßgebliche Bewertung der Auswirkungen der Planungsabsichten gesamtkonzeptionell ergibt sich aus dem Bebauungsplan Nr. 31.2. Mit diesem Bebauungsplan werden verbesserte Verkehrsverhältnisse und eine verbesserte Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs entlang der Landesstraße geschaffen. Zudem wird eine Entlastung der innerstädtischen Bereiche vorgenommen.

Erhebliche Auswirkungen auf Umweltbelange ergeben sich nicht. Eine abschließende Regelung erfolgt mit dem Bebauungsplan Nr. 31.2.

Teil 2 Prüfung der Umweltbelange - Umweltbericht

1. Kurzdarstellung der Inhalte

In Bezug auf die Bewertung der Umweltbelange wird maßgeblich auf den Umweltbericht des Bebauungsplanes Nr. 31.2 verwiesen. Die Ausgleichs- und Ersatzerfordernisse durch Baumrodung werden durch entsprechende Ersatzpflanzung geregelt.

Für den Standort ist insgesamt die Lage innerhalb der Trinkwasserschutzzone IIIA maßgeblich. Deshalb sollen die Verkehrsflächen entsprechend der technischen Planung mit undurchlässigen Belegen (Asphalt) ausgebildet werden, so dass keine weiteren Anforderungen innerhalb der Trinkwasserschutzzone IIIA zu beachten sind.

Erhebliche nachteilige Auswirkungen sind nicht zu befürchten.

Die gesamtheitliche Regelung zu Ausgleich und Ersatz erfolgt im Zusammenhang mit der Bilanzierung für den Bebauungsplan Nr. 31.2. Eine detaillierte Gliederung für den Bebauungsplan Nr. 31.3 wird nicht vorgenommen, siehe Begründung zum Bebauungsplan Nr. 31.2.

Teil 3 Ausfertigung

1. Beschluss über die Begründung

Die Begründung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 31.3 der Stadt Klütz für den Kreisverkehr südlich des Friedhofs mit Anbindung der Schlossstraße wurde in der Sitzung der Stadtvertretung am gebilligt.

Klütz, den 2026

(Siegel)

.....
Martin Kühl
Bürgermeister der Stadt Klütz

2. Arbeitsvermerke

Die Planungsabsichten für den Bebauungsplan Nr. 31.2 der Stadt Klütz, Vorentwurf werden der Dokumentation beigefügt. Im Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 31.2 der Stadt Klütz sind die maßgeblichen Darlegungen zu den gesamtheitlichen Auswirkungen auf die Umweltbelange enthalten.

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
mahnel@pbm-mahnel.de

SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 31.2 DER STADT KLÜTZ FÜR DEN BEREICH ZWISCHEN DER LANDESSTRAÙE UND DER BEBAUUNG AN DER BAMBURG

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. 3766) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. I S. 9). Es gilt die Planzoneneinteilung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

TEIL B - TEXT

- siehe Anlage -



NUTZUNGS-SCHABLONE

Teilgebiete mit Nr.	WA1 WA2	WA3, WA4 WA5, WA6	WA7	WA8	WA9 WA10 WA11
Art der Nutzung	Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO	Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO	Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO	Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO	Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO
Zahl der Vollgeschosse	III	III	III	I	keine Festsetzungen (nur St)
GRZ-Grenzflächen	0,30	0,40	0,40	0,30	keine Festsetzungen (nur St)
maximale Tiefhöhe	TH _{max} 3,80m	TH _{max} 7,50m	TH _{max} 7,50m	TH _{max} 7,50m	keine Festsetzungen (nur St)
maximale Firsthöhe	FH _{max} 9,50m	GH _{max} 10,00m	GH _{max} 10,00m	GH _{max} 10,00m	keine Festsetzungen (nur St)
maximale Gebäuhöhe	---	GH _{max} 10,00m	GH _{max} 10,00m	GH _{max} 9,50m	---

KARTENGRUNDLAGE

Von: 1988/1989/1990/1991/1992/1993/1994/1995/1996/1997/1998/1999/2000/2001/2002/2003/2004/2005/2006/2007/2008/2009/2010/2011/2012/2013/2014/2015/2016/2017/2018/2019/2020/2021/2022/2023/2024

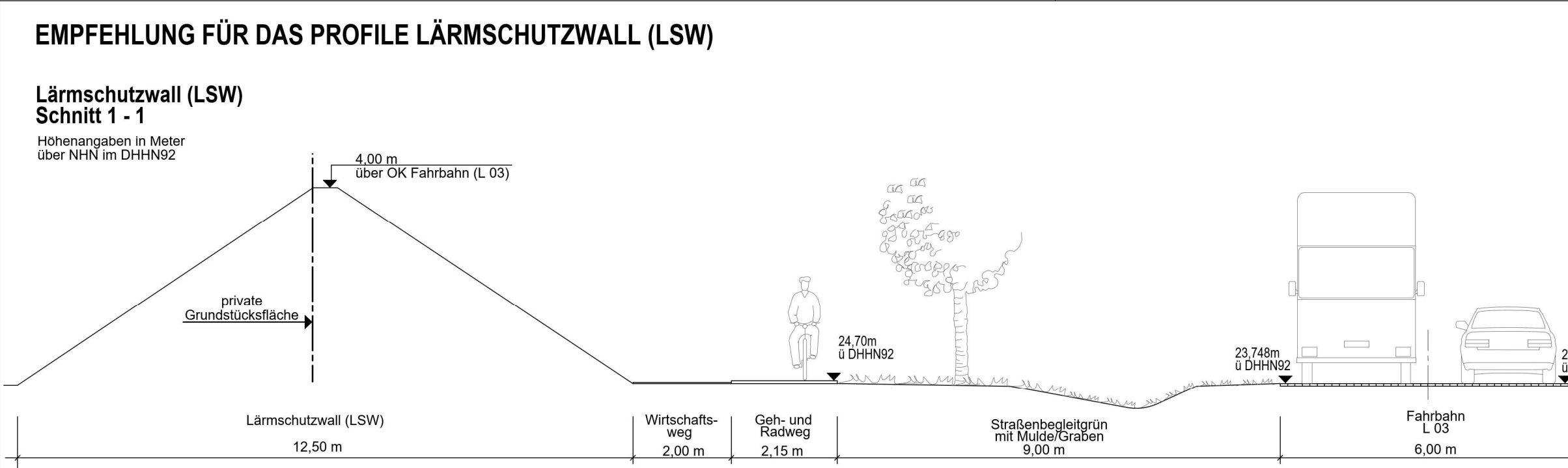
Datum: 2024-11-25 (gemäß 02.07.2021 und 25.10.2022)

Projektor: 213078002/HP18_Gesamtplan.dwg

Legende: ETRSS/UTM/33 Nordstrecke

Hinweise: Dieser Plan wurde digital erstellt. Die Veranlassung, Umkehrung der Orientierung liegt bei der Darstellung der Planblätter. Die Grenzen wurden aus ALIS (Lichtschraffur) und anderen Informationen übernommen. Eine Gewähr für die Legenauigkeit der Grenzen zur Topographie und zum Geländebestand kann nicht übernommen werden.

Grundlagen: Topographische Geländedaten vom 02.07.2021 und 25.10.2022 zum Vergleichszweck. Geodätische ALIS-Daten vom 07.07.2021 zum Vergleich für die Veranlassung der Landes-Verfahrensanweisung.



PLANZEICHNERKLÄRUNG

- ### I. FESTSETZUNGEN
- Planzeichen: Erläuterungen
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
 - WA: Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO) § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
 - MAB: Mischgebiete § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 - 20 BauNVO
 - GRZ 0,30** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
 - III** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
 - TH_{max} 3,80m** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
 - FH_{max} 9,50m** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
 - BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN** § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 22 und § 23 BauNVO
 - Offene Bauweise
 - nur Einzelhäuser zulässig
 - nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - nur Hausgruppen zulässig
 - Baugrenze
 - VERKEHRSFLÄCHEN** § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB § 9 Abs. 6 BauGB
 - Straßenverkehrsfläche
 - Straßengrenzlinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung
 - Verkehrsberuhigter Bereich - Mischverkehrsfläche
 - Verkehrsberuhigter Bereich - Wohnstraße
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
 - Einfahrt
 - FLÄCHEN FÜR VER- UND ENTSORGUNG** § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB § 9 Abs. 6 BauGB
 - Flächen für Ver- und Entsorgung
 - Regenwasserückhaltung
 - GRÜNFLÄCHEN** § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
 - Grünfläche
 - öffentliche Grünfläche
 - private Grünfläche
 - Spielfläche
 - Wiese
 - Schutzflanzung
 - Straßenbegleitgrün
 - WASSERFLÄCHEN** § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB § 9 Abs. 6 BauGB
 - Wasserfläche, Teich
 - FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN** § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB § 9 Abs. 6 BauGB
 - Flächen für Aufschüttungen
 - Zweckbestimmung: Aufschüttungsfläche
 - FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT** § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB § 9 Abs. 6 BauGB
 - Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne § 9 Abs. 6 BauGB des NatSchG-M-V, gesetzlich geschütztes Biotop nach § 20 NatSchG-M-V
 - ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN SOWIE BINDUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN** § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB § 9 Abs. 6 BauGB
 - Anpflanzgebot für Bäume
 - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
 - Erhaltunggebot für Bäume
 - Erhaltunggebot für Bäume, hier: Allee geschützt nach § 19 NatSchG-M-V
 - SONSTIGE PLANZEICHEN**
 - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Müll- / Müllbehälterstandplatz, St- / Stellplätze
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrohren (GFLR) zu belastende Flächen, zugestanden Havane (H)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugeländen, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 31.2 der Stadt Klütz
 - Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (WS - Wurzelschutzabstand, Korsettstraße + 1,50 m)

II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

- Anbauverbotzone, hier: 20,00 m § 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 31 Abs. 1 SOWG-M-V
- Umgrenzung von Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen, Trinkwasserschutzzone IIIA (TWSZ IIIA)

III. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

- Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer
- vorhandene Gebäude
- vorhandene Böschung / Gehölze / Einzelbaum
- vorhandener sonstiger Baum/Allee, geschützt nach § 19 NatSchG-M-V, außerhalb des Geltungsbereiches
- vorhandener Weg/Fahrspur
- Höhenangaben in Meter über NN im DHHN92
- Bemalung in Metern
- künftig entfallende Darstellung, z.B. Baum
- künftig entfallende Darstellung, z.B. Baum, bereits gerodet
- künftig entfallende Darstellung, z.B. Baum geschützt nach § 19 NatSchG-M-V
- künftig entfallende Darstellung, z.B. Gebäude
- künftig entfallende Darstellung, z.B. Radweg, Zufahrt
- Kennzeichnung der Baugelände mit lfd. Nr. in Aussicht genommene Grundstückstellung
- Schnitt / Schnittverlauf (Lärmschutzwall - LSW)
- Vermutlicher Verlauf von unterirdischen Leitungen, - Regenwasser
- 40 m Abstand zur Landesstraße - L 03
- geplantes Gebäude

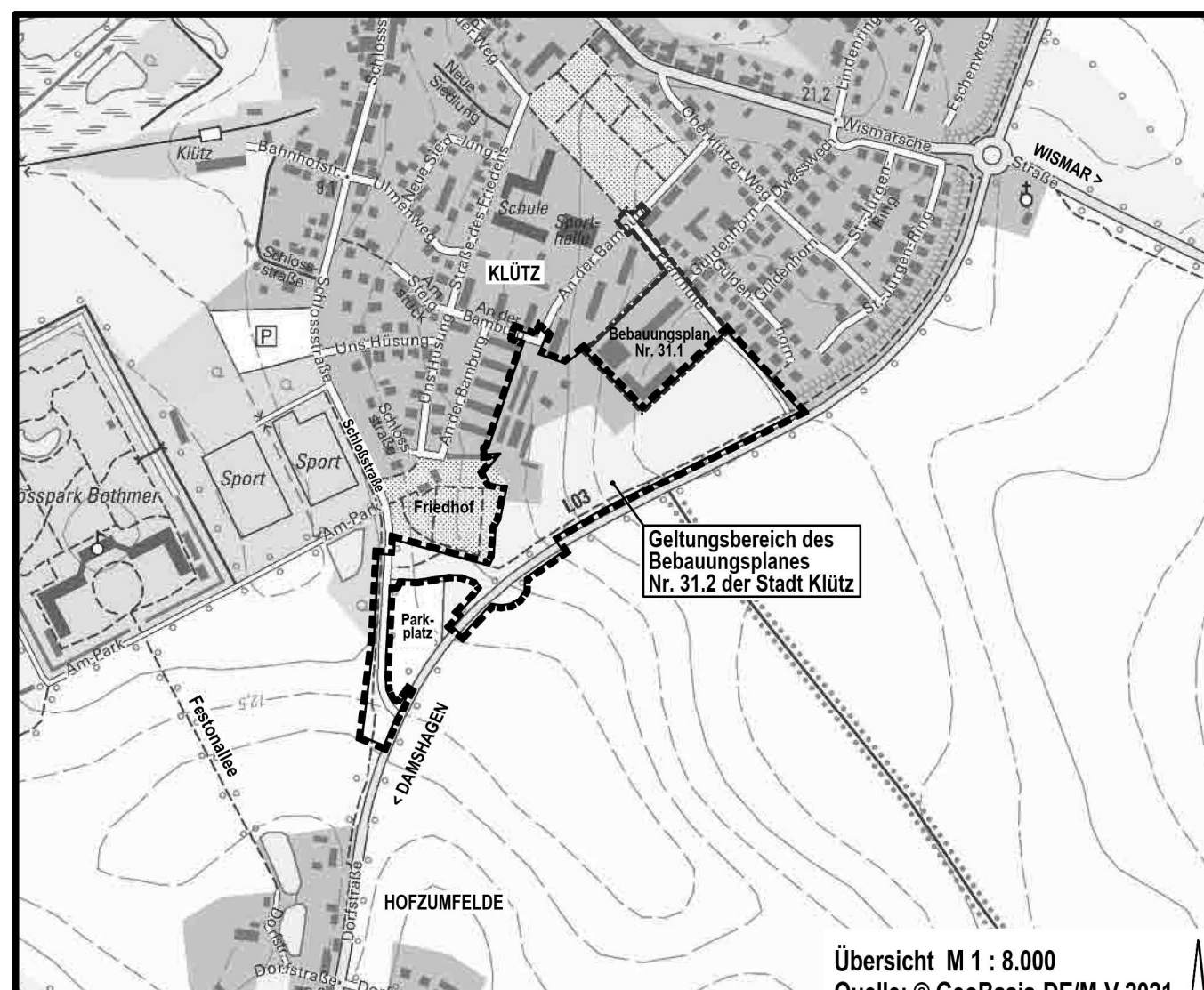
VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im erfolgt.
- Die Stadtvertretung hat am den Vorentwurf der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 31.2 genehmigt und zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange bestimmt.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan Nr. 31.2 ist vom bis einschließlich durch öffentliche Auslegung im Amt Klütz Winkel durchgeführt worden. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung ist durch Veröffentlichung im am örtlich bekanntgemacht worden.
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie die Nachbargemeinden wurden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom unterrichtet und zur Auslegung aufgefordert.
- Die Stadtvertretung hat am den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 31.2 mit Begründung genehmigt und zur Auslegung bestimmt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 31.2 sowie die zugehörige Begründung und die bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und Informationen haben in der Zeit vom bis einschließlich während der angegebenen Zeiten nach § 9 Abs. 2 BauGB im Amt Klütz Winkel öffentlich ausliegen. Der Inhalt der Bekanntmachung, der Entwurf der Satzung und der Begründung sowie die bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und Informationen konnten zusätzlich während der Auslegungsfrist auf den Internetseiten des Amtes Klütz Winkel sowie im Bau- und Planungsportal M-V eingesehen werden. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist hervorgebracht werden können und dass nicht innerhalb der öffentlichen Auslegungsfrist abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, sofern die Stadt deren Inhalt nicht kennt und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes nicht von Bedeutung ist, durch Veröffentlichung im am örtlich bekanntgemacht worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden von der Auslegung benachrichtigt. Klütz, den (Siegel) Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 31.2 am wird als richtig dargestellt beschönigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur großmaßstäblich durch die Liegenschaftskarte (ALKIS-Präsentationsausgabe) erfolgte. Regressansprüche können hieraus nicht abgeleitet werden. den (Stempel) Unterschrift
- Die Stadtvertretung hat die festgesetzten abgegebene Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden in ihrer Sitzung am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Klütz, den (Siegel) Bürgermeister
- Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 31.2, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften, wird hiermit ausgestellt. Klütz, den (Siegel) Bürgermeister
- Der Beschluss über die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 31.2 sowie die Internetadresse und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Öffnungszeiten für den Publikumsverkehr von allen an der Planung Interessierten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Veröffentlichung im am örtlich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Falligkeiten der Abwägung, eine Prüfung nach § 44 BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung für das Land M-V (KV M-V) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten. Klütz, den (Siegel) Bürgermeister

SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 31.2 FÜR DEN BEREICH ZWISCHEN DER LANDESSTRAÙE UND DER BEBAUUNG AN DER BAMBURG GEMÄÙ § 10 BauGB

Aufgrund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6), geändert, sowie Landesverordnung Mecklenburg-Vorpommern (L-BauO M-V) vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVBl. M-V, S. 1053) wird nach Beschlußfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Klütz vom folgenden Satzung über den Bebauungsplan Nr. 31.2 der Stadt Klütz, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften, erlassen.

SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 31.2 DER STADT KLÜTZ FÜR DEN BEREICH ZWISCHEN DER LANDESSTRAÙE UND DER BEBAUUNG AN DER BAMBURG



TEIL B – TEXT

ZUR SATZUNG DER STADT KLÜTZ ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN Nr. 31.2 FÜR DEN BEREICH ZWISCHEN DER LANDESSTRAßE UND DER BEBAUUNG AN DER BAMBURG

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 4 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

- 1.1 Zulässig sind:
- 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 festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
- Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen,
 - Nr. 4 Gartenbaubetriebe,
 - Nr. 5 Tankstellen,
- gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und deshalb nicht zulässig.
- 1.3 Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet sind Ferienwohnungen i. S. des § 13a BauNVO als Unterart der nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzung
- Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und deshalb nicht zulässig.
- 1.4 Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet können gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden:
- Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes, ausgenommen Ferienwohnungen i. S. des § 13a BauNVO
 - Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, ausgenommen Ferienwohnungen i. S. des § 13a BauNVO.
- 1.5 Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet 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 Klütz haben, nicht hingegen Zweit- bzw. Nebenwohnungen, zulässig.

2. GRÖÖE DER BAUGRUNDSTÜCKE (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

- 2.1 Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 dürfen die Baugrundstücke eine Mindestgröße von 500 m² nicht unterschreiten. Im Falle der Errichtung von Doppelhäusern können Grundstücksgrößen von 300 m² je Doppelhaushälfte zugelassen werden.
- 2.2 Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete WA 3, WA 4, WA 5, WA 6 dürfen die Baugrundstücke eine Mindestgröße von 1.000 m² nicht unterschreiten.

3. NEBENANLAGEN, GARAGEN UND STELLPLÄTZE (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12 und 14 BauNVO)

- 3.1 Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Garagen inklusive überdachte Stellplätze und Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Nebenanlagen, deren Grundfläche 2 m² und Höhe 1,2 m überschreitet sowie Garagen inklusive überdachte Stellplätze dürfen über die straßenseitige Baugrenze (bzw. deren geradliniger Verlängerungen bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen) des Hauptgebäudes zur Erschließungsstraße hin nicht hervortreten.
- 3.2 Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete WA 3, WA 4, WA 5 und WA 6 sind die Stellplätze nur innerhalb der Baugrenzen sowie der dafür festgesetzten Flächen gemäß Planzeichnung – Teil A zulässig. Die Errichtung von Garagen inkl. überdachten Stellplätzen ist hier ebenfalls zulässig.
- 3.3 Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes WA 7 sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Garagen inklusive überdachte Stellplätze und Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 3.4 Nebenanlagen, deren Grundfläche 2 m² und Höhe 1,2 m überschreitet sowie Garagen inklusive überdachte Stellplätze dürfen über die straßenseitige Baugrenze (bzw. deren geradliniger Verlängerungen bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen) des Hauptgebäudes zur Erschließungsstraße hin nicht hervortreten.

4. BESCHRÄNKUNG DER ZAHL DER WOHNUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

- 4.1 Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 2 und WA 8 sind maximal 2 Wohneinheiten je Einzelhaus zulässig. Für jede Wohneinheit ist ein Grundstücksanteil von mindestens 300 m² nachzuweisen.
- 4.2 Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 ist maximal 1 Wohneinheit je Doppelhaushälfte zulässig. Für die Wohneinheit ist ein Grundstücksanteil von mindestens 300 m² nachzuweisen.
- 4.3 Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete WA 3, WA 4, WA 5 und WA 6 sind je Wohnhaus maximal 5 Wohneinheiten zulässig. Für jede Wohneinheit ist ein Grundstücksanteil von mindestens 200 m² nachzuweisen.
- 4.4 Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes WA 7 ist maximal 1 Wohneinheit je Reihenhausscheibe zulässig.

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

- 5.1 Als unterer Bezugspunkt für die Höhenlage gilt die Höhe der Fahrbahnoberkante der zugehörigen Erschließungsstraße in der Mitte der straßenseitigen Gebäudefront. Die Höhenbezugspunkte sind in der Planzeichnung – Teil A (*Festsetzung im weiteren Verfahren*) 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.
- 5.2 Die konstruktive Sockelhöhe darf eine Höhe von 0,50 m über dem unteren Bezugspunkt nicht überschreiten. Das Maß der Sockelhöhe bezieht sich auf den vertikalen Abstand zwischen der Erdgeschossfußbodenoberkante (Fertigfußboden) und dem Bezugspunkt. Die Sockelhöhe ist der Schnittpunkt von Oberkante Erdgeschossfußboden (Fertigfußboden) und aufstrebendem Mauerwerk. Der Erdgeschossfußboden darf jedoch auch nicht unter dem Bezugspunkt liegen.
- 5.3 Der festgesetzte Erdgeschoss-Fußboden (Fertigfußboden) dient als Bezugshöhe für die Festsetzung der oberen Bezugspunkte.
- 5.4 Der obere Bezugspunkt der Traufhöhe ist das Maß zwischen der Oberkante Erdgeschossfußboden (Fertigfußboden) und dem Schnittpunkt der Außenseite der Außenwand mit der Dachaußenhaut bezeichnet. Maßgebend ist das eingedeckte Dach.
- 5.5 Der obere Bezugspunkt der Firsthöhe ist das Maß zwischen der Oberkante Erdgeschossfußboden (Fertigfußboden) und dem obersten Abschluss der Dachhaut (First), also dem Schnittpunkt der Dachaußenhautflächen. Maßgebend ist das eingedeckte Dach.
- 5.6 Der obere Bezugspunkt der Gebäudehöhe ist das Maß zwischen der Oberkante Erdgeschossfußboden (Fertigfußboden) und dem höchsten Punkt des Gebäudes. Die Gebäudehöhe ist der höchste Punkt des Gebäudes (Attika bzw. Schnittpunkt der äußeren Dachhaut mit der Außenkante der Außenwand. Maßgebend ist das eingedeckte Dach.

6. VERKEHRSFLÄCHEN

Für jedes Baugrundstück ist maximal eine Zufahrt zu den öffentlichen Verkehrsflächen zulässig. Die Breite der Zufahrten von der den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Grundstücksgrenze zu den Stellplätzen, Garagen oder überdachten Stellplätzen darf eine Breite von 3,0 m nicht überschreiten.

7. FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

- 7.1 Aufschüttungen oder Abgrabungen innerhalb der festgesetzten Baugebiete sind nur zur Angleichung des natürlichen Geländes an die Straßenverkehrsfläche und zur Gartengestaltung zulässig.
- 7.2 Aufschüttungen oder Abgrabungen innerhalb der festgesetzten Baugebiete sind bis zu einer Höhe oder Tiefe von maximal 0,50 m in Bezug auf die gewachsene Geländeoberfläche zulässig. Sie sind durch Böschungen oder Stützmauern abzufangen. Die Stützmauern sind bis zu einer Höhe von maximal 0,50 m (oberhalb des Geländes) zulässig.

7.3 Aufschüttungen oder Abgrabungen sind innerhalb der festgesetzten Baugebiete innerhalb eines 3,00 m breiten Streifens entlang der Geltungsbereichsgrenze unzulässig.

8. FLÄCHEN FÜR VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES SOWIE DIE ZUM SCHUTZ VOR SOLCHEN EINWIRKUNGEN ODER ZUR VERMEIDUNG ODER MINDERUNG SOLCHER EINWIRKUNGEN ZU TREFFENDEN BAULICHEN UND SONSTIGEN TECHNISCHEN VORKEHRUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

8.1 Aktive Schallschutzmaßnahmen

8.1.1 Zum Schutz vor Verkehrslärm ist auf der Fläche entlang der Landesstraße L03 ein mindestens 4 m hoher Lärmschutzwall (gemessen über der nächstgelegenen festgesetzten Höhe der Fahrbahnoberkante der L03) mit einem maximalen Abstand der Schirmkante zur Fahrbahnmitte von 22 m zu errichten.

8.2 Passive Schallschutzmaßnahmen

8.2.1 Zum Schutz vor Straßenverkehrslärm von der L03 müssen bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen der Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein bewertetes Bau-Schalldämm-Maß ($R'_{w,ges}$) aufweisen, das nach folgender Gleichung DIN 4109-1: 2018-01 zu ermitteln ist:

$$R'_{w,ges} = L_A - K_{Raumart}$$

mit L_A = maßgeblicher Außenlärmpegel

mit $K_{Raumart}$ = 25 dB für Bettenräume in Krankenstationen und Sanatorien,
= 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches,
= 35 dB für Büroräume und Ähnliches.

Die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels L_A erfolgt hierbei entsprechend Abschnitt 4.4.5.3 gemäß DIN 4109-2: 2018-01.

Der Nachweis der Erfüllung der Anforderungen ist im Baugenehmigungsverfahren bzw. im Genehmigungsfreistellungsverfahren zu erbringen. Dabei sind im Schallschutznachweis insbesondere die nach DIN 4109-2: 2018-01 geforderten Sicherheitsbeiwerte zwingend zu beachten.

Die zugrunde zu legenden maßgeblichen Außenlärmpegel (L_A) ergeben sich aus den Nebenzeichnungen 1 und 2 und sind aus den ermittelten Beurteilungspegeln des Schallgutachtens vom 02.02.2024 abzuleiten, welches Bestandteil der Satzungsunterlagen ist. Die zugrunde liegenden maßgeblichen Außenlärmpegel (L_A) sind in den Nebenzeichnungen 1 und 2, als Bestandteil der Satzung (Teil B), dargestellt.

Von diesen Werten kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass die im Schallgutachten zugrunde gelegten Ausgangsdaten nicht mehr zutreffen.



Karte 1: Erforderliches gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß gemäß DIN 4109 | Aufenthaltsräume in Wohnungen u. Ä in 5 m Höhe über Gelände | ohne Lärmschutzmaßnahmen



Karte 2: Erforderliches gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß gemäß DIN 4109 | Aufenthaltsräume in Wohnungen u. Ä in 8 m Höhe über Gelände | ohne Lärmschutzmaßnahmen

II. GRÜNFLÄCHEN, PFLANZUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT, ANPFLANZUNGS- UND ERHALTUNGSgebOTE (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 20, Nr. 25 BauGB)

1. MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 1.1 Die Flächen für Zufahrten, Stellplätze und Wege sind in den Baugebieten in wasserdurchlässiger Bauweise (Schotterrasen, wassergebundene Decken, Rasengittersteine oder Pflaster mit hohem Fugenanteil) zu errichten. Die Durchlässigkeit der Flächen muss mindestens 30% betragen.
- 1.2 Die nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Nutzung benötigt werden, als Vegetationsflächen anzulegen, gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Flächenhafte Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder Steinbeete sind unzulässig.
- 1.3 *Ergänzung von notwendigen Maßnahmen in Bezug auf den Artenschutz erfolgt mit dem Entwurf nach Vorlage des Artenschutzgutachtens.*

2. FESTSETZUNGEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND BINDUNGEN FÜR DEREN ERHALTUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- 2.1 Die Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen sind als kleinkronige Laubbäume einheimischer und standortgerechter Arten auszuführen. Es sind vorzugsweise (*Festlegung mit dem Entwurf*) als Hochstamm 3xv, mit einem Stammumfang von 16-18 cm anzupflanzen.
- 2.2 In den Baugebieten ist je angefangene 600 m² Baugrundstücksfläche mindestens
- 1 standortgerechter Laubbaum der Pflanzqualität Hochstamm, StU 12/14 cm, 3xv, DB als Mindestpflanzqualität
 - oder 1 Obstbaum der Pflanzqualität Niederstamm/ Halbstamm, StU 6 cm, 2 xv, ohne Ballen als Mindestqualität
- zu pflanzen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
- 2.3 Zur Eingrünung des Plangebietes ist innerhalb der festgesetzten Anpflanzflächen eine einreihige, standortheimische Laubholzhecke anzupflanzen. Die Pflanzabstände innerhalb der Reihe betragen maximal 1 m.
- 2.4 Die zum Erhalt festgesetzten Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Sollte es dennoch zu einem Abgang (natürlich) oder einer wesentlichen Beeinträchtigung (z.B. Wurzelschutzbereich) oder einer Rodung eines in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzten Baumes kommen, so gilt bezüglich der Ersatzpflanzung:
- bei geschützten Bäumen gemäß § 18 Naturschutzausführungsgesetz des Landes M-V: Baumschutzkompensationserlass M-V
 - bei geschützten Bäumen gemäß der gemeindlichen Baumschutzsatzung: Baumschutzsatzung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen.
 - bei sonstigen Bäumen: Baumschutzkompensationserlass M-V.

Die Ersatzpflanzungen sind auf dem Grundstück des Eingriffs vorzunehmen und sind unverzüglich, d.h. spätestens in der nächsten Vegetationsperiode nach dem Eingriff vorzunehmen.

- 2.5 Sollte nach den vorgenannten Vorschriften (gemäß Ziffer I. 7.1) keine Ausgleichspflanzung erforderlich sein, ist eine Ausgleichspflanzung im Verhältnis 1:1 vorzunehmen. Für die Ausgleichspflanzung ist ein heimischer und standortgerechter Laubbaum zu verwenden.

III. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 86 LBauO M-V)

Durch den Bebauungsplan wird auf Grundlage von § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit §§ 84 und 86 LBauO M-V folgende örtliche Bauvorschrift erlassen.

1. DÄCHER

- Zulässige Dachformen:
 - WA 1 und WA 2 (EFH/ DH): Walmdächer, Satteldächer, Pultdächer
 - WA 3 bis WA 6: (MFH): Walmdächer, Satteldächer, Pultdächer oder Flachdächer; bei Flachdächern ist das oberste Geschoss als Staffelgeschoss auszubilden.
 - WA 7 (RH): Satteldächer, Pultdächer,
 - WA 8 (Bestands-EFH): Walmdächer, Satteldächer
 - WA 9, 10, 11: keine Festsetzung erforderlich.
- Zulässige Dachneigungen:
 - keine Festsetzung, die Begrenzung erfolgt durch die Festsetzungen der Traufhöhe, Firsthöhe, Gebäudehöhe,
- Dacheindeckung:
 - Harteindeckung im roten Farbspektrum,
 - Gründächer,
 - Bedachungen aus Metall,
 - Keine edelengobierten oder glasierten Dacheindeckungen,
 - Die Zulässigkeit von Solaranlagen bleibt hiervon unberührt.
- Dachüberstände:
 - Der Dachüberstand darf traufseitig maximal 0,50 m und giebelseitig maximal 0,50 m betragen.
- Dacheindeckungen für Garagen und Nebengebäude
- Dächer sind mit roter Harteindeckung oder als Gründächer oder als Bedachungen aus Metall oder als bituminöse Dächer herzustellen.

2. AUßENWÄNDE

- 2.1 Im Baugebiet sind für die Gestaltung der Außenwände Verblendmauerwerk, geputzte Wandflächen und Holz oder deren Kombination zulässig. Für die Gestaltung der Außenwände im Baugebiet ist Holz nur für untergeordnete Teilflächen mit einem Anteil von 20 % der Gesamtaußenfläche zulässig. Fachwerkgebäude sind zulässig. Die Anforderungen an feuerbeständige, hochfeuerhemmende oder feuerhemmende Umfassungen zu erfüllen.

Geputzte Fassaden sind im

- roten und
- pastellfarbenen (ocker, beige, creme) Farbspektrum zulässig.

Ziegelsichtige Fassaden sind

- im gelben bis roten Farbspektrum zulässig.

Fassaden mit Ziegeloberflächen sind als geschlämmte Flächen

- im roten und
- im pastellfarbenen (ocker, beige, creme) Farbspektrum zulässig.

2.2 Untergeordnete Bauteile sind auch in anderen Baustoffen, wie z.B. Metall, Naturstein zulässig.

2.3 Nicht zulässig sind hochglänzende Baustoffe, wie Edelstahl, emaillierte Elemente einschließlich Fliesen, Verkleidungen aus Faserzement, Kunststoff und Blech.

2.4 Anbauten, Wintergärten und Garagen sind neben den zulässigen Fassaden gemäß 2.1 auch als Holzfassade und als dunkle Metallkonstruktion zulässig.

3. EINFRIEDUNGEN

3.1 Als Einfriedungen entlang der den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Grundstücksgrenzen sind Hecken aus standortgerechten Laubgehölzen zu pflanzen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Zusätzliche Zäune, die auf der straßenabgewandten Seite in einem Mindestabstand von 0,50 m zur Straßenbegrenzungslinie anzuordnen sind, dürfen eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten und die Hecke nicht überragen. Diese Zäune sind nur in durchsichtiger Ausführung zulässig. Als Bezugspunkt für Höhenangaben gilt die Oberfläche der nächstgelegenen Verkehrsfläche.

3.2 Türen und Tore in den Zäunen inklusive Pfeiler sind aus Holz oder Metall zulässig. Darüber hinaus sind Pfeiler zur Befestigung der Türen und Tore oder zur Aufnahme von Briefkästen, Klingeln, Sprechanlagen u. ä. in der Gestaltung des Hauptgebäudes oder Beton zulässig.

3.3 Einfriedungen der Stellplätze sind nur als Hecke aus standortheimischen Laubgehölzen zulässig.

4. ABFALLBEHÄLTER

Abfallbehälter im Vorgartenbereich (zwischen öffentlicher Straße und straßenseitiger Gebäudeflucht) sind zur Verkehrsfläche durch berankte Pergolen oder geschnittene Hecken einzugrünen.

5. WERBEANLAGEN

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Fremdwerbung ist unzulässig. Selbstleuchtende Werbeanlagen oder solche mit wechselndem Licht und flimmernde Werbeanlagen sind unzulässig. Zulässig sind angestrahlte Werbeanlagen. Das Anbringen von Automaten ist an den Fassaden der Gebäude unzulässig.

6. ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen II.1 bis II.5 verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V und kann mit Bußgeld geahndet werden.

IV. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. ANBAUVERBOTSZONE i.V.m. DER LANDESSTRAßE

Außerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrt dürfen an Landesstraßen (hier L 03) bauliche Anlagen i. S. der Landesbauordnung M-V in einer Entfernung bis zu 20 m, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden (§ 31 Abs. 1 StrWG M-V).

2. TRINKWASSERSCHUTZZONE

Der gesamte Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 31.2 liegt in der Trinkwasserschutzzone IIIA der Wasserfassung Klütz. Die bestehenden Verbote und Nutzungsbeschränkungen in der Trinkwasserschutzzone sind zu beachten ("Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes Klütz (Wasserschutzgebietsverordnung Klütz – WSGVO Klütz) vom 21. August 2009").

3. GEWÄSSER II. ORDNUNG

Im Südwesten des Geltungsbereiches verläuft das Gewässer II. Ordnung Nr. 11:KI/2. Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich Durchlässe im Bereich der Landesstraße sowie der Schloßstraße. Gemäß § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist bei oberirdischen Gewässern zur Einhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktion, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Verminderung von Stoffeinträgen ein Gewässerrandstreifen von mindestens 5,00 m ab der Böschungsoberkante im Außenbereich einzuhalten. Entsprechende Informationen erfolgen durch die zuständige Behörde im Aufstellungsverfahren des vorliegenden Bebauungsplanes.

4. FESTPUNKTE DES GEODÄTISCHEN FESTPUNKTNETZES

Ob sich innerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes und seiner planrelevanten Umgebung Festpunkte des geodätischen Festpunktnetzes befinden, ist im laufenden Aufstellungsverfahren des vorliegenden Bebauungsplanes zu ermitteln.

V. HINWEISE

1. BAU-, KUNST- UND BODENDENKMALE

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet und innerhalb der planrelevanten Umgebung keine Bau- und Kunstdenkmale sowie keine Bodendenkmale bekannt.

Bei Bauarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden. 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 für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige bei der unteren Denkmalschutzbehörde.

2. ALTLASTEN/ ALTLASTENVERDACHTSFLÄCHEN

Erkenntnisse über Altlasten, altlastverdächtige Flächen bzw. schädlichen Bodenveränderungen i.S. des § 2 Abs. 3 des Bundes-Bodenschutzgesetzes liegen nach derzeitigem Kenntnisstand für das Plangebiet nicht vor. Es wird jedoch keine Gewähr für die Freiheit des Plangebietes von Altlasten oder schädlichen Bodenveränderungen übernommen.

Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Abs. 3 und 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes genannten Personen sind verpflichtet, konkrete Anhaltspunkte für Altlasten, altlastverdächtige Flächen bzw. schädliche Bodenveränderungen, unverzüglich dem Landrat des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständiger Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen und ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich auch für die Bauherren, die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen.

3. MUNITIONSFUNDE

Nach bisherigen Erfahrungen ist es nicht auszuschließen, dass Funde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei Tiefbauarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition gefunden werden, sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst ist zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei oder Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Wer Kampfmittel entdeckt, in Besitz hat oder Kenntnis von Lagerstellen derartiger Mittel erhält, ist nach § 5 Kampfmittelverordnung verpflichtet dies unverzüglich den örtlichen Ordnungsbehörden anzuzeigen.

Der Bauherr ist verpflichtet, Angaben zu vermuteten Kampfmitteln im Bereich der Baustelle sowie zu Ergebnissen von Erkundungs- und Beräumungsmaßnahmen zu machen.

Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) der in Rede stehenden Fläche sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V zu erhalten.

4. BODENSCHUTZ

4.1 Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodenveränderungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderungen des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.

4.2 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.

5. ARTENSCHUTZRECHTLICHE BELANGE

Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen

Brutvögel

Um den Verbotstatbestand der Tötung gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden, ist der Abbruch der Gebäude und die Beräumung der Freiflächen im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum letzten Tag im Februar durchzuführen. Zum Schutz der Brutvögel, die in Gehölzen brüten, sind die Gehölze im Vorfeld der geplanten Abbrucharbeiten ebenfalls im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum letzten Tag im Februar zu entfernen. Über eine Ausnahme entscheidet die Untere Naturschutzbehörde.

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.

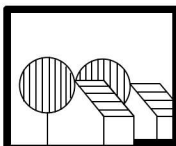
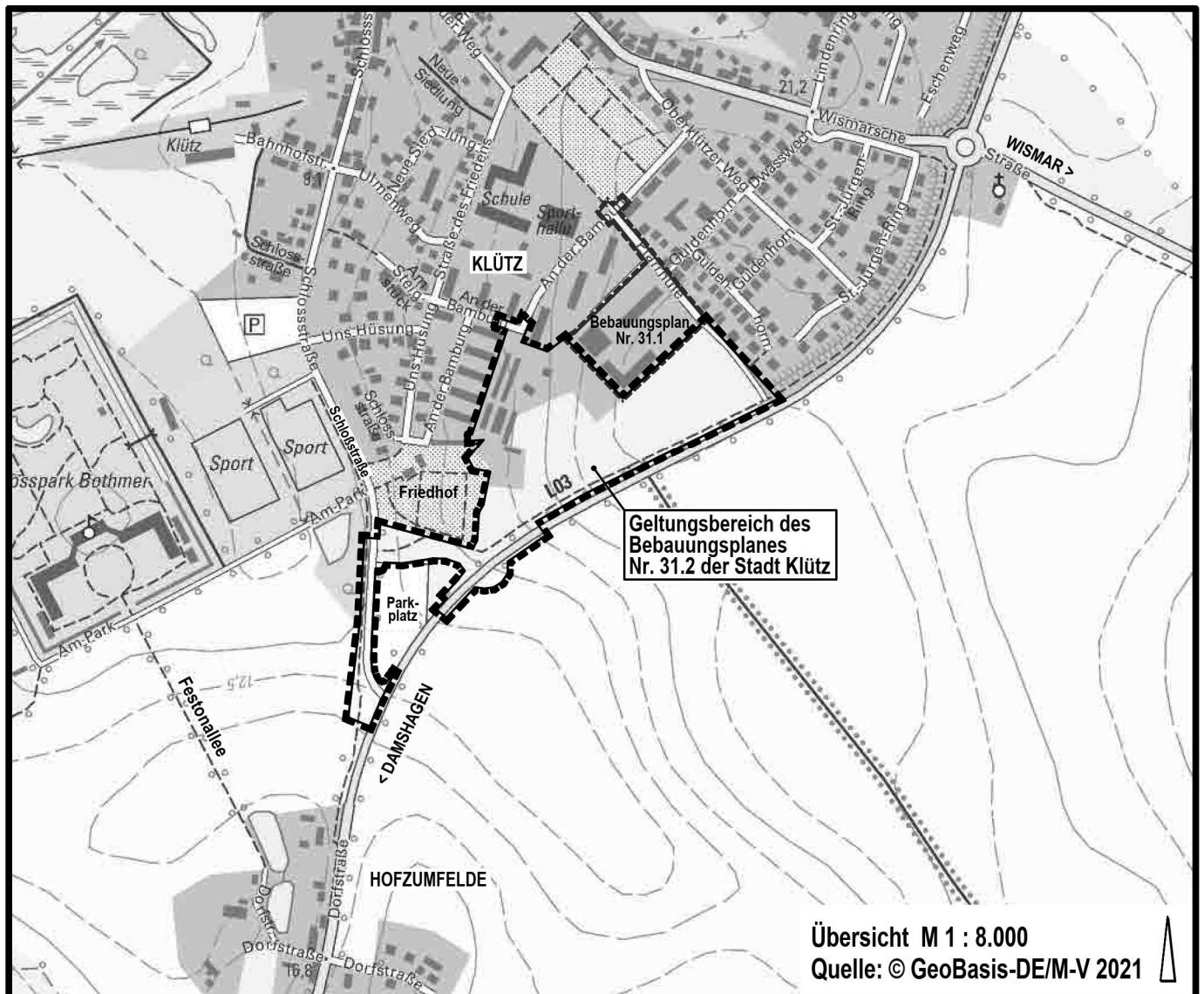
6. DIN-VORSCHRIFTEN

Die der Planung zugrundeliegenden DIN-Vorschriften DIN 4109-1: 2018-01 Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen, 01/2018 und die DIN 4109-2:2018-01 „Schallschutz im Hochbau Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“ können im Amt Klützer Winkel, Bauamt, Schloßstraße 1, 23948 Klütz, eingesehen werden. Die DIN-Normen können zudem kostenpflichtig bei der Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin, bezogen werden.

