

Stadt Klütz

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr: SV Klütz/16/10782			
Federführend: Bauamt	Status: öffentlich Datum: 06.09.2016 Verfasser: Carola Mertins			
Satzung über die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 28 der Stadt Klütz für das Wohngebiet "Am Lindenring" - Ergänzung des Wohngebietes - Satzungsbeschluss -				
Beratungsfolge:				
Gremium	Teilnehmer	Ja	Nein	Enthaltung
Bauausschuss der Stadt Klütz Hauptausschuss der Stadt Klütz Stadtvertretung Klütz				

Sachverhalt:

Die Stadt Klütz hat das Aufstellungsverfahren der Satzung über die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 28 durchgeführt, um die planungsrechtliche Vorbereitung der Wohnbebauung unter Einbeziehung von Flächen zwischen dem Grundstück der Telekom und dem vorhandenen Wohngebiet am Lindenring vorzunehmen. Dabei wurde auf das hier bislang festgesetzte Mischgebiet verzichtet. Die Festsetzung der erforderlichen Regenwasserrückhaltung wurde getroffen. Die verkehrliche Anbindung wurde überarbeitet und entsprechend festgesetzt.

Das Verfahren wurde gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt. Die Fläche gehört zum Siedlungskörper der Stadt Klütz. Die Stadt Klütz sieht die Anwendung einer "anderen Maßnahme der Innenentwicklung" als gegeben an. Ein Ausufern in den Außenbereich erfolgt nicht.

Der Abwägungsbeschluss gemäß § 1 Abs. 7 BauGB wurde von der Stadtvertretung gefasst. Die gegebenen Hinweise und Anregungen finden in der Überarbeitung der Satzung und ihrer zugehörigen Begründung entsprechend der Auswertung der Stellungnahmen (sh. Anlage Abwägungsbeschluss) Berücksichtigung.

Um das Aufstellungsverfahren abzuschließen, ist der Satzungsbeschluss durch die Stadtvertretung notwendig.

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 BauGB tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Da die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 34 im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB erfolgte und die Festsetzungen des Bebauungsplanes von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweichen, ist der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB anzupassen. Mit der Berichtigung des Flächennutzungsplanes sind nunmehr künftig Darstellungen unter Berücksichtigung der vorliegenden Bauleitplanung vorgesehen.

Die Berichtigung stellt einen redaktionellen Vorgang dar, auf den die Vorschriften über die Aufstellung von Bauleitplänen keine Anwendung finden.

Beschlussvorschlag:

Die Stadtvertretung der Stadt Klütz beschließt:

1. Auf der Grundlage des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) sowie nach § 86 Landesbauordnung M-V (LBauO M-V) beschließt die Stadtvertretung der Stadt Klütz die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 28, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A),

dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen als Satzung.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 28 der Stadt Klütz befindet sich in Klütz und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden: durch Flächen des Gewerbegebietes und der Telekom,
- im Westen: durch die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der vorhandenen Bebauung des Wohngebietes Lindenring und die Zufahrtsstraße Lindenring,
- im Osten: durch die Umgehungsstraße,
- im Süden: durch die Wismarsche Straße.

2. Die Begründung wird gebilligt.
3. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Stadtvertretung ist nach § 10 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. In der Bekanntmachung ist anzugeben, wo der Plan mit Begründung während der Sprechzeiten eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann. Eine zusammenfassende Erklärung ist im Verfahren nach § 13a BauGB nicht erforderlich.
4. Das Amt Klützer Winkel wird beauftragt, die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses vorzunehmen.
5. Die Verwaltung wird beauftragt, die Darstellungen des Flächennutzungsplanes gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB für die berührten Teilflächen im Wege der Berichtigung anzupassen.

Finanzielle Auswirkungen:

Werden vom Vorhabenträger übernommen.

Anlagen:

Planzeichnung/Textliche Festsetzungen/Begründung (Stand: Entwurf).

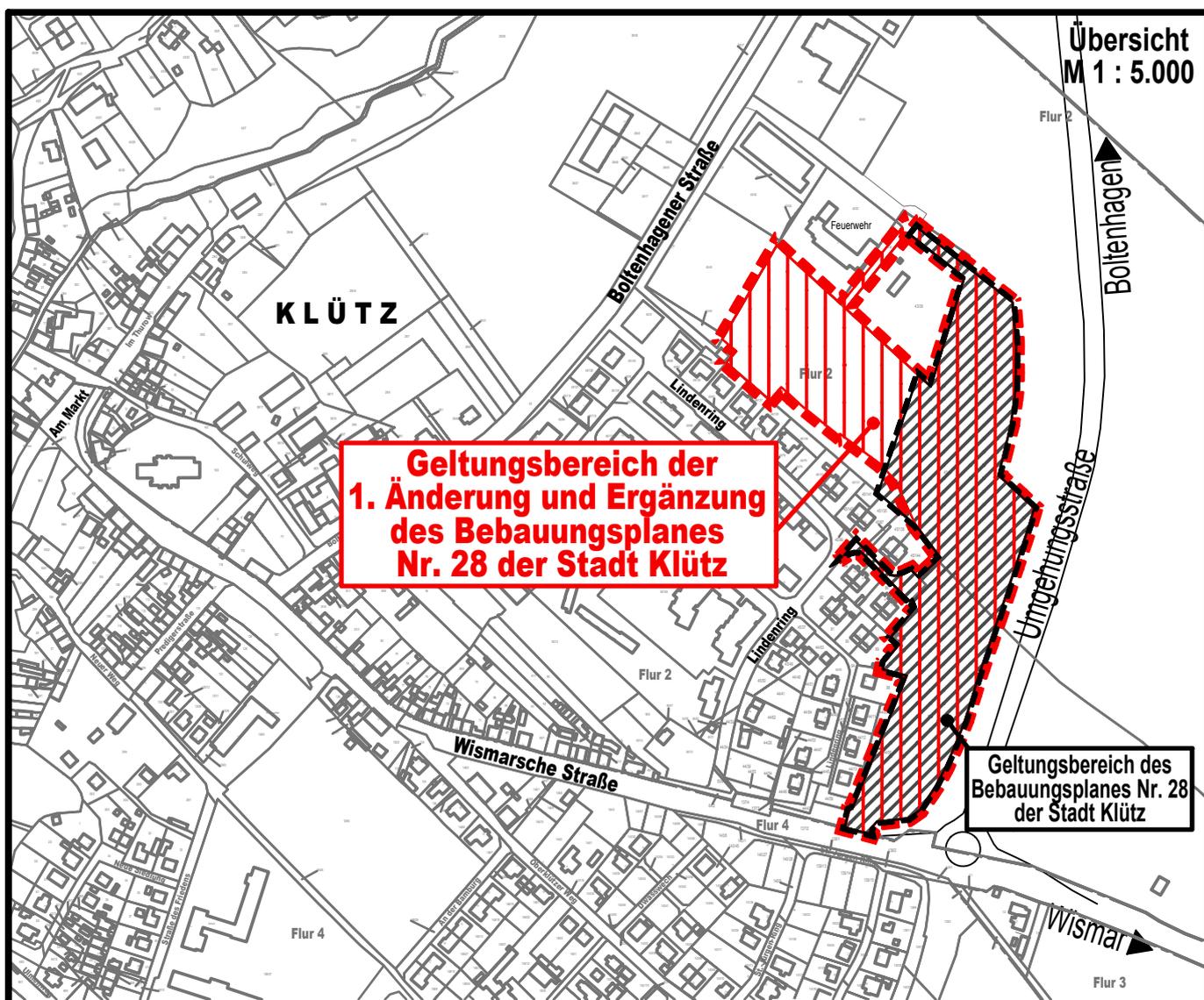
Sachbearbeiter/in

Fachbereichsleitung

SATZUNG

ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 28 DER STADT KLÜTZ

für das Wohngebiet am Lindenring -
Ergänzung des Wohngebietes
im Verfahren nach § 13a BauGB



Planungsbüro Mahnel

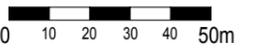
Rudolf-Breitscheid-Straße 11 Tel. 03881/7105-0
23936 Grevesmühlen Fax 03881/7105-50

Planungsstand: 22. Februar 2016

ENTWURF



M 1 : 1.750



LEGENDE

- Grenze des B-Planes Nr. 28 - 1. Änderung und Ergänzung der Stadt Klütz
- Bereich des B-Planes Nr. 19
- Einzelbäume
- geschützte Bäume nach § 25 LNatG M-V
- geschützte Bäume nach § 26a / § 27 LNatG M-V
- geschützte Biotope nach § 20 LNatG M-V

- WFD** 1.2.5 Erlen- und Birkenwald stark entwässerter Standorte
- WJX** 1.14.1 Jungwuchs heimischer Laubholzarten
- BHF** 2.3.1 Strauchhecke
- BHS** 2.3.2 Strauchhecke mit Überschirmung
- BHJ** 2.3.5 Jüngere Feldhecke
- FBG** 4.3.3 Geschädigter Bach
- FGN** 4.5.1 Graben mit extensiver bzw. ohne Instandhaltung
- SKT** 5.3.2 Naturnaher Tümpel
- GIM** 9.3.2 Intensivgrünland auf Mineralstandorten
- RHU** 10.1.2 Ruderale Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte
- RHK** 10.1.3 Ruderaler Kriechrasen
- ACL** 12.1.2 Lehmacker
- ABO** 12.3.1 Acherbrache ohne Magerkeitszeiger
- PHX** 13.2.1 Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten
- PHZ** 13.2.3 Siedlungshecke aus heimischen Gehölzarten
- PHW** 13.2.4 Siedlungshecke aus nichtheimischen Gehölzarten
- PER** 13.3.2 Artenarmer Zierrasen
- PGN** 13.8.3 Nutzgarten
- (PZS)** 13.9.8 Sonstige Sport- und Freizeitanlage)
- OER** 14.4.3 Verdichtetes Einzel- und Reihenhausbau
- ODE** 14.5.4 Einzelgehöft
- OVF** 14.7.2 versiegelter Rad- und Fußweg
- OVU** 14.7.3 Wirtschaftsweg, nicht- oder teilversiegelt
- OVV** 14.7.4 Wirtschaftsweg, versiegelt
- OVL** 14.7.5 Straße
- OIG** 14.8.2 Gewerbegebiet

SATZUNG

ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG
UND ERGÄNZUNG DES
BEBAUUNGSPLANES NR. 28
DER STADT KLÜTZ

für das Wohngebiet am Lindenring -
Ergänzung des Wohngebietes
DARSTELLUNG DES BESTANDES

ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

$\frac{WA}{1}$ bis $\frac{WA}{4}$	$\frac{WA}{5}$
WA Allgemeines Wohngebiet	WA Allgemeines Wohngebiet
I	II
0,35	0,35
\triangle°	\triangle°
TH _{max} 4,00m DN ≤ 30°	flachgeneigtes Dach, und FD TH _{max} 6,00m FH _{max} 6,50m

