

# Stadt Klütz

<b>Beschlussvorlage</b>	Vorlage-Nr: <b>SV Klütz/16/10219</b>			
Federführend: Bauamt	Status: öffentlich Datum: 01.03.2016 Verfasser: Carola Mertins			
<b>Satzung über den Bebauungsplan Nr. 35 der Stadt Klütz für den westlichen Teil der Ortslage Goldbeck Entwurfs-und Auslegungsbeschluss</b>				
Beratungsfolge:				
Gremium	Teilnehmer	Ja	Nein	Enthaltung
Bauausschuss der Stadt Klütz Hauptausschuss der Stadt Klütz Stadtvertretung Klütz				

## **Sachverhalt:**

Die Erkenntnisse aus dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren sind in die Erarbeitung der Entwurfsunterlagen eingeflossen. Die Stadt Klütz nimmt hierbei private Belange zum Anlass, um städtische und städtebauliche Belange und Zielsetzungen in diesem Bereich zu realisieren und hält somit an dem gewählten Planungsinstrument fest. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

## **Beschlussvorschlag:**

Die Stadtvertretung der Stadt Klütz beschließt:

1. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 35 der Stadt Klütz für den westlichen Teil der Ortslage Goldbeck Ortsbereich Hohen Schönberg, bestehend aus der Planzeichnung Teil-A und dem Text-Teil B begrenzt:
  - im Nordwesten und Norden durch Grünflächen an der Dorfstraße und durch das Grundstück Dorfstraße Nr. 18,
  - im Osten und Südosten durch den Klützer Bach und Grünland,
  - im Süden durch Grünland,
  - im Südwesten durch das Grundstück des alten Gutshauses.sowie der Entwurf der Begründung mit Umweltbericht werden in der vorliegenden Fassung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Entwurf der Begründung mit Umweltbericht sind für die Dauer eines Monats nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind von der Auslegung zu benachrichtigen.
3. In der Bekanntmachung zur Öffentlichkeitsbeteiligung ist darauf hinzuweisen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, sofern die Stadt Klütz deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes nicht von Bedeutung ist sowie, dass bei Aufstellung eines Bebauungsplanes ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, wenn mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

**Finanzielle Auswirkungen:**

Werden vom Investor getragen.

**Anlagen:**

Planzeichnung Teil-A, Text Teil-B, Begründung

---

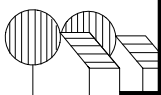
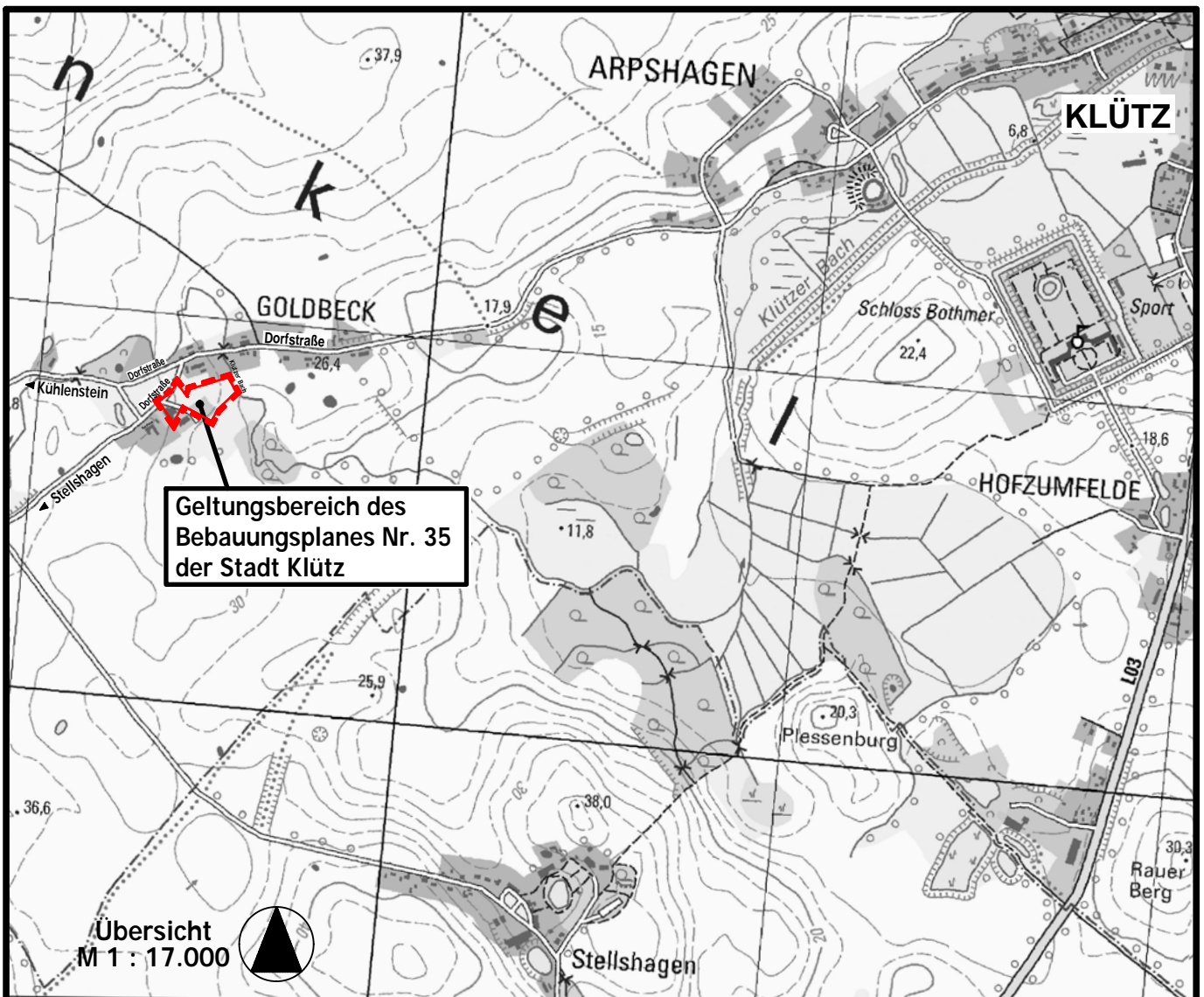
Sachbearbeiter/in

---

Fachbereichsleitung

# SATZUNG

## ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 35 DER STADT KLÜTZ FÜR DEN WESTLICHEN TEIL DER ORTSLAGE GOLDBECK



Planungsbüro Mahnel

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

Planungsstand:  
**BESCHLUSSVORLAGE  
ENTWURF**

GOLDBECK

KLÜTZ

Dorfstraße

Kühlenstein

Dorfstraße

Gutshaus

Stellshagen

Planungsstand:  
**BESCHLUSSVORLAGE  
ENTWURF**

**SATZUNG**  
ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 35  
DER STADT KLÜTZ  
FÜR DEN WESTLICHEN TEIL  
DER ORTSLAGE GOLDBECK

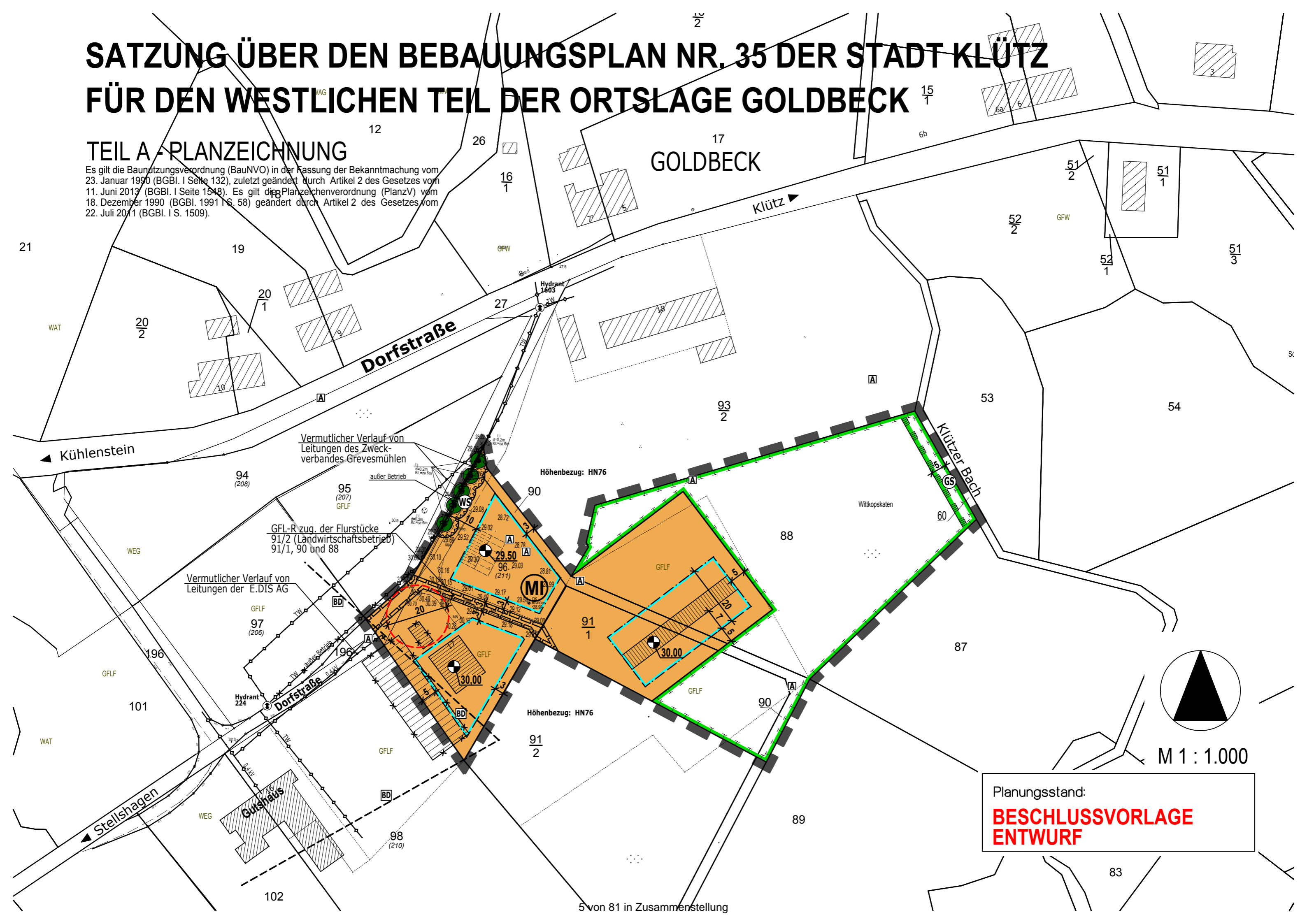


M 1 : 1.000

# SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 35 DER STADT KLÜTZ FÜR DEN WESTLICHEN TEIL DER ORTSLAGE GOLDBECK

## TEIL A - PLANZEICHNUNG

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I Seite 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I Seite 1548). Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).


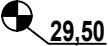




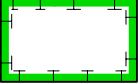
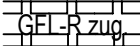



Planungsstand:  
**BESCHLUSSVORLAGE  
ENTWURF**

## ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

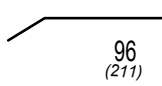








Teilgebiete mit lfd. Nr.	<b>MI</b>
Art der Nutzung	MI - Mischgebiet gem. § 6 BauNVO
Zahl der Vollgeschosse	I
GRZ-Grundflächenzahl	0,4
Bauweise	o
maximale Gebäudehöhe	$GH_{\max}$ 9,00m
maximale Traufhöhe	$TH_{\max}$ 4,50m

# PLANZEICHENERKLÄRUNG




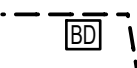
Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
<b>I. FESTSETZUNGEN</b>		
<b>ART DER BAULICHEN NUTZUNG</b>		
	Mischgebiet	§ 9 (1) 1 BauGB § 6 BauNVO
<b>MAß DER BAULICHEN NUTZUNG</b>		
GRZ 0,4	Grundflächenzahl, hier 0,4, als Höchstmaß	§ 9 (1) 1 BauGB § 16 BauNVO
GH <sub>max</sub> 9,00m	Gebäudehöhe, als Höchstmaß	§ 18 BauNVO § 19 BauNVO
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	
TH <sub>max</sub> 4,50m	Traufhöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt	
	Höhenbezugspunkt, z.B. 29,50 m ü. HN76	
<b>BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN</b>		
o	Offene Bauweise	§ 9 (1) 2 BauGB § 22 u. 23 BauNVO
	Baugrenze	
<b>HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSER-LEITUNGEN</b>		
	Vermutlicher Verlauf von Leitungen, unterirdisch (TW=Trinkwasser)	§ 9 (1) 13 BauGB § 9 (6) BauGB
<b>ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN SOWIE BINDUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, UND STRÄUCHERN</b>		
	Erhaltungsbebot für Bäume	§ 9 (1) 25b BauGB § 9 (6) BauGB
	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, (WS - Wurzelschutzabstand, Kronentraufe + 1,50 m)	§ 9 (1) 10 BauGB § 9 (6) BauGB
<b>FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT</b>		
	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, - Ausgleichsfläche	§ 9 (1) 20 BauGB § 9 (6) BauGB
<b>SONSTIGE PLANZEICHEN</b>		
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	§ 9 (1) 21 BauGB § 9 (6) BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches über die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 35 der Stadt Klütz	§ 9 (7) BauGB

Planzeichen Erläuterungen

## II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

	Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer - gemäß ALK - zukünftig -gemäß lfd. Umlegungsverfahren
	vorhandenes Gebäude mit Hausnummer
	vorhandener Baum
	vorhandener Zaun
	vorhandener Brunnen
	vorhandene Höhenangaben in Meter ü HN76
	künftig entfallende Darstellung, z.B. Gebäude
	Bemaßung in Metern
	Wendeplatz

## III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

	Vermutliche Lage von Hydranten (z.B. 224) des Zweckverbandes Grevesmühlen; -außerhalb des Plangebietes-
	Vermutliche Lage der Aufnahme- und Sicherungspunkte des Lagenetzes gemäß Festpunktbild des Landkreises Nordwestmecklenburg; -außerhalb des Plangebietes-
	Gewässerrandstreifen, hier 5,00 m (§ 38 WHG)
	Bereiche mit Bodendenkmalen, die dem Denkmalschutz unterliegen, eine Veränderung oder Beseitigung kann nur mit Genehmigung der zuständigen Denkmalschutzbehörde erfolgen.



# VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom ..... Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung in ..... am ..... erfolgt.

Klütz, den .....  
(Siegel) .....  
Bürgermeister

2. Die Stadtvertretung hat am ..... den Vorentwurf der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 35 gebilligt und zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange bestimmt.

Klütz, den .....  
(Siegel) .....  
Bürgermeister

3. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan Nr. 35 ist vom ..... bis zum ..... durch öffentliche Auslegung im Amt Klützer Winkel durchgeführt worden. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung für den Bebauungsplan Nr. 35 ist durch Veröffentlichung in der ..... am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden.

Klütz, den .....  
(Siegel) .....  
Bürgermeister

4. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.

Klütz, den .....  
(Siegel) .....  
Bürgermeister

5. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden gemäß § 4 (1) i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB bzw. § 2 (2) BauGB mit Schreiben vom ..... unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Klütz, den .....  
(Siegel) .....  
Bürgermeister

6. Die Stadtvertretung hat am ..... den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 35 mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Klütz, den .....  
(Siegel) .....  
Bürgermeister

7. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Klütz, den .....  
(Siegel) .....  
Bürgermeister

8. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 35, bestehend aus Teil A - Planzeichnung und Teil B - Text und den Örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie die Begründung haben in der Zeit vom ..... bis zum ..... während der Dienstzeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB im Amt Klützer Winkel öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und mit ausgelegt werden und dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, dass nicht fristgemäß abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können, dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, wenn mit ihm

Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können, durch Veröffentlichung in der ..... am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden.  
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden von der Auslegung unterrichtet.

Klütz, den .....  
(Siegel) .....  
Bürgermeister

9. Der katastermäßige Bestand am ..... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgt, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1: 1000 vorliegt. Regressansprüche können nichtabgeleitet werden.

....., den .....  
(Stempel) .....  
Unterschrift

10. Die Stadtvertretung hat die fristgemäß abgegebenen 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

11. Der Bebauungsplan Nr. 35, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und den Örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, wurde am ..... von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 35 wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom ..... gebilligt.

Klütz, den .....  
(Siegel) .....  
Bürgermeister

12. Die Bebauungsplansatzung bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) werden hiermit am ..... ausgefertigt.

Klütz, den .....  
(Siegel) .....  
Bürgermeister

13. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 35 und der Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie die Stelle, bei der der Plan und die zusammenfassende Erklärung auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Veröffentlichung in ..... am ..... ortsüblich 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 Fälligkeiten und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 KV M-V hingewiesen worden.

Die Satzung ist mit Ablauf des ..... (Tag der Bekanntmachung) in Kraft getreten.

Klütz, den .....  
(Siegel) .....  
Bürgermeister

## **SATZUNG**

ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 35 DER STADT KLÜTZ  
FÜR DEN WESTLICHEN TEIL DER ORTSLAGE GOLDBECK  
GEMÄSS § 10 BauGB I. VERB. MIT § 86 LBauO M-V

Aufgrund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1509) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18. April 2006 (GVObI. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVObI. M-V S. 323) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Klütz vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 35 der Stadt Klütz, für den westlichen Teil der Ortslage Goldbeck, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und der Satzung über Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen erlassen.

# TEIL B – TEXT

## ZUR SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 35 DER STADT KLÜTZ FÜR DEN WESTLICHEN TEIL DER ORTSLAGE GOLDBECK

### I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

##### Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes sind von den nach § 6 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen nur zulässig:

- Nr. 1 Wohngebäude,
- Nr. 2 Geschäfts- und Bürogebäude,
- Nr. 3 Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Nr. 4 sonstige Gewerbebetriebe,
- Nr. 5 Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Nr. 6 Gartenbaubetriebe.

Innerhalb des Plangebietes sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO folgende nach § 6 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen unzulässig:

- Nr. 3 Einzelhandelsbetriebe
- Nr. 7 Tankstellen und
- Nr. 8 Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Innerhalb des Plangebietes sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO folgende nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig:

- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der in § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO bezeichneten Teile des Gebiets.

#### 2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

##### 2.1 Höhe der baulichen Anlagen

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

2.1.2 Der obere Bezugspunkt der Gebäudehöhe ist das Maß zwischen Oberkante Erdgeschossfußboden (Fertigfußboden) und

- bei flachgeneigten Dächern/ Flachdächern dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Maßgebend ist die Dachaußenhautfläche des eingedeckten Daches. Bei Gebäuden mit Attika ist die Gebäudehöhe die Oberkante der Attika,
- bei Steildächern dem obersten Abschluss der Dachhaut (First), also dem Schnittpunkt der Dachaußenhautflächen.

Maßgebend ist das eingedeckte Dach.

- 2.1.3 Als oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe ist das Maß zwischen Oberkante Erdgeschossfußboden (Fertigfußboden) und dem Schnittpunkt der Außenseite der Außenwand mit der Dachhaut bzw. dem oberen Abschluss der Außenwand. Die festgesetzte Traufhöhe gilt nicht für Traufen von Dachaufbauten und -einschnitten sowie für Nebengiebel bei Hauptgebäuden.

## 2.2 Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB)

- 2.2.1 Der Bezugspunkt für die Höhenlage ist baufeldbezogen gemäß Festsetzung in der Planzeichnung - Teil A des Bebauungsplanes zu verwenden (gewachsene Geländeoberfläche).

Der Bezugspunkt ist gleich der mittleren Geländehöhe des überbauten Grundstücksteils.

- 2.2.2 Die konstruktive Sockelhöhe darf maximal 0,50 m über dem festgesetzten Bezugspunkt liegen. Das Maß der konstruktiven Sockelhöhe bezieht sich auf den vertikalen Abstand der Erdgeschossfußbodenoberkante (Fertigfußboden) und dem unteren Bezugspunkt. Die konstruktive Sockelhöhe ist gleich dem Schnittpunkt von Oberkante Erdgeschossfußboden (Fertigfußboden) und aufstrebendem Mauerwerk. Der Erdgeschossfußboden darf maximal 0,30 m unter dem Bezugspunkt liegen.

## 3. **BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**

- 3.1 Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes ist sämtlich die offene Bauweise zulässig.
- 3.2 In dem Mischgebiet sind die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

## 4. **STELLPLÄTZE UND GARAGEN, NEBENANLAGEN (§12 Abs. 1 BauNVO, § 14 Abs. 1 BauNVO)**

Zum Schutz des zum Erhalt festgesetzten Baumbestandes sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Garagen, überdachte Stellplätze und offene Stellplätze im Sinne des § 12 Abs. 1 BauNVO nur außerhalb des Wurzelbereiches (Kronentraufe zuzüglich 1,50 m) der zum Erhalt festgesetzten Bäume zulässig.

## II. **ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE ÄUßERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 86 LBauO M-V)**

### 1. **DÄCHER**

- 1.1 Die Dächer sind mit roter, rotbrauner bzw. anthrazitfarbener Harteindeckung zu decken. Glänzende oder reflektierende Dachdeckungen sind nicht zulässig. Die Zulässigkeit von Solaranlagen bleibt hiervon unberührt. Die Dächer können auch als begrünte Dächer (Grasdächer) oder als Bedachungen aus Metall hergestellt werden. Für Bedachungen aus Metall, z.B. Kupfer oder Zink, gelten die Festsetzungen zur Farbvorgabe nicht; es sind nur beschichtete Bedachungen aus Metall zulässig. Die Anforderungen an eine harte Bedachung sind zu erfüllen. Dächer von Nebenanlagen sind darüber hinaus auch als bituminöse Dächer zulässig.

- 1.2 Zulässig sind symmetrische Satteldächer, Pultdächer und Flachdächer.

- 1.3 Es sind Dächer mit einer maximalen Dachneigung von 48° zulässig.

## 2. AUSSENWÄNDE

### 2.1 Die Fassaden sind zulässig:

- als Verblendmauerwerk (ziegelrot bis braun oder gelb/ lehmfarben),
- als geputzte Außenwandflächen in den Farben Weiß, Hellgrau, Beige, Sandfarben und Ziegelrot,
- oder als Kombination von Verblendmauerwerk mit geputzten Wandflächen in vorgenannten Farben,
- oder als Kombination von geputzten Wandflächen in vorgenannten Farben mit Holzflächen (Holzanteil von maximal 25 % der jeweiligen Fassadefläche),
- oder als Kombination von Verblendmauerwerk mit Holzflächen (Holzanteil von maximal 25 % der jeweiligen Fassadefläche).

2.2 Andere Baustoffe, wie z.B. Metall oder Naturstein sind mit einem Anteil von bis zu 10% je Fassadenseite zulässig.

2.3 Nicht zulässig sind hochglänzende Baustoffe, wie Edelstahl, emaillierte Elemente einschließlich Fliesen, 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. WERBEANLAGEN

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung mit einer maximalen Größe von 1,5 m<sup>2</sup> zulässig. Werbeträger dürfen die Gliederung einer Fassade nicht überschneiden und Fenster bzw. andere wichtige Details nicht verdecken. Sie sind an Hauswänden in der Erdgeschosszone, an Zäunen oder freistehend zulässig. Beleuchtete und leuchtende Werbeanlagen sind unzulässig.

## 4. ABFALLBEHÄLTER

Innerhalb des Geltungsbereiches sind Abfallbehälter auf dem eigenen Grundstück unterzubringen. Die Standorte der Abfallbehälter sind zu verkleiden oder gärtnerisch einzubinden.

## 5. BUßGELDVORSCHRIFT

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen verstößt, handelt ordnungswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V und kann mit Bußgeld geahndet werden.