BEGRÜNDUNG

ZUR SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 31.2 DER STADT KLÜTZ

FÜR DEN BEREICH ZWISCHEN DER LANDESSTRAÙE
UND DER BEBAUUNG AN DER BAMBURG



Planungsbüro Mahnel

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

Planungsstand: 25. November 2024

VORENTWURF

BEGRÜNDUNG

zur Satzung der Stadt Klütz über den Bebauungsplan Nr. 31.2 für den Bereich zwischen der Landesstraße und der Bebauung an der Bamburg

INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
Teil 1	7
Städtebaulicher Teil	
1. Bedeutung und landfristiges Planungskonzept der Stadt Klütz	7
1.1 Bedeutung der Stadt Klütz	7
1.2 Anlass und Aufgabenstellung	8
1.3 Städtebauliches Gesamtkonzept der Stadt Klütz	8
1.4 Städtebauliches Konzept für das Plangebiet	10
2. Allgemeines	11
2.1 Abgrenzung des Plangeltungsbereiches	11
2.2 Kartengrundlage	12
2.3 Bestandteile des Bebauungsplanes	12
2.4 Wesentliche Rechtsgrundlagen	13
2.5 Quellenverzeichnis	13
2.6 Wahl des Planverfahrens nach dem BauGB und Durchführung des Planverfahrens	15
3. Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes	16
4. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen	16
4.1 Landesraumentwicklungsprogramm M-V	16
4.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg	18
4.3 Gutachterliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern	21
4.4 Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg	21
4.5 Flächennutzungsplan	23
4.6 Landschaftsplan	24
4.7 Schutzgebiet-Schutzobjekte	24
5. Städtebauliche Bestandsaufnahme	25
5.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation	25
5.2 Städtebaulicher Bestand	26
5.3 Erschließung	26
5.4 Naturräumlicher Bestand	27
5.5 Eigentumsverhältnisse	27

5.6	Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzflächen und Waldflächen	27
5.7	Sonstiges	27
6.	Planungsziele und Planungsalternativen	28
6.1	Planungsziele	28
6.2	Planungsalternativen	30
6.3	Städtebauliches Konzept	31
7.	Inhalt des Bebauungsplanes – Planfestsetzungen	32
7.1	Art der baulichen Nutzung	32
7.2	Größe der Baugrundstücke	32
7.3	Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze	32
7.4	Beschränkung der Zahl der Wohnungen	32
7.5	Höhenlage	33
7.6	Verkehrsflächen	33
7.7	Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen	33
7.8	Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen	33
8.	Örtliche Bauvorschriften	33
9.	Grünflächen, Pflanzungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Anpflanzungs- und Erhaltungsgebote	34
10.	Immissions- und Klimaschutz	35
10.1	Verkehrstechnische Untersuchung	35
10.2	Immissionsschutz – Lärm	41
10.3	Immissionsschutz – Gerüche	43
10.4	Klimaschutz	43
11.	Verkehrliche Erschließung	44
12.	Ver- und Entsorgung	48
12.1	Wasserversorgung	48
12.2	Abwasserbeseitigung	49
12.3	Oberflächenwasserbeseitigung	49
12.4	Brandschutz/ Löschwasser	50
12.5	Energieversorgung	50
12.6	Telekommunikation	50
12.7	Abfallentsorgung	51
13.	Flächenbilanz	52
14.	Nachrichtliche Übernahmen	54
14.1	Anbauverbotszone i.V.m. der Landesstraße	54

14.2	Trinkwasserschutzzone	54
14.3	Gewässer II. Ordnung	55
14.4	Festpunkte des geodätischen Festpunktnetzes	55
15.	Hinweise ohne Normcharakter/ Empfehlungen	55
15.1	Bau-, Kunst- und Bodendenkmale	55
15.2	Altlasten/ Altlastenverdachtsflächen	55
15.3	Munitionsfunde	56
15.4	Bodenschutz	56
15.5	Artenschutzrechtliche Belange	56
15.6	DIN-Vorschriften	57
16.	Wesentliche Auswirkungen der Planung	57
16.1	Auswirkungen auf die Siedlungsentwicklung	57
16.2	Auswirkungen auf die Wirtschaft/ Bevölkerung	57
16.3	Auswirkungen auf ausgeübte und zulässige Nutzungen	57
16.4	Auswirkungen auf die Belange der Kinder und Jugendlichen sowie Senioren/ Wohnfolgebedarfe	57
16.5	Verkehrliche Auswirkungen	57
16.6	Auswirkungen auf die Umwelt	57
16.7	Kosten	60
TEIL 2	Prüfung der Umweltbelange - Umweltbericht	61
1.	Anlass und Aufgabenstellung	61
2.	Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes	61
3.	Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden	62
4.	Umweltziele der vorliegenden Fachgesetze und Fachpläne	62
4.1	Fachgesetze	63
4.2	Fachpläne	65
4.2.1	Landesraumentwicklungsprogramm	65
4.2.2	Regionales Raumentwicklungsprogramm	65
4.2.3	Gutachtliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern	65
4.2.4	Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg	66
4.2.5	Flächennutzungsplan	66
4.2.6	Landschaftsplan	67
4.3	Schutzgebiete und Schutzobjekte	67
5.	Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung	72
6.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	72
6.1	Abgrenzung des Untersuchungsrahmens	72
6.2	Bewertungsmethodik	73
6.3	Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes (Basisszenario)	74
6.3.1	Schutzgut Tiere	74

6.3.2	Schutzgut Pflanzen und biologische Vielfalt	77
6.3.3	Schutzgut Fläche	78
6.3.4	Schutzgut Boden	78
6.3.5	Schutzgut Wasser	79
6.3.6	Schutzgut Luft und Schutzgut Klima	80
6.3.7	Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Klima, Luft	80
6.3.8	Schutzgut Landschaft/ Landschaftsbild	82
6.3.9	Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	82
6.3.10	Kulturgüter und sonstige Sachgüter	83
6.4	Prognose und Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	83
6.5	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	84
6.5.1	Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt	84
6.5.2	Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche	85
6.5.3	Auswirkungen auf das Schutzgut Boden	87
6.5.4	Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser	88
6.5.5	Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Schutzgut Klima	89
6.5.6	Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete	89
6.5.7	Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft/ Landschaftsbild	90
6.5.8	Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	91
6.5.9	Auswirkungen auf die Kulturgüter und sonstige Sachgüter	93
6.5.10	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	93
6.5.11	Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern	94
6.5.12	Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie	94
6.5.13	Darstellung von Landschaftsplänen sowie sonstigen Plänen insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes	94
6.5.14	Einhaltung der bestmöglichen Luftqualität	94
6.5.15	Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen zu erwarten sind	94
6.5.16	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt	95
6.5.17	Kumulierung mit den Auswirkungen mit benachbarten Plangebiet	95
6.5.18	Auswirkungen des Vorhabens auf das Klima und der Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels	95
6.5.19	Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe	95
7.	Eingriffs-/ Ausgleichsermittlung	95
7.1	Gesetzliche Grundlagen	95
7.2	Lage des Plangebietes und vorhandene Bestandskulturen	96
7.3	Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	96
7.3.1	Ermittlung des Lagefaktors	102

7.3.2	Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für die Biotopbeeinträchtigung bzw. Biotopveränderung (unmittelbare Wirkungen/ Beeinträchtigungen)	103
7.3.3	Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Funktionsbeeinträchtigungen von Biotoptypen (mittelbare Wirkungen / Beeinträchtigungen)	110
7.3.4	Ermittlung der Versiegelung und Überbauung	111
7.3.5	Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs	112
7.3.6	Ermittlung des additiven Kompensationsbedarfs	113
7.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich des Eingriffs auf die Umwelt	115
7.4.1	Interne Kompensationsmaßnahmen	115
7.4.2	Externe Kompensationsmaßnahmen	115
7.5	Gesamtbilanzierung	115
7.6	Ermittlung des Kompensationsumfangs für Eingriffe in den Baumbestand	116
7.6.1	Baumbestand und Rodung	116
7.6.2	Eingriffe in den Wurzelschutzbereich und deren Kompensation	118
8.	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	119
8.1	Vorkehrungen und Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Minimierung	119
8.2	Externe Ausgleichsmaßnahmen	120
9.	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	120
10.	Zusätzliche Angaben	121
10.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung/ Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	121
10.2	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt infolge der Durchführung des Bauleitplans	121
10.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	122
10.4	Referenzliste der Quellen, die für die im Umweltbericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden	125
TEIL 3	Ausfertigung	127
1.	Beschluss über die Begründung	127
2.	Arbeitsvermerke	127
ABBILDUNGSVERZEICHNIS		SEITE
Abb. 1:	Darstellung des Gesamtstandortes	9
Abb. 2:	Verteilung der Wohneinheiten	10
Abb. 3:	Übersicht mit Lage der Plangebiete Nr. 31.1 und 31.2 in Klütz (unmaßstäblich)	12

Abb. 4: Landesraumentwicklungsprogramm M-V 2016 Auszug Stadt Klütz	18
Abb. 5: Auszug aus dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg, Stadt Klütz	21
Abb. 6: Auszug aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 34 der Stadt Klütz	29
Abb. 7: Lage des Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) und Europäisches Vogelschutzgebiet (VSG) in der Umgebung der Stadt Klütz, Plangebiet rot dargestellt	67
Abb. 8: Lage des Landschaftsschutzgebietes (LSG) in der Umgebung der Stadt Klütz, Plangebiet rot dargestellt	68
Abb. 9: Lage des Flächennaturdenkmals (FND) in der Umgebung der Stadt Klütz, Plangebiet rot dargestellt	69
Abb. 10: Gemäß § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützte Biotope innerhalb und in der Umgebung des Plangebietes, Plangebiet rot dargestellt	71
Abb. 11: Wasserschutzgebiete in der Umgebung des Plangebietes, Plangebiet rot dargestellt	72
Abb. 12: Bestehende Bäume im Eingriffsbereich des Plangebietes	98
Abb. 13: Naturräumlicher Bestand mit Eingriffsbereich, Wirkzonen und Störquellen	99

Teil 1 Städtebaulicher Teil

1. Bedeutung und landfristiges 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 Grevesmühlen und ca. 3 km von der Ostseeküste entfernt. Das Gebiet der Stadt Klütz umfasst eine Fläche von 44,12 km². Die Stadt besteht aus den Ortsteilen Klütz, Christinenfeld, Goldbeck, Grundshagen, Hofzumfelde, Oberhof, Steinbeck, Wohlenberg, Arpshagen, Niederklütz, Kühlenstein und Tarnewitzerhagen.

Das Gemeindegebiet 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.

In der Stadt Klütz leben insgesamt 3.078 Einwohner [Statistisches Amt MV; Stand: 25.06.2024]. Im Bereich des Amtes Klützer Winkel leben derzeit insgesamt rund 10.800 Einwohner. Die Stadt Klütz weist von den amtsangehörigen Gemeinden die stärkste Einwohnerzahl auf.

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. Die Kennzahlen zu den Einwohnerzahlen vom Statistischen Amt M-V vom 25.06.2024 lauten wie folgt:

- Bevölkerung zum 30.06.2022 gemäß BFS (Zensus 2011): 3.176
- Einwohnerzahl 2022: 3.078
- Die amtliche Einwohnerzahl 2011 betrug 3.068.

Durch Klütz führt die Landesstraße L 01 Wismar - Klütz - Dassow (Ost - West - Verbindung). Weiterhin führt die L 03 in südliche Richtung nach Grevesmühlen und in nördliche Richtung zum Ostseebad Boltenhagen. Die Verkehrsanbindung an die Bundesautobahn A 20 erfolgt südlich von Grevesmühlen bzw. bei Wismar.

Buslinienverkehr gibt es aus Richtung Wismar, Grevesmühlen, Dassow.

Die nächstgelegenen Bahnhöfe befinden sich in Grevesmühlen (Bahnstrecke Bad Kleinen - Lübeck) sowie in Wismar (Schwerin - Bad Kleinen - Wismar bzw. Rostock - Wismar).

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

Die Wohnentwicklung findet in der Stadt Klütz maßgeblich statt; in den Ortsteilen ist die Wohnentwicklung maßgeblich auf die Ortsteile Arpshagen und

Hofzufelde sowie Grundshagen fokussiert, in denen die Entwicklung weitestgehend abgeschlossen ist. Zusätzliche bauliche Entwicklungen sind in Oberhof vorgesehen.

1.2 Anlass und Aufgabenstellung

Die Stadt Klütz hat das Ziel, die Wohnfunktion in der Ortslage Klütz zu stärken. Der Bereich zwischen der Umgehungsstraße und der Straße "An der Bamburg" soll durch die Erweiterung des bestehenden Wohngebietes an der Bamburg/ Güldenhorn baulich entwickelt werden. Das Planungsziel besteht in der Vorbereitung von Flächen für eine Wohnbebauung und zugehörige Infrastruktureinrichtungen. Im Rahmen der planerischen Vorbereitung hat sich ergeben, dass der ursprüngliche Plangeltungsbereich (Bebauungsplan Nr. 31) geteilt und die Aufstellung als Bebauungsplan Nr. 31.1 und Bebauungsplan Nr. 31.2 erfolgt.

Der Bebauungsplan Nr. 31.1 wurde bereits realisiert und die infrastrukturellen Anlagen, wie Kindertagesstätte, Pflegewohnen, Mehrgenerationswohnen wurden errichtet. Mit der Weiterführung des Planverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 31.2 soll das Wohngebiet an der Bamburg/ Güldenhorn erweitert werden, um den Wohnbedarf der Bevölkerung zu decken. Der Bebauungsplan Nr. 31.2 wird im zweistufigen Regelverfahren aufgestellt und ist nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt. Die Flächen des räumlichen Geltungsbereiches 31.2 sind im wirksamen Flächennutzungsplan als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz dargestellt. Zudem wird unter Berücksichtigung des zwischenzeitlich hergestellten öffentlichen Besucherparkplatzes insbesondere für die Besucher des Schloss Bothmer eine gesamtheitliche und optimierte Erschließungsvariante angestrebt. Im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 31.2 ist somit die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich, damit die Planungsziele als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt gelten können. Das Verfahren zur 11. Änderung des Flächennutzungsplanes wird parallel durchgeführt.

1.3 Städtebauliches Gesamtkonzept der Stadt Klütz

Zur Darstellung ihrer langfristigen Planungs- und Entwicklungsziele hat die Stadt Klütz den Flächennutzungsplan aufgestellt. Der Flächennutzungsplan ist wirksam. Derzeit sind für den Geltungsbereich im wirksamen Flächennutzungsplan Grünflächen mit der Zweckbestimmung Sportplatz dargestellt. Zur Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan ist dieser im Parallelverfahren zu ändern.

Die Stadt Klütz (Ortsteil) wird durch den Klützer Bach und ein Niederungsgebiet in zwei Teile gegliedert. So ging auch die bauliche Entwicklung ursprünglich von zwei Punkten aus. Auf der östlichen Seite des Baches ist dies der Bereich Im Thurow sowie das Areal um die Kirche und den Markt. Die ältesten Teile auf der westlich gelegenen Seite befinden sich Im Kaiser und dem östlichen Abschnitt der Rudolf-Breitscheid-Straße. Dieser Kernbereich wurde in den folgenden Jahrhunderten ausgeweitet.

Im Zeitraum bis zum ersten Weltkrieg dehnte sich die Bebauung bandartig entlang der Landstraßen aus.

Klütz soll auch in Zukunft der wirtschaftliche und kulturelle Mittelpunkt des Klützer Winkels bleiben. Die Stadt soll sich als Grundzentrum mit Dienstleistungs- und Versorgungsfunktionen für die umliegenden Gemeinden

weiterentwickeln. Deshalb kommt es zur Entwicklung des Nahversorgungszentrums im Bogen der Umgehungsstraße. Klütz soll sich zu einem attraktiven Wohn-, Handels- und Gewerbestandort entwickeln. Das bekannte Barockschloss trägt bereits jetzt schon dazu bei, dass sich Klütz auch auf kulturellem Gebiet zu einem Anziehungspunkt über die Region hinaus entwickelt.

Die Stadt Klütz (Ortsteil) ist der Gemeindehauptort. Dies spiegelt sich auch in den Kennziffern. In der Stadt Klütz sind mehr als die Hälfte der Einwohner und ein hoher Anteil des Handels und Gewerbes ansässig. Die Stadt soll sich innerhalb des Bogens der Umgehungsstraße entwickeln. Im Südwesten wird die Stadt durch die Ortslage Arpshagen und im Nordwesten durch das Gewerbegebiet begrenzt. Aus Richtung Boltenhagen soll die Sicht auf die "Schlossstadt" nicht beeinträchtigt werden.

Es besteht das Ziel, den kleinstädtischen Charakter des Ortes zu bewahren und fußläufige Entfernungen innerhalb der Stadt zu erhalten. Die Ortslage soll innerhalb der zuvor beschriebenen Grenzen abgerundet werden.

Die Niederung des Klützer Baches ist als stadtgestalterisches Element zu erhalten.

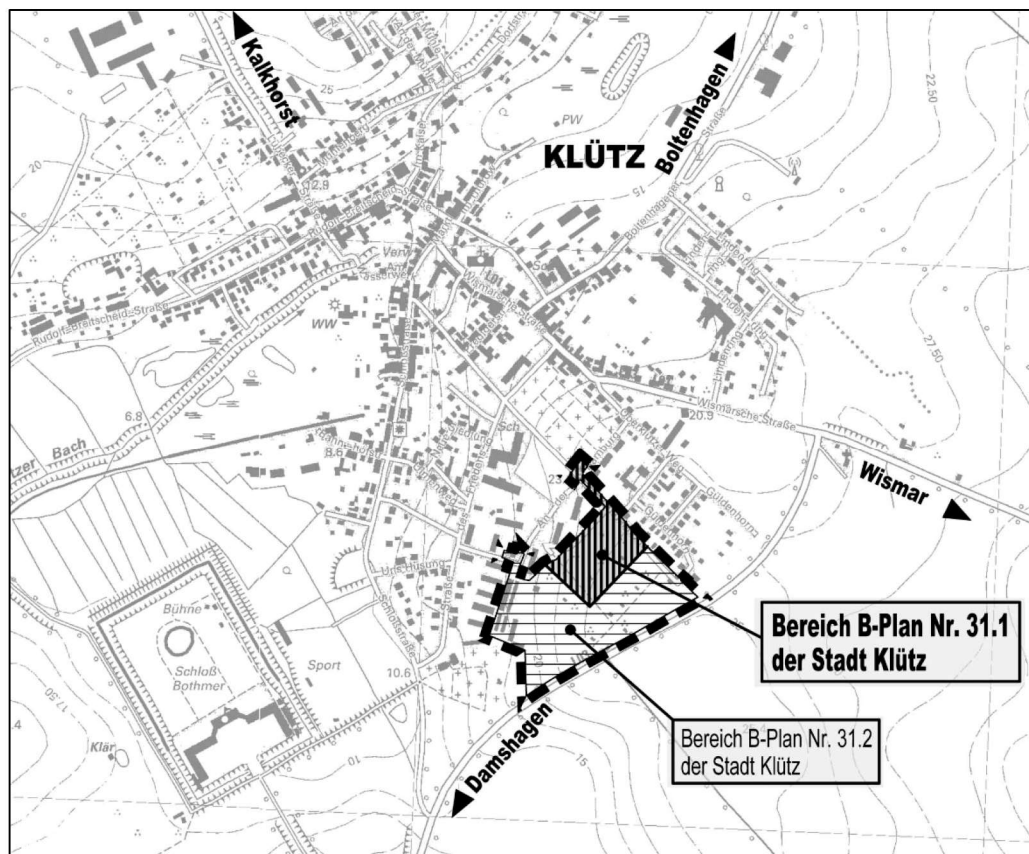


Abb. 1: Darstellung des Gesamtstandortes

Neben der Stärkung von Klütz als Hauptort sind bauliche Entwicklungen auch weiterhin in den Ortsteilen vorgesehen. Diese sind jedoch auf einzelne Ortsteile beschränkt. Die baulichen Erweiterungen in Arpshagen und Hofzumfelde sind durch Arrondierungen im Wesentlichen realisiert. Entwicklungspotentiale ergeben sich maßgeblich noch in Oberhof aber auch in Grundshagen.

1.4 Städtebauliches Konzept für das Plangebiet

Die Stadt Klütz hat zum Ziel die Wohnfunktion in der Ortslage Klütz zu stärken. Der Bereich zwischen der Umgehungsstraße und "An der Bamburg" soll durch die Erweiterung des bestehenden Wohngebietes an der Bamburg/ Güldenhorn baulich entwickelt werden.

Das Konzept sieht Flächen für die Errichtung von Mehrfamilienhäusern und von Wohnungen für den individuellen Nutzer vor; letztere in Form von Reihenhäusern, Einzel- und Doppelhäusern. Eine Verteilung der Wohnformen und der zugeordneten Wohneinheiten findet sich in nachfolgender Skizze.

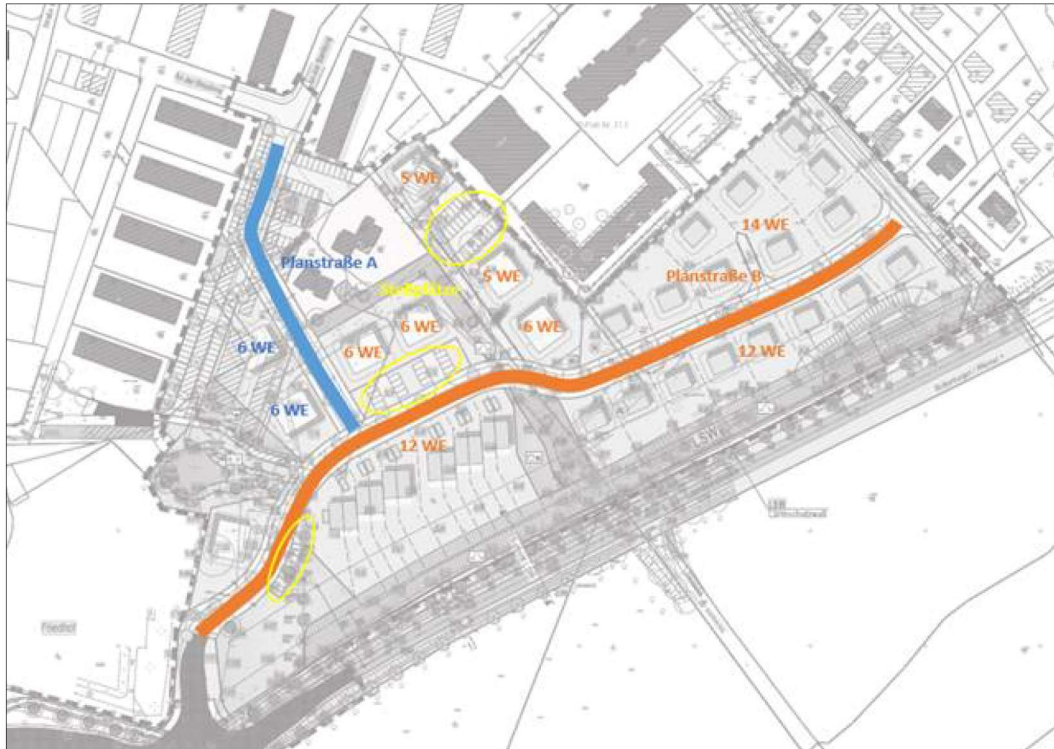


Abb. 2: Verteilung der Wohneinheiten

Innerhalb des Gebietes sind somit 40 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern vorgesehen, wobei 5 Gebäude mit 6 WE und 2 Gebäude mit 5 WE vorgesehen sind. Darüber hinaus sind 12 Grundstücke für Reihenhäuser berücksichtigt und 17 Grundstücke für die Errichtung von Einzel- und/ oder Doppelhäusern. Wobei davon auszugehen ist, dass nicht sämtliche Anteile für Doppelhäuser genutzt werden. Die Stellplätze für die Mehrfamilienhäuser sind den Gebieten zugeordnet, so dass eine gute städtebauliche Qualität gewährleistet wird. Die Einzel- und Doppelhäuser sind eingeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss vorgesehen. Die Reihenhäuser sind maximal dreigeschossig vorgesehen; das Dachgeschoss kann als Vollgeschoss ausgebildet werden. Die Mehrfamilienhäuser sind ebenfalls dreigeschossig vorgesehen, wobei hier auf die Vorgabe für eine Traufhöhe verzichtet wird, um mehr Gestaltungsspielraum zu eröffnen. Im Geltungsbereich können ca. 78 Wohneinheiten entstehen. Die Haupteinschließung des Wohngebietes wird neu angelegt und an die bestehenden Straßen An der Bamburg und Güldenhorn der umliegenden Wohngebiete angebunden. Das Gebiet wird im Südwesten über einen Kreisverkehr direkt an die Landesstraße L 03 angebunden. Der Kreisverkehr

liegt teilweise außerhalb des Geltungsbereiches. Der Anteil der außerhalb des Geltungsbereiches gelegenen Flächen ist marginal.

Mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 31.1 erfolgte die Schaffung der planungsrechtlichen Basis für die Errichtung von infrastrukturellen Anlagen und Einrichtungen für die Erweiterung im Bereich an der Bamburg. Zu den Infrastruktureinrichtungen zählen Flächen für eine Kindertagesstätte, Bereiche für das Pflegewohnen und Mehrgenerationenwohnen sowie zugehörige Gemeinschaftseinrichtungen.

2. Allgemeines

2.1 Abgrenzung des Plangeltungsbereiches

Der Geltungsbereich der Satzung über den Bebauungsplanes Nr. 31.2 liegt im Südosten der Stadt Klütz. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 31.2 für den Bereich zwischen der Landesstraße und der Bebauung an der Bamburg wird wie folgt begrenzt:

- im Nordosten: durch die Straße Pfarrhufe und Grünflächen,
- im Südosten: durch die Landesstraße L03 und Flächen für die Landwirtschaft,
- im Süden: durch den Parkplatz,
- im Westen: durch die Schloßstraße, den Friedhof und die Straße an der Bamburg,
- im Nordwesten: durch die Wohnanlage des DRK.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 31.2 für den Bereich zwischen der Landesstraße L03 und der Bebauung an der Bamburg der Stadt Klütz ist in dem beigefügten Übersichtsplan dargestellt.

Ursprünglich war die Schaffung des Planungsrechts mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes für das komplette Gebiet als Bebauungsplan Nr. 31 der Stadt Klütz vorgesehen. Dementsprechend wurde auch der Aufstellungsbeschluss (28. Januar 2013) von der Stadtvertretung beschlossen.

Im Rahmen der planerischen Vorbereitung hat sich ergeben, dass der ursprüngliche Plangeltungsbereich (Bebauungsplan Nr. 31) geteilt und die Aufstellung als Bebauungsplan Nr. 31.1 und Bebauungsplan Nr. 31.2 erfolgt (Präzisierung des Aufstellungsbeschlusses vom 13. Mai 2013).

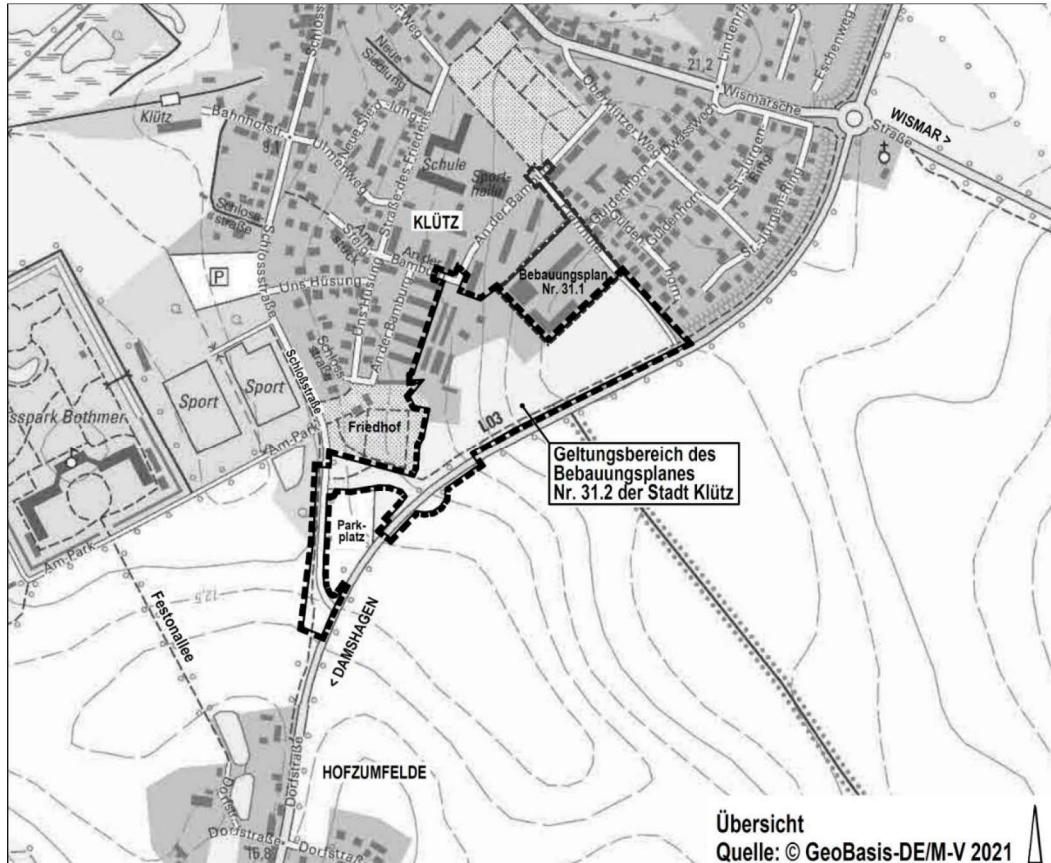


Abb. 3: Übersicht mit Lage der Plangebiete Nr. 31.1 und 31.2 in Klütz (unmaßstäblich)

2.2 Kartengrundlage

Als Kartengrundlage für die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 31.2 dient eine Amtliche Kartengrundlage (Lage- und Höhenplan) mit der Bezugshöhe DHHN2016 mit Lagebezug ETRS89/UTM33, ursprünglich erstellt durch das Vermessungsbüro Holst und Krähmer, fortgeführt und präzisiert durch das Vermessungsbüro Schubert, Langer Steinschlag 7, 23936 Grevesmühlen.

2.3 Bestandteile des Bebauungsplanes

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 31.2 der Stadt Klütz besteht aus:

- Teil A - Planzeichnung des Bebauungsplanes im Maßstab 1 : 1.000 mit der Planzeichenerklärung und
- Teil B - Textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes
- und den Örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen
- sowie der Verfahrensübersicht.

Dem Bebauungsplan wird diese Begründung, in der Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Planes dargelegt werden, beigelegt.

Die Stadt Klütz führt das Aufstellungsverfahren im zweistufigen Regelverfahren nach dem BauGB durch. Ursprünglich war die Aufstellung der Bauleitplanung im beschleunigten Verfahren nach den Vorgaben des BauGB gemäß § 13a (Bebauungsplan der Innenentwicklung) vorgesehen. Durch die gesamtstädtischen Auswirkungen und die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die neue verkehrliche Anbindung mit dem Kreisverkehr

hat die Stadt Klütz das Planverfahren auf das zweistufige Regelverfahren umgestellt. Bestandteil der Plandokumentation und der Begründung ist die Begründung nebst Umweltbericht. In dem Umweltbericht werden die aufgrund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes eingestellt. Der Vorentwurf dient maßgeblich der Abstimmung zum Umfang und Detaillierungsgrad der Prüfung der Umweltbelange. Unter Berücksichtigung des Kenntnisstandes hat die Stadt Klütz den Umweltbericht bereits erstellt und stellt diesen für die Einholung der Stellungnahmen entsprechend zur Verfügung.

Die Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf den naturschutzrechtlichen Artenschutz werden im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag behandelt.

2.4 Wesentliche Rechtsgrundlagen

Der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 31.2 der Stadt Klütz liegen folgende wesentliche Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch in der Fassung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- 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 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr.176).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 1990) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033).
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Dezember 2023 (GVOBl. MV S.934).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (BGBl- I S.2240).
- 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 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228).

2.5 Quellenverzeichnis

Fachgesetze

Die Fachgesetze sind unter dem Punkt 4.1 Fachgesetze dieses Umweltberichts aufgeführt, worauf hiermit verwiesen wird.

Fachpläne

Die Fachpläne sind unter dem Punkt 4.2 Fachpläne dieses Umweltberichts aufgeführt, worauf hiermit verwiesen wird.

Schutzgebiete und Schutzobjekte

Die Schutzgebiete und Schutzobjekte sind unter dem Punkt 4.3 Schutzgebiete und Schutzobjekte dieses Umweltberichts aufgeführt, worauf hiermit verwiesen wird.

Gutachten und sonstige Quellen

- Faunistische Bestandserfassung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) auf Grundlage einer Potentialabschätzung Beitrag zum Umweltbericht, Gutachterbüro Martin Bauer, Grevesmühlen
- Erschließungskonzept B-Plan Nr. 31.2 der Stadt Klütz für den Bereich „An der Bamburg“, Ingenieurbüro Möller, Grevesmühlen, Februar 2023
- Schalltechnische Untersuchung zum B-Plan Nr. 31.2 in der Stadt Klütz, Hoffmann -Leichter Ingenieurgesellschaft mbH, Berlin, 2. Februar 2024
- Verkehrstechnische Untersuchung zur Wohnerverweiterung Erschließung B-Plan Nr. 31.2 in der Stadt Klütz, Projektnummer: IV202322, Bericht V2.0, LOGOS Ingenieur- und Planungsgesellschaft mbH, Rostock, 12.05.2023
- Abwägungsunterlage zur Genehmigung zur Genehmigung eines Kreisverkehrsplatzes an der L03, Ingenieurbüro Möller GBR, Langer Steinschlag 7, 23936 Grevesmühlen, Mai 2015, ergänzt durch Erläuterungsbericht der Abwägungsunterlage vom März 2017, Ingenieurbüro Möller
- Verkehrsuntersuchung zur Anbindung der Bebauungspläne Nr. 31.1 und 31.2 der Stadt Klütz – Abwägungsunterlage, Logos, 01.11.2016, integriert in die Abwägungsunterlage Ingenieurbüro Möller

Literatur und Arbeitshilfen

- Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern, 3. erg., überarb. Aufl. – Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, Heft 2/2013.
- Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern (HzE) Neufassung 2018, Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt M-V, Schwerin.
- Riecken, U., Finck, P., Raths, U., Schröder, E. & Ssymank, A. (2006): Rote Liste der gefährdeten Biotoptypen Deutschlands. Zweite fortgeschriebene Fassung 2006. - Natursch. Biol. Vielf. 34, 318 S.
- Bewertung der Luftgütedaten des Jahres 2022, https://www.lung.mv-regierung.de/static/LUNG/Dateien/publikationen/luft/jb_2022.pdf
- Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (Vogelschutz-Richtlinie).
- Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie).

Geodaten und Karten

- LUNG – Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern, Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/ (Zugriff November 2024)

2.6 Wahl des Planverfahrens nach dem BauGB und Durchführung des Planverfahrens

Der Bebauungsplan Nr. 31.2 der Stadt Klütz i.Z.m. der Aufstellung der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Klütz wird nach den Vorgaben des Baugesetzbuches im Regelverfahren aufgestellt. Die Aufstellung der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 31.2 der Stadt Klütz. Die Anforderungen an die vorbereitende Bauleitplanung ergeben sich aus der Beschlusslage über den B-Plan Nr. 31.2 der Stadt Klütz.

Nach § 8 Abs. 3 BauGB ist folgendes für die Planung zu beachten:

„Mit der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder auch Aufhebung eines Bebauungsplanes kann gleichzeitig auch der Flächennutzungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt werden (Parallelverfahren). Der Bebauungsplan kann vor dem Flächennutzungsplan bekannt gemacht werden, wenn nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen ist, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt sein wird.“

Ursprünglich war die Durchführung des Verfahrens ist nach § 13a BauGB als Verfahren der Innenentwicklung vorgesehen. Die Gemeinde gelangte zu der Einschätzung, dass die Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB gerechtfertigt war.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Ortslage und ermöglicht künftig die Fortsetzung der vorhandenen Wohnbebauung im Bereich zwischen den Straßen An der Bamburg, Güldenhorn, der Landesstraße L 03 und dem neuen Friedhof.

Die Flächen wurden bisher teilweise als Kleingärten genutzt, liegen als Wiesenfläche brach oder sind durch Garagen bebaut. Die Wohnbebauung soll im Südosten der Stadt Klütz zum Abschluss gebracht werden.

Unter Berücksichtigung, dass mit dem Bebauungsplan im Rahmen der Vorentwurfsphase aufgrund der Variantenuntersuchung eine verkehrliche Anbindung an die Landesstraße zur Verbesserung des überörtlichen und des örtlichen Verkehrs vorgesehen ist, werden Flächen des Außenbereichs hinzugezogen. Der Kreisverkehr nimmt zu Teilen östlich des bisherigen Verlaufs der Landesstraße Flächen der Landwirtschaft ein. Die Flächen dehnen sich in den Außenbereich aus. Deshalb wird die Bauleitplanung im Regelverfahren nach den Anforderungen des BauGB sowohl für die Aufstellung der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes als auch für den B-Plan Nr. 31.2 durchgeführt.

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Die Berücksichtigung dieser Belange erfolgt im Rahmen einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind in einem Umweltbericht darzustellen, der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, bewertet und beschreibt.

Der Umweltbericht nach § 2a Nr. 2 BauGB bildet einen gesonderten Teil der Begründung. Die Gliederung des vorliegenden Umweltberichtes orientiert sich

im Wesentlichen an den Vorgaben der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und §§ 2a und 4c BauGB.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, sowie eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB werden durch die Stadt Klütz durchgeführt. Weiterhin wird die Öffentlichkeit am Aufstellungsverfahren durch öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beteiligt. Die berührten Behörden werden über die Planungsabsicht unterrichtet und im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Wird entsprechend des Fortschritts des Verfahrens ergänzt.

3. Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Die Stadt Klütz stellt den Bebauungsplan Nr. 31.2 auf, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die bauliche Entwicklung des Bereiches zwischen der Landesstraße L 03 und der vorhandenen Wohnbebauung an der Bamburg und am Güldenhorn zu schaffen und um eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen. Weiterhin wird die zukünftige verkehrliche Erschließung des Gebietes neu organisiert. Die Größe des Gebietes mit ca. 6,52 ha erfordert eine planerische Steuerung der baulichen Entwicklung.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Basis zur gewünschten baulichen Entwicklung als Standort für das Wohnen ist es notwendig, die planerischen und damit in Zusammenhang stehenden Konflikte im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes zu bewältigen. Besondere Bedeutung kommt dabei der verkehrlichen Anbindung des Gebietes an das übergeordnete Verkehrsnetz mit den umfassenden Änderungen und den Auswirkungen des veränderten induzierten Verkehrsaufkommens auf die Stadt zu. Maßgeblich ist die Erörterung der veränderten verkehrlichen Anbindung zur Einbindung in die Schloßstraße, die zu einer Verbesserung von Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs führt, jedoch auch die gesamte innerstädtische verkehrliche Anbindung deutlich verändert.

Ohne Aufstellung eines Bebauungsplanes ist die Realisierung der Bebauung aus planungsrechtlicher Sicht nicht möglich. Die Beurteilung des Gebiets aus planungsrechtlicher Sicht würde derzeit nach § 35 BauGB erfolgen; danach ist eine Bebauung in der beabsichtigten Form derzeit nicht möglich.

4. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen

4.1 Landesraumentwicklungsprogramm M-V

Die Städte und Gemeinden haben ihre Bauleitpläne gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern vom 27.05.2016 (LEP M-V) werden die Ziele der Raumordnung und Landesplanung dargestellt. Für die Stadt Klütz gelten folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung:

Die Stadt Klütz ist als Zentraler Ort definiert und dem Mittelzentrum Grevesmühlen zugeordnet. Die Gemeinden Boltenhagen, Damshagen und Kalkhorst sind dem Nahbereich der Stadt Klütz zugeordnet.

Das LEP M-V legt im Programmsatz 3.2 die Aufgaben der Zentralen Orte fest. Demnach übernehmen diese eine Bündelungsfunktion als Vorrangstandort der Daseinsvorsorge, sie sollen so entwickelt werden, dass sie für die Gemeinden ihres Verflechtungsbereiches Aufgaben der überörtlichen Versorgung wahrnehmen können. Dazu gehört neben einer angemessenen Erreichbarkeit auch die bedarfsgerechte Vorhaltung von Einrichtungen der Grundversorgung.

Die Stadt Klütz befindet sich in einem Vorbehaltsgebiet für Tourismus und in einem Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft. Durch die Stadt Klütz verläuft die überregionale Straßenverbindung von Schwerin nach Grevesmühlen weiter nach Boltenhagen.

Zur Siedlungsentwicklung legt das LEP M-V folgende Ziele fest:

Konzepte zur Nachverdichtung, Rückbaumaßnahmen und flächensparende Siedlungs-, Bau- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der Ortsspezifika der Gemeinden die Grundlage für die künftige Siedlungsentwicklung bilden. Dabei sollen in angemessener Weise Freiflächen im Siedlungsbestand berücksichtigt werden.

Die Wohnbauflächenentwicklung ist gemäß Programmsatz 4.2 (1) **(Z)** auf die Zentralen Orte und Siedlungsschwerpunkte zu konzentrieren. Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen hat in Anbindung an bebaute Ortslagen zu erfolgen (Programmsatz 4.1.(5) **(Z)**).

Gemäß dem Programmsatz 4.5 (2) **(Z)** LEP M-V dürfen die landwirtschaftlichen Flächen ab der Wertzahl 50 nicht in andere Nutzungen umgewandelt werden.

Mit der vorliegenden Planung wird lediglich für die verkehrliche Anbindung (Kreisverkehr) landwirtschaftliche Fläche in Anspruch genommen, die weit unter dem Schwellenwert von 5 ha liegt.

Die vorliegende Planung entspricht diesen Zielsetzungen.



Abb. 4: Landesraumentwicklungsprogramm M-V 2016 Auszug Stadt Klütz

Im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern vom 27. Mai 2016 sind für die Stadt Klütz folgende Darstellungen getroffen:

- Die Stadt Klütz befindet sich räumlich nördlich des Mittelzentrums Grevesmühlen.
- Sie ist dem Mittelbereich Grevesmühlen zugeordnet.
- Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen ist im Nahbereich dem zentralen Ort Klütz zugeordnet.
- Durch die Stadt Klütz führt die überregionale Straßenverbindung von Schwerin über Grevesmühlen, Klütz bis Boltenhagen.
- Die Stadt Klütz liegt in einem Vorbehaltsgebiet für Tourismus sowie im Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft.

In Vorbereitung der verbindlichen Bauleitplanung erfolgt mit der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt eine Umwandlung von Grünflächen in Wohnbauflächen und Flächen für den überörtlichen und örtlichen Verkehr. Die Flächen für den ruhenden Verkehr werden der Bestandssituation angepasst. Insgesamt wird eine Fläche von ca. 6,6 ha beansprucht. Die Stadt Klütz geht davon aus, dass die Vereinbarkeit mit dem Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) gegeben ist.

4.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg

Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) vom 31. August 2011 und der Teilfortschreibung der Kapitel 4.1 Siedlungsentwicklung und 4.2 Wohnbauflächenentwicklung RREP WM (TF SE) vom 07.06.2024 werden folgende Aussagen getroffen.

Das Regionale Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg 2011 enthält gemäß § 5 LPIG M-V die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung.

Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm werden folgende Darstellungen für den Bereich der Stadt Klütz getroffen:

- Die Stadt Klütz ist als Grundzentrum dargestellt (Oberzentrum ist die Landeshauptstadt Schwerin, Mittelzentrum ist die Hansestadt Wismar).
- Im Nahbereich der Stadt Klütz ist die Gemeinde Boltenhagen als Siedlungsschwerpunkt dargestellt.
- Die Stadt Klütz liegt im ländlichen Raum.
- Die Stadt Klütz gehört zum Tourismusschwerpunktraum westmecklenburgische Ostseeküste.
- Die Stadt Klütz ist als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft dargestellt.
- Die Landesstraße L 03 Grevesmühlen - Klütz - Boltenhagen gehört dem überregionalen Straßennetz an.
- Die Landesstraße L 01 Wismar - Klütz - Dassow gehört dem regionalen Straßennetz an.

Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm werden folgende Darstellungen für den Bereich der Stadt Klütz getroffen:

Die Stadt Klütz ist als Grundzentrum gemäß Programmsatz 3.2.2 (1) **(Z)** RREP WM definiert. Grundzentren sollen gemäß Programmsatz 3.2.2 (3) (G) RREP WM in besonderem Maße Entwicklungsimpulse für Wohnfunktionen und für Gewerbe aufnehmen. 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 (3.3.2 (5) (G)).

Die Wohnbauflächenentwicklung ist gemäß Programmsatz 4.2 (1) **(Z)** RREP WM (TF SE) auf die Zentralen Orte zu konzentrieren. Dabei sollen die Schwerpunkte der wohnbaulichen Entwicklung in den Zentralen Orten in dem Gemeindehauptort liegen. Die Entwicklung neuer Wohngebiete hat an städtebaulich integrierten Standorten mit guter Verkehrsanbindung und günstiger räumlicher Zuordnung zu relevanten Infrastrukturen zu erfolgen (4.2 (4) **(Z)** RREP WM (TF SE)).

Die Siedlungsentwicklung ist gemäß Programmsatz 4.1 (5) **(Z)** RREP (TF SE) vorrangig innerhalb der bebauten Ortslagen durch Nutzung erschlossener Standortreserven sowie durch Neugestaltung und Verdichtung abzudecken. Mit dem Freiraum ist schonend umzugehen, sodass außerhalb der bebauten Ortslagen Bauflächen nur dann auszuweisen sind, wenn nachweislich insbesondere die innerörtlichen Baulandreserven ausgeschöpft sind, ein Flächenzugriff nicht möglich ist oder besondere Standortanforderungen dies rechtfertigen. Stehen innerörtliche Flächen nachweislich nicht zur Verfügung, sind neue Siedlungsflächen an die bebaute Ortslage anzulehnen.

Die Stadt Klütz befindet sich in einem Tourismusschwerpunktraum (Programmsatz 3.1.3.(2) (G)) und gehört mit dem Schloss Bothmer und der Parkanlage zu einer Stadt, deren Potenziale für den Städte- und Kulturtourismus gesichert und weiter erschlossen werden sollen (Programmsatz 3.1.3.(6) (G) RREP WM).

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. Die Landesstraße L01 Wismar-Klütz-Dassow gehört dem regionalen Straßennetz an.

Darüber hinaus trifft die Karte der räumlichen Ordnung trifft für die Stadt Klütz folgende Festlegungen. Das Gebiet der Stadt Klütz liegt:

- innerhalb des Vorbehaltsgebietes Landwirtschaft,
- mit Flächen entlang der Wohlenberger Wiek innerhalb eines Vorbehaltsgebietes für Naturschutz und Landschaftspflege,
- mit südwestlichen Flächen im Vorbehaltsgebiet Trinkwassersicherung.

Die Belange im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 31.2 der Stadt Klütz und der Parallelaufstellung der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Klütz sind davon nicht berührt.

Die Stadt Klütz hat auf der Ebene des wirksamen Flächennutzungsplanes zunächst die Vorbereitung von im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Wohnbauflächen überprüft. Bisher konnte der Nutzung vorhandener Bauflächen der Vorrang eingeräumt werden. Die im Rahmen der Flächennutzungsplanung vorzubereitenden Flächen eignen sich insbesondere aufgrund ihrer Lagegunst und aufgrund der Absicht, die verkehrliche Infrastruktur durch eine neue Anbindung an die Landesstraße zu verbessern für eine Neubebauung. Deshalb wird der Inanspruchnahme dieser Fläche und auch aufgrund ihrer Lagegunst zur Stadt Vorrang vor der Inanspruchnahme von anderen Flächen eingeräumt. Innerhalb des Stadtgebietes sind nur noch vereinzelte für die Wohnnutzung geeignete Grundstücke verfügbar. Die Stadt Klütz stellt deshalb den Bebauungsplan Nr. 31.2 auf, um die innerstädtischen Potentiale, innerhalb des Bogens der Umgehungsstraße gelegenen Potentiale zu nutzen.

Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung werden mit der Planung vollumfänglich beachtet. Die Wohnbauentwicklung erfolgt in Erweiterung und Arrondierung des vorhandenen Wohnstandortes mit bereits realisierten Infrastrukturen und trägt mit der verbesserten Anbindung des Parkplatzes von Schloss Bothmer zur Sicherung der Potenziale für den Städte- und Kulturtourismus bei. Die Entwicklung in den ländlichen Ortsteilen wird davon unabhängig betrachtet. Nachdem die Entwicklungen in Arpshagen und Hofzumfelde im Wesentlichen durch Arrondierung abgeschlossen sind, bieten sich Möglichkeiten noch in Oberhof und in Grundshagen. Diese Entwicklungsabsichten verfolgt die Stadt Klütz parallel und unabhängig.

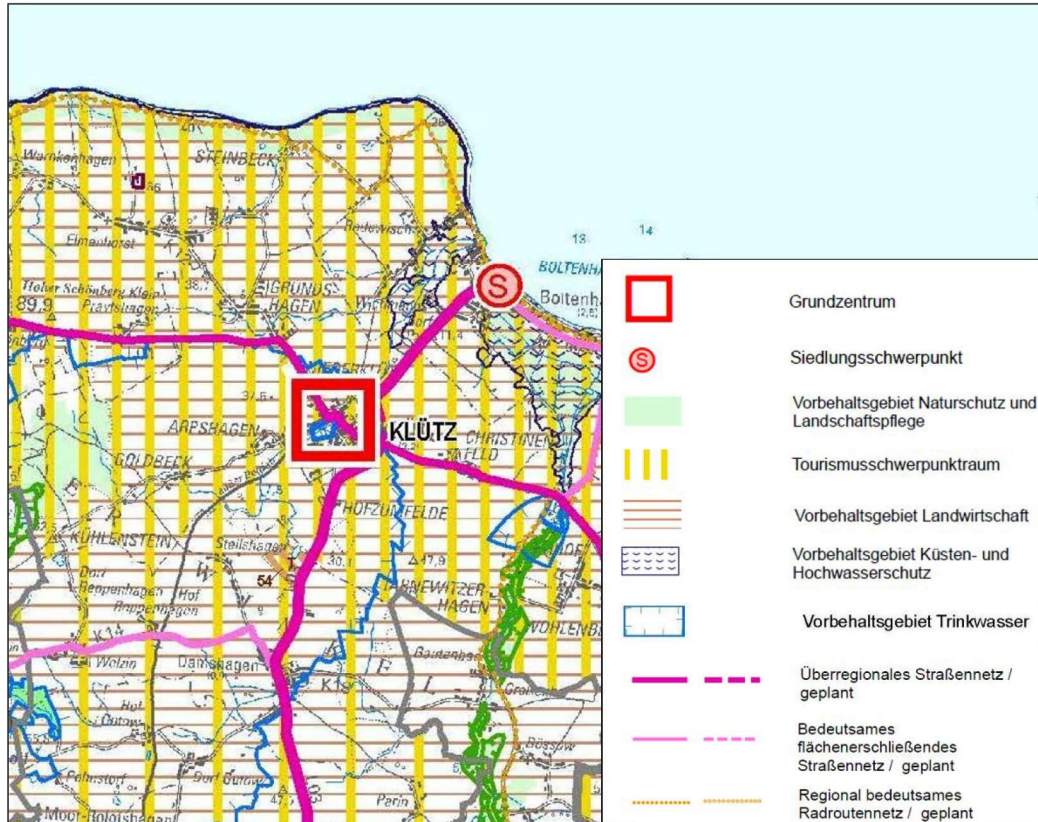


Abb. 5: Auszug aus dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg, Stadt Klütz

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung WM wird mit dem vorliegenden Vorentwurf am Aufstellungsverfahren beteiligt.