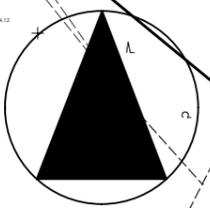


Grenze des räumlichen Geltungsbereiches über die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 28 der Stadt Klütz

vorhandene Ausgleichsfläche

Ortsumgehung B-Plan Nr. 19

Lagebezug: Gauß-Krüger-Koordinaten-System S42/83
Höhenbezug: System NN 78

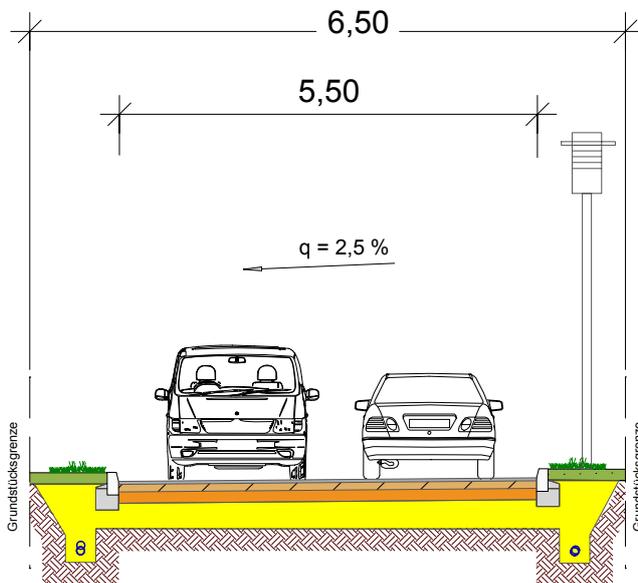


M 1 : 1.500
ENTWURF
22. Februar 2016

SATZUNG ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 28 DER STADT KLÜTZ FÜR DAS WOHNGEBIET AM LINDENRING - ERGÄNZUNG DES WOHNGEBIETES

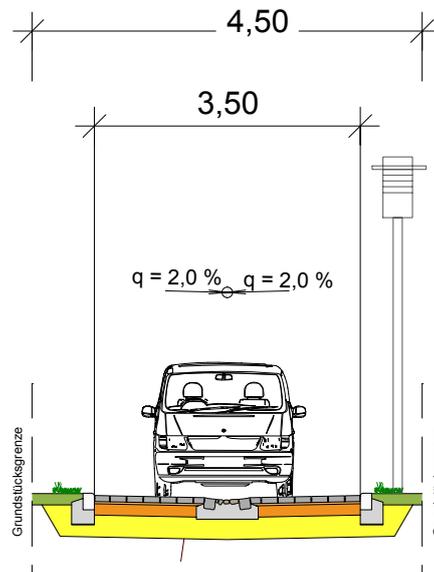
EMPFEHLUNG FÜR STRASSENPROFIL

Planstraße A + B

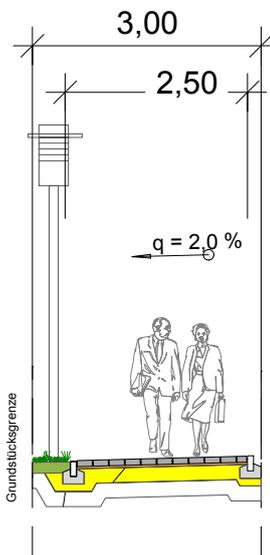


Drainage DN 100 gemäß DIN 4262-1
 Vollsickerrohr TP mit Anschluss an die Regenentwässerung

Wohnweg

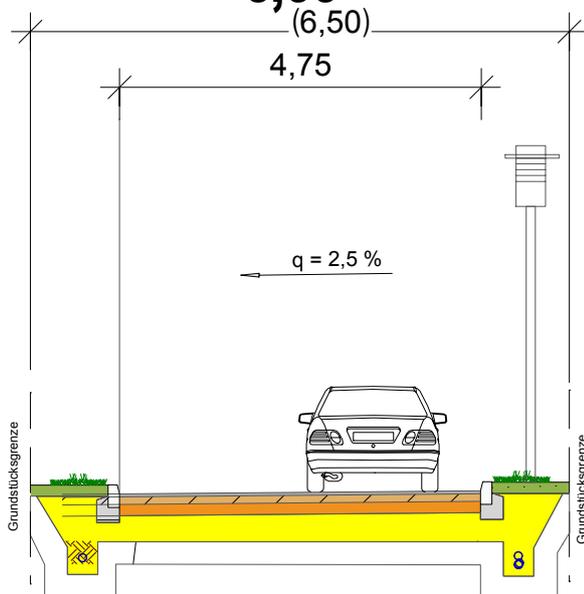


Gehweg (Radfahrer frei)



Planstraße C

6,00



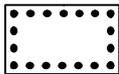
Drainage DN 100 gemäß DIN 4262-1
 Vollsickerrohr TP mit Anschluss an die Regenentwässerung

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

Par. 9 (1) 25 BauGB
Par. 9 (6) BauGB



Anpflanzgebot für Bäume



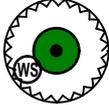
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen
und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen
Bepflanzungen sowie von Gewässern

Par. 9 (1) 25b BauGB
Par. 9 (6) BauGB



Erhaltungsgebot für Bäume,
geschützt nach § 18 NatSchAG M-V

Par. 9 (1) 25b BauGB



Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten
sind, (WS-Wurzelschutzabstand, Kronentraufe+1,5 m)

Par. 9 (1) 10 BauGB
Par. 9 (6) BauGB

SONSTIGE PLANZEICHEN

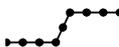


Grenze des räumlichen Geltungsbereiches über die Satzung
der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 28
der Stadt Klütz

Par. 9 (7) BauGB



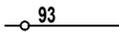
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches über die Satzung
des Bebauungsplanes Nr. 28 der Stadt Klütz



Abgrenzung von Baugebieten

Par. 1 (4) BauNVO
Par. 16 (5) BauNVO

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER



Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer



vorhandener Zaun



vorhandene Gehölze/Hecken



vorhandene Böschung / Wall



vorhandene Gasverteilerstation

+ 24,11

Höhenangaben in Meter über HN



künftig entfallende Darstellungen, z.B. Wall, Gehölze, Hecken



künftig entfallende Darstellungen, z.B. unterirdischen Gas-Leitung
(vermutlicher Verlauf)

5

Bemaßung in Metern



in Aussicht genommene Grundstücksgrenzen



in Aussicht genommene Bebauung



Kennzeichnungen der WA-Gebiete mit lfd. Nr.

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME



Waldabstand 30m,
(gem. § 9 (6) BauGB i.V.m. § 20 LWaldG M-V)

IV. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE ÄUßERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

DN ≤ 30°

Dachneigung, DN ≤ 30°, flachgeneigte Dächer

FD

Dachform, Flachdach

PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. FESTSETZUNGEN

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	
	Allgemeine Wohngebiete (gem. § 4 BauNVO)	Par. 9 (1) 1 BauGB
	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	
0,35	Grundflächenzahl, z.B. 0,35	Par. 9 (2) 1 BauGB
I	Zahl der Vollgeschosse	
	Zahl der Vollgeschosse, zwingend	
TH _{max} 6,00m	Traufhöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt	
FH _{max} 6,50m	Firsthöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt	
	BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN	Par. 9 (1) 2 BauGB Par. 22 und 23 BauNVO
o  	Offene Bauweise nur Einzelhäuser zulässig Baugrenze	
	VERKEHRSFLÄCHEN Straßenverkehrsfläche	Par. 9 (1) 11 BauGB Par. 9 (6) BauGB
	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
	Verkehrsberuhigter Bereich	
	Verkehrsberuhigter Bereich - Private Verkehrsfläche	
	Geh- und Radweg / Havarieweg	
	Geh- und Radweg	
	Öffentliche Parkfläche	
	HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSER LEITUNGEN	Par. 9 (1) 13 BauGB Par. 9 (6) BauGB
	Vermutlicher Verlauf von Leitungen, unterirdisch	
	FLÄCHEN FÜR VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN	Par. 9 (1) 12, 14 BauGB Par. 9 (6) BauGB
	Flächen für Versorgungsanlagen	
	Gas	
	Regenwasserrückhaltung	
	GRÜNFLÄCHEN	Par. 9 (1) 15 BauGB
	Grünfläche	
	öffentliche Grünfläche	
	Schutzgrün	
	Parkanlage	

VERFAHRENSVERMERKE

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

Mit der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses wurde bekannt gemacht, dass beabsichtigt ist, den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB aufzustellen. Die Prüfung gemäß § 13a S. 2 Nr. 2 BauGB wird vorgenommen.

Klütz, den

(Siegel)

.....
Bürgermeister

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

Klütz, den

(Siegel)

.....
Bürgermeister

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 13a Abs. 2 Nr.1 i.V.m. § 4 Abs.1 BauGB und die Abstimmung mit den Nachbargemeinden nach § 2 Abs.2 BauGB ist erfolgt.

Klütz, den

(Siegel)

.....
Bürgermeister

4. Die Stadtvertretung hat am den Entwurf der Satzung über die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 28 mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Klütz, den

(Siegel)

.....
Bürgermeister

5. Der Entwurf der Satzung über die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 28, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und den Örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie die zugehörige Begründung haben in der Zeit vom bis zum während der Dienststunden gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2, Abs. 3 Satz 1 und § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann vorgebracht werden können und dass nicht innerhalb der öffentlichen Auslegungsfrist abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan nach § 4a Abs. 6 BauGB 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; durch Veröffentlichung im am ortsüblich bekanntgemacht worden.

Weiterhin wurde bekanntgemacht, 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.

Klütz, den

(Siegel)

.....
Bürgermeister

6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB und die Nachbargemeinden sind gemäß § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Klütz, den

(Siegel)

.....
Bürgermeister

7. 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 : vorliegt. Regressansprüche können nichtabgeleitet werden.

....., den

(Stempel)

.....

8. Die Stadtvertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Klütz, den
(Siegel)
Bürgermeister

9. Die Satzung über die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 28 , bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und den Örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen wurde am von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur Satzung über die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 28 wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom gebilligt.

Klütz, den
(Siegel)
Bürgermeister

10. Die Bebauungsplansatzung bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und den Örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen wird hiermit ausgefertigt.

Klütz, den
(Siegel)
Bürgermeister

11. Die Satzung über die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 28 sowie die Stelle, bei der der Plan und die Begründung auf Dauer während der Dienststunden 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 auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeiten und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 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) hingewiesen worden. Die Satzung über die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 28 ist mit Ablauf des (Tag der Bekanntmachung) in Kraft getreten.