## III. FESTSETZUNGEN FÜR GRÜNORDNERISCHE MAßNAHMEN UND AUSGLEICHMAßNAHMEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 1a BauGB)

### 1. FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ; ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON BODEN; NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Innerhalb des Bebauungsplanes sind auf dem Flurstück 88 sowie Teilflächen des Flurstückes 90 und 91/1 der Flur 1 der Gemarkung Goldbeck Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Auf diesen Flächen ist eine extensive Wiese herzustellen und dauerhaft zu sichern. Vorhandene Grünlandflächen sind über eine extensive Grünlandnutzung

in eine extensive Wiese umzuwandeln. Für die Ansaat neuer Wiesenflächen ist eine kräuterreiche, standorttypische Wiesenmischung mit 70 % Gräseranteil und 30 % Kräuteranteil zu verwenden. Die Wiese ist extensiv zu bewirtschaften und zweimal jährlich (1. Mahd nach dem 30. Juni, 2. Mahd nach dem 30. September) zu mähen und das Mähgut abzutransportieren. Eine Düngung der Flächen und der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sind nicht zulässig.

Weiterhin sind innerhalb der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft auf dem Flurstück 88 der Flur 1 der Gemarkung Goldbeck im nördlichen Bereich angrenzenden zu dem Gewässerbiotop drei Lesesteinhaufen anzulegen. Die Lesesteinhaufen bestehen jeweils aus etwa 4 m<sup>3</sup> Lesesteinen. Es sind verschieden große Steine zu verwenden. Diese sind mit etwa 1 m<sup>3</sup> unbelastetem Holz zu durchmischen. Die Lesesteinhaufen sind mit Sand zu überdecken.

Für den Ausgleich des durch den Bebauungsplan entstandenen Eingriffs werden auf 3.815 m<sup>2</sup> der Ausgleichsfläche, auf dem Flurstück 88 der Flur 1 der Gemarkung Goldbeck, eine extensive Wiese hergestellt und drei Lesesteinhaufen angelegt.

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

Die mit Erhaltungsgeboten festgesetzten Einzelbäume sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB dauerhaft zu erhalten sowie zu pflegen. Gehölzausfälle sind artengleich nach zu pflanzen.

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

## **IV. HINWEISE/ NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

### **1. BAU- UND KULTURDENKMALE/ BODENDENKMALE**

Denkmale sind gemäß § 2 (1) DSchG M-V Sachen, Mehrheiten von Sachen und Teile von Sachen, an deren Erhaltung und Nutzung ein öffentliches Interesse besteht, wenn die Sachen bedeutend für die Geschichte des Menschen, für Städte und Siedlungen oder für die Entwicklung der Arbeits- und Wirtschaftsbedingungen sind und für die Erhaltung und Nutzung künstlerische, wissenschaftliche, geschichtliche, volkskundliche oder städtebauliche Gründe vorliegen (§ 2 Abs. 1 DSchG M-V). Gemäß § 1 Abs. 3 sind daher bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu berücksichtigen.

Im Plangebiet sind Bodendenkmale bekannt, die durch die Maßnahme berührt werden. Die Bodendenkmale sind gemäß § 9 Abs. 6 BauGB in den Bebauungsplan zu übernehmen (Denkmäler nach Landesrecht). Dabei ist insbesondere die flächige Ausdehnung der Bodendenkmale in der Planzeichnung darzustellen. Die durch das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege zur Verfügung gestellte Darstellung der Lage und der flächigen Ausdehnung des Bodendenkmals wird übernommen. Die Farbe Blau (bzw. das Planzeichen BD2) kennzeichnet Bodendenkmale, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahme anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen. (§6 Abs. 5 DSchG M-V). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten

zu unterrichten. Die zu erteilenden Genehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden.

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. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

Eine Beratung zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen ist bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde bzw. beim Landesamt für Kultur- und Denkmalpflege, Domhof 4/5, 19055, Schwerin, zu erhalten.

In direkter Umgebung des Plangebietes befindet sich das Baudenkmal des alten Gutshauses. Bei der Gestaltung im Plangebiet sind die Belange des Denkmalschutzes zu berücksichtigen.

Wenn während der Erdarbeiten unvermutet archäologische Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz M-V die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige bei der unteren Denkmalschutzbehörde, doch kann die Frist für eine fachgerechte Untersuchung im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden.

## **2. ALTLASTEN/ ALTLASTENVERDACHTSFLÄCHEN**

Im Plangebiet sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine schädlichen Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz bekannt. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass eine Gewähr für die Freiheit des Plangebietes von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten jedoch nicht übernommen werden kann.

## **3. VERHALTENSWEISE BEI UNNATÜRLICHEN VERFÄRBUNGEN bzw. GERÜCHEN DES BODENS**

Sollten während der Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist die Landrätin als zuständige Behörde zu informieren. Grundstückbesitzer sind als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs oder Bauabfalls verpflichtet. Sie unterliegen damit gleichzeitig der Anzeigepflicht.

## **4. BODENSCHUTZ**

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

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 dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, unverzüglich der Landrätin des



Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständiger Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich auch für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen.

Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind mit der zuständigen Behörde, Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg, gemäß § 13 BBodSchG die notwendigen Maßnahmen abzustimmen (Sanierungsuntersuchung, Sanierungsplanung, Sanierung bzw. Sicherung). Bei der Erfüllung dieser Pflichten ist die planungsrechtlich zulässige Nutzung der Grundstücke und das sich daraus ergebende Schutzbedürfnis zu beachten, soweit dieses mit den Bodenfunktionen nach § 2 Abs. 2 BBodSchG zu vereinbaren ist. Für jede Maßnahme, die auf den Boden einwirkt, hat der Verursacher die entsprechende Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodenveränderungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderungen des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen könnten, nicht hervorgerufen werden. Bodeneinwirkungen sind zu vermeiden bzw. zu vermindern, soweit das im Rahmen der Baumaßnahmen verhältnismäßig ist. Bei der Sicherung von schädlichen Bodenveränderungen ist zu gewährleisten, dass durch die verbleibenden Schadstoffe keine Gefahr oder erhebliche, nachteilige Belastung für den Einzelnen oder die Allgemeinheit entstehen. Im Falle einer Sanierung muss der Verursacher dafür sorgen, dass die Vorbelastungen des Bodens bzw. die Altlasten so weit entfernt werden, dass die für den jeweiligen Standort zulässigen Nutzungsmöglichkeiten wieder hergestellt werden. Diese Hinweise werden allgemeingültig dargestellt, da bisher für den Standort keine Altlasten bekannt sind. Es handelt sich lediglich um einen vorsorglichen Hinweis.

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 dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, unverzüglich der Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständiger Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich auch für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen.

## **5. MUNITIONSFUNDE**

Nach bisherigen Erfahrungen ist es in Mecklenburg-Vorpommern nicht auszuschließen, dass Munitionsfunde 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.

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

## **6. GEWÄSSERRANDSTREIFEN**

Gemäß § 38 Wasserhaushaltsgesetz ist bei oberirdischen Gewässern zur Einhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktion, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Verminderung von Stoffeinträgen ein Gewäs-

serrandstreifen von mindestens 5,00 m ab der Böschungsoberkante im Außenbereich einzuhalten.

## **7. ZEITRAUM FÜR DIE REALISIERUNG VON BEGRÜNUNGS-, AUSGLEICHS- UND ERSATZMASSNAHMEN**

Die Pflanzmaßnahmen (Begrünungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen) innerhalb und außerhalb des Planbereiches sind im Rahmen der Erschließung durchzuführen und innerhalb der Pflanzperiode nach Fertigstellung der Erschließungsanlagen abnahmefähig abzuschließen.

## **8. ENTWICKLUNGSPFLEGE**

Für alle Pflanzungen, die als Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes erfolgen, ist eine 3-jährige Entwicklungspflege vorzusehen.

## **9. ARTENSCHUTZRECHTLICHE BELANGE**

Die Beseitigung von Gehölzen gemäß § 39 (5) Satz 2 des Bundesnaturschutzgesetzes darf nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum letzten Tag im Februar durchgeführt werden. Ausnahmen sind zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb der gehölzfreien Flächen keine Brutvögel brüten oder Amphibien vorhanden sind und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.

## **10. GEWÄSSERSCHUTZ**

Mit den Bauarbeiten sind auf dem Grundstück eventuelle vorhandene Drainageleitungen und sonstige Vorflutleitungen in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten bzw. wiederherzustellen/ umzuverlegen. Jeglicher Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hat auf der Grundlage des § 62 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und § 20 Landeswassergesetz M-V (LWaG M-V) so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu besorgen ist. Werden bei der Durchsetzung der Planung Erdaufschlüsse (auch Flächenkollektoren oder Erdwärmesonden für Wärmepumpen) notwendig, mit denen unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung oder die Beschaffenheit des Grundwassers eingewirkt wird, sind diese gemäß § 49 Abs. 1 WHG einen Monat vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Dies trifft ebenso für eventuell notwendige Grundwasserabsenkungen zu.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wurde mitgeteilt, dass im Bereich des Plangebietes unterirdische Auffangbehälter und/ oder Rohrleitungen der ehemaligen landwirtschaftlichen Nutzungen vorhanden sein können. Es wurde die Empfehlung gegeben diese vollständig zurückzubauen. Nach derzeitigem Stand und nach Rücksprache wird davon ausgegangen, dass keine Altanlagen vorhanden sind, da diese, sofern sie vorhanden waren, beräumt wurden.

## **11. FESTPUNKTE DES GEODÄTISCHEN FESTPUNKTNETZES**

Ob sich im Plangebiet keine Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes M-V befinden, wird während des Aufstellungsverfahrens dieses Bebauungsplanes ermittelt.

Es befinden sich keine Festpunkte des geodätischen Grundlagennetzes im Planungsbereich.

## **12. AUFNAHME- UND SICHERUNGSPUNKTE DES LAGENETZES**

Im Planbereich befinden sich diverse Aufnahme- und Sicherungspunkte des Lagenetzes. Auf den Erhalt der Lagenetzpunkte ist zu achten. Falls die Punkte von Baumaßnahmen berührt werden, sind sie durch geeignete Maßnahmen zu sichern. Mit den Grenzpunkten der Flurstücksgrenzen muss gleichermaßen verfahren werden. Bei Beschädigung oder Verlust der Punkte ist der Verursacher verpflichtet, sie auf eigene Kosten durch einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur oder durch das Kataster- und Vermessungsamt wieder herstellen zu lassen.

## **13. BELANGE DER BUNDESWEHR**

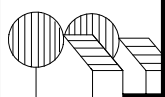
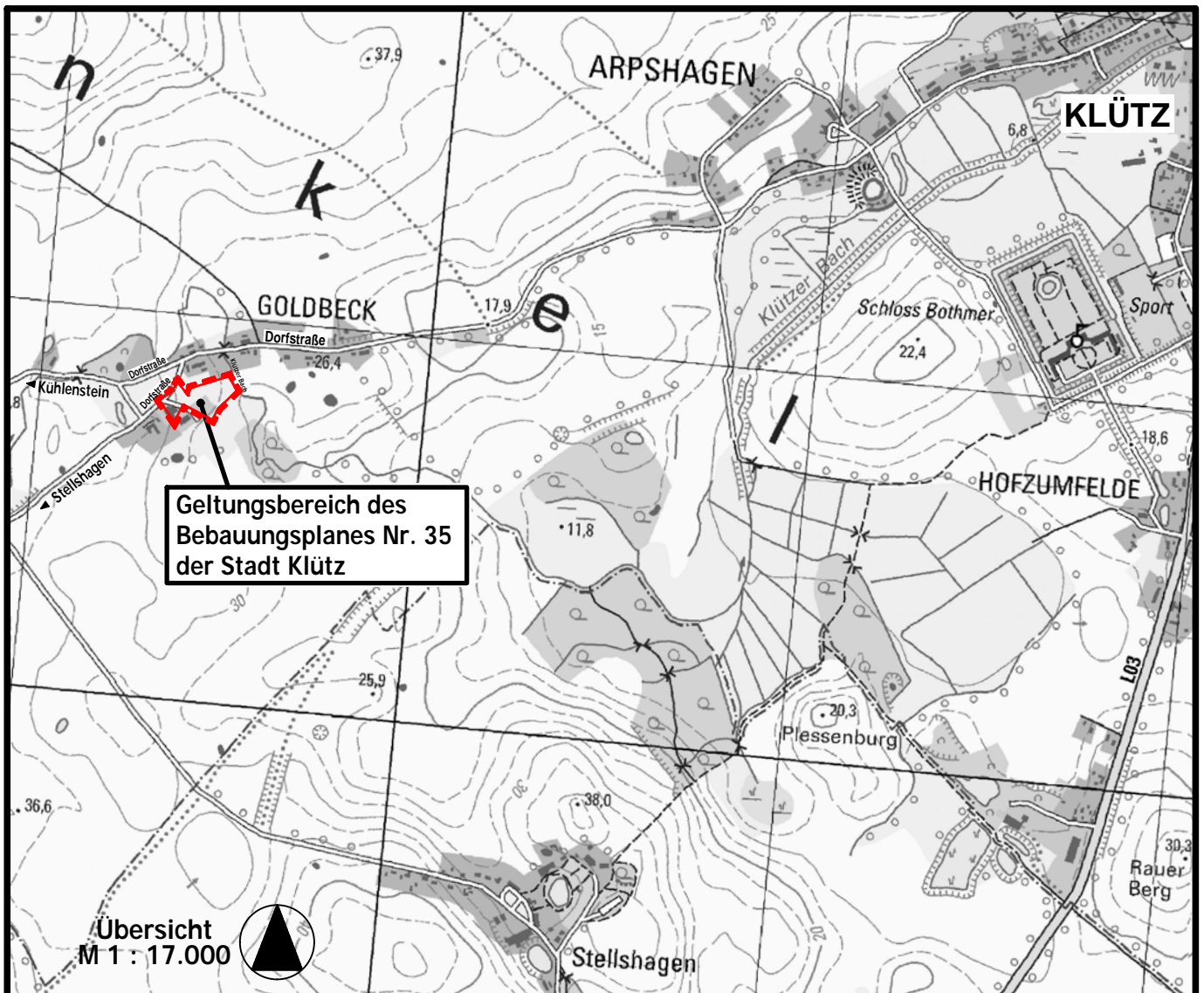
Die Bauhöhen sind mit 9,50 m vorgesehen. Damit ist den Belangen der Bundeswehr im Beteiligungsverfahren Rechnung getragen worden. Vorsorglich erfolgt der Hinweis, dass bei einer Änderung der Bauhöhe von über 30,00 m über Grund das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr erneut zu beteiligen ist.

## **14. HINWEISE ZU VERSORGUNGSLEITUNGEN**

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

# BEGRÜNDUNG

## ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 35 DER STADT KLÜTZ FÜR DEN WESTLICHEN TEIL DER ORTSLAGE GOLDBECK



Planungsbüro Mahnel

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

Planungsstand:

**BESCHLUSSVORLAGE  
ENTWURF**

# B E G R Ü N D U N G

## zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 35 der Stadt Klütz für den westlichen Teil der Ortslage Goldbeck

INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
<b>Teil 1</b>	<b>5</b>
<b>Städtebaulicher Teil</b>	
<b>1. Bedeutung und langfristiges Planungskonzept der Stadt Klütz für den Ortsteil Goldbeck</b>	<b>5</b>
1.1 Zur Bedeutung der Stadt Klütz	5
1.2 Städtebauliches Konzept für den Ortsteil Goldbeck	5
<b>2. Allgemeines</b>	<b>5</b>
2.1 Abgrenzung des Plangeltungsbereiches	5
2.2 Kartengrundlage	6
2.3 Bestandteile des Bebauungsplanes	6
2.4 Rechtsgrundlagen	6
<b>3. Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes</b>	<b>7</b>
<b>4. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen</b>	<b>8</b>
4.1 Landesraumentwicklungsprogramm	8
4.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm	8
4.3 Gutachtliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern	9
4.4 Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg	10
4.5 Flächennutzungsplan	11
4.6 Schutzgebiete und -objekte	11
<b>5. Städtebauliche Bestandsaufnahme</b>	<b>12</b>
5.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation	12
5.2 Naturräumlicher Bestand	12
<b>6. Planungsziele</b>	<b>13</b>
6.1 Planungsziele	13
6.2 Städtebauliches Konzept	13
6.3 Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzfläche	13
<b>7. Inhalt des Bebauungsplanes</b>	<b>13</b>
7.1 Art der baulichen Nutzung	13
7.2 Maß der baulichen Nutzung	14
7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	15
7.4 Stellplätze und Garagen, Nebenanlagen (§ 12 Abs. 1 BauNVO, § 14 Abs. 1 BauNVO)	16

<b>8.</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen</b>	<b>16</b>
8.1	Dächer	16
8.2	Außenwände	16
8.3	Werbeanlagen	17
8.4	Abfallbehälter	17
8.5	Bußgeldvorschrift	17
<b>9.</b>	<b>Festsetzungen für Grünordnerische Maßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen</b>	<b>18</b>
9.1	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	18
9.2	Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	18
<b>10.</b>	<b>Immissions- und Klimaschutz</b>	<b>19</b>
<b>11.</b>	<b>Verkehrliche Erschließung</b>	<b>19</b>
<b>12.</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>20</b>
12.1	Wasserversorgung	20
12.2	Abwasserentsorgung	20
12.3	Oberflächenwasserbeseitigung	21
12.4	Brandschutz/ Löschwasser	22
12.5	Energieversorgung	23
12.6	Gasversorgung	23
12.7	Telekommunikation	23
12.8	Abfallentsorgung	23
<b>13.</b>	<b>Flächenbilanz</b>	<b>24</b>
13.1	Flächenbilanz	24
<b>14.</b>	<b>Auswirkungen der Planung</b>	<b>24</b>
<b>15.</b>	<b>Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise</b>	<b>25</b>
15.1	Bau- und Kulturdenkmale/ Bodendenkmale	25
15.2	Altlasten/ Altlastenverdachtsflächen	26
15.3	Verhaltensweise bei unnatürlichen Verfärbungen bzw. Gerüchen des Bodens	26
15.4	Bodenschutz	26
15.5	Munitionsfunde	27
15.6	Gewässerrandstreifen	27
15.7	Zeitraum für die Realisierung von Begrünungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	27
15.8	Entwicklungspflege	27
15.9	Artenschutzrechtliche Belange	28
15.10	Gewässerschutz	28
15.11	Festpunkte des geodätischen Festpunktnetzes	28
15.12	Aufnahme- und Sicherungspunkte des Lagenetzes	28

15.13	Belange der Bundeswehr	28
15.14	Hinweise zu Versorgungsleitungen	29

---

<b>TEIL 2</b>	<b>Prüfung der Umweltbelange - Umweltbericht</b>	<b>30</b>
---------------	--	-----------

---

<b>1.</b>	<b>Anlass und Aufgabenstellung</b>	<b>30</b>
<b>2.</b>	<b>Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden</b>	<b>30</b>
<b>3.</b>	<b>Umweltziele der vorliegenden Fachgesetze und Fachpläne</b>	<b>30</b>
<b>4.</b>	<b>Schutzgebiete und Schutzobjekte</b>	<b>31</b>
<b>5.</b>	<b>Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen</b>	<b>34</b>
5.1	Abgrenzung des Untersuchungsrahmens und Bewertungsmethodik	34
5.1.1	Bewertungsmethodik	34
5.1.2	Vorbelastungen	35
5.2	Beschreibung und Bewertung der zu berücksichtigenden Umweltbelange	36
5.3	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	42
5.3.1	Aufgabenstellung und Gesetzliche Grundlagen	42
5.3.2	Kurzdarstellung der relevanten Verbote	42
5.3.3	Relevanzprüfung	43
5.3.4	Auswirkungen und Maßnahmen des Vorhabens	44
5.3.5	Zusammenfassung Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	45
5.4	Eingriffs-/ Ausgleichsermittlung	45
5.4.1	Gesetzliche Grundlagen	45
5.4.2	Bestandsbeschreibung und Bilanzierungsgrundlagen	46
5.4.3	Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung	52
5.4.4	Gesamtbilanzierung	55
5.5	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich des Eingriffs auf die Umwelt	56
5.6	Zusammenfassung der Auswirkungen der Maßnahmen	58
<b>6.</b>	<b>Prognose bei Nichtdurchführung der Planung</b>	<b>58</b>
<b>7.</b>	<b>Prognose anderer Planungsmöglichkeiten</b>	<b>58</b>
<b>8.</b>	<b>Zusätzliche Angaben</b>	<b>59</b>
8.1	Hinweise auf Kenntnislücken	59
8.2	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen	59
<b>9.</b>	<b>Zusammenfassung</b>	<b>59</b>

---

<b>TEIL 3</b>	<b>Ausfertigung</b>	<b>61</b>
---------------	---------------------	-----------

---

<b>1.</b>	<b>Beschluss über die Begründung</b>	<b>61</b>
<b>2.</b>	<b>Arbeitsvermerke</b>	<b>61</b>





## **Teil 1 Städtebaulicher Teil**

---

### **1. Bedeutung und langfristiges Planungskonzept der Stadt Klütz für den Ortsteil Goldbeck**

#### **1.1 Zur Bedeutung der Stadt Klütz**

Die Stadt Klütz gehört zum Landkreis Nordwestmecklenburg. Sie befindet sich im nördlichen Teil des Landkreises, etwa 12 km von der Kreisstadt Grevesmühlen und ca. 3 km von der Ostseeküste entfernt. Das Gebiet der Stadt Klütz umfasst eine Fläche von 44,12 km<sup>2</sup>. Die Stadt besteht aus den Ortsteilen Klütz, Christinenfeld, Goldbeck, Grundshagen, Hofzumfelde, Oberhof, Steinbeck, Wohlenberg, Arpshagen, Niederklütz, Kühlenstein und Tarnewitzerhagen.

Das Gebiet der Stadt Klütz grenzt

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

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

#### **1.2 Städtebauliches Konzept für den Ortsteil Goldbeck**

Die Flächen entlang der Dorfstraße des Ortsteiles Goldbeck sollen sich entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickeln. Im Flächennutzungsplan sind hier Wohnbauflächen und Grünflächen dargestellt. Die südwestlichen Flächen des Ortsteiles sollen in die Entwicklung der gesamten Ortslage einbezogen werden. Die Stadt Klütz stellt für diesen Bereich die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Klütz auf. Für diesen Bereich ist eine Wohnnutzung sowie eine Mischnutzung aus Wohnen und das Wohnen nicht störende Gewerbe vorgesehen.

### **2. Allgemeines**

#### **2.1 Abgrenzung des Plangeltungsbereiches**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 35 wird wie folgt begrenzt:

- im Nordwesten und Norden durch Grünflächen an der Dorfstraße und durch das Grundstück Dorfstraße Nr. 18,
- im Osten und Südosten durch den Klützer Bach und Grünland,
- im Süden durch Grünland,
- im Südwesten durch das Grundstück des alten Gutshauses.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 88, 91/1 und 96 (211, neue Flurstücksnummer gemäß Umlegungsverfahren) der Flur 1 Gemarkung Goldbeck sowie Teilflächen des Flurstückes 90 der Flur 1 Gemarkung Goldbeck.

Der Geltungsbereich ist in der Abbildung 1 auf einem Luftbild dargestellt.



**Abb. 1:** Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 35 im städtebaulichen Zusammenhang (Quelle: veränderte Darstellung nach: <http://www.gaia-mv.de/gaia/gaia.php>)

## 2.2 Kartengrundlage

Als Kartengrundlage für die Planzeichnung dient eine ALK mit Datum vom 23.12.2013 und Lagebezug ETRS 89, die vom Zweckverband Grevesmühlen zur Verfügung gestellt wurde.