4.3 Gutachterliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern

Das Gutachtliche Landschaftsprogramm (GLP) stellt die übergeordneten, landesweiten Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes dar und wurde zuletzt im Jahr 2003 durch das damalige Umweltministerium fortgeschrieben. In den Gutachtlichen Landschaftsrahmenplänen (GLRP) werden die Aussagen des Gutachtlichen Landschaftsprogramms inhaltlich vertieft und räumlich konkretisiert.

4.4 Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg

Die übergeordneten Ziele und Grundsätze des Gutachterlichen Landschaftsprogramms Mecklenburg-Vorpommerns (GLP, 2003) werden durch den Gutachterlichen Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg, Erste Fortschreibung vom September 2008 (GLRP WM, 2008) ausgeformt. Die Stadt Klütz liegt in der Planregion Westmecklenburg; der Gutachtliche Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg ist zu berücksichtigen. Das Plangebiet gehört zur Landschaftszone Ostseeküstenland, kleinräumiger in der Großlandschaft Nordwestliches Hügelland und ist der Landschaftseinheit Klützer Winkel zuzuordnen. Im Umweltbericht werden die Auswirkungen auf die Umweltbelange beschrieben und bewertet. Grundzüge des GLRP-WM werden aus Sicht der Stadt Klütz nicht berührt.

- Klütz liegt in der Großlandschaft/ Landschaftseinheit: Klützer Winkel und in der Landschaftszone: Ostseeküstenland.
- Der Klützer Bach ist einer der wichtigen Zuflüsse in die Ostsee in der Region.
- Heutige potenzielle natürliche Vegetation wird in Klütz und der näheren Umgebung angegeben mit: Typischer Waldgersten-Buchenwald und Traubenkirschen-Erlen-Eschenwald.
- Schutzwürdigkeit Arten und Lebensräume: Teilflächen sind als Bereiche mit hoher Schutzwürdigkeit gekennzeichnet.
- Schutzwürdigkeit des Bodens: vorrangig sind Bereiche mit mittlerer bis hoher Schutzwürdigkeit und zwei Teilbereiche sind als Bereiche mit sehr hoher Schutzwürdigkeit dargestellt.
- Gewässergüte, Strukturgüte: Fließgewässerstrukturgüte wird hier als deutlich bis merklich geschädigt und in der Ortslage Klütz punktuell als stark geschädigt dargestellt.
- Schutzwürdigkeit des Grund- und Oberflächenwassers: größtenteils als Bereiche mit mittlerer bis hoher Schutzwürdigkeit und ein kleiner Teil als geringer bis mittlerer Schutzwürdigkeit dargestellt.
- Klimaverhältnisse: liegt in einem Bereich, der als niederschlagsbenachteiligt eingestuft wird.
- Schutzwürdigkeit des Landschaftsbilds: überwiegend Bereiche mit geringer bis mittlerer Schutzwürdigkeit dargestellt, kleiner Teilbereich in Richtung Boltenhagen wird als Bereich mit mittlerer bis hoher Schutzwürdigkeit dargestellt.
- Schutzwürdigkeit landschaftlicher Freiräume (Funktionenbewertung): Darstellung als geringe Schutzwürdigkeit (Ortslage) und mittlere (südlich und nördlich) bis hohe (östlich und westlich) Schutzwürdigkeit (Umgebung).
- Kohärentes europäisches ökologisches Netz "Natura 2000": in Entfernung an der Ostseeküste (FFH, SPA) und südöstlich von Klütz (FFH); Klütz und die nähere Umgebung liegen außerhalb von Natura-2000-Gebieten.
- Nationale Schutzgebiete: für die Ortslage Klütz und ihre nähere Umgebung sind keine nationalen Schutzgebiete dargestellt.
- Bereiche mit regionaler Bedeutung für die Sicherung der Erholungsfunktion der Landschaft: Der Bereich nördlich der Achse der Landesstraße (Ost-West-Richtung Wismar – Klütz – Dassow) ist als Bereich mit herausragender Bedeutung dargestellt. Südlich dieser Achse ist der Bereich als Bereich mit besonderer Bedeutung dargestellt.
- Anforderungen an die Wasserwirtschaft: der Klützer Bach mit dem nördlichen Teil ab Klütz mit "wahrscheinlich nicht guter Zustand bis 2015" bewertet; der Teil bis dahin wird mit "wahrscheinlich guter Zustand bis 2015" bewertet.
- Anforderungen an den Verkehr - Fischotterdurchgängigkeit: in Klütz kreuzen sich Landesstraßen (Ost-West und Nord-Süd). Ein Handlungsbedarf ist nicht aufgeführt.
- Alleenentwicklungsprogramm: Der Bereich der Landesstraße von Grevesmühlen nach Klütz ist als sehenswerte Allee im Alleenentwicklungsprogramm M-V dargestellt.
- Zuordnung der Gemeinde zu Landschaftseinheiten: Die Stadt Klütz wird dem "Wismarer Land und der Insel Poel" zugeordnet.
- Analyse der Arten und Lebensräume: Bedeutendes Fließgewässer (Klützer Bach) ist hier mit einer vom natürlichen Referenzzustand gering

- bis mäßig und teilw. stark abweichenden Strukturgüte gekennzeichnet. Südlich von der Ortslage Klütz ist ein stark entwässertes, degradiertes Moor dargestellt. Hier ist punktuell ein naturnaher Feuchtlebensraum mit geringen Nutzungseinflüssen dargestellt. (Schützenswert aufgrund von gefährdeten Arten wie Eisvogel oder Rotbauchunke) Am Klützer Bachlauf ist nördlich der Ortslage Klütz ein naturnaher Wald dargestellt.
- Biotopverbundplanung: Der nördlich der Ortslage Klütz befindliche Teil des Klützer Baches ist als Biotopverbund im engeren Sinne dargestellt (Nr. 10); südlich wird der Bachlauf als Biotopverbund im weiteren Sinne dargestellt.
 - Schwerpunktbereiche und Maßnahmen zur Sicherung und Entwicklung von ökologischen Funktionen: für den Klützer Bach nördlich der Ortslage Klütz – gewässerschonende Nutzung von Fließgewässerabschnitten bzw. Regeneration gestörter Naturhaushaltsfunktionen naturferner Fließgewässerabschnitte; südlich ebenso. Für einen Bereich nördlich am Klützer Bach wird die pflegende Nutzung stark wasserbeeinflusster Grünlandflächen mit typischen Pflanzengemeinschaften des feuchten, extensiv genutzten Dauergrünlands benannt. Für einen kleinen Bereich südlich der Ortslage wird eine ungestörte Naturentwicklung naturnaher Röhrichtbestände, Torfstiche, Verlandungsbereiche und Moore angegeben; weiterhin Regeneration entwässerter Moore.
 - Ziele der Raumentwicklung/ Anforderungen an die Raumordnung: sind für den Klützer Bachlauf aufgeführt: nördlich der Ortslage Klütz als Bereich mit herausragender Bedeutung für die Sicherung ökologischer Funktionen und südlich der Ortslage Klütz Bereich mit besonderer Bedeutung für die Sicherung ökologischer Funktionen. Beide Bereiche sind als Biotopverbundsystem gekennzeichnet.
 - Anforderungen an die Landwirtschaft: Der Klützer Bach ist vor stofflichen Belastungen zu schützen. Standorte mit spezifischen fachlichen Anforderungen der guten fachlichen Praxis sind südlich als Moorstandort und nördlich als bedeutsames Biotop des Offenlands benannt. (Südwestlich) der Ortslage Klütz sind Bereiche zur Sicherung der Rastplatzfunktionen (Offenlandbereich mit hoher und sehr hoher Bedeutung für Rast- und Zugvögel außerhalb von EU-Vogelschutzgebieten) aufgeführt.

4.5 Flächennutzungsplan

Die Stadt Klütz verfügt über einen wirksamen teilgenehmigten Flächennutzungsplan. Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 31.2 ist derzeit nicht aus dem wirksamen teilgenehmigten Flächennutzungsplan entwickelt. Das Aufstellungsverfahren der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 31.2 wird im Parallelverfahren zur Aufstellung der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes geführt.

Im wirksamen Teilflächennutzungsplan der Stadt Klütz ist die Fläche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der in Aufstellung befindlichen 11. Änderung des Flächennutzungsplanes wie folgt dargestellt:

- Wohnbaufläche (W) gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 und § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO,
- Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Friedhof“ und Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Sportplatz", § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB,

- Darstellung der Hauptverkehrsachsen und ruhender Verkehr, (Landesstraße L03 und Parkplatz, überörtliche Anbindung), § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB,
- Flächen für die Landwirtschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 9).

Der wirksame teilgenehmigte Flächennutzungsplan der Stadt Klütz ist im Parallelverfahren an die Zielsetzungen der verbindlichen Bauleitplanung anzupassen oder hat die Voraussetzungen für die verbindliche Bauleitplanung zu schaffen.

Die Flächennutzungsplanänderung wird nicht ausschließlich mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 31.2 im Parallelverfahren durchgeführt, sondern die Stadt Klütz nimmt die Weiterführung des Planverfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 31.2 zum Anlass, eine gesamtheitliche Betrachtung der städtebaulichen Situation am Ortseingang der Stadt vorzunehmen. Mit der Flächennutzungsplanung werden die Belange der verkehrlichen Anbindung der Stadt Klütz an die Landesstraße überarbeitet. Das Verkehrskonzept der Stadt Klütz erfährt Änderungen und eine aus Sicht der Stadt Klütz verbesserte Anbindung an die Landesstraße. Entlastungen für die Schloßstraße durch die veränderte Verteilung der Verkehrsflüsse werden erwartet.

4.6 Landschaftsplan

Es liegt kein wirksamer Landschaftsplan der Stadt Klütz vor.

4.7 Schutzgebiet-Schutzobjekte

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 31.2 der Stadt Klütz im Zusammenhang mit der Aufstellung der 11. Änderung des teilgenehmigten Flächennutzungsplanes der Stadt Klütz liegt außerhalb von Natura 2000-Gebieten. Im Folgenden werden die vorhandenen Schutzgebiete im planungsrelevanten Bereich benannt. Eine ausführliche Beschreibung und Darstellung der Schutzgebiete und Schutzobjekte sowie deren Bewertung erfolgt bei Erfordernis im Umweltbericht. Die endgültige Erarbeitung des Umweltberichtes erfolgt mit dem Entwurf. Aufgrund der Bedeutung des Gebietes für die Stadt Klütz wird dem Vorentwurf bereits ein Umweltbericht beigefügt.

Natura 2000-Gebiete

Es befinden sich folgende Natura 2000-Gebiete in der Umgebung des Änderungsbereiches:

Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB):

- DE 2032-301 „Lenorenwald“, ca. 3,7 km westlich des Plangebietes
- DE 1934-302 „Wismarbucht“, ca. 3,7 km nördlich des Plangebietes

Europäisches Vogelschutzgebiet (VSG):

- DE 1934-401 „Wismarbucht und Salzhaff“, ca. 3,7 km nördlich des Plangebietes

Naturschutzgebiete (NSG) und Landschaftsschutzgebiete (LSG)

Es befinden sich keine Naturschutzgebiete in relevanter Nähe des Änderungsbereiches.

Landschaftsschutzgebiet (LSG):

- „Lenorenwald“ (LSG-Nr. 113), ca. 3,1 km westlich des Plangebietes

Gesetzlich geschützte Biotop

Innerhalb des Änderungsbereiches befinden sich gemäß § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützte Biotop. Eine Bewertung erfolgt im Umweltbericht.

Sonstige Schutzkategorien

Südwestlich des Plangebietes in einer Entfernung von ca. 1,0 km befindet sich ein Flächennaturdenkmal (FND). Hierbei handelt es sich um das Flächennaturdenkmal „Hoikenstier“ (Nr. NWM 015). Beschrieben wird das Gebiet als Eichen-, Eschen-, Ahorn- und Haselmischwald mit ausgeprägten Einzelbäumen, Vorkommen geschützter Pflanzen.

5. Städtebauliche Bestandsaufnahme

5.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der Flächennutzungsplan als „vorbereitender Bauleitplan“ stellt die Siedlungsflächenentwicklung der Stadt Klütz in seinen Grundzügen dar.

Die Stadt Klütz verfügt seit 18.05.2005 über einen wirksamen Flächennutzungsplan sowie sieben wirksame Änderungen. Weitere Änderungen befinden sich noch im Aufstellungsverfahren. Im Flächennutzungsplan als Grundkonzept für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Gemeindegebietes werden durch die Ausweisung von zukünftigen Wohnbauflächen die zu entwickelnden Siedlungsbereiche dargestellt. Entsprechend dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 3 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die Siedlungsflächenentwicklung hat bedarfsgerecht und zugleich aber flächensparend zu erfolgen. Für die Stadt Klütz bedeutet dies einerseits für die notwendige Siedlungsentwicklung ausreichend Wohnbauflächen auszuweisen und andererseits die Neuausweisung von Wohnbauflächen auf den tatsächlichen Bedarf zu beschränken.

Die Stadt Klütz entwickelt den Bebauungsplan zur Arrondierung des Stadtinnenbereiches. Es handelt sich um die Arrondierung des Stadtinnenbereiches zwischen der Bamburg und der Umgehungsstraße. Planungsrechtlich erfolgt eine Beurteilung nach § 35 BauGB. Die Flächen sind zudem im Flächennutzungsplan überwiegend als Flächen für den Sportplatz dargestellt. Im Änderungsbereich befinden sich bereits vorhandene Wohngebiete, die in Randbereichen geordnet werden. Die Hauptverkehrsachse, Ortsumgehungsstraße im Zuge der L03. Teile der Flächen werden als Flächen für die Landwirtschaft in Anspruch genommen. Eine Ausweitung der Flächen in den Außenbereich durch Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen erfolgt für den Kreisverkehr zur verkehrlichen Anbindung des Gebietes.

Derzeit stellt sich der Bebauungsplan nicht als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt dar. Der Bebauungsplan Nr. 31.2 wird im Parallelverfahren zur 11. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Klütz aufgestellt und überplant teilweise bereits bebaute Bereiche des Stadtgebietes der Stadt Klütz. In den

Randbereichen erfolgt eine Arrondierung und eine Präzisierung der Zielsetzungen.

5.2 Städtebaulicher Bestand

Vorhandene Bebauung und Nutzungen

Die Bestandssituation innerhalb des Bebauungsplanes 31.2 der Stadt Klütz stellt sich wie folgt dar. Maßgeblich werden Flächen, die als Grünflächen zwischen der vorhandenen Bebauung und der Landesstraße L03 angesprochen werden überplant. Zudem werden vorhandene Verkehrsanlagen, wie z.B. die Pfarrhufe, in den Geltungsbereich einbezogen, um die verkehrliche Anbindung abzusichern. Ebenso verhält es sich für die Straße an der Bamburg. Einzelne bereits bebaute Flächen werden einbezogen. Hier handelt es sich um Flächen die sich östlich der Bamburg befinden und um Grundstücksteile der bebauten Grundstücke an der Bamburg (Mehrfamilienhäuser mit den Hausnummern 9 bis 18). Ursprünglich im Bereich östlich der Hausnummern 9 bis 18 vorhandene Garagen wurden als vorbereitende Maßnahmen bereits zurückgebaut.

Im südlichen Bereich werden Flächen für die Landwirtschaft in Anspruch genommen. Der Parkplatz für Schloß Bothmer verbleibt außerhalb des Geltungsbereiches. Die verkehrliche Anbindung des Parkplatzes erfolgt derzeit über die Schloßstraße. Teilflächen des Plangebietes befinden sich randlich am Friedhof. Ein vorhandener Geh- und Radweg von der Schloßstraße zur L03 wird in das Plankonzept eingebunden. Maßgeblich für die landschaftliche Ausstattung sind einzelne Hecken und ein nach § 20 geschütztes Kleingewässer. In der Umgebung des Plangebietes befinden sich maßgeblich zweigeschossige Gebäude mit Dachausbau. Einzelne eingeschossige Gebäude werden innerhalb des Plangebietes integriert. Die mehrgeschossige Bebauung befindet sich westlich des Plangebietes. Nordöstlich des Plangebietes befindet sich eingeschossige Bebauung, die bei der Erstellung des städtebaulichen Konzeptes berücksichtigt wird.

Für das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 31.2 bzw. Teilflächen davon wird ein städtebaulicher Wettbewerb der Stadt Klütz in Zusammenarbeit mit dem Amt für Raumordnung und Landesplanes und der LGE durchgeführt. Die Ergebnisse fließen in die Bearbeitung des Entwurfs ein.

5.3 Erschließung

Verkehrsinfrastruktur

Die bisherige Verkehrsinfrastruktur wird durch die verkehrliche Anbindung an die Bamburg und an die Pfarrhufe geregelt. Die Fläche befindet sich ohne direkte verkehrliche Anbindung an die Landesstraße L03. Geh- und Radwege münden in den die Landesstraße L03 begleitenden Geh- und Radweg ein.

Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist derzeit noch nicht gesichert. Es sind umfassende Erweiterungen der Ver- und Entsorgungssysteme insbesondere zur Trinkwasserversorgung, zur Schmutzwasserentsorgung und zur Regenwasserableitung erforderlich. Analog gilt dies für die Energieversorgung und die Telekommunikation. Soweit möglich erfolgt die Einbindung in die vorhandenen Netze.

5.4 Naturräumlicher Bestand

Der naturräumliche Bestand wird im Wesentlichen durch die Grünflächen des Intensivgrünlandes auf Mineralstandorten geprägt. Zusätzlich sind einzelne Gehölzflächen vorhanden, die sich durch das Gebiet ziehen und heckenartig ausgebildet sind. Maßgeblich für die Flächen innerhalb des Gebietes ist das als § 20 nach NatSchAG M-V anzusprechende Biotop des Kleingewässers, das auch für die gedrosselte Ableitung des Oberflächenwassers genutzt werden soll.

5.5 Eigentumsverhältnisse

Die Flächen im Plangeltungsbereich befinden sich im Eigentum der Stadt Klütz und stehen für die Realisierung des Vorhabens zur Verfügung.

5.6 Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzflächen und Waldflächen

Gemäß LEP-Programmsatz 4.5 (2) (Z), Sicherung bedeutsamer Böden, darf die landwirtschaftliche Nutzung von Flächen ab einer Wertzahl 50 nicht in andere Nutzungen umgewandelt werden.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 31.2 der Stadt Klütz, der im Zusammenhang mit der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Klütz aufgestellt wird, wird die Umnutzung von landwirtschaftlichen Flächen für die verkehrliche Anbindung am Ortseingang vorbereitet. Es handelt sich hierbei um eine Fläche von ca. 2.200 m².

Es wurde eine Variantenuntersuchung mit verschiedenen Anbindemöglichkeiten durchgeführt. Der Variante des Kreisverkehrs wurde der Vorrang vor einem Knotenausbau mit und ohne Lichtsignalanlage gegeben, da ein Knotenausbau mit erheblichen Eingriffen in die Gräber (Umbettung) auf dem Friedhof verbunden wäre.¹

Eine Inanspruchnahme von landwirtschaftlicher Fläche wird somit erforderlich, aber in diesem erforderlichen Fall aufgrund der Flächengröße als unerheblich bewertet.

5.7 Sonstiges

Bestehende Immissionssituation

Die Auswirkungen des Verkehrslärms von der L03 sind zu beachten. Andere Auswirkungen wie z.B. durch Gerüche sind nicht zu berücksichtigen. Die Auswirkungen durch Gerüche im Zusammenhang mit der Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Flächen sind hinzunehmen.

Denkmale

Belange der Denkmalpflege sind nicht anzusprechen. Im Zusammenhang mit der Ausbildung des städtebaulichen Konzeptes setzt sich die Stadt Klütz bei der Begrenzung der Höhen mit der Umgebungssituation am Schloß Bothmer auseinander. Dabei ist maßstabbildend die bereits vorhandene zweigeschossige Bebauung.

Altlasten/ Altlastenverdachtsflächen

Altlasten oder altlastverdächtige Flächen sind hier nicht zu berücksichtigen.

¹ Abwägungsunterlage zur Genehmigung eines Kreisverkehrsplatzes im Zuge des Anbindung B-Plan Nr.31.1 und 31.2 der Stadt Klütz, Ingenieurbüro Möller, März 2017

6. Planungsziele und Planungsalternativen

6.1 Planungsziele

Die Zielsetzung besteht in der planungsrechtlichen Vorbereitung eines allgemeinen Wohngebietes auf der Grundlage der Aufstellung der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Im Geltungsbereich der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes werden folgende Flächennutzungen und Darstellungen getroffen:

- Wohnbaufläche (W) gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 und § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO,
- Darstellung der Hauptverkehrsachsen und ruhender Verkehr, (Landesstraße L03 und Parkplatz, überörtliche Anbindung), § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB,
- Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Friedhof, Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Abstandsgrün“ (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB);
- örtlicher Wander- und Radweg Wanderwege (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB).

Die Planungsziele bestehen in der Vorbereitung eines allgemeinen Wohngebietes in Siedlungsrandlage.

Mit der Entwicklung des Wohnstandortes ist die veränderte und optimierte Erschließung des vorhandenen Besucherparkplatzes für das Schloss Bothmer sowie die Festsetzungen im Flächennutzungsplan verbunden. Bereits der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 34 „Parkplatz Schloss Bothmer“ geht von einem größeren Parkplatzangebot und mittelfristig von einer verbesserten Anbindung des Parkplatzes aus. Der geplante Kreisverkehr wurde bereits als Zielsetzung und Darstellung ohne Normcharakter im Bebauungsplan Nr. 34 berücksichtigt. Bei der Aufstellung des verbindlichen Bauleitplanes wurde das Gesamtkonzept zur verkehrlichen Entwicklung der Stadt Klütz beachtet. Flächenreserven für die verkehrliche Anbindung von der Landesstraße auf die Schloßstraße werden berücksichtigt.

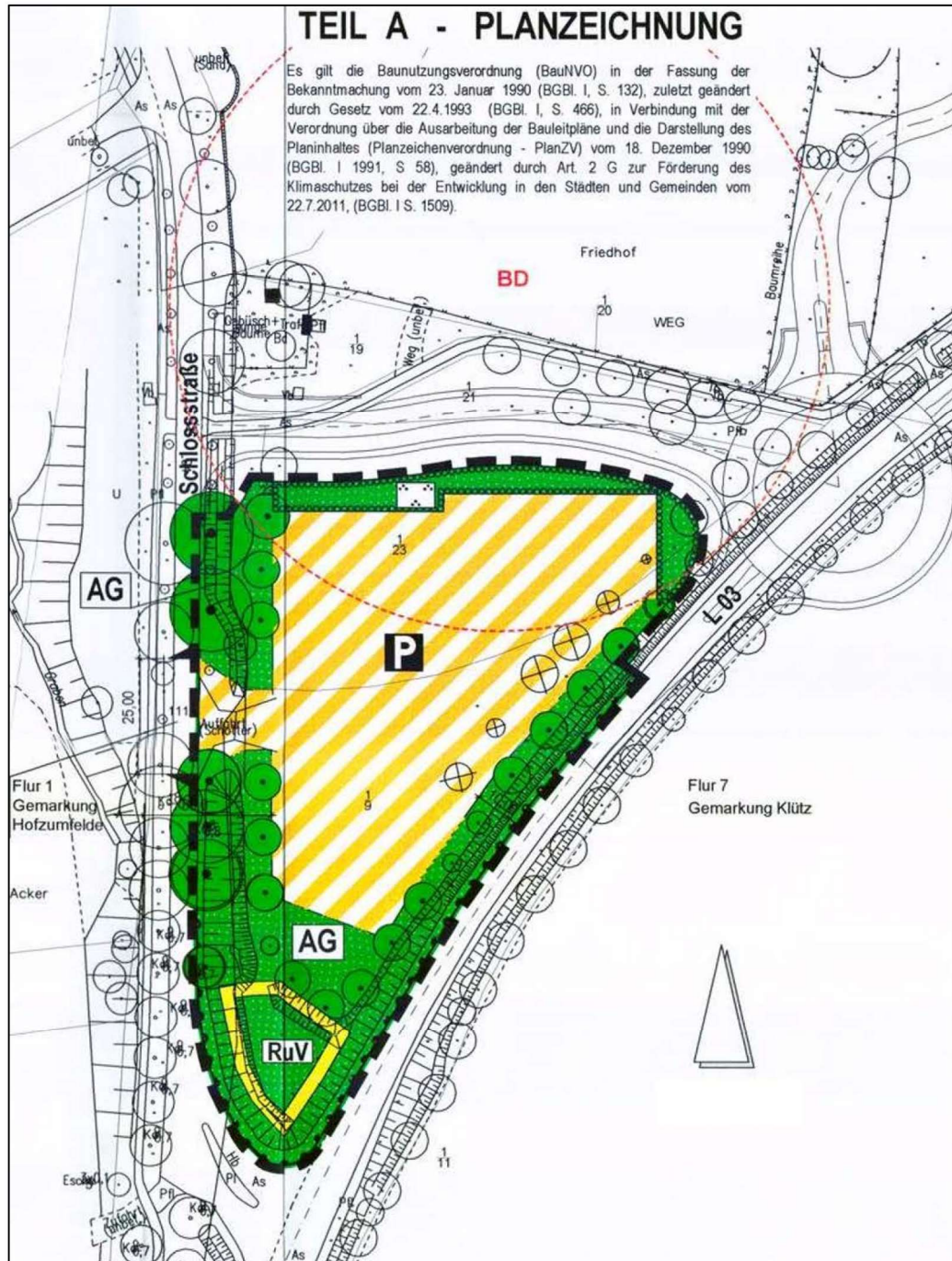


Abb. 6: Auszug aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 34 der Stadt Klütz

Mit der geplanten Verkehrsanbindung ist eine zweite Anbindung des gesamten Wohnstandortes gegeben. Dies führt zu einer erheblichen Verkehrsentlastung der Schloßstraße und der Innenstadt Klütz.

Die Stadt Klütz hat sich bereits mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 31.1 und der damit verbundenen Berichtigung des Flächennutzungsplanes mit der gemeindlichen Entwicklung dieser Fläche auseinandergesetzt.

Im wirksamen Flächennutzungsplan war vor der 1. Berichtigung des Flächennutzungsplanes im Bereich der Geltungsbereiche der Bebauungspläne Nr. 31.1 und 31.2 eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz

festgesetzt. Von dem Planungsziel eines Sportplatzes an dieser Stelle nimmt die Stadt Klütz Abstand. Eine Verlagerung des Sportplatzes und damit der Fläche ist bereits erfolgt. Die Stadt Klütz hat mit dem Bebauungsplan Nr. 19 (Rechtswirksamkeit 17.02.2011) die Verlagerung des Sportplatzes planungsrechtlich vorbereitet. Der Sportplatz wurde hergestellt und wird genutzt. Weiterhin verfügt die Stadt Klütz derzeit noch über einen Sportplatz im Bestand westlich der Schloßstraße in der Nähe zum Schloss Bothmer. Die langfristige Aufgabe der Nutzung ist vorgesehen. Die Stadt Klütz sieht keinen Bedarf mehr, eine weitere Fläche für einen Sportplatz zwischen der Umgehungsstraße und der Wohnbebauung an der Bamburg vorzuhalten. Sportplatzflächen stehen nach Ansicht der Stadt Klütz ausreichend zur Verfügung. Als weitere Aspekte für die Änderung der Planungsziele auf der Fläche zwischen der Umgehungsstraße und der Wohnbebauung an der Bamburg sind die Nähe zur bereits vorhandenen benachbarten Wohnbebauung. Die Reliefenergie und die Nähe zur vorhandenen Wohnbebauung waren Gründe, auf den Sportplatz zu verzichten. Die Sportplatzfläche war maßgeblich im Zusammenhang mit dem Schulkomplex vorgesehen worden; im Zusammenhang mit der Variantenuntersuchung wurde der Standort an der Umgehungsstraße favorisiert und vorbereitet.

Das Planungsziel der verbesserten Anbindung des Besucherparkplatzes für das Schloss Bothmer ergibt sich nach dem Ausbau des Parkplatzes von selbst und führt mit der gleichzeitigen Anbindung des Wohnstandortes zu einer verbesserten verkehrlichen Anbindung des Stadt Klütz an das überörtliche Straßennetz und zu einer verkehrlichen Entlastung der Schloßstraße und der Innenstadt. Mit der planungsrechtlichen Vorbereitung ergeben sich Änderungen und Auswirkungen auf den Verkehrsfluss für das gesamte Stadtgebiet. Hervorzuheben sind die Entlastungseffekte vom fließenden Verkehr auf der Schloßstraße. Die Herstellung der Sichtachse für die aus Süden kommenden Besucher wird zu einer besseren Erlebbarkeit der Schloßstadt führen. Die Auswirkungen der Veränderung des fließenden Verkehrs werden auch im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung bewertet.

Die Planungsziele entsprechen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung der Stadt Klütz. Eine Beeinträchtigung anderer Nutzungen im gesamtstädtischen Gefüge ist sowohl durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 31.2 als auch durch die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Klütz nicht zu erwarten.

6.2 Planungsalternativen

Die Grundzüge der flächenhaften Nutzung innerhalb des Gebietes der Stadt Klütz werden nicht berührt. Die Innenentwicklungspotenziale im Hauptort - Stadt Klütz sind weitgehend ausgeschöpft. Diese wurden vorrangig bisher realisiert. Nunmehr besteht der Bedarf die langfristig angedachten Wohnbaupotenziale in Siedlungsrandlage zu entwickeln.

Die Standortwahl wurde bereits mit dem Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 31 vom 28.01.2013 für das gesamte Plangebiet getroffen. Die Standortwahl wurde unter dem Gesichtspunkt getroffen, dass sich der geplante Standort in einem durch Bebauung und Verkehr vorgeprägtem Raum am Ortseingang der Stadt Klütz befindet und die Erweiterung des bestehenden Wohngebietes an der Bamburg/ Güldenhorn darstellt. Das Plangebiet selbst

stellt eine Arrondierungsfläche zwischen der vorhandenen Wohnbebauung mit den infrastrukturellen Einrichtungen und der Landesstraße L03 dar. Eine städtebauliche Integration dieser Fläche in das Siedlungsgefüge der Stadt Klütz ist infrastrukturell und verkehrlich gegeben. Die Lage des Plangebietes befindet sich außerhalb von Schutzgebieten. Eine landschaftsbildverträgliche Einbindung in den Landschafts- und Siedlungsraum kann mit der vorliegenden Planung gewährleistet werden.

Anderweitige Flächen mit gleichgelagerten Standortmerkmalen und der Möglichkeit einer kurzfristigen Realisierung aufgrund der Flächenverfügbarkeit sind in der Stadt Klütz nicht vorhanden.

Unterschiedliche Konzepte für die innere Ausgestaltung des Gebietes wurden unter Berücksichtigung der konzeptionellen Überlegungen und der Dichte der Bebauung auf der Ebene des Bebauungsplanes Nr. 31.2 erörtert und abgestimmt. Neben Konzepten die ausschließlich die Bebauung von Einzel- und Doppelhäuser vorgesehen haben, ist unter dem Gesichtspunkt der verdichteten Bauweise dem Anteil an Mehrfamilienhäusern größere Bedeutung zugekommen. Dieses wird innerhalb des Konzeptes betrachtet. Maßgeblich ist auch, dass die Lage des Kreisverkehrs im Zuge von Variantenuntersuchungen mit dem Straßenbauamt Schwerin in Bezug auf Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs und die geeignete Alternative abgestimmt wurde. Insofern ergibt sich hier die Vorgabe für die Anbindung an das äußere Straßenverkehrsnetz und die Einbindung der inneren Straßen, die auch zu einer Entlastung führen soll. Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes stehen für die Realisierung der Stadt Klütz zur Verfügung.

6.3 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept der Stadt Klütz für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 31.2 ist mit einer umfassenden Änderung des Stadtraumes verbunden. Es erfolgt eine neue und verbesserte verkehrliche Anbindung an die Landesstraße L03. Mit dem Kreisverkehr wird eine neue verkehrliche Anbindung geschaffen. Die bisherige verkehrliche Anbindung an der Schloßstraße wird zugunsten der Verbesserung von Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zurückgenommen.

Zudem ergeben sich veränderte Möglichkeiten für die Einfahrt in die Stadt Klütz. Die Inanspruchnahme der Umgehungsstraße für den fließenden Verkehr und überörtlichen Verkehr wird favorisiert. Die Verkehre auf der Schloßstraße verändern sich. Es wird zukünftig davon ausgegangen, dass die überörtlichen Verkehre noch mehr die Umgehungsstraße in Anspruch nehmen. Die Auswirkungen der veränderten Verkehrsführung auf den innerörtlichen Verkehr werden bewertet. Hierzu wird neben der verkehrstechnischen Untersuchung eine schalltechnische Untersuchung erstellt.

Die städtebauliche Ausgestaltung des Gebietes wird berücksichtigt. Die Vorgaben berücksichtigen die vorhandene Bebauung.

Ursprünglich war die Bebauung ausschließlich von Einzel- und Doppelhäusern sowie Reihenhäusern unter Berücksichtigung des Bedarfes berücksichtigt worden. Nunmehr ergibt sich die Anforderung den Anteil an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern zu erhöhen. Unter Berücksichtigung der vorhandenen zweigeschossigen Bebauung wird die Errichtung der Mehrfamilienhäuser favorisiert. Am Ortsrand ist eine eingeschossige Bebauung mit ausgebautem Dachgeschoss vorgesehen.

Die maßgeblichen Grünbestandteile werden berücksichtigt. Die Hecken werden als solche mit als Gehölzbestand berücksichtigt. Angebunden werden Grün- und Freiflächen, die für Kommunikation oder Spielplatz zu nutzen sind.

Die Grünfläche, in die der Teich integriert ist, wird dauerhaft gesichert.

Zum Schutz vor Lärm wird ein Schallschutzwall mit einer maximalen Höhe von 4,00 m berücksichtigt und entsprechend festgesetzt. Eine derzeit vorhandene Aufschüttungsfläche wird zurückgenommen. Die Flächen für die Schallschutzanlage befinden sich teilweise auf öffentlichem Grund. Teilweise werden auch Flächen der allgemeinen Wohngebiete für den Schallschutzwall entsprechend berücksichtigt.

7. Inhalt des Bebauungsplanes – Planfestsetzungen

Die Stadt Klütz legt für die zukünftige Regelung der Vorgaben mit dem Teil B-Text fest. Die textlichen Festsetzungen finden sich im Text-Teil B und werden hier nicht gesondert aufgeführt.

7.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Durch die Festsetzung des allgemeinen Wohngebietes mit den eingeschränkten Nutzungen des Nutzungskataloges nach § 4 BauNVO wird die Aufrechterhaltung der Wohnfunktion im Rahmen der allgemeinen Wohnnutzung gesichert. Ferienwohnungen und Zweitwohnungen werden ausgeschlossen. Insbesondere werden Nebenwohnungen ausgeschlossen.

7.2 Größe der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Zur Sicherung der städtebaulichen Qualität und zur Sicherung des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wird die Größe von Baugrundstücken vorgegeben.

7.3 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12 und 14 BauNVO)

Die Vorgaben für die Errichtung von Nebenanlagen, Garagen und Stellplätzen werden für die unterschiedlichen Baugebiete differenziert getroffen. Darüber hinaus wird gesichert, dass die Vorgartenbereiche gewahrt werden.

7.4 Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Zur Sicherung und Wahrung der städtebaulichen Qualität wird die Zahl der Wohneinheiten je Gebäude festgelegt. Dies dient insgesamt auch zur Regelung der städtebaulichen Ordnung und zur Absicherung des ausreichenden Bedarfs an Verkehrsraum.

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

Die Anforderungen an die Höhenlage werden im weiteren Planverfahren bestimmt. Die Gradientenhöhen werden entsprechend berücksichtigt und festgelegt. Die Bezugshöhen innerhalb des Plangebietes werden konkret definiert.

7.6 Verkehrsflächen

Verkehrsflächen werden unter Berücksichtigung der veränderten Verkehrsanforderungen für den fließenden Verkehr in ausreichendem Umfang festgelegt. Die Zahl der Grundstückszufahrten wird festgelegt, um einen öffentlichen Raum gestalten zu können. Neben Zufahrten sollen auch straßenbegleitend Grünflächen verbleiben. Anpflanzungen im Straßenraum sind vorgesehen. Hierzu soll auch der Vorgartenbereich genutzt werden.

7.7 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

Die Vorgaben für Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen werden getroffen. Hier wird im Grunde der Schallschutzwall entsprechend vorgegeben. Der Schallschutzwall ist innerhalb einer Aufschüttung gekennzeichnet. Die Vorgaben des bereits östlich vorhandenen Schallschutzwalles werden fortgeführt und umgesetzt. Der Schallschutzwall ist als aktive Maßnahme gesondert vorzusehen und im Text-Teil B geregelt. Nutzungskonflikte in der Nachbarschaft sollen durch die Vorgaben zu Aufschüttungen geregelt werden.

7.8 Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die Anforderungen an den Schallschutz werden durch aktive und passive Schallschutzmaßnahmen geregelt. Erhebliche Auswirkungen können reduziert werden. Die passiven Schallschutzmaßnahmen und die Schalldämmwerte sind unter Berücksichtigung der Vorgaben des Gutachtens zu ermitteln. Siehe hierzu auch die Anforderungen aus der schalltechnischen Untersuchung.

8. Örtliche Bauvorschriften

Die Stadt Klütz hat einen Gestaltungsleitfaden für neue Baugebiete festgelegt. Anhand dieses Gestaltungsleitfadens werden Vorgaben für die örtlichen Bauvorschriften getroffen. Diese finden im Teil B-Text. Es werden Festsetzungen zu Dächern und Außenwänden getroffen, die den Gestaltungsrahmen innerhalb des Baugebietes unter Berücksichtigung und Wahrung der ortstypischen Strukturen sichern. In Abhängigkeit von den Gebäudetypen werden die Dachformen geregelt. Die Dachneigungen werden nicht gesondert geregelt, weil dies durch die übrigen Vorgaben zur Höhe hinreichend ist. Auf die Dacheindeckung bzw. das Material wird eingegangen.

Unabhängig davon, dass anthrazit für die PV-Module und Solaranlagen typisch ist, verbleibt es bei der Harteindeckung im roten Farbspektrum.

Die Dachüberstände orientieren sich an norddeutschen geringen Dachüberständen. Neben der roten Hartdacheindeckung und Gründächern sind auch Bedachungen aus Metall oder bituminöse Dächer (maßgeblich für Nebenanlagen) geeignet.

Für die Außenwände sind die in der Stadt Klütz typischen Verblendmauerwerke als auch geputzte Fassaden oder Kombinationen der Außenwandmaterialien vorgesehen. Hochglänzende Materialien werden aufgrund der zu erwartenden Reflexionen ausgeschlossen. Reflexionen durch PV- oder Solarmodule sind nicht zu erwarten. Vorgaben für Wintergärten und Balkone werden gesondert geregelt.

Es werden ebenso Vorgaben für Einfriedungen getroffen. Maßgeblich ist der Stadt Klütz, dass Einfriedungen durch Hecken aus standortgerechten heimischen Gehölzen entstehen. Zusätzlich werden Vorgaben für Türen und Tore getroffen, um hier einen Rahmen für die zukünftige Ausgestaltung zu belassen. Auch für die Einfriedung von Stellplätzen sind nur Hecken aus standortheimischen Gehölzen zulässig.

Zur allgemeingültigen Regelung werden Vorgaben für Abfallbehälter und für Werbeanlagen getroffen.

9. Grünflächen, Pflanzungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Anpflanzungs- und Erhaltungsgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 20, Nr. 25 BauGB)

Für das Plangebiet werden Vorgaben für die Grünordnung getroffen. Diese finden sich im Teil B-Text. Hierzu gehört auch die Regelung der erforderlichen externen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, die dann entsprechend unter dem Gliederungspunkt nachrichtliche Übernahmen und Hinweise beachtet werden. Artenschutzrechtliche Anforderungen ergeben sich als Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen für Brutvögel, Amphibien und Reptilien. Besondere artenschutzrechtliche Anforderungen sind nicht beachtlich.

Als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft wird auf wasserdurchlässige Bauweisen für befestigte Flächen orientiert. Nicht überbaubare Grundstücksflächen sind als Grünflächen zu gestalten. Artenschutzrechtliche Anforderungen werden gesondert ergänzt.

Darüber hinaus werden Festsetzungen zum Anpflanzen getroffen. Hierfür erfolgen Vorgaben zur Verwendung der Bäume hinsichtlich der Qualität. Präzisierungen erfolgen im weiteren Verlauf. Um eine Durchgrünung des Gebietes zu sichern und eine Gestaltung der Baugrundstücke zu gewährleisten werden m²-bezogene Werte für die Anpflanzung vorgegeben. Die Anpflanzflächen sind im weiteren Planverfahren vorzugeben. Maßgeblich ist, dass Anpflanzungen am Wall und in der Präzisierung auch auf der Fläche des Regenwasserrückhaltebeckens erfolgen sollen. Die genaue Ausführung erfolgt auf der Ebene des Entwurfs.

Zielsetzung ist es darüber hinaus Erhaltungsgrün, das bereits ausgeprägt ist zu erhalten. Dies soll als gliederndes Grün genutzt werden oder als Begrenzung von Flächen einbezogen werden.

Bisher wurden noch keine Flächen zum Anpflanzen festgelegt.

10. Immissions- und Klimaschutz

10.1 Verkehrstechnische Untersuchung

Die Stadt Klütz hat unter Berücksichtigung der Zielsetzungen für die Entwicklung des Plangebietes für den B-Plan Nr. 31.2 eine verkehrstechnische Untersuchung durch Logos, Ingenieur- und Planungsgesellschaft mbH Rostock, Stand 12. Mai 2023 erstellt.

Zusätzlich wurden Ergänzungen und Präzisierungen im Rahmen der Bearbeitung am 8. September 2023 mitgeteilt. Letztere haben jedoch keine grundsätzlichen Auswirkungen auf die konzeptionelle Entwicklung des Gebietes.

Die Stadt Klütz beabsichtigt für den verkehrlichen Anschluss des B-Plangebietes Nr. 31.2 an das klassifizierte öffentliche Straßennetz einen Kreisverkehr an der L03 zu errichten. Es wird erwartet, dass der Anschlussknotenpunkt über den Kreisverkehr einen deutlichen Einfluss auf das Mobilitätsverhalten innerhalb der Stadt Klütz haben wird. Im Zuge der verkehrstechnischen Untersuchung wurden die erwarteten Neuverkehre durch das B-Plangebiet sowie die Verlagerung aufgrund der überplanten Verkehrsinfrastruktur ermittelt. Es wurden Auswirkungen auf die bestehenden Verkehrsstraßen nahe des B-Plangebietes bewertet.

Das Untersuchungsgebiet befindet sich im südlichen Bereich der Stadt Klütz und wird wie folgt umgrenzt:

- „Norden: Wohnstraßen „An der Bamburg“
- Osten: Wohnstraßen „Pfarrhufe“ und „Güldenhorn“
- Süden: Landesstraße L03
- Westen: Wohnstraßen „Uns Hüsung“ und „Schlossstraße“



Abbildung 2: Übersichtsplan B-Plangebiet 31.2 mit Anschlussknoten und geplantem Kreisverkehr [1]

Das B-Plangebiet wird über einen geplanten Kreisverkehr im Süden an die L03 angeschlossen, über den gleichzeitig die Schlossstraße angebunden werden soll. Weitere verkehrliche Anbindungen an das B-Plangebiet bilden die Wohnstraßen Pfarrhufe im Nordosten sowie An der Bamburg und Straße des Friedens im Nordwesten.“

Im Rahmen der gutachterlichen Bewertung wurde eine Bestandsanalyse für das Verkehrsaufkommen auf den Straßen im südlichen Stadtgebiet vorgenommen. Dies findet sich aktuell in der verkehrstechnischen Untersuchung. Dabei wurde zwischen den Quellverkehren im südlichen Stadtgebiet der Stadt Klütz und den Zielverkehren im südlichen Gebiet der Stadt Klütz unterschieden. Die Dokumentation wird hier eingefügt.