Klütz, den
(Siegel)
Bürgermeister

SATZUNG

ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 28 DER STADT KLÜTZ FÜR DAS WOHNGEBIET AM LINDENRING – ERGÄNZUNG DES WOHNGEBIETES GEMÄSS § 13 a BauGB I. VERB. MIT § 10 BAUGB UND § 86 LBauO M-V

Aufgrund des § 13 a i. V. m. § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548), sowie nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548), sowie nach der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2015 (GVOBl. M-V S. 590), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Klütz vom folgende Satzung über die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplan es Nr. 28 für das Wohngebiet am Lindenring – Ergänzung des Wohngebietes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) sowie den Örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen , erlassen.

Teil B -Text

SATZUNG ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 28 DER STADT KLÜTZ FÜR DAS WOHNGEBIET AM LINDENRING – ERGÄNZUNG DES WOHNGEBIETES (§ 9 ABS. 1 UND 2 BAUGB)

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BauGB)

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

1.1 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

In den Allgemeinen Wohngebieten sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 1 Abs. 6 Nr.1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und deshalb nicht zulässig.

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 u.4 BauNVO)

2.1 Innerhalb des WA 5 sind ausschließlich zweigeschossige Gebäude mit zwei Vollgeschossen zulässig.

3. BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs.1 BauNVO)

Für die Flächen in den Allgemeinen Wohngebieten und im Mischgebiet gilt die offene Bauweise. Für das Allgemeine Wohngebiet werden nur Einzelhäuser festgesetzt.

4. GARAGEN, STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

4.1 Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Dabei gelten die §§ 14 Abs. 1 und 2 und 23 Abs. 5 BauNVO. Garagen, offene und überdachte Stellplätze und Nebenanlagen dürfen zwischen straßenseitiger Baugrenze und Erschließungsstraße nicht errichtet werden. Diese Regelung gilt nicht für die Grundstücke der WA 1-Gebiete nördlich der Planstraße C. Ausnahmen sind für Aufstellplätze von Müllbehältern zulässig.

4.2 Je Baugrundstück ist maximal eine Zufahrt mit einer maximalen Breite von 4,00 m zulässig.

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

In den WA 1 bis WA 4 wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen auf maximal 2 Wohneinheiten je Einzelhaus begrenzt.

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

Die konstruktive Sockelhöhe darf eine Höhe von 0,50 m über dem Bezugspunkt nicht überschreiten. Der Erdgeschossfußboden darf jedoch auch nicht unter dem Bezugspunkt liegen. Das Maß der Sockelhöhe bezieht sich auf den vertikalen Abstand zwischen der Erdgeschossfußbodenoberkante und dem Bezugspunkt. Die Sockelhöhe ist der Schnittpunkt von Oberkante Erdgeschossfußboden (Rohbau) und aufstrebendem Mauerwerk.

Als Bezugspunkt bei Höhenangaben wird die Fahrbahnoberkante der Anliegerstraße in Flucht zur straßenseitigen Gebäudefrontmitte festgesetzt.

Als Traufhöhe wird die Höhe der äußeren Schnittkante der Außenwand des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachaußenhaut bezeichnet. Unter Firsthöhe ist die Höhe der oberen Dachbegrenzungskante, also der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel, zu verstehen. Maßgebend ist das eingedeckte Dach. Die Oberkante ist der höchste Punkt eines Gebäudes. Es ist der höchste Punkt der Dachaußenhautflächen.

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

1. DÄCHER

- 1.1 Für den Hauptbaukörper von Wohngebäuden in den Gebieten WA 1 bis WA 4 innerhalb des Plangebietes sind die Dachneigungen gemäß Nutzungsschablone für Dächer mit Dachneigungen < 30 Grad zulässig.

Die Farbe der Dacheindeckung für Wohngebäude ist entsprechend dem roten Farbspektrum des NCS-Farbsystems zu wählen. Dabei sind folgende Rottöne des ziegelroten Farbspektrums zulässig (NCS-Farben S2070Y70R, S1580Y90R, S2570Y90R, S3560Y90R).

Dies gilt nicht für schräg verglaste Dachflächen, Sonnenkollektoren und begrünte Dächer. Glänzende und reflektierende Dacheindeckungen sind unzulässig.

Innerhalb des nördlichen Teilbereiches des WA 1 und innerhalb des WA 3 sind nur Walmdächer gemäß Nutzungsschablone mit Dachneigungen < 30 Grad zulässig.

Die festgesetzten Farben der Dacheindeckung gelten auch für die Beschichtung von Metalldächern.

- 1.2 Für flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung < 10 Grad innerhalb der Gebiete WA 1 bis WA 4 sind Gründächer, farblose oder in den zulässigen Dachfarben beschichtete Bedachungen aus Metall (Zink, Stehfalzbleche) oder bituminöse Dächer zulässig.
- 1.3 Für Dacheindeckungen von Gebäuden im Gebiet WA 5 für zweigeschossige Gebäude mit Flachdach oder mit flachgeneigtem Dach sind Dächer als Gründächer, Bedachungen aus farblos oder in den zulässigen Dachfarben beschichtetem Metall (Zink, Stehfalzbleche) oder bituminöse Dächer zulässig.

2. AUSSENWÄNDE

Im Baugebiet sind für die Gestaltung der Außenwände Vormauerziegel, geputzte Wandflächen und Holz oder deren Kombination zulässig. Für die Gestaltung der Außenwände im Baugebiet ist Holz nur für untergeordnete Teilflächen mit einem Anteil von 20 % der Gesamtaußenfläche zulässig. Fachwerkgebäude sind zulässig.

Geputzte Außenwände sind entsprechend dem roten (NCS-Farben S2070Y70R, S3560Y90R, S3030Y70R, S2570Y90R, S2050Y70R) und pastellfarbenem (NCS-Farben S2020Y30R, S2030Y10R, S1005Y10R, S1010Y10R, S1020Y10R, S1030Y10R, S2010Y30R, S0505Y30R) Farbspektrum der NCS-Farben zulässig.

Ziegelsichtige Außenwände sind im gelben (NCS-Farben S2020Y30R, S2030Y10R, S2010Y30R, S1060Y30R) bis roten (NCS-Farben S2070Y70R, S3560Y90R, S3030Y70R, S2570Y90R, S2050Y70R) Farbspektrum entsprechend dem Farbsystem der NCS-Farben zulässig.

Außenwände mit Ziegeloberflächen sind als geschlämmte Flächen im roten (RAL-Farben S2070Y70R, S3560Y90R, S3030Y70R, S2570Y90R, S2050Y70R) und pastellfarbenem (NCS-Farben S2020Y30R, S2030Y10R, S1005Y10R, S1010Y10R, S1020Y10R, S2010Y30R, S0505Y30R) Farbspektrum entsprechend dem Farbsystem der NCS-Farben zulässig.

3. EINFRIEDUNGEN

- 3.1 Einfriedungen von Grundstücken zur Erschließungsstraße hin sind zulässig, wenn sie mit einer maximalen Höhe von 1,20 m bezogen auf die Höhe der zugehörigen Erschließungsfläche hergestellt werden. Als Bezugspunkt für Höhenangaben gilt die Oberfläche der nächstgelegenen Verkehrsfläche.
- 3.2 Straßenbegleitende Hecken sind den privaten Grundstücksflächen zuzuordnen und sind über private Baulasten zu sichern.
- 3.3 Einfriedungen von Grundstücken zur Erschließungsstraße sind nur als Laubholzhecken, auch in Verbindung mit Drahtzäunen oder Stabgitterzäunen zulässig. Türen und Tore in den Zäunen inklusive Pfeiler sind aus Holz oder Metall zulässig. Darüber hinaus sind Pfeiler zur Befestigung der Türen und Tore oder zur Aufnahme von Briefkästen, Klingeln, Sprechanlagen u. ä. in der Gestaltung des Hauptgebäudes oder Beton zulässig.

4. ABFALLBEHÄLTER

Müllbehälter sind durch berankte Pergolen oder geschnittene Hecken einzugrünen.

5. WERBEANLAGEN

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

6. FESTSETZUNG ZU BUßGELDERN

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

III. GRÜNFLÄCHEN, PFLANZUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT, ANPFLANZUNGS- UND ERHALTUNGSgebOTE (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 25 und Abs. 6 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1a BauGB)

1. Auf der festgesetzten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Schutzpflanzung sind heimische und standortgerechte Gehölze zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzware ist mindestens in der Pflanzqualität als Strauch, 2x verpflanzt, Höhe 40 - 60 cm, zu verwenden. Die Fläche ist zu 50 % zu bepflanzen, wobei je m² zu bepflanzender Fläche 1 Stück anzupflanzen ist.
Folgende heimische Arten sollen bei der Gehölzauswahl bevorzugt berücksichtigt werden: Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Hasel (*Corylus avellana*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Hundsrose (*Rosa canina*) und andere heimische Strauchrosen (*Rosa spec.*). An exponierten Standorten im Vordergrund der Gehölzpflanzungen können aus gestalterischen Gründen nichtheimische Ziersträucher verwendet werden.
2. Auf der festgesetzten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage sind die Großbaumbestände zu erhalten.
3. Auf der Fläche, die für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt ist, sind die Gehölzbestände dauerhaft zu erhalten.
4. Das Regenwasserrückhaltebecken ist mit einem Neigungsverhältnis von 1 : 2* auszubilden. Das Regenwasserrückhaltebecken ist naturnah zu gestalten.
5. Innerhalb der WA 1 bis WA 5 sind auf den privaten Grundstücken entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenzen maximal 1,20 m hohe einreihige Hecken anzupflanzen. Die Gehölze sind in artspezifischen Pflanzabständen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für die Anpflanzung sind folgende einheimische und standortgerechte Gehölze in der Pflanzqualität 60 - 80 cm zu verwenden:

Gewöhnliche Berberitze (*Berberis vulgaris*),
Gewöhnlicher Buchsbaum (*Buxus sempervirens*),
Hainbuche (*Carpinus betulus*),
Rot-Buche (*Fagus sylvatica*),
Liguster (*Ligustrum vulgare*),
Forsythie (*Forsythia x intermedia*),
Weigelie (*Weigela spec.*),
Pracht-Spierstrauch (*Spiraea x vanhouttei*),
Japanischer Spierstrauch (*Spiraea japonica*),
Ranunkelstrauch (*Kerria japonica* 'Pleniflora'),
Deuzie (*Deutzia spec.*),
Johannisbeere (*Ribes spec.*)
Hundsrose (*Rosa canina*)
Kartoffelrose (*Rosa rugosa*)
Weiße-Rose (*Rosa rubiginosa*).

6. Straßenbegleitende Bäume und Solitärpflanzungen:

Auf den Straßenverkehrsflächen der Planstraße B sind Einzelbäume in einem Pflanzabstand bis maximal 15 m einseitig oder wechselseitig zu pflanzen. Für die festgesetzten Einzelbaumpflanzungen sind folgende einheimische und standortgerechte Gehölze in folgender Pflanzqualität zu verwenden.

Bäume 1. Ordnung- Hochstamm, 3xv, Stammumfang 16-18 cm,

Bäume 2. und 3. Ordnung- Heister, Höhe 175/200 cm
oder Hochstamm, 3xv, Stammumfang 16-18 cm.