## 2.3 Bestandteile des Bebauungsplanes

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 35 der Stadt Klütz für den westlichen Teil der Ortslage Goldbeck besteht aus:

- Teil A - Planzeichnung des Bebauungsplanes im Maßstab 1:000 mit der Zeichenerklärung und
- Teil B - Textliche Festsetzung zum Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie
- der Verfahrensübersicht.

Dem Bebauungsplan wird diese Begründung, in der Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Planes dargelegt werden, beigelegt. Bestandteil der Begründung wird der Umweltbericht mit integrierter Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung.

## 2.4 Rechtsgrundlagen

Der Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 35 der Stadt Klütz für den westlichen Teil der Ortslage Goldbeck liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990

(BGBl. I 1990 S. 132), zuletzt geändert am 11. Juni 2013 durch Artikel 2 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts (BGBl. I Nr. 29 vom 20.06.2013 S. 1548),

- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 1990) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I Nr. 3 vom 22.01.1991 S. 58), zuletzt geändert am 22. Juli 2011 durch Artikel 2 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes in den Städten und Gemeinden (BGBl. I Nr. 39 vom 22. Juli 2011 S. 1509),
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S.344) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2015 (GVOBl. M-V S. 590),
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes über die Kommunalverfassung und zur Änderung weiterer kommunalrechtlicher Vorschriften vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777),
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz WHG) in der Neufassung des Artikels 1 des Gesetzes zur Neuregelung des Wasserrechts vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585); zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15. November 2014 (BGBl. I S.1724),
- Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) vom 30. November 1992, GVOBl. M-V S. 669, zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 17. Dezember 2015 (GVOBl. M-V S. 583),
- NatSchAG M-V - Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 15. Januar 2015 (GVOBl. M-V S. 30, 36).

### **3. Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes**

Die Stadt Klütz hat sich aufgrund eines Baubehrens mit der planungsrechtlichen Vorbereitung von Flächen im Südwesten der Ortslage Goldbeck beschäftigt. Die Stadt Klütz beabsichtigt, für diesen Bereich einen Bebauungsplan aufzustellen.

Die innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 35 vorhandene Bebauung ist aufgrund des geringen Umfangs nicht geeignet, Ortsteileigenschaften i.S.d. § 34 BauGB zu begründen. Die Aufstellung einer Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB ist ausgeschlossen, da von der vorhandenen Bebauung keine ausreichende Prägung auf die zu beurteilenden Flächen ausgeht. Da die Flächen des Bebauungsplanes Nr. 35 im Flächennutzungsplan als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt sind, entfällt die Möglichkeit der Aufstellung einer Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB. Bei den Flächen im Plangeltungsbereich handelt es sich für die Baugebiete um Flächen, die wieder nutzbar gemacht werden; das Verfahren der Innenentwicklung ist nicht anwendbar. Es wird kein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt, da mit dem Bebauungsplan sowohl Vorhaben, für die es bereits konkrete Zielsetzungen gibt als auch Vorhaben, die im Sinne einer Angebotsplanung zu betrachten sind, innerhalb des Geltungsbereiches vorhanden sind. Hier handelt es sich zumeist um Gebäude und Anlagen, die aus dem baulichen Bestand heraus entwickelt werden.

Der Bebauungsplan Nr. 35 wird im „Regelverfahren“ aufgestellt (zweistufiges Aufstellungsverfahren).

Es handelt sich gemäß § 30 Abs. 3 BauGB i.V.m § 30 Abs. 1 BauGB um einen einfachen Bebauungsplan. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich nach § 35 BauGB und es besteht die Notwendigkeit des Baugenehmigungsverfahrens.

## 4. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen

### 4.1 Landesraumentwicklungsprogramm

Nach dem Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommerns vom 30. Mai 2005 gelten für die Stadt Klütz und speziell für den Ortsteil Goldbeck folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung:

- Die Stadt Klütz wird dem Mittelbereich Grevesmühlen im Oberbereich Schwerin zugeordnet.
- Der Ortsteil Goldbeck befindet sich in einem Vorbehaltsgebiet Tourismus und zählt zu einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft.
- Teile der Stadt Klütz sowie der Ortslage Goldbeck befinden sich innerhalb eines Vorbehaltsgebietes Trinkwasser.

### 4.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm

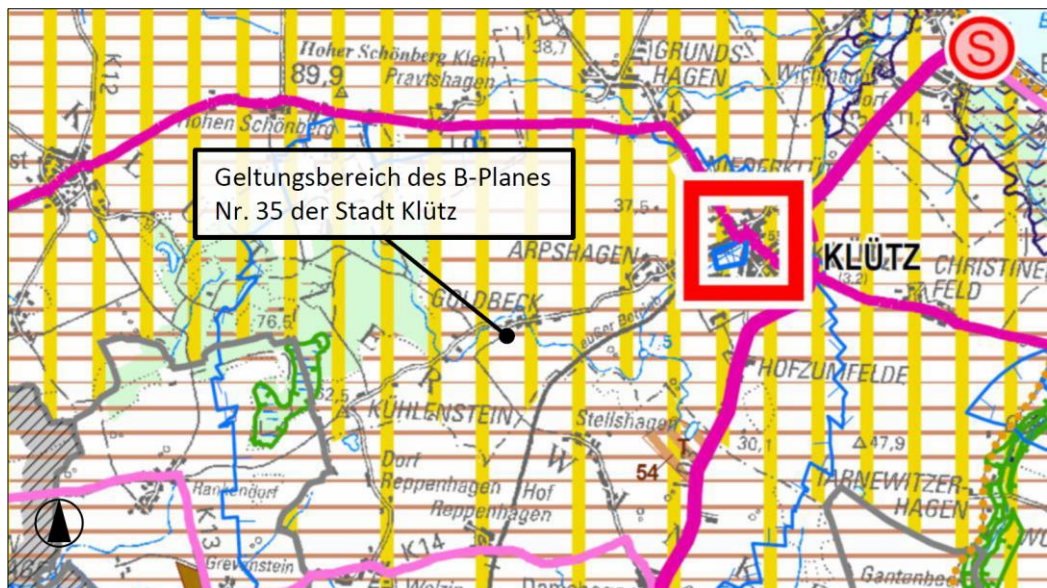


Abb. 2: Auszug aus dem RREP W-M für den Bereich der Ortslage Goldbeck

Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg vom 31. August 2011 werden die Zielstellungen der übergeordneten Landesplanung untersetzt und weiter präzisiert. Für die Stadt Klütz und speziell für die Ortslage Goldbeck sind folgende Ziele dargestellt:

- Die Stadt Klütz ist dem Nahbereich Klütz im Mittelbereich Grevesmühlen zugeordnet.
- Die Stadt Klütz wird als Grundzentrum festgelegt. Gemäß 3.2.2 (2) des RREP W-M sollen Grundzentren als Standorte für die Versorgung der Bevölkerung ihres Nahbereiches mit Gütern und Dienstleistungen des qualifi-

zierten wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Grundbedarfes gesichert und weiterentwickelt werden. Unter Nutzung der räumlichen Nähe und der bereits vorhandenen funktionalen Verflechtungen soll entsprechend 3.2.2. (5) des RREP WM die interkommunale Zusammenarbeit zwischen der Stadt Klütz und der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen gefestigt und weiter vertieft werden.

- Das Gebiet der Stadt Klütz liegt im Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft. „In den Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft (Landwirtschaftsräume) soll dem Erhalt und der Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und -stätten, auch in den vor- und nachgelagerten Bereichen, ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies soll bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben besonders berücksichtigt werden“ (nachrichtlich aus 3.1.4 (1) LEP).
- Das Gebiet der Stadt Klütz liegt im Tourismusschwerpunktraum. In den Tourismusschwerpunkträumen soll gemäß 3.1.3 (2) der Tourismus in besonderem Maße als Wirtschaftsfaktor entwickelt werden. Die touristischen Angebote sollen, abgestimmt auf die touristische Infrastruktur, gesichert, bedarfsgerecht erweitert und qualitativ verbessert werden.

Die Stadt Klütz sieht die Planung in Übereinstimmung mit den Zielvorgaben der Raumordnung und Landesplanung. Eine Nachnutzung von Flächen erfolgt mit einer Neuordnung zur Ergänzung des Ortes.

#### **4.3 Gutachtliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern**

In den Plankarten des Landschaftsprogrammes Mecklenburg-Vorpommern werden folgende Aussagen für den Ortsteil Goldbeck und den Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 35 getroffen:

- Die Landflächen und Binnengewässer des östlichen Bereiches der Ortslage werden mit einer mittleren bis sehr hohen Bewertungsstufe beurteilt.
- Hinsichtlich des Bodenpotenziales sind Lehme/Tieflehme mit einer mittleren bis hohen Bewertung und Tone mit einer mittleren bis hohen Bewertung dargestellt.
- Die Grundwasserneubildung hat im Bereich der Ortslage Goldbeck eine mittlere Bedeutung (Durchschnitt: 10-15% Versickerung des Niederschlages). Das nutzbare Grundwasserdargebot besitzt eine sehr hohe Bedeutung mit mehr als 10.000 m<sup>3</sup>/d. Durch Goldbeck fließt der Klützer Bach, dessen Strukturgüte im Bereich der Ortslage mit Klasse 4 (deutlich beeinträchtigt) bis Klasse 5 (merklich geschädigt) bewertet wird. Der Gewässerlauf des Klützer Baches grenzt im Osten an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 35 Stadt Klütz.
- Die Ortslage Goldbeck befindet sich in einem Raum mit vorrangiger Bedeutung ökologischer Funktionen; Erschließung für Erholungszwecke auf ausgewiesenen Wegen; Teilgebiete ohne menschliche Störeinwirkung. Der Bereich ist gut durch Wanderwege erschlossen.
- Der terrestrische Naturraum wird durch die Grundmoräne charakterisiert.

Auswirkungen für die Planung ergeben sich durch die bekannt gegebenen Grundlagen und Daten nicht.

#### 4.4 Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg

Aus dem Gutachterlichen Landschaftsrahmenplan (Erste Fortschreibung, September 2008) ergibt sich für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 35 der Stadt Klütz:

- Naturnahe Wälder (nordwestlich (Lenorenwald) und südwestlich von Goldbeck gelegen)
- Naturnahe Fließgewässerabschnitte (Abschnitte des Klützer Baches nordwestlich und südlich von Goldbeck)
- Bedeutende Fließgewässer (Einzugsgebiet > 10 km<sup>2</sup>) mit einer vom natürlichen Referenzzustand gering bis mäßig abweichenden Strukturgüte (Abschnitt des Klützer Baches im Ortsteil Goldbeck)
- Bedeutende Fließgewässer (Einzugsgebiet > 10 km<sup>2</sup>) mit einer vom natürlichen Referenzzustand stark abweichenden Strukturgüte (Abschnitt des Klützer Baches im Norden bis Westen des Ortsteiles Goldbeck)
- Biotopverbundsystem
- Biotopverbund im weiteren Sinne (entlang des Klützer Bachlaufes):
  - Europäischer Biotopverbund
    - Gemeldete FFH-Gebiete
    - Europäische Vogelschutzgebiete
    - Verbindliche Landschaftselemente nach Artikel 10 der FFH-Richtlinie
  - Ergänzender landesweiter Biotopverbund
    - Vorgabe Gutachterliches Landschaftsprogramm
  - Ergänzender regionaler Biotopverbund
    - Ergänzung durch Gutachterlichen Landschaftsrahmenplan
- Biotopverbund im engeren Sinne entsprechend § 3 BNatSchG (Lenorenwald)
- Erhaltende Bewirtschaftung überwiegend naturnaher Wälder mit hoher naturschutzfachlicher Wertigkeit (Lenorenwald nordwestlich von Goldbeck)
- Regeneration gestörter Naturhaushaltsfunktionen naturferner Fließgewässerabschnitte (Abschnitt des Klützer Baches im Norden bis Westen des Ortsteiles Goldbeck)
- Gewässerschonende Nutzung von Fließgewässerabschnitten (Abschnitt des Klützer Baches im Ortsteil Goldbeck)
- Ungestörte Naturentwicklung naturnaher Röhrichtbestände, Torfstiche, Verlandungsbereiche und Moore (Abschnitte des Klützer Baches nordwestlich und südlich von Goldbeck)
- Biotopverbundsystem
- Bereiche mit besonderer Bedeutung für die Sicherung ökologischer Funktionen (Abschnitt des Klützer Baches im Norden bis Westen des Ortsteiles Goldbeck sowie im Ortsteil Goldbeck)
- Bereiche mit herausragender Bedeutung für die Sicherung ökologischer Funktionen westlich daran anschließend (nordwestlich (Lenorenwald) und Abschnitt des Klützer Baches und südlich (Abschnitt des Klützer Baches) von Goldbeck)
- Bereiche mit besonderer Bedeutung zur Sicherung der Freiraumstruktur: hohe Funktionsbewertung (nördlich von Goldbeck)
- Schutz von Gewässern vor stofflichen Belastungen: bedeutende Fließgewässer (Einzugsgebiet > 10 km<sup>2</sup>) (Klützer Bach)

- Erhöhte Bewirtschaftungsanforderungen in Natura 2000-Gebieten: gemeldete FFH-Gebiete (Lenorenwald)
- Geringe Bodenerosion

Erhebliche, nachteilige Auswirkungen des Bebauungsplanes Nr. 35 auf Natur und Landschaft sind nicht begründet. Eine genaue Auseinandersetzung mit Belangen des Naturschutzes erfolgt im Umweltbericht.

Die Stadt Klütz sieht die Planung in Übereinstimmung mit den Zielvorgaben.

#### **4.5 Flächennutzungsplan**

Die Flächen des Bebauungsplanes Nr. 35 sind im Flächennutzungsplan der Stadt Klütz als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Der Bebauungsplan Nr. 35 setzt ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO fest. Der Flächennutzungsplan wird entsprechend geändert. Die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Klütz i. Z. m. dem Bebauungsplan Nr. 35 der Stadt Klütz für den westlichen Teil der Ortslage Goldbeck wird im Parallelverfahren aufgestellt. Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung ist größer als der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 35. Neben den Flächen des Bebauungsplanes Nr. 35 werden in der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes weitere Flächen im Westen der Ortslage Goldbeck erfasst. Die Stadt beabsichtigt damit, den gesamten westlichen Teil der Ortslage in die Entwicklung des bereits bebauten Ortsteiles einzubinden. Die Flächen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 35 und des Gutshauses werden in der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes als Gemischte Bauflächen und die straßenbegleitenden Flächen als Wohnbauflächen dargestellt.

#### **4.6 Schutzgebiete und -objekte**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 35 befindet sich vollständig innerhalb des Wasserschutzgebietes IIIB. Aufgrund der besseren Lesbarkeit wird das Wasserschutzgebiet in der Abbildung 3 nicht dargestellt.

Das nächste internationale Schutzgebiet ist das FFH-Gebiet „Lenorenwald“ (DE 2032-301) ca. 700 m westlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 35 der Stadt Klütz. Das nächste nationale Schutzgebiet ist das Landschaftsschutzgebiet „Lenorenwald“ ca. 350 m westlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 35.

Auswirkungen auf die in der Nähe vorhandenen Schutzgebiete sind aufgrund der Entfernung zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 35 nicht zu erwarten.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 35 der Stadt Klütz befinden sich gemäß Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie keine geschützten Biotope. Angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 35 der Stadt Klütz befinden sich nördlich und östlich gelegen zwei geschützte Gewässerbiotope gemäß Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie. Auswirkungen durch Maßnahmen, die zu einer Zerstörung Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstiges erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen führen können, sind nicht zu erwarten, da angrenzend eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt ist und diese als extensive Wiese zu bewirtschaften ist.



Abbildung 3: Schutzgebiete und -objekte im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 35 (Quelle: veränderte Darstellung nach: <https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php>)

## 5. Städtebauliche Bestandsaufnahme

### 5.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 35 befindet sich südlich der bebauten Ortslage Goldbeck. Südwestlich an den Bebauungsplan Nr. 35 grenzt das ehemalige Gutshaus. Nordwestlich wird der Bebauungsplan Nr. 35 von der Dorfstraße begrenzt. Südlich und südöstlich befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen. Auf der Flurstücksgrenze der Flurstücke 98 (210, neue Flurstücksnummer gemäß Umlegungsverfahren) und 91/2 (211, neue Flurstücksnummer gemäß Umlegungsverfahren) sind die baulichen Reste eines ehemaligen Stallgebäudes vorhanden. Unmittelbar nordöstlich an das ehemalige Stallgebäude grenzt das ehemalige Sozialgebäude der LPG an. Östlich davon befindet sich ein leerstehendes Stallgebäude.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 35 befindet sich nicht innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplanes oder einer städtebaulichen Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 BauGB. Weiterhin liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 35 nicht innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles. Die Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich somit nach § 35 BauGB. Zur Umsetzung des Planungszieles ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Voraussetzungen zur Aufstellung einer städtebaulichen Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 liegen nicht vor.

### 5.2 Naturräumlicher Bestand

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 35 ist bereits Bebauung vorhanden. Die nicht bebauten Bereiche sind durch artenarmes Frischgrünland (GMA) geprägt. Diese Flächen werden derzeit als Garten und Weideflächen genutzt. In unmittelbarer Nähe des Stallgebäudes sind vereinzelte Bäume vorhanden.



## **6. Planungsziele**

### **6.1 Planungsziele**

Das Planungsziel besteht in der Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen für eine dem Wohnen dienende Bebauung und in der Einbindung bereits vorhandener Bebauung für gewerbliche Nutzung und deren Ergänzung. Die bebaute Ortslage schließt sich nördlich und nordöstlich des Bebauungsplanes Nr. 35 an. Aufgrund der geplanten Nutzungsmischung wird ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt; es sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, die Wohnnutzungen und nicht störendes Gewerbe zuzulassen.

### **6.2 Städtebauliches Konzept**

Für die Flächen des Bebauungsplanes Nr. 35 ist eine Nutzungsmischung aus Wohnen und das Wohnen nicht störende Gewerbe vorgesehen. Der bereits ruinöse Gebäudebestand des ehemaligen Kuhstalles soll abgerissen werden. Ein Gebäude unmittelbar nordwestlich des ehemaligen Sozialgebäudes ist bereits abgerissen worden. Die Bausubstanz des ehemaligen Sozialgebäudes soll erhalten bleiben. Dieses Gebäude soll auch künftig genutzt werden. Nordöstlich des ehemaligen Sozialgebäudes ist ein Wohngebäude vorgesehen. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über eine Wendeanlage an der südlichen Dorfstraße nordwestlich des ehemaligen Sozialgebäudes.

### **6.3 Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzfläche**

Der Bereich ist bereits baulich geprägt. Landwirtschaftliche Nutzfläche wird maßgeblich für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in Anspruch genommen. Der teilweise sehr schlechte Gebäudebestand und die ungeordnete Flächennutzung begründen einen städtebaulichen Missstand in diesem Bereich. Mit dem Bebauungsplan Nr. 35 können planungsrechtliche Voraussetzungen für die Beseitigung des städtebaulichen Missstandes geschaffen werden. Ein vergleichbares Entwicklungspotenzial ist für Flächen innerhalb der bebauten Ortslage nicht gegeben. Vorhandene Baulücken am Klützer Bach innerhalb der Ortslage sind im Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellt bzw. werden derzeit durch die Landwirtschaft genutzt.

## **7. Inhalt des Bebauungsplanes**

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

#### **Mischgebiete (§ 6 BauNVO)**

Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes sind von den nach § 6 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen nur zulässig:

- Nr. 1 Wohngebäude,
- Nr. 2 Geschäfts- und Bürogebäude,
- Nr. 3 Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Nr. 4 sonstige Gewerbebetriebe,

- Nr. 5 Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Nr. 6 Gartenbaubetriebe.

Innerhalb des Plangebietes sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO folgende nach § 6 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen unzulässig:

- Nr. 3 Einzelhandelsbetriebe
- Nr. 7 Tankstellen und
- Nr. 8 Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Innerhalb des Plangebietes sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO folgende nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig:

- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der in § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO bezeichneten Teile des Gebiets.

Die Stadt Klütz verfolgt das Ziel, die Flächen des Bebauungsplanes Nr. 35 planungsrechtlich für eine Mischnutzung aus Wohnen und das Wohnen nicht störende Gewerbe vorzubereiten. Zur Umsetzung des Planungszieles wird ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Unter Berücksichtigung des dörflichen Charakters der Ortslage werden einzelne, mischgebietstypische Nutzungen ausgeschlossen. Einzelhandelsbetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten sind nicht zulässig. Die Stadt Klütz schätzt ein, dass innerhalb des Stadtgebietes geeignetere Flächen für diese Nutzungen vorhanden sind. Einzelhandelsbetriebe, Tankstellen oder Vergnügungsstätten sind in der Ortslage nicht erforderlich und würden sich negativ auf das dörflich geprägte Gebiet der Ortslage Goldbeck auswirken. Die Stadt Klütz schließt diese Nutzungen daher für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 35 aus.

## **7.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)**

### Höhe der baulichen Anlagen

Der Erdgeschossfußboden (Fertigfußboden) dient als Bezugshöhe für die Festsetzung des oberen Bezugspunktes.

Der obere Bezugspunkt der Gebäudehöhe ist das Maß zwischen Oberkante Erdgeschossfußboden (Fertigfußboden) und

- bei flachgeneigten Dächern/ Flachdächern dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Maßgebend ist die Dachaußenhautfläche des eingedeckten Daches. Bei Gebäuden mit Attika ist die Gebäudehöhe die Oberkante der Attika,
- bei Steildächern dem obersten Abschluss der Dachhaut (First), also dem Schnittpunkt der Dachaußenhautflächen.

Maßgebend ist das eingedeckte Dach.

Als oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe ist das Maß zwischen Oberkante Erdgeschossfußboden (Fertigfußboden) und dem Schnittpunkt der Außenseite der Außenwand mit der Dachhaut bzw. dem oberen Abschluss der Außenwand. Die festgesetzte Traufhöhe gilt nicht für Traufen von Dachaufbauten und -

einschnitten sowie für Nebengiebel bei Hauptgebäuden. Die Traufhöhe wird mit maximal 4,50 m festgesetzt.

Die Festsetzung der maximal zulässigen Traufhöhe erfolgt unter Berücksichtigung der Sichtbeziehungen des Baudenkmals „Altes Gutshaus“ und der vorhandenen Bebauung der Ortslage Goldbeck.

#### Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Der Bezugspunkt für die Höhenlage ist baufeldbezogen gemäß Festsetzung in der Planzeichnung - Teil A des Bebauungsplanes zu verwenden (gewachsene Geländeoberfläche).

Der Bezugspunkt ist gleich der mittleren Geländehöhe des überbauten Grundstücksteils.

Die konstruktive Sockelhöhe darf maximal 50 cm über dem festgesetzten Bezugspunkt liegen. Das Maß der konstruktiven Sockelhöhe bezieht sich auf den vertikalen Abstand der Erdgeschossfußbodenoberkante (Fertigfußboden) und dem unteren Bezugspunkt. Die konstruktive Sockelhöhe ist gleich dem Schnittpunkt von Oberkante Erdgeschossfußboden (Fertigfußboden) und aufstrebendem Mauerwerk. Der Erdgeschossfußboden darf maximal 30 cm unter dem Bezugspunkt liegen.

In der Nutzungsschablone auf der Planzeichnung ist die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, die maximal zulässige Gebäudehöhe sowie die maximal zulässige Traufhöhe festgesetzt. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 35 ist maximal ein Vollgeschoss zulässig. Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt 9,00 m, die maximal zulässige Traufhöhe 4,50 m. Dies entspricht der dörflichen, ortstypischen Bebauung, die mit dem Bebauungsplan Nr. 35 fortgesetzt werden soll.