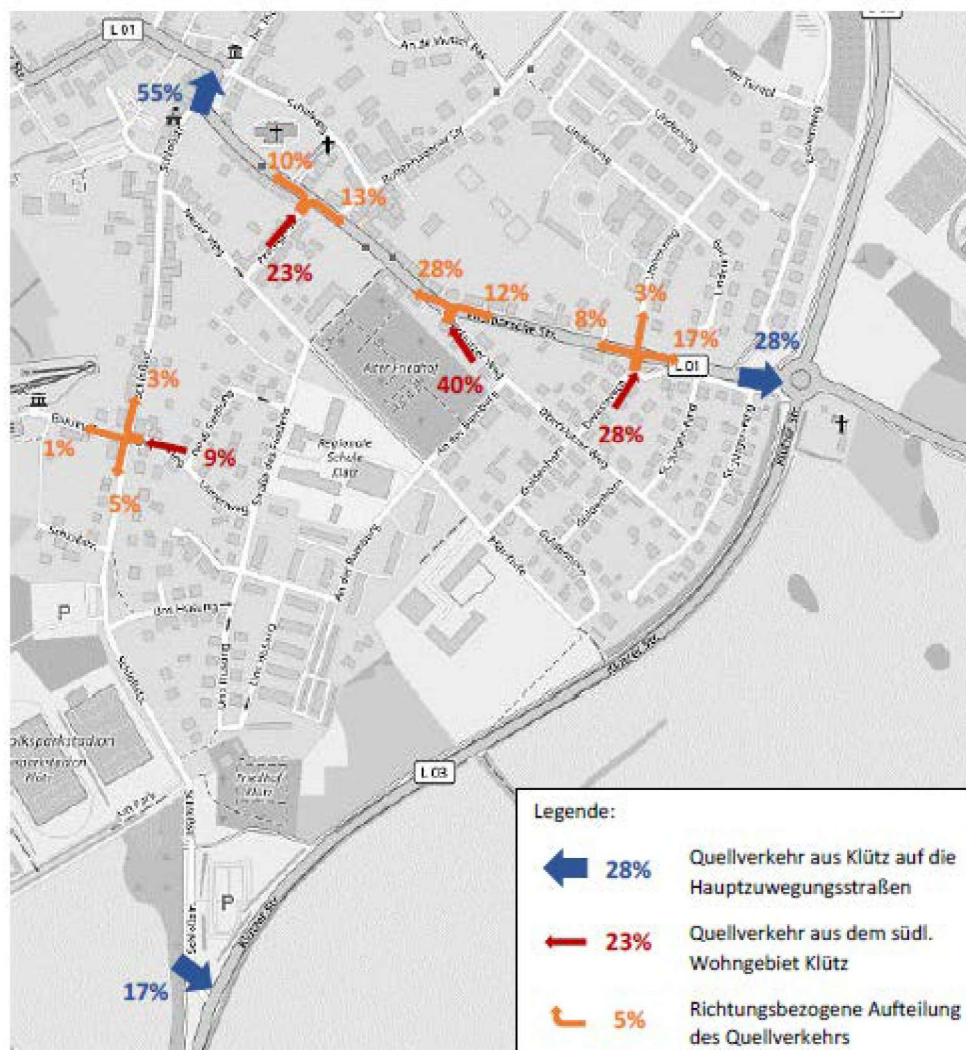


Abbildung 3: Aktuelle Quellverkehre aus dem südlichen Stadtgebiet der Stadt Klütz

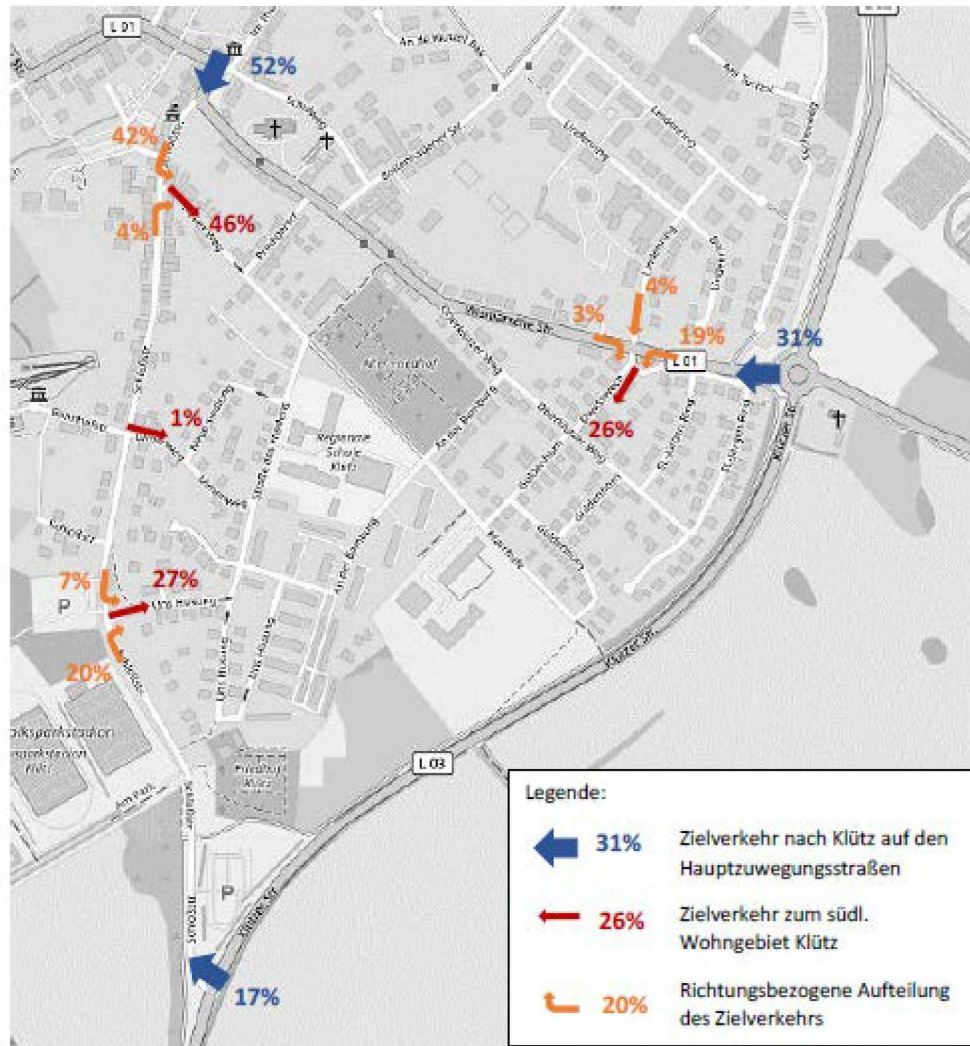


Abbildung 4: Aktuelle Zielverkehre in das südliche Stadtgebiet der Stadt Klütz

Unter Berücksichtigung der Verkehrsdaten, des Verkehrsnetzes und der verkehrlichen Kennwerte sowie sie sich darstellen wurden Querschnitte im Stadtgebiet untersucht. Die Verkehrsprognose wurde unter Berücksichtigung der Verkehrserzeugung erstellt. Dabei wurde auch der Prognoseplanfall betrachtet. Die Verkehrsverlagerung wurde untersucht. Für die prognostizierte Verlagerung wird die Darstellung entsprechend Gutachten vorgenommen.

Die prognostizierte Verlagerung des Quellverkehrs nach Umsetzung des Planvorhabens ist in der Folge dargestellt.

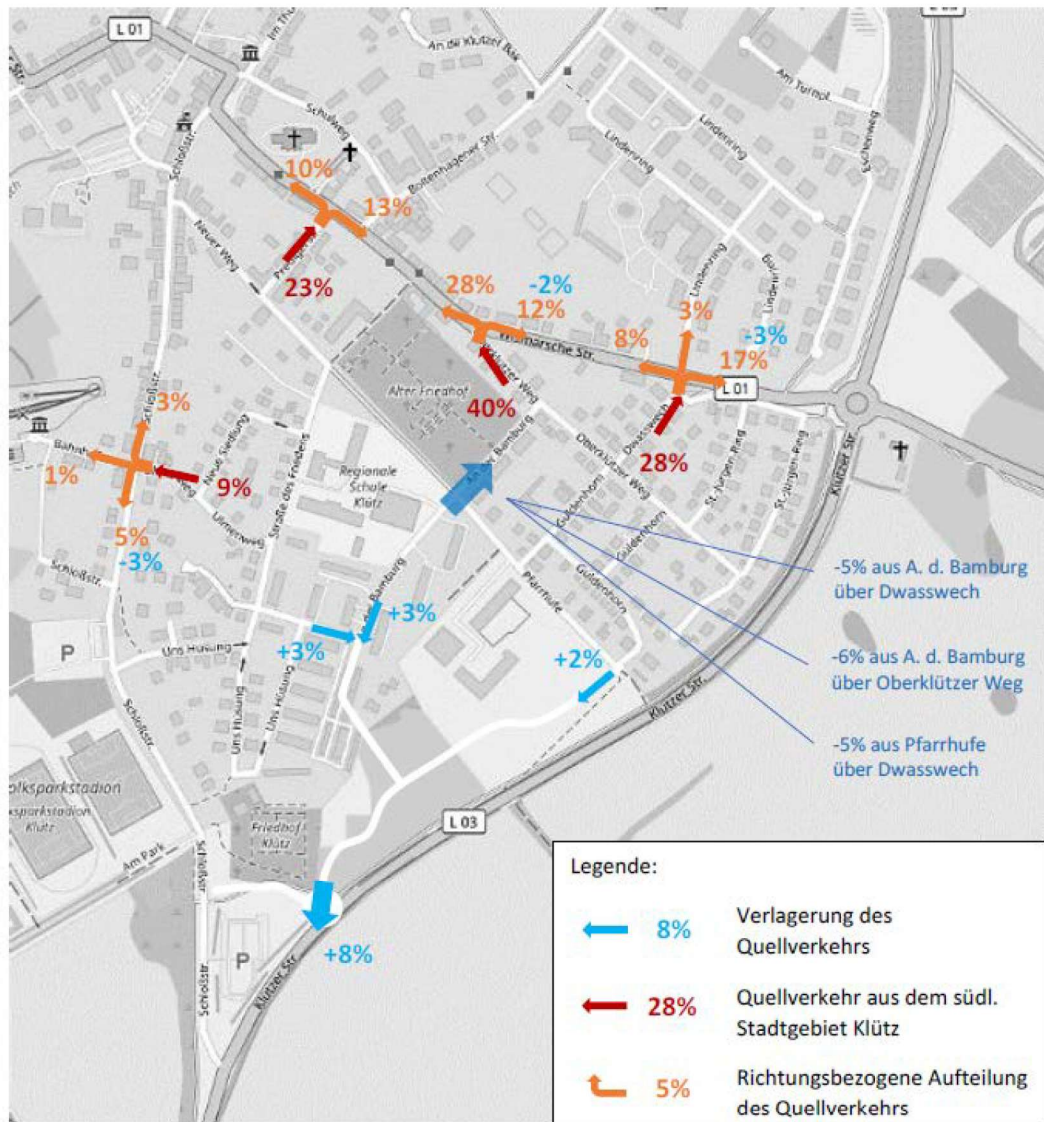


Abbildung 7: Prognostizierte Verlagerung des Quellverkehrs nach Umsetzung des Planvorhabens

Zusätzlich ist die prognostizierte Verlagerung des Zielverkehrs nach Umsetzung des Planvorhabens dargestellt.

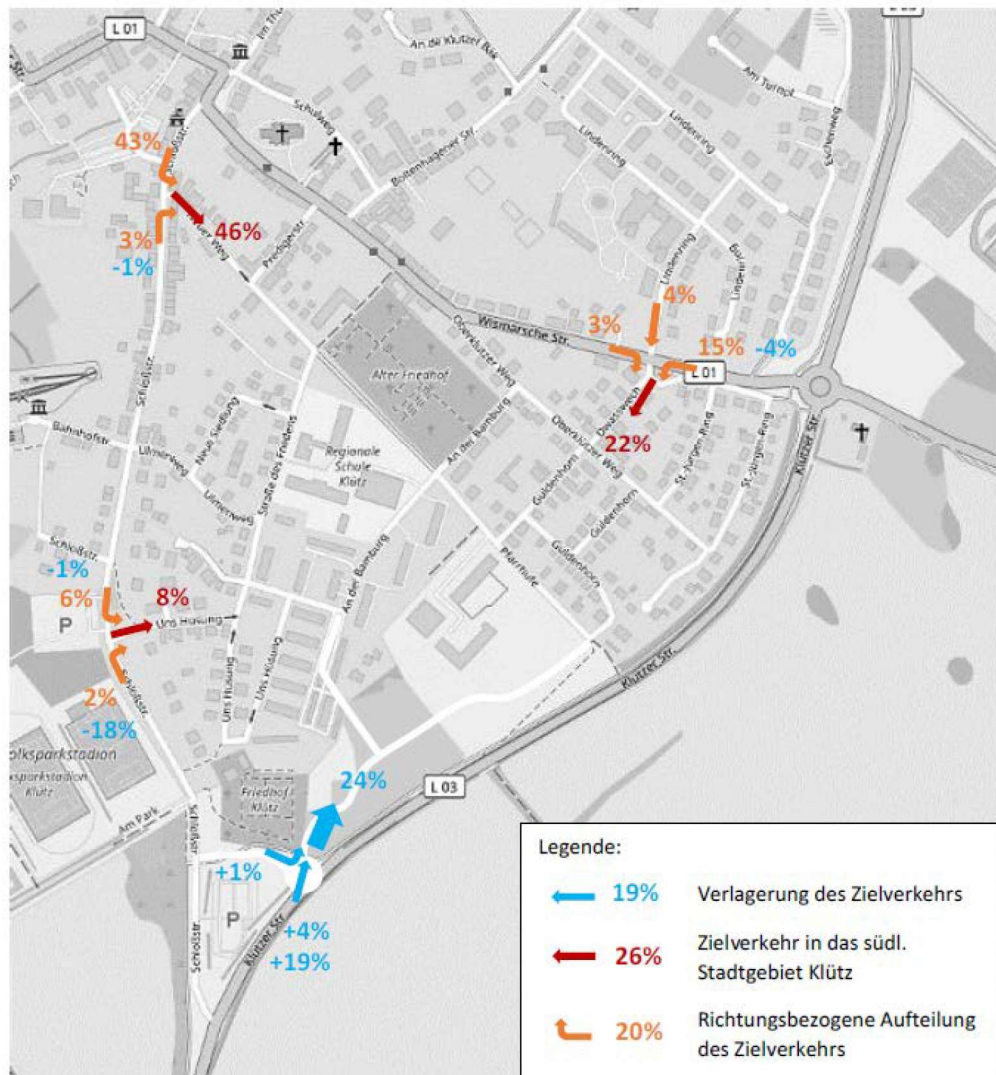


Abbildung 8: Prognostizierte Verlagerung des Zielverkehrs nach Umsetzung des Planvorhabens

Im Ergebnis ergibt sich folgende Bewertung. Diese Bewertung wird nachrichtlich in die Begründung übernommen. Durch Logos wird folgendes ausgeführt:

„4 FAZIT

Für das B-Plangebiet Nr. 31.2 an der L03 im südlichen Bereich der Stadt Klütz wurde eine verkehrliche Untersuchung in Bezug auf den verkehrlichen Anschluss der Wohnbebauung an die bestehenden Knoten sowie an den geplanten Kreisverkehr als neuen Anschlussknoten und die damit einhergehenden Auswirkungen im städtischen Nahverkehrsnetz erarbeitet. Für die Ermittlung des Prognose-Planfall wurde die Prognosebelastung für das Jahr 2035 berechnet und um die zusätzlich erzeugten Neuverkehre erhöht.

Die Untersuchung hat ergeben, dass sich das Verkehrsverhalten innerhalb des bestehenden südlichen Bereiches der Stadt Klütz durch den Anschlussknoten des Bebauungsgebietes Nr. 31.2 an die Landesstraße L03 deutlich ändern wird. Der geplante Kreisverkehr, der südlich an die L03 anknüpft, bietet eine gute Verkehrsanschluss- und -ablaufqualität und wird sowohl von den neu erzeugten Verkehren als auch von den bestehenden Quell- und Zielverkehren vorzugsweise für die Anbindung an die Landstraße L03 genutzt werden.

Bestehende Verkehre, welche das im südlichen Stadtbereich gelegene Pflegewohnheim und die Kindertagesstätte frequentieren, nutzen zu einem gewissen Anteil den geeigneten Anschluss über den geplanten Kreisverkehr zur Weiterfahrt auf der L03. Eine deutlichere Verlagerung wird es im bestehenden Zielverkehr geben: Ein Großteil der Verkehre, die von der L03 aus Süden über die Schloßstraße und Uns Hüsung in das bestehende Stadtgebiet gefahren sind, werden sich über den neuen Anschlussknoten in das B-Plangebiet 31.2 umverlagern.

Besonders für Verkehre auf der L03 aus und in Richtung Süden bietet der Kreisverkehr als Neubau des Planvorhabens einen geeigneten Anschluss und eine vorteilhafte Schnittstelle zwischen dem öffentlichen städtischen Straßennetz und dem weiterführenden regionalen und überregionalen Verkehrsnetz.“

Die Stadt Klütz sieht unter Berücksichtigung der Umsetzung des Vorhabens eine Verbesserung für den örtlichen und für den überörtlichen Verkehr. Die Ergebnisse der verkehrstechnischen Untersuchung werden in der schalltechnischen Untersuchung für die weitere Bewertung zugrunde gelegt.

10.2 Immissionsschutz – Lärm

Unter Berücksichtigung der veränderten Zielsetzungen für den örtlichen Verkehr und die veränderte Einbindung in das überörtliche Verkehrsnetz mit dem Kreisverkehr wurde eine verkehrstechnische Untersuchung erstellt, LOGOS Ingenieur- und Planungsgesellschaft mbH Rostock, 12.05.2023. Die Ergebnisse der verkehrstechnischen Untersuchung von LOGOS fließen in die Betrachtungen ein. Es ergeben sich veränderte Verkehrsführungen. Die Auswirkungen der veränderten Verkehrsführung werden durch eine schalltechnische Untersuchung überprüft. Die schalltechnische Untersuchung wurde durch Hoffmann und Leichter erstellt. Daraus ergeben sich Anforderungen an Festsetzungen, die im Teil B-Text berücksichtigt sind.

Die schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 31.2 der Stadt Klütz vom 2. Februar 2024 geht unter Berücksichtigung der Erkenntnisse der verkehrstechnischen Untersuchung auf die Anforderungen zum Schallschutz ein. Die detaillierte Bewertung ist innerhalb des Gutachtens ersichtlich.

Zusammenfassend werden Ausführungen aus dem Gutachten für die Begründung verwendet. Im Gutachten ist folgende Zusammenfassung zum Schallschutz dargestellt:

„6 Zusammenfassung

Die Stadt Klütz plant die Aufstellung des B-Plans Nr. 31.2 für den Bereich zwischen der Landesstraße L 03 und der Bebauung entlang der Straße An der Bamburg. Mit dem B-Plan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein allgemeines Wohngebiet (WA) geschaffen werden. Zudem soll neben den für die geplante Wohnbebauung notwendigen Erschließungsstraßen ein Kreisverkehr im Bereich des bestehenden Parkplatzes innerhalb des angrenzenden B-Plans Nr. 34 entlang der Landesstraße L 03 entstehen. Im Rahmen des B-Planverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Die Ergebnisse lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Verkehrslärmeinwirkungen auf das Plangebiet

- Im Plangebiet werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete flächendeckend überschritten. Es ergeben sich zudem in den Baufeldern WA 1, WA 6 und WA 7 Überschreitungen der abwägungsrelevanten Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV, sodass textliche Festsetzungen zur lärmoptimierten Grundrissausrichtung sowie zum Schutz möglicher Außenwohnbereich erforderlich werden.
- Unter Berücksichtigung eines 4 m hohen Lärmschutzwalls entlang der Landesstraße ergeben sich weiterhin flächenhafte Überschreitungen der angestrebten Orientierungswerte, jedoch werden die abwägungsrelevanten Immissionsgrenzwerte vollständig eingehalten. Textliche Festsetzungen zur Grundrissausrichtung oder zum Schutz möglicher Außenwohnbereiche sind demnach bei Errichtung eines Lärmschutzwalls nicht erforderlich.

Verkehrslärmzunahme in der Umgebung

- Es ergibt sich eine Zunahme von 1 bis maximal 2 dB(A) (aufgerundet) an den umliegenden, ausgewählten Immissionsorten, welche unterhalb bzw. an der Grenze der in der Rechtsprechung üblichen Wahrnehmbarkeitsschwelle von 2 bis 3 dB(A) liegen. Darüber hinaus ist durch die geplante Verkehrsverlagerung nach dem Umbau des Knotenpunkts Landesstraße L 03 / Schlossstraße eine Abnahme der Verkehrsgeräusche von bis zu 1 dB(A) entlang der Schlossstraße sowie bis zu 5 dB(A) entlang der Straße Uns Hüsung zu erwarten.
- Durch das Vorhaben ergibt sich aufgrund der weitergehenden Überschreitung der absoluten Schwelle zur Gesundheitsgefährdung für die westliche Wismarische Straße (QS 11a) eine relevante Pegelzunahme. Aufgrund des derzeit vorhandenen Kopfsteinpflasters entlang der westlichen Wismarischen Straße wäre eine Erneuerung der Straßendeckschicht (Asphaltierung) eine wirkungsvolle Maßnahme zur Lärminderung. Auch die Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h auf 30 km/h bewirkt eine spürbare Verbesserung der Lärmsituation für die betroffenen Anwohner.“

Unter Berücksichtigung der Vorgaben des Gutachtens wurden ergänzende Abstimmungen mit dem Schallgutachter geführt.

Der Gutachter hat im Rahmen seiner Bewertung folgendes mitgeteilt:

„Im Zuge des B-Planverfahrens werden in der Regel lediglich grundsätzliche Aussagen zu einer möglichen Verkehrslärmzunahme durch das Vorhaben getroffen. Zur Ableitung planrelevanter Aussagen haben wir für exemplarische Immissionsorte entlang der umliegenden Straßenabschnitte eine rechnerische Betrachtung der Verkehrslärmzunahme durchgeführt. Es ergibt sich demnach eine Zunahme von 1 bis maximal 2 dB(A) (aufgerundet) an den umliegenden, ausgewählten Immissionsorten, welche unterhalb bzw. an der Grenze der in der Rechtsprechung üblichen Wahrnehmbarkeitsschwelle von 2 bis 3 dB(A) liegen. Durch das Vorhaben ergibt sich aufgrund der weitergehenden Überschreitung der absoluten Schwelle zur Gesundheitsgefährdung lediglich für die westliche Wismarische Straße (QS 11a) eine relevante Pegelzunahme. Zur Vermeidung eines möglichen Immissionskonflikts haben wir im Gutachten aktive Schallschutzmaßnahmen empfohlen. Sollte für die Stadt Klütz die Geschwindigkeitsreduzierung oder eine Asphaltierung nicht in Frage kommen, besteht die Möglichkeit passive Schallschutzmaßnahmen in Anlehnung an die Richtlinie für den Verkehrslärmschutz an Bundesfernstraßen in der Baulast des

Bundes (VLärmSchR 1997) i.V.m § 3 der 24. BImSchV zu treffen. Hierbei ist anzumerken, dass für die Umsetzung solcher Maßnahmen detaillierte Untersuchungen je Gebäude entlang der betroffenen Straßenabschnitte notwendig sind, um den genauen Schutzanspruch zu ermitteln. Diese Schutzansprüche können nicht pauschal im Zuge des B-Planverfahrens ermittelt werden und sind in einem nachgelagerten Verfahren zu ermitteln.

An dieser Stelle möchten wir Sie darauf hinweisen, dass der Immissionskonflikt an der westlichen Wismarischen Straße bereits im Bestand vorliegt. Durch das Vorhaben ergibt sich eine weitergehende Überschreitung der Schwelle zur Gesundheitsgefährdung von maximal 0,2 dB(A), welche unterhalb der in der Rechtsprechung üblichen Wahrnehmbarkeitsschwelle von 2 bis 3 dB(A) liegt. Es handelt sich somit um eine rein rechnerische Pegelerhöhung durch das geplante Vorhaben, welche für die betroffenen Anwohner nicht spürbar ist. Es liegt im Ermessen der Stadt zu entscheiden, ob die geringe Zunahme durch das geplante Vorhaben ohne Umsetzung der empfohlenen Maßnahmen (Geschwindigkeitsreduzierung, Asphaltierung) hinzunehmen ist.“

Die Anforderungen sind im Zuge der Vorbereitung und Realisierung des Baugebietes zu beachten. Die Festsetzungen finden sich im Teil B-Text. Sie sind weiterhin im Gliederungspunkt 7.8 enthalten. Die aktive Schallschutzmaßnahme mit dem Schallschutzwall ist durch die Aufschüttung umgrenzt. Eine gesonderte Umgrenzung als Maßnahmefläche ist bisher nicht erfolgt.

Die Vorgaben für die passiven Schallschutzmaßnahmen ergeben sich im Teil B-Text und das resultierende Schalldämmmaß ist für die Bauhöhen von 5 bzw. 8 m vorgegeben. In der Planzeichnung findet sich noch die Linie von 40 m Abstand, die ursprünglich als Vorgabe betrachtet wurde. Unter Berücksichtigung der Festsetzungsvorschläge ist diese Abstandslinie nunmehr ohne Belang. Zur Illustration der Änderungen ist diese Linie noch dargestellt.

10.3 Immissionsschutz – Gerüche

In Bezug auf Beeinträchtigungen durch Gerüche ergeben sich keine Anhaltspunkte; sodass keine weiteren Untersuchungen in Bezug auf Geruchsbelastungen erforderlich sind. Im Zusammenhang mit der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung entstehende Gerüche sind hinzunehmen.

10.4 Klimaschutz

Mecklenburg-Vorpommern befindet sich in einem Übergangsbereich zwischen maritimem und kontinentalem Klima.

Die Stadt Klütz ist aufgrund ihrer nahen Lage zur Ostseeküste durch milde Winter und mäßig warme Sommer geprägt. Charakteristisch für das Ostseeküstenklima sind starke Windbewegungen. Es sind günstige Luft- und Klimabedingungen vorhanden. Die Änderungsfläche hat eine geringe Bedeutung für die Frischluftentstehung, da das lokale Klima durch die Land-Seewind-Zirkulation überprägt wird. Die Fläche in Ortsrandlage besitzt demnach keine großräumige klimatische und lufthygienische Ausgleichsfunktion. Die Luftqualität kann durch Emissionen aus dem Straßenverkehr der angrenzenden Landesstraße L03 und dem ruhenden Verkehr beeinträchtigt werden. Zusätzlich sind Lärmimmissionen zu erwarten und zu bewerten.

11. Verkehrliche Erschließung

Die Stadt Klütz ist über die Landesstraße (L03) (Boltenhagen-Klütz-Grevesmühlen) und über die Anbindung über die L01, die in Richtung Dassow bzw. Wismar führt verkehrlich an das übergeordnete Verkehrsnetz angebunden. Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 31.2 liegt im Bogen der Landesstraße L03.

Auf der Grundlage des „Regionalen Radwegekonzeptes Westmecklenburg“ wurden entlang der Landesstraße L 03 „Klützer Straße“ regionale und überregionale touristische Radwege ausgewiesen. Hier verlaufen die regional bedeutsame Radtour „T2“ sowie der überregional bedeutsame Radrundweg „Westlicher Backstein-Rundweg“.

Die verkehrliche Anbindung die bisher über die Schloßstraße an die L03 erfolgt, soll geändert werden. Somit wird eine Änderung an der bestehenden Landesstraße L03 vorgenommen. Grundlage für die Veränderung ist die Bestätigung des Straßenbauamtes Schwerin vom 9. Mai 2017. Die Abwägungsunterlage wurde geprüft. Im Ergebnis der Prüfung wurde der Anbindung der Schloßstraße und der Erschließungsstraßen der Bebauungspläne Nr. 31.1 und 31.2 in Form eines vierarmigen Kreisverkehrs und der Hinweis auf den Prüfbericht vom 18.04.2017 unter Beachtung bzw. nach Realisierung der dort unter den Punkten 6 bis 8 getroffenen Festlegungen zugestimmt. Die Ausführungen sind am Schluss dieses Kapitels entsprechend dargestellt.

Grundlage für die Bewertung und Genehmigung eines Kreisverkehrsplatzes ist die Abwägungsunterlage, erstellt durch Ingenieurbüro Möller GBR, Langer Steinschlag 7, 23936 Grevesmühlen, März 2017 – zuletzt erstellter Erläuterungsbericht.

Die Abwägungsunterlage wurde im März 2017 zuletzt dokumentiert.

Untersucht werden mehrere Varianten an dem beabsichtigten Knotenpunkt

- Variante 1 Knotenpunkt ohne Lichtsignalanlage
- Variante 2 Knoten mit Lichtsignalanlage
- Variante 3 vierarmiger Kreisverkehr.

In der Zusammenfassung kommt das Gutachten zu folgendem Ergebnis und wird entsprechend dargestellt.

„2.6 Zusammenfassung“

Aufgabe der Verkehrsanalyse war, die vorhandene Verkehrssituation in Klütz zu analysieren, und anhand von Modellprognosen Lösungsmöglichkeiten für zu erwartende Verkehrsprobleme zu finden. Aufgrund der gewonnenen Erkenntnisse wurden Empfehlungen zum Ausbau des zukünftigen Straßennetzes gegeben.

Die heutige Verkehrssituation in Klütz ist wesentlich durch die Nähe zum Ostseebad Boltenhagen und den damit saisonal stark schwankenden Verkehrsmengen geprägt. Das Netz von Landesstraßen in der Region erfüllt neben der Abwicklung des regionalen Verkehrs hauptsächlich eine Zubringerfunktion für die touristischen Schwerpunktgebiete im Bereich der Lübecker Bucht und der Wohlenberger Wiek. Die Landesstraße 03 in Achse Autobahn 20 – Boltenhagen und Landesstraße 01 Dassow – Wismar führen die maßgeblichen touristischen Verkehrsströme in den Klützer Winkel. Durch das hohe Verkehrsaufkommen reduzieren sich die Reisegeschwindigkeiten in und

um Klütz deutlich. Für die Anwohner entstehen hohe Lärm- und Schadstoffbelastungen. Insgesamt ist die Verkehrssituation als unzureichend zu bezeichnen. Durch den Neubau des Knotenpunktes als südliche Stadtzufahrt werden die inneren Zubringerstraßen zum B-Plan Nr. 31.1 und 31.2 deutlich entlastet und die Zufahrt für Besucher der Schloßanlage Bothmer gezielt von der Ortsumfahrung zu den entsprechenden Parkmöglichkeiten des Schloßes geleitet. Darüber hinaus wird der spitzwinklig wahrgenommene Knoten im südlichen Eingangsbereich der Stadt Klütz zurückgebaut und durch einen deutlich konfliktärmeren Kreisverkehr ersetzt.

Auch wenn die Berechnungen innerhalb der Stadt Klütz leistungsfähige Knotenpunkte ausweisen, wird es zu einer weiteren Verbesserung der gesamten Verkehrssituation im Stadtgebiet kommen. Durch die Lenkung des Verkehrs auf die übergeordneten Verkehrswege wird es auf den bewohnten innerstädtischen Nebenstrecken zu einer deutlichen Abnahme von Schadstoffen in der Luft und zu einer Abnahme von Schallemissionen aus dem Fahrzeugverkehr kommen. Durch die allgemeine Verkehrsabnahme innerhalb des Altstadtgebietes steigt die Verkehrssicherheit und Lebensqualität deutlich an.

In Betrachtung der Summe aller positiven Effekte zeigt sich der hohe Nutzen durch die Anlage des südlichen Stadtanschlusses als Kreisverkehr. Darüber hinaus bettet sich der neue Kreisverkehr in das bestehende System aus Knotenpunkten, als Kreisverkehr errichtet im Zuge der umliegenden Landesstraßen im Klützer Winkel, ein. Im Zuge des Neubaus wird der Verkehrsknotenpunkt als plangleiche Kreuzungen realisiert. Für den Knoten Landesstraße 03/Schloßstraße vor Klütz als südlicher Stadtanschluss wird die Einrichtung eines Kreisverkehrsplatzes empfohlen und als einzige Möglichkeit gesehen alle erforderlichen Verkehrsverbindungen zu gewährleisten.

In einem touristischen Schwerpunktgebiet, wie es das Untersuchungsgebiet ist, können so auch wesentlich höhere Spitzenbelastungen als die angesetzten problemlos durch die Anlage der angesprochenen Kreisverkehrsplätze bewältigt werden. Gleichzeitig bietet der Kreisverkehr das geringste Konfliktpotenzial für den fließenden Verkehr und hat damit einen positiven Einfluss auf zukünftige Unfallzahlen. Besonders bei Großveranstaltungen und Events auf dem Schloßgelände und im nahe gelegenen Boltenhagen sorgt das mittlerweile ausgebaute Netz von Kreisverkehren für eine schnelle unregelmäßige Auflösung der Verkehrsspitzenbelastungen.

Aus ethischen Gründen ist davon abzusehen, die technisch möglichen Lösungen eines Knotens ohne Lichtsignalanlage und mit Lichtsignalanlage in der weiteren Planung zu verfolgen. Von einer großangelegten Umbettung einer Vielzahl von Gräbern wird zwingend abgeraten, nur um die technische Realisierung der Zufahrt zu den Baubauungsplänen Nr. 31.1 und 31.2 und des südlichen Stadtanschlusses zu ermöglichen.

Hinsichtlich der Kosten gibt es deutliche Unterschiede. Bei der Betrachtung des vorhandenen Knotenpunktes am Bauanfang besteht ein Kostenvorteil, wenn die Kreuzung im Bestand erhalten bleibt. Ein Kreisverkehrsplatz muss dagegen komplett neu errichtet werden. Auf lange Sicht wird sich die Einrichtung des Kreisverkehrsplatzes jedoch bezahlt machen und zu einem deutlichen Anstieg der Lebensqualität in und um Klütz führen.

Es besteht, ohne die Einrichtung eines Kreisverkehrsplatzes, keine Möglichkeit alle zu erschließenden Zielgebiete in Klütz regelkonform an die Landesstraße 03 als Ortsumfahrung anzubinden ohne Flächen des Friedhofes in Anspruch zu nehmen. Der geplante Knoten vor der Stadt Klütz spielt eine zentrale Rolle in der alltäglichen und außergewöhnlichen Verkehrsableitung der heimisch und touristisch erzeugten Verkehrsströme in und um Klütz.“

Grundlage war des Weiteren die Untersuchung durch Logos für die Bebauungspläne Nr. 31.2 und 31.1 der Stadt Klütz. Im Rahmen dieser Untersuchung wurde folgendes Fazit gegeben.

Für die verkehrliche Anbindung wurden 3 Varianten für den Anschlussknoten untersucht:

Variante 1: Anschlussknoten als 3-armiger Knoten ohne LSA

Variante 2: Anschlussknoten als 3-armiger Knoten mit LSA

Variante 3: Anschlussknoten als Kreisverkehr

Die Lage des Kreisverkehrs wird im folgenden dargestellt.

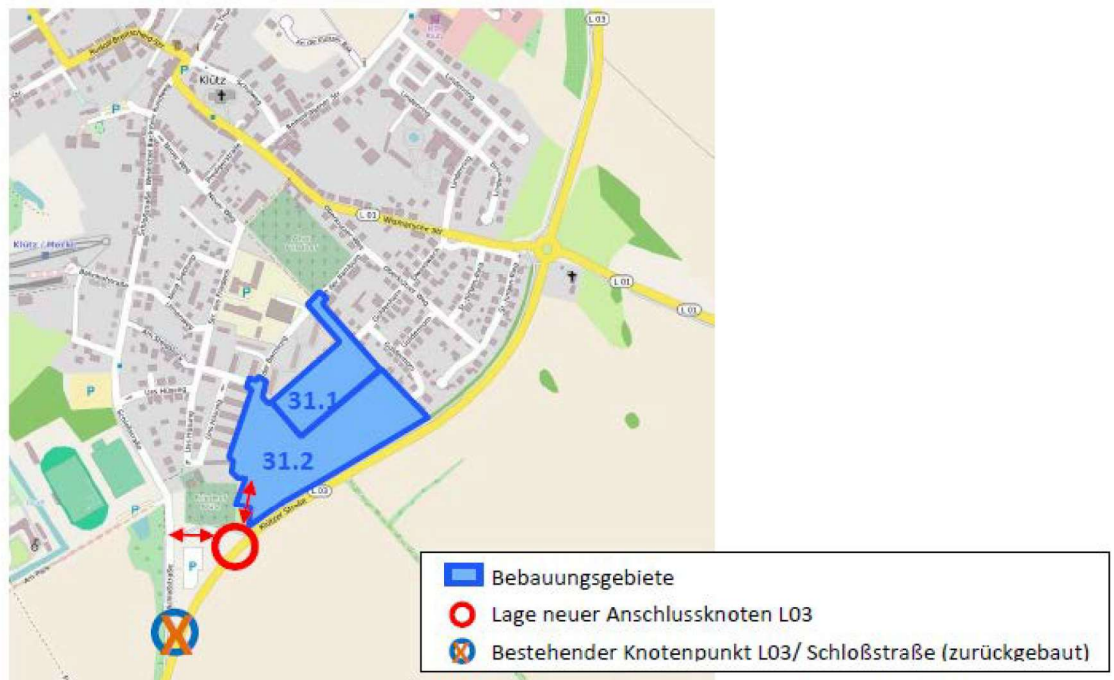


Abbildung 2-1: Lage des neuen Anschlussknotens an L03 (Abbildung auf Grundlage von OpenStreetMap) (Logos 2017)

Im Ergebnis ist für die Variante folgendes dargestellt. Das Fazit von Logos in der Abwägungsunterlage gemäß Abstimmungsfassung vom Februar 2017 lautet wie folgt:

„6 Fazit und Empfehlung

Durch zu schmal geplante Straßenquerschnitte in vorgelagerten B-Plan-Gebieten des Wohngebietes können die durch den B-Plan 31 zusätzliche erzeugten Verkehre kaum aufgenommen werden und würden die Verkehrsqualität des bestehenden klassifizierten öffentlichen Straßennetzes verringern. Darüber hinaus würde sich durch zusätzlichen Verkehr das Gefahrenpotential im Nahbereich der Kita und Regionalschule erhöhen. Zudem

hat sich gezeigt, dass sich auch der bestehende spitzwinklige Anschluss der Schloßstraße an die L03 negativ auf die Verkehrssicherheit auswirkt.

Somit wird zur Anbindung der B-Plan-Gebiete Nr. 31.1 und 31.2 empfohlen, einen neuen Anschlusspunkt anzulegen, welche eine direkte Anbindung der B-Plan-Gebiete an das klassifizierte öffentliche Straßennetz bietet und somit Teile des Verkehrs direkt aus dem bestehenden Wohngebiet herauszieht. In Bezug auf die gute Verkehrsqualität und -sicherheit sowie Übersichtlichkeit, der besseren Erreichbarkeit des Bebauungsgebietes und der guten Einbindung in das bestehende Verkehrskonzept der L03, wird die Variante 3 mit Kreisverkehrsplatz empfohlen.

6.1 Zusammenfassung Variante 1 - unsignalisierter Knoten

Leistungsfähigkeit

- QSV = C

Verkehrssicherheit und Verkehrsführung

- Der Verkehrsablauf bleibt im Vergleich zum Bestand unverändert.

6.2 Zusammenfassung Variante 2 - signalisierter Knoten

Leistungsfähigkeit

- QSV = B
- Bei einer deutlichen Erhöhung des Verkehrsaufkommens, kann mit einer Änderung der Signalsteuerung reagiert werden, um die Leistungsfähigkeit zu gewährleisten.

Verkehrssicherheit und Verkehrsführung

- Durch die Signalisierung des Kreuzungsbereichs an der L03 wird ein geregelter Verkehrsablauf möglich, was die Verkehrssicherheit im Allgemeinen erhöht.

6.3 Zusammenfassung Variante 3 - Kreisverkehr

Leistungsfähigkeit

- QSV = A

Verkehrssicherheit und Verkehrsführung

- Aufgrund der veränderten Streckenführung wird ein Teil des Durchgangsverkehrs in der Schloßstraße wahrscheinlich auf die Wismarsche Str. und die Ortsumgehung ausweichen.
- Der Ausbau zu einem Kreisverkehr erhöht aufgrund der geschwindigkeitsdämpfenden Wirkung die Verkehrssicherheit. Alle Zufahrten sind gleichrangig und die Kfz im Kreisverkehr vorfahrtsberechtigigt.
- Der Kreisverkehr passt zu einem einheitlichen Verkehrsführungskonzept mit gleichartigen Knotenpunktösungen auf der L03.“

Die Prüfung der Abwägungsunterlage vom 9. Mai 2017 verweist maßgeblich auf die unter den Punkten 6 bis 8 genannten Belange.

Danach sind folgende Punkte benannt: Unter 6 ist als Voraussetzung dargestellt, dass der vorhandene Knotenpunkt L03/ Schloßstraße aufgehoben und zurückgebaut wird. Dies wird in der Planung rechtsverbindlich beachtet. Unter 7 ist enthalten, dass der Kreisverkehr die Vorzugsvariante ist. Wesentliche Vorteile dieser Variante sind neben dem Wegfall der bestehenden schiefwinkligen Anbindung L03/ Schloßstraße:

- „1. Eindeutige Verteilung sämtlicher anzubindender Zufahrtsstraßen am geplanten Knotenpunkt.
2. Geringste Flächeninanspruchnahme des Friedhofgeländes.
3. Vermeidung von Knotenpunktüberstauungen durch Wegfall kurzer Knotenpunktabstände.
4. Verbesserung der Verkehrssicherheit durch eindeutige Vorfahrtsregelung.“

Unter 8 sind die Festlegungen enthalten:

„Der Anbindung der Schoßstraße und der Erschließungsstraße der Bebauungspläne Nr. 31.1 und 31.2 in Form eines vierarmigen Kreisverkehrs wird zugestimmt. Der Bauentwurf ist zum gegebenen Zeitpunkt dem Straßenbauamt Schwerin zur Prüfung vorzulegen.“

Die Stadt Klütz hat im Zusammenhang mit den beteiligten Planern diese Belange beachtet und bereitet entsprechend mit dem Bebauungsplan die planungsrechtlichen Grundlagen vor.

Die Ergebnisse der Überprüfung der Abwägungsunterlage sind in das Konzept eingeflossen und wurden im Rahmen der verkehrstechnischen Untersuchung und darauf aufbauend der schalltechnischen Untersuchung beachtet und bewertet. Durch die Stadt Klütz wird dadurch eine verbesserte verkehrliche Anbindung der Stadt gesehen. Darüber hinaus wird aus Sicht der Stadt Klütz eine bessere Verteilung vorgenommen und die Schloßstraße entlastet. Das führt zu einer verbesserten Aufenthaltsqualität.

Innerhalb des Plangebietes werden die Verkehrsflächen in ausreichendem Umfang festgesetzt. Die Anforderungen an den ruhenden Verkehr werden durch öffentliche Parkplätze und durch die Bereitstellung der erforderlichen Stellplätze auf den Grundstücken gesichert.

12. Ver- und Entsorgung

Die Belange der Ver- und Entsorgung werden einhergehend mit der Aufstellung des Bebauungsplanes abgestimmt. Grundlage für die Anforderungen der Ver- und Entsorgung sind die Ausarbeitungen durch das Ingenieurbüro Möller, die im Erschließungskonzept Stand Februar 2023 dargestellt sind. Die maßgeblichen Anforderungen werden in der Begründung dargestellt und beachtet.

Die Ausführungen werden dem Dokument Erläuterungsbericht zum Erschließungskonzept vom Ingenieurbüro Möller von Februar 2023 für die Belange Trinkwasserversorgung, Schmutzwasserableitung, Oberflächenwasserableitung und Löschwasserbereitstellung entnommen.

12.1 Wasserversorgung

Die Versorgung des neu zu erschließenden Gebietes mit Trinkwasser ist über die Erweiterung des vorhandenen Leitungsbestandes des Zweckverbandes Grevesmühlen zu realisieren. Das Trinkwassernetz im B-Plan 31.2 verbindet die Leitungen an der Umgehungsstraße, in der „Bamburg“ und in der „Pfarrhufe“ bzw. „Güldenhorn“. Nähere Ausführungen sind dem Erschließungskonzept zu entnehmen.

12.2 Abwasserbeseitigung

Für die Ableitung des Schmutzwassers aus dem B-Plangebiet Nr. 31.2 werden Freigefällekanäle in der Dimension DN 200 in den Verkehrsflächen bzw. öffentlichen Grünflächen des B-Plangebietes Nr.31.2 geplant. Jedes Grundstück erhält einen separaten Anschluss.

Die 3 Einbindungen in das System des Zweckverbandes Grevesmühlen sind gesichert. Die hydraulische Ableitung bis zum Pumpwerk im Thurow wurde nachgewiesen.

12.3 Oberflächenwasserbeseitigung

Die Niederschlagsentwässerung des B-Plangebietes Nr. 31.2 in Klütz kann nur durch die Kombination mehrerer Maßnahmen umgesetzt werden. Zwangspunkte stellen die relativ geringe mögliche Ableitungsmenge in das vorhandene System und das stark bewegte Gelände dar.

Die evtl. vorhandenen Drainagen sind weder in Dimension noch Lage bekannt. Der Abfluss des Drainagewassers ist in jedem Fall zu gewährleisten.

Es wird empfohlen folgende Maßnahmen umzusetzen:

1. Bau eines zentralen Regenwasserkanals mit Grundstücksanschlüssen
2. Ausbau vorhandener Gräben
3. Bau eines Regenrückhaltebeckens
4. Bau unterirdischer Rückhaltungen
5. Einleitung in vorhandenen Teich

Die Dimensionierungen der Leitungen und Planungen der Rückhaltungen erfolgen im Zuge der Entwurfsplanung.

Durch Stellungnahme des ZVG werden die vorgeschlagenen 2 Einbindungen in das bestehende System des ZVG bestätigt. Ein 3. Anschluss bei Uns Hüsung wird nicht beachtet. Die wasserrechtliche Erlaubnis für die Ableitung über das Regenwasserrückhaltebecken in der Bahnhofstraße liegt vor. Die weiteren Nachweise sind im technischen Planverfahren zu führen. Es sollen Flächen in vorhandene Gräben ableiten. Für die Gräben ist entweder der Nachweis des Eigentums der Stadt Klütz oder die Zustimmung des Eigentümers einzuholen. Bei Inanspruchnahme von Gewässern sind jeweils die Nachweise der Verfügbarkeit und der Machbarkeit zu erbringen. Für die größte Fläche der Grundstücke und Wege wird eine Ableitung in ein zu bauendes Regenwasserrückhaltebecken mit Ablauf in das Gewässer 11:KI/2 errichtet. Die wasserrechtliche Erlaubnis einschließlich Prüfung nach Arbeitsblatt DWA A-102 ist zu beantragen.

Zur Planungsabsicht liegt die Stellungnahme der unteren Wasserbehörde im Rahmen einer Stellungnahme des Landkreises vom 09.06.2022 vor.

Danach ist es das Ziel, dass die langjährigen Mittel der Wasserbilanzgrößen Direktabfluss, Grundwasserneubildung und Verdunstung im bebauten Zustand denen des un bebauten Referenzzustandes soweit wie möglich angenähert werden. Nach DWA-A102-2 ist vor Satzungsbeschluss eine Untersuchung des lokalen Wasserhaushaltes vorzunehmen. Als Gewässer II. Ordnung wird das Gewässer 11:KI/2 im Plangebiet benannt, das in den Klützer Bach als Wasserrahmenrichtlinienrelevantes Gewässer betrachtet wird. Als Abflussspende ist ein natürlicher Oberflächenabfluss im un bebauten Zustand für das Plangebiet anzusetzen.

12.4 Brandschutz/ Löschwasser

Gemäß § 2 Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz M-V in Verbindung mit dem DVGW Arbeitsblatt W 405 liegt die Zuständigkeit für den vorbeugenden Brandschutz bei den Städten und Gemeinden. Die Sicherstellung der Versorgung mit Löschwasser ist Bestandteil dieser Aufgabe.

Im B-Plan Nr. 31.2 ist Wohnbebauung vorgesehen. Es ist von einem erforderlichen Löschwasserbedarf von 48 m³/h für die Dauer von zwei Stunden auszugehen.

Die Möglichkeiten der zuständigen Freiwilligen Feuerwehr sind in die Planungen einzubeziehen. Für das hier vorgelegte Konzept wird ein möglicher Löschradius von 150 m zu Grunde gelegt.

Im Zuge der Erschließungsplanung sollte das Setzen von Hydranten so erfolgen, dass sie zur Löschwasserversorgung mit herangezogen werden können. Die Hydranten sind dann vertraglich zwischen der Stadt Klütz und dem Zweckverband Grevesmühlen als Löschwasserhydrant zu sichern. Der geplante Leitungsdurchmesser von DN 150 ist für die erforderliche Löschwassermenge ausreichend. Die anstehenden Mengen sind durch Messungen zu bestätigen.

Der ZVG hat mitgeteilt, dass vorhandene Hydranten für die Absicherung des Grundschutzes herangezogen werden können.

12.5 Energieversorgung

Elektroenergieversorgung

Die Elektroenergieversorgung wird durch die E.DIS AG sichergestellt. Die bestehenden Trassenführungen werden bei der Erschließung des Plangebietes in Bezug auf eventuelle Baufreimachungen berücksichtigt.

Für den Anschluss an das Versorgungsnetz der E.DIS AG ist eine Erweiterung der Stromverteilungsanlagen erforderlich.