Bäume 1. Ordnung für Solitärpflanzungen:

Rot-Buche (*Fagus sylvatica*),
Walnuss (*Juglans regia*),
Ahornblättrige Platane (*Platanus acerifolia*),
Stiel-Eiche (*Quercus robur*),
Spitz- oder Berg-Ahorn (*Acer platanoides*, *Acer pseudoplatanus*),
Trauben-Eiche (*Quercus petraea*).

Bäume 2. und 3. Ordnung für straßenbegleitende Anpflanzungen:

Feld-Ahorn (*Acer campestre*),
Gemeine oder Kupfer-Felsenbirne (*Amelanchier ovalis* oder *A. lamarckii*),
Hainbuche (*Carpinus betulus*),
Eberesche (*Sorbus aucuparia*),
Zitter-Pappel (*Populus tremula*),
Vogel-Kirsche (*Prunus avium*),
Schwedische Mehlbeere (*Sorbus intermedia*),
Holz-Apfel/ Wild-Apfel (*Malus sylvestris*).

IV. HINWEISE

1. VERHALTEN BEI BODENDENKMALFUNDEN

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege des Landes Mecklenburg-Vorpommern sind von der Planung keine Bau- und Kunstdenkmale berührt. Des Weiteren liegen keine Kenntnisse über Bodendenkmale vor. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Lande Mecklenburg-Vorpommern (Denkmalschutzgesetz – DSchG M-V) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktagen nach Zugang der Anzeige.

* Neigungsverhältnis angepasst gemäß Beschluss der Stadtvertretung vom 24.02.2014

2. VERHALTENSWEISE BEI UNNATÜRLICHEN VERFÄRBUNGEN BZW. GERÜCHEN DES BODENS

Laut der Stellungnahme der Unteren Abfallbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg vom 21.04.2010 zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 28 der Stadt Klütz sind keine Altlasten im Planungsgebiet vorhanden. Sollten Hinweise auf Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen während der Erdarbeiten, erkennbar an unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüchen oder Vorkommen von Abfällen, Flüssigkeiten u.ä. (schädliche Bodenverfärbungen) des Bodens auftreten, ist die Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständige untere Abfallbehörde zu informieren. Grundstücksbesitzer sind als Abfallbesitzer zur

ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs oder Bauabfalls verpflichtet. Sie unterliegen damit gleichzeitig der Anzeigepflicht.

3. MUNITIONSFUNDE

Das Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern hat mit seiner Stellungnahme vom 24.03.2010 mitgeteilt, dass für das Planungsgebiet keine Kenntnisse zu Kampfmittelfunden vorliegen. Die Stellungnahme wurde zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 28 abgeben.

Sollten bei Erdarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition gefunden werden, sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst ist zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei oder Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

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

4. ABFALL UND KREISLAUFWIRTSCHAFT

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass von den Baustellen als auch von den fertiggestellten Objekten eine vollständige und geordnete Abfallentsorgung entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises erfolgen kann. Die Erzeuger oder Besitzer von Abfällen sind nach § 7 Abs. 2 KrWG zur Verwertung ihrer Abfälle verpflichtet. Die Verwertung von Abfällen hat Vorrang vor deren Beseitigung.

Die Erzeuger oder Besitzer von Abfällen, die nicht verwertet werden, sind nach § 15 Abs. 1 KrWG verpflichtet, diese zu beseitigen, soweit in § 17 nichts anderes bestimmt ist. Durch die Behandlung von Abfällen sind deren Menge und Schädlichkeit zu vermindern.

Unbelastete Bauabfälle dürfen gemäß AbWG M-V nicht auf Deponien abgelagert werden. Sie sind wieder zu verwerten.

5. BODENSCHUTZ

Im Plangebiet sind keine schädlichen Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 des Bundes-Bodenschutzgesetzes bekannt. Für jede Maßnahme, die auf den Boden einwirkt, ist entsprechend Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodenveränderungen 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 langfristig keine Gefahr oder erhebliche, nachteilige Belastung für den Einzelnen oder die Allgemeinheit entstehen. Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Abs. 3 u. Abs. 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes genannten Personen sind nach § 2 des Landes-Bodenschutzgesetzes verpflichtet, konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, unverzüglich der Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständiger Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Im Falle einer Sanierung muss dafür gesorgt werden, dass die Vorbelastungen des Bodens bzw. die Altlast soweit entfernt werden, dass die für den jeweiligen Standort zulässige Nutzungsmöglichkeit wieder hergestellt wird.

6. EXTERNE AUSGLEICHS- UND ERSATZMAßNAHME

Aufgrund der Ausgleichs- und Ersatzbilanz nach Modell Mecklenburg-Vorpommern sind für Beeinträchtigungen im Zusammenhang mit der Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 28 der Stadt Klütz 26.745 m² KFÄ nach Modell Mecklenburg-Vorpommern auszugleichen. Das Defizit an Kompensationsflächenäquivalenten wird durch geeignete Maßnahmen im ostseenahe Bereich bzw. im Wasserbereich durch eine Ausgleichszahlung für die Ausgleichsmaßnahme „Rietenkoppel“ des Amtes Klützer Winkel an das Amt Klützer Winkel erfolgen. Die Zahlung des Betrages erfolgt erst nach Abschluss der Realisierung der Maßnahmen im Bebauungsplan Nr. 28.

7. EXTERNE CEF-MAßNAHMEN

Als CEF-Maßnahme ist in der Gemarkung Christinenfeld, Flur 1, Flurstück 36, eine dreireihige Heckenpflanzung mit Krautsaum herzustellen. Die Heckenpflanzung östlich der geplanten Trasse und nördlich des vorhandenen Wirtschaftsweges ist auf einer Länge von 70 m und einer Breite von 5 m anzulegen. Es sind Sträucher und Heister in Gruppen von 5 - 8 Pflanzen bei einer Pflanzqualität: verpflanzte Sträucher 100- 150 cm und Heister 125-150 cm zu verwenden. Die Heister sind mit je einem Schrägpfehl, Bindung mit Kokosstrick zu verankern. Die Gehölze sind in Pflanz- und Reihenabständen von 1,25 m zu pflanzen. Es sind ausschließlich heimische, standortgerechte Gehölze, vorzugsweise folgende Arten zu verwenden:

Acer campestre (Feldahorn), Carpinus betulus (Hainbuche), Corylus avellana (Haselnuß), Crataegus monogyna (Eingrifflicher Weißdorn), Euonymus europaea (Pfaffenhütchen), Lonicera xylosteum (Heckenkirsche), Prunus spinosa (Schlehe), Quercus robur (Stieleiche), Rosa arvensis (Kriechrose), Rosa canina (Hundsrose).

Hauptbestandsbildner mit 20 % Anteil soll die Schlehe (Prunus spinosa) sein. Die beiden Wildrosenarten Kriechrose (Rosa arvensis) und Hundsrose (Rosa canina) sind aufgrund des hohen Lichtbedürfnisses und relativ niedrigen Wachstums abschnittsweise in den Randbereichen vorzusehen. Die Bildung des Krautsaums ist durch Eigenentwicklung vorgesehen, insbesondere auf der Südseite (zum Weg). Mit der Pflanzung ist zum Schutz gegen Wildverbiss ein Schutzzaun (Zaunhöhe 1,80 m, Drahtgeflecht an Haltepfosten) zu errichten. Nach 3 Jahren sind die Pfähle zu entfernen. In Abstimmung mit den Flächenbewirtschaftern sind an einigen Stellen mindestens 10,0 m breite Durchfahrten zu ermöglichen.

8. ZEITRAUM FÜR DIE REALISIERUNG VON BEGRÜNUNGS-, AUSGLEICHS- UND ERSATZMAßNAHMEN ODER RODUNGSMAßNAHMEN

Die CEF- Maßnahmen sind mind. eine Vegetationsperiode vor Beginn der Bautätigkeiten zu realisieren, um erhebliche Beeinträchtigungen besonders geschützter Arten zu vermeiden.

Der Beginn der Bautätigkeiten, die Beseitigung von Gehölzen und anderen Vegetationsbeständen (Baufeldräumung) ist in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September unzulässig.

9. BERÜCKSICHTIGUNG VORHANDENER LEITUNGEN

Der Verlauf vorhandener Leitungen ist bei Realisierung der Maßnahmen zu berücksichtigen. Erforderliche Schutzabstände auf Grund von Gesetzen und Verordnungen sind einzuhalten.

10. SCHALLSCHUTZBELANGE

Die Stadt Klütz hatte sich vor Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 28 mit ausreichenden Anforderungen an den Schallschutz vor dem vorbeifließenden Verkehr von der Ortsumgehungsstraße beschäftigt. Mittlerweile wurde der Lärmschutzwall straßenbegleitend zur bereits hergestellten Ortsumgehungsstraße hergestellt. Der Lärmschutzwall geht auch über die ursprünglich im Gutachten betrachtete Ausdehnung nach Norden hinaus. Die Stadt Klütz geht deshalb davon aus, dass die Annahmen und Ergebnisse des ursprünglichen Gutachtens auch weiterhin gelten. Im überwiegenden Teil des Geltungsbereiches werden die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete im Tag- und Nachtzeitraum eingehalten bzw. unterschritten. Verbleibende geringfügige Überschreitungen des Orientierungswertes können durch bauliche Schallschutzmaßnahmen an Gebäuden realisiert werden. Die Orientierungswerte können unter Berücksichtigung der Lärmschutzanlage tags bis zu 56,7 dB(A) und nachts bis zu 47,4 dB(A) betragen. Unter Berücksichtigung eines somit maximal entstehenden Pegels von 57,0 dB(A) tags ist baulicher Schallschutz entsprechend Lärmpegelbereich II mit einem resultierenden bewerteten Schall-Dämmmaß für die gesamte Fassade von 30 dB erforderlich. Die erforderliche Schalldämmung ergibt sich in Abhängigkeit vom Lärmpegelbereich nach Tabelle 8 der DIN 4109. Eine Schalldämmung von 30 dB wird bereits durch Standardbauweisen erreicht und erfordert keine Festsetzung im Bebauungsplan. Das heißt, zusätzlicher Schallschutz würde nicht erforderlich werden. Dazu trägt maßgeblich auch die Festsetzungsmethodik der Stadt Klütz bei, dass eingeschossige Gebäude mit einem flachgeneigten Dach mit einer Dachneigung $\leq 30^\circ$ errichtet werden dürfen. Die Anordnung von Außenwohnbereichen ist auf den Grundstücken unter Berücksichtigung der Anforderungen der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ möglich. Geringfügige Überschreitungen in der Nachtzeit werden hingenommen, da sie unterhalb der Grenzwerte der 16. BImSchV liegen; alternativ sind Maßnahmen zur Grundrissoptimierung für die Lage von Schlaf- und Kinderzimmern geeignet.