Die Höhe der baulichen Anlagen ist mit den oben stehenden Festsetzungen in Verbindung mit den Festsetzungen der Nutzungsschablone der Planzeichnung geregelt. Die Festsetzungen der maximal zulässigen Gebäudehöhe und der maximal zulässigen Traufhöhe beziehen sich auf den Erdgeschossfußboden (Fertigfußboden). Als unterer Bezugspunkt für die Sockelhöhe und die Höhe des Erdgeschossfußbodens gelten die in der Planzeichnung festgesetzten Bezugshöhen.

### **7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**

Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes ist sämtlich die offene Bauweise zulässig.

Die offene Bauweise wird festgesetzt, um die ortsübliche Bebauung innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 35 fortzuführen. In der offenen Bauweise sind Gebäudelängen bis zu 50,00 m mit einem seitlichen Grenzabstand zulässig. Gebäude von mehr als 50,00 m Länge sind nicht möglich. Das vorhandene Stallgebäude ist ca. 43,00 m lang und entspricht somit der festgesetzten Bauweise.

In dem Mischgebiet sind die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundflächenzahl von 0,4 um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, sodass eine GRZ von max. 0,6 realisiert werden kann.

#### **7.4 Stellplätze und Garagen, Nebenanlagen (§ 12 Abs. 1 BauNVO, § 14 Abs. 1 BauNVO)**

Zum Schutz des zum Erhalt festgesetzten Baumbestandes sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Garagen, überdachte Stellplätze und offene Stellplätze im Sinne des § 12 Abs. 1 BauNVO nur außerhalb des Wurzelbereiches (Kronentraufe zuzüglich 1,50 m) der zum Erhalt festgesetzten Bäume zulässig.

### **8. Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO)**

#### **8.1 Dächer**

Die Dächer sind mit roter, rotbrauner bzw. anthrazitfarbener Harteindeckung zu decken. Glänzende oder reflektierende Dachdeckungen sind nicht zulässig. Die Zulässigkeit von Solaranlagen bleibt hiervon unberührt. Die Dächer können auch als begrünte Dächer (Grasdächer) oder als Bedachungen aus Metall hergestellt werden. Für Bedachungen aus Metall, z.B. Kupfer oder Zink, gelten die Festsetzungen zur Farbvorgabe nicht; es sind nur beschichtete Bedachungen aus Metall zulässig. Die Anforderungen an eine harte Bedachung sind zu erfüllen. Dächer von Nebenanlagen sind darüber hinaus auch als bituminöse Dächer zulässig.

Zulässig sind symmetrische Satteldächer, Pultdächer und Flachdächer.

Es sind Dächer mit einer maximalen Dachneigung von 48° zulässig.

Die Festsetzungen werden getroffen, um eine ortstypische Entwicklung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 35 zu gewährleisten. Die festgesetzten Dacheindeckungen, -formen und -neigungen entsprechen dem vorhandenen Bestand in der Ortslage Goldbeck. Mit den Festsetzungen sind genügend Möglichkeiten zur Gestaltung der Dächer gegeben. Gleichzeitig wird damit der vorhandenen Dachlandschaft entsprochen.

#### **8.2 Außenwände**

Die Fassaden sind zulässig:

- als Verblendmauerwerk (ziegelrot bis braun oder gelb/ lehmfarben),
- als geputzte Außenwandflächen in den Farben Weiß, Hellgrau, Beige, Sandfarben und Ziegelrot,
- oder als Kombination von Verblendmauerwerk mit geputzten Wandflächen in vorgenannten Farben,
- oder als Kombination von geputzten Wandflächen in vorgenannten Farben mit Holzflächen (Holzanteil von maximal 25 % der jeweiligen Fassadenfläche),

- oder als Kombination von Verblendmauerwerk mit Holzflächen (Holzanteil von maximal 25 % der jeweiligen Fassadenfläche).

Andere Baustoffe, wie z.B. Metall oder Naturstein sind mit einem Anteil von bis zu 10% je Fassadenseite zulässig.

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

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

Die Festsetzungen hinsichtlich der Fassaden orientieren sich an dem vorhandenen Bestand der Ortslage Goldbeck. Es sind geputzte Außenwände, Außenwände in Verblendmauerwerk oder als Kombination zulässig. Weiterhin ist die Kombination von verputzten Außenwänden bzw. Verblendmauerwerk mit Holz (die von Holz bedeckte Fläche darf einen Flächenanteil von 25 % nicht überschreiten) zulässig. Andere Baustoffe, wie z.B. Metall oder Naturstein sind mit einem Anteil von bis zu 10% je Fassadenseite zulässig. Hochglänzende Baustoffe sind unzulässig. Für Anbauten, Wintergärten und Garagen sind auch Holzfassaden und Fassaden aus dunkler Metallkonstruktion zulässig. Mit den getroffenen Festsetzungen sind ausreichend Möglichkeiten zur Gestaltung der Außenwände gegeben. Mit den Festsetzungen wird der ortstypischen Gestaltung entsprochen.

### **8.3 Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung mit einer maximalen Größe von 1,5 m<sup>2</sup> zulässig. Werbeträger dürfen die Gliederung einer Fassade nicht überschneiden und Fenster bzw. andere wichtige Details nicht verdecken. Sie sind an Hauswänden in der Erdgeschosszone, an Zäunen oder freistehend zulässig. Beleuchtete und leuchtende Werbeanlagen sind unzulässig.

Werbung soll auf ein absolut notwendiges und verträgliches Maß reduziert werden. Großflächige Werbung und Werbung von nicht ortsansässigen Firmen ist für den Standort nicht vorgesehen. Um unerwünschten Fehlentwicklungen vorzubeugen, wurde diese Festsetzung getroffen.

### **8.4 Abfallbehälter**

Innerhalb des Geltungsbereiches sind Abfallbehälter auf dem eigenen Grundstück unterzubringen. Die Standorte der Abfallbehälter sind zu verkleiden oder gärtnerisch einzubinden.

Die Festsetzung dient der positiven Ortsbildgestaltung. Es soll vermieden werden, dass Abfallbehälter vom öffentlichen Verkehrsraum einsehbar sind.

### **8.5 Bußgeldvorschrift**

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen verstößt, handelt ordnungswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V und kann mit Bußgeld geahndet werden.

Die Aufnahme einer Bußgeldvorschrift dient dazu, Verstöße gegen die vorgenannten Festsetzungen über die Gestaltung baulicher Anlagen ahnden zu können.

**9. Festsetzungen für Grünordnerische Maßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen**

**9.1 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Innerhalb des Bebauungsplanes sind auf dem Flurstück 88 sowie Teilflächen des Flurstückes 90 und 91/1 der Flur 1 der Gemarkung Goldbeck Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Auf diesen Flächen ist eine extensive Wiese herzustellen und dauerhaft zu sichern. Vorhandene Grünlandflächen sind über eine extensive Grünlandnutzung in eine extensive Wiese umzuwandeln. Für die Ansaat neuer Wiesenflächen ist eine kräuterreiche, standorttypische Wiesenmischung mit 70 % Gräseranteil und 30 % Kräuteranteil zu verwenden. Die Wiese ist extensiv zu bewirtschaften und zweimal jährlich (1. Mahd nach dem 30. Juni, 2. Mahd nach dem 30. September) zu mähen und das Mähgut abzutransportieren. Eine Düngung der Flächen und der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sind nicht zulässig.

Weiterhin sind innerhalb der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft auf dem Flurstück 88 der Flur 1 der Gemarkung Goldbeck im nördlichen Bereich angrenzenden zu dem Gewässerbiotop drei Lesesteinhaufen anzulegen. Die Lesesteinhaufen bestehen jeweils aus etwa 4 m<sup>3</sup> Lesesteinen. Es sind verschiedene große Steine zu verwenden. Diese sind mit etwa 1 m<sup>3</sup> unbelastetem Holz zu durchmischen. Die Lesesteinhaufen sind mit Sand zu überdecken.

Für den Ausgleich des durch den Bebauungsplan entstandenen Eingriffs werden auf 3.815 m<sup>2</sup> der Ausgleichsfläche, auf dem Flurstück 88 der Flur 1 der Gemarkung Goldbeck, eine extensive Wiese hergestellt und drei Lesesteinhaufen angelegt.

**9.2 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**

Die mit Erhaltungsgeboten festgesetzten Einzelbäume sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB dauerhaft zu erhalten sowie zu pflegen. Die Einzelbäume dienen als Sichtschutz und zur Einbindung des neu zu errichtenden Gebäudebestandes in die Landschaft. Gehölzausfälle sind artengleich nach zu pflanzen.

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

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

In der weiteren Umgebung des Plangebietes grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Bedingt durch die Bewirtschaftung dieser Flächen ist mit Geruchsmissionen zu rechnen, wie sie für den landwirtschaftlich strukturierten Raum typisch sind.

Vom Vorhaben selbst sind keine erheblichen Emissionen zu erwarten. Innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 35 wird ein Mischgebiet festgesetzt. Die Flächen werden für Wohnnutzung und das Wohnen nicht störende Gewerbe vorbereitet. Erhebliche Beeinträchtigungen sind durch diese Nutzungen nicht begründet.

Klimaschutzfördernde Festsetzungen werden nicht getroffen. Dabei bleibt es jedem Grundstückseigentümer freigestellt, im Rahmen seines Vorhabens Maßnahmen zur Klimaanpassung und –schutz selbst zu verwirklichen.

## **11. Verkehrliche Erschließung**

Das Plangebiet wird über die Dorfstraße erschlossen. Richtung Nordost führt die Dorfstraße nach Klütz. Die Stadt Klütz ist über die L01 an den überregionalen und über die L03 an den regionalen Verkehr angebunden.

Im Bereich des Plangebietes ist die Dorfstraße nicht ausgebaut. Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist über eine mit Kopfsteinen gepflasterte Straße gegeben.

Um die Zufahrt zu den Privatgrundstücken und eine Wendemöglichkeit innerhalb des Plangebietes zu ermöglichen, ist auf privater Fläche eine private Wendeanlage vorgesehen. Es handelt sich nicht um eine öffentliche Wendeanlage. Der Durchmesser der Wendeanlage beträgt 20,00 m.

Es wird empfohlen, die geplante private Wendeanlage so zu gestalten, dass diese den Anforderungen für 3-achsige Entsorgungsfahrzeuge gerecht wird (vgl. DGUV Information 214-033, RASt 06, BOV C-27). Andernfalls sind die Abfallbehälter am Entsorgungstag an der öffentlichen Straße bereitzustellen, an der die Abfallentsorgung auch erfolgt.

Es ist sicher zu stellen, dass die Fahrbahn vor der Einmündung in die Wendeanlage sowie innerhalb der Wendeanlage selbst frei von Hindernissen (geparkte PKW, Stromverteiler, Straßenbeleuchtung, Verkehrsschilder, Bäume, etc.) bleibt. Insbesondere ist zu beachten, dass im Kurvenbereich ausreichend Platz (mindestens 0,50 m) für den Fahrzeugüberhang eingeplant werden muss.

Die derzeit im Landkreis Nordwestmecklenburg eingesetzten Abfallsammelfahrzeuge können ein Gesamtgewicht von 32 t aufweisen. Die Straßen und Wege müssen entsprechend tragfähig ausgebaut werden.

Die Straßeneinmündungen/ die Kurvenbereiche sind so auszuführen, dass die Schleppkurven der derzeit im Landkreis Nordwestmecklenburg eingesetzten Abfallsammelfahrzeuge (Nr. 23 und Nr. 24) gewährleistet werden.

Dies ist auch im Baugenehmigungsverfahren zu beachten.

Zur Erreichbarkeit der landwirtschaftlichen Flächen südlich des Bebauungsplanes Nr. 35 ist im Plangeltungsbereich eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten des Landwirtschaftsbetriebes festgesetzt. Die Erreichbarkeit der landwirtschaftlichen Flächen bleibt gesichert. Zusätzlich zu den Planfestsetzungen werden Vereinbarungen getroffen, um die Erreichbarkeit der landwirtschaftlichen Flächen dauerhaft zu sichern.

Das Geh,- Fahr- und Leitungsrecht ist über eine Baulast/ Grunddienstbarkeit zu sichern (§ 83 LBauO M-V).

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

### **12.1 Wasserversorgung**

Die Versorgungspflicht mit Trink- und Brauchwasser für die Bevölkerung, die gewerblichen und sonstigen Einrichtungen besteht gemäß § 43 Abs. 1 LWaG für den Zweckverband Grevesmühlen. Entsprechende Anschlussgestattungen für die Versorgung sind mit dem Zweckverband zu vereinbaren.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist über das öffentliche Wegegrundstück der Stadt Klütz (Flurstück 196 der Flur 1 Gemarkung Goldbeck) erreichbar. Über diese Trasse ist auch die Trinkwasserversorgung herzustellen.

Die Ortslage Goldbeck ist an die zentrale Wasserversorgung des Zweckverbandes für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Grevesmühlen angeschlossen. Eine Trinkwasserleitung des ZVK ist im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 35 vorhanden. Diese verläuft auf den Flurstücken 97 (206, neue Flurstücksnummer gemäß Umlegungsverfahren) und 95 (207, neue Flurstücksnummer gemäß Umlegungsverfahren) nördlich der unbefestigten Dorfstraße. Die Versorgung mit Trinkwasser ist über die Anlagen des Zweckverbandes gesichert.

Das Vorhaben befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III B der Wasserfassung Klütz. Die Bestimmungen der Wasserschutzgebietsverordnung Klütz (WSGVO Klütz) sind einzuhalten.

### **12.2 Abwasserentsorgung**

Mit Bescheid vom 18.09.2003 (AZ: 66.11-13/10-58054-205-03) wurde die Abwasserbeseitigungspflicht für die bebaute Ortslage auf die Grundstückseigentümer übertragen. Der beseitigungspflichtige Zweckverband ist damit von seiner Pflicht zur Abwasserbeseitigung befreit. Die Befreiung beinhaltet nicht das Entleeren von abflusslosen Sammelgruben oder die Schlammabfuhr aus Kleinkläranlagen. Die Abwasserbeseitigung obliegt somit den Grundstückseigentümern. Der Zweckverband Grevesmühlen teilte in seiner Stellungnahme mit, dass für die Entsorgung des Schmutzwassers durch den Grundstückseigentümer eine vollbiologische Kläranlage zu errichten ist. Die Schlammabfuhr erfolgt durch den ZVG.

Kleinkläranlagen sind so zu errichten, dass die Anforderungen an die Abwasserbeseitigung und die allgemein anerkannten Regeln der Technik eingehalten werden. Die Errichtung einer Kleinkläranlage bedarf der vorherigen wasserrechtlichen Erlaubnis durch die Untere Wasserbehörde. Die Befreiung von der Abwasserbeseitigungspflicht betrifft derzeit nicht die Flurstücke 88, 91/1 und 91/2.

Die Flurstücke 88 und 91/1 liegen im Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 35 der Stadt Klütz und sind derzeit nicht von der Abwasserbeseitigungspflicht befreit.

Nach Abstimmung mit dem Zweckverband wird dieser für die nicht von der Abwasserbeseitigungspflicht befreiten Grundstücke eine Befreiung bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg beantragen.



Entsprechende weitere Abstimmungen sind mit dem Zweckverband zu führen.

### **12.3 Oberflächenwasserbeseitigung**

Die Ortslage Goldbeck ist in die Satzung über die Versickerung von Niederschlagswasser des ZVG aufgenommen. Das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern bzw. zu verwerten. Aufgrund ausreichend zur Verfügung stehender Flächen kann die Entsorgung des anfallenden Oberflächenwassers auf den Grundstücken gesichert werden.

Das von bebauten oder künstlich befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist entsprechend § 54 des WHG als Abwasser einzustufen. Damit unterliegt es grundsätzlich der Abwasserbeseitigungspflicht der Stadt Klütz bzw. des beauftragten Zweckverbandes. Auf der Grundlage des § 55 Abs. 2 WHG sollte unbelastetes Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche oder sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Die Beseitigungs- und Überlassungspflicht entfällt für Niederschlagswasser, wenn dieses verwertet oder versickert wird, von öffentlichen Verkehrsflächen im Außenbereich abfließt oder im Rahmen des Gemeindegebrauchs in ein oberirdisches Gewässer/ Küstengewässer eingeleitet wird. Die ortsnah und schadlose Versickerung von gefasstem Niederschlagswasser unter Ausnutzung der natürlichen Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens ist wasserwirtschaftliche erwünscht. Eine Vernässung von benachbarten Grundstücken ist beim Betrieb der Versickerungsanlagen auszuschließen.

Anfallendes unbelastetes und gering verschmutztes Niederschlagswasser soll auf den Grundstücken gemäß der Niederschlagswassersatzung des Zweckverbandes Grevesmühlen vom 27.09.2000 erlaubnisfrei versickert werden. Voraussetzung zur Versickerung des Niederschlagswassers ist der gesicherte Nachweis (Fachgutachten) zur Durchführung einer schadfreien Versickerung anhand der Grundstücksgröße, der Bodenkennwerte und der erforderlichen Flächen für die Versickerungsanlagen. Weitere Hinweise enthält das DWA-Arbeitsblatt A 138.

Der Nachweis der Versickerung ist vor Satzungsbeschluss vorzulegen. Die Planung der Entwässerungsanlagen bedarf der Zustimmung durch den Zweckverband.

Ungefasstes und nicht belastetes Niederschlagswasser, welches unmittelbar am Ort des Anfalls großflächig versickert, ist kein Gewässernutzungsstatbestand und damit nicht erlaubnispflichtig. Zu beachten sind aber auch in diesen Fällen die topographischen Gegebenheiten und die Gefahr eines oberflächigen Abflusses. Der natürliche Abfluss wild abfließenden Wassers darf nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstückes verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.

Niederschlagswasser, welches von unbeschichteten kupfer-, zink- oder bleigedeckten Dachflächen abfließt, gilt als belastet. Aus diesem Grund wird die Verwendung von unbeschichteten Metaldachflächen mit den Festsetzungen ausgeschlossen. Einträge von belastetem Niederschlagswasser in das Grundwasser sind grundsätzlich auszuschließen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 35 befindet sich vollständig innerhalb des Wasserschutzgebietes III B. Gemäß Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes Klütz (Wasserschutzgebietsverordnung Klütz - WSGVO Klütz) vom 21. August 2009 ist die Versickerung oder Versenkung des von Dachflächen abfließenden Niederschlagswassers sowie die Errichtung oder Erweiterung von Anlagen zur Versickerung und Versenkung des von Dachflächen abfließenden Niederschlagswassers erlaubt.

#### **12.4 Brandschutz/ Löschwasser**

Der Löschwasserbedarf ist nach DVGW-W 405 zu dimensionieren. Planungsgrundlage für die Löschwasserversorgung und den Löschwasserbedarf für den Grundsatz stellt das DVGW Arbeitsblatt W 405 dar. Hiernach ist die Löschwassermenge von 48 m<sup>3</sup>/h für die Dauer von mind. 2 Stunden zu sichern. Die Stadt Klütz ist für den Grundsatz der Löschwasserversorgung verantwortlich.

Für die Sicherung der Löschwasserbereitstellung sind vorzugsweise geeignete Maßnahmen wie die Entnahme aus dem Löschwasserteich und die Inanspruchnahme des zur Verfügung stehenden Umfangs aus dem Netz des ZVG zu nutzen. Nach Rücksprache mit dem Amt Klützer Winkel ist aus Sicht des Ordnungsamtes keine Entnahme von Löschwasser aus dem Klützer Bach möglich.

Der ZVG kann Löschwasser nur im Rahmen seiner technischen und rechtlichen Möglichkeit bereitstellen. Beide Hydranten, Nr. 224 und Nr.1603, sind vertraglich nicht gebunden und stehen daher derzeit für Löschwasserzwecke nicht zur Verfügung. Beide bringen bei Einzelentnahme weniger als 48 m<sup>3</sup>/h.

Jede weiterführende Planung und Änderung ist dem ZVG erneut zur Abstimmung vorzulegen.

Der Entwurf der „Löschwasserbedarfsermittlung für die Stadt Klütz nach dem Arbeitsblatt 405 des DVGW“ trifft Aussagen über die Löschwassersituation der Ortsteile. Im Ortsteil Goldbeck wird die Löschwasserversorgung über das offene Trinkwasserversorgungssystem und offene Gewässer nur teilweise abgesichert. Für die ausreichende Versorgung im Löschbereich Dorfstraße 16 (Altes Gutshaus) ist es erforderlich, im vorhandenen offenen Gewässer eine Saugstelle zu schaffen und dieses Gewässer zu sanieren. Zudem ist beabsichtigt, die Hydranten Nr. 224 und Nr. 1603 vertraglich zu binden.

Die Anforderungen an die Löschwasserversorgung im Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 35 werden derart gesichert, dass die Hydranten in die Vereinbarung mit aufgenommen werden.

Der über die Leistung der Hydranten hinausgehende Bedarf an Löschwasser ist über die zu schaffende Entnahmestelle im Löschbereich Dorfstraße 16 abzudecken, sodass der Bedarf von 48 m<sup>3</sup>/h gesichert werden kann.

Bauliche Anlagen sind so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und instand zu halten, dass der Entstehung eines Brandes und der Ausbreitung von Feuer und Rauch (Brandausbreitung) vorgebeugt wird und bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren sowie wirksame Löscharbeiten möglich sind (§ 14 LBauO M-V).

Eventuelle Zufahrten und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind entsprechend der „Richtlinie über Flächen der Feuerwehr“ in der Fassung von 2006 zu bemessen und zu befestigen.

### **12.5 Energieversorgung**

Die Ortslage Goldbeck ist an das Versorgungsnetz der E.DIS AG angeschlossen. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 35 sind keine Anlagen des Versorgungsunternehmens vorhanden. Die Stadt Klütz geht davon aus, dass die Versorgung mit elektrischer Energie für das Plangebiet durch die Verlängerung vorhandener Anlagen gesichert werden kann.

Der von der E.DIS AG bekannt gegebene Leitungsbestand wird nachrichtlich übernommen. Auf die Darstellung privater Hausanschlüsse wird verzichtet, da deren Sicherung dem jeweiligen Grundstückseigentümer obliegt.

Um einen sicheren Netzbetrieb und eine schnelle Störungsbeseitigung zu gewährleisten, ist darauf zu achten, dass die Leitungstrassen von Baumbepflanzungen freizuhalten sind.

Zu Kabeln 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 Mindesteingrabetiefe sind Abtragungen der Oberfläche nicht zulässig. In Kabelnähe ist Handschachtung erforderlich.

### **12.6 Gasversorgung**

Die Gasversorgung im Gebiet der Stadt Klütz erfolgt über Anlagen der E.ON Hanse AG. Im Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 35 sind keine Versorgungsanlagen aus dem Verantwortungsbereich der Hanse Werk AG vorhanden.

### **12.7 Telekommunikation**

Die Stadt Klütz ist an das Netz der Deutschen Telekom AG angebunden. Das Versorgungsunternehmen wird am Aufstellungsverfahren beteiligt.

### **12.8 Abfallentsorgung**

Die Grundstücke sind gemäß der jeweils geltenden Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg an die öffentliche Abfallbeseitigung anzuschließen. Die Abfallbeseitigung obliegt dem damit beauftragten Entsorgungsunternehmen entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg. Die Abfallbehälter sind am Abfuhrtag am Straßenrand zur Abholung bereit zu stellen.