Zu den vorhandenen elektrischen Betriebsmitteln sind grundsätzlich Abstände nach DIN VDE 0100 und DIN VDE 0101 einzuhalten. Vorhandene und in Betrieb befindliche Kabel dürfen weder freigelegt noch überbaut werden. Zur Gewährleistung der geforderten Mindesteingerabetiefen sind Abtragungen der Oberfläche nicht zulässig. In Kabelnähe ist Handschachtung erforderlich.

Gasversorgung

Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 31.2 erfolgt die Versorgung durch die Hanse Werk AG. Die Absichten zur Versorgung mit Gas werden im weiteren Planverfahren abgestimmt.

Beim Verlegen von Ver- und Entsorgungsleitungen oder Bebauung/Bepflanzung sind die nach dem jeweils gültigen Regelwerk geforderten Mindestabstände/Schutzstreifen einzuhalten. Im Falle vorhandener Gasleitungen sind diese bei der Freilegung gegen Beschädigungen zu sichern.

12.6 Telekommunikation

Zur Ausstattung des Plangebietes mit Telekommunikationsanlagen ist die Erweiterung der bestehenden Telekommunikationslinien vorzunehmen. Die Erweiterung des Fernsprechnetzes der Telekom ist bedarfsgemäß abzustimmen.

In den Straßen und Gehwegen oder ggf. unbefestigten Randstreifen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 1 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom

vorzusehen. Seitens der Telekom wurde in Bezug auf die Unterbringung der TK-Linien in asphaltierten Straßen und Wegen auf Schwierigkeiten bei der Bauausführung sowie der späteren Unterhaltung und Erweiterung der TK-Linien hingewiesen. Dies ist im Rahmen der weiterführenden Planung und Durchführung der Baumaßnahmen zu prüfen.

Eine Versorgung des Bebauungsgebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise ist aus wirtschaftlichen Gründen nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich. Es ist daher sicherzustellen, dass

- für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der zukünftigen Verkehrswege möglich ist.
- rechtzeitig verlässliche Angaben zum Zeitpunkt der Bebauung der Grundstücke sowie der Dimensionierung und Nutzung gemacht werden.
- die rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und die Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt.
- die geplanten Leitungswege in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.

Die Verkehrsflächen sind als öffentliche Verkehrsflächen geplant, sodass Leitungsrechte voraussichtlich nicht festzulegen sind.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordination mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Ver- und Entsorgungsträger ist es erforderlich, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen mit der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 4 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

12.7 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung obliegt dem damit beauftragten Entsorgungsunternehmen gemäß Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg.

Während der Bauphase anfallender Abfall ist entsprechend seiner Beschaffenheit sachgerecht zu entsorgen.

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass eine gemeinwohlverträgliche und geordnete Abfallentsorgung sichergestellt ist. Bauabfälle (Bauschutt, Baustellenabfälle, auch aus Abbruch) sind zur Verwertung einer zugelassenen Aufbereitungsanlage zuzuführen. Die Verwertung soll bereits auf der Baustelle durch Getrennthaltung von mineralischen, metallischen, hölzernen und sonstigen Bauabfällen nach Maßgabe des Entsorgers vorbereitet werden. Nicht verwertbare bzw. schadstoffverunreinigte Materialien sind zu separieren und durch hierfür gesondert zugelassene Unternehmen entsorgen zu lassen. Die Abfallentsorgung der Baustelle soll innerhalb von vier Wochen nach Beendigung der Bauarbeiten abgeschlossen sein.

Die Grundstücke sind gemäß Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg an die öffentliche Abfallbeseitigung anzuschließen. Mit Nutzungsbeginn erfolgt die Abfallentsorgung durch den Abfallwirtschaftsbetrieb

des Landkreises Nordwestmecklenburg. Verantwortlich für die Anmeldung ist der Grundstückseigentümer.

Es ist zu berücksichtigen, dass im Landkreis Nordwestmecklenburg 3- und 4-achsige Abfallsammelfahrzeuge eingesetzt werden. Die Durchfahrt durch das Gebiet ist gegeben und somit auch die verkehrliche Leistungsfähigkeit und Anbindung.

13. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 31.2 der Stadt Klütz beträgt ca. 6,52 ha (Planungsstand: Vorentwurf).

Die Flächennutzungen innerhalb des Geltungsbereiches gliedern sich wie folgt auf (Planungsstand: Vorentwurf):

Baufläche		Baufläche
WA1		5.799,8
WA2		5.927,0
WA3		3.226,8
WA4		2.418,1
WA5		2.730,4
WA6		1.327,9
WA7		5.537,4
WA8		2.107,6
WA9		414,1
WA10		623,2
WA11		153,1
Summe		30.265,4
Straßenfläche		qm
Planstraße A1 (parallel zur L03)	1	5.111,1
Planstraße A1 (zwischen WA5 und WA8)	2	1.095,0
Planstraße A2	3	752,6
Planstraße B	4	441,8
Planstraße C	5	120,3
Planstraße + Kreisel	6	9.629,5
Planstraße Pfarrhufe	7	940,2
Planstraße (zwischen WA10 u WA11)	8	273,0
entfällt	9	
G+R (WA3)	10	92,3
G+R (WA5)	11	169,3
G+R (Pfarrhufe)	12	294,3
G+R (L03)	13	997,5
G+R Schloßstraße	14	646,6
Schloßstraße	15	1.017,2
An der Bamburg	16	520,7
Summe		22.101,4
Grünflächen		qm

Spielplatz, öffentlich	1	524,2
Spielplatz, öffentlich	2	394,0
Schutzgrün, öffentlich	3	3.430,6
Schutzgrün, privat	4	756,2
Wiese, öffentlich	5	1.144,2
Straßenbegleitgün	6	904,0
Straßenbegleitgün	7	477,7
Straßenbegleitgün	8	1.048,6
Straßenbegleitgün	9	1.475,9
Schutzgrün, privat	10	313,2
Schutzgrün öffentlich	11	117,6
Summe		10.586,2

Ver- u. Entsorgung		1.883,3
---------------------------	--	----------------

Wasserfläche, Teich		373,1
----------------------------	--	--------------

Gesamtflächen		qm
Bauflächen		30.265,4
Straßenverkehrsflächen		22.101,4
Grünflächen/Wasser		10.586,2
Ver- u. Entsorgung		1.883,3
Wasserfläche		373,1
Summe		65.209,4



14. Nachrichtliche Übernahmen

14.1 Anbauverbotszone i.V.m. der Landesstraße

Außerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrt dürfen an Landesstraßen (hier L 03) bauliche Anlagen i. S. der Landesbauordnung M-V in einer Entfernung bis zu 20 m, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden (§ 31 Abs. 1 StrWG M-V).

14.2 Trinkwasserschutzzone

Der gesamte Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 31.2 liegt in der Trinkwasserschutzzone IIIA der Wasserfassung Klütz. Die bestehenden Verbote und Nutzungsbeschränkungen in der Trinkwasserschutzzone sind zu beachten ("Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes Klütz

(Wasserschutzgebietsverordnung Klütz – WSGVO Klütz) vom 21. August 2009").

14.3 Gewässer II. Ordnung

Im Südwesten des Geltungsbereiches verläuft das Gewässer II. Ordnung Nr. 11:KI/2. Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich Durchlässe im Bereich der Landesstraße sowie der Schloßstraße. Gemäß § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist bei oberirdischen Gewässern zur Einhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktion, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Verminderung von Stoffeinträgen ein Gewässerrandstreifen von mindestens 5,00 m ab der Böschungsoberkante im Außenbereich einzuhalten. Entsprechende Informationen erfolgen durch die zuständige Behörde im Aufstellungsverfahren des vorliegenden Bebauungsplanes.

14.4 Festpunkte des geodätischen Festpunktnetzes

Ob sich innerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes und seiner planrelevanten Umgebung Festpunkte des geodätischen Festpunktnetzes befinden, ist im laufenden Aufstellungsverfahren des vorliegenden Bebauungsplanes zu ermitteln.

15. Hinweise ohne Normcharakter/ Empfehlungen

15.1 Bau-, Kunst- und Bodendenkmale

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet und innerhalb der planrelevanten Umgebung keine Bau- und Kunstdenkmale sowie keine Bodendenkmale bekannt.

Bei Bauarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden. 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 für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktagen nach Zugang der Anzeige bei der unteren Denkmalschutzbehörde.

15.2 Altlasten/ Altlastenverdachtsflächen

Erkenntnisse über Altlasten, altlastverdächtige Flächen bzw. schädlichen Bodenveränderungen i.S. des § 2 Abs. 3 des Bundes-Bodenschutzgesetzes liegen nach derzeitigem Kenntnisstand für das Plangebiet nicht vor. Es wird jedoch keine Gewähr für die Freiheit des Plangebietes von Altlasten oder schädlichen Bodenveränderungen übernommen.

Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Abs. 3 und 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes genannten Personen sind verpflichtet, konkrete Anhaltspunkte für Altlasten, altlastverdächtige Flächen bzw. schädliche Bodenveränderungen, unverzüglich dem Landrat des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständiger Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese

Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen und ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich auch für die Bauherren, die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen.

15.3 Munitionsfunde

Nach bisherigen Erfahrungen ist es nicht auszuschließen, dass Funde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei Tiefbauarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition gefunden werden, sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst ist zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei oder Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Wer Kampfmittel entdeckt, in Besitz hat oder Kenntnis von Lagerstellen derartiger Mittel erhält, ist nach § 5 Kampfmittelverordnung verpflichtet dies unverzüglich den örtlichen Ordnungsbehörden anzuzeigen.

Der Bauherr ist verpflichtet, Angaben zu vermuteten Kampfmitteln im Bereich der Baustelle sowie zu Ergebnissen von Erkundungs- und Beräumungsmaßnahmen zu machen.

Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) der in Rede stehenden Fläche sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V zu erhalten.

15.4 Bodenschutz

Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodenveränderungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderungen des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.

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.

15.5 Artenschutzrechtliche Belange

Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen

Brutvögel

Um den Verbotstatbestand der Tötung gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden, ist der Abbruch der Gebäude und die Beräumung der Freiflächen im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum letzten Tag im Februar durchzuführen. Zum Schutz der Brutvögel, die in Gehölzen brüten, sind die Gehölze im Vorfeld der geplanten Abbrucharbeiten ebenfalls im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum letzten Tag im Februar zu entfernen. Über eine Ausnahme entscheidet die Untere Naturschutzbehörde.

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.

15.6 DIN-Vorschriften

Die der Planung zugrundeliegenden DIN-Vorschriften DIN 4109-1: 2018-01 Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen, 01/2018 und die DIN 4109-2:2018-01 „Schallschutz im Hochbau Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“ können im Amt Klützer Winkel, Bauamt, Schloßstraße 1, 23948 Klütz, eingesehen werden. Die DIN-Normen können zudem kostenpflichtig bei der Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin, bezogen werden.

16. Wesentliche Auswirkungen der Planung

16.1 Auswirkungen auf die Siedlungsentwicklung

Auswirkungen auf die Siedlungsentwicklung ergeben sich durch die veränderte verkehrliche Anbindung. Es werden zusätzliche und neue Verkehrsströme für das Stadtgebiet entwickelt, deren Auswirkungen beurteilt werden. Zusätzlich werden Baugebiete entwickelt, die die vorhandene Ortslage zwischen vorhandener Bebauung an der Bamburg und an der Pfarrhufe und dem Bogen der Ortsumgehungsstraße arrondieren.

16.2 Auswirkungen auf die Wirtschaft/ Bevölkerung

Maßgeblich besteht die Zielsetzung in der Schaffung von Wohnraum. Es soll Wohnraum für die Bevölkerung in der Stadt Klütz geschaffen werden. Damit wird die Funktion als Grundzentrum gestärkt. Es wird eingeschätzt, dass die vorhandene Infrastruktur den erforderlichen zusätzlichen Bedarf abdecken kann.

16.3 Auswirkungen auf ausgeübte und zulässige Nutzungen

Auswirkungen auf vorhandene Nutzungen ergeben sich maßgeblich durch veränderte Verkehrsführungen. Dies betrifft sowohl das Baugebiet als auch die Erreichbarkeit des Parkplatzes und die Nutzung der Schloßstraße. Erhebliche Auswirkungen sind nicht zu befürchten.

16.4 Auswirkungen auf die Belange der Kinder und Jugendlichen sowie Senioren/ Wohnfolgebedarfe

Aufgrund der vorliegenden Planung wird eingeschätzt, dass kein zusätzlicher Bedarf an Infrastruktur entsteht und die vorhandenen Einrichtungen ausreichend sind.

16.5 Verkehrliche Auswirkungen

Die veränderten verkehrlichen Auswirkungen ergeben sich die veränderte verkehrliche Anbindung an das übergeordnete Straßennetz. Die Auswirkungen auf das Stadtgebiet werden in der verkehrstechnischen Untersuchung beachtet.

16.6 Auswirkungen auf die Umwelt

Bezüglich der Auswirkungen der Planung auf die Umwelt einschließlich der Auswirkungen auf den Menschen wird dieser Begründung ein Umweltbericht

gemäß § 2a BauGB entsprechend dem Stand des Bauleitplanverfahrens beigefügt.

Durch die Realisierung der Planung finden Bodenversiegelungen statt, die nicht vermieden werden können. Die vorhandene Vegetation des Planungsraumes und die Nutzung als landwirtschaftliche Fläche werden durch die Überbauung beseitigt. Auf den künftig unversiegelten Grundstücksflächen werden sich Vegetationsflächen entwickeln, welche ebenfalls einen bestimmten ökologischen Wert einnehmen. Erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes werden nicht erwartet. Die Flächeninanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen wird auf das notwendige Maß beschränkt.

Maßnahmen zur Kompensation sowie zum Immissionsschutz werden auf der nachfolgenden Ebene des Bebauungsplanes ermittelt und vorgesehen.

Die Situation im Hinblick auf den Verkehr wird durch die ermöglichte Anlage des Kreisverkehrs anstelle eines Knotenpunktes mit abzweigenden Straßen verbessert.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich zwischen der vorhandenen Bebauung des Wohnstandortes Bamburg/Güldenhorn und der Landesstraße L03 und wird westlich durch die Schloßstraße begrenzt.

Fläche/Boden

Bei der für die Wohnbebauung vorgesehenen Fläche handelt es sich größtenteils um eine unbebaute Brachfläche. Auf dieser Brachfläche verlaufen Fahrspuren und Trampelpfade. Die Fläche wird zudem maßgeblich als Hundeauslaufwiese genutzt. Der Parkplatz ist bereits vorhanden. Diese Fläche, die dazugehörigen Nebenflächen sowie die Fläche der Landesstraße ist anthropogen überprägt. Der Flächenverbrauch ist vorhanden und im Flächennutzungsplan bereits dargestellt. Untergeordnet wird landwirtschaftliche Fläche für die Ausbildung der Verkehrsanbindung (Kreisverkehr) in Anspruch genommen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes stehen Lehm-/ Ton-/ Schluff-Pseudogley (Staugley)/ Gley- Pseudogley (Amphigley); Beckenschluffe und tonreiche Grundmoränen, mit starkem Stauwasser- und/ oder Grundwassereinfluß, eben bis wellig an.²

Die Naturböden sind auf den Flächen durch bewirtschaftungsbedingte Maßnahmen (Baustelleneinrichtung im Zusammenhang mit der Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 31.1, beräumte Gartenanlage) anthropogen beeinflusst und weisen dadurch ein nicht natürliches Bodenprofil und veränderte Bodeneigenschaften auf. Die Verkehrsflächen sind bereits vollständig versiegelt. Die Böden, die durch die geplante Nutzung in Anspruch genommen werden, besitzen somit eine allgemeine Bedeutung.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Bodendenkmale und keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen bekannt.

Wasser

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 31.2 befindet sich vollständig innerhalb der Wasserschutzzone IIIA der Wasserfassung Klütz. Der Grundwasserflurabstand beträgt > 10 m. Die Mächtigkeit bindiger Deckschichten wird im gesamten Planbereich mit > 10 m angegeben. Der Grundwasserleiter ist bedeckt, es besteht eine hohe Geschüttheit.

² <http://www.umweltkarten.mv-regierung.de>, Zugriff November 2024

Im südlichen Bereich des Plangeltungsbereiches verläuft das Gewässer 11:KI/2, welches in den Bereichen der Landesstraße und der Schloßstraße verrohrt ist (Durchlass). Es handelt sich hier um ein Gewässer II. Ordnung, das in den Klützer Bach mündet. Der Klützer Bach ist ein berichtspflichtiges Gewässer nach WRRL. Der Fachbeitrag nach WRRL wird in dem nachgelagerten Bebauungsplanverfahren erarbeitet. Im Rahmen der Realisierung des Parkplatzes waren die gesetzlichen Anforderungen innerhalb der Wasserschutzzone zu berücksichtigen. Das auf den versiegelten Parkplatzflächen anfallende Niederschlagswasser wird über Sedimentationsanlagen gereinigt und bereits in das Gewässer II. Ordnung genehmigt eingeleitet.

Das außerhalb des Plangebietes gelegene Gewässer II. Ordnung, der Klützer Bach, hat eine besondere Bedeutung für das Schutzgut Wasser.

Klima/Luft

Mecklenburg-Vorpommern befindet sich in einem Übergangsbereich zwischen maritimem und kontinentalem Klima.

Die Stadt Klütz ist aufgrund ihrer nahen Lage zur Ostseeküste durch milde Winter und mäßig warme Sommer geprägt. Charakteristisch für das Ostseeküstenklima sind starke Windbewegungen. Es sind günstige Luft- und Klimabedingungen vorhanden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 31.2 hat eine geringe Bedeutung für die Frischluftentstehung, da das lokale Klima durch die Land-Seewind-Zirkulation überprägt wird. Die Fläche in Ortsrandlage besitzt demnach keine großräumige klimatische und lufthygienische Ausgleichsfunktion. Die Luftqualität kann durch Emissionen aus dem Straßenverkehr der angrenzenden Landesstraße L03 und dem ruhenden Verkehr beeinträchtigt werden. Zusätzlich sind Lärmimmissionen zu erwarten und zu bewerten.

Landschaft/Landschaftsbild

Die Stadt Klütz liegt naturräumlich in der Landschaftszone „Ostseeküstenland“, im Nordosten der Großlandschaft „Nordwestliches Hügelland“ in der Landschaftseinheit des Klützer Winkels. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 31.2 hat keine hervorzuhebende Bedeutung als landschaftlicher Freiraum. Landschaftsbildelemente mit Funktionsausprägungen von besonderer Bewertung befinden sich nicht innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

Der Geltungsbereich befindet sich zum einen in Angrenzung an den Siedlungsbereich der Stadt Klütz und wird durch die Landesstraße L03 und durch die Schloßstraße begrenzt. Der bereits realisierte Parkplatz für das Schloss Bothmer befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches. Durch die Eingrünung des Parkplatzes wird das Landschaftsbild am Ortsrand nicht erheblich beeinträchtigt. Die Wohnbaufläche ist unbebaut, liegt brach und es befinden sich bereits Aufschüttungen auf der Fläche. Es ist vorgesehen, die Bebauung vom Maßstab so einzuordnen, dass ein allmählicher Übergang in die offene Landschaft erfolgt. Anthropogene Nutzungen sind auf der Fläche bereits vorhanden.

Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 31.2 besitzt aufgrund seiner Lage zwischen zwei bestehenden Verkehrstrassen und durch die intensive

Siedlungsnutzung, Parkplatz und eine an die Wohnbebauung angrenzende Brachfläche, die vielfach als Hundeauslaufwiese genutzt wird, eine eher geringe faunistische und floristische Bedeutung. Die Randbereiche besitzen aufgrund der vorhandenen Gehölzstrukturen eine höhere faunistische und floristische Bedeutung. Für den bereits realisierten Parkplatz wurden im wirksamen Bebauungsplan interne sowie externe Kompensationsmaßnahmen festgelegt. Für das allgemeine Wohngebiet und die verkehrliche Anbindung wird die Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung erarbeitet und die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen werden festgesetzt. Innerhalb des Änderungsbereiches befinden sich im Übergang zum Friedhof und der vorhandenen Bebauung Gehölz- und Heckenstrukturen sowie nach § 20 NatSchAG M-V geschützte Biotope. Aufgrund der anthropogenen Nutzung der Flächen wird die biologische Vielfalt als gering eingeschätzt. In den Randbereichen insbesondere zum Friedhof ist die biologische Vielfalt als geringfügig höher einzuschätzen.

Kultur- und Sachgüter

Das Schloss Bothmer zählt zu den bedeutendsten Schloss- und Parkanlagen Mecklenburg-Vorpommerns. Durch die Lage der Fläche und die Entfernung zum Schloss Bothmer und der Parkanlage mit der Feston-Allee ist mit keinen nachteiligen Auswirkungen auf das Ensemble zu erwarten.

16.7 Kosten

Die Kosten für die Bauleitplanung übernimmt die Stadt Klütz.

TEIL 2 Prüfung der Umweltbelange - Umweltbericht

1. Anlass und Aufgabenstellung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 31.2 schafft die Stadt Klütz die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) für den Bereich zwischen der Landesstraße L 03 und der Bebauung an der Straße „An der Bamburg“ schaffen. Die für das geplante Wohngebiet erforderlichen Verkehrsanlagen sollen über einen Kreisverkehr an die Landesstraße L 03 angebunden werden. Die Trasse soll nördlich des bestehenden Parkplatzes (B-Plan Nr. 34) hergestellt werden. Diese verkehrliche Anbindung hat umfassende Auswirkungen auf das gesamte Verkehrskonzept der Stadt Klütz. Mit der Vorbereitung des Bebauungsplanes werden die Voraussetzungen für die Schaffung von Wohnraum in Mehrfamilienhäusern geschaffen. Die erforderlichen Verkehrs- und Ver- und Entsorgungsanlagen werden hergestellt. Die Stellplatzsituation für den Bestand an baulichen Anlagen wird verbessert. Die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzregelungen werden vorbereitet.

2. Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes

Mit dem Bebauungsplan Nr. 31.2 wird eine städtebauliche Neuordnung innerhalb des Gebietes der Stadt Klütz zwischen der Schloßstraße und der Umgehungsstraße im Zuge der L03 geschaffen. Auf einer Fläche von 6,52 ha findet eine städtebauliche Neuordnung innerhalb des Gebietes statt. Innerhalb des Plangebietes wird die verkehrliche Anbindung für das Stadtgebiet neu geregelt. Hierfür ist ein Kreisverkehr vorgesehen, der eine Fläche, die derzeit landwirtschaftlich genutzt wird, beansprucht. Es wird Außenbereichsfläche hinzugezogen. Die Fläche ist in Bezug auf das Plangebiet untergeordnet. Sie ist zur Verbesserung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs vorgesehen und erforderlich. Innerhalb des Plangebietes sollen auf den Bauflächen Grundstücke für Mehrfamilienhäuser, Einzel- und Doppelhäuser und Reihenhäuser entstehen. Es sind ca. 78 Wohnungen in verschiedenen Wohnformen vorgesehen:

- 40 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern
- 12 Wohnungen in Reihenhäusern
- 26 Wohnungen in Einzel- und Doppelhäusern
- Summe 78 Wohnungen

Die Auswirkungen auf die Inanspruchnahme von Boden und die Versiegelung sind im Rahmen der Eingriffs-/ Ausgleichsregelung zu bewerten.

Die Anforderungen an den fließenden Verkehr und die Auswirkungen auf die Straßen im Stadtgebiet werden durch die verkehrstechnische Untersuchung und die schalltechnische Untersuchung überprüft.

Zielsetzung des Bebauungsplanes ist es, dringend benötigten Wohnraum in Mehrfamilienhäusern zu schaffen und die Verkehrssituation im Ortseingangsbereich zu verbessern.

Alternativen für die verkehrliche Anbindung der an der Bamburg vorhandenen Kita sind vorgesehen.

3. Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden

Charakteristik des Plangebietes

Die Stadt Klütz liegt in der Landschaftszone „Ostseeküstenland“, und wird kleinräumig dem Gebiet „Klützer Winkel“ zugeordnet. (GLRP – Karte 1: Naturräumliche Gliederung).

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 31.2 der Stadt Klütz befindet sich am südlichen Ortseingang der Stadt Klütz. Der Geltungsbereich der geplanten baulichen Entwicklung für den Bebauungsplan Nr. 31.2 umfasst das Gebiet zwischen der Landesstraße L 01 und östlich der Bebauungen an der Straße „An der Bamburg“ und wird nordöstlich begrenzt durch die Straße „Güldenhorn“. Westlich des Plangebietes grenzt Wohnbebauung an.

Vorbelastungen

Beeinträchtigungen des Geltungsbereiches für den Bebauungsplan Nr. 31.2 bestehen durch die anthropogenen Vorbelastungen der Flächen aufgrund der ehemaligen Nutzung als Kleingartenanlage und Flächen für Garagen. Die frühere intensive Nutzung der Flächen führte u.a. zu Zerstörungen des natürlichen Bodengefüges.

Festsetzungen des Bebauungsplanes

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes erfolgen entsprechend den Planungszielen und dem städtebaulichen Konzept. Es werden Allgemeine Wohngebiete sowie Verkehrsflächen und Grünflächen festgesetzt. Es sind Flächen für externe Kompensationsmaßnahmen vorgesehen. Das Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend dem städtebaulichen Konzept festgesetzt.

Der naturräumliche Bestand wurde aufgenommen und bewertet, ebenso der flächenhafte Eingriff.

Bedarf an Grund und Boden

Der Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 31.2 umfasst eine Fläche von insgesamt 6,52 ha. Die Flächenbilanz ist Bestandteil im Teil 1 der Begründung. Der Plangeltungsbereich umfasst Flächen der Allgemeinen Wohngebiete, Verkehrsflächen und Grünflächen. Für die geplanten Flächennutzungen werden brachliegende unbebaute Flächen überplant und in Anspruch genommen.

4. Umweltziele der vorliegenden Fachgesetze und Fachpläne

Der Umweltbericht erfordert gemäß Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB die Darstellung der für den Bebauungsplan relevanten Umweltziele der Fachgesetze und Fachpläne.

Übergeordnete Ziele für die Schutzgüter wurden u.a. bei der Ausweisung der Bauflächen beachtet, Ziele für Schutzgüter des Naturhaushaltes flossen in deren Bewertung ein. Die Aussagen der übergeordneten Planungen sind bereits in der Begründung im städtebaulichen Teil unter Punkt 3 "Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen" enthalten.

Die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Bundesnaturschutzgesetz, Allgemeine Grundsätze zu Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft (Verursacherpflichten), gemäß

§ 13 Bundesnaturschutzgesetz, artenschutzrechtliche Belange, gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz etc. werden im nachfolgenden Umweltbericht Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen berücksichtigt. Hinsichtlich der zu berücksichtigenden Schutzgüter werden ebenso die jeweiligen, relevanten Gesetze wie z.B. Bundes-Bodenschutzgesetz, Landeswassergesetz, Landeswaldgesetz und Naturschutzausführungsgesetz M-V beachtet.

4.1 Fachgesetze

Baugesetzbuch (BauGB)

Nach § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten.

Grundsätzlich sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden (§ 1a Abs. 2 BauGB), dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen (Bodenschutzklausel). Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden (Umwidmungssperrklausel § 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB). Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden (Klimaschutzklausel, § 1a Abs. 5 BauGB).

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Gemäß § 1 BNatSchG sind Natur und Landschaft so zu schützen, zu entwickeln und soweit erforderlich wiederherzustellen, dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.

Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß § 15 BNatSchG vorrangig zu vermeiden, bzw. wenn dies nicht möglich ist, auszugleichen oder zu ersetzen. Gemäß § 18 BNatSchG ist bei Eingriffen in Natur und Landschaft über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) zu entscheiden. Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß § 1a Abs. 3 BauGB zu bilanzieren und auszugleichen. Die für den Artenschutz relevanten Sachverhalte sind in § 44 BNatSchG geregelt.

Biotopschutz (§ 20 Naturschutzausführungsgesetz M-V (NatSchAG M-V))

Gemäß § 20 (1) NatSchAG M-V sind „Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung [...] führen können, [...] unzulässig“. „Die untere Naturschutzbehörde kann auf Antrag im Einzelfall Ausnahmen zulassen, wenn die Beeinträchtigungen der Biotope oder Geotope

ausgeglichen werden können oder die Maßnahme aus überwiegenden Gründen des Gemeinwohls notwendig ist“ (§ 20 (3) NatSchAG M-V). Gemäß § 20 (3) NatSchAG M-V ist bei Bedarf ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung zur Beseitigung von nach § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Biotopes an die untere Naturschutzbehörde zu stellen, in dem der Eingriff begründet wird. Unvermeidbare Eingriffe sind vom Verursacher auszugleichen bzw. durch Zahlung zu ersetzen (vgl. § 20 (3) NatSchAG M-V).

Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)

Zweck dieses Gesetzes ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden. Mit dem Boden ist sparsam und schonend umzugehen. Flächenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)

Zweck dieses Gesetzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Gefahren, erhebliche Belästigungen oder erhebliche Nachteile für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeiführende Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht Wärme, Strahlen) zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen. Entsprechend dem Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG sollen die von schädlichen Immissionen hervorgerufenen Auswirkungen auf schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

Gemäß den allgemeinen Grundsätzen der Gewässerbewirtschaftung (§ 6 WHG) sind Gewässer (oberirdische Gewässer, Grundwasser) derart zu bewirtschaften, dass sie dem Wohl der Allgemeinheit und, damit im Einklang, dem Nutzen Einzelner dienen, dass vermeidbare Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen und der direkt von ihnen abhängigen Landökosysteme und Feuchtgebiete im Hinblick auf ihren Wasserhaushalt unterbleiben und dass insgesamt eine nachhaltige Entwicklung gewährleistet wird.

Niederschlagswasser soll gemäß § 55 Abs, 2 WHG ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG)

Abfälle sollen vorrangig vermieden werden. Die Verwertung von Abfällen hat gemäß § 7 KrWG Vorrang vor deren Beseitigung.

Naturschutzausführungsgesetz M-V (NatschAG M-V)

Baumschutz (§ 18 und § 19 NatSchAG M-V)

Die Beseitigung von geschützten Einzelbäumen ab einem Stammumfang von 100 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m über dem Erdboden sowie alle Handlungen, die zu deren Zerstörung, Beschädigung oder nachteiligen

Veränderung führen können, sind nach § 18 NatSchAG M-V verboten. Zulässig bleiben fachgerechte Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen sowie Maßnahmen zur Abwehr einer gegenwärtigen Gefahr für Leib oder Leben oder Sachen von bedeutendem Wert.

Alleen und einseitige Baumreihen an öffentlichen oder privaten Verkehrsflächen und Feldwegen sind gesetzlich geschützt. Die Beseitigung von Alleen oder einseitigen Baumreihen sowie alle Handlungen, die zu deren Zerstörung, Beschädigung oder nachteiligen Veränderung führen können, sind nach § 19 NatSchAG M-V verboten. Dies gilt nicht für die Pflege und Rekultivierung vorhandener Garten- und Parkanlagen entsprechend dem Denkmalschutzrecht. Die aus städtebaulicher Sicht gebiets- und landschaftsprägenden Gehölze wurden zum Erhalt festgesetzt.

Eingriffe in den Baumbestand wurden entsprechend der gesetzlichen Vorgaben bewertet und ein Ausgleich wurde ermittelt.

Eine Ausnahmegenehmigung für die Rodung und den Eingriff in den Wurzelschutzbereich für nach § 18 NatSchAG M-V geschützte Bäume im Plangebiet wird im Planverfahren gestellt. Für die Rodung und den Eingriff in den Wurzelschutzbereich für nach § 19 NatSchAG M-V geschützte Bäume im Plangebiet wird ein Antrag auf Befreiung an die Naturschutzbehörde im Planverfahren gestellt.

Gesetzlich geschützte Biotope (§ 20 NatSchAG M-V)

Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung von gemäß § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Biotopen führen können, sind unzulässig.

4.2 Fachpläne

4.2.1 Landesraumentwicklungsprogramm

Das Landesraumentwicklungsprogramm für Mecklenburg-Vorpommern (LEP-MV) 2016 ist für den vorliegenden Bebauungsplan beachtlich. Entsprechende Darlegungen sind im Städtebaulichen Teil dieser Begründung unter dem Gliederungspunkt 4.1 Landesraumentwicklungsprogramm aufgeführt, worauf hiermit verwiesen wird.

4.2.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm

Das Regionale Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) 2011 ist für den vorliegenden Bebauungsplan beachtlich. Entsprechende Darlegungen sind im Städtebaulichen Teil dieser Begründung unter dem Gliederungspunkt 4.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm aufgeführt, worauf hiermit verwiesen wird.

4.2.3 Gutachtliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern

Das Gutachtliche Landschaftsprogramm (GLP) stellt die übergeordneten, landesweiten Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes dar und wurde zuletzt im Jahr 2003 durch das damalige Umweltministerium fortgeschrieben. In den Gutachtlichen Landschaftsrahmenplänen (GLRP) werden die Aussagen des Gutachtlichen Landschaftsprogramms inhaltlich vertieft und räumlich konkretisiert. Zusammenfassend werden für das Plangebiet und angrenzende Bereiche folgende Aussagen getroffen:

- südlich des Plangebietes befindet sich Nahrungsgebiet rastender Wasservogelarten, die als regelmäßig genutzte Nahrungsgebiete von Rastgebieten verschiedener Klassen beschrieben (Karte Ia)

- bei der Analyse und Bewertung des Lebensraumpotentials auf der Grundlage von Strukturmerkmalen der Landschaft wird den Bereichen östlich des Plangebietes eine hohe bis sehr hohe Bedeutung und den Bereichen westlich des Plangebietes eine mittlere bis hohe Bedeutung zu geordnet (Karte Ib)
- im Plangebiet herrschen Lehme/ Tiefenlehme vor (Karte II)
- in Bezug auf die Analyse und Bedeutung des Landschaftsbildpotentials besitzt das Plangebiet selbst keine hervorzuhebende Bedeutung; östlich und westliche gelegene Bereiche werden mit mittel bis hoch eingestuft, als wertvolles Landschaftsbildelement ist eine architektonische Höhendominante dargestellt (Karte IV)
- für das Plangebiet sind folgende Ziele und Maßnahmen zur Erholungsvorsorge dargestellt (Karte VI):
 - o Ort des Kultur- und Städtetourismus bzw. Kur- und Erholungsort
 - o Einrichtung der Naturbeobachtung und Umweltbildung
- für den Küstenbereich vor Boltenhagen sind Natura 2000-Gebiete (SPA und FFH) dargestellt (Textkarte 4a)
- das Plangebiet ist in Bezug auf unzerschnittene landschaftliche Freiräume der Kategorie Zerschneidungsachsen, Siedlungen zuzuordnen (Textkarte 7a). Siehe darüber hinaus im städtebaulichen Teil unter Gliederungspunkt 4.3.

4.2.4 Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg

Der Gutachterliche Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg (Erste Fortschreibung – April 2007) trifft für das Plangebiet und angrenzende Bereiche zusammenfassend u.a. folgende Aussagen:

- das Plangebiet ist der Landschaftszone 1-Ostseeküstenland, Großlandschaft 10 – Nordwestliches Hügelland und der Landschaftseinheit 101- Klützer Winkel zuzuordnen (Karte 1)
- eine Bedeutung des Plangebietes im Hinblick auf die Schutzwürdigkeit von Arten und Lebensräume besteht nicht; südlich gelegene Bereiche werden mit hoher Schutzwürdigkeit und westlich gelegene Bereiche mit sehr hoher Schutzwürdigkeit eingestuft (Karte 3)
- die Schutzwürdigkeit des Bodes ist im Bereich des Plangebietes mit mittel bis hoch verzeichnet (Karte 4)
- im Bereich des Plangebietes wird die Schutzwürdigkeit des Grund- und Oberflächenwassers mit mittel bis hoch bewertet (Karte 6)
- die Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes wird für den Bereich des Plangebietes mit mittel bis hoch eingestuft (Karte 8)
- eine mittlere Bedeutung wird für die Schutzwürdigkeit der landschaftlichen Freiräume verzeichnet (Karte 9)
- Kommunale Landschaftsplanung (Karte 12):
 - o Flächennutzungsplan vorhanden (Stand: 2000)
 - o Landschaftsplan in Bearbeitung
- das Plangebiet ist als Bereich mit besonderer Bedeutung – Bereiche mit regionaler Bedeutung für die Sicherung der Erholungsfunktion der Landschaft dargestellt (Karte 13). Siehe darüber hinaus im städtebaulichen Teil unter Gliederungspunkt 4.4.

4.2.5 Flächennutzungsplan

Das Aufstellungsverfahren der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 31.2 wird im Parallelverfahren zur Aufstellung der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes geführt. Die Aufstellung der vorbereitenden und der

verbindlichen Bauleitplanung erfolgt parallel. Siehe dazu unter Gliederungspunkt 4.5 im städtebaulichen Teil.

4.2.6 Landschaftsplan

Es liegt kein wirksamer Landschaftsplan der Stadt Klütz vor. Der Landschaftsplan befindet sich in Bearbeitung.

4.3 Schutzgebiete und Schutzobjekte

Natura 2000-Gebiete

Westlich der Stadt Klütz befinden sich Flächen des Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) „Lenorenwald“ (DE 2032-301) in einer Entfernung von mindestens 3.700 m.

Entlang der Küste in Boltenhagen befinden sich Flächen des Europäischen Vogelschutzgebietes (VSG) „Wismarbucht und Salzhaff“ (DE 1934-401). Die Entfernung zum Plangebiet beträgt 3.700 m. Auswirkungen der Planung auf das Vogelschutzgebiet werden als nicht relevant betrachtet.

Aufgrund der Entfernung zu den Natura 2000-Gebieten sowie der Art der Planung wird von keinen erheblichen Beeinträchtigungen auf die beschriebenen Schutzgebiete ausgegangen.

In der nachfolgenden Abbildung sind die Natura 2000-Schutzgebiete dargestellt.

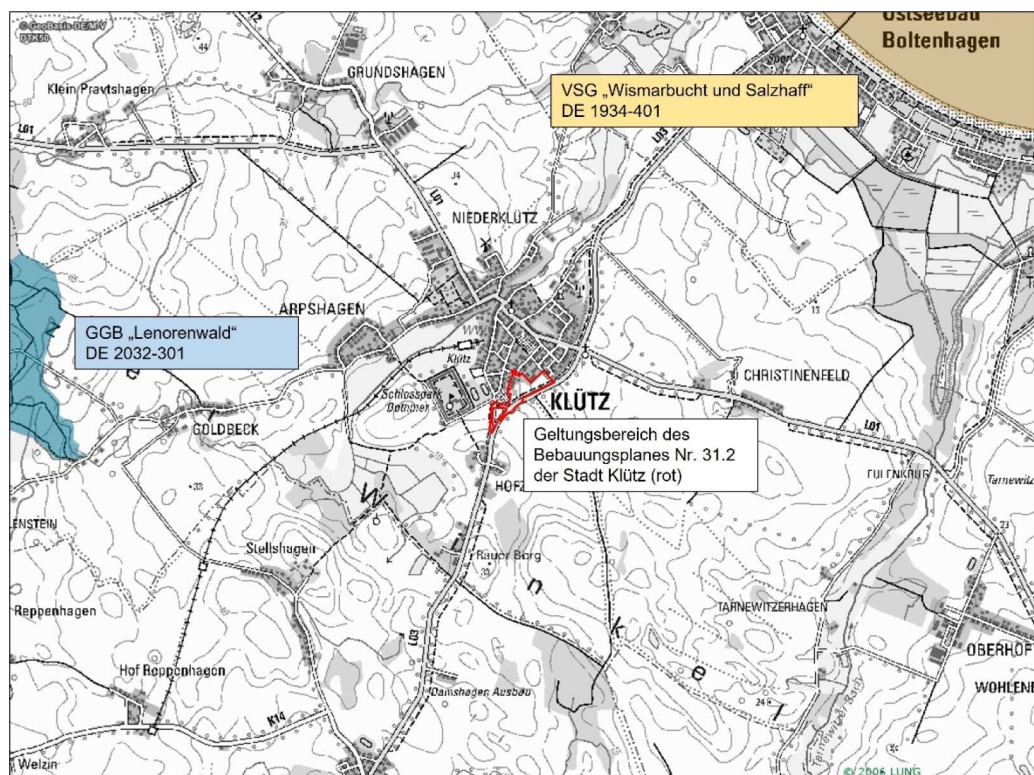


Abb. 7: Lage des Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) und Europäischen Vogelschutzgebiet (VSG) in der Umgebung der Stadt Klütz, Plangebiet rot dargestellt (Quelle: © LUNG M-V ((CC SA-BY 3.0), November 2024, mit eigener Bearbeitung), ohne Maßstab

Landschaftsschutzgebiet

Westlich der Stadt Klütz befinden sich Flächen des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Lenorenwald“ (LSG-Nr. 113) in einer Entfernung von mindestens 3.100 m (siehe nachfolgende Abbildung).

Aufgrund der Entfernung zu dem Landschaftsschutzgebiet sowie der Art der baulichen Nutzung wird von keinen erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgebiet ausgegangen.

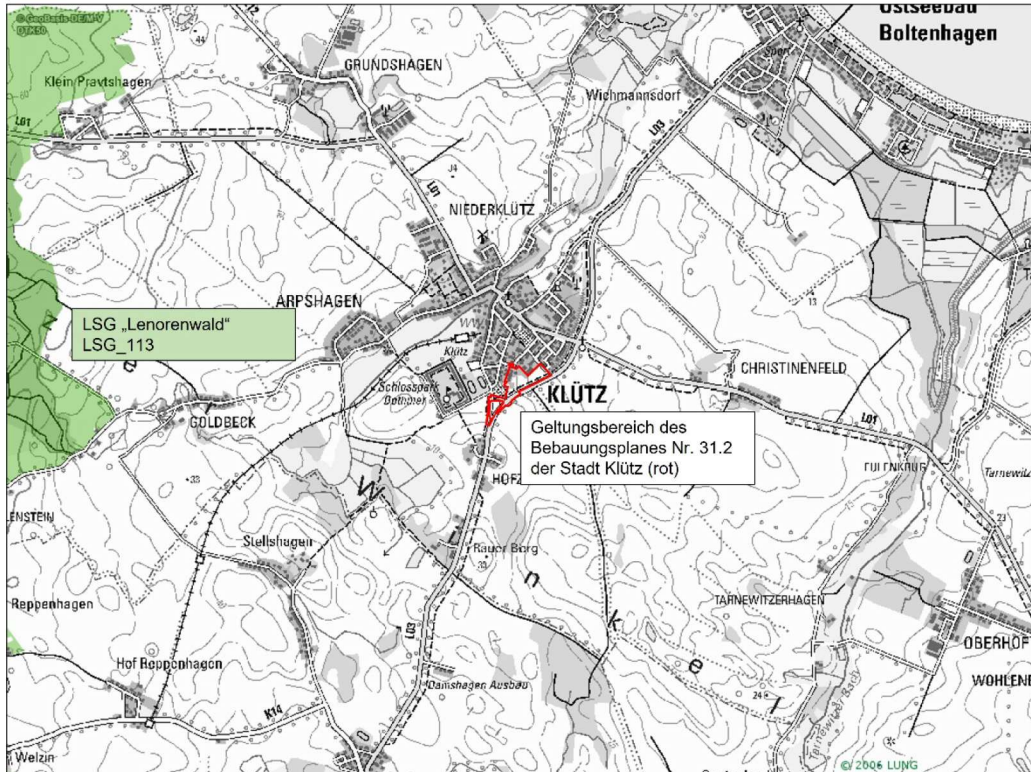


Abb. 8: Lage des Landschaftsschutzgebietes (LSG) in der Umgebung der Stadt Klütz, Plangebiet rot dargestellt

(Quelle: © LUNG M-V ((CC SA-BY 3.0), November 2024, mit eigener Bearbeitung), ohne Maßstab

Flächennaturdenkmal

Südwestlich des Plangebietes in einer Entfernung von ca. 1.100 m befindet sich ein Flächennaturdenkmal (FND). Hierbei handelt es sich um das Flächennaturdenkmal „Hoikenstier“ (Nr. NWM 015). Beschrieben wird das Gebiet als Eichen-, Eschen-, Ahorn- und Haselmischwald mit ausgeprägten Einzelbäumen, Vorkommen geschützter Pflanzen.

Aufgrund der Entfernung zu dem Flächennaturdenkmal sowie der Art der baulichen Nutzung wird von keinen erheblichen Beeinträchtigungen auf das Flächennaturdenkmal ausgegangen.



Abb. 9: Lage des Flächennaturdenkmals (FND) in der Umgebung der Stadt Klütz, Plangebiet rot dargestellt
(Quelle: © LUNG M-V ((CC SA-BY 3.0), November 2024, mit eigener Bearbeitung), ohne Maßstab

Gesetzlich geschützte Biotope § 20

Innerhalb und in der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes befinden sich gemäß § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützte Biotope.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich zwei gemäß § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützte Biotope:

- 1) NWM06355
Biotopname: permanentes Kleingewässer; verbuscht
Gesetzesbegriff: Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg.
- 2) NWM06364
Biotopname: Hecke
Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldhecken

Die Auffassung und Darstellung im Geoportal wird nicht geteilt. Dieses Biotop stellt sich aktuell nicht in der wie im Umweltportal angegeben Größe dar. Im nördlichen Winkel des Biotops befindet sich ein Wohngebäude. Der südliche Winkel des Biotops ist ein Siedlungsgehölz aus nichtheimischen Arten. Für die weitere Vorbereitung wird davon ausgegangen, dass es sich hier nicht um ein gemäß § 20 NatSchAG gesetzlich geschütztes Biotop handelt. Es handelt sich um ein Gehölz im Siedlungsraum.

Weitere Biotope befinden sich in der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes (siehe nachfolgende Abbildung). Insbesondere die nahegelegenen relevanten Biotope für das Kleingewässer und für die Hecke

befinden sich im Einflussbereich anthropogener Beeinträchtigungen und sind
vorbelastet. Davon ist bei weiteren Beurteilungen auszugehen.



Gesetzlich geschützte Biotope
gem. § 20 NatSchAG M-V

1) NWM06355
Biotopname: permanentes Kleingewässer;
verbuscht
Gesetzesbegriff: Stehende Kleingewässer,
einschl. der Uferveg.

2) NWM06364
Biotopname: Hecke
Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldhecken

3) NWM0646
Biotopname: Feldgehölz; Erle; sonstiger
Laubbaum
Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldgehölze

4) NWM06347
Biotopname: permanentes Kleingewässer
Gesetzesbegriff: Stehende Kleingewässer,
einschl. der Uferveg.

5) NWM06343
Biotopname: Feuchtwiese am südlichen
Ortsrand von Klütz
Gesetzesbegriff: Seggen- und
binsenreiche Naßwiesen

6) NWM06980
Biotopname: Hecke; überschirmt;
strukturreich
Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldhecken

7) NWM06367
Biotopname: Hecke
Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldhecken

8) NWM06370
Biotopname: permanentes Kleingewässer
Gesetzesbegriff: Stehende Kleingewässer,
einschl. der Uferveg.

9) NWM06378
Biotopname: temporäres Kleingewässer;
Staudenflur; verbuscht; Weide
Gesetzesbegriff: Stehende Kleingewässer,
einschl. der Uferveg.