11. ARTENSCHUTZRECHTLICHE BELANGE

Die Beseitigung von Gehölzen darf nur im Zeitraum zwischen 1.Oktober und 1.März durchgeführt werden. Die sonstige Baufeldfreimachung (Beseitigung von Vegetationsbeständen) muss außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten der Brutvögel erfolgen, um die Zerstörung von Entwicklungsformen zu vermeiden. Daher ist der Beginn von Bautätigkeiten, im Bereich bisher unbebauter Flächen vom 01.03. bis zum 15.07. unzulässig.

12. TRINKWASSERSCHUTZZONE

Das Planungsgebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III A der Wasserfassung Klütz (WSGVO Klütz). Bohrungen sind, ausgenommen Baugrunduntersuchungen, verboten. Erdwärmesonden zur Wärmegewinnung sind in diesem Bereich der Plangebietes nicht vorzusehen. Bei der Planung, der Erschließung sowie der beabsichtigten Bebauung sind die sich aus der Trinkwasserschutzverordnung ergebenden Beschränkungen zu berücksichtigen und einzuhalten.

13. FESTPUNKTE DER AMTLICHEN GEODÄTISCHEN GRUNDLAGENNETZE

- 13.1 In dem zu überplanenden Bereich sind keine Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern vorhanden. Die Allgemeinen Hinweise zur Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte sind zu beachten. Eigentümer und Nutzungsberechtigte haben das Ein- bzw. Anbringen von Vermessungsmarken auf ihren Grundstücken und ihren baulichen Anlagen sowie das

Errichten von Vermessungssignalen zum Zwecke der Vermessung zu dulden. Sie haben Handlungen zu unterlassen, die Vermessungsmarken sowie ihre Erkennbarkeit und Verwendbarkeit beeinträchtigen könnten.

Maßnahmen durch die Vermessungsmarken gefährdet werden können, sind unverzüglich der Vermessungs- und Katasterbehörde mitzuteilen. Erkennt ein Eigentümer oder Nutzungsberechtigter, dass Vermessungsmarken bereits verlorengegangen, schadhaft, nicht mehr erkennbar oder verändert sind, so hat er auch diese mitzuteilen.

Bei Arbeiten ist mindestens 1 m Abstand vom Festpunkt zu halten. Für unmittelbare Vermögensnachteile, die dem Eigentümer oder Nutzungsberechtigten durch die Duldungspflicht entstehen, kann eine angemessene Entschädigung in Geld gefordert werden. Der Entschädigungsanspruch verjährt in einem Jahr.

Ordnungswidrig handelt wer vorsätzlich oder fahrlässig das Betreten oder Befahren von Grundstücken oder baulichen Anlagen für zulässige Vermessungsarbeiten behindert, unbefugt Vermessungsmarken einbringt, verändert oder entfernt, ihren festen Stand oder ihre Erkennbarkeit oder ihre Verwendbarkeit gefährdet oder ihre Schutzflächen überbaut, abträgt oder verändert.

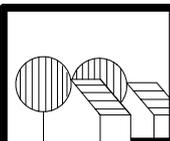
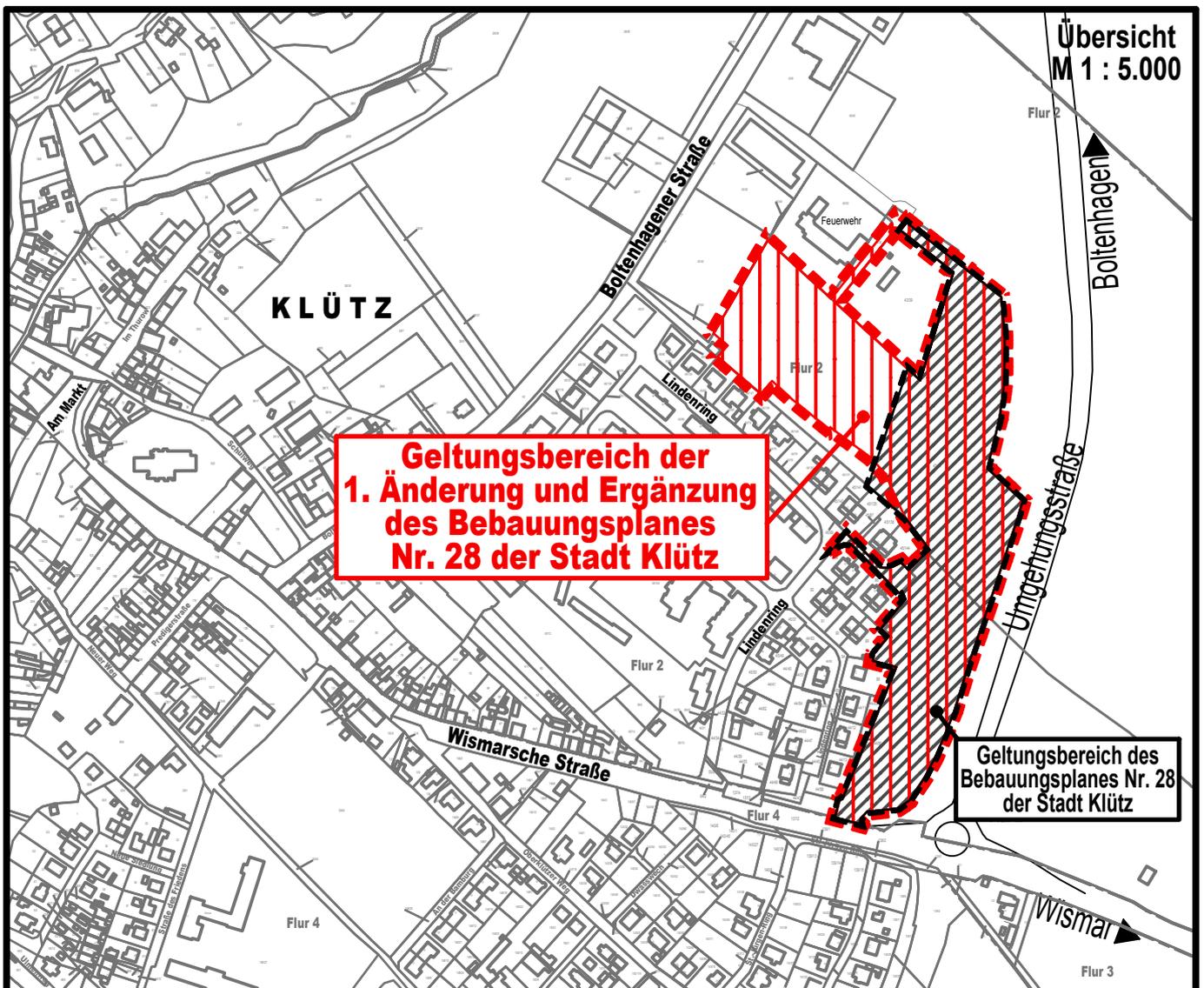
Eigentümer oder Nutzungsberechtigte können zur Zahlung von Wiederherstellungskosten herangezogen werden, wenn durch ihre Schuld oder durch die Schuld eines Beauftragten eine Vermessungsmarke entfernt, verändert oder beschädigt worden ist.

- 13.2 Auf den Erhalt der Aufnahme- und Sicherungspunkte des Lagenetzes 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.

BEGRÜNDUNG

ZUR SATZUNG ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 28 DER STADT KLÜTZ

für das Wohngebiet am Lindenring -
Ergänzung des Wohngebietes
im Verfahren nach § 13a BauGB



Planungsbüro Mahnel

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

Planungsstand: 22. Februar 2016

ENTWURF

B E G R Ü N D U N G

zur Satzung über die 1. Änderung und Ergänzung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 28 der Stadt Klütz für das Wohngebiet am Lindenring - Ergänzung des Wohngebietes

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
Teil 1	4
Städtebaulicher Teil	
1. Bedeutung und langfristiges Planungskonzept der Gemeinde	4
2. Allgemeines	4
2.1 Aufstellungsverfahren	4
2.2 Abgrenzung des Plangeltungsbereiches	7
2.3 Kartengrundlage	7
2.4 Bestandteile des Bebauungsplanes	7
2.5 Rechtsgrundlagen	8
3. Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes	8
4. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen	10
4.1 Landesraumentwicklungsprogramm	10
4.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm	10
4.3 Gutachtliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern	11
4.4 Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg	12
4.5 Flächennutzungsplan	12
4.6 Schutzgebiete	13
5. Städtebauliche Bestandsaufnahme	14
5.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation	14
5.2 Naturräumlicher Bestand	14
6. Planungsziele	15
6.1 Planungsziele	15
6.2 Städtebauliches Konzept	16
6.3 Änderung von Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 28	17
7. Inhalt des Bebauungsplanes	23
7.1 Art der baulichen Nutzung	23

7.2	Maß der baulichen Nutzung	24
7.3	Bauweise	24
7.4	Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen	25
7.5	Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	25
7.6	Höhenlage	25
7.7	Flächenbilanz	27
8.	Anpflanzungen und Erhaltungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; Grünflächen	28
9.	Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen	29
9.1	Dächer	29
9.2	Außenwände	30
9.3	Einfriedungen	31
9.4	Abfallbehälter	31
9.5	Werbeanlagen	31
9.6	Festsetzungen zu Bußgeldern	31
10.	Immissions- und Klimaschutz	32
11.	Verkehrliche Erschließung	33
12.	Ver- und Entsorgung	34
12.1	Wasserversorgung	34
12.2	Abwasserbeseitigung - Schmutzwasser	35
12.3	Abwasserbeseitigung - Oberflächenwasser	35
12.4	Brandschutz/ Löschwasser	36
12.5	Energieversorgung	36
12.6	Gasversorgung	37
12.7	Telekommunikation	37
12.8	Abfallentsorgung	37
13.	Auswirkungen der Planung	37
14.	Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise	38
14.1	Verhalten bei Bodenfunden	38
14.2	Verhalten bei unnatürlichen Verfärbungen bzw. Gerüchen des Bodens	38
14.3	Munitionsfunde	39
14.4.	Abfall- und Kreislaufwirtschaft	39
14.5	Bodenschutz	39
14.6	Externe Ausgleichsmaßnahme	40
14.7	Externe CEF-Maßnahmen	40
14.8	Zeitraum für die Realisierung von Begrünungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen oder Rodungsmaßnahmen	41
14.9	Berücksichtigung vorhandener Leitungen	41
14.10	Schallschutzbelange	41
14.11	Artenschutzrechtliche Belange	41
14.12	Trinkwasserschutzzone	42

14.13	Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze	42
Teil 2	Ausfertigung	44
1.	Beschluss über die Begründung	44
2.	Arbeitsvermerke	44

Teil 1 Städtebaulicher Teil

1. Bedeutung und langfristiges Planungskonzept der Gemeinde

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

Das Gemeindegebiet 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.