### 13. Flächenbilanz

#### 13.1 Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 35 ist insgesamt 11.602,2 m<sup>2</sup> groß. Die Flächenanteile setzen sich wie folgt zusammen:

Flächennutzung innerhalb des Geltungsbereiches	Flächengröße	
	Baufläche	innerhalb der Baugrenze
Mischgebiet	5.771 m <sup>2</sup>	2.230 m <sup>2</sup>
Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (innerhalb der Baufläche)	260 m <sup>2</sup>	
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	5.831,2 m <sup>2</sup>	
<b>Summe</b>	<b>11.602,2 m<sup>2</sup></b>	

### 14. Auswirkungen der Planung

Mit dem Bebauungsplan Nr. 35 der Stadt Klütz werden teilweise landwirtschaftlich genutzte Flächen in der Ortslage Goldbeck für ein Mischgebiet aus Wohnen und das Wohnen nicht störendes Gewerbe planungsrechtlich vorbereitet. Mit Umsetzung des Bebauungsplanes wird ein städtebaulicher Missstand beseitigt. Der südliche Bereich der Ortslage wird städtebaulich aufgewertet.

Das Wegeflurstück 90 ist bei der Aufstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen. Derzeit würde es der Umsetzung des Bebauungsplanes entgegenstehen. Der Weg wird außerhalb des Stallgebäudes geführt, sodass das Gebäude erweitert werden kann. Die Umverlegung des Weges ist vor Satzungsbeschluss zu regeln. Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ist über eine Baulast/Grunddienstbarkeit zu sichern (§ 83 LBauO M-V).

Der Geltungsbereich grenzt im Osten an den Klützer Bach. Die östlichen Flächen des Bebauungsplanes Nr. 35 sind für Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen. Erforderliche Ausgleichsmaßnahmen werden im Aufstellungsverfahren festgelegt. Die östlichen Flächen des Bebauungsplanes Nr. 35 sind für Anpflanzungen vorgesehen. Nachteilige Auswirkungen auf den Klützer Bach sind nicht begründet.

## **15. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise**

### **15.1 Bau- und Kulturdenkmale/ Bodendenkmale**

Denkmale sind gemäß § 2 (1) DSchG M-V Sachen, Mehrheiten von Sachen und Teile von Sachen, an deren Erhaltung und Nutzung ein öffentliches Interesse besteht, wenn die Sachen bedeutend für die Geschichte des Menschen, für Städte und Siedlungen oder für die Entwicklung der Arbeits- und Wirtschaftsbedingungen sind und für die Erhaltung und Nutzung künstlerische, wissenschaftliche, geschichtliche, volkskundliche oder städtebauliche Gründe vorliegen (§ 2 Abs. 1 DSchG M-V). Gemäß §1 Abs. 3 sind daher bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu berücksichtigen.

Im Plangebiet sind Bodendenkmale bekannt, die durch die Maßnahme berührt werden. Die Bodendenkmale sind gemäß § 9 Abs. 6 BauGB in den Bebauungsplan zu übernehmen (Denkmäler nach Landesrecht). Dabei ist insbesondere die flächige Ausdehnung der Bodendenkmale in der Planzeichnung darzustellen. Die durch das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege zur Verfügung gestellte Darstellung der Lage und der flächigen Ausdehnung des Bodendenkmals wird übernommen. Die Farbe Blau (bzw. das Planzeichen BD2) kennzeichnet Bodendenkmale, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahme anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen. (§6 Abs. 5 DSchG M-V). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Genehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden.

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. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktagen nach Zugang der Anzeige.

Eine Beratung zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen ist bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde bzw. beim Landesamt für Kultur- und Denkmalpflege, Domhof 4/5, 19055, Schwerin, zu erhalten.

In direkter Umgebung des Plangebietes befindet sich das Baudenkmal des alten Gutshauses. Bei der Gestaltung im Plangebiet sind die Belange des Denkmalschutzes zu berücksichtigen.

Wenn während der Erdarbeiten unvermutet archäologische Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz M-V die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind 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, doch kann die Frist für eine fachgerechte Untersuchung im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden.

### **15.2 Altlasten/ Altlastenverdachtsflächen**

Im Plangebiet sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine schädlichen Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz bekannt. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass eine Gewähr für die Freiheit des Plangebietes von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten jedoch nicht übernommen werden kann.

### **15.3 Verhaltensweise bei unnatürlichen Verfärbungen bzw. Gerüchen des Bodens**

Sollten während der Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist die Landrätin als zuständige Behörde zu informieren. Grundstücksbesitzer sind als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs oder Bauabfalls verpflichtet. Sie unterliegen damit gleichzeitig der Anzeigepflicht.

### **15.4 Bodenschutz**

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

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 dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, unverzüglich der Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständiger Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich auch für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen.

Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind mit der zuständigen Behörde, Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg, gemäß § 13 BBodSchG die notwendigen Maßnahmen abzustimmen (Sanierungsuntersuchung, Sanierungsplanung, Sanierung bzw. Sicherung). Bei der Erfüllung dieser Pflichten ist die planungsrechtlich zulässige Nutzung der Grundstücke und das sich daraus ergebende Schutzbedürfnis zu beachten, soweit dieses mit den Bodenfunktionen nach § 2 Abs. 2 BBodSchG zu vereinbaren ist. Für jede Maßnahme, die auf den Boden einwirkt, hat der Verursacher die entsprechende Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodenveränderungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderungen des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen könnten, nicht hervorgerufen werden. Bodeneinwirkungen sind zu vermeiden bzw. zu vermindern, soweit das im Rahmen der Baumaßnahmen verhältnismäßig ist. Bei der Sicherung von schädlichen Bodenveränderungen ist zu gewährleisten, dass durch die verbleibenden Schadstoffe keine Gefahr oder erhebliche, nachteilige Belastung für den Einzelnen oder die Allgemeinheit entstehen. Im Falle einer Sanie-

rung muss der Verursacher dafür sorgen, dass die Vorbelastungen des Bodens bzw. die Altlasten so weit entfernt werden, dass die für den jeweiligen Standort zulässigen Nutzungsmöglichkeiten wieder hergestellt werden. Diese Hinweise werden allgemeingültig dargestellt, da bisher für den Standort keine Altlasten bekannt sind. Es handelt sich lediglich um einen vorsorglichen Hinweis.

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

### **15.5 Munitionsfunde**

Nach bisherigen Erfahrungen ist es in Mecklenburg-Vorpommern nicht auszuschließen, dass Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grund 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.

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

### **15.6 Gewässerrandstreifen**

Gemäß § 38 Wasserhaushaltsgesetz 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.

### **15.7 Zeitraum für die Realisierung von Begrünungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**

Die Pflanzmaßnahmen (Begrünungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen) innerhalb und außerhalb des Planbereiches sind im Rahmen der Erschließung durchzuführen und innerhalb der Pflanzperiode nach Fertigstellung der Erschließungsanlagen abnahmefähig abzuschließen.

### **15.8 Entwicklungspflege**

Für alle Pflanzungen, die als Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes erfolgen, ist eine 3-jährige Entwicklungspflege vorzusehen.

### **15.9 Artenschutzrechtliche Belange**

Die Beseitigung von Gehölzen gemäß § 39 (5) Satz 2 des Bundesnaturschutzgesetzes darf nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum letzten Tag im Februar durchgeführt werden. Ausnahmen sind zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb der gehölzfreien Flächen keine Brutvögel brüten oder Amphibien vorhanden sind und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.

### **15.10 Gewässerschutz**

Mit den Bauarbeiten sind auf dem Grundstück eventuell vorhandene Drainageleitungen und sonstige Vorflutleitungen in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten bzw. wiederherzustellen/ umzuverlegen. Jeglicher Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hat auf der Grundlage des § 62 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und § 20 Landeswassergesetz M-V (LWaG M-V) so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu besorgen ist. Werden bei der Durchsetzung der Planung Erdaufschlüsse (auch Flächenkollektoren oder Erdwärmesonden für Wärmepumpen) notwendig, mit denen unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung oder die Beschaffenheit des Grundwassers eingewirkt wird, sind diese gemäß § 49 Abs. 1 WHG einen Monat vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Dies trifft ebenso für eventuell notwendige Grundwasserabsenkungen zu.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wurde mitgeteilt, dass im Bereich des Plangebietes unterirdische Auffangbehälter und/ oder Rohrleitungen der ehemaligen landwirtschaftlichen Nutzungen vorhanden sein können. Es wurde die Empfehlung gegeben diese vollständig zurückzubauen. Nach derzeitigem Stand und nach Rücksprache wird davon ausgegangen, dass keine Altanlagen vorhanden sind, da diese, sofern sie vorhanden waren, beseitigt wurden.

### **15.11 Festpunkte des geodätischen Festpunktnetzes**

Ob sich im Plangebiet keine Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagentetze des Landes M-V befinden, wird während des Aufstellungsverfahrens dieses Bebauungsplanes ermittelt.

Es befinden sich keine Festpunkte des geodätischen Grundlagentetzes im Planungsbereich.

### **15.12 Aufnahme- und Sicherungspunkte des Lagenetzes**

Im Planbereich befinden sich diverse Aufnahme- und Sicherungspunkte des Lagenetzes. Auf den Erhalt der Lagenetzpunkte ist zu achten. Falls die Punkte von Baumaßnahmen berührt werden, sind sie durch geeignete Maßnahmen zu sichern. Mit den Grenzpunkten der Flurstücksgrenzen muss gleichermaßen verfahren werden.

Bei Beschädigung oder Verlust der Punkte ist der Verursacher verpflichtet, sie auf eigene Kosten durch einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur oder durch das Kataster- und Vermessungsamt wieder herstellen zu lassen.

### **15.13 Belange der Bundeswehr**

Die Bauhöhen sind mit 9,50 m vorgesehen. Damit ist den Belangen der Bundeswehr im Beteiligungsverfahren Rechnung getragen worden. Vorsorglich er-



folgt der Hinweis, dass bei einer Änderung der Bauhöhe von über 30,00 m über Grund das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr erneut zu beteiligen ist.

#### **15.14 Hinweise zu Versorgungsleitungen**

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

## **TEIL 2 Prüfung der Umweltbelange - Umweltbericht**

### **1. Anlass und Aufgabenstellung**

Mit dem Bebauungsplan Nr. 35 möchte die Stadt Klütz die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine dem Wohnen dienende Bebauung unter Einbindung bereits vorhandener Bebauung für gewerbliche Nutzung und deren Ergänzung schaffen.

Der bereits ruinöse Gebäudebestand des ehemaligen Kuhstalles soll abgerissen werden. Ein Gebäude unmittelbar nordwestlich des ehemaligen Sozialgebäudes ist bereits abgerissen worden. Die Bausubstanz des ehemaligen Sozialgebäudes soll erhalten bleiben. Dieses Gebäude soll auch künftig genutzt werden.

Nordöstlich des ehemaligen Sozialgebäudes ist ein Wohngebäude vorgesehen. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über eine Wendeanlage an der südlichen Dorfstraße nordwestlich des ehemaligen Sozialgebäudes.

Gemäß § 2a BauGB ist der Begründung zum Bebauungsplan ein Umweltbericht beizufügen. Innerhalb des Umweltberichtes ist eine Prüfung der Umweltbelange durchzuführen.

Die detaillierten Planungsziele und die planungsrechtliche Situation werden im städtebaulichen Teil dieser Begründung unter Punkt 3 „Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplans“ und Punkt 6 „Planungsziele“ dargestellt.

### **2. Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden**

Der Ortsteil Goldbeck der Stadt Klütz liegt westlich der Ortslage Klütz in der naturräumlichen Haupteinheit „Nordwestliches Hügelland“. Kleinräumig lässt sich das Gebiet der Landschaftseinheit „Klützer Winkel“ zuordnen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 35 wird wie folgt begrenzt:

- im Nordwesten und Norden durch Grünflächen an der Dorfstraße und durch das Grundstück Dorfstraße Nr. 18,
- im Osten und Südosten durch den Klützer Bach und Grünland,
- im Süden durch Grünland,
- im Südwesten durch das Grundstück des alten Gutshauses.

Der Plangeltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 11.602 m<sup>2</sup>. Innerhalb der Baugrenzen liegen ca. 2230 m<sup>2</sup>. Als Ausgleichsfläche werden intern etwa 5.831 m<sup>2</sup> angesetzt.

### **3. 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 4 "Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen" enthalten.

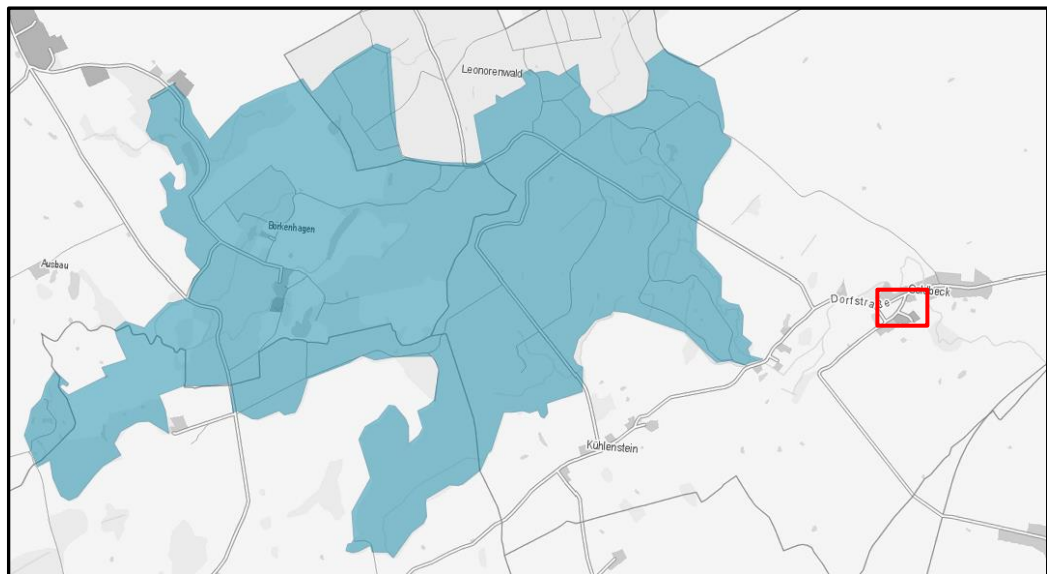
Die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Bundesnaturschutzgesetz, Allgemeine Grundsätze zu Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft (Verursacherpflichten), gemäß § 13 Bundesnaturschutzgesetz, artenschutzrechtliche Belange, gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz etc. werden im nachfolgenden Umweltbericht bei der 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. **Schutzgebiete und Schutzobjekte**

##### Natura2000-Gebiete

Etwa 700 m westlich des Plangeltungsbereichs befindet sich das FFH-Gebiet „Lenorenwald“ (DE 2032-301).



**Abb. 4:** Lage und Ausdehnung des FFH-Gebietes „Lenorenwald“ (blau); rot = Lage des Bebauungsplans Nr.35 (Quelle: LUNG M-V (CC BY-SA 3.0), mit eigener Bearbeitung)

Schutzzweck ist der Erhalt der im Gebiet repräsentativen Lebensraumtypen und Arten gemäß FFH-Richtlinie. Zudem hat der Lenorenwald eine Verbindungsfunktion und ist als großflächiger landschaftlicher Freiraum bedeutsam.

Die nachfolgenden Angaben zu den Lebensraumtypen und Arten sind dem Standarddatenbogen (zuletzt 2015 aktualisiert) entnommen [EHZ = Erhaltungszustand]:

- LRT 3150 – Natürliche eutrophe Seen mit einer Vegetation des *Magno-potamions* oder *Hydrocharitions* – EHZ C

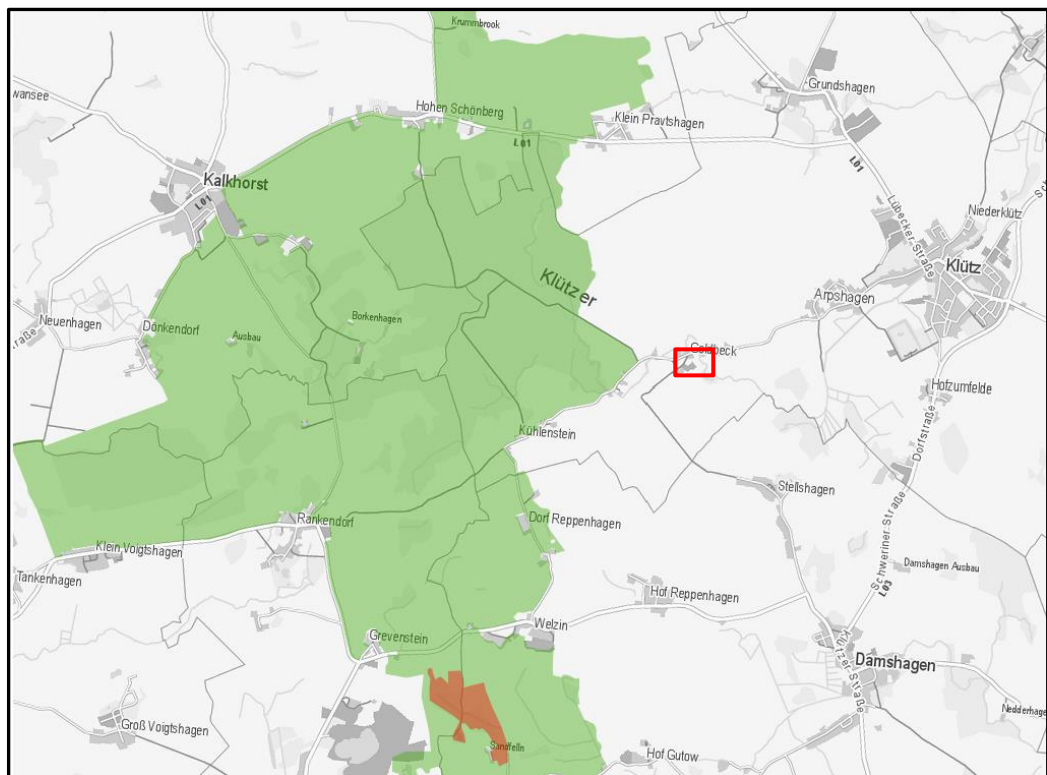
- LRT 9130 – Waldmeister-Buchenwald (*Asperulo-Fagetum*) – EHZ B
- LRT 91E0\* - Auen-Wälder mit *Alnus glutinosa* und *Fraxinus excelsior* (*Alno-Padion*, *Alnion incanae*, *Salicion albae*) – EHZ C
  
- Bauchige Windelschnecke (*Vertigo moulinsiana*) – EHZ A
- Kammolch (*Triturus cristatus*) – EHZ B
- Rotbauchunke (*Bombina bombina*) – EHZ B
- Fischotter (*Lutra lutra*) – EHZ C

Eine Beeinträchtigung des FFH-Gebietes durch den Bebauungsplan Nr. 35 ist nicht zu erwarten. Es handelt sich nur um eine kleinflächige Bebauung, von der keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgebiet ausgehen werden. Die Schutz- und Erhaltungsziele sind nicht betroffen.

#### Naturschutzgebiete (NSG) und Landschaftsschutzgebiete (LSG)

Das Landschaftsschutzgebiet „Lenorenwald“ (Nr. L 113) befindet sich etwa 350 m westlich vom Plangeltungsbereich entfernt.

Das Naturschutzgebiet „Pohnstorfer Moor“ (Nr. 326) liegt etwa 4 km südwestlich des Plangeltungsbereichs.



**Abb. 5:** Lage und Ausdehnung des Landschaftsschutzgebietes „Lenorenwald“ (grüne Fläche) und des Naturschutzgebietes „Pohnstorfer Moor“ (rote Fläche); rot umrandet ist die Lage des Bebauungsplans Nr. 35 dargestellt (Quelle: LUNG M-V (CC BY-SA 3.0), mit eigener Bearbeitung)

Im GLRP WM (2008) wird der Schutzzweck des LSG „Lenorenwald“ wie folgt beschrieben:

„Ziel der Unterschutzstellung ist es, den naturnahen, reizvollen und ökologisch wertvollen Zustand des Gebiets zu schützen, zu erhalten und zu entwickeln.“

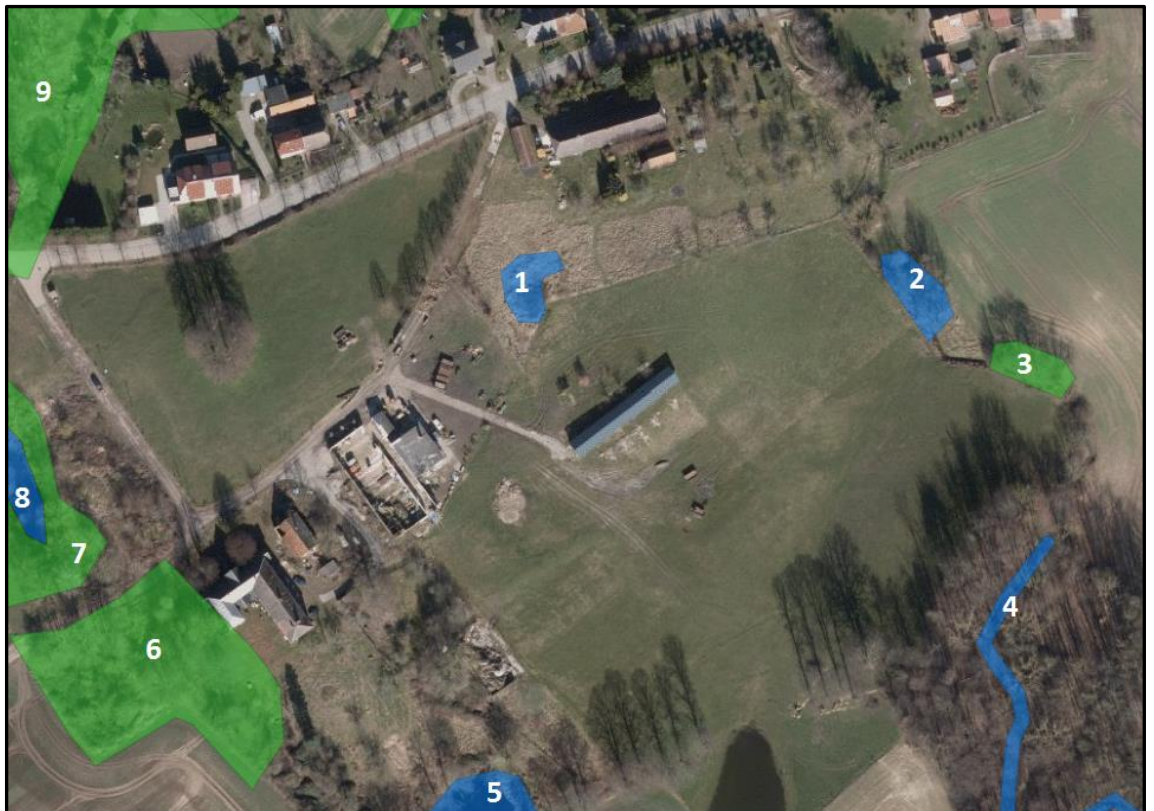
*Angestrebt wird insbesondere die Entwicklung von Saumbiotopen wie zum Beispiel Waldrändern, die Wiederherstellung degenerierter Landschaftsbildelemente und die Entwicklung der vorhandenen Nadelwälder auf geeigneten Standorten zu Laubwäldern in Rahmen der Ziele und Grundsätze der naturnahen Forstwirtschaft des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Weiterhin soll auf die Entwicklung der Funktionsfähigkeit von Söllen, Kleingewässern und Feuchtbereichen in der Agrarlandschaft hingewirkt werden. Zur Verbindung und Vergrößerung insbesondere des Lenorenwaldes und des Reppener Holzes wird eine naturnahe Waldmehrung beziehungsweise eine standortgerechte Waldmehrung im Sinne der naturnahen Forstwirtschaft angestrebt.“*

Beeinträchtigungen der Schutzziele des LSG durch den Bebauungsplan sind unwahrscheinlich. Es bestehen keine Auswirkungen auf das Waldgebiet.