10) NWM06351
Biotopname: Erlenwald am westlichen
Ortsrand von Klütz
Gesetzesbegriff: Naturnahe Bruch-, Sumpf-
und Auwälder

11) NWM06349
Biotopname: Erlenwald am westlichen
Ortsrand von Klütz
Gesetzesbegriff: Naturnahe Bruch-, Sumpf-

12) NWM06352
Biotopname: Feuchtbiotop am
westlichen Ortsrand von Klütz
Gesetzesbegriff: Röhrichtbestände und
Riede; Naturnahe Sümpfe

Abb. 10: Gemäß § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützte Biotope innerhalb und in der Umgebung des Plangebietes, Plangebiet rot dargestellt
(Quelle: © LUNG M-V ((CC SA-BY 3.0), November 2024, mit eigener Bearbeitung), ohne Maßstab

Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines Wasserschutzgebietes der Schutzzone IIIA (Nr.MV_WSG_2032_09) der Wasserfassung Klütz (siehe nachfolgende Abbildung).

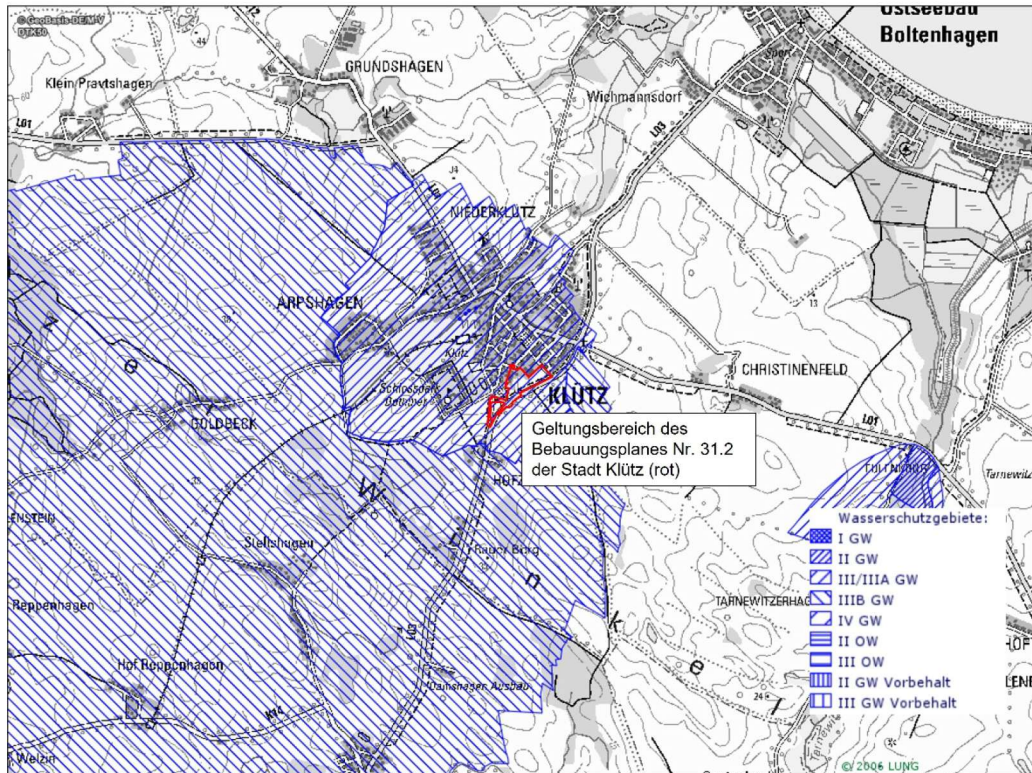


Abb. 11: Wasserschutzgebiete in der Umgebung des Plangebietes, Plangebiet rot dargestellt (Quelle: © LUNG M-V ((CC SA-BY 3.0), November 2024, mit eigener Bearbeitung), ohne Maßstab

5. Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Der Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung sind festzulegen. Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens mit dem Vorentwurf werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Bestimmung des Umfangs beteiligt. Gemäß den Stellungnahmen im Verfahren zum Vorentwurf und deren anschließende Auswertung im Rahmen der Abwägung und Vorbereitung des Entwurfes werden dann Umfang und Detaillierungsgrad der Prüfung der Umwelt für die einzelnen Schutzgüter bestimmt.

6. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

6.1 Abgrenzung des Untersuchungsrahmens

Art und Größe des Plangeltungsbereiches erfordern die Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter der Umwelt in einem Umweltbericht.

Folgende Umweltaspekte/ Schutzgüter sind im allgemeinen Bestandteil der Bestandserfassung:

Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt, die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der NATURA 2000-Gebiete, der Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt, Kulturgüter und sonstige Sachgüter und gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7, Buchstaben e-j sind des Weiteren zu berücksichtigen: Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern, Nutzung erneuerbarer Energien und sparsame und effiziente Nutzung von Energie, Darstellung von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts, Erhaltung bestmöglicher Luftqualität, Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d und unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i.

Im Rahmen der Prüfung der Umweltbelange sind keine vollständigen und umfassenden Bestandsanalysen aller Schutzgüter erforderlich. Detaillierte Ermittlungen, Beschreibungen und Bewertungen erfolgen nur bei den Umweltmerkmalen, die durch die Planung voraussichtlich erheblich beeinflusst werden. Fachplanungen und Rechtsvorschriften werden berücksichtigt. Grundlage für die Bestandsermittlung und Bewertung bilden örtliche Erfassungen.

Im Rahmen der Berücksichtigung der besonderen artenschutzrechtlichen Belange wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag auf Grundlage einer Potentialabschätzung durch das Gutachterbüro Bauer erstellt. Es wurden die relevanten Tierartengruppen Brutvögel, Reptilien und Amphibien betrachtet.

6.2 Bewertungsmethodik

Die Bestandsbeschreibung und -bewertung basiert auf dem Artenschutzrechtlichen Fachbericht auf Grundlage einer Potentialabschätzung, erstellt durch den Gutachter M. Bauer, sowie den Informationen aus thematischen Karten und Luftbildaufnahmen des „Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern“ des LUNG M-V.

Die Biotope des Untersuchungsgebietes wurden nach der Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern des LUNG M-V von 2013 aufgenommen. Die Bewertung der Biotoptypen erfolgt gemäß den Vorgaben der HzE in fünf Wertstufen. Die abiotischen Faktoren sowie das Orts-/ Landschaftsbild werden in zwei Wertstufen (allgemeine und besondere Bedeutung) differenziert. Als Grundlage hierfür dient die Anlage 1 der Hinweise zur Eingriffsregelung M-V (HzE, 2018).

Die Wirkungsprognose beinhaltet die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung und bei Durchführung der

Planung. Die Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter bei Durchführung der Planung erfolgt entsprechend dem Grad der Erheblichkeit. Hierbei ist eine Einzelbewertung für jedes Schutzgut vorzunehmen, da nicht jeder Wirkfaktor zu einer erheblich nachteiligen Umweltauswirkung führt.

Bei der Ermittlung und Beschreibung der Wirkfaktoren ist zwischen bau-, anlage- und betriebsbedingten Wirkfaktoren und deren Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter sowie auf deren Wechselwirkungen zu unterscheiden.

Dabei handelt es sich um:

- baubedingte Wirkungen, hervorgerufen durch die Herstellung der baulichen Anlagen und Infrastrukturen aufgrund der entsprechenden Baustellentätigkeiten (temporär),
- anlagebedingte Wirkungen durch die Errichtung der baulichen Anlagen und Infrastrukturanlagen (dauerhaft),
- betriebsbedingte Wirkungen, die durch den Betrieb der Anlagen und den damit verbundenen Verkehr und die Auswirkungen der Freizeitaktivitäten entstehen oder verstärkt werden (dauerhaft).

Die Darstellung der Erheblichkeit erfolgt mittels einer 5-stufigen Bewertungsskala:

- nicht betroffen,
- unerheblich bzw. nicht erheblich,
- gering erheblich,
- mäßig erheblich,
- stark erheblich.

6.3 Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes (Basisszenario)

6.3.1 Schutzgut Tiere

Bestand

Im Rahmen der Berücksichtigung der besonderen artenschutzrechtlichen Belange wurde von dem Gutachterbüro Bauer ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag³ auf Grundlage einer Potentialabschätzung für den Bebauungsplan Nr. 31.2 der Stadt Klütz erstellt. Begehungen im Gelände erfolgten im Zeitraum von Juli bis Oktober (25. Juli bis 3. Oktober) 2024. Es wurden die relevanten Tierartengruppen Brutvögel, Reptilien und Amphibien betrachtet. 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.

Das Untersuchungsgebiet umfasst den Bereich nördlich der Ortsumgehung von der Abfahrt zur Schloßstraße bis zur angrenzenden Bebauung. Bestandteil des Untersuchungsgebietes sind auch die Alleebäume an der Ortsumgehung und Bäume/ Siedlungsgebüsche.

³ Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) auf Grundlage einer Potentialabschätzung für den Bebauungsplan Nr. 31.2 für den Bereich zwischen der Landesstraße und der Bebauung an der Bamburg der Stadt Klütz, Gutachterbüro Martin Bauer, Grevesmühlen, 17. Januar 2025

Brutvögel

Es kommen im Betrachtungsgebiet potenziell die in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten Brutvogelarten vor. Aufgrund der Vorbelastung durch die bestehende Straßenverbindung und die intensive Siedlungsnutzung insbesondere durch Prädatoren (Hunde und Katzen) war im Nahbereich nicht mit wertgebenden gefährdeten Arten zu rechnen (GASSNER 2010). Die in der Tabelle dargestellten Brutvogelarten stellen den maximal möglichen Brutvogelbestand aufgrund der Biotopausstattung dar. Störungsempfindliche Brutvogelarten, Arten mit einem hohen Minimalarealanspruch und gefährdete Arten wurden auch ausgeschlossen.

Tab. 1: Artenliste der potenziellen Brutvögel der Gehölze und Gebäude (BAUER)

lfd. Nr.	Deutscher Artname	Wissenschaftlicher Artname	VSchRL	BArtSchV	RL M-V (2014)	RL D (2020)
1	Amsel	<i>Turdus merula</i>	X	Bg	-	-
2	Blaumeise	<i>Cyanistes caeruleus</i>	X	Bg	-	-
3	Buntspecht	<i>Dendrocopos major</i>	X	Bg	-	-
4	Fitis	<i>Phylloscopus trochilus</i>	X	Bg	-	-
5	Dorngrasmücke	<i>Sylvia communis</i>	X	Bg	-	-
6	Gartengrasmücke	<i>Sylvia borin</i>	X	Bg	-	-
7	Gartenrotschwanz	<i>Phoenicurus phoenicurus</i>	X	Bg	-	-
8	Heckenbraunelle	<i>Prunella modularis</i>	X	Bg	-	-
9	Kohlmeise	<i>Parus major</i>	X	Bg	-	-
10	Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>	X	Bg	-	-
11	Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>	X	Bg	-	-
12	Rotkehlchen	<i>Erithacus rubecula</i>	X	Bg	-	-
13	Schwanzmeise	<i>Aegithalos caudatus</i>	X	Bg	-	-
14	Stieglitz	<i>Carduelis carduelis</i>	X	Bg	-	-
15	Türkentaube	<i>Streptopelia decaocto</i>	X	Bg	-	-
16	Weidenmeise	<i>Poecile montanus</i>	X	Bg	V	-
17	Zaunkönig	<i>Troglodytes troglodytes</i>	X	Bg	-	-
18	Zilpzalp	<i>Phylloscopus collybita</i>	X	Bg	-	-

Die Gefährdungskategorien werden entsprechend der Roten Liste der gefährdeten Brutvogelarten Mecklenburg-Vorpommerns (VÖKLER ET AL. 2014) und der Roten Liste der Brutvögel Deutschlands (RYSILAVY ET AL. 2020) angegeben.

Die Gefährdungskategorien werden entsprechend der Roten Liste der gefährdeten Brutvogelarten Mecklenburg-Vorpommerns (VÖKLER ET AL. 2014) und der Roten Liste der Brutvögel Deutschlands (RYSILAVY ET AL. 2020) 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

Die streng geschützten Arten sind ebenfalls besonders geschützt.

Alle potenziell vorkommenden Brutvogelarten sind gemäß Vogelschutzrichtlinie (VSchRL) im Artikel 1 aufgeführt. Die potenziell vorkommenden Brutvogelarten sind ebenfalls nach der Bundesartenschutzverordnung als „Besonders geschützt“ eingestuft. In der Tabelle 2 werden die potenziell vorkommenden Brutvogelarten dargestellt.

Wertarten kommen im Plangeltungsbereich nicht vor. Bodenbrüter kommen im Untersuchungsgebiet ebenfalls, auch aufgrund des hohen Prädatorendrucks und die teilweise intensive Nutzung der Offenflächen nicht vor.

Reptilien

Das Untersuchungsgebiet stellt keinen maßgeblichen Habitatbestandteil für Reptilien dar. Lediglich die wanderungsaktive Ringelnatter kann auf ihrer Migration das Untersuchungsgebiet queren. Das Vorkommen der Zauneidechse kann definitiv aufgrund des Fehlens der Habitatrequisiten bzw. aufgrund des bindigen Substrates ausgeschlossen werden.

Amphibien

Im Nordwesten des Plangeltungsbereiches befindet sich eine Hohlform, die mit Betonelementen ausgebaut ist, die das Regenwasser von den Neubauten aufnimmt. Die Senke weist keine submerse Vegetation auf und führt nur nach Starkregenereignissen temporär Wasser. Das Gelände ist in dem Bereich überwiegend mit der Armenischen Brombeere (*Rubus armeniacus*) verbuscht und stark beschattet. Dieses technische Gewässer hat keine Bedeutung als maßgeblicher Habitatbestandteil für Amphibien.

Potenziell können die Brombeergebüsche vom Europäischen Laubfrosch gelegentlich genutzt werden. Der Europäische Laubfrosch wandert nach der Laichzeit bis 500 m umher, ohne eine Bindung an den Lebensraum zu haben. Sein Auftreten wäre aber artenschutzrechtlich nicht relevant.

Bewertung

Brutvögel

Der maximal möglichen Brutvogelbestand aufgrund der Biotopausstattung umfasst keine störungsempfindlichen Brutvogelarten, Arten mit einem hohen Minimalarealanspruch und gefährdete Arten. Wertarten kommen im Geltungsbereich nicht vor. Das Plangebiet hat lediglich eine allgemeine Bedeutung für die Artengruppe Brutvögel.

Reptilien

Das Untersuchungsgebiet stellt keinen maßgeblichen Habitatbestandteil für Reptilien dar. Das Plangebiet hat lediglich eine allgemeine Bedeutung für die Artengruppe Reptilien.

Amphibien

Es wurden keine Gewässer festgestellt, die eine maßgebliche Habitatfunktion für Amphibien haben.

6.3.2 Schutzgut Pflanzen und biologische Vielfalt

Bestand

Pflanzen

Das Plangebiet stellt sich im nördlichen Teilbereich als Brachfläche (GIM) dar, auf dem Fahrspuren und Trampelpfade vorhanden sind. Mittig des Plangebietes befinden sich kleinere Flächen, die den Biotoptypen Siedlungshecke aus nichtheimischen Gehölzen ((PHW) und Siedlungshecke aus heimischen Gehölzen (PHZ) zuzuordnen sind. Im südöstlichen Bereich der Brachflächen sind zwei große Aufschüttungen (Mutterboden) zu finden. Nordwestlich und nördlich des Plangeltungsbereiches grenzen sich Wohnbauflächen (OCB) an. Südöstlich des Plangebietes verläuft straßenbegleitend an der Landesstraße L03 ein Geh- und Radweg (OVF) mit Straßenbegleitgrün (PSJ). An der Landesstraße (OVL) befindet sich eine mit Linden bestandene Allee. Südwestlich wird der Plangeltungsbereich begrenzt durch Gehölzstrukturen (PHX) des alten Friedhofes Klütz sowie die Schloßstraße mit altem Baumbestand (PSA). Der Parkplatz (B-Plan Nr. 34 der Stadt Klütz) wird durch den Bebauungsplan Nr. 31.2 nahezu vollständig umschlossen. Der südöstliche Bereich des künftigen Kreisverkehrs beansprucht eine bislang landwirtschaftlich genutzte Fläche (ACL).

Bäume

Innerhalb des Plangebietes befinden sich gemäß § 18 und § 19 NatSchAG M-V gesetzlich geschützte Bäume. Weitere Bäume sind gemäß § 3 der Baumschutzsatzung der Stadt Klütz geschützt.

Es wurden insgesamt 33 Bäume mit einem Schutzstatus ermittelt. Hiervon sind 16 Bäume, die straßenbegleitend zur Landesstraße L03 sowie zur Schloßstraße im Bestand vorhanden sind, gemäß § 19 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt. Innerhalb des Plangebietes befinden sich 7 Bäume, die gemäß § 18 NatschAG M-V gesetzlich geschützt sind. Des Weiteren sind 10 Bäume gemäß § 3 der Satzung zum Schutz des Baumbestandes des Stadt Klütz vom 29.01.2002 geschützt. Insgesamt wird in den Wurzelschutzbereich von 20 Bäumen (davon sind 16 Bäume gemäß § 18 NatschAG M-V geschützt) eingegriffen. Der Ausgleich für den Eingriff in den Baumbestand wurde ermittelt. Es sind insgesamt 69 Bäume als Ausgleich für die Rodungen und 14 Bäume als Ausgleich für den Eingriff in den Wurzelschutzbereich anzupflanzen. Die Stadt Klütz entscheidet im weiteren Verfahren inwiefern auch die Möglichkeit von Ausgleichszahlungen erfolgen soll.

Biotope

Innerhalb des Plangeltungsbereiches befinden sich 2 gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 20 NatSchAG M-V (<http://www.umweltkarten.mv-regierung.de>, 2024).

1) NWM06355

Biotopname: permanentes Kleingewässer; verbuscht

Gesetzesbegriff: Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg.

Das Kleingewässer gehört zum Gelände des Friedhofes. Es ist umstanden mit drei Kopfweiden und vollständig mit Strauchweiden verbuscht und stark beschattet. Artenschutzrechtlich hat das Gewässer keine Bedeutung. Das Ufer ist teilweise mit Betonplatten verbaut. Aufgrund der konkreten technischen Planung wären die Anforderungen an aufwertende Maßnahmen für das Kleingewässer zu beurteilen.

2) NWM06364

Biotopname: Hecke

Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldhecken

Die Hecke ist in der im Umweltportal des LUNG dargestellten Form so nicht vorhanden. Der Bereich des nördlichen Winkels der Hecke befindet sich gemäß Luftbild deckungsgleich im Bereich eines Wohngebäudes.

Biologische Vielfalt

Aufgrund der bisherigen Nutzungen und den anthropogenen Vorbelastungen wird die biologische Vielfalt im Plangebiet als gering eingeschätzt.

Bewertung

Aufgrund der bisherigen Nutzung der Fläche sowie der anthropogenen Vorbelastungen wird die biologische Vielfalt als gering eingeschätzt. Das Plangebiet hat somit nur eine allgemeine Bedeutung für die biologische Vielfalt.

6.3.3 Schutzgut Fläche

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 31.2 hat eine Größe von ca. 6,52 ha. Bei der in Anspruch genommenen Fläche handelt es sich größtenteils um eine unbebaute Brachfläche. Auf der Freifläche verlaufen Fahrspuren und Trampelpfade.

Bei einer Gesamtfläche des Gemeindegebietes von 44,43 km² entspricht die Fläche für die Planung für den Bebauungsplan Nr. 31.2 einer Flächeninanspruchnahme für eine bauliche Nutzung von etwa 0,15% der Fläche der Stadt Klütz. Die Fläche für die Abdeckung des Bedarfs von Wohnraum für die einheimische Bevölkerung wird benötigt.

Bewertung

Bei den Flächen handelt es sich um solche, die überwiegend im Flächennutzungsplan für bauliche Zwecke und Grünflächen mit der Zweckbestimmung Sportplatz vorgesehen sind. Es handelt es sich um Flächen, die für die Bereitstellung von Wohnbedarf notwendig sind, sie sind auf den erforderlichen Bedarf begrenzt.

6.3.4 Schutzgut Boden

Bestand

Im Bereich des Vorhabenstandortes Plangebiet stehen Lehm-/ Ton-/ Schluff-Pseudogley (Staugley)/ Gley- Pseudogley (Amphigley); Beckenschluffe und tonreiche Grundmoränen, mit starkem Stauwasser- und/ oder Grundwassereinfluß, eben bis wellig an.

Die Naturböden sind auf den Flächen anthropogen (vormals Baustelleneinrichtungen, Fahrspuren, Trampelpfade und Hundeauslaufwiese) beeinflusst und weisen dadurch ein nicht natürliches Bodenprofil und veränderte Bodeneigenschaften auf.

Im Plangebiet sind die Biotop- und Nutzungstypen Siedlung und Freiflächen, Grünland und Acker anzutreffen (<http://www.umweltkarten.mv-regierung.de>, 2024). Die Flächen befinden sich nahezu komplett außerhalb des Feldblockkatasters. Lediglich die beanspruchte Fläche für die verkehrliche Anbindung (Kreisverkehr) südlich des Plangeltungsbereiches befindet sich anteilig auf einer Ackerfläche (Feldblockkataster DEMVLI083AB30032). Die Wertigkeit dieser Ackerfläche beträgt 64 Bodenpunkte (Quelle WMS

Bodenschätzwertinformationssystem MV). Funktionsausprägungen von besonderer Bedeutung des Schutzgutes Boden gemäß Anlage 1 der HzE sind nicht vorhanden. Die Böden, die durch die geplante Nutzung in Anspruch genommen werden, besitzen somit nur eine allgemeine Bedeutung.

Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen sind im Plangeltungsbereich nicht bekannt.

Bewertung

Die Böden im Plangebiet sind durch die bisherige Nutzung überprägt. Funktionsausprägungen von besonderer Bedeutung für das Schutzgut Boden gemäß Anlage 1 der HzE sind nicht vorhanden. Den Böden, die durch die geplante Nutzung in Anspruch genommen werden, wird somit nur eine allgemeine Bedeutung beigemessen.

6.3.5 Schutzgut Wasser

Bestand

Grundwasser

Das Plangebiet befindet sich vollständig innerhalb der Wasserschutzzone IIIA der Wasserfassung Klütz.

Der Grundwasserflurabstand beträgt > 10 m. Die Mächtigkeit bindiger Deckschichten wird im gesamten Planbereich mit > 10 m angegeben. Der Grundwasserleiter ist bedeckt, es besteht eine hohe Geschützteit. Die Grundwasserneubildungsrate mit Berücksichtigung eines Direktabflusses liegt im Plangebiet zwischen 42,7 und 176,9 mm/a (<http://www.umweltkarten.mv-regierung.de>, 2024).

Oberflächengewässer

Im südlichen Bereich des Plangeltungsbereiches verläuft das Gewässer 11:KI/2, welches in den Bereichen der Landesstraße und der Schloßstraße verrohrt ist (Durchlass). Es handelt sich hier um ein Gewässer II. Ordnung, das in den Klützer Bach mündet.

Bewertung

Grundwasser

Aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb von Wasserschutzgebieten und der Bereitstellung für die öffentliche Trinkwasserversorgung besitzt das Schutzgut Wasser in Bezug auf das Grundwasser gemäß Anlage 1 der HzE eine hohe Bedeutung.

Oberflächengewässer

Das Gewässer II. Ordnung 11:KI/2, welches in den Klützer Bach mündet, hat eine besondere Bedeutung für das Schutzgut Wasser.

Erschließung

Im Erschließungskonzept für den Bebauungsplan Nr. 31.2 der Stadt Klütz wird die Oberflächen- und Niederschlagswasserbeseitigung geregelt.⁴

⁴ Erschließungskonzept B-Plan Nr. 31.2 der Stadt Klütz für den Bereich „An der Bamburg“, Ingenieurbüro Möller, Grevesmühlen, Februar 2023

6.3.6 Schutzgut Luft und Schutzgut Klima

Bestand

Mecklenburg-Vorpommern befindet sich in einem Übergangsbereich zwischen maritimem und kontinentalem Klima. Klütz ist aufgrund seiner Lage nahe der Ostseeküste durch milde Winter und kühle Sommer geprägt. Charakteristisch für das Ostseeküstenklima sind starke Windbewegungen.

Die jetzige Nutzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 31.2 hat eine geringe Bedeutung für die Frischluftentstehung, da das lokale Klima durch die Land-Seewind-Zirkulation überprägt wird. Im Geltungsbereich sind überwiegend Freiflächen von Überbauung betroffen. Insgesamt besitzt die Fläche keine großräumige klimatische und lufthygienische Ausgleichsfunktion.

In Mecklenburg-Vorpommern erfolgt die Überwachung der Luftqualität durch das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie (LUNG M-V). Für die Stadt Klütz selbst liegen keine aktuellen Informationen vor. In Mecklenburg-Vorpommern wurden im Jahr 2022 für Feinstaub und Stickstoffdioxid keine Grenzwertüberschreitungen festgestellt. Die Messergebnisse für die Komponenten Schwefeldioxid, Kohlenmonoxid und Benzol liegen auf einem Niveau nahe der Nachweisgrenze der Messverfahren und damit weit unterhalb der gesetzlichen Grenzwerte zum Schutz der menschlichen Gesundheit und zum Schutz der Vegetation. (Quelle: https://www.lung.mv-regierung.de/static/LUNG/Dateien/publikationen/luft/jb_2022.pdf).

Bewertung

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich keine Bereiche mit einer beeinträchtigten Luftqualität. Charakteristisch für die klimatischen Verhältnisse im Plangebiet ist das Ostseeküstenklima. Dem Schutzgut Luft/ Klima wird eine allgemeine Bedeutung beigemessen.

6.3.7 Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Klima, Luft

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:

Tab. 2: Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Schutzgut	Wechselwirkung mit anderen Schutzgütern
Pflanzen	<ul style="list-style-type: none"> – Bestandteil/ Strukturelement des Landschaftsbildes – Abhängigkeit der Vegetation von den abiotischen Standorteigenschaften (Bodenform, Relief, Geländeklima, Grundwasserflurabstand, Oberflächengewässer) – Pflanzen als Schadstoffakzeptor, Stoffein- und -austrag, Einfluss auf das Kleinklima – Vegetation als Erosionsschutz
Tiere	<ul style="list-style-type: none"> – Abhängigkeit der Tierwelt von der biotischen und abiotischen Lebensraumausstattung (Vegetation, Biotopstruktur, Biotopvernetzung, Lebensraumgröße, Boden, Geländeklima, Bestandsklima, Wasserhaushalt) – spezifische Tierarten/-artengruppen als Indikator für Lebensraumfunktionen von Biotopkomplexen

Schutzgut	Wechselwirkung mit anderen Schutzgütern
Fläche/ Boden	<ul style="list-style-type: none"> - Lebensgrundlage und Lebensraum für Tiere und Pflanzen - bedeutend für Landschaftshaushalt (Grundwasserneubildung, Grundwasserschutz, Grundwasserdynamik, Retentionsfunktion) - Abhängigkeit der ökologischen Bodeneigenschaften von den geologischen, geomorphologischen, wasserhaushaltlichen, vegetationskundlichen und klimatischen Verhältnissen - Boden als Schadstoffsenker u./o. -quelle, Filterfunktion, Stoffeintrag, Staubbildung - Boden als historische Struktur / Bodendenkmal (natur- und kulturhistorisches Archivfunktion)
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> - Abhängigkeit der Grundwasserergiebigkeit von den hydrogeologischen Verhältnissen und der der Grundwasserneubildung - Abhängigkeit der Grundwasserneubildung von klimatischen, boden- und vegetationskundlichen, nutzungsbezogenen Faktoren - Abhängigkeit der Grundwasserschutzfunktion von der Grundwasserneubildung und der Speicher- und Reglerfunktion des Bodens - Oberflächennahes Grundwasser als Standortfaktor für Biotope und Tierlebensgemeinschaften, als Faktor der Bodenentwicklung - Grundwasser als Schadstofftransportmedium, - Gewässer als Lebensraum für Tiere und Pflanzen - Beeinflussung des Kleinklimas
Klima/ Luft	<ul style="list-style-type: none"> - Geländeklima in seiner klimaökologischen Bedeutung für den Menschen, als Standortfaktor für Vegetation und Tierwelt - Abhängigkeit des Geländeklimas und der klimatischen Ausgleichsfunktion (Kaltluftabfluss u.a.) von Relief, Vegetation/Nutzung, größeren Wasserflächen - lufthygienische Situation - Bedeutung von Vegetationsflächen für die lufthygienische Ausgleichsfunktion - Luft als Schadstofftransportmedium
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> - Abhängigkeit des Landschaftsbildes von Relief, Vegetation, Gewässer und Klima - Leit- und Orientierungsfunktion für Tiere

Bewertung

Wechselbeziehungen und Wechselwirkungen bestehen grundsätzlich immer zwischen allen Bestandteilen des Naturhaushalts. Im Plangebiet wird dieses Wirkungsgeflecht in starkem Maße durch die Inanspruchnahme von Freiflächen auf die anderen Schutzgüter geprägt.

Die Veränderungen durch die Realisierung des geplanten Vorhabens ergeben sich durch die Errichtung von Wohnanlagen sowie Infrastrukturanlagen und verkehrliche Anbindung, den Verlust von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen und den Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

Der gewählte Standort des Vorhabens am südlichen Ortseingang der Stadt Klütz ist bereits durch die bisherige Nutzung des Umfelds (Wohnanlagen, Parkplatz) geprägt.

Aufgrund der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern bedingen Auswirkungen des Vorhabens einander. Die zusätzliche geplante Nutzung des

Vorhabens nimmt gleichzeitig Einfluss auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser und das Landschaftsbild.

Die Bodenversiegelungen bedingen u.a. Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung und der Oberflächenwasserversickerung. Mit dem Verlust von Boden sind gleichzeitig Verluste von Lebensräumen für Pflanzen und Tieren verbunden. Die Bedeutung verbleibender Biotopstrukturen für Pflanzen und Tiere ändert sich, da bisher vorhandene Freiräume verloren gehen.

6.3.8 Schutzgut Landschaft/ Landschaftsbild

Bestand

Die Stadt Klütz liegt naturräumlich in der Landschaftszone „Ostseeküstenland“, im Nordosten der Großlandschaft „Nordwestliches Hügelland“ in der Landschaftseinheit des Klützer Winkels.

Das Plangebiet liegt in Landschaftsbildraum Ackerland des Klützer Winkels mit der Bewertung gering bis mittel. Der Plangeltungsbereich befindet sich in einem Bereich, der für Kernbereiche landschaftlicher Freiräume ohne Bedeutung ist (<http://www.umweltkarten.mv-regierung.de>, 2024).

Das Plangebiet befindet sich in Angrenzung an den Siedlungsbereich der Stadt Klütz. Es handelt sich um eine unbebaute Fläche westlich der Landesstraße L03 am südlichen Ortseingang der Stadt Klütz. Der Bereich weist eine ebene in südwestliche Richtung leicht abfallende Oberfläche auf. Die Höhen des natürlichen Geländes liegen bei ca. 16 m bis 26 m (Vermessungsbüro Holst und Krämer, Grevesmühlen, Lagebezug: ETRS89/ UTM33; Höhenbezug: DHHN92, vom 25.11.2022).

Bewertung

Das Plangebiet hat keine hervorzuhebende Bedeutung als landschaftlicher Freiraum. Landschaftsbildelemente mit Funktionsausprägungen von besonderer Bewertung befinden sich nicht innerhalb des Plangebietes. Dem Schutzgut Landschaft/ Landschaftsbild wird nur eine allgemeine Bedeutung beigemessen.

6.3.9 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

Unter dem Schutzgut Mensch sind die Bevölkerung im Allgemeinen und ihre Gesundheit und ihr Wohlbefinden zu verstehen. Neben der Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt und dem Schutz und der Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen sind als Schutzziele das gesunde Wohnen und die Regenerationsmöglichkeiten zu betrachten.

Bestand

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Ortseingang der Stadt Klütz. In der näheren Umgebung des Plangebietes befinden sich markante Bereiche mit Erholungsfunktion, die fußläufig durch Wegebeziehungen gut erreichbar sind. Das Plangebiet selbst erfüllt keine Erholungsfunktion. Die Stadt Klütz ist seit dem 04.07.2022 ein staatlich anerkannter Erholungsort und ist seit dem 16.12.2022 als Tourismusort prädikatisiert. Besonders bekannt ist Klütz für sein Barockschloss Bothmer mit dessen imposanter Festonallee, welche unweit des Plangebietes liegen.

Auf das Plangebiet wirken im Bestand Emissionen (Lärm, Schadstoffe, Licht) aufgrund bestehender Nutzungen in der Umgebung des Plangebietes ein. Aus der angrenzenden Wohnbebauung „An der Bamburg“ und des Mehrgenerationenhauses sowie der Kindertagesstätte „Klützer Schlossspatzen“ ist keine relevante Belastung zu verzeichnen. Jedoch wird insbesondere die Lärmbelastung aufgrund des Verkehrs auf der Landesstraße L03 als relevant erachtet.

Gerüche und Lärmbelästigungen von landwirtschaftlichen Nutzflächen aus der unmittelbaren Umgebung können im Einzelfall auftreten und sind hinzunehmen.

Die Fläche weist bereits eine anthropogene Vornutzung auf. Die ehemalige teilweise Nutzung des Geländes als Kleingartenanlage wurde mit der Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 31.1 aufgegeben. Angrenzend befindet sich der alte Friedhof als ein Ort der Ruhe und des Gedenkens.

Bewertung

Die Anforderungen an den Schutz vor Lärm werden durch entsprechende Festsetzungen geregelt. Erhebliche Auswirkungen sind nicht zu befürchten. Gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse können gesamtheitlich gewährleistet werden. Erhebliche Auswirkungen durch Gerüche sind nicht zu befürchten. Das Wohnumfeld bietet Möglichkeiten für hinreichend Freiraum und Aufenthaltsqualität.

6.3.10 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Bestand

Im Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 31.2 sind 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 ist 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.

Bewertung

Es besteht gemäß derzeitigem Kenntnisstand keine Betroffenheit für das Schutzgut Kulturgüter und Sonstige Sachgüter.

6.4 Prognose und Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Im Umweltbericht ist gemäß der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 BauGB auch die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung zu prognostizieren.

Die zu betrachtende sogenannte Nullvariante stellt die Beschreibung der voraussichtlichen Entwicklung des derzeitigen Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung dar.

Die Fläche würde weiterhin als Brachland genutzt. Die dargestellten Eingriffe in die Schutzgüter würden entfallen. Der ermittelte Bestand von Natur- und

Landschaft würde erhalten bleiben und sich ohne Planung nicht wesentlich verändern. Die Biotopfunktion für die im Plangebiet vorhandenen Arten bliebe vorerst bestehen. Es würde sich die Aufgabe für die Stadt Klütz ergeben, die Flächen für weiteren benötigten Wohnraum an anderen Stellen des Stadtgebietes zur Verfügung zu stellen.

6.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

6.5.1 Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt

Potentielle Umweltauswirkungen des Vorhabens sind im Hinblick auf die Betroffenheit relevanter Arten und ihrer Erheblichkeit zu prüfen.

Baubedingte Auswirkungen

Im Rahmen der Bauphase kann es zu Störungen und Beunruhigungen der Tiere in den angrenzenden Bereichen des Plangebietes insbesondere durch Lärmemissionen und Bewegungen kommen. Durch die Inanspruchnahme von unversiegelten Nebenflächen für Baustelleneinrichtungen sowie Material- und Lagerflächen kann es innerhalb des Plangebietes temporär zu Beeinträchtigungen von Vegetationsstrukturen kommen und damit einhergehend zum Verlust von Lebensraumstrukturen. Durch die Wiederherstellung von in Anspruch genommenen Nebenflächen entsprechend des Ursprungszustandes können die Beeinträchtigungen auf ein Minimum reduziert werden.

Aufgrund der zeitlichen Befristung der Baumaßnahmen werden die baubedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt als unerheblich eingestuft.

Anlagebedingte Auswirkungen

Mit der Umsetzung der Planung kommt es nicht zu Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt. Erhebliche Auswirkungen auf die Artengruppen Brutvögel, Reptilien und Amphibien sind gemäß artenschutzrechtlichen Fachbeitrag vom Gutachterbüro Bauer nicht zu erwarten.

Brutvögel

Durch Umsetzung des Vorhabens kommt es beim Rückschnitt der Gehölze und Gebüsche bzw. bei der Entfernung der Gehölze und Gebüsche in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar nicht zur Beeinträchtigung der Brutvögel gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG. Die ökologische Funktion wird während und nach der Baumaßnahme weiterhin erfüllt. Relevante Auswirkungen auf die Brutvogelarten sind nicht zu erwarten. Entsprechend besteht bezüglich der Brutvögel keine artenschutzrechtliche Betroffenheit.

Reptilien

Der Plangeltungsbereich stellt keinen maßgeblichen Habitatbestandteil für Reptilien dar. Ein zufälliges Frequentieren der wanderungsaktiven Arten kann gelegentlich erfolgen. Insbesondere baubedingt kann es potenziell zu Beeinträchtigungen bzw. zu Tatbeständen nach § 44 Absatz 1 BNatSchG kommen.

Diese Beeinträchtigungen können durch die Umsetzung von Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen vermieden werden. Entsprechend besteht keine artenschutzrechtliche Betroffenheit der Artengruppe der Reptilien.

Amphibien

Beim Vorhabengebiet handelt es sich um einen stark vorbelasteten Siedlungsbereich umgeben von Straßentrassen und Siedlungsflächen. Lediglich baubedingt kann es zu temporären geringen Beeinträchtigungen kommen. Um den Verbotstatbestand der Tötung gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG zu vermeiden, sind Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen zu empfehlen.

Pflanzen und biologische Vielfalt

Mit der Umsetzung des Vorhabens kommt es zur Inanspruchnahme von Brachflächen. Der Standort ist überwiegend dem Biotoptyp Artenarmer Zierrasen (PER) sowie Intensivgrünland auf Mineralstandorten (GIM) zuzuordnen. Aufgrund der bisherigen Nutzung der Flächen wird die biologische Vielfalt als gering erheblich eingeschätzt.

Anlagebedingte Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt sind nicht zu erwarten.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Die anlagenbedingten Auswirkungen werden mit den betriebsbedingten Auswirkungen überlagert. Das Plangebiet hat keine Bedeutung bezüglich artenschutzrechtlicher Belange. Die betriebsbedingten Auswirkungen durch Lärm, Licht, Abgase und Bewegungen (Scheuchwirkungen, Vergrämungseffekte) aufgrund der geplanten Bebauung sowie den Stellplätzen werden als gering erheblich eingeschätzt.

6.5.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche

Baubedingte Auswirkungen

Die baubedingten Auswirkungen werden mit den betriebsbedingten Auswirkungen und anlagebedingten Auswirkungen überlagert. Baubedingt wird das Schutzgut Fläche über die vorgesehenen Baufenster und Erschließungsstraßen hinaus beansprucht werden. Für die Errichtung einer Behelfsstraße während der Dauer der Baumaßnahme werden über den Plangeltungsbereich hinaus zusätzlich ca. 0,22 ha der aktuell landwirtschaftlich genutzten Fläche in Anspruch genommen. Nach Fertigstellung der Baumaßnahmen des Bebauungsplanes Nr. 31.2 wird die Behelfsstraße zurückgebaut und der ursprüngliche Zustand für die ackerbauliche Nutzung wiederhergestellt. Während der Bauphase kann es zu Bodenverdichtungen durch Baufahrzeuge kommen. Diese Auswirkungen sind jedoch zeitlich begrenzte und auf ein Minimum zu beschränken.

Die baubedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche werden als unerheblich bewertet.

Anlagebedingte Auswirkungen

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 31.2 erfolgt parallel die Aufstellung der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes. Die beanspruchten Flächen werden als Bauflächen, Flächen für Parkplätze, Grünflächen und Verkehrsflächen im Flächennutzungsplan berücksichtigt.

Die beanspruchten Flächen sind unversiegelt. Lediglich in den Bereichen der verkehrlichen Nutzung sind bereits Versiegelungen vorhanden.
Die geplante Versiegelung wird gemäß festgelegter GRZ zuzüglich der maximalen Überschreitung von 50 von Hundert gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ermittelt.

Die geplante Versiegelung der Allgemeinen Wohngebiete (WA 1, WA 2 und WA 8) beträgt auf Grund der festgesetzten maximalen Grundflächenzahl von 0,3 zuzüglich der 50%igen Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO maximal 45,0 %. Die geplante Versiegelung der Allgemeinen Wohngebiete (WA 3 bis WA 7) beträgt auf Grund der festgesetzten maximalen Grundflächenzahl von 0,4 zuzüglich der 50%igen Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO maximal 60,0 %. Mit der Umsetzung des Planvorhabens kommt es zu einer nachhaltigen Versiegelung von bisher unversiegelten Flächen.

Für die Allgemeinen Wohngebiete (WA 9 bis WA 11) werden keine Festsetzungen zur Bauweise und zur maximalen Bauhöhe und zur Zahl der Vollgeschosse getroffen. Der Grad der Überbauung ergibt sich aus der Notwendigkeit zur Herstellung von Stellplätzen. Mit der Schaffung von Stellplätzen auf diesen Flächen kommt es zu Versiegelungen. Der Grad der Versiegelung ergibt sich in Abhängigkeit der Art der Befestigung der Stellplätze. Eine Zuordnung der Stellplätze erfolgt jeweils zu den Baugebieten. Der Grad der Überbauung wird festgelegt.
Festsetzungen zur Grünordnung werden im Text-Teil B unter II getroffen.

Der Grad der Überbauung bestimmt sich aus den jeweiligen Zuordnungen zu den Baugebieten.

Gemäß den getroffenen Festsetzungen zu Grünflächen, Pflanzungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Anpflanzungs- und Erhaltungsgebote sind die Flächen für Zufahrten, Stellplätze und Wege in den Baugebieten in wasserdurchlässiger Bauweise (Schotterrasen, wassergebundene Decken, Rasengittersteine oder Pflaster mit hohem Fugenanteil) zu errichten. Die Durchlässigkeit der Flächen muss mindestens 30% betragen.

Die nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Nutzung benötigt werden, als Vegetationsflächen anzulegen, gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Flächenhafte Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder Steinbeete sind unzulässig.

Die Flächen für die Planstraßen A1 und A2 sowie die Planstraße B werden im Bereich der geplanten Fahrbahnen versiegelt. Im Bereich der geplanten Anpflanzung von straßenbegleitenden Baumreihen erfolgt keine Versiegelung.

Die Bereiche für Grünflächen sind unversiegelt und können durch Anpflanzungen aufgewertet werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes besitzt eine Größe von 6,52 ha; davon nehmen die Baugebiete, die einen maximalen Versiegelungsgrad wie zuvor aufgeführt erreichen können, eine Fläche von insgesamt 30.265,4 m² (dies entspricht ca. 46,5 % der Geltungsbereichsfläche) ein.

Weiterhin sind folgende Flächen geplant, mit denen Versiegelung einhergeht:

- Verkehrsflächen von insgesamt 22.101,4 m² geplant

- (dies entspricht ca. 33,9 % der Geltungsbereichsfläche),
- Flächen für Ver- und Entsorgung von insgesamt 1.883,3 m²
(dies entspricht ca. 2,8 % der Geltungsbereichsfläche).

Für die weiteren geplanten Flächen ist vordergründig von einer Versiegelung nicht auszugehen (entspricht ca. 16,8 % der Geltungsbereichsfläche):

- Grünflächen mit 10.586,2 m²
(dies entspricht ca. 16,2 % der Geltungsbereichsfläche),
- Wasserflächen mit 373,1 m²
(dies entspricht ca. 0,6 % der Geltungsbereichsfläche).

Die Inanspruchnahme von Flächen durch Versiegelung wird im Zuge der Ermittlung des Eingriffs bilanziert und wird über geeignete Maßnahmen ausgeglichen.

Insgesamt ist durch die Neuversiegelung von einer erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Fläche auszugehen.

6.5.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauphase kann es zu Bodenverdichtungen durch Baufahrzeuge und Baustelleneinrichtung kommen und damit einhergehend zum Verlust von Bodenfunktionen durch Verdichtung und Zerstörung des Bodengefüges durch die Schaffung von Material- und Lagerflächen und das Befahren mit schwerem Baugerät. Bodenveränderungen wie Abgrabungen, Aufschüttungen und Verdichtungen führen bei natürlich gewachsenen Böden zu einer Veränderung der vorhandenen Bodenverhältnisse. Die vorhandenen Böden sind anthropogen vorbelastet und bereits gestört.

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, sodass die baubedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Boden als unerheblich bewertet werden. Die baubedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Boden werden als unerheblich bewertet.

Anlagebedingte Auswirkungen

Es bestehen anthropogene Vorbelastungen, die bereits zu Zerstörungen des natürlichen Bodengefüges führten. Aufgrund der Überformung des Bodens durch die frühere landwirtschaftliche Nutzung weist der Boden nur eine geringe Wertigkeit hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft auf. Mit der nachhaltigen Versiegelung und Teilversiegelung von Flächen ist ein Eingriff in den Bodenhaushalt gegeben.

Die anlagebedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Boden werden daher als mäßig erheblich bewertet.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Mögliche Schadstoffeinträge in den Boden durch die zulässigen Nutzungen und den Fahrzeugverkehr innerhalb des Plangebietes sind bei Einhaltung gesetzlicher Vorschriften nicht zu erwarten.

Die betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Boden werden daher als unerheblich bewertet.

6.5.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Baubedingte Auswirkungen

Das Plangebiet hat eine hohe Bedeutung für die Grundwasserneubildung. Baubedingt kann es zu Beeinträchtigungen des Grundwassers durch potentielle 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. Bei sachgerechter Durchführung der Baumaßnahmen sind erhebliche Beeinträchtigungen des Grundwassers auszuschließen.

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

Anlagebedingte Auswirkungen

Anlagebedingte Auswirkungen auf den Wasserhaushalt ergeben sich durch die Versiegelung von Flächen. Aus Kenntnis des benachbarten Bauvorhabens Bebauungsplan Nr. 31.1 ist davon auszugehen, dass eine Versickerung des Niederschlagswassers bei den vorherrschenden Bodenverhältnissen nicht möglich sein wird. Das Ingenieurbüro Möller hat in einer konzeptionellen Untersuchung⁵ die Möglichkeiten der Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers aus dem Plangebiet des Bebauungsplanes aufgezeigt: *„Die Niederschlagsentwässerung des B-Plangebietes Nr. 31.2 in Klütz kann nur durch die Kombination mehrerer Maßnahmen umgesetzt werden. Zwangspunkte stellen die relativ geringe mögliche Ableitungsmenge in das vorhandene System und das stark bewegte Gelände dar. Die evtl. vorhandenen Drainagen sind weder in Dimension noch Lage bekannt. Der Abfluss des Drainagewassers ist in jedem Fall zu gewährleisten. Es wird empfohlen folgende Maßnahmen umzusetzen:*

- 1. Bau eines zentralen Regenwasserkanals mit Grundstücksanschlüssen*
- 2. Ausbau vorhandener Gräben*
- 3. Bau eines Regenrückhaltebeckens*
- 4. Bau unterirdischer Rückhaltungen*
- 5. Einleitung in vorhandenen Teich*

Dimensionierungen der Leitungen und Planungen der Rückhaltungen erfolgen im Zuge der Entwurfsplanung.“

Im Plangebiet sind Flächen für die Regenwasserrückhaltung vorgesehen. Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser in Form von Schadstoffeinträgen sind aufgrund der geplanten Nutzungen im Plangebiet nicht zu erwarten.