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

2. Allgemeines

2.1 Aufstellungsverfahren

Die Stadt Klütz führt das Aufstellungsverfahren in Anwendung des § 13a BauGB als Verfahren der Innenentwicklung durch.

Um das beschleunigte Verfahren der Innenentwicklung nach § 13a BauGB durchführen zu können, muss es sich bei der Planung um eine Maßnahme der Innenentwicklung handeln. Hierbei unterscheidet der Gesetzgeber zwischen 3 Möglichkeiten - die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung von Flächen und andere Maßnahmen der Innenentwicklung. Die Stadt Klütz sieht die Anwendung einer anderen Maßnahme der Innenentwicklung als gegeben an. Andere Maßnahmen der Innenentwicklung sind alle die Maßnahmen der Innenentwicklung, die nicht der Wiedernutzbarmachung oder Nachverdichtung zuzuordnen sind. Das ist bei dieser Bebauungsplanänderung der Fall.

Das Planungsziel der Stadt Klütz besteht in der zusätzlichen Einbindung von Flächen der sogenannten Festwiese zwischen der Feuerwehr und der vorhandenen Bebauung am Lindenring für zusätzliche und ergänzende Wohnbebauung. Die Fläche westlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 28 zwischen der Anlage der Telekom und der vorhandenen Bebauung am Lindenring soll zusätzlich für eine Bebauung einbezogen werden. Die Einbeziehung dieser Fläche im Rahmen einer

Innenentwicklung drängt sich durch den vorhandenen Gebäudebestand auf. Ein Ausufern in den Außenbereich erfolgt nicht.

Der Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB wird im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Es gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB.

Es wird von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen. Hierauf wurde in der ortsüblichen Bekanntmachung im Verfahren der Planaufstellung hingewiesen. Es ist beachtlich, dass der Geltungsbereich der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 28, der im Regelverfahren aufgestellt wurde, um eine Teilfläche im Nordwesten von ca. 11.250 m² ergänzt wird; davon nehmen die Grünflächen einen Anteil etwa 5.400 m² ein. Die Änderungen beruhen somit auf der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Zwecke und die Festsetzung als Parkanlage sowie in Änderungen auf einzelnen Teilflächen des bereits rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 28.

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

- Mit der 1. Änderung und Ergänzung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 28 wird auch für die zusätzlich einbezogenen Flächen die Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet festgelegt. Es erfolgt eine ergänzende Bebauung zwischen den Flächen am Lindenring und dem Grundstück der Telekom. Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung und Ergänzung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 28 werden derzeit überwiegend landwirtschaftlich oder als Grünland genutzt.
- Der Plangeltungsbereich umfasst ca. 4 ha. Die Flächensumme aller Wohngebiete beträgt 25.827,2 m². Die festgesetzte GRZ für die Wohngebiete WA1 bis WA 5 beträgt 0,35. Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung ist kleiner als 20.000 m². Es muss keine überschlägige Prüfung nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien vorgenommen werden. Aufgrund der Lage und Größe des Plangebietes sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Der bisher rechtskräftige Bebauungsplan wird um eine Teilfläche von ca. 11.250 m² ergänzt; davon nehmen die Grünflächen einen Anteil etwa 5.400 m² ein.
- Eingriffe sind in Bebauungsplänen, die den Anforderungen des § 13a Abs. 1 Nr.1 BauGB genügen, zulässig. Eine Ermittlung des Eingriffes auf den Naturhaushalt und die Darstellung entsprechender Ausgleichsmaßnahmen wird daher nicht vorgenommen. Die im Bebauungsplan Nr. 28 festgesetzten externen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen und CEF-Maßnahmen sind berücksichtigt.
- Kumulierende Bebauungspläne der Innenentwicklung - die also in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen - sind nicht aufgestellt.
- Gemäß §§18, 19, und 20 NatSchAG M-V geschützte Gehölze oder Biotope sind auf den zur Bebauung vorgesehenen Flächen vom Vorhaben nicht betroffen. Gehölze im Plangebiet stellen sich als Siedlungshecke dar.
- Die Auswirkungen auf den Naturhaushalt (Flächeninanspruchnahme) sind als gering einzuschätzen. Der Großteil der Fläche ist bereits durch den Bebauungsplan Nr. 28 beplant. Die zusätzlich hinzukommende Fläche

befindet sich verinselt zwischen vorhandener Bebauung und dem bereits rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 28 und ist geeignet, den Siedlungszusammenhang zu festigen. Der Plangeltungsbereich liegt zwischen der vorhandenen Wohnbebauung an dem Lindenring und der Ortsumgehungsstraße. Erhebliche negative Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes werden nicht erwartet.

- Eine Waldumwandlung wird nicht erforderlich. Der gesetzlich vorgeschriebene Waldabstand zu der nordöstlich gelegenen Ausgleichsfläche wird eingehalten.
- Beeinträchtigungen des Erholungswertes und der Wohnfunktion des Planbereiches bzw. der Umgebung werden durch die Planaufstellung nicht erwartet.
- Die Ver- und Entsorgung innerhalb des Plangebietes ist nach Ergänzung vorhandener Ver- und Entsorgungsleitungen und –anlagen und des Regenwasserrückhaltebeckens als gesichert anzusehen.
- Die mit der geplanten Bebauung verbundene stärkere verkehrliche Frequentierung wird als nicht erhebliche Beeinträchtigung eingeschätzt. Erhebliche Beeinträchtigungen des Erholungswertes und der Wohnfunktion der Umgebung werden durch das Vorhaben nicht erwartet. Die Erschließungsstraße ist so angelegt, dass die vorhandene Wohnstraße am Lindenring nicht frequentiert wird. Es besteht einzig die Verbindung über einen Geh- und Radweg zwischen der geplanten und der vorhandenen Bebauung.
Das Plangebiet ist vor dem Verkehrslärm der Umgehungsstraße bereits durch den Lärmschutzwall geschützt.
- Für den Bebauungsplan werden keine Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm festgelegt. Gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse können ohne passive Schallschutzmaßnahmen für das Plangebiet gesichert werden. Die Dachneigungen innerhalb der Gebiete WA1 bis WA 4 werden mit ≤ 30 Grad festgesetzt. Die Stadt Klütz behält sich vor, die Festsetzung für das WA 1-Gebiet in Bezug auf die Dachneigung (vielleicht ≤ 48 Grad) zu überprüfen; derzeit überwogen die stadtplanerischen Argumente zur gleichartigen Dachneigung entlang der Planstraße.
- Bei Einhaltung des ordnungsgemäßen Umganges mit Betriebsmitteln können baubedingte Risiken des Menschen durch Grundwasserverunreinigungen ausgeschlossen werden. Dazu gehören u.a. Vorkehrungen zum Schutz vor Grundwasserverunreinigungen in der Bauzeit. Relevante Emissionen sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten.
- Der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern ist durch die Einhaltung gesetzlicher Vorschriften abgesichert.
- Kultur- und Sachgüter sind im Bereich des Bebauungsplanes derzeit nicht bekannt. Bisher sind keine Bodendenkmale innerhalb des Plangebietes bekannt.

Durch den vorliegenden Bebauungsplan wird nach derzeitigem Kenntnisstand nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Insgesamt wird eingeschätzt, dass aus dem Vorhaben keine erheblichen Beeinträchtigungen der Umweltbelange resultieren.

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

2.2 Abgrenzung des Plangeltungsbereiches

Der Geltungsbereich der Satzung über die 1. Änderung und Ergänzung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 28 liegt im Norden bzw. Nordosten der Stadt Klütz.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch Flächen des Gewerbegebietes und der Telekom,
- im Westen durch rückwärtige Grundstücksgrenzen der vorhandenen Bebauung des Wohngebietes am Lindenring und die Zufahrtsstraße Lindenring von der Wismarschen Straße (kleines Teilstück, das der Anbindung der Anliegerstraße an den Lindenring dient),
- im Osten durch die Umgehungsstraße,
- im Süden durch die Wismarsche Straße.



Abbildung 1: Luftbild mit Geltungsbereich der 1. Änderung und Ergänzung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 28 (Quelle: veränderte Darstellung nach: <http://www.gaia-mv.de/gaia/gaia.php>),

2.3 Kartengrundlage

Als Kartengrundlage für die Planzeichnung - Teil A dienen eine ALK vom Zweckverband Grevesmühlen vom Juli 2013 sowie Lage- und Höhenpläne vom 25.04.2013, 15.01.2014 und 01.04.2014 mit Lagebezug Gauß-Krüger-Koordinaten-System S42/83 und Höhenbezug HN 76, die vom Vermessungsbüro Holst und Krähmer, Langer Steinschlag 7, 23936 Grevesmühlen erstellt wurden.

2.4 Bestandteile des Bebauungsplanes

Die vorliegende 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 28 der Stadt Klütz besteht aus:

- Teil A - Planzeichnung des Bebauungsplanes im Maßstab 1 : 500 mit der Zeichenerklärung und
- Teil B - Textliche Festsetzung zum Bebauungsplan sowie
- der Verfahrensübersicht.

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

2.5 Rechtsgrundlagen

Der Aufstellung der Satzung über die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 28 der Stadt Klütz für das Wohngebiet am Lindenring - Ergänzung des Wohngebietes 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 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102), 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).

3. Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Mit der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 28 der Stadt Klütz wurden Flächen zur Arrondierung des vorhandenen Wohngebietes am Lindenring bis hin zur Lärmschutzanlage, die im Zusammenhang mit der Umgehungsstraße realisiert wurde, in angemessener städtebaulicher Form ergänzt und für eine künftige Wohnbebauung planungsrechtlich vorbereitet. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 19, mit dem die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Herstellung der Ortsumgehungsstraße geschaffen wurden, wurden Flächen

für Maßnahmen zum Schallschutz im östlichen Anschluss an das Plangebiet festgesetzt. Der Lärmschutzwall ist in entsprechender Dimension bereits realisiert. Die Flächen für die Bebauung vorbereiteten Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 28 sind derzeit noch nicht erschlossen und wurden noch nicht realisiert.

Die Stadt Klütz beabsichtigt, nordwestlich des Bebauungsplanes Nr. 28 weitere Flächen für eine Wohnbebauung planungsrechtlich vorzubereiten. Aufgrund der örtlichen Situation werden daher die Flächen zwischen dem Grundstück der Telekom und den vorhandenen Wohngebäuden am Lindenring in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen. Dafür wird die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 28 der Stadt Klütz aufgestellt; Festsetzungen im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 28 werden überarbeitet und die zusätzlich einbezogenen Flächen werden neu geregelt. Der vorhandene Gehölzbestand hinter der Feuerwehr wird innerhalb einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage weiterhin gesichert. Die mit erhaltenswertem Baumbestand versehene Grünfläche soll dauerhaft erhalten werden und Erholungs- und Aufenthaltszwecken dienen. Die innerhalb der zur Überbauung vorgesehenen Flächen vorhandene Siedlungshecke wird teilweise überbaut und nur in einzelnen Teilbereichen erhalten. Ein Geh- und Radweg von der festgesetzten Wendeanlage zur Straße An der Festwiese führt separat in das Wohngebiet und zur Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage; derzeit handelt es sich bei diesen Flächen um ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zur Erreichbarkeit der rückwärtig der Feuerwehr gelegenen Flächen.