Aufgrund der Entfernung sind Auswirkungen auf das NSG durch den Bebauungsplan Nr. 35 ausgeschlossen.

#### Gesetzlich geschützte Biotope

Innerhalb des Plangeltungsbereichs befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope, jedoch angrenzend bzw. in der näheren Umgebung.



**Abb. 6:** Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 20 NatSchAG M-V im Umkreis des Plangeltungsbereichs; grün = Gehölzbiotope, blau = Gewässerbiotope (Quelle: LUNG M-V (CC BY-SA 3.0), mit eigener Bearbeitung)

1 – permanentes, stehendes Kleingewässer, einschließlich Ufervegetation (Nr. NWM06900)

- 2 – temporäres, stehendes Kleingewässer, undifferenziertes Röhricht, verbuscht, einschließlich Ufervegetation (Nr. NWM06902)
- 3 – Baumgruppe, naturnahes Feldgehölz (Nr. NWM06903)
- 4 – Klützer Bach, naturnahe und unverbauter Bach- und Flussabschnitte, einschließlich Ufervegetation (NWM06894)
- 5 – permanentes, stehendes Kleingewässer, einschließlich Ufervegetation (NWM06888)
- 6 – Feldgehölz, strukturreich, naturnah (NWM06887)
- 7 – Gebüsch/Strauchgruppe, Weide, naturnahes Feldgehölz (NWM06299)
- 8 – permanentes, stehendes Kleingewässer, einschließlich Ufervegetation (NWM06300)
- 9 – naturnahes Feldgehölz, Erle, Weide, frisch-trocken (NWM06303)

Beeinträchtigungen auf die gesetzlich geschützten Biotop durch die Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 35 sind unwahrscheinlich. Da sie außerhalb des Geltungsbereichs liegen, werden sie nicht direkt beeinträchtigt. Aufgrund der Entfernung sind Auswirkungen auf die Biotop Nr. 4-9 (s. Abbildung 6) auszuschließen.

Das Gewässerbiotop Nr. 1 liegt angrenzend an die zukünftige Ausgleichsfläche, sodass keine Auswirkungen zu erwarten sind.

Zum Klützer Bach und den Biotopen Nr. 2 und 3 wird der gesetzlich vorgeschriebene Gewässerschutzstreifen eingehalten, zudem grenzt die Ausgleichsfläche an. Es sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

## **5. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

### **5.1 Abgrenzung des Untersuchungsrahmens und Bewertungsmethodik**

#### **5.1.1 Bewertungsmethodik**

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, Biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft,
- Menschliche Gesundheit,
- Kulturgüter und sonstige Sachgüter und
- Erhaltungsziele und Schutzzweck von NATURA2000-Gebieten.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7, Buchstaben e-i BauGB sind des Weiteren zu berücksichtigen:

- Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- Nutzung erneuerbarer Energien und sparsamer Umgang/ Nutzung von Energie, Darstellung von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
- Erhaltung bestmöglicher Luftqualität und
- Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d.

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.

Die Bewertung erfolgt nach Bewertungsmaßstäben, die auf die Bedeutung (Leistungsfähigkeit) und Empfindlichkeit der einzelnen Schutzgüter für den Naturhaushalt am konkreten Planstandort eingehen. Unter dem Begriff Leistungsfähigkeit ist die Qualität jedes einzelnen Schutzgutes im aktuellen Zustand gemeint. Die Bewertung richtet sich nach der Natürlichkeit/ Unberührtheit bzw. dem Grad der Gestörtheit oder Veränderung am Schutzgut bezogen auf die jeweilige Funktion im Naturhaushalt.

Unter dem Begriff Empfindlichkeit eines Schutzgutes ist seine Anfälligkeit bzw. sein gegenwärtig bestehendes Puffervermögen gegenüber Eingriffen und Störungen zu verstehen, wodurch wiederum die Leistungsfähigkeit beeinflusst wird. Die Vorbelastungen der jeweiligen Umweltmerkmale werden im Rahmen der Bewertung berücksichtigt. Ebenso werden Minimierungsmaßnahmen im Rahmen der Bewertung des Eingriffes einbezogen.

Die Erfassung und Bewertung der Leistungsfähigkeit und Empfindlichkeit der Schutzgüter gegenüber den Eingriffen erfolgt mittels einer 4-stufigen Bewertungsskala:

Leistungsfähigkeit / Empfindlichkeit:	
sehr hoch:	Stufe 4
hoch:	Stufe 3
mittel:	Stufe 2
gering:	Stufe 1

Die Begriffe Leistungsfähigkeit bzw. Empfindlichkeit können nicht pauschal für alle Schutzgüter gleichlautend definiert werden. Es muss deshalb eine Einzelbewertung der Schutzgüter hinsichtlich ihrer Leistungsfähigkeit im Naturhaushalt sowie ihrer Empfindlichkeit gegenüber Beeinträchtigungen oder Veränderungen vorgenommen werden.

#### 5.1.2 Vorbelastungen

Der Plangeltungsbereich ist durch anthropogene Nutzung vorgeprägt. Es bestehen Versiegelungen im Bereich der Gebäude, die Grünflächen sind durch Weidenutzung geprägt.

## 5.2 Beschreibung und Bewertung der zu berücksichtigenden Umweltbelange

Umweltbelang	Betroffenheit	Bestand und Bewertung	voraussichtliche Auswirkungen und Bewertung
<b>a1) Mensch</b>	unerheblich	<p>Dörflich geprägter Bereich im Anschluss an die bestehende Bebauung mit anthropogenen Vorbelastungen durch landwirtschaftliche Nutzung und bestehenden Flächenversiegelungen.</p> <p>Bereich mit mittlerer Bedeutung für Erholungs- und Wohnfunktionen. Geringe Bedeutung für Tourismusfunktionen.</p>	<p>Baubedingte Störungen und Emissionen sind zeitlich beschränkt und daher nicht nachhaltig bzw. erheblich.</p> <p>Eine nur geringfügige und daher unerhebliche Erhöhung von Verkehrsströmen und damit verbundenen Lärmemissionen aufgrund der Wohn- und gewerblichen Nutzung ist zu erwarten.</p> <p>Die Stadt Klütz ist im RREP WM (2011) als Grundzentrum ausgewiesen. Grundzentren sollen als Standort für die Versorgung der Bevölkerung des Nahbereichs mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Grundbedarfs gesichert und entwickelt werden. Des Weiteren befindet sich die Ortslage Goldbeck innerhalb eines Tourismusschwerpunktraumes. Der Tourismus soll dort als Wirtschaftsfaktor in besonderem Maß entwickelt und das touristische Angebot bedarfsgerecht erweitert und qualifiziert verbessert werden.</p> <p>Die Ziele des Bebauungsplans Nr. 35 der Stadt Klütz befinden sich in Übereinstimmung mit den Vorgaben des RREP WM (2011).</p>
<b>a2-a4) Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt</b>	erheblich	<p>Versiegelte Bereiche mit sehr geringer naturschutzfachlicher Bedeutung. Grünlandflächen, die als Wiese/Weide genutzt werden mit geringer Bedeutung.</p> <p>Angrenzend an den Geltungsbereich</p>	<p>Eine Überbauung der Weide-/Wiesenflächen führt zu einem Lebensraumverlust und ist somit erheblich im Sinne des Naturschutzrechts.</p> <p>Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sowie Kompensationsmaßnahmen sind unter Punkt 5.4</p>



		<p>befindet sich nördlich eine Ruderalfläche, die teilweise gemäht wird, mit mittlerer Bedeutung.          Nordwestlich, südlich und südöstlich befinden sich weitere Wiesen/Weiden mit geringer Bedeutung.          Östlich befindet sich der „Klützer Bach“ mit Ufervegetation mit mittlerer bis hoher Bedeutung.          Westlich grenzt die Fläche des Gutshauses mit Gehölzen an, für welche eine mittlere bis hohe Bedeutung anzunehmen ist.</p> <p>In etwa 800 m Entfernung westlich des Plangebiets befindet sich das LSG „Lenorenwald“.</p> <p>Es befindet sich kein Rastgebiet für Vogelarten in relevanter Nähe. Die Dichtezone des Vogelzuges ist mit mittel bis hoch (Zone B) klassifiziert.</p>	<p>dargestellt. Die Bereitstellung der erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen unter Bewertung des Eingriffs ist gesichert.</p> <p>Auswirkungen auf das LSG sind nicht zu erwarten, da es sich um ein kleinräumiges Vorhaben handelt, das keine Beeinträchtigungen auf das Waldgebiet und dessen Schutzziele verursacht.</p> <p>Eine Beeinträchtigung von Rastvögeln ist ausgeschlossen, da keine Rastgebiete oder potentielle Äsungsflächen von der Planung betroffen sind.</p>
<p><b>a5, a6) Boden, Wasser</b></p>	<p>erheblich</p>	<p>Im Bereich des Vorhabenstandortes stehen grund- und/oder stauwasserbestimmte Lehm- und Tieflehmböden an, die &gt;40 % hydromorph sind.          Der Grundwasserflurabstand beträgt &gt;10 m und das Grundwasser ist somit vor flächenhaft eindringenden Schadstoffen geschützt (Quelle: <a href="http://www.umweltkarten.mv-regierung.de">www.umweltkarten.mv-regierung.de</a>).</p>	<p>Durch die Überplanung bereits anthropogen genutzter Flächen mit geringer Bedeutung für den Natur- und Landschaftsschutz können die Auswirkungen durch die Versiegelung als relativ gering bewertet werden.          Beeinträchtigungen durch Versiegelung sind im Sinne des Naturschutzrechts jedoch in jedem Fall erheblich.          Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sowie Kompensationsmaßnahmen sind unter Punkt 5.4</p>

		Überwiegend anthropogen vorgeprägte Flächen mit entsprechend überwiegend geringer Bedeutung und ohne natürlich gewachsene Böden.	<p>dargestellt.</p> <p>Durch neuversiegelte Flächen kommt es zu einer geringfügigen Erhöhung des Oberflächenabflusses. Aufgrund der geringen Flächengröße ist nur eine geringfügige Reduzierung der Bedeutung für die Grundwasserneubildung zu erwarten.</p> <p>Eine ortsnahe Versickerung bzw. Rückhaltung und gedrosselte Ableitung/Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser ist vorgesehen. Eine Einleitung in Oberflächengewässer erfolgt nicht.</p> <p>Bei Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der Qualität des Grundwassers zu erwarten.</p>
<b>a7, a8) Luft, Klima</b>	unerheblich	Dörflich geprägte Umgebung mit geringer Bedeutung der Grünflächen für die Frischluftentstehung.	Eine stärkere Erwärmung auf neu versiegelten Flächen und eine Verminderung der Kaltluftentstehung sind zu erwarten, jedoch nur kleinklimatisch wirksam. Es erfolgen keine Eingriffe in klimatisch relevante Flächen und keine nachhaltige Störung der Luftzirkulation durch die Bebauung.
<b>a9) Landschaftsbild</b>	unerheblich	<p>Die südliche Umgebung der Ortslage Goldbeck entspricht einem landschaftlichen Freiraum mit geringer bis mittlerer Bedeutung.</p> <p>Die nördliche Umgebung entspricht einem landschaftlichen Freiraum mit hoher Bedeutung.</p> <p>Die Ortslage Goldbeck liegt außerhalb der landschaftlichen Freiräume.</p>	<p>Aufgrund der Lage des Geltungsbereichs im direkten Anschluss an die nördlich und nordöstlich bestehende Bebauung wird einer Zerschneidung der Landschaft entgegengewirkt.</p> <p>Zudem wird die Traufhöhe mit 4,5 m relativ niedrig angesetzt, sodass die Gebäude nicht exponiert erscheinen.</p> <p>Durch die Fortführung der Linden-Reihe wird zudem die Sichtbeziehung zur Dorfstraße eingeschränkt,</p>

		<p>Der Landschaftsbildraum ist als Ackerland des Klützer Winkels mit geringer bis mittlerer Bedeutung (Quelle: <a href="http://www.umweltkarten.mv-regierung.de">www.umweltkarten.mv-regierung.de</a>) definiert.</p> <p>Das Gelände steigt von Ost nach West leicht an, eine ausgeprägte Topographie liegt jedoch nicht vor.</p>	<p>sodass das neu geplante Gebäude im Geltungsbereich verdeckt wird.</p> <p>Die landschaftlichen Freiräume sind von der geplanten Bebauung nicht betroffen, da sie außerhalb der Siedlungslage liegen.</p> <p>Es sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.</p>
<b>b) Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete</b>	unerheblich	Der Abstand der geplanten baulichen Entwicklung zum FFH-Gebiet „Lenorenwald“ beträgt ca. 700 m.	Aufgrund der Entfernung des Vorhabenstandortes zum Schutzgebiet sind keine Auswirkungen zu erwarten.
<b>c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt</b>	unerheblich	s. Punkt a1	Unter Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben sind nach aktuellem Kenntnisstand keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.
<b>d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter</b>	unerheblich	Das ehemalige Gutshaus ist als Baudenkmal Nr. 1580 betroffen. Zudem liegt ein Bodendenkmal (Wüstung/Gutshof) im Bereich des Gutshauses vor.	<p>Das Bodendenkmal ist ein „blaues“ Denkmal. Die Veränderung oder Beseitigung von blauen Denkmälern kann gemäß § 7 DSchG M-V genehmigt werden, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals sichergestellt wird.</p> <p>Das Bodendenkmal liegt teilweise im Bereich des bestehenden Sozialgebäudes, welches voraussichtlich erhalten werden soll. Auswirkungen auf das Bodendenkmal sind daher nicht zu erwarten.</p> <p>Das Baudenkmal (Gutshaus) wird durch die Planung</p>

			nicht betroffen.
<b>e) Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern</b>	unerheblich	-	Werden bei Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben als unerheblich eingeschätzt.
<b>f) Nutzung erneuerbarer Energien/ sparsame und effiziente Nutzung von Energie</b>	unerheblich		
<b>g) Landschaftspläne, u.a. insbesondere Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrecht</b>	erheblich	Ein wirksamer Flächennutzungsplan liegt vor.  Ein Landschaftsplan liegt nicht vor.	Der Flächennutzungsplan sieht für den Vorhabenbereich des Bebauungsplans Nr. 35 Flächen für die Landwirtschaft vor. Der Bebauungsplan Nr. 35 ist demnach nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die 9. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren. Ziel ist die Darstellung des Geltungsbereichs als Wohnbaufläche und Mischgebiet.
<b>h) Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität</b>	nicht betroffen	-	-
<b>i) Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d</b>	unerheblich		Aufgrund der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern bedingen Auswirkungen des Vorhabens einander. 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 Bedeu-

			<p>tung verbleibender Biotopstrukturen für Pflanzen und Tiere ändert sich, weil bisher vorhandene Freiräume verloren gehen.</p> <p>Minimierungen der Eingriffe erfolgen durch die Kompensationsmaßnahmen und festgelegten Maßnahmen im Rahmen der artenschutzrechtlichen Untersuchung.</p> <p>Die zusätzliche Wohn- und gewerbliche Nutzung nimmt gleichzeitig Einfluss auf das Schutzgut Mensch und das Landschaftsbild. Der Bereich ist bereits bebaut und anthropogen vorgeprägt. Beeinträchtigungen werden somit als unerheblich bewertet. Zudem entsprechen die Ziele des Bebauungsplans Nr. 35 den Vorgaben des RREP WM (2011) als Tourismusschwerpunktraum und Grundzentrum (Stadt Klütz).</p>
--	--	--	---

### 5.3 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

#### 5.3.1 Aufgabenstellung und Gesetzliche Grundlagen

Innerhalb der Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange ist darzulegen, inwiefern die Auswirkungen des Vorhabens, die durch die Planung vorbereitet werden, nicht gegen § 44 des BNatSchG, Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten, verstoßen. Für dieses Vorhaben gilt insbesondere § 44 Abs. 5, wodurch der Verbotstatbestand eingeschränkt wird.

Weiterhin ist zur Berücksichtigung des Europarechtes zu prüfen, ob gegen einen Verbotstatbestand der FFH-Richtlinie Art. 12, 13 bzw. Art. 5 der Vogelschutz-Richtlinie verstoßen wird.

Für die Betrachtung wird der aktuelle naturräumliche Bestand herangezogen.

#### 5.3.2 Kurzdarstellung der relevanten Verbote

**Schädigungsverbot** (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG; ggf. im Zusammenhang mit dem Tötungsverbot aufgrund der Verknüpfung durch § 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG):

*Es ist verboten, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören oder wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.*

Das Verbot tritt ein, wenn die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätte für die betroffenen Tierindividuen bzw. der (besiedelte) Pflanzenstandort nicht durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen („CEF“) im räumlichen Zusammenhang erhalten wird. Unvermeidbare Tötung oder Verletzung von Tieren, die im Zusammenhang mit der Schädigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten auftritt, kann ebenfalls durch Maßnahmen zur Funktionserhaltung ohne Eintreten des Verbotes ausgeglichen werden.

**Störungsverbot** (§ 44 Abs. 1 Nr. 2):

*Es ist verboten, wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören.*

Das Verbot tritt ein, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert. Das Eintreten des Verbotstatbestandes kann durch populationsstützende Maßnahmen vermieden werden.

**Tötungsverbot** (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG, ohne Zusammenhang mit Schädigungsverbot):

*Es ist verboten, wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.*

Das Verbot tritt ein, wenn sich das Lebensrisiko von Individuen der geschützten Arten aufgrund der Realisierung der Planung (i.d.R. betriebsbedingt) signifikant erhöht, umfasst auch unbeabsichtigte Tötung oder Verletzung und ist nicht durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen („CEF“) zu überwinden.

Danach sind folgende Arten zu berücksichtigen:

I alle wildlebenden Vogelarten

- II sämtliche Arten des Anhangs IVa der FFH-Richtlinie
- III Standorte wildlebender Pflanzen der im Anhang IVb der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten

### 5.3.3 Relevanzprüfung

Innerhalb des Plangeltungsbereichs befinden sich als potentieller Lebensraum die Grünflächen, die jedoch aufgrund ihrer Nutzung als Weide/Wiese nur eine geringe Diversität aufweisen.

Angrenzend an den Plangeltungsbereich sind der Klützer Bach mit Ufervegetation und Gehölzen, die Ruderalfläche im Norden mit Feuchtbiotop (§ 20 NatSchAG M-V) sowie südlich die Gehölzstrukturen am Gutshaus als Habitate zu nennen. Am nordwestlichen Rand befindet sich zudem straßenbegleitend eine Baumreihe mit Linden.

Aufgrund der bestehenden Bebauung und der Lage am Rand des Siedlungsbereichs Goldbeck besteht eine anthropogene Vorbelastung des Gebietes.

#### **I alle wildlebenden Vogelarten**

Potentielle Brutplätze sind innerhalb der Gehölze sowie am Klützer Bach und dem Feuchtbiotop im Norden zu erwarten. Diese Bereiche werden durch die Planung nicht beeinträchtigt. Es ist keine Beseitigung von Gehölzen vorgesehen. Die Grünfläche im Osten des Plangeltungsbereichs ist zudem als Ausgleichsfläche vorgesehen, sodass keine Auswirkungen auf den Klützer Bach zu erwarten sind.

Vergrämungen sind ebenfalls als unerheblich zu bewerten, da der Bereich bereits durch anthropogene Störungen vorbelastet ist und sich diese nicht in einem erheblichen Maße ändern werden. Beeinträchtigungen während der Bauphase sind nur kurzfristig und somit nicht erheblich.

Rastvögel sind durch den Bebauungsplan Nr. 35 nicht beeinträchtigt, da sich keine Rastgebiete in relevanter Nähe befinden und aufgrund der Lage im bestehenden Siedlungsbereich der Ortslage Goldbeck auch keine potentiellen Äsungsflächen betroffen sind.

#### **II sämtliche Arten des Anhangs IVa der FFH-Richtlinie**

Potentiell ist das Vorkommen von **Amphibien** im Bereich des Klützer Bachs und des Feuchtbiotops möglich. Diese Bereiche liegen außerhalb des Plangeltungsbereichs und werden durch die Planung nicht betroffen. Durch die Ausgleichsfläche im Osten des Plangebietes werden mögliche Beeinträchtigungen zusätzlich vermindert.

Für **Reptilien** bieten sich potentielle Versteck- und Sonnplätze im Bereich der Bauruinen und Schuttstellen. Aufgrund der anthropogenen Nutzung und der geringen Strukturvielfalt innerhalb des Plangeltungsbereichs ist jedoch mit keinem Vorkommen besonders schützenswerter Arten, sondern mit Arten der Siedlungsbrache, die weniger störungsempfindlich sind, zu rechnen. Im Zuge des Bebauungsplans soll der städtebauliche Missstand beseitigt werden, was auch die Beseitigung der Schuttstellen und Bauruinen beinhaltet. Potentielle Lebensräume der Reptilien können dadurch verloren gehen.

Das Vorkommen von **Fledermäusen** ist potentiell innerhalb der älteren Gehölze um das Gutshaus herum möglich sowie innerhalb der zum Teil leerstehenden oder maroden Gebäude. Die Gehölze werden nicht durch die Planung berührt

und bleiben erhalten. Innerhalb des ehemaligen Kuhstalls, dessen Abriss vorgesehen ist, ist das Vorkommen von Fledermäusen als Tagesquartier aufgrund des hohen Lichteinfalls unwahrscheinlich. Weitere Gebäude werden nicht entfernt.

Weitere Artgruppen des Anhangs IVa der FFH-Richtlinie sind aufgrund der Habitatstrukturen nicht zu erwarten.

### **III Standorte wildlebender Pflanzen der in Anhang IVb der FFH-Richtlinie aufgeführten Arten**

Aufgrund der anthropogenen Vorbelastung und der strukturarmen naturräumlichen Ausstattung sind keine Pflanzenarten des Anhangs IVb der FFH-Richtlinie im Plangeltungsbereich zu erwarten.

Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach den Abschnitten 1 und 2 des § 44 des BNatSchG werden nicht berührt.

Die Bestimmungen der Abschnitte 3 und 4 des § 44 des BNatSchG sind nicht betroffen.

#### 5.3.4 Auswirkungen und Maßnahmen des Vorhabens

##### Baubedingte Auswirkungen und Maßnahmen

Baubedingte, erhebliche Beeinträchtigungen auf (geschützte) Tierarten können nahezu ausgeschlossen werden. Eventuelle baubedingte Vergrämungen insbesondere durch Verlärmung werden als nicht erheblich angesehen, da diese zeitlich befristet und somit nicht erheblich sind.

Gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG ist es verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

Dies ist während der Bauphase zu berücksichtigen.

##### Anlagenbedingte Auswirkungen und Maßnahmen

Bei Umsetzung der Maßnahmen sind anlagebedingt keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Es kommt zu keinen Flächenverlusten bedeutender Biotope oder von Habitaten geschützter Arten.

Wie bereits unter Punkt 5.3.3 beschrieben, besteht eine potentielle Beeinträchtigung der Artgruppe Reptilien durch den möglichen Verlust von Sonn- und Versteckplätzen im Plangebiet.

Im Zuge der Ersatz- und Ausgleichmaßnahmen sollten geeignete Habitatstrukturen im Randbereich für Reptilien geschaffen werden. Es ist vorgesehen, nahe des Gewässerbiotops (Nr. 1 in Abbildung 6) nördlich des Plangeltungsbereichs innerhalb der Ausgleichsfläche drei Lesesteinhaufen als Quartiere für Reptilien anzulegen.