Die anlagebedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser werden als gering erheblich bewertet.

⁵ Erschließungskonzept B-Plan Nr. 31.2 der Stadt Klütz für den Bereich „An der Bamburg“, Ingenieurbüro Möller, Grevesmühlen, Februar 2023

Betriebsbedingte Auswirkungen

Mögliche Schadstoffeinträge durch die zulässigen Nutzungen und den Fahrzeugverkehr oder durch Unfälle oder Havariefälle werden als vernachlässigbar eingeschätzt, da eine hohe Geschützttheit (Mächtigkeit bindiger Deckschichten: > 10 m) des Grundwasserleiters besteht.

Die betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser werden als gering erheblich bewertet.

6.5.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Schutzgut Klima

Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauphase kann es zu einer zeitlich begrenzten Erhöhung der Schadstoffemissionen durch Staub und Emissionen der Baufahrzeuge kommen. Baubedingte Störungen und Emissionen sind zeitlich beschränkt und daher als nicht erheblich einzustufen.

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

Anlagebedingte Auswirkungen

Durch die Errichtung von Baukörpern sowie durch die Versiegelung von Flächen (Verkehrsflächen, Zufahrten, Stellplätze) kommt es lokal zu einer stärkeren Erwärmung. Grundsätzlich wirkt sich der Erhalt von Gehölzen positiv aus. Innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 31.2 sind Alleebäume an der Schloßstraße und an der Landesstraße L03 vorhanden, die erhalten werden. Zusätzlich sind im Bebauungsplan Nr. 31.2 Gehölze in Heckenstrukturen vorhanden. Dies wird sich für den Bebauungsplan dann auch entsprechend positiv auswirken. Anlagebedingt werden sich zusätzliche Anpflanzungen positiv auswirken. Das Plangebiet besitzt keine erhebliche klimatische Ausgleichsfunktion für die angrenzenden Siedlungsbereiche, da eine ohnehin günstige klimatische Ausgangssituation durch die küstennahe Lage besteht. Die lufthygienische Situation wird durch die Planung nicht erheblich beeinträchtigt. Es sind keine Nutzungen vorgesehen, die eine zusätzliche Luftbelastung verursachen.

Die anlagebedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/ Luft werden als unerheblich bewertet.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Bei Umsetzung der Planung kommt es zu Nutzungsintensivierungen. Die zusätzlichen Verkehre werden als Zielverkehre erfolgen und nur eine geringfügige Erhöhung der Luftschadstoffe bewirken.

Die betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/ Luft werden als unerheblich bewertet.

6.5.6 Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete

Mit der Umsetzung des Vorhabens werden keine Flächen von internationalen Schutzgebieten direkt in Anspruch genommen. Eine Beeinträchtigung des Schutzzweckes und der maßgeblichen Bestandteile der Natura 2000-Gebiete kann ausgeschlossen werden. Schutzzwecke und Erhaltungsziele der Schutzgebiete werden aus Sicht der Stadt Klütz aufgrund der Entfernungen nicht beeinträchtigt.

Die Stadt Klütz befindet sich im Tourismusschwerpunktraum im Landkreis Nordwestmecklenburg. Touristische Ziele (Strandbereiche) innerhalb der Schutzgebiete werden langjährig genutzt. Für diese Bereiche ist von einer anthropogenen Vorbelastung auszugehen (Trittschäden, Nährstoffeinträge) sowie potentielle Vorbelastungen durch akustische und optische Reize (Spaziergänger, Wassersportler) sowie Beleuchtung.

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 31.2 sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Erhaltungsziele oder die für den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteile des Europäischen Vogelschutzgebietes (VSG) „Wismarbuch und Salzhaff“ anzunehmen, da die Nutzungsintensivierungen als gering zu bewerten sind. Erhebliche Auswirkungen auf die Erhaltungsziele oder die für den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteile des Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) „Wismarbuch“ sind ebenso aufgrund der Entfernung zu den Schutzgebieten nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete sind nicht zu erwarten.

6.5.7 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft/ Landschaftsbild

Baubedingte Auswirkungen

Es ergeben sich störende Einflüsse durch Baustelleneinrichtungen, Baufahrzeuge und -maschinen sowie Transportvorgänge, die jedoch zeitlich befristet sind und als unerheblich betrachtet werden.

Für das Schutzgut Landschaft/ Landschaftsbild besteht mäßige Betroffenheit durch baubedingte Auswirkungen.

Anlagebedingte Auswirkungen

Das geplante Wohngebiet stellt nach seiner Umsetzung eine grundlegende Veränderung dar. Das Erscheinungsbild des Wohngebietes sowie die verkehrliche Anbindung prägen maßgeblich das Landschaftsbild. Es sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 Einzel- und Doppelhäuser, in den Allgemeinen Wohngebieten WA 3 bis WA 6 und WA 8 Einzelhäuser und im Allgemeinen Wohngebiet WA 7 Hausgruppen zugelassen. Insbesondere sind veränderte Sichtwirkungen durch die Gebäudekörper zu erwarten. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Schloß Bothmer sind zu beachten und zu bewerten. Durch die Festsetzung der Gebäudehöhen wird hier Einfluss genommen.

Es wird eine anthropogen vorgeprägte Fläche als Baugebiet ausgewiesen. Die Stadt Klütz hat die Zahl der Vollgeschosse für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 2 und WA 8 auf 1 Vollgeschoss und für die Allgemeinen Wohngebiete WA 3 bis WA 7 auf maximal 3 Vollgeschosse begrenzt. Dies wirkt sich positiv auf die Wahrnehmung der Veränderung des Landschaftsbildes aus. Die städtebauliche Umgebung in der Ortslage Klütz wird entsprechend beachtet und berücksichtigt.

Mit der Anpflanzung von Baumreihen an den Planstraßen A und B im Wohngebiet sowie von Einzelbäumen auf den Stellplatzflächen in den Allgemeinen Wohngebieten WA 9 bis WA 11 wird das Landschaftsbild aufgelockert und damit aufgewertet. Der vorhandene Geh- und Radweg straßenbegleitend zur Landesstraße 03 sowie der vorhandene Baumbestand (Linden) bleiben weitestgehend erhalten.

Für das Schutzgut Landschaft/ Landschaftsbild besteht eine gering erhebliche Betroffenheit durch anlagebedingte Auswirkungen.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Der Verkehr, der durch die zulässigen Nutzungen innerhalb des Vorhabengebietes entsteht, wird als überwiegender Zielverkehr keine negativen Auswirkungen auslösen.

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

6.5.8 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes sind unmittelbar Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch verbunden. Innerhalb des Plangebietes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen auf den derzeit brachliegenden Flächen für die Errichtung eines Wohngebietes und dessen verkehrlicher Anbindung geschaffen.

Baubedingte Auswirkungen

Durch Baufahrzeuge kann es während der Bauphase zu Lärm- und Schadstoffbeeinträchtigungen innerhalb des Plangebietes sowie der benachbarten Siedlungsbereiche kommen. Baubedingte Störungen der Erholungsfunktion in der Umgebung des Plangebietes durch Baulärm, baubedingten Verkehrslärm, Schadstoffeinträge in geringen Mengen, Geruchsbelästigungen, Erschütterungen, Staubentwicklung und erschwerte Zugänglichkeit können auftreten.

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

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Für die Errichtung neuer baulicher Anlagen des Wohngebietes werden die planungsrechtlichen Grundlagen gelegt. Betriebsbedingte Wirkungen ergeben sich durch Versiegelungen und die Errichtung von baulichen Anlagen. Insbesondere sind veränderte Sichtwirkungen durch die Gebäudekörper zu erwarten.

Durch die Entwicklung des Wohngebietes für die einheimische Bevölkerung kann der Nachfragebedarf erfüllt werden. Es ergeben sich zusätzlich Auswirkungen an die Infrastruktur (verkehrliche Anbindung).

Zur Beurteilung der schalltechnischen Einflüsse der vorhandenen und geplanten Nutzungen auf das Plangebiet sowie die umliegende Bebauung wurde eine Schalltechnische Untersuchung⁶ erstellt.

„Die Ergebnisse lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Verkehrslärmeinwirkungen auf das Plangebiet

- Im Plangebiet werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete flächendeckend überschritten. Es ergeben sich zudem in den Baufeldern WA 1, WA 6 und WA 7 Überschreitungen der abwägungsrelevanten Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV, sodass

⁶ Schalltechnische Untersuchung zum B-Plan Nr. 31.2 in der Stadt Klütz, Hoffmann-Leichter-Ingenieurgesellschaft, Berlin, 02. Februar 2024

textliche Festsetzungen zur lärmoptimierten Grundrissausrichtung sowie zum Schutz möglicher Außenwohnbereich erforderlich werden.

- Unter Berücksichtigung eines 4 m hohen Lärmschutzwalls entlang der Landesstraße ergeben sich weiterhin flächenhafte Überschreitungen der angestrebten Orientierungswerte, jedoch werden die abwägungsrelevanten Immissionsgrenzwerte vollständig eingehalten. Textliche Festsetzungen zur Grundrissausrichtung oder zum Schutz möglicher Außenwohnbereiche sind demnach bei Errichtung eines Lärmschutzwalls nicht erforderlich.

Verkehrslärmzunahme in der Umgebung

- Es ergibt sich eine Zunahme von 1 bis maximal 2 dB(A) (aufgerundet) an den umliegenden, ausgewählten Immissionsorten, welche unterhalb bzw. an der Grenze der in der Rechtsprechung üblichen Wahrnehmbarkeitsschwelle von 2 bis 3 dB(A) liegen. Darüber hinaus ist durch die geplante Verkehrsverlagerung nach dem Umbau des Knotenpunktes Landesstraße L 03 / Schlossstraße eine Abnahme der Verkehrsgläusche von bis zu 1 dB(A) entlang der Schlossstraße sowie bis zu 5 dB(A) entlang der Straße Uns Hüsung zu erwarten.
- Durch das Vorhaben ergibt sich aufgrund der weitergehenden Überschreitung der absoluten Schwelle zur Gesundheitsgefährdung für die westliche Wismarsche Straße (QS 11a) eine relevante Pegelzunahme. Aufgrund des derzeit vorhandenen Kopfsteinpflasters entlang der westlichen Wismarschen Straße wäre eine Erneuerung der Straßendeckschicht (Asphaltierung) eine wirkungsvolle Maßnahme zur Lärminderung. Auch die Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h auf 30 km/h bewirkt eine spürbare Verbesserung der Lärmsituation für die betroffenen Anwohner.“

Es sind Beeinträchtigungen innerhalb des Plangebietes durch Verkehrslärm auf das Schutzgut Mensch bei Umsetzung des Vorhabens zu erwarten. Für die Umgebung des Plangebietes ist bei Umsetzung des Vorhabens eine Verkehrslärmzunahme zu erwarten.

In der vorgenannten Schalltechnischen Untersuchung werden die Immissionen bei freier Schallausbreitung und bei Situation mit Lärmschutzwall ermittelt.

Zur Minderung der Beeinträchtigungen durch Lärmimmissionen bei freier Schallausbreitung sind textliche Festsetzungen vorgeschlagen. Unter Berücksichtigung des Lärmschutzwalles werden die abwägungsrelevanten Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts vollständig eingehalten.

Zur Minderung der Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm ist ein Lärmschutzwall in Höhe von 4 m auf den öffentlichen Grünflächen parallel zur Landesstraße vorgesehen. Durch die Errichtung des 4 m hohen Lärmschutzwalles kann auf Vorgaben für die Grundrissausrichtung verzichtet werden, weil es nicht mehr zu Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV kommt.

Die anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch werden unter Beachtung von Lärmschutzmaßnahmen als mäßig bewertet.

6.5.9 Auswirkungen auf die Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Bau- und anlagebedingte Auswirkungen

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind innerhalb des Plangebietes keine Bodendenkmale bekannt.

Die baubedingten und anlagebedingten Auswirkungen werden überlagert. Die Vorschriften zum Umgang mit Bodendenkmalen sind zu beachten.

Wenn bei Erdarbeiten neue Bodendenkmale oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M-V der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer 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. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V).

Betriebsbedingte Auswirkungen

Keine Auswirkungen.

6.5.10 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei Aufstellung von Bauleitplänen die Auswirkungen auf die Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes zu berücksichtigen.

Aufgrund der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern bedingen Auswirkungen des Vorhabens einander. Die Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße.

Die Veränderungen durch die Realisierung des geplanten Vorhabens ergeben sich durch die geplanten Nutzungen im Bereich der Allgemeinen Wohngebiete WA1 bis WA10. Es kommt zu visuellen und akustischen Auswirkungen (Kfz-Verkehr, Geräusche, Licht), zum Verlust von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen und Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

Aufgrund der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern bedingen Auswirkungen des Vorhabens einander. Die zusätzliche 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. Mit dem Verlust von Boden sind gleichzeitig Verluste von Lebensräumen für Pflanzen und Tieren verbunden. Die Bedeutung verbleibender Biotopstrukturen für Pflanzen und Tiere ändert sich, da bisher vorhandene Freiräume verloren gehen.

Diese Verluste und Beeinträchtigungen werden in der Eingriffsbilanzierung erfasst und durch die Festlegung von Maßnahmen kompensiert. Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden über externe Maßnahmen und den Erwerb von

Ökopunkten ausgeglichen. Die abschließenden Regelungen erfolgen bis zum Satzungsbeschluss.

Erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter sind unter Berücksichtigung der schutzgutübergreifenden Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verminderung nicht zu erwarten. Es kann davon ausgegangen werden, dass sich durch das geplante Nutzungskonzept keine grundlegend neuen erheblichen Wechselwirkungen entwickeln werden.

6.5.11 Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern

Es ist zu erwarten, dass die gesetzlichen Vorgaben zur Vermeidung von Emissionen beim Bau von Gebäuden eingehalten werden, sodass die Emissionen der neuen Gebäude niedrig ausfallen werden.

Baubedingte Abfälle und Abwässer sind gemäß den gesetzlichen Vorgaben fachgerecht zu entsorgen oder einer Behandlung zuzuführen.

Betriebsbedingte Abfälle und Abwässer durch die geplante Nutzung sind gemäß den gesetzlichen Vorschriften durch die zuständigen Entsorgungsunternehmen zu entsorgen.

6.5.12 Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Im Rahmen der Umsetzung der Planung sind bei der Errichtung der Gebäude die einschlägigen Gesetze zur Energieeinsparung und Förderung regenerativer Energien zu beachten.

6.5.13 Darstellung von Landschaftsplänen sowie sonstigen Plänen insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Klütz liegt vor (Ursprungsplan (29.05.2000)). Der Bereich des Plangebietes des Bebauungsplanes wird im Wesentlichen als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz dargestellt.

Es liegt kein wirksamer Landschaftsplan der Stadt Klütz vor.

Die Aufstellung der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 31.2, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan abzusichern. Die Aufstellung der vorbereitenden und der verbindlichen Bauleitplanung erfolgt parallel.

6.5.14 Einhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Im Jahr 2022 wurden an den Messstationen in Mecklenburg-Vorpommern für Feinstaub und Stickstoffdioxid keine Grenzwertüberschreitungen festgestellt. Die ermittelten Immissionskonzentrationen für Schwefeldioxid, Kohlenmonoxid und Benzol zeigten keine Auffälligkeiten und liegen deutlich unterhalb der Grenzwerte. Für die Stadt Klütz lassen sich somit erkennbar keine Betroffenheiten ableiten.

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

Durch die Ausweisung des Plangebietes werden keine Vorhaben begründet, in denen schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind. Im Umfeld des

Plangebietes befinden sich nach dem Kenntnisstand der Stadt Klütz keine Störfallbetriebe.

Insgesamt sind erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter durch schwere Unfälle und Katastrophen nicht zu erwarten.

6.5.16 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt

In der Umgebung des Plangebietes befinden sich keine Anlagen von denen Gefahren oder Katastrophen ausgehen können. Von der geplanten zulässigen Nutzung innerhalb des Plangebietes gehen ebenfalls keine Gefahren für die umliegenden Nutzungen aus.

Im Plangebiet und dessen unmittelbarer sind Bau- und Bodendenkmale sowie Kultur- und sonstigen Sachgüter nicht bekannt.

6.5.17 Kumulierung mit den Auswirkungen mit benachbarten Plangebietes

Es sind keine kumulierenden Bebauungspläne zu berücksichtigen.

6.5.18 Auswirkungen des Vorhabens auf das Klima und der Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels

Aufgrund der Lage des Plangebietes sowie der Art der geplanten baulichen Nutzung ist keine hohe Anfälligkeit des Plangebietes gegenüber den Folgen des Klimawandels erkennbar.

6.5.19 Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe

Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes sind Festsetzungen zu eingesetzten Techniken und Stoffen nicht möglich. Konkrete Angaben können auf dieser Ebene nicht getroffen werden.

7. Eingriffs-/ Ausgleichsermittlung

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 31.2 der Stadt Klütz erfolgt die Ermittlung der Eingriffe und erforderliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden bestimmt.

Für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 31.2 entsprechende Regelungen getroffen. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 31.2 der Stadt Klütz ist nur ein geringer Teil an Minimierungsmaßnahmen für den Ausgleich realisierbar. Daher schlägt die Stadt Klütz für externe Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen Flächen/Kompensationsflächenäquivalente aus einem Ökokonto innerhalb oder außerhalb der Stadt Klütz vor.

7.1 Gesetzliche Grundlagen

Eingriffe gemäß § 14 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) umfassen Veränderungen der Form oder Nutzung von Landflächen oder Änderungen des Grundwasserspiegels, die die natürliche Umwelt oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können. Die für solche Eingriffe Verantwortlichen sind verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen und unvermeidbare Beeinträchtigungen durch geeignete Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen oder zu ersetzen. Ein Ausgleich gilt als gegeben, wenn die beeinträchtigten Umweltfunktionen in ähnlicher Weise wiederhergestellt werden und das Landschaftsbild

angemessen wiederhergestellt oder neu gestaltet wird. Eingriffe in Bäume, die gemäß den §§ 18 und 19 des Naturschutzausführungsgesetzes Mecklenburg-Vorpommern (NatSchAG M-V) geschützt sind, werden gemäß dem gemeinsamen Erlass zum Schutz, zur Pflege und Nachpflanzung von Alleen und einseitigen Baumreihen sowie der Baumschutzkompensationserlass bewertet. Wenn erforderlich, können Ausnahmen zum Schutz von Biotopen oder Geotopen durch die zuständige Naturschutzbehörde gewährt werden, vorausgesetzt, die Beeinträchtigungen werden ausgeglichen. Unvermeidbare Eingriffe müssen vom Verursacher entweder durch Pflanzungen oder Zahlung gemäß den gesetzlichen Bestimmungen ausgeglichen oder ersetzt werden.

7.2 Lage des Plangebietes und vorhandene Bestandskulturen

Das Plangebiet befindet sich im Süden von Klütz.

Im Nordwesten, dem Norden und dem Nordosten grenzt Wohnbebauung in Form von Ein- und Mehrfamilienhäusern (OER, OCB) an das Plangebiet, welche zum Teil auch innerhalb (OER) des Plangebietes liegt. Im Südosten grenzt neben Linden die Landesstraße „L03“ (OVL) an das Plangebiet. Die Landesstraße wird im Norden von einem Geh- und Radweg (OVF) begleitet. Weiter südlich der Landesstraße sowie auch im Südwesten befinden sich durch intensive Ackernutzung (ACL) gekennzeichnet Flächen mit Feldhecken (BHS und BHF). Im Süden liegt außerdem ein Parkplatz (OVP), welcher vom Plangebiet umsäumt ist. Westlich vom Bebauungsplan befindet sich ein Sportplatz (PZO) und ein Gewässer (SEL) mit angrenzender Nasswiese (GFR). Im Westen grenzen außerdem Gehölzflächen (BFX, PHX) und ein älterer struktureicher Friedhof (PFR) an das Plangebiet.

Das Plangebiet selbst wird durch intensive Grünlandflächen (GMB), welche teilweise als Kleingartenanlage genutzt wurden, charakterisiert. Innerhalb und angrenzend an die Grünlandflächen liegen Gehölzstrukturen (PHX, PHZ, PHW).

Im südwestlichen Plangebiet befinden sich ausschließlich Verkehrsflächen (OVL), Geh- und Radwege (OVU und OVF) mit Straßenbegleitgrün (PSA und PSJ) und Grünflächen (PER). Im nördlichen Teil des Plangebietes liegen zudem Siedlungsflächen wie Wohnhäuser (OER) und Garagen (OVP). Zudem verläuft im Osten ein Schotterweg (OVU).

7.3 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Bestandsbewertung

Für den für die Bemessung des Ausgleichs herangezogenen Biotoptyp erfolgt eine Beurteilung nach seiner Qualität und Funktion für den lokalen Naturhaushalt (naturschutzfachliche Wertstufe). Die naturschutzfachliche Wertstufe für den vom Eingriff betroffenen Biotoptyp wird entsprechend der Anlage 3 der HzE ermittelt. Die Ermittlung der naturschutzfachlichen Wertstufe erfolgt auf der Grundlage der Regenerationsfähigkeit sowie der Gefährdung in Anlehnung an die Rote Liste der gefährdeten Biotoptypen Deutschlands (BfN 2006⁷). Bei der Bewertung wird der jeweils höhere Wert für die Einstufung

⁷ Riecken, U., Finck, P., Raths, U., Schröder, E. & Ssymank, A. (2006): Rote Liste der gefährdeten Biotoptypen Deutschlands. Zweite fortgeschriebene Fassung 2006. - Natursch. Biol. Vielf. 34, 318 S.

herangezogen. Entsprechend nachfolgender Tabelle wird über die Wertstufe der durchschnittliche Biotopwert ermittelt.

Tab. 3: Ermittlung des Biotopwertes (gemäß „Hinweise zur Eingriffsregelung“)

Wertstufe (nach Anlage 3 HzE)	Durchschnittlicher Biotopwert
0	1 – Versiegelungsgrad*
1	1,5
2	3
3	6
4	10

*Bei Biotoptypen mit der Wertstufe „0“ ist kein Durchschnittswert vorgegeben. Er ist in Dezimalstellen nach o.a. Formel zu berechnen (1 minus Versiegelungsgrad).

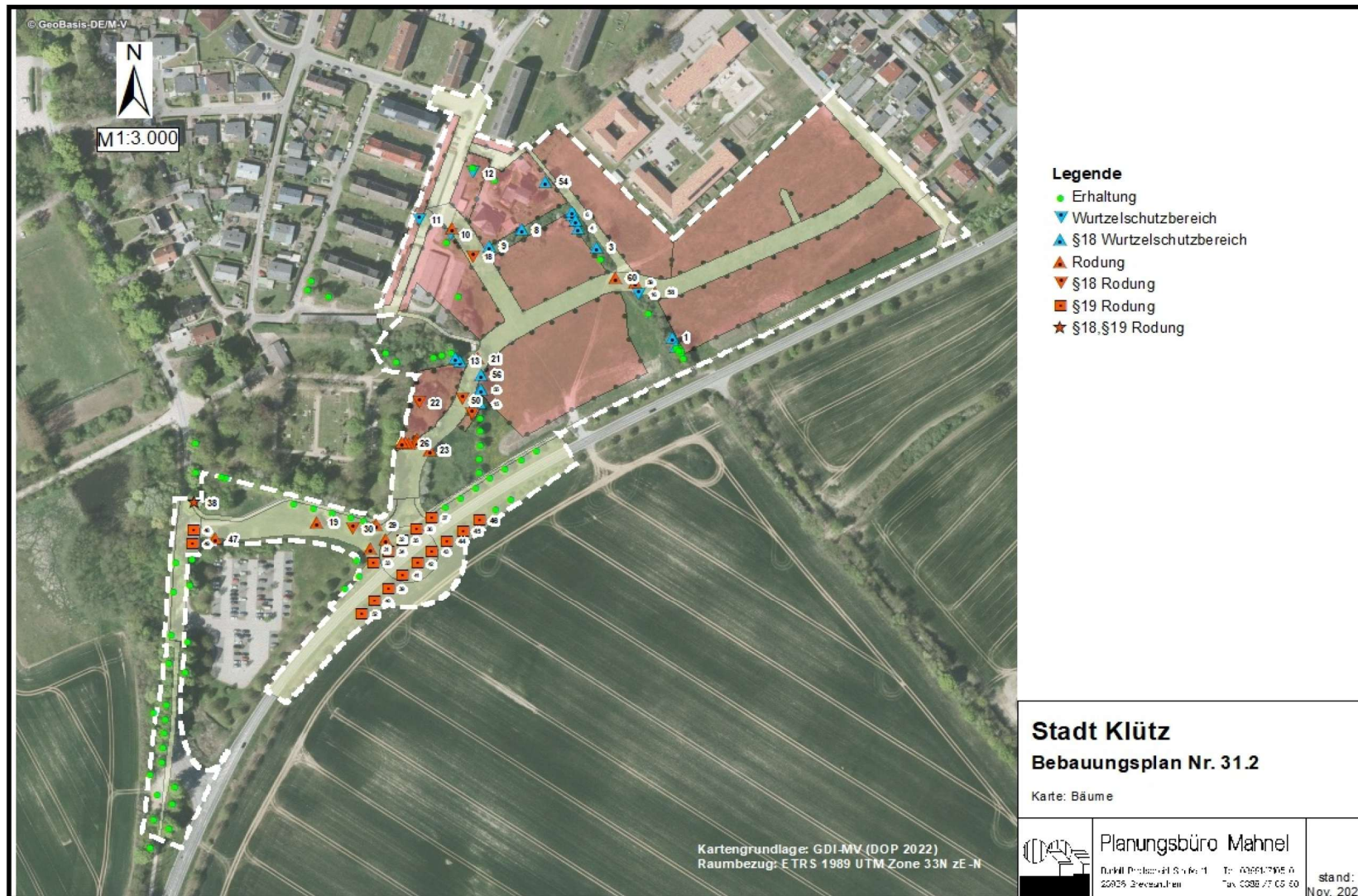


Abb. 12: Bestehende Bäume im Eingriffsbereich des Plangebietes

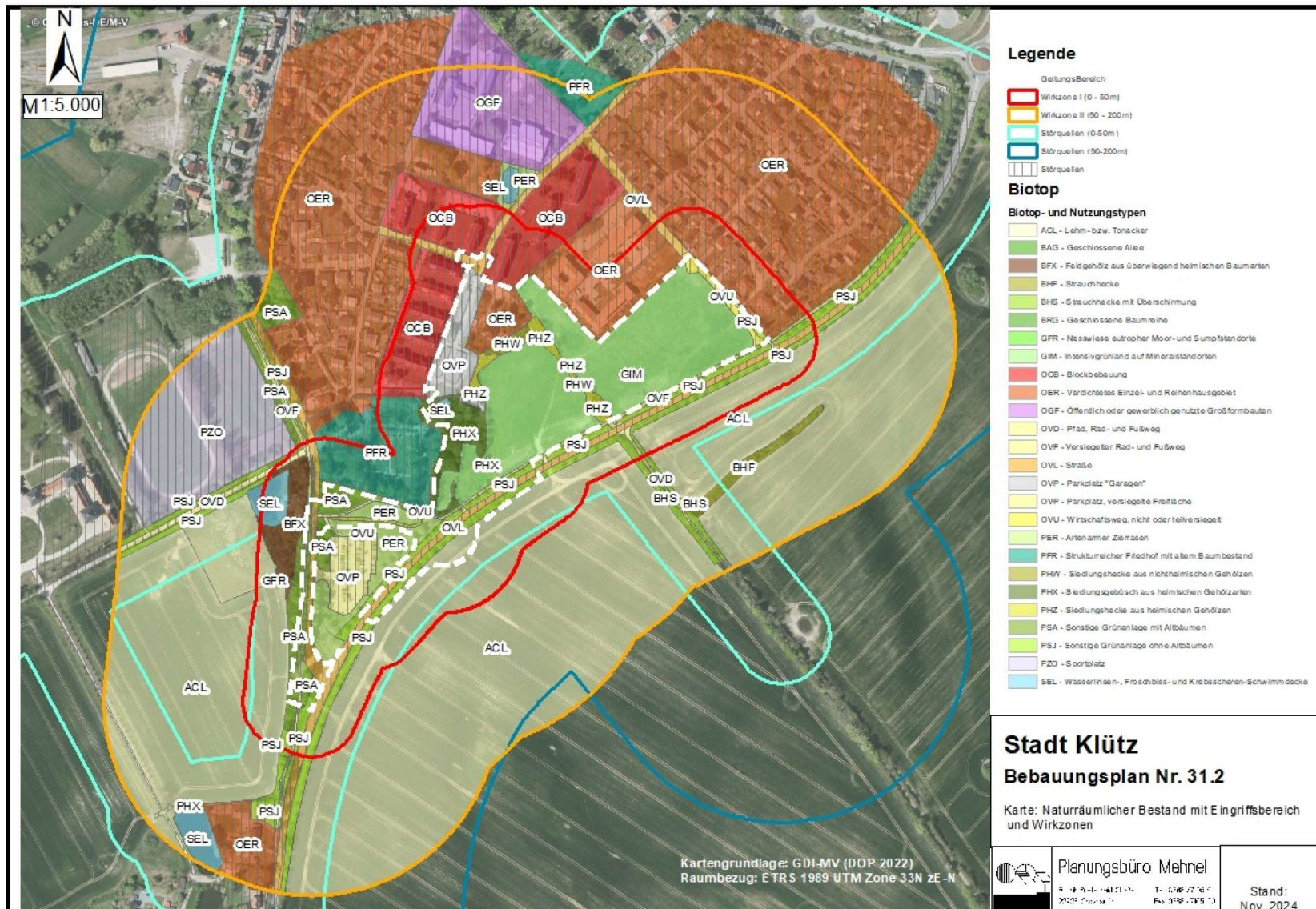


Abb. 13: Naturräumlicher Bestand mit Eingriffsbereich, Wirkzonen und Störquellen

Es wurden nur die im Untersuchungsraum (Geltungsbereich) liegenden Biotop bewertet (siehe nachfolgende Tabelle).

Tab. 4: Naturschutzfachliche Einstufung und Biotopwert der betroffenen Biotoptypen (geschütztes Biotop gemäß § 20 NatSchAG M-V)

Biotop-Nr.	Kürzel	Biotoptyp	Rote Liste der Gefährdeten Biotoptypen Deutschlands		Schutz-Status		Biotopwert
			Regenerationsfähigkeit	Gefährdung	§	Wertstufe	
5.4.3	SEL	Wasserlinsen-, Froschbiss- und Krebsscheren-Schwimmdecke	1/2	3	§ 20	3	6,0
9.3.2	GIM	Intensivgrünland auf Mineralstandorten	0	1	-	1	1,5
12.1.2	ACL	Lehm- bzw. Tonacker	0	0	-	0	1,0
13.2.1	PHX	Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten	1	1	-	1	1,5
13.2.3	PHZ	Siedlungshecke aus heimischen Gehölzen	1	1	-	1	1,5
13.2.4	PHW	Siedlungshecke aus nichtheimischen Gehölzarten	0	0	-	0	1,0
13.3.2	PER	Artenarmer Zierrasen	0	0	-	0	1,0
13.10.1	PSA	Sonstige Grünanlage mit Altbäumen	2	2	-	2	3
13.10.2	PSJ	Sonstige Grünanlage ohne Altbäume	0	1	-	1	1,5
14.2.1	OCB	Blockbebauung	0	0	-	0	0,6
14.4.3	OER	Verdichtetes Einzel- und Reihenhausesgebiet	0	0	-	0	0,55
14.7.2	OVF	Versiegelter Rad- und Fußweg	0	0	-	0	0
14.7.3	OVU	Wirtschaftsweg, nicht- oder teilversiegelt	0	0	-	0	1
14.7.5	OVL	Straße	0	0	-	0	0

Biotop-Nr.	Kürzel	Biotoptyp	Rote Liste der Gefährdeten Biotoptypen Deutschlands		Schutz-Status	Wertstufe	Biotopwert
			Regenerationsfähigkeit	Gefährdung			
14.7.8	OVP	Parkplatz, „Garagen“	0	0	-	0	0,3
14.7.8	OVP	Parkplatz, versiegelte Freifläche	0	0	-	0	0,1

Bei dem ausgewiesenen **Feldgehölz aus überwiegend heimischen Baumarten (BFX)** wird aufgrund der distanzierten Betrachtung der obere Biotopwert von **8,0** festgelegt.

Bei der **Strauchhecke (BHF)** wird aufgrund der distanzierten Betrachtung der obere Biotopwert von **8,0** festgelegt.

Bei der **Strauchhecke mit Überschirmung (BHS)** wird aufgrund der distanzierten Betrachtung der obere Biotopwert von **8,0** festgelegt.

Bei der **Wasserlinsen-, Froschbiss- und Krebscheren-Schwimmdecke (SEL)** wird aufgrund der distanzierten Betrachtung der obere Biotopwert von **8,0** festgelegt.

Bei der **Wasserlinsen-, Froschbiss- und Krebscheren-Schwimmdecke (GFR)** wird aufgrund der distanzierten Betrachtung der obere Biotopwert von **8,0** festgelegt.

Die intensiv landwirtschaftlich genutzten **Ackerflächen (ACL)** erhalten eine mehr Kompensationswertzahl von **1,0**. Die Flächen werden sehr intensiv genutzt und bearbeitet. Insbesondere auf den Ackerflächen sind neben den Feldfrüchten keine oder nur vereinzelt andere Pflanzenarten vorhanden. Düngemittel und Pflanzenschutzmittel kommen regelmäßig zum Einsatz. Dadurch sind die naturräumlichen Funktionen stark eingeschränkt.

Für die Fläche der **Siedlungshecke aus nichtheimischen Gehölzen (PHW)** wird aufgrund der Versiegelung von 0% der Biotopwert von **1,0** angenommen.

Die **Zierrasenflächen (PER)** ist als komplett unversiegelt, daraus resultiert ein Biotopwert von **1,0**.

Für den **Sportplatz (PZO)** wird eine geringe Versiegelung von 10% angesetzt. Somit ergibt sich ein Biotopwert von **0,9**.

Für die Wohnbauflächen der **Blockbebauung (OCB)** wird eine Versiegelung von 40% angesetzt. Daraus resultiert ein Biotopwert von **0,6**.

Für die Flächen der **Öffentlichen oder gewerblich genutzte Großformbauten (OGF)** wird eine Versiegelung von 40% angesetzt. Daraus resultiert ein Biotopwert von **0,6**.

Die als Biotopkomplex kartierten Wohnbauflächen **Verdichtetes Einzel- und Reihenhausesgebiet (OER)** erhalten einen Biotopwert von **0,55**, weil hier neben den versiegelten Gebäuden und Flächen auch die unversiegelten Grundstücksflächen Bestandteil des Biotopkomplexes sind.

Bei den vorhandenen versiegelten Flächen (**OVF**) und (**OVL**) sind die Funktionen des Naturhaushaltes stark eingeschränkt. Die natürlichen Bodenfunktionen sind durch den Einbau von verdichtungsfähigem Material oder durch Vollversiegelung gestört. Diese Bereiche erhalten eine Biotopwert von **0,0**.

Für die Wegeflächen des **Wirtschaftsweg, unversiegelt (OVU)** wird aufgrund von fehlender Versiegelung ein Biotopwert von **1,0** ausgewiesen.

Für die Flächen des **Parkplatzes, versiegelte Freifläche (OVP)** wird aufgrund der hohen Versiegelung von 90% ein Biotopwert von **0,1** angesetzt.

Für die Flächen des **Parkplatzes, „Garagen“ (OVP)** wird aufgrund der Versiegelung durch die Garagen selbst und der teilversiegelten Wegeflächen eine Versiegelung von 70% angenommen, woraus ein Biotopwert von **0,3** resultiert.

7.3.1 Ermittlung des Lagefaktors

Über den Lagefaktor wird der Abstand der vom Eingriff betroffenen Biotoptypen zu vorhandenen Störquellen berücksichtigt. Der Lagefaktor wird entsprechend nachfolgender Tabelle ermittelt.

Tab. 5: Ermittlung des Lagefaktors gemäß „Hinweise zur Eingriffsregelung“

Lage des Eingriffsvorhabens	Lagefaktor
< 100 m Abstand zu vorhandenen Störquellen*	0,75
100 – 625 m Abstand zu vorhandenen Störquellen*	1,0
> 625 m Abstand zu vorhandenen Störquellen*	1,25
Innerhalb von Natura 2000-Gebiet, Biosphärenreservat, LSG, Küsten- und Gewässerschutzstreifen, landschaftliche Freiräume der Wertstufe 3 (1200-2399 ha)	1,25
Innerhalb von NSG, Nationalpark, landschaftliche Freiräume der Wertstufe 4 (> 2400 ha)	1,50
* Als Störquellen sind zu beachten: Siedlungsbereiche, B-Plangebiete, alle Straßen und vollversiegelte ländliche Wege, Gewerbe- und Industriestandorte, Freizeitanlagen und Windparks	

Bereiche, die in einem Abstand von weniger als 100 m zur Störquelle liegen, erhalten einen Lagefaktor von 0,75. Bereiche, die in einem Abstand von 100 m bis 625 m zur Störquelle liegen, erhalten einen Lagefaktor von 1,0.

In diesem Fall liegt das gesamte Eingriffsgebiet in einem Abstand von weniger als 100 m zu den bereits bestehenden Störbereichen.

7.3.2 Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für die Biotopbeeinträchtigung bzw. Biotopveränderung (unmittelbare Wirkungen/ Beeinträchtigungen)

In nachfolgender Tabelle sind die Biotope, die durch einen Eingriff beseitigt oder verändert werden (Funktionsverlust) dargestellt. Die Darstellung beschränkt sich auf die eingriffserheblichen Konflikte.

Eine Veränderung des Biotoptyps wird nur als Eingriff gewertet, wenn die Funktionsfähigkeit des Biotoptyps beeinträchtigt wird und durch den Zielbiototyp ein geringwertiger Biোটotyp entsteht.

Bleibt dagegen die Funktionsfähigkeit des Bestandsbiotops durch den Zielbiototyp erhalten bzw. sind das Bestandsbiotop und das Zielbiotop (nach der vollständigen Herstellung des Vorhabens) gleichwertig, z.B. vorhandene Versiegelung und geplante Versiegelung oder Rasenflächen und Anlage von Rasenbereichen oder wird die Funktionsfähigkeit des Bestandsbiotops durch den Zielbiototyp verbessert, sodass ein höherwertiger Biোটotyp entsteht, wird dies nicht als Eingriff gewertet und es wird auf eine Darstellung verzichtet.

In diesem Projekt wurden die folgenden Gebiete durch Zuweisung eines Null Biotopwert von den Biotop-Kompensationsberechnungen ausgeschlossen:

1. **Unberührte Grünflächen:** Diese Gebiete bleiben in ihrem natürlichen Zustand und werden nicht verändert oder entwickelt.
2. **Abfallsammelbereich und Regenwasserrückhaltung:** Dieser Bereich im Südosten des Standorts ist für die Flächen für Ver- und Entsorgung und bleibt frei von Bauaktivitäten.
3. **Bereits entwickelte Gebiete:** Regionen, die bereits entwickelt sind und nicht weiter verändert oder bebaut werden, (WA5 & WA8)
Diese Gebiete werden als "Faktor Null" Biotope eingestuft, um eine genaue und faire Umweltbewertung und -planung zu gewährleisten.

Tab. 6: Biotopbeeinträchtigung bzw. Biotopveränderung (Funktionsverlust)

Biোটotyp	Fläche [m ²] des betroffenen Biотоtyps (F)	Biotopwert des betroffenen Biотоtyps (B)	Lagefaktor (L)	Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung [m ² EFÄ] (EFÄ = F x B x L)
WA 1				
GIM - Intensivgrünland auf Mineralstandorten	5.711,58	1,5	0,75	6.425,53
PHZ - Siedlungshecke aus heimischen Gehölzen	80,27	1,5	0,75	90,30

Biotoptyp	Fläche [m ²] des betroffenen Biotoptyps (F)	Biopwert des betroffenen Biotoptyps (B)	Lagefaktor (L)	Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung [m ² EFÄ] (EFÄ = F x B x L)
OVU - Wirtschaftsweg, nicht oder teilversiegelt	8,30	1	0,75	6,23
WA 2				
GIM - Intensivgrünland auf Mineralstandorten	5.801,46	1,5	0,75	6.526,64
OVU - Wirtschaftsweg, nicht oder teilversiegelt	65,58	1	0,75	49,19
OER - Verdichtetes Einzel- und Reihenhausesgebiet	52,09	0,55	0,75	21,49
WA 3				
GIM - Intensivgrünland auf Mineralstandorten	3.226,08	1,5	0,75	3.629,34
WA 4				
GIM - Intensivgrünland auf Mineralstandorten	1.961,80	1,5	0,75	2.207,03
PHZ - Siedlungshecke aus heimischen Gehölzen	177,55	1,5	0,75	199,74
PHW - Siedlungshecke aus nichtheimischen Gehölzen	278,73	1	0,75	209,05
WA 5				
GIM - Intensivgrünland auf Mineralstandorten	464,98	0	0,75	0,00
PHZ - Siedlungshecke aus heimischen Gehölzen	397,76	0	0,75	0,00
OER - Verdichtetes Einzel- und Reihenhausesgebiet	74,41	0	0,75	0,00
OVP - Parkplatz "Garagen"	1.287,74	0	0,75	0,00
WA 6				
GIM - Intensivgrünland auf Mineralstandorten	74,75	1,5	0,75	84,09
PHX - Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten	1.252,94	1,5	0,75	1.409,56
WA 7				
GIM - Intensivgrünland auf Mineralstandorten	5.511,17	1,5	0,75	6.200,07

Biotoptyp	Fläche [m ²] des betroffenen Biotoptyps (F)	Biopwert des betroffenen Biotoptyps (B)	Lagefaktor (L)	Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung [m ² EFÄ] (EFÄ = F x B x L)
PHX - Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten	26,16	1,5	0,75	29,43
WA 8				
OER - Verdichtetes Einzel- und Reihenhausesgebiet	2035,87	0	0,75	0,00
PHW - Siedlungshecke aus nichtheimischen Gehölzen	19,01	0	0,75	0,00
PHZ - Siedlungshecke aus heimischen Gehölzen	39,04	0	0,75	0,00
GIM - Intensivgrünland auf Mineralstandorten	11,8	0	0,75	0,00
WA 9				
OVL - Straße	0,08	0	0,75	0,00
OVP - Parkplatz "Garagen"	725,9	0,1	0,75	54,44
WA 10				
OER - Verdichtetes Einzel- und Reihenhausesgebiet	420	0,55	0,75	173,25
OVP - Parkplatz "Garagen"	203,2	0,1	0,75	15,24
WA 11				
OER - Verdichtetes Einzel- und Reihenhausesgebiet	128,08	0,55	0,75	52,83
OVP - Parkplatz "Garagen"	25,05	0,1	0,75	1,88
Summe	30.061,38			27.385,32
G+R zentral				
GIM - Intensivgrünland auf Mineralstandorten	0,61	1,5	0,75	0,69
PHX - Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten	8,11	1,5	0,75	9,12
OVP - Parkplatz "Garagen"	160,36	0,1	0,75	12,03
G+R nord				
GIM - Intensivgrünland auf Mineralstandorten	44,64	1,5	0,75	50,22
OER - Verdichtetes Einzel- und Reihenhausesgebiet	47	0,55	0,75	19,39

Biotoptyp	Fläche [m ²] des betroffenen Biotoptyps (F)	Biopwert des betroffenen Biotoptyps (B)	Lagefaktor (L)	Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung [m ² EFÄ] (EFÄ = F x B x L)
OCB - Blockbebauung	0,64	0,6	0,75	0,29
G+R südwest				
PSA - Sonstige Grünanlage mit Altbäumen	14,76	0	0,75	0,00
OVL - Straße	350,04	0	0,75	0,00
OVF - Versiegelter Rad- und Fußweg	282,31	0	0,75	0,00
G+R ost				
GIM - Intensivgrünland auf Mineralstandorten	31,39	1,5	0,75	35,31
PSJ - Sonstige Grünanlage ohne Altbäumen	105,44	1,5	0,75	118,62
OVU - Wirtschaftsweg, nicht oder teilversiegelt	153,31	1	0,75	114,98
OVF - Versiegelter Rad- und Fußweg	4,35	0	0,75	0,00
G+R südost				
GIM - Intensivgrünland auf Mineralstandorten	12,86	1,5	0,75	14,47
PHX - Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten	30,61	1,5	0,75	34,44
PSJ - Sonstige Grünanlage ohne Altbäumen	1	1,5	0,75	1,13
OVF - Versiegelter Rad- und Fußweg	581,07	0	0,75	0,00
OVU - Wirtschaftsweg, nicht oder teilversiegelt	3,05	1	0,75	2,29
G+R süd				
GIM - Intensivgrünland auf Mineralstandorten	5,22	1,5	0,75	5,87
PHX - Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten	56,06	1,5	0,75	63,07
PSA - Sonstige Grünanlage mit Altbäumen	98,77	3	0,75	222,23

Biotoptyp	Fläche [m ²] des betroffenen Biotoptyps (F)	Biopwert des betroffenen Biotoptyps (B)	Lagefaktor (L)	Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung [m ² EFÄ] (EFÄ = F x B x L)
OVF - Versiegelter Rad- und Fußweg	208	0	0,75	0,00
OVU - Wirtschaftsweg, nicht oder teilversiegelt	1,02	1	0,75	0,77
GFL-R zug. Haverie				
OVP - Parkplatz "Garagen"	503,78	0,1	0,75	37,78
Planstraße A1 nord				
GIM - Intensivgrünland auf Mineralstandorten	4.768,85	1,5	0,75	5364,96
PHX - Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten	714,96	1,5	0,75	804,33
PHZ - Siedlungshecke aus heimischen Gehölzen	184,24	1,5	0,75	207,27
PHW - Siedlungshecke aus nichtheimischen Gehölzen	31,82	1	0,75	23,87
OER - Verdichtetes Einzel- und Reihenhausesgebiet	322,16	0,55	0,75	132,89
OVP - Parkplatz "Garagen"	184,7	0,1	0,75	13,85
Planstraße A1 süd				
GIM - Intensivgrünland auf Mineralstandorten	135,3	1,5	0,75	152,21
PHX - Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten	119,53	1,5	0,75	134,47
PSJ - Sonstige Grünanlage ohne Altbäumen	3122,3	1,5	0,75	3512,59
PSA - Sonstige Grünanlage mit Altbäumen	41	0		0,00
PER - Artenarmer Zierrasen	1.725,50	1	0,75	1294,13
OVL - Straße	1.699,00	0	0,75	0,00
OVU - Wirtschaftsweg, nicht oder teilversiegelt	334,04	1	0,75	250,53
OVF - Versiegelter Rad- und Fußweg	251,55	0	0,75	0,00
OVP - Parkplatz, versiegelte Freifläche	21,32	0,1	0,75	1,60
ACL - Lehm- bzw. Tonacker	1.703,99	1	0,75	1277,99

Biotoptyp	Fläche [m ²] des betroffenen Biotoptyps (F)	Biopwert des betroffenen Biotoptyps (B)	Lagefaktor (L)	Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung [m ² EFÄ] (EFÄ = F x B x L)
Planstraße A2				
OCB - Blockbebauung	137,57	0,6	0,75	61,91
OVP - Parkplatz "Garagen"	705,44	0,1	0,75	52,91
OVL - Straße	430,06	0	0,75	0,00
Planstraße B				
GIM - Intensivgrünland auf Mineralstandorten	388,94	1,5	0,75	437,56
PHZ - Siedlungshecke aus heimischen Gehölzen	57,09	1,5	0,75	64,23
Planstraße C				
GIM - Intensivgrünland auf Mineralstandorten	120,32	1,5	0,75	135,36
Wohnstraße				
GIM - Intensivgrünland auf Mineralstandorten	154,51	1,5	0,75	173,82
PSJ - Sonstige Grünanlage ohne Altbäumen	97,87	1,5	0,75	110,10
OER - Verdichtetes Einzel- und Reihenhausesgebiet	0,37	0,55	0,75	0,15
OVU - Wirtschaftsweg, nicht oder teilversiegelt	689,02	1	0,75	516,77
Verkehrsberuhigter Bereich				
OER - Verdichtetes Einzel- und Reihenhausesgebiet	241,96	0,55	0,75	99,81
OVP - Parkplatz "Garagen"	30,68	0,1	0,75	2,30
Schloßstraße				
PSA - Sonstige Grünanlage mit Altbäumen	455,55	0	0,75	0,00
OVF - Versiegelter Rad- und Fußweg	560	0	0,75	0,00
Wirtschaftsweg "Wall"				
GIM - Intensivgrünland auf Mineralstandorten	169,97	1,5	0,75	191,22
PHZ - Siedlungshecke aus heimischen Gehölzen	7,41	1,5	0,75	8,34

Biotoptyp	Fläche [m ²] des betroffenen Biotoptyps (F)	Biopwert des betroffenen Biotoptyps (B)	Lagefaktor (L)	Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung [m ² EFÄ] (EFÄ = F x B x L)
PSJ - Sonstige Grünanlage ohne Altbäumen	2,64	1,5	0,75	2,97
OVU - Wirtschaftsweg, nicht oder teilversiegelt	12,92	1	0,75	9,69
PHX - Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten	13,38	1,5	0,75	15,05
OVF - Versiegelter Rad- und Fußweg	189,57	0	0,75	0,00
PSA - Sonstige Grünanlage mit Altbäumen	78,07	0	0,75	0,00
Summe	22.608,00			15.795,55
RRB				
GIM - Intensivgrünland auf Mineralstandorten	1.631,94	0	0,75	0
PHX - Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten	251,39	0	0,75	0
Grünfläche				
Öffentliche Grünfläche & Erhaltung				
GIM - Intensivgrünland auf Mineralstandorten	3202	0	0,75	0,00
SEL - Wasserlinsen-, Froschbiss- und Krebscheren-Schwimmdecke	268,75	0	0,75	0,00
PHX - Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten	1.072,68	0	0,75	0,00
OVF - Versiegelter Rad- und Fußweg	184,05	0	0,75	0,00
OVL - Straße	874,83	0	0,75	0,00
OVU - Wirtschaftsweg, nicht oder teilversiegelt	88,03	0	0,75	0,00
PER - Artenarmer Zierrasen	404,11	0	0,75	0,00
PHW - Siedlungshecke aus nichtheimischen Gehölzen	415,51	0	0,75	0,00
PHZ - Siedlungshecke aus heimischen Gehölzen	882,4	0	0,75	0,00

Biotoptyp	Fläche [m ²] des betroffenen Biotoptyps (F)	Biotoptypwert des betroffenen Biotoptyps (B)	Lagefaktor (L)	Eingriffsflächenäquivalent für Biotoptypbeseitigung bzw. Biotoptypveränderung [m ² EFÄ] (EFÄ = F x B x L)
PSJ - Sonstige Grünanlage ohne Altbäumen	352,81	0	0,75	0,00
PSA - Sonstige Grünanlage mit Altbäumen	2109,11	0	0,75	0,00
OVP-Parkplatz, versiegelte Freifläche	186,91	0	0,75	0,00
Spielplatz				
OVP-Parkplatz, versiegelte Freifläche	405,55	0,3	0,75	91,25
GIM - Intensivgrünland auf Mineralstandorten	393	1,5	1,75	1031,63
PHZ - Siedlungshecke aus heimischen Gehölzen	118,82	1,5	0,75	133,67
Summe	12.842,53			1.256,55
Summe	65.511,91			44.437,41
Kreisverkehr				
PSJ	505	1,5	0,75	568,125
PER	135,95	1	0,75	101,96
ACL	176	1	0,75	132
Summe	-			-802,09
Summe	65.511,91			43.635,32

7.3.3 Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Funktionsbeeinträchtigungen von Biotoptypen (mittelbare Wirkungen / Beeinträchtigungen)

Durch Eingriffe können auch in der Nähe des Eingriffsortes gelegene Biotope mittelbar beeinträchtigt werden (Funktionsbeeinträchtigung), d.h. sie sind nur noch eingeschränkt funktionsfähig. Für gesetzlich geschützte Biotope und für Biotoptypen ab einer Wertstufe von 3 ist die Funktionsbeeinträchtigung zu ermitteln.