Im Zuge der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 28 wird auf das im Bebauungsplan Nr. 28 festgesetzte Mischgebiet verzichtet. Eine Nutzung als Mischgebiet ist aus städtebaulicher Sicht nicht geboten. Anstelle der Fläche des Mischgebietes ist eine Fläche für die erforderliche Regenwasserrückhaltung vorgesehen. Die Stadt hat hinsichtlich der Entsorgung des Niederschlagwassers mehrere Varianten betrachtet. Im Ergebnis entscheidet sich die Stadt Klütz für die Herstellung eines Regenwasserrückhaltebeckens auf der Fläche des im Bebauungsplan Nr. 28 festgesetzten Mischgebietes. Die Fläche wird künftig als Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzt.

Die Stadt Klütz prüfte im Zuge der Bearbeitung der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 28 auch die verkehrliche Anbindung. Vorzugsweise sollte eine verkehrliche Anbindung von der Wismarschen Straße erfolgen. Aus städtebaulichen Gesichtspunkten hat die Stadt Klütz von der unmittelbaren Anbindung des Plangebietes im Bereich der Wismarschen Straße auch unter dem Gesichtspunkt von Sicherheit und Leichtigkeit von der verkehrlichen Anbindung über die Wismarsche Straße Abstand genommen. Wie bereits im Bebauungsplan Nr. 28 wird in der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 28 die verkehrliche Anbindung über die Verlängerung der Straße an der Festwiese vorgesehen und mündet jeweils in entsprechende Wendeanlagen. Eine Verbindung des Fahrzeugverkehrs in die vorhandenen Straßen des Lindenringes ist nicht gegeben; es gibt lediglich Geh- und Radwegeverbindungen.

4. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen

4.1 Landesraumentwicklungsprogramm

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

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

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

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

4.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm

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

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

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

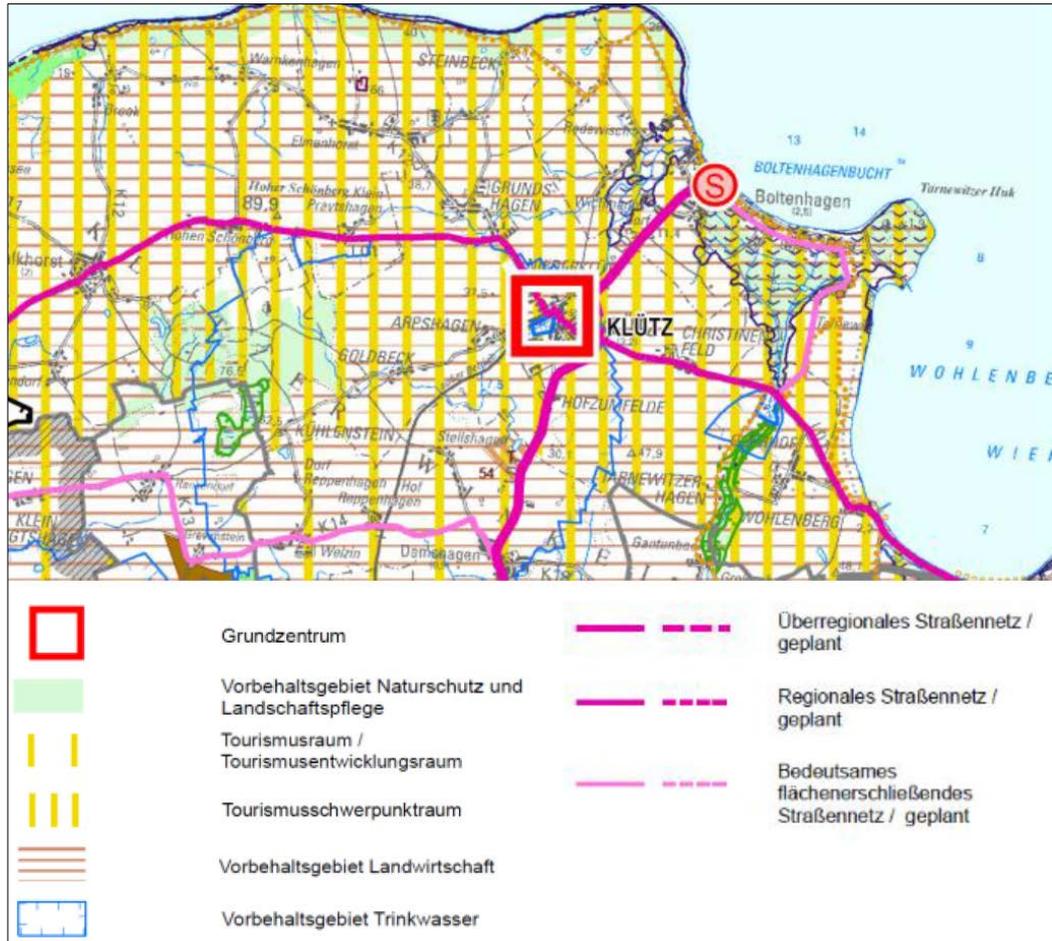


Abbildung 2: Auszug aus dem RREP WM 2011

Die Stadt Klütz geht davon aus, dass die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 28 entsprechend den Zielen der Raumordnung und Landesplanung aufgestellt werden kann.

4.3 Gutachtliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern

Im Gutachtlichen Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern werden folgende Darstellungen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes und dessen Umfeld getroffen:

- Das Bodenpotential besteht aus Lehmen/ Tieflehmen mit einer mittleren bis hohen Bewertungsstufe (Bewertungsstufe 2).
- Die Grundwasserneubildung besitzt mit durchschnittlich 10% - 15% Versickerung des Niederschlages eine mittlere Bedeutung (Klasse 2). Das nutzbare Grundwasserdargebot besitzt eine sehr hohe Bedeutung (> 10.000m³/d).
- Als wertvolles Landschaftsbildelement ist eine architektonische Höhendominante dargestellt. Generell wird das Landschaftsbildpotential als mittel bis hoch bewertet.
- Die Stadt Klütz wird als Ort des Kultur- und Städtetourismus bzw. Kur- und Erholungsort dargestellt. Der Bereich ist gut durch Wanderwege erschlossen. In Klütz ist eine Einrichtung der Naturbeobachtung und Umweltbildung vorhanden.

- Der terrestrische Naturraum ist durch die Grundmoräne sowie durch die holozäne Vermooring charakterisiert.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine besonders nachteiligen Auswirkungen auf Natur und Landschaft zu erwarten.

4.4 Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg

Gemäß Plankarten des Gutachtlichen Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg ist für den Geltungsbereich der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 28 die potenzielle Wassererosionsgefährdung im Offenland gering. Weitere Aussagen werden für den Bereich der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 28 nicht getroffen.

4.5 Flächennutzungsplan

Die Stadt Klütz verfügt über einen teilgenehmigten Flächennutzungsplan, in dem die Flächen um die Ortslage Wohlenberg vom Antrag auf Genehmigung ausgenommen waren. Dieser teilgenehmigte Flächennutzungsplan wurde wirksam bekannt gemacht. Für einzelne Teilflächen der nicht genehmigten Flächen wurde das Verfahren fortgeführt. Die 1. bis 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Klütz wurden durchgeführt; Grundzüge der städtebaulichen Entwicklung wurden dadurch nicht geändert.

Die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Klütz wurde aufgestellt, um die Zielsetzungen der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 28 auf der Ebene des Flächennutzungsplanes planungsrechtlich abzusichern. Die Ortsumgehungsstraße wurde angepasst und entsprechend dargestellt.

Für den Geltungsbereich der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 28 ist die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes maßgeblich. Für eine geringe Fläche im Norden des Geltungsbereiches der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 28 ist der ursprüngliche Flächennutzungsplan heranzuziehen. Dies betrifft die Flächen der in der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 28 festgesetzten Planstraße „A“ sowie des Geh- und Radweges.

Für den Geltungsbereich der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 28 sind in der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Klütz ein Allgemeines Wohngebiet und ein Mischgebiet dargestellt.

Das in der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes dargestellte Allgemeine Wohngebiet entspricht den Zielen der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 28. Das in der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes dargestellte Mischgebiet ist in der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 28 als ein Allgemeines Wohngebiet sowie eine Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzt. Für diese Flächen stimmen die Darstellungen der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht mit den Zielen des Bebauungsplanes überein. Die Festsetzung eines Mischgebietes ist im Geltungsbereich der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 28 nicht vorgesehen. Der Flächennutzungsplan ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB für die berührten Teilflächen im Wege der Berichtigung anzupassen.

Weiterhin ist im Süden innerhalb der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 28 eine Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzt. Die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes stellt für diesen Bereich ein Allgemeines Wohngebiet dar. Für diese Fläche stimmt die Darstellung der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht mit der Festsetzung des

das westlich gelegene FFH-Gebiet „Lenorenwald“ (DE 2032-301) und das östlich gelegene FFH-Gebiet „Wismarbuch“ (DE 1934-302) in jeweils ca. 4.500 km Entfernung. Auswirkungen auf diese Schutzgebiete sind aufgrund der großen Entfernung nicht begründet.

Nationale Schutzgebiete befinden sich ebenfalls nicht in unmittelbarer Nähe der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 28. Das nächste Landschaftsschutzgebiet (LSG) ist das LSG „Lenorenwald“ ca. 4 km westlich. Ca. 4 km östlich befindet sich das Naturschutzgebiet „Tarnewitzer Huk“.

Teile des Geltungsbereiches der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 28 befinden sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone IIIA. Dies betrifft eine Fläche im Süden sowie eine Fläche im Nordwesten.

Geschützte Gehölzbiotope gemäß NatSchAG M-V, z.B. als Feldhecke, befinden sich nicht innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung über die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 28 der Stadt Klütz. Bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28 der Stadt Klütz wurde im Stellungsnahmeverfahren abgestimmt, dass im Plangebiet Hecken des Siedlungsbereiches zu verzeichnen sind. Hiermit erfolgte auch eine Klarstellung zum Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern.