##### Betriebsbedingte Auswirkungen und Maßnahmen

Betriebsbedingt sind keine negativen Auswirkungen auf das Arteninventar im Plangebiet zu erwarten. Das Gebiet wird bereits anthropogen genutzt und ist somit vorbelastet. Es kommt zu keiner erheblichen Veränderung der Nutzung.



Eine Prüfung der Einhaltung der o.g. Vorschriften des § 44 des BNatSchG in Verbindung mit Abs. 5 BNatSchG ist durchzuführen. Das Schädigungs-, Tötungs- und Störungsverbot wird durch den Bebauungsplan Nr. 35 nicht verletzt. Besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten sind nicht betroffen.

Sollten bis zur Umsetzung einer Bebauung neue Erkenntnisse vorliegen, die das besondere Artenschutzrecht tangieren, sind diese Belange im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu berücksichtigen.

#### 5.3.5 Zusammenfassung Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

In Auswertung der obigen Betrachtungen eventuell betroffener Arten und möglicher Auswirkungen des Vorhabens auf diese wird nachfolgend zusammenfassend festgestellt:

Es besteht eine potentielle Betroffenheit von Reptilien, die innerhalb der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu berücksichtigen ist; z.B. durch Lesesteinhäufen und Versteckmöglichkeiten. Aufgrund der naturräumlichen Ausstattung besteht jedoch keine potentielle Betroffenheit der weiteren betrachteten Artgruppen.

Die Auswirkungen, die durch den Bebauungsplan erfolgen können, verstoßen somit nicht gegen die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten des § 44 des BNatSchG.

Sollten bis zur Umsetzung des Vorhabens neue Erkenntnisse vorliegen, die das besondere Artenschutzrecht tangieren, sind diese Belange im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu berücksichtigen.

### 5.4 Eingriffs-/ Ausgleichsermittlung

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 35 der Stadt Klütz für den westlichen Teil der Ortslage Goldbeck sollen ehemals landwirtschaftlich genutzte Flächen wieder nutzbar gemacht werden und Flächen für Wohnbebauung und nicht störende Gewerbe geschaffen werden. Dazu wird das am südwestlichen Plangebietsrand stark verfallene Gebäude des ehemaligen Kuhstalls abgerissen. Das an diesen Kuhstall angrenzende vorhandene ehemalige Sozialgebäude der LPG und ein noch gut erhaltendes Stallgebäude, zentral im Geltungsbereich gelegen, werden wieder nutzbar gemacht und im nördlichen Teilbereich des Plangebietes ist ein neues Wohngebäude geplant. Durch die Umsetzung der oben genannten Planung kommt es zu Eingriffen, die als erheblich im Sinne des Naturschutzrechts gelten. Aus diesem Grund wird eine Eingriffs- und Ausgleichsermittlung durchgeführt.

Aus den Schlussfolgerungen dieser Ermittlung werden notwendige und geeignete Kompensationsmaßnahmen festgelegt.

#### 5.4.1 Gesetzliche Grundlagen

Eingriffe gemäß § 14 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

Es gilt die Verpflichtung für Verursacher von Eingriffen vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen und unvermeidbare Beeinträchtigungen durch geeignete

te Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen bzw. zu ersetzen. „Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise wieder hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist. Ersetzt ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in dem betroffenen Naturraum in gleichwertiger Weise hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestaltet ist“ (§ 15 Abs. 2 Satz 2 und 3 BNatSchG).

Mit den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ aus der Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern 1999 / Heft 3 (Hinweise zur Eingriffsregelung) werden Empfehlungen zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs bei Eingriffen in den Naturhaushalt gegeben. Mit den Hinweisen soll dem Planer eine Grundlage für eine möglichst einheitliche Handhabung der naturschutzrechtlichen Eingriffsbeurteilung gegeben werden. Die Hinweise sind sehr umfangreich und bestehen aus einem Textteil A - Grundsätze zum Vollzug der Eingriffsregelung und einem Teil B – Fachliche Grundlagen und Anleitungen ( Anlage 1 – 17 ). Während im Anlageteil die Anleitung zur Eingriffsermittlung schrittweise erläutert wird und zahlreiche Tabellen als Bewertungs- und Bemessungsgrundlage zur Verfügung gestellt werden, werden im Textteil allgemeine Grundsätze zur Handhabung der Eingriffsregelung in Mecklenburg-Vorpommern erläutert.

Eingriffe auf Einzelbäume, die einem Schutz gemäß § 18 NatSchAG M-V unterliegen, sind gemäß Baumschutzkompensationserlass zu bewerten.

Eingriffe auf den geschützten Baumbestand der Stadt Klütz sind gemäß der „Satzung zum Schutz des Baumbestandes“ (Baumschutzsatzung) der Stadt Klütz vom 29.01.2002 zu bewerten.

#### 5.4.2 Bestandsbeschreibung und Bilanzierungsgrundlagen

##### Naturraum und Geologie

Die Stadt Klütz liegt in der Landschaftszone „Ostseeküstenland“. Kleinräumig lässt sich das Gebiet der Großlandschaft „Nordwestliches Hügelland“ und der Landschaftseinheit "Klützer Winkel" zuordnen (Quelle: <https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php>, Zugriff 09.05.2016).

Das Plangebiet befindet sich südwestlich der Ortslage Goldbeck und liegt im Bereich der Grundmoräne mit einem ebenen bis kuppigen Relief. Das Bodenmaterial besteht dadurch bedingt aus Geschiebelehm und -mergel. Durch einen starken Stauwasser- und/ oder mäßigem Grundwassereinfluss haben sich Böden wie Lehm-/ Tieflehm-Pseudogley, Parabraunerde-Pseudogley und Gley-Pseudogley gebildet (Quelle: <https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php>, Zugriff 09.05.2016).

Im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes liegen Höhen des natürlichen Geländes zwischen 20 m und 35 m über NN. Das Gelände fällt von West nach Ost. Innerhalb des Plangeltungsbereiches steigt das Gelände im nordöstlichen Teilbereich leicht an, bevor es sich der Höhe des Klützer Baches im Osten von 20 m annähert (Quelle: <https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php>, Zugriff 09.05.2016).

### Untersuchungsraum, Lage und vorhandene Biotopstrukturen

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 35 der Stadt Klütz liegt südwestlich der Ortslage Goldbeck, südlich der an der Dorfstraße vorhandenen Bebauung und Grünflächen und umfasst landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie bereits vorhandener Bebauung.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 88, 91/1 und 96 (ehemals Flurstück 211) der Flur 1 Gemarkung Goldbeck sowie Teilflächen des Flurstückes 90 der Flur 1 Gemarkung Goldbeck.

Die Fläche wird dem planungsrechtlichen Außenbereich zugeordnet. Die Abbildung 7 zeigt eine Übersicht über die Biotoptypen im Bereich des Untersuchungsraumes.

Für die hier vorliegende, naturräumliche Betrachtung werden Informationen aus Luftbildern und der Vor-Ort-Begehung vom August 2015 herangezogen.

Die Biotope des Untersuchungsgebiets wurden nach der Anleitung für Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern des LUNG M-V von 2013 aufgenommen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 35 ist nordwestlich von landwirtschaftlich genutzten Grünflächen (GMA) umgeben sowie im Norden von einer brachliegenden Grünfläche, auf der sich eine ruderale Staudenflur (RHU) etabliert hat, sowie mehrere jüngerer Einzelbäume (BBJ) aufgewachsen sind und auf der sich ein kleines Gewässerbiotop mit umgebendem Weidengebüsch (VSX) befindet. Das Gewässerbiotop ist gemäß Umweltportal M-V des LUNG ein nach §20 NatSchAG M-V geschütztes Biotop. Zum Zeitpunkt der Kartierung war das Gewässer trockengefallen. In nordöstlicher Richtung grenzen die rückwärtigen Grünflächen (Rasen (PEG), Pflaumenbäume (BBJ) und eine Obstwiese (PGN)) des Grundstücks Dorfstraße Nr. 18 an das Plangebiet. Die östliche Begrenzung bildet der Klützer Bach, welcher als beeinträchtigter Bach (FBB) aufgenommen wurde. Im Südosten und Süden wird das Plangebiet durch landwirtschaftlich genutzte Grünflächen (GIM), auf denen Kühe weideten, begrenzt. An der südwestlichen Grenze befindet sich die Ruine des ehemaligen Kuhstalls, von dem eine Teilfläche sich auf dem benachbarten Grundstück des Gutshauses befindet.

Am nordöstlichen Plangebietsrand befindet sich eine Reihe aus Linden (BBJ). Aufgrund der geringen Länge der Baumreihe, wurden die Linden als Einzelbäume kartiert. An diese Lindenreihe schließt sich in südlicher Richtung ein gepflasterter Weg (OVU, Kopfsteinpflaster), auf dem z.T. Brennholz gelagert wird, mit anschließender intensiv gemähter Rasenfläche (PER) an. Die Rasenfläche wird nach Südwesten durch einen versiegelten Wirtschaftsweg (OVW) geteilt. An die Rasenfläche schließt sich die vorhandene Bebauung aus ehemaligem Sozialgebäude und ehemaligem Kuhstall an.

Südöstlich der Rasenfläche gelegen befindet sich ein weiteres noch gut erhaltendes Stallgebäude in Südwest-Nordost-Ausrichtung. Südlich des Gebäudes bis zur Plangebietsgrenze erstreckt sich eine Fläche mit Senfesaat (OBD). Der obere Mutterboden enthält einen hohen Anteil an Schuttbeimischungen. Nördlich des Stallgebäudes verläuft parallel zum Stallgebäude ein schmaler, ca. 10 m breiter, Streifen intensiv gemähter Rasenfläche (PER) mit drei Obstgehölzen

(BBJ). Die nördlich an diese Rasenfläche angrenzende Fläche sowie der östliche Teilbereich des Plangebietes wurde als artenarmes Frischgrünland (GMA) kartiert.

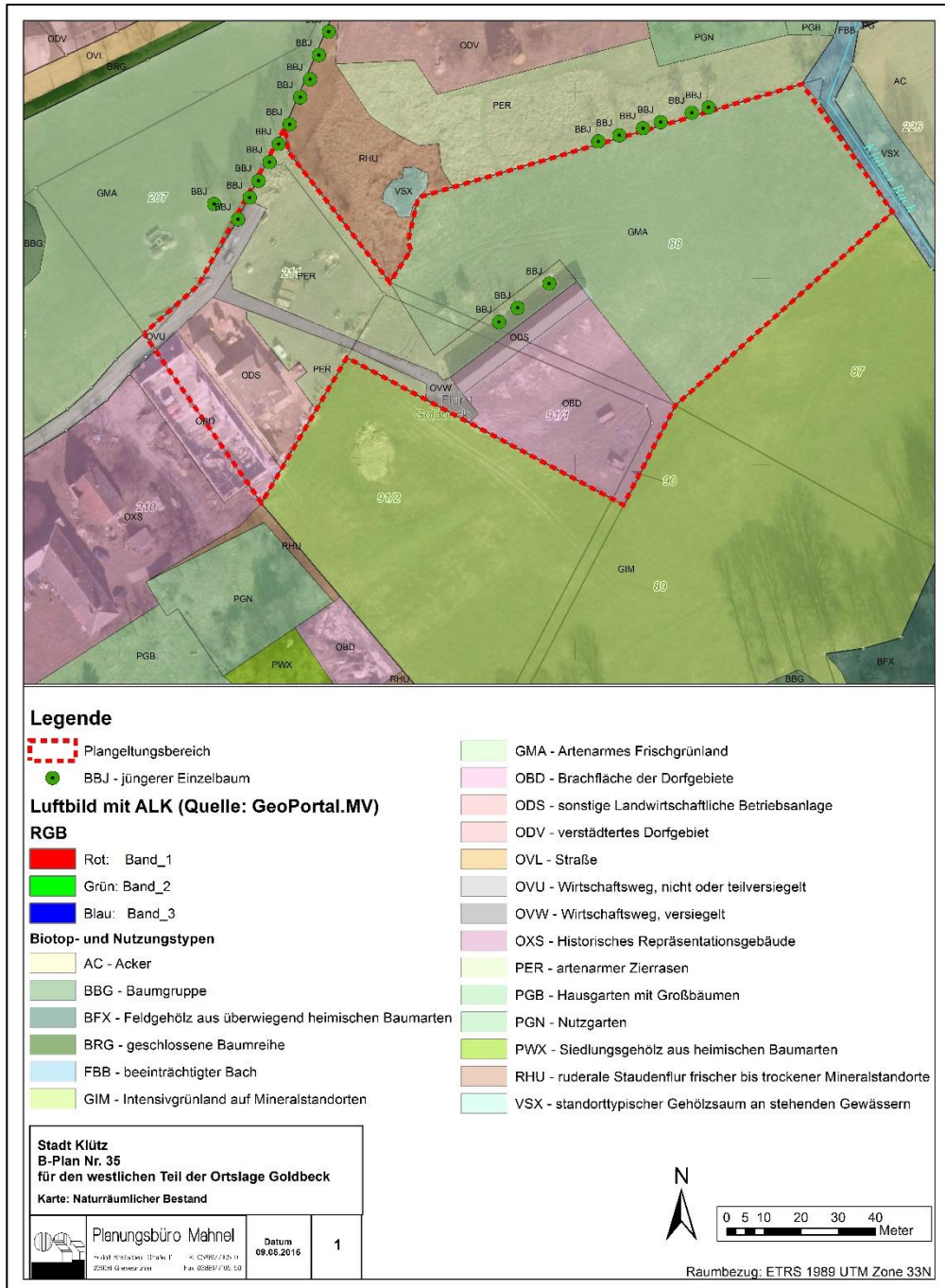


Abb. 7: Karte Naturräumlicher Bestand

Innerhalb des Plangebietes befinden sich weder gemäß § 18 NatSchAG M-V noch gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Klütz geschützte Einzelbäume, sowie keine gemäß § 20 NatSchAG M-V geschützte Biotope laut Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie.

Nördlich angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 35 der Stadt Klütz sowie östlich davon gelegen befindet sich je ein geschütztes Gewässerbiotop gemäß Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie.

Naturschutzfachliche Einstufung der betroffenen Biotoptypen

Für den für die Bemessung des Ausgleichs herangezogenen Biotoptyp erfolgt eine Beurteilung nach seiner Qualität und Funktion für den lokalen Naturhaushalt. Die Bewertung erfolgt auf der Grundlage der Regenerationsfähigkeit sowie der regionalen Einstufung der „Roten Liste der gefährdeten Biotoptypen der Bundesrepublik Deutschland“. Bei der Bewertung wird der jeweils höhere Wert für die Bewertung der kartierten Biotope herangezogen.

**Tabelle 1:** Naturschutzfachliche Wertstufen (gemäß „Hinweisen zur Eingriffsermittlung“)

Wert-einstufung	Kompensations-erfordernis (Kom-pensations-wertzahl)	Bemerkung
0	0 – 0,9fach	Bei der Werteinstufung „0“ sind Kompensati-onserfordernisse je nach dem Grad der Vorbe-lastung (z.B. Versiegelung) bzw. der verbliebe-nen ökologischen Funktion in Dezimalstellen zu ermitteln
1	1 – 1,5 fach	- Angabe in halben oder ganzen Zahlen - Bei Vollversiegelung von Flächen erhöht sich das Kompensationserfordernis um ei-nen Betrag von 0,5 (bei Teilversiegelung um 0,2).
2	2 – 3,5 fach	
3	4 – 7,5 fach	
4	≥ 8 fach	

Es wurden nur die im Untersuchungsraum liegenden Biotope bewertet (Tabelle 2). Die Festlegung des Kompensationswertes für diese Biotoptypen wird im An-schluss begründet.

**Tabelle 2:** Naturschutzfachliche Einstufung der Bestandsbiotope (K-Wert = Kompensationswert, BWB = be-sonders wertvolles, nicht geschütztes Biotop, § = nach § 20 Abs. 1 NatSchAG M-V geschütztes Biotop, § 19 = nach § 19 Abs. 1 NatSchAG M-V geschützte Baumreihe)

Biotope-Nr.	Kürzel	Biotoptyp	Regenerations-fähigkeit	Rote Liste der Biotoptypen BRD	Status	K-Wert
2.6.1	BRG	geschlossene Baumreihe	3	2	§ 19	3
2.7.2	BBJ	Jüngerer Einzelbaum	1			1
2.7.3	BBG	Baumgruppe				3
4.3.2	FBB	Beeinträchtigter Bach	2	2	BWB	2
6.6.6	VSX	Standorttypischer Gehölzsaum an ste-henden Gewässern	3	3	§	3
9.2.3	GMA	Artenarmes Frischgrünland				1
9.3.3	GIM	Intensivgrünland auf Mineralstandorten		1		1
10.1.3	RHU	Ruderales Staudenflur frischer bis trocke-		2/3		2,5

Biotop-Nr.	Kürzel	Biototyp	Regenerationsfähigkeit	Rote Liste der Biototypen BRD	Status	K-Wert
		ner Mineralstandorte				
13.1.1	PWX	Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten	1-2			2
13.3.2	PER	Artenarmer Zierrasen	-			0,3
13.8.2	PGB	Hausgarten mit Großbäumen	2		BWB	2
13.8.3	PGN	Nutzgarten	-			0,5
14.5.2	ODV	Verstädtertes Dorfgebiet	-			0,2
14.5.6	ODS	Sonstige Landwirtschaftliche Betriebsanlage	-			0
14.6.2	OXS	Historisches Repräsentationsgebäude	-			0
14.7.3	OVU	Wirtschaftsweg, nicht oder teilversiegelt	-			0,1
14.7.4	OVW	Wirtschaftsweg, versiegelt	-			0
14.7.5	OVL	Straße	-			0
14.11.2	OBD	Brachfläche der Dorfgebiete	1			1

Nordwestlich des Plangebietes befindet sich eine straßenbegleitende Baumreihe aus jüngeren Linden, welche als **geschlossene Baumreihe (BRG)** aufgenommen wurde. Es wird ein mittlerer Kompensationswert von **3** verwendet.

Innerhalb und außerhalb des Plangebietes befinden sich mehrere **jüngere Einzelbäume (BBJ)**. Zentral im Plangebiet stehen drei Obstgehölze, am nordwestlichen Plangebietsrand befinden sich Linden und im nördlichen Bereich angrenzend befinden sich sechs Pflaumenbäume des Nachbargrundstücks. Es wird ein Kompensationswert von **1** angesetzt.

Innerhalb der nordwestlich an das Plangebiet angrenzenden Grünfläche befindet sich eine **Baumgruppe (BBG)** aus fünf älteren Linden. Baumgruppen sind bezüglich Regenerationsfähigkeit oder Gefährdung nicht eingestuft. Aufgrund der Größe des Bäume und des guten vitalen Zustandes wird ein Kompensationswert von **3** verwendet.

Östlich des Plangeltungsbereiches fließt der Klützer Bach. Sein Bachlauf ist leicht geschwungen. Aufgrund seiner Bewertung der Fließgewässerstrukturgüte von 4,4 (deutlich beeinträchtigt) wird er als **beeinträchtigter Bach (FBB)** eingestuft und ein unterer Kompensationswert von **2** angesetzt.

Nördlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich ein zur Zeit der Kartierung trockengefallenes Stillgewässer. Sein Uferbereich wird von einem schmalen **standorttypischen Gehölzsaum an stehenden Gewässern (VSX)**, welcher von Weiden dominiert wird, gebildet. Aufgrund der geringen Größe und der angrenzenden intensivgenutzten Grünlandflächen wird ein Kompensationswert von **3** verwendet.

Im östlichen Bereich des Plangebietes sowie nordwestlich angrenzenden befinden sich Grünlandflächen, die als **artenarmes Frischgrünland (GMA)** aufge-

nommen wurden. Artenarmes Frischgrünland ist bezüglich Regenerationsfähigkeit oder Gefährdung nicht eingestuft. Es wird ein Kompensationswert von **1** angesetzt.

Südlich an das Plangebiet angrenzend befinden sich Grünlandflächen, die als **Intensivgrünland auf Mineralstandorten (GIM)** angesprochen wurden. Auf diesen weiden Kühe und es sind offene Bodenstellen und Trittpfade vorhanden. Es wird ein Kompensationswert von **1** verwendet.

Nördlich und südwestlich an des Plangebiet angrenzend befinden sich Flächen mit **ruderaler Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte (RHU)**. Es wird ein mittlerer Kompensationswert von **2,5** verwendet.

Südlich des Plangebietes befindet sich ein **Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten (PWX)**. Es wird von Kastanien, Eschen, Kirschbäumen und Schwarzem Holunder gebildet. Es wird ein mittlerer Kompensationswert von **2** verwendet.

Zentral im Plangebiet sowie nördlich angrenzend befinden sich Flächen mit **artenarmen Zierrasen (PER)**. Diese Flächen unterliegen einem regelmäßigem Schnitt und weisen nur einen geringen Kräuteranteil auf. Artenarmer Zierrasen ist bezüglich Regenerationsfähigkeit oder Gefährdung nicht eingestuft. Der Kompensationswert wird mit **0,3** eingestuft.

Der **Hausgarten mit Großbäumen (PGB)** gehört zu dem Gutshaus und befindet sich südwestlich des Plangebietes. Er weist einen parkartigen Charakter auf, der jedoch durch die fehlende Pflege allmählich verloren geht. Innerhalb dieses Gartens steht eine Blutbuche, die ein Naturdenkmal darstellt. Es wird ein unterer Kompensationswert von **2** angesetzt.

Südlich und nordöstlich des Plangebietes befinden sich **Nutzgärten (PGN)**. Der südlich gelegen Garten, welche zu dem Gutshaus gehört, wird nicht mehr genutzt und weist einen verwilderten Zustand auf. In dem Garten befinden sich mehrere Obstgehölze (Sauerkirsche, Süßkirsche, Pflaume und Apfel) sowie ein Haselnussstrauch. Der nördlich gelegene Nutzgarten, welcher ein Obstgarten darstellt, gehört zu dem nördlich an das Plangebiet angrenzenden Grundstück. Nutzgarten ist bezüglich Regenerationsfähigkeit oder Gefährdung nicht eingestuft. Der Kompensationswert wird mit **0,5** eingestuft.

Die nördlich des Plangebietes stehenden Wohngebäude werden dem **verstädterten Dorfgebiet (ODV)** zugeordnet. Der Biotoptyp verstädtertes Dorfgebiet ist bezüglich Regenerationsfähigkeit oder Gefährdung nicht eingestuft. Aufgrund von vorhandenen, größeren Gartenbereichen wird ein Kompensationswert von **0,2** angesetzt.

Die Biotoptypen **Wirtschaftsweg, nicht oder teilversiegelt (OVU)** und **Brachfläche der Dorfgebiete (OBD)** sind bezüglich Regenerationsfähigkeit oder Gefährdung nicht eingestuft. Aufgrund der Teilversiegelung wird ein Kompensationswert von **0,1** angesetzt.

Die Biotoptypen **Sonstige Landwirtschaftliche Betriebsanlage (ODS)**, **Historisches Repräsentationsgebäude (OXS)**, **Wirtschaftsweg, versiegelt (OVV)** und **Straße (OVL)** sind bezüglich Regenerationsfähigkeit oder Gefährdung nicht

eingestuft. Aufgrund der Vollversiegelung wird ein Kompensationswert von **0** angesetzt.

Die Biotoptypen **versiegelter Rad- und Fußweg (OVF)**, **Wirtschaftsweg, versiegelt (OVW)** und **Straße (OVL)** sind bezüglich Regenerationsfähigkeit oder Gefährdung nicht eingestuft. Aufgrund der Vollversiegelung wird ein Kompensationswert von **0** angesetzt.