Die Funktionsbeeinträchtigung nimmt mit der Entfernung vom Eingriffsort ab, sodass zwei Wirkzonen unterschieden werden. Jeder Wirkzone wird als Maß der Funktionsbeeinträchtigung ein Wirkfaktor zugeordnet (siehe nachfolgende Tabelle).

Tab. 7: Wirkzone und entsprechender Wirkfaktor gemäß „Hinweisen zur Eingriffsregelung“

Wirkzone	Wirkfaktor
I	0,5
II	0,15

Die räumliche Ausdehnung (Wirkbereich) der Wirkzonen ist abhängig vom Vorhabentyp. Für die Bestimmung des Wirkbereiches wurde auf die Anlage 5 der HzE zurückgegriffen.

Die geplante Nutzung der allgemeinen Wohngebiete (WA) wird dem Vorhabentyp „Wohnbebauung“ zugeordnet. Die Straßenverkehrsflächen werden dem Vorhabentyp „Kreis-/ Gemeindestraßen“ zugeordnet. Danach ergeben sich folgende Wirkungsfaktoren:

Tab. 8: Auszug aus Anlage 5 der Hinweise zur Eingriffsregelung „Wirkbereiche mittelbarer Beeinträchtigungen von Vorhabentypen“

Vorhabentyp	Wirkbereiche (m)	
Straße	50	
Wohnbebauung	50	200

Neben der Entfernung und Modifikation von Biotopen können auch Biotope, die sich in der Nähe des Eingriffsbereichs befinden, indirekt beeinträchtigt werden (funktionale Beeinträchtigung), d.h. sie können nur eingeschränkt funktionsfähig sein. Wenn gesetzlich geschützte Biotope oder Biotoptypen mit einer Wertstufe von 3 oder höher indirekt beeinträchtigt werden, muss dies bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfs berücksichtigt werden.

Da sich diese Biotope im Abstand von 50 m und 200 m vom Eingriffsbereich auch im Abstand von jeweils 50 m und 200 m von bereits entwickelten Infrastrukturen wie Straßen, Autobahnen und Gebäuden befinden, wird dieser indirekte Effekt in dieser Eingriffs- und Ausgleichsbilanz vernachlässigt. Mittelbare Wirkungen/ Beeinträchtigungen sind nicht zusätzlich zu bewerten.

7.3.4 Ermittlung der Versiegelung und Überbauung

Durch Versiegelung bzw. Überbauung von Flächen kommt es zu weiteren Beeinträchtigungen, insbesondere der abiotischen Schutzgüter, für die zusätzlich Kompensationsverpflichtungen entstehen. Biotopunabhängig sind die teil-/vollversiegelten bzw. überbauten Flächen zu ermitteln. Dabei erhalten teilversiegelte Flächen einen Zuschlag von 0,2 und vollversiegelte Flächen einen Zuschlag von 0,5.

In der nachfolgenden Tabelle sind die von Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung betroffenen Biotoptypen erfasst.

Alle Straßen und Parkflächen wurden gemäß den festgelegten Anforderungen vollständig versiegelt. Die Versiegelung der Baugebiete erfolgt in Übereinstimmung mit den definierten baurechtlichen Bestimmungen und dem festgelegten Bebauungsgrad. Dies gewährleistet die langfristige Stabilität und Nutzungssicherheit der betroffenen Bereiche. Darüber hinaus wurden alle Maßnahmen so ausgeführt, dass sie den ökologischen Standards und gesetzlichen Vorgaben entsprechen, um die Umweltbelastung zu minimieren und eine nachhaltige Entwicklung zu fördern. Alle vollständig versiegelten Bereiche erhalten einen indirekten Ausgleichsfaktor von 0,5. Dabei sind die bereits entwickelten Gebiete W5 und W8 von der Berechnung ausgeschlossen.

Tab. 9: Ermittlung der Versiegelung und Überbauung

versiegelte/überbaute Flächen	Teil-/Vollversiegelte bzw. überbaute Fläche in m ² (F)	Zuschlag für Teil-/ Vollversiegelung bzw. Überbauung 0,2/0,5 (Z)	Eingriffsflächenäquivalent für Teil-/ Vollversiegelung bzw. Überbauung [m ² EFÄ] (EFÄ = F x Z)
WA 1	2,610.07	0.5	1,305.03
WA 2	2,663.61	0.5	1,331.80
WA 3	1,935.65	0.5	967.82
WA 4	1,450.85	0.5	725.42
WA 5	0.00	0.5	0.00
WA 6	796.61	0.5	398.31
WA 7	3,322.40	0.5	1,661.20
WA 8	0.00	0.5	0.00
WA 9	58.07	0.5	29.04
WA 10	201.06	0.5	100.53
WA 11	58.36	0.5	29.18
G+R zentral	8.11	0.5	4.06
G+R nord	92.28	0.5	46.14
G+R südwest	14.76	0.5	7.38
G+R ost	290.14	0.5	145.07
G+R südost	47.52	0.5	23.76
G+R süd	161.07	0.5	80.54
GFL-R zug. Haverie	0.00	0.5	0.00
Planstraße A1 nord	5,895.53	0.5	2,947.76
Planstraße A1 süd	7,181.66	0.5	3,590.83
Planstraße A2	137.57	0.5	68.79
Planstraße B	446.03	0.5	223.02
Planstraße C	120.32	0.5	60.16
Wohnstraße	941.40	0.5	470.70
Verkehrsberuhigter Bereich	136.15	0.5	68.07
Kreisverkehr	-1,094.00	0.5	-547.00
Summe Versiegelung	27,475.21		13,737.60

7.3.5 Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

Für die geplanten Biotopbeeinträchtigungen bzw. Biotopveränderungen durch Funktionsverlust, für die Funktionsbeeinträchtigungen innerhalb von Wirkzonen und für die Versiegelung und Überbauung ist ein multifunktionaler Kompensationsbedarf von rund 57.373 m² Eingriffsflächenäquivalent (EFÄ) ermittelt worden (siehe folgende Tabelle).

Tab. 10: Multifunktionaler Kompensationseingriff

Eingriff	EFÄ [m²]
Biotopbeeinträchtigung bzw. Biotopveränderung durch Funktionsverlust	43.635.32
Funktionsbeeinträchtigung in Wirkzonen	0
Versiegelung und Überbauung	13.737.60
Multifunktionaler Kompensationseingriff	57.372,93
Multifunktionaler Kompensationseingriff gerundet	57.373

7.3.6 Ermittlung des additiven Kompensationsbedarfs

Bei betroffenen Funktionen von besonderer Bedeutung sind die damit verbundenen Beeinträchtigungen und die daraus resultierenden Kompensationsmaßnahmen gesondert zu ermitteln. Dies bedeutet, dass eine additive Kompensation notwendig wird, sofern dies aufgrund der Multifunktionalität der übrigen Kompensationsmaßnahmen nicht bereits gegeben ist.

In der folgenden Tabelle sind, getrennt nach Schutzgütern, die Funktionsausprägungen dargestellt, die von besonderer Bedeutung sind. Der additive Kompensationsbedarf ist verbal-argumentativ zu bestimmen und zu begründen.

Tab. 11: Funktionen von besonderer Bedeutung (gemäß Anlage 1 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“)

Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften
<ul style="list-style-type: none"> • Alle natürlichen und naturnahen Lebensräume mit ihrer speziellen Vielfalt an Lebensgemeinschaften • Lebensräume im Bestand bedrohter Arten (einschl. der Räume, die bedrohte Tierarten für Wanderungen innerhalb ihres Lebenszyklus benötigen.) • Flächen, die sich für die Entwicklung der genannten Lebensräume besonders eignen und die für die langfristige Sicherung der Artenvielfalt benötigt werden.
Schutzgut Landschaftsbild
<ul style="list-style-type: none"> • Markante geländemorphologische Ausprägungen (z. B. ausgeprägte Hangkanten) • Naturhistorisch bzw. geologisch bedeutsame Landschaftsteile und -bestandteile (z. B. Binnendünen) • Natürliche und naturnahe Lebensräume mit ihrer spezifischen Ausprägung an Formen, Arten und Lebensgemeinschaften (z. B. Hecken) • Gebiete mit kleinflächigem Wechsel der Nutzungsarten • Landschaftsräume mit Raumkomponenten, die besondere Sichtbeziehungen ermöglichen • Landschaftsräume mit überdurchschnittlicher Ruhe
Schutzgut Boden

<ul style="list-style-type: none">• Bereiche ohne oder mit geringen anthropogenen Bodenveränderungen, z.B. Bereiche mit traditionell nur gering den Boden verändernden Nutzungen (naturnahe Biotop- und Nutzungstypen)• Vorkommen seltener Bodentypen• Bereiche mit überdurchschnittlich hoher natürlicher Bodenfruchtbarkeit• Vorkommen natur- und kulturgeschichtlich wertvoller Böden
Schutzgut Wasser
<ul style="list-style-type: none">• Naturnahe Oberflächengewässer und Gewässersysteme (einschl. der Überschwemmungsgebiete) ohne oder nur mit extensiver Nutzung• Oberflächengewässer mit überdurchschnittlicher Wasserbeschaffenheit• Vorkommen von Grundwasser in überdurchschnittlicher Beschaffenheit und Gebiete, in denen sich dieses neu bildet• Heilquellen und Mineralbrunnen
Schutzgut Klima/ Luft
<ul style="list-style-type: none">• Gebiete mit geringer Schadstoffbelastung• Luftaustauschbahnen, insbesondere zwischen unbelasteten und belasteten Bereichen• Gebiete mit luftverbessernder Wirkung (z.B. Staubfilterung, Klimaausgleich)

Additive Berücksichtigung der Funktionen von besonderer Bedeutung des Schutzgutes Arten und Lebensgemeinschaften

Mit der Umsetzung des Vorhabens sind Auswirkungen auf die Artengruppen Brutvögel, Reptilien und Amphibien verbunden.

Bei Umsetzung der Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen besteht hinsichtlich des Schutzgutes Arten und Lebensgemeinschaften kein additiver Kompensationsbedarf.

Additive Berücksichtigung der Funktionen von besonderer Bedeutung des Schutzgutes Landschaftsbild

Durch die geplante Bebauung kommt es zu einer dauerhaften Veränderung der ortsbildprägenden Strukturen und des Landschaftsbildes durch den Verlust von unbebauten Freiflächen. Durch die Festsetzung von Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Schutzgrün“ werden Gehölzstrukturen im Plangebiet umgesetzt, welche für neue Strukturen und ein verbessertes Landschaftsbild sorgen.

Durch die geplante Bebauung werden bisher unbebaute Flächen überprägt und es ergeben sich Auswirkungen auf das örtliche Landschaftsbild. Aufgrund der Inanspruchnahme von Flächen im direkten Anschluss an die Siedlungslage wird einer Zerschneidung der Landschaft entgegengewirkt.

Additive Berücksichtigung der Funktionen von besonderer Bedeutung der abiotischen Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/ Luft

Funktionen von besonderer Bedeutung des Schutzgutes Bodens sind auf den durch das Vorhaben zu überbaubaren Flächen nicht betroffen.

Funktionen von besonderer Bedeutung des Schutzgutes Wasser in Bezug auf das Grundwasser sind auf den durch das Vorhaben zu überbaubaren Flächen

nicht betroffen, da eine hohe Geschützttheit des Grundwassers durch bindige Deckschichten im Plangebiet gegeben ist.
Funktionen von besonderer Bedeutung des Schutzgutes Klima/ Luft sind vom Vorhaben nicht betroffen.

7.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich des Eingriffs auf die Umwelt

Zum Ausgleich der entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft durch die Realisierung des Vorhabens sollen Maßnahmen innerhalb des Plangebietes umgesetzt werden. Diese Maßnahmen sollten, soweit wie möglich, direkt in dem Gebiet umgesetzt werden, in dem Veränderungen stattfinden. Der Ausgleich ist im Bebauungsplan geplant und festgelegt, um sicherzustellen, dass er mit den Vorschriften des Projekts übereinstimmt. Falls nach der Behandlung des lokalen Gebiets noch zusätzliche Ausgleichsanforderungen bestehen, können diese durch Maßnahmen aus einem Ökokonto erfüllt werden, sofern diese innerhalb derselben Landschaftszone umgesetzt werden. Das übergeordnete Ziel ist es, die Umweltbelastung durch die Entwicklung auszugleichen, indem ökologische Schäden entweder vor Ort oder in nahegelegenen Gebieten kompensiert werden.

7.4.1 Interne Kompensationsmaßnahmen

Die Bewertung der internen Ausgleichsmaßnahmen bzw. Minimierungsmaßnahmen erfolgt im weiteren Planverfahren. Derzeit wird auf eine Bilanzierung hier verzichtet. Es würden sich nur marginale Änderungen und Ergänzungen ergeben.

7.4.2 Externe Kompensationsmaßnahmen

Das Projekt wird eine Eingriffsfläche von 57.373 m² (EFÄ) umfassen. Die zukünftig anzurechnenden internen Ausgleichsflächen können entsprechend abgerechnet werden. Die verbleibende erforderliche Ausgleichsfläche ist innerhalb der Landschaftszone Ostseeküstenland und kleinräumig im Gebiet „Klützer Winkel“ zu realisieren. Die konkreten Maßnahmen sind bis zum Satzungsbeschluss abzustimmen und festzulegen. Nach derzeitigem Stand ist von einem Ausgleichsumfang von 57.373 m² KFÄ auszugehen.

7.5 Gesamtbilanzierung

Das Projekt führt zu einer multifunktionalen Eingriffsfläche von 57.373 m² EFA. Der erforderliche multifunktionale Ausgleich von 57.373 m² KFÄ wird durch interne Maßnahmen und maßgeblich durch Ökopunkte aus dem Ökokonto der Landschaftszone Ostseeküstenland und kleinräumig im Gebiet Klützer Winkel ausgeglichen. Weitere Untersuchungen erfolgen, um die genauen Standorte und das genaue Ökokonto festzulegen.

Tab. 12: Gesamtbilanzierung

Bedarf (=Bestand)	Planung
Kompensationsflächenäquivalent bestehend aus: - Sockelbetrag für multifunktionale Kompensation	Kompensationsflächenäquivalent der geplanten Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen bestehend aus: - Externe Kompensationsmaßnahme nach derzeitigem Stand = 57.373 m ² KFÄ (noch festzulegen)
Gesamtbilanz	
Flächenäquivalent (Bedarf): 57.373 m²	Flächenäquivalent Minimierung 57.373 m²

7.6 Ermittlung des Kompensationsumfangs für Eingriffe in den Baumbestand

Die Grundlage bildet der Lageplan mit der Bezugshöhe DHHN2016 und dem Lagebezug ETRS 89 UTM (Zone 33), erstellt durch den öffentlich bestellten Vermessungsingenieur, Vermessungsbüro Schubert, Langer Steinschlag 7, 23936 Grevesmühlen, mit einem Stand vom Juli 2021 und einer Ergänzung sowie der Nachmessung vom November 2022 und eigenen örtlichen Aufnahmen (Planungsbüro Mahnel, die zuletzt im Jahr 2024 im Zusammenhang mit der Vorbereitung der Eingriffs-/ Ausgleichsregelung erfolgten).

Für die Bewertung wurden die Satzung zum Schutze des Baumbestandes der Stadt Klütz sowie der Baumschutzkompensationserlass angewendet.

7.6.1 Baumbestand und Rodung

Laut **NatSchAG M-V** sind Bäume entlang der **L03 (Landesstraße)** und an der **Schloßstraße** gemäß **§19 NatSchAG M-V** gesetzlich geschützt, wobei eine Kompensation im Verhältnis 1:3 gemäß dem **Baumschutzkompensationserlass (BKE)** erforderlich ist. Für Bäume, die gemäß **§18 NatSchAG M-V** geschützt sind, variiert die Kompensationsrate je nach Stammumfang und reicht von 1:1 bis 1:3 für jeden gefälltten Baum.

Gemäß der **Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Klütz (2002)** werden Bäume mit einem Stammumfang von weniger als 120 cm mit einem Verhältnis von 1:1 kompensiert. Die Ergebnisse sind in **Tab. 13** dargestellt.

Wenn Ausgleichspflanzungen aus rechtlichen oder praktischen Gründen ganz oder teilweise nicht möglich sind, muss eine Ausgleichszahlung für die Kompensationsanforderungen geleistet werden. Der Betrag der Ausgleichszahlung richtet sich nach den Ausführungskosten für die Pflanzung eines Baumes, zuzüglich Mehrwertsteuer und einer Pauschale für Pflanzkosten von 30 % des Nettoerwerbspreises (vgl. Nr. 3.1.7 Baumschutzkompensationserlass).

Der Geldbetrag für Ersatzzahlungen ist auf 400,00 € pro Baum festgesetzt. Die Ersatzzahlungen müssen an den Landkreis Nordwestmecklenburg gezahlt werden.

Zielsetzung der Stadt Klütz ist es, die Bäume sämtlich im Stadtgebiet anzupflanzen. Alternativ müsste für 69 Bäume eine Ausgleichszahlung in Höhe von **27.600,00 €** an den Alleefond gezahlt werden.

Tab. 13: Ersatzbäume gemäß Baumschutzkompensationserlass und Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Klütz

Baum Nr. GIS	Art	Stammdurchmesser [m] Vermessung	Kronendurchmesser [m]	Stammumfang [cm] aus Vermessung gerechnet	Schutz (§18/§19/§20 NatschAG M-V) & Satzung der Stadt Klütz	Kompensation im Verhältnis	Kompensationsumfang [Baum/ Bäume]	Ausgleichspflanzung [Baum]
18	Weide	0,5	11	157	§18	1:2	1	2,00
19	Linde	0,3	8	94	§3	1:1	1	1,00
20	Esche	0,4	9	126	§18	1:1	1	1,00
21	Kirsche	0,4	8	126	-	1:1	1	-
22	Eiche	0,5	18	157	§18	1:2	1	2,00
23	Pflaume	0,4	9	126	-	1:1	1	-
24	Weide	0,2	5	63	§3	1:1	1	1,00
25	Weide	0,3	7	94	§3	1:1	1	1,00
26	Weide	0,2	4	63	§3	1:1	1	1,00
27	Weide	0,3	5	94	§3	1:1	1	1,00
28	Weide	0,3	5	94	§3	1:1	1	1,00
29	Linde	0,3	8	94	§3	1:1	1	1,00
30	Linde	0,4	10	126	§18	1:1	1	1,00
31	Linde	0,3	8	94	§3	1:1	1	1,00
32	Linde	0,3	8	94	§3	1:1	1	1,00
33	Linde	0,2	8	63	§19	1:3	1	3,00
34	Linde	0,2	6	63	§19	1:3	1	3,00
35	Linde	0,3	8	94	§19	1:3	1	3,00
36	Linde	0,2	6	63	§19	1:3	1	3,00
37	Linde	0,3	8	94	§19	1:3	1	3,00
38	Kastanie	1,2	14	377	§18, §19	1:3	1	3,00
39	Linde	0,3	8	94	§19	1:3	1	3,00
40	Linde	0,3	8	94	§19	1:3	1	3,00
41	Linde	0,2	6	63	§19	1:3	1	3,00
42	Linde	0,2	6	63	§19	1:3	1	3,00
43	Linde	0,2	7	63	§19	1:3	1	3,00
44	Linde	0,3	8	94	§19	1:3	1	3,00
45	Linde	0,2	6	63	§19	1:3	1	3,00
46	Linde	0,2	6	63	§19	1:3	1	3,00
47	Linde	0,3	8	94	§3	1:1	1	1,00
48	Linde	0,1	2	31	§19	1:3	1	3,00

Baum Nr. GIS	Art	Stammdurchmesser [m] Vermessung	Kronendurchmesser [m]	Stammumfang [cm] aus Vermessung gerechnet	Schutz (§18/§19/§20 NatschAG M-V) & Satzung der Stadt Klütz	Kompensation im Verhältnis	Kompensationsumfang [Baum/ Bäume]	Ausgleichspflanzung [Baum]
49	Linde	0,1	2	31	§19	1:3	1	3,00
50	Weißdorn	0,4	6	126	§18	1:1	1	1,00
51	Kastanie	0,4	6	126	§18	1:1	1	1,00
52	Linde	0,2	7	63	§19	1:3	1	3,00
58	Pflaume	0,4	5	126	-	1:1	1	-
59	Kirsche	0,4	7	126	-	1:1	1	-
60	Birne	0,3	4	94	-	1:1	1	-
Summe							38	69,00

7.6.2 Eingriffe in den Wurzelschutzbereich und deren Kompensation

Zwanzig Bäume werden in ihrem Wurzelbereich beeinträchtigt. Laut dem Baumschutzkompensationserlass sind Kompensationspflanzungen erforderlich. Zur Kompensation der Eingriffe in die zwanzig Wurzelbereichszonen ist die Pflanzung von standortgerechten heimischen Laubsträuchern innerhalb des Planungsgebiets notwendig (siehe die folgende Tabelle). Basierend auf der Eingriffs- und Kompensationsberechnung ist eine Kompensation von 14 Bäumen erforderlich. Damit kann der Eingriff in den Wurzelschutzbereich als vollständig kompensiert betrachtet werden.

Die Anpflanzstandorte für die Realisierung des Ausgleichs für Rodungen erfolgen bis zum Satzungsbeschluss.

Tab. 14: Eingriffe im Wurzelschutzbereich und Kompensation

Baum Nr. GIS	Art	Stammdurchmesser [m] Vermessung	Stammumfang [cm] nach Vermessung	Schutz nach §18 NatschAG M-V	Kronendurchmesser [m] Vermessung	Wurzelschutzbereich [m ²]	Überbauter Wurzelschutzbereich [m ²]	Anteil des überbauten Wurzelschutzbereiches in Bezug auf den gesamten Wurzelschutzbereich [%]	Ausgleichspflanzung [Baum]
1	Laub	0,8	251,33	§18	18	346,36	127,7	36,87	0,74
2	Esche	0,8	251,33	§18	18	346,36	100,58	29,04	0,58
3	Esche	0,8	251,33	§18	12	176,71	76,96	43,55	0,87
4	Esche	0,4	125,66	§18	9	113,10	37,7	33,33	0,67
5	Esche	0,8	251,33	§18	12	176,71	75,69	42,83	0,86
6	Esche	0,4	125,66	§18	9	113,10	36,5	32,27	0,65

Baum Nr. GIS	Art	Stammdurchmesser [m] Vermessung	Stammumfang [cm] nach Vermessung	Schutz nach §18 NatschAG M-V	Kronendurchmesser [m] Vermessung	Wurzelschutzbereich [m ²]	Überbauter Wurzelschutzbereich [m ²]	Anteil des überbauten Wurzelschutzbereiches in Bezug auf den gesamten Wurzelschutzbereich [%]	Ausgleichspflanzung [Baum]
7	Weißdorn	0,4	125,66	§18	9	113,10	44,4	39,26	0,79
8	Ahorn	0,8	251,33	§18	12	176,71	17,99	10,18	0,20
9	Esche	0,4	125,66	§18	10	132,73	20,02	15,08	0,30
10	Hainbuche(2)	0,3	94,25	-	9	113,10	48,00	42,44	0,85
11	Weide (5)	0,3	94,25	-	12	176,71	83,00	46,97	0,94
12	Eiche	0,3	94,25	-	7	78,54	29,1	37,05	0,74
13	Esche	0,4	125,66	§18	10	132,73	43,94	33,10	0,66
14	Esche	0,4	125,66	§18	10	132,73	17,85	13,45	0,27
15	Kastanie	0,4	125,66	§18	6	63,62	32,73	51,45	1,03
16	Apfel	0,3	94,25	-	5	50,27	20,48	40,74	0,81
53	Esche	0,6	188,50	§18	11	153,94	61,43	39,91	0,80
54	Buche	0,6	188,50	§18	13	201,06	59,12	29,40	0,59
55	Kastanie	0,4	125,66	§18	6	63,62	15,01	23,59	0,47
56	Kastanie	0,4	125,66	§18	6	63,62	33,92	53,32	1,07
Gesamtsumme								693,85	13,88

8. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

8.1 **Vorkehrungen und Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Minimierung**

Gemäß § 15 Absatz 1 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Hierbei gelten Beeinträchtigungen als vermeidbar, wenn der mit dem Eingriff verfolgte Zweck am gleichen Ort ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erreichen ist.

Im Folgenden wird dargestellt, wie den gesetzlichen Anforderungen durch Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung entsprochen wird.

Maßnahmen zur Minderung des Eingriffs in das Schutzgut Tiere/Pflanzen/biologische Vielfalt

- Brutvögel

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen soll die Fällung von Gehölzen und Gebüsch im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar erfolgen.

Sollen Baumgehölze außerhalb dieses Zeitraumes gefällt werden, ist vorher eine Begutachtung bezüglich artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände erforderlich.

- Reptilien und Amphibien
Um den Verbotstatbestand der Tötung gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG zu vermeiden, wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten darauf zu achten ist, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gruben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hineingefallene Tiere (Amphibien, Reptilien usw.) aus den Gruben zu entfernen sind.

Maßnahmen zum Schutzgut Wasser

- Vermeidung von Schadstoffeinträgen in den Boden und das Grundwasser, insbesondere während der Bauphase.

Maßnahmen zum Schutzgut Boden

- Zum Schutz des Bodens während der Baumaßnahmen sollen schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, eine unnötige Vermischung oder Veränderung des Bodens, den Verlust von Oberboden oder Verdichtung und Erosion hervorrufen können, vermieden werden.

Maßnahmen zum Schutzgut Mensch

- Maßnahmen zum Lärmschutz
 - Errichtung eines Lärmschutzwalls im Bereich der öffentlichen Grünflächen und auf privaten Grundstücksflächen auf der kompletten Länge entlang der Landesstraße L03,
 - Schallschutz durch lärmoptimierte Grundrissausrichtungen ist nicht erforderlich, weil die aktive Schallschutzmaßnahme an der Landesstraße umgesetzt wird,
 - Schallschutz durch baulich technische Lösungen (bspw. künstliche Belüftungen, sofern der Bedarf und das Erfordernis besteht).

8.2 Externe Ausgleichsmaßnahmen

Das Projekt wird gemäß der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz eine Eingriffsfläche von 57.373 m² (EFÄ) umfassen. Nach derzeitigem Stand ist der Ausgleich durch Ökopunkte innerhalb der Landschaftszone Ostseeküstenland und kleinräumig im Gebiet „Klützer Winkel“ zu realisieren. Die konkrete Maßnahme ist im Rahmen der Aufstellung des Entwurfs der Bauleitplanung zu bestimmen und bis zum Satzungsbeschluss verbindlich festzulegen.

9. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Stadt Klütz hat im Rahmen ihrer Flächennutzungsplanung für das Stadtgebiet noch weitere Bauflächen dargestellt. Diese befinden sich maßgeblich im nördlichen Stadtbereich im Bogen des 3. Teilabschnitts der Ortsumgehung. Die Flächen im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 31.2 sind vorzugsweise geeignet, da sie der Arrondierung des Stadtgebietes dienen. Das Konzept der verkehrlichen Anbindung soll verändert werden. Aufgrund der Arrondierung wird diesen Flächen zum derzeitigen Zeitpunkt der Vorrang für die Entwicklung eingeräumt. Siehe insbesondere unter dem

Gliederungspunkt Teil 1 städtebaulicher Teil 6.2 Planungsalternativen. Daraus erschließt sich, dass die Fläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 31.2 vorzüglich geeignet ist.

10. Zusätzliche Angaben

10.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung/ Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Bei der Zusammenstellung der Unterlagen sind weitgehend keine Schwierigkeiten aufgetreten.

Neben den eigenen städtebaulichen und naturräumlichen Bestandsaufnahmen liegen die unter Gliederungspunkt 11.4 dieses Umweltberichtes ausgeführten Gutachten vor. Darüber hinaus gehende örtliche Erfassungen wurden nicht vorgenommen.

10.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt infolge der Durchführung des Bauleitplans

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung eines Bauleitplanes eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Die geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen sind gemäß Anlage 1 Nr. 3b zum BauGB im Umweltbericht darzustellen.

Im Rahmen der Umweltprüfung zu diesem Bebauungsplan wurde festgestellt, dass dessen Realisierung voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen hervorrufen wird, diese jedoch im Rahmen der Umsetzung überwiegend vermieden, vermindert oder ausgeglichen werden können.

Schutzgut Tiere/ Pflanzen und biologische Vielfalt

Überwacht wird der Vollzug der im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (AFB) auf Grundlage einer Potenzialabschätzung vorgesehenen Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen durch die Unteren Naturschutzbehörde in Zusammenarbeit mit der Stadt Klütz.

Während der Baumaßnahmen erfolgt die Überwachung der Bauzeitenregelung durch die Unteren Naturschutzbehörde in Zusammenarbeit mit der Stadt Klütz. Der Vollzug der artenschutzrechtlichen Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen ist zu sichern.

Schutzgut Boden

Überwacht wird vor und während der Baumaßnahme die Gewährleistung der Anforderungen des Bodenschutzes durch die Stadt Klütz in Zusammenarbeit mit der Unteren Bodenschutzbehörde.

Schutzgut Fläche

Die Inanspruchnahme von Flächen durch Versiegelung unter Berücksichtigung von bereits versiegelten Flächen wird im Zuge der Ermittlung des Eingriffs bilanziert und ist über geeignete Maßnahmen auszugleichen.

Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit

Die Überwachung der Einhaltung der getroffenen Festsetzungen zum Lärmschutz erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch die zuständige Baugenehmigungsbehörde.

Schutzgut Kultur und sonstige Güter

Durch die vorliegende Planung werden entsprechend dem derzeitigen Kenntnisstand keine Kultur- und Sachgüter beeinträchtigt.

Bei Bauarbeiten können jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG MV die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich ist hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktagen nach Zugang der Anzeige.

Für Kulturgüter und sonstige Sachgüter besteht keine Betroffenheit durch bau und betriebsbedingte Auswirkungen.

10.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Planungsziel

Die Stadt Klütz beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 31.2 die Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen für die Neubebauung. Die Neubebauung sieht in Arrondierung der vorhandenen Mehrfamilienhäuser und unter Berücksichtigung der DRK Pflege- und Wohnanlage Mehrfamilienhäuser und am Rand des Gebietes die Schaffung von Wohnraum für Einzel- und Doppel- sowie Reihenhäuser vor. Es handelt sich um eine integrierte Lage, die durch den Bogen der Umgehungsstraße begrenzt ist. Die Zielsetzungen für die verkehrliche Anbindung und Erschließung innerhalb des Stadtgebietes werden überarbeitet. Dadurch ergeben sich neue Möglichkeiten für die Verkehrsführungen innerhalb der Stadt.

Prüfungsschritte und Prüfverfahren

Mit dem Umweltbericht wurde geprüft, ob und ggf. welche erheblichen Umweltauswirkungen bei Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 31.2 der Stadt Klütz zu erwarten sind.

Im Rahmen der Prüfung der Umweltbelange sind keine vollständigen und umfassenden Bestandsanalysen aller Schutzgüter erforderlich. Detaillierte Ermittlungen, Beschreibungen und Bewertungen erfolgen nur bei den Umweltmerkmalen, die durch die Planung voraussichtlich erheblich beeinflusst werden. Fachplanungen und Rechtsvorschriften werden berücksichtigt. Grundlage für die Bestandsermittlung und Bewertung bilden örtliche Erfassungen. Es wurden die Aussagen des Kartenportals des LUNG M-V zur Bewertung genutzt (<https://www.umweltkarten.mv-regierung.de>). Die Ermittlung des Eingriffs in Natur und Landschaft basiert auf den 2018 neu gefassten „Hinweisen zur Eingriffsregelung Mecklenburg – Vorpommern (HzE)“ des Ministeriums für Landwirtschaft und Umwelt M-V.

Es wurden die unter Punkt 10.4 dieses Umweltberichtes unter Gutachten und sonstige Quellen aufgeführten Dokumente gefertigt.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Stadt Klütz hat im Rahmen ihrer Flächennutzungsplanung weitere Flächen für die bauliche Entwicklung zum Wohnen dargestellt. Diese befinden sich maßgeblich im nordwestlichen Stadtbereich. Unter Berücksichtigung der Arrondierung der Fläche und der maßgeblich weiteren damit verbundenen Funktionen zur Wohnentwicklung von Mehrfamilienhäusern wurden andere Planungsmöglichkeiten nicht mehr untersucht. Es ist auch das Ziel der Stadt Klütz die verkehrliche Anbindung des Stadtgebietes zu verbessern und zusätzliche Möglichkeiten für die verkehrliche Anbindung aus dem Gebiet an der Bamburg an die Umgehungsstraße zu schaffen.

Auswirkungen und Ausgleichsmaßnahmen

Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes wurden die umweltrelevanten Wirkungen charakterisiert. Dabei wurde der derzeitige Umweltzustand (Basisszenario) berücksichtigt. Bei den umweltrelevanten Wirkungen wurde unterschieden in bau-, anlage- und betriebsbedingte Wirkungen.

Auf Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit der einzelnen Schutzgüter wirkt das Vorhaben unterschiedlich. Erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter sind unter Berücksichtigung der vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen sowie der Ersatz-, Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen nicht zu erwarten.

Im Einzelnen:

Die Stadt Klütz hat den Vorentwurf für das weitere Beteiligungsverfahren bestimmt. Auf der Grundlage des Vorentwurfs wurden Gutachten gefertigt und technische Vorabstimmungen durchgeführt.

Schallseits wurden die Auswirkungen auf das Stadtgebiet überprüft und es ergeben sich Verbesserungen im Verkehrsnetz. Die Regenwasserableitung aus dem Gebiet wird final geklärt; ebenso werden die Vorgaben für die Schmutzwasserentsorgung geregelt.

In Ihrer letzten Erörterung hat die Stadt Klütz darüber befunden, die Stellplätze im westlichen Planbereich nicht mehr über die öffentliche Planstraße A 2 zu erschließen. Die Stellplätze sollten direkt über die Grundstücke erschlossen werden, so wie es einen Antrag eines Antragsstellers hergibt. Unter Berücksichtigung der Nachhaltigkeit für das Konzept und des Stadtbildes wird empfohlen, diesen Sachverhalt nochmals zu erörtern und die Stellplätze an der öffentlichen Straße herzustellen. So ist es vorgesehen, die Stellplätze für die Grundstücke an der Bamburg 9, 10, 11 und 12 direkt über die Zufahrt von der Planstraße A2 zu erschließen. Für die Hausnummern 13 bis 18 ist es vorgesehen, die Stellplätze über die Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu erreichen, die auch für die Wohnanlage im Gebiet des WA5-Gebietes vorgesehen ist. Die konkrete Zuordnung erfolgt im weiteren Verfahren. Maßgeblich gilt es, die Anforderungen an Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs einzuhalten.

Die Prüfung der Umweltbelange bezieht sich ausschließlich auf die Flächen innerhalb des Plangeltungsbereiches für den Bebauungsplan Nr. 31.2.

Die Planung erfolgt unter Berücksichtigung der Belange des Natur- und Umweltschutzes und der angrenzenden nationalen und internationalen Schutzgebiete. Die durchgeführte Umweltprüfung ergab, dass aus der Umsetzung der Planung unterschiedliche Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter resultieren können.

Die artenschutzrechtlichen Belange wurden in einem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag auf Grundlage einer Potentialabschätzung ermittelt und sind bei Umsetzung des Bebauungsplanes zu beachten und werden durch die vorgeschlagenen Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen berücksichtigt. Die Zugriffsverbote nach § 44 BNatSchG können so vermieden werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 31.2 erfolgt parallel die Aufstellung der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes. Die beanspruchten Flächen werden als Bauflächen, Flächen für Parkplätze, Grünflächen und Verkehrsflächen im Flächennutzungsplan berücksichtigt. Die beanspruchten Flächen sind unversiegelt. Lediglich in den Bereichen der verkehrlichen Nutzung sind bereits Versiegelungen vorhanden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes besitzt eine Größe von 65.522,4 m²; davon nehmen die Baugebiete, unter Berücksichtigung des maximal möglichen Versiegelungsgrades, eine Fläche von insgesamt 30.074,4 m² (dies entspricht ca. 45,9 % der Geltungsbereichsfläche) ein.

Weitere Flächen mit denen Versiegelung einhergeht stellen Verkehrsflächen (22.605,4 m²) sowie Flächen für Ver- und Entsorgung (1.883,3 m²) dar. Flächen, von denen vordergründig von einer Versiegelung nicht auszugehen ist sind Grünflächen (10.586,2 m²) und Wasserflächen (373,1 m²).

Die Inanspruchnahme von Flächen durch Versiegelung wird im Zuge der Ermittlung des Eingriffs bilanziert und wird über geeignete Maßnahmen ausgeglichen. Die erforderlichen Maßnahmen werden im weiteren Planverfahren festgelegt und bis zum Satzungsbeschluss abschließend geregelt.

Insgesamt ist durch die Neuversiegelung von einer erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Fläche auszugehen.

Es bestehen anthropogene Vorbelastungen, die bereits zu Zerstörungen des natürlichen Bodengefüges führten. Mögliche Schadstoffeinträge in den Boden durch die zulässigen Nutzungen und den Fahrzeugverkehr innerhalb des Plangebietes sind bei Einhaltung gesetzlicher Vorschriften nicht zu erwarten.

Der durch den flächenhaften Eingriff in die Natur entstandene Kompensationsbedarf wird außerhalb des Plangebietes auf Flächen ausgeglichen. Für das Plangebiet ergibt sich ein Kompensationsbedarf in Höhe von 57.372,93 m² KFÄ (Kompensationsflächenäquivalent). Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen werden entweder im Stadtgebiet oder durch Erwerb von Ökopunkten für eine Maßnahme innerhalb der Landschaftszone Ostseeküstenland ausgeglichen.

Bodendenkmale sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht betroffen.

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 31.2 sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Erhaltungsziele oder die für den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteile des Europäischen Vogelschutzgebietes (VSG) „Wismarbuch und Salzhaff“ anzunehmen, da die Nutzungsintensivierungen als gering zu bewerten sind. Erhebliche Auswirkungen auf die Erhaltungsziele oder

die für den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteile des Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) „Wismarbucht“ sind ebenso aufgrund der Entfernung zu den Schutzgebieten nicht zu erwarten.

Die Überwachung der zur Vermeidung und Verminderung vorgesehenen Maßnahmen erfolgt durch Kontrollen. Sollten bei Umsetzung des Bebauungsplanes Hinweise auf unvorhergesehene Umweltauswirkungen auftreten, werden nach Möglichkeit geeignete Maßnahmen ergriffen.

Mit dem Umweltbericht wurde auch geprüft, ob von der vorliegenden 11. Änderung des Flächennutzungsplanes, die parallel zum Bebauungsplan Nr. 31.2 der Stadt Klütz aufgestellt wird, mit der Anpassung der Darstellungen, wie Allgemeine Wohnbauflächen, Verkehrsflächen (insbesondere für den Kreisverkehr auf der Landesstraße) und Grünflächen sowie der damit einhergehenden Anpassung der Flächen für den Parkplatz, mögliche, erhebliche, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind.

Überwachungs- und Abhilfemaßnahmen

Die Überwachung der zur Vermeidung und Verminderung vorgesehenen Maßnahmen erfolgt durch Kontrollen. Sollten bei Umsetzung des Bebauungsplanes Hinweise auf unvorhergesehene Umweltauswirkungen auftreten, werden nach Möglichkeit geeignete Maßnahmen ergriffen.

10.4 Referenzliste der Quellen, die für die im Umweltbericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden

Fachgesetze

Die Fachgesetze sind unter dem Punkt 4.1 Fachgesetze dieses Umweltberichts aufgeführt, worauf hiermit verwiesen wird.

Fachpläne

Die Fachpläne sind unter dem Punkt 4.2 Fachpläne dieses Umweltberichts aufgeführt, worauf hiermit verwiesen wird.

Schutzgebiete und Schutzobjekte

Die Schutzgebiete und Schutzobjekte sind unter dem Punkt 4.3 Schutzgebiete und Schutzobjekte dieses Umweltberichts aufgeführt, worauf hiermit verwiesen wird.

Gutachten und sonstige Quellen

- Faunistische Bestandserfassung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) auf Grundlage einer Potentialabschätzung Beitrag zum Umweltbericht, Gutachterbüro Martin Bauer, Grevesmühlen
- Erschließungskonzept B-Plan Nr. 31.2 der Stadt Klütz für den Bereich „An der Bamburg“, Ingenieurbüro Möller, Grevesmühlen, Februar 2023
- Schalltechnische Untersuchung zum B-Plan Nr. 31.2 in der Stadt Klütz, Hoffmann -Leichter Ingenieurgesellschaft mbH, Berlin, 2. Februar 2024
- Verkehrstechnische Untersuchung zur Wohnenerweiterung Erschließung B-Plan Nr. 31.2 in der Stadt Klütz, Projektnummer: IV202322, Bericht V2.0, LOGOS Ingenieur- und Planungsgesellschaft mbH, Rostock, 12.05.2023
- Abwägungsunterlage zur Genehmigung zur Genehmigung eines Kreisverkehrsplatzes an der L03, Ingenieurbüro Möller GBR, Langer Steinschlag 7, 23936 Grevesmühlen, Mai 2015, ergänzt durch

Erläuterungsbericht der Abwägungsunterlage vom März 2017, Ingenieurbüro Möller

- Verkehrsuntersuchung zur Anbindung der Bebauungspläne Nr. 31.1 und 31.2 der Stadt Klütz – Abwägungsunterlage, Logos, 01.11.2016, integriert in die Abwägungsunterlage Ingenieurbüro Möller

Literatur und Arbeitshilfen

- Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern, 3. erg., überarb. Aufl. – Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, Heft 2/2013.
- Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern (HzE) Neufassung 2018, Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt M-V, Schwerin.
- Riecken, U., Finck, P., Raths, U., Schröder, E. & Ssymank, A. (2006): Rote Liste der gefährdeten Biotoptypen Deutschlands. Zweite fortgeschriebene Fassung 2006. - Natursch. Biol. Vielf. 34, 318 S.
- Bewertung der Luftgütedaten des Jahres 2022, https://www.lung.mv-regierung.de/static/LUNG/Dateien/publikationen/luft/jb_2022.pdf
- Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (Vogelschutz-Richtlinie).
- Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie).

Geodaten und Karten

- LUNG – Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern, Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/ (Zugriff November 2024)

TEIL 3 Ausfertigung

1. Beschluss über die Begründung

Die Begründung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 31.2 der Stadt Klütz wurde in der Sitzung der Stadtvertretung amgebilligt.

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