#### 5.4.3 Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung

##### *Ausgangsdaten für die Eingriffsbilanzierung*

Das methodische Vorgehen zur Ermittlung des Kompensationswertes der zu erwartenden Eingriffe richtet sich nach den Hinweisen zur Eingriffsregelung. Für die Berechnung der Eingriffsflächen ist die nachfolgende Flächenbilanz zum Städtebaulichen Konzept – Vorentwurf (Planungsstand September 2015) für das Vorhaben Bebauungsplan 35 der Stadt Klütz für den westlichen Teil der Ortslage Goldbeck maßgebend.

Die Größe des gesamten Untersuchungsgebietes beträgt rund 11,6 ha.

##### Baubedingte Wirkungen

Bei den baubedingten Auswirkungen handelt es sich i.d.R. um zeitlich begrenzte Beeinträchtigungen. Die im Rahmen der Bauarbeiten entstehenden Beeinträchtigungen werden auf ein Minimum reduziert. Die in Anspruch genommenen Nebenflächen werden entsprechend des Ursprungszustandes wiederhergestellt. Es wird deshalb davon ausgegangen, dass keine eingriffsrelevanten Beeinträchtigungen verbleiben.

##### Anlagenbedingte Wirkungen

Anlagebedingte Wirkungen ergeben sich aus den Bauwerken selbst. Zu nennen sind hier vor allem dauerhafte Flächenverluste durch Versiegelung und Überbauung bzw. die Vernichtung von Biotopbereichen. Für die geplante Versiegelung auf den Baugrundstücken wird von einer maximalen Versiegelung von 60 % ausgegangen. Die maximale Versiegelung von 60 % ergibt sich aus der Grundflächenzahl von 0,4 zuzüglich der zulässigen Überschreitung von 50 % gemäß § 19 BauNVO.

##### Betriebsbedingte Wirkungen

Die betriebsbedingten Wirkungen resultieren aus der Nutzung der Baugebiete nach der vollständigen Herstellung. Maßgeblich sind die Emissionen (Lärm, Licht, Abgase) und die Biotopveränderungen.

##### Landschaftsbild/ Natürliche Erholungseignung

Die zusätzlichen Beeinträchtigungen hinsichtlich des Landschaftsbildes werden als unerheblich betrachtet. Durch die im nordwestlichen Bereich des Untersuchungsgebietes vorhandenen Gehölzstrukturen (Linden), die erhalten werden, wird das neu geplante Gebäude im Geltungsbereich verdeckt, sodass keine Beeinträchtigung hinsichtlich des Landschaftsbildes entsteht. Zudem erfolgt der



Neubau auf bereits anthropogen genutzten Flächen und es erfolgt eine Nachnutzung vorhandener Gebäude.

#### Abgrenzung der Wirkzonen

Für die Intensität der Beeinträchtigungen der betroffenen Biotope innerhalb und außerhalb des Plangebietes wird jeweils ein Wirkungsfaktor ermittelt. Dabei wurde auf Tabelle 6 S. 98 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ zurückgegriffen. In Anpassung an die vorliegende Planung erfolgte eine sinnvoll angepasste Modifikation. Danach ergeben sich folgende Wirkungsfaktoren:

#### Baukörper / Baufeld

1. vollversiegelte Flächen (Bebauung, Verkehrsflächen)  
(Intensitätsgrad des Eingriffs: 100 %)  
Wirkungsfaktor: 1,0  
Kompensationszuschlag für Vollversiegelung: + 0,5

#### Wirkzonen

Die Wirkzonen werden in Abhängigkeit vom Vorhabentyp und dem Vorhabenumfang betrachtet. Entscheidend sind die voraussichtlichen Auswirkungen durch das Vorhaben, wobei Emissionen maßgeblich sind.

Durch die Planung werden bereits anthropogen genutzte Flächen in Anspruch genommen, auf denen sich ehemals landwirtschaftlich genutzte Gebäude wie Sozialgebäude, Kuhstall und Stallgebäude befinden. Weiterhin grenzt das Plangebiet an bebauten Gebiet (Gelände des Gutshauses und Dorfgebiet) an, sodass die Flächen des Plangebietes, sowie umliegende Flächen bereits von Emissionen wie Lärm, Schadstoffe und Licht beeinträchtigt sind. Mit der Umsetzung der Planung werden sich die Beeinträchtigungen nur geringfügig erhöhen. Zusätzliche Beeinträchtigungen auf die westlich des Plangebietes gelegenen geschützten Biotope, die durch die eventuell stärkere Frequentierung der Zufahrtsstraße entstehen werden, können durch das vorgelagerte Siedlungsgehölz abgeschirmt werden. Mögliche zusätzliche Beeinträchtigungen auf die östlich des Plangebietes vorhandenen geschützten Biotope entlang des Klützer Baches können durch die Anlage der externen Wiese vermindert werden.

Andere betroffene Wertbiotope mit einem Biotopwert größer gleich 2 erfahren bereits Beeinträchtigung durch die angrenzende Dorfstraße sowie landwirtschaftlich genutzte Grünland- und Ackerflächen.

Daher wird nur eine Wirkzone für den Bereich 0 bis 50 m angesetzt. Es wird ein Wirkfaktor von 0,3 verwendet, da die Planung in einem schon anthropogen genutzten Gebiet stattfindet.

#### Ermittlung des Freiraumbeeinträchtigungsgrades (FBG)

Das Plangebiet umfasst bereits anthropogen beeinflusste Lebensräume (versiegelte Wege, vorhandene Gebäude) und grenzt an anthropogen genutzte Flächen an. Bereiche, die einen Abstand von maximal 50 m zu diesen Flächen aufweisen, erhalten einen Freiraumbeeinträchtigungsgrad von 1. Dies entspricht einem Korrekturfaktor (KF) von 0,75 für die ermittelten Kompensationsanforderungen der Biotoptypen (vgl. Anlage 10 Tabellen 4 und 5 der Hinweise

zur Eingriffsregelung). Für das Untersuchungsgebiet wird ein Freiraum-Beeinträchtigungsgrad von 1 verwendet.

Eingriffsbewertung und Ermittlung des Kompensationsbedarfs

*Biotopverlust mit Flächenversiegelung und Biotopbeeinträchtigung*

In der nachfolgenden Tabelle sind die von Flächenverlust betroffenen Biotoptypen erfasst. Die Darstellung beschränkt sich auf die eingriffserheblichen Konflikte. 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 ist das Zielbiotop voraussichtlich höherwertiger, ist kein Eingriffstatbestand gegeben und es wird auf eine Darstellung verzichtet.

Für Straßen und Gebäude wird ein Versiegelungsgrad von 100% (Vollversiegelung) angesetzt, Dies wird durch einen Zuschlag auf die Kompensationswertzahl von 0,5 berücksichtigt.

Die Grundflächenzahl der Mischgebiete beträgt 0,4. Für die Errichtung von Nebenanlagen ist eine Überschreitung der Grundflächenzahl um 50% noch zulässig. Somit wird sich für die Fläche der Mischgebiete eine maximale Versiegelung von 60% der Grundflächen ergeben. Für die übrigen 40 % wird angenommen, dass keine Veränderung der Biotope erfolgt, d.h. dass die vorhandenen Biotope erhalten bleiben und es zu keiner Einschränkung der Biotopfunktionen kommt. Daher wird für diese Flächen kein Funktionsverlust ermittelt.

**Tabelle 3:** Biotopbeseitigung durch Versiegelung

<b>Biotoptyp</b>	<b>Flächenverbrauch A [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Kompensationserfordernis (K)</b>	<b>Zuschlag Versiegelung (Z)</b>	<b>Korrekturfaktor für Freiraumbeeinträchtigungsgrad (KF)</b>	<b>Flächenäquivalent für Kompensation (KFA = A x (K+Z) x KF [m<sup>2</sup>])</b>
<b>zu Mischgebietsfläche</b>					
Artenarmer Zierrasen (PER)	1.268,40	0,3	0,5	0,75	761
Brachfläche der Dorfgebiete (OBD)	314,61	1	0,5	0,75	354
Artenarmes Frischgrünland (GMA)	707,74	1	0,5	0,75	796
<b>Summe Versiegelung [m<sup>2</sup>]</b>	<b>2.290,75</b>	<b>Summe Versiegelung [m<sup>2</sup>] KFA</b>			<b>1.911</b>

**Tabelle 4:** Beeinträchtigung von Wertbiotopen in den Wirkzonen 1 (0 bis 50 m)

Biotoptyp	Flächeninhalt A in Wirkzone [m <sup>2</sup> ]	Kompensationswertzahl für Biotoptyp (K)	Wirkfaktor (W)	Flächenäquivalent für Kom- pensation KFÄ = A x K x W [m <sup>2</sup> ]
Baumgruppe (BBG)	351,69	3	0,30	316,52
geschlossene Baumreihe (BRG)	267,56	3	0,30	240,80
Hausgarten mit Großbäumen (PGB)	188,25	2	0,30	112,95
ruderale Staudenflur frischer bis tro- ckener Mineralstandorte (RHU)	1.337,71	2,5	0,30	1.003,28
Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten (PWX)	230,89	2	0,30	138,53
standorttypischer Gehölzsaum an stehenden Gewässern (VSX)	101,46	3	0,30	91,32
<b>Summe Beeinträchtigungen in Wirkzone 1 [m<sup>2</sup>]</b>	<b>2.477,56</b>	<b>Summe Beein- trächtigungen in Wirkzone 1 KFÄ [m<sup>2</sup>]</b>		<b>1.903</b>

#### 5.4.4 Gesamtbilanzierung

##### *Berücksichtigung von qualifizierten landschaftlichen Freiräumen*

Eine Berücksichtigung qualifizierter landschaftlicher Freiräume entfällt, da sie außerhalb des Siedlungsbereiches liegen und somit nicht von der geplanten Bebauung betroffen sind.

##### *Berücksichtigung von faunistischen Sonderfunktionen*

Von einem zusätzlichen Kompensationsbedarf in Bezug auf faunistische Sonderfunktionen wird im Hinblick auf die Bestandsnutzung nicht ausgegangen. Es sind keine Lebensräume von gefährdeten Arten betroffen. Die Ergebnisse des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages weisen darauf hin, dass im Bereich der Bauruinen und Schuttstellen potentielle Versteckmöglichkeiten und Sonnenplätze für Reptilien vorhanden sind. Im Zuge des Bebauungsplans soll der städtebauliche Missstand beseitigt werden, was auch die Beseitigung der Schuttstellen und Bauruinen beinhaltet. Um den Verlust der potentiellen Lebensräume auszugleichen, werden innerhalb der Fläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen drei Lesesteinhaufen als Sonnenplätze und Versteckmöglichkeiten angelegt.

### *Berücksichtigung von abiotischen Sonderfunktionen*

Die Berücksichtigung abiotischer Sonderfunktionen entfällt, weil hochwertige Bereiche nicht direkt vom Eingriff betroffen sind.

### *Berücksichtigung von Sonderfunktionen des Landschaftsbildes*

Das geplante Vorhaben findet in einen Landschaftsbildraum statt, der mit einer geringen bis mittleren Bedeutung bewertet wird. Aufgrund der anthropogenen Vornutzung des Gebietes, sind bereits Beeinträchtigungen in Bezug auf das Landschaftsbild vorhanden. Daher wird davon ausgegangen, dass kein zusätzlicher Kompensationsbedarf hinsichtlich des Landschaftsbildes besteht.

Zur besseren Einbindung des neu zu errichteten Gebäudebestandes in die Landschaft, wird empfohlen die vorhandene Lindenreihe im Nordwesten des Plangebietes um zwei weitere Anpflanzungen von Linden zu erweitern.

Für das Plangebiet ergibt sich ein multifunktionaler Gesamteingriff von 3.815 m<sup>2</sup> KFÄ (Tabelle 5).

**Tabelle 5:** Multifunktionaler Gesamteingriff

<b>Maßnahme</b>	<b>KFÄ [m<sup>2</sup>]</b>
Biotopverlust durch Versiegelung	1.911
Biotopverlust durch Funktionsverlust	0
Beeinträchtigung in Wirkzonen	1.903
Multifunktionaler Gesamteingriff	<b>3.815</b>

## **5.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich des Eingriffs auf die Umwelt**

Für die geplanten Biotopverluste durch die Versiegelungen und Beeinträchtigung von Wertbiotopen ist ein KFÄ-Wert von 3.815 m<sup>2</sup> ermittelt worden.

Innerhalb des Bebauungsplanes sind auf dem Flurstück 88 sowie Teilflächen des Flurstückes 90 und 91/1 der Flur 1 der Gemarkung Goldbeck Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Auf diesen Flächen ist eine extensive Wiese herzustellen und dauerhaft zu sichern. Vorhandene Grünlandflächen sind über eine extensive Grünlandnutzung in eine extensive Wiese umzuwandeln. Für die Ansaat neuer Wiesenflächen ist eine kräuterreiche, standorttypische Wiesenmischung mit 70 % Gräseranteil und 30 % Kräuteranteil zu verwenden. Die Wiese ist extensiv zu bewirtschaften und zweimal jährlich (1. Mahd nach dem 30. Juni, 2. Mahd nach dem 30. September) zu mähen und das Mähgut abzutransportieren. Eine Düngung der Flächen und der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sind nicht zulässig.

Weiterhin sind innerhalb der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft auf dem Flurstück 88 der Flur 1 der Gemarkung Goldbeck im nördlichen Bereich angrenzenden zu dem Gewässerbiotop drei Lesesteinhaufen anzulegen. Die Le-

Lesesteinhaufen bestehen jeweils aus etwa 4 m<sup>3</sup> Lesesteinen. Es sind verschiedenen große Steine zu verwenden. Diese sind mit etwa 1 m<sup>3</sup> unbelastetem Holz zu durchmischen. Die Lesesteinhaufen sind mit Sand zu überdecken.

Für den Ausgleich des durch den Bebauungsplan entstandenen Eingriffs werden auf 3.815 m<sup>2</sup> der Ausgleichsfläche (Teilfläche 1), auf dem Flurstück 88 der Flur 1 der Gemarkung Goldbeck, eine extensive Wiese hergestellt und drei Lesesteinhaufen angelegt (Abbildung 8).

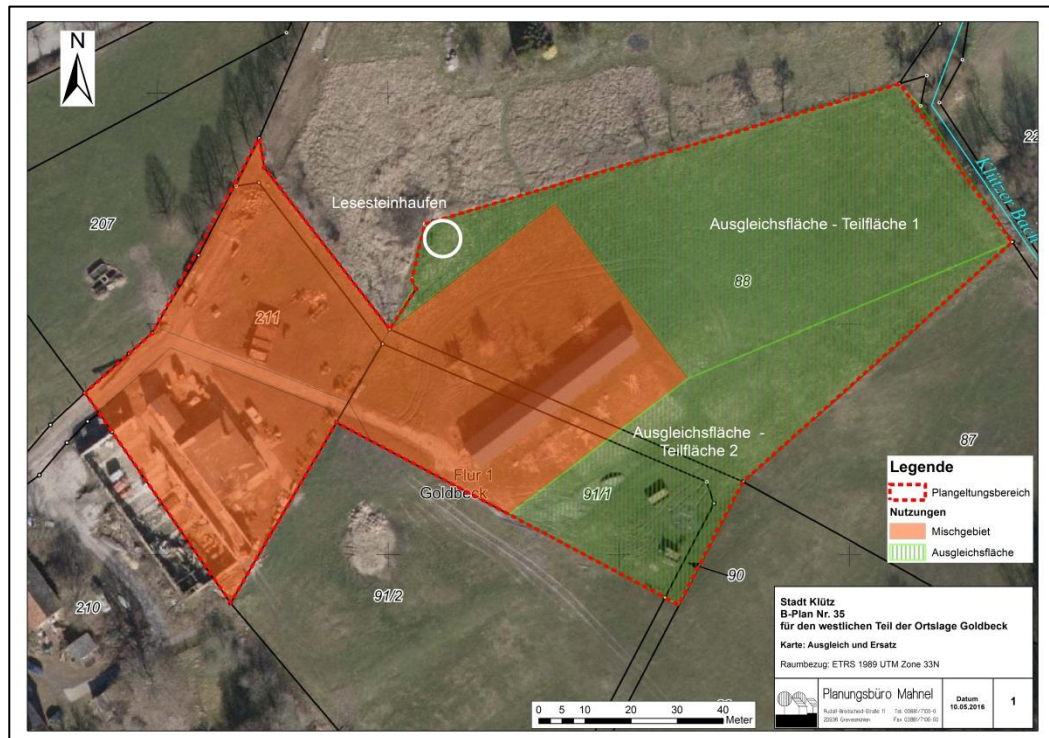


Abb. 8: Ausgleich und Ersatz

Für die Maßnahme entsprechend Punkt I.6 der Anlage 11 in den Hinweisen zur Eingriffsregelung wird eine Wertstufe von 2 und ein Kompensationswert von 2 angenommen. Bedingt durch die Lage angrenzend an Bauflächen und vorhandenen anthropogen genutzten Flächen wird für die Kompensationsmaßnahme KM ein korrigierender Leistungsfaktor von 0,5 ( $0,50 = 1 - \text{Wirkfaktor } 0,50$ ) verwendet.

Mit der Maßnahme wird die Diversität des Naturraumes erhöht und ein hochwertiger Lebensraum geschaffen, sowie der Nährstoffeintrag in angrenzende geschützte Biotope reduziert. Mit der Anlage der Lesesteinhaufen werden zudem Sonnenplätze und Versteckmöglichkeiten für Reptilien geschaffen.

Mit der Kompensationsmaßnahme auf einer Fläche von 3.815 m<sup>2</sup> können 3.815 m<sup>2</sup> KFÄ erbracht werden (Tabelle 6).

**Tabelle 6:** interne Kompensationsmaßnahme

Kompensationsmaßnahme	Flächeninhalt (A) [m <sup>2</sup> ]	Kompensationswert (K)	Leistungsfaktor (L)	Flächenäquivalent für Kompensation KFÄ= A x K x L [m <sup>2</sup> ]
Anlage einer extensiven Wiese mit drei Lesesteinhaufen	3.815	2,00	0,50	3.815
Summe externer Maßnahmen [m <sup>2</sup> ]	3.815	Summe externer Maßnahmen KFÄ [m <sup>2</sup> ]		3.815

Die verbleibende Ausgleichsfläche von 2.016 m<sup>2</sup> (Teilfläche 2) kann für weitere Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen genutzt werden.

### 5.6 Zusammenfassung der Auswirkungen der Maßnahmen

Durch das Vorhaben ergeben sich aufgrund der anthropogenen Vornutzung des Gebietes geringe Auswirkungen auf vorhandene Biotopstrukturen.

Nach Durchführung der erforderlichen Kompensationsmaßnahme ist der Eingriff vollständig kompensiert (Tabelle7).

**Tabelle 7:** Gesamtbilanzierung

Bedarf (Bestand)	Planung
Kompensationsflächenäquivalent bestehend aus:	Kompensationsflächenäquivalent der geplanten Kompensationsmaßnahme bestehend aus:
- Sockelbetrag für multifunktionale Kompensation:	- Anlage einer extensiv bewirtschafteten Wiese mit drei Lesesteinhaufen
<b>Gesamtbilanz</b>	
<b>Kompensationsbedarf:</b>	<b>Kompensation gemäß Planung:</b>
3.815 m <sup>2</sup>	3.815 m <sup>2</sup>

### 6. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt der städtebauliche Missstand mit den ruinösen und leerstehenden Gebäuden voraussichtlich weiter bestehen.

### 7. Prognose anderer Planungsmöglichkeiten

Die Gemeinde hat andere Planungsmöglichkeiten überprüft.

Unter Berücksichtigung der Standortanforderungen und Voraussetzungen wird die Entwicklung an diesem Standort vorgenommen. Vorteilhaft ist der Rückbau bzw. die Neuordnung auf bereits vorgentzten Flächen. Diese werden nachgenutzt.

## **8. Zusätzliche Angaben**

### **8.1 Hinweise auf Kenntnislücken**

Für die Schutzgüter Boden, Grundwasser und Luft liegen keine konkreten örtlichen Erfassungen vor. Es wurden die Aussagen des Kartenportals des LUNG M-V zur Bewertung herangezogen ([www.umweltkarten.mv-regierung.de](http://www.umweltkarten.mv-regierung.de)). Die grundlegenden naturräumlichen Aussagen werden auf der Ebene des Bebauungsplanes als ausreichend erachtet. Auch durch genauere Erfassungen der Standortfaktoren im Bebauungsplangebiet und der zu erwartenden Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter, würden keine deutlich veränderten Ergebnisse prognostiziert werden.

Ein Artenschutz-Gutachten liegt nicht vor. Die Auswirkungen auf die Tiere und Pflanzen werden anhand der Biotopstrukturen im Plangebiet abgeschätzt. Aufgrund der kleinräumigen Ausdehnung des Bebauungsplans wird dieses Vorgehen als ausreichend erachtet.

### **8.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen**

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung des Bebauungsplanes eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Nach den Hinweisen zum „EAG Bau Mecklenburg-Vorpommern“ sind Auswirkungen unvorhergesehen, wenn sie nach Art und/ oder Intensität nicht bereits Gegenstand der Abwägung waren.

Im Rahmen der Bauausführung sollten Überwachungen der Einhaltung gesetzlicher Vorschriften und der Umsetzung von Festsetzungen zum Schutz von Natur und Landschaft erfolgen. Dies betrifft die Einhaltung allgemeingültiger Forderungen des Gehölzschutzes, z.B. DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen“ sowie der RAS-LP 4 „Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“.

Aufgrund der zu erwartenden unerheblichen Auswirkungen durch die Umsetzung des Bebauungsplan Nr. 35 der Stadt Klütz sind keine Maßnahmen zum Schutz von Arten oder Habitaten vorgesehen.

## **9. Zusammenfassung**

Mit dem Umweltbericht wurde geprüft, ob von dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 35 der Stadt Klütz mögliche erhebliche, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind.

Im Ergebnis der Prüfung der Umweltbelange können als Entscheidungsgrundlage für die gemeindliche Prüfung folgende Aussagen getroffen werden:

Auf Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit der einzelnen Schutzgüter wirkt das Vorhaben unterschiedlich.

Mit der Umsetzung des Vorhabens sind Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes (Pflanzen, Tiere, Boden, Wasser etc.) zu erwarten. Diese geplanten Eingriffe sind durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren.

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 35 entstehen keine erheblichen Auswirkungen auf Natura2000-Gebiete oder das LSG „Lenorenwald“.

Zur Kompensation der Eingriffe in den Naturhaushalt werden Maßnahmen innerhalb des Plangebietes festgelegt. Die internen Kompensationsmaßnahmen decken den Bedarf an erforderlicher Ausgleichsfläche ab.

Alle erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt können durch geeignete Maßnahmen gemindert oder kompensiert werden. Der Erfolg der Schutz- und Kompensationsmaßnahmen wird durch entsprechende Überwachung erfasst und sichergestellt.



### **TEIL 3            Ausfertigung**

---

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

Die Begründung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 35 der Stadt Klütz für den westlichen Teil der Ortslage Goldbeck wurde in der Sitzung der Stadtvertretung am ..... gebilligt.

Klütz, den..... (Siegel)

.....  
Guntram Jung  
Bürgermeister  
der Stadt Klütz

#### **2.    Arbeitsvermerke**

Aufgestellt in Zusammenarbeit mit der Stadt Klütz durch das:

Planungsbüro Mahnel  
Rudolf-Breitscheid-Str. 11  
23936 Grevesmühlen  
Telefon 0 38 81 / 71 05 – 0  
Telefax 0 38 81 / 71 05 – 50

Inhalt und Aufbau dieser Planung unterliegen den urheberrechtlichen Bestimmungen.