5. Städtebauliche Bestandsaufnahme

5.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Für die bauliche Ergänzung des Wohngebietes am Lindenring existiert der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 28 der Stadt Klütz für Flächen zwischen den rückwärtigen Grenzen der Bebauung am Lindenring und dem Lärmschutzwall. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 28 ist am 13.10.2010 in Kraft getreten. Der Bebauungsplan Nr. 28 setzt im Wesentlichen Allgemeine Wohngebiete entlang einer von Nord nach Süd verlaufenden Erschließungsstraße fest. Die Erschließungsstraße mündet im Süden in einer Wendeanlage. Eine Bebauung in zweiter Reihe ist im Bebauungsplan Nr. 28 lediglich im nordwestlichen Bereich vorgesehen. Hier werden 4 Grundstücke durch 2 Stichstraßen erschlossen. Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind eingeschossige Einzelhäuser in der offenen Bauweise mit einer maximalen Traufhöhe von 3,80 m bei einer GRZ von 0,35 vorgesehen. Für den überwiegenden Teil des Plangeltungsbereiches gilt eine maximale Dachneigung von 30°. Lediglich für das WA 1 im Nordwesten des Bebauungsplanes Nr. 28 gilt die maximal zulässige Dachneigung von 48°.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 28 ist größer, als der des Ursprungsplanes. Es werden zusätzliche Flächen im Nordwesten in den Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 28 einbezogen. Dies betrifft Flächen zwischen der rückwärtigen Grundstücksgrenze der vorhandenen Wohnbebauung entlang des Lindenringes, dem Telekomgrundstück, der Feuerwehr und dem Einkaufsmarkt. Diese Flächen liegen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 28 der Stadt Klütz.

5.2 Naturräumlicher Bestand

Das Plangebiet wird im Süden durch die L 01 begrenzt. Südöstlich ist der Knotenpunkt L 01- L 03 vorhanden. Auf der Westseite der L 03 ist weiterhin ein asphaltierter Geh- und Radweg vorhanden. Nordöstlich des Geltungsbereiches

der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 28 ist ein ca. 35 m breiter Gehölzstreifen (vorhandene Ausgleichsfläche, die als Wald zu werten ist) vorhanden. Dieser Gehölzstreifen verläuft parallel auf der westlichen Seite der L 03. Die Flächen westlich und nördlich des Geltungsbereiches werden intensiv genutzt und sind überwiegend als Siedlungsflächen ausgebildet. Die Grundstücke am Lindenring sind durch eine Einzelhausbebauung mit Wohnnutzung gekennzeichnet.

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 28 werden derzeit überwiegend landwirtschaftlich oder als Grünland genutzt. Zwischen dem Grundstück der Telekom und der Wohnbebauung am Lindenring sind Grünlandflächen sowie ein öffentlicher Freiraum vorhanden, der als Festwiese genutzt wird. Weiterhin wird die Festwiese durch Einzelbäume und Baumreihen gegliedert. Innerhalb des WA 5-Gebietes befindet sich ein nach § 18 NatSchAG M-V geschützter Walnussbaum.

Der im Norden im Geltungsbereich der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 28 vorhandene Gehölzstreifen der Siedlungshecke wird (bis auf die Flächen, die zur Herstellung der Planstraße „C“ benötigt werden) durch entsprechende Festsetzungen mit Erhaltungsgeboten gesichert. Sonstige Gehölze im Bereich der Planstraße B und des Geh- und Radweges sind aufgrund ihrer verinselten Lage zwischen vorhandener Bebauung und Umgehungsstraße als Siedlungshecke zu werten und werden als entfallend berücksichtigt; auch auf Teilflächen der zusätzlich einbezogenen Baugebiete.

Die Belange des Artenschutzes sind wie im rechtskräftigen Plan der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 28 der Stadt Klütz zu beachten und zu berücksichtigen.

6. Planungsziele

6.1 Planungsziele

Das Planungsziel besteht in der planungsrechtlichen Vorbereitung von weiteren Wohnbauflächen als Ergänzung zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 28 der Stadt Klütz. Der Bebauungsplan Nr. 28 soll geändert und ergänzt werden. Es ist das Ziel der Stadt Klütz, weitere Wohnbaupotentiale im Innenbereich zu nutzen. Unter Berücksichtigung dieses Zieles wird der Bebauungsplan Nr. 28 um weitere Flächen ergänzt, die für Nutzungen entsprechend eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO vorbereitet werden. Unter Berücksichtigung der Anforderungen an den Lärmschutz, beabsichtigt die Stadt Klütz in dem ergänzten Bereich und in Teilen des ursprünglich als WA 1 (2. Reihe) festgesetzten Gebietes, zweigeschossige Gebäude zuzulassen.

Weiterhin wird die vorhandene Grünfläche zwischen der Feuerwehr und der Wohnbebauung am Lindenring in den Geltungsbereich der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 28 einbezogen. Zwischen der Feuerwehr und den Anlagen der Telekom wird zukünftig ein Geh- und Radweg vorgesehen.

Ein weiteres Ziel ist die Regelung der Entsorgung des anfallenden Niederschlagswassers. Die Stadt Klütz beabsichtigt diesbezüglich die Herstellung eines Regenwasserrückhaltebeckens im Norden des Plangebietes.

Im Zuge der Vorabstimmungen zu der vorliegenden Bebauungsplanänderung hat sich die Stadt Klütz weiterhin mit den verkehrlichen Belangen beschäftigt. Die Grundstruktur der Erschließung soll beibehalten werden. Es erfolgt eine Erschließung über die Straße An der Festwiese, wie sie bereits im Bebauungsplan Nr. 28 festgesetzt ist. Auf eine Verbindung für Kfz zwischen Lindenring und der Planstraße „B“ wird verzichtet. In diesem Bereich ist ein Geh- und Radweg vorgesehen. Die innere Erschließung wird hinsichtlich des Flächenverbrauchs der Verkehrsanlagen optimiert. Die Haupteerschließungsstraße innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 28 wird von 7,60 m auf 6,50 m reduziert. Für den gesamten Geltungsbereich wurden die Baugrenzen überprüft. Hier wird das Ziel verfolgt, den zukünftigen Bauherren mehr Spielräume hinsichtlich der Lage des Hauptgebäudes auf den einzelnen Grundstücken einzuräumen. Der Abstand zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie wird von 5 m auf 3 m reduziert.

6.2 Städtebauliches Konzept

Mit der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 28 werden weitere Flächen einbezogen und für eine Wohnbebauung vorbereitet. Hierbei handelt es sich um Flächen zwischen der vorhandenen Wohnbebauung des Lindenringes, des vorhandenen Einkaufsmarktes sowie der Feuerwehr und den Anlagen der Telekom. Die Flächen werden künftig als WA 5 festgesetzt. Dieser Bereich wird durch eine von der Planstraße „B“ abgehenden Stichstraße erschlossen. Diese Stichstraße endet in einer Wendeanlage vor der vorhandenen Grünfläche. Diese Grünfläche wird ebenfalls in den Geltungsbereich der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 28 einbezogen und als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt. Vorhandene Grünstrukturen werden durch entsprechende Festsetzungen gesichert. Die vorhandenen Grünstrukturen sollen das künftige Wohngebiet auflockern und zu einem positiven und angenehmen Wohnumfeld beitragen.

Die Hauptgebäude innerhalb des WA 5-Gebietes sind ausschließlich als zweigeschossige Gebäude zulässig. In diesem Bereich unterscheidet sich das städtebauliche Konzept der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 28 von dem Konzept des Bebauungsplanes Nr. 28 der Stadt Klütz. Innerhalb des WA 5-Gebietes ist eine Bebauung mit Stadtvillen vorgesehen. Dächer sind im WA 5-Gebiet als Flachdächer oder als flachgeneigte Dächer zulässig. Innerhalb des WA 5-Gebietes befindet sich ein nach § 18 NatSchAG M-V geschützter Walnussbaum. Der vorhandene Baum wird einer privaten Grundstücksfläche zugeordnet. Der Walnussbaum ist in der Planzeichnung als Bestand festgesetzt und ist dauerhaft zu erhalten.

Für den Bereich des Ursprungsplanes bleibt das städtebauliche Konzept weitestgehend bestehen. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 28 ergeben sich mit der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes vor allem Anpassungen im Zusammenhang mit der inneren Erschließung. Dies betrifft maßgeblich das im Bebauungsplan Nr. 28 festgesetzte Allgemeine Wohngebiet WA 5. Da die Wendeanlage in Richtung Süden verschoben wird, wird das WA 5-Gebiet in diesem Bereich nicht länger vorgesehen. Eine Verbindung für Kfz von der Lindenstraße und der Planstraße „B“ wird zukünftig nicht mehr vorgesehen.

Im gesamten Verlauf wird die Straßenbreite der Planstraße „B“ reduziert. Für die einzelnen Grundstücke der Allgemeinen Wohngebiete wird der Abstand zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie auf 3 m reduziert. Die Stadt hält an ihrem Konzept fest, die zwischen der Straße und der straßenseitigen Baugrenze gelegenen Flächen als Vorgarten auszugestalten. In dem Bereich zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie dürfen Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen nicht errichtet werden. Die drei Grundstücke nördlich der Planstraße C im WA 1 sind von dieser Festsetzung befreit, da diese sonst wenig Möglichkeiten der Anlage von Garagen/ Stellplätzen hätten. Innerhalb dieser Grundstücksflächen wurde die Baugrenze aufgrund des Waldabstandes entsprechend verschoben.

Das WA 1 wird im Norden um 2 weitere Wohngrundstücke ergänzt.

Das städtebauliche Konzept sieht auch weiterhin eine eingeschossige Bebauung bei einer zulässigen Dachneigung von $\leq 30^\circ$ für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 4 vor. Die Stadt Klütz berücksichtigt damit die Anforderungen an den Schallschutz, die im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28 der Stadt Klütz geregelt wurden.

Die Stadt Klütz hat die Festsetzung für einen Teilbereich des WA 1-Gebiet bezüglich einer steileren Dachneigung geprüft (≤ 48 Grad). Es erfolgt für das verbleibende WA 1-Gebiet ebenfalls eine verbindliche Festsetzung der Dachneigung $\leq 30^\circ$. Ein Teilbereich des WA 1-Gebietes des Ursprungsplanes ist in der vorliegenden Änderung und Ergänzung in das WA-5-Gebiet mit einer zweigeschossigen Bebauung übergegangen.

Die Festsetzung der Dachneigung im WA 1-Gebiet erfolgt aufgrund der besseren gestalterischen Einpassung einer flacheren Dachneigung in das Wohngebiet. Es wird hiermit ein harmonischer Übergang von den äußeren Bereichen des Wohngebietes hin zur zweigeschossigen Bebauung mit einer geringeren Dachneigung im WA 5-Gebiet erzielt. Weiterhin werden innerhalb des nördlichen Teilbereichs des WA 1 und im WA 3 ausschließlich Walmdächer mit einer Dachneigung von bis zu 30° festgesetzt. Damit soll ein einheitliches Ortsbild der äußeren Bereiche des Wohngebietes bewirkt werden.

Im nördlichen Bereich nimmt die Stadt Klütz von der Festsetzung eines Mischgebietes Abstand. Auf dieser Fläche ist keine hochbauliche Entwicklung vorgesehen. In diesem Bereich zwischen Planstraße „A“ und dem WA 1-Gebiet ist die Errichtung eines Regenwasserrückhaltebeckens zur Rückhaltung und gedrosselten Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers vorgesehen.

6.3 Änderung von Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 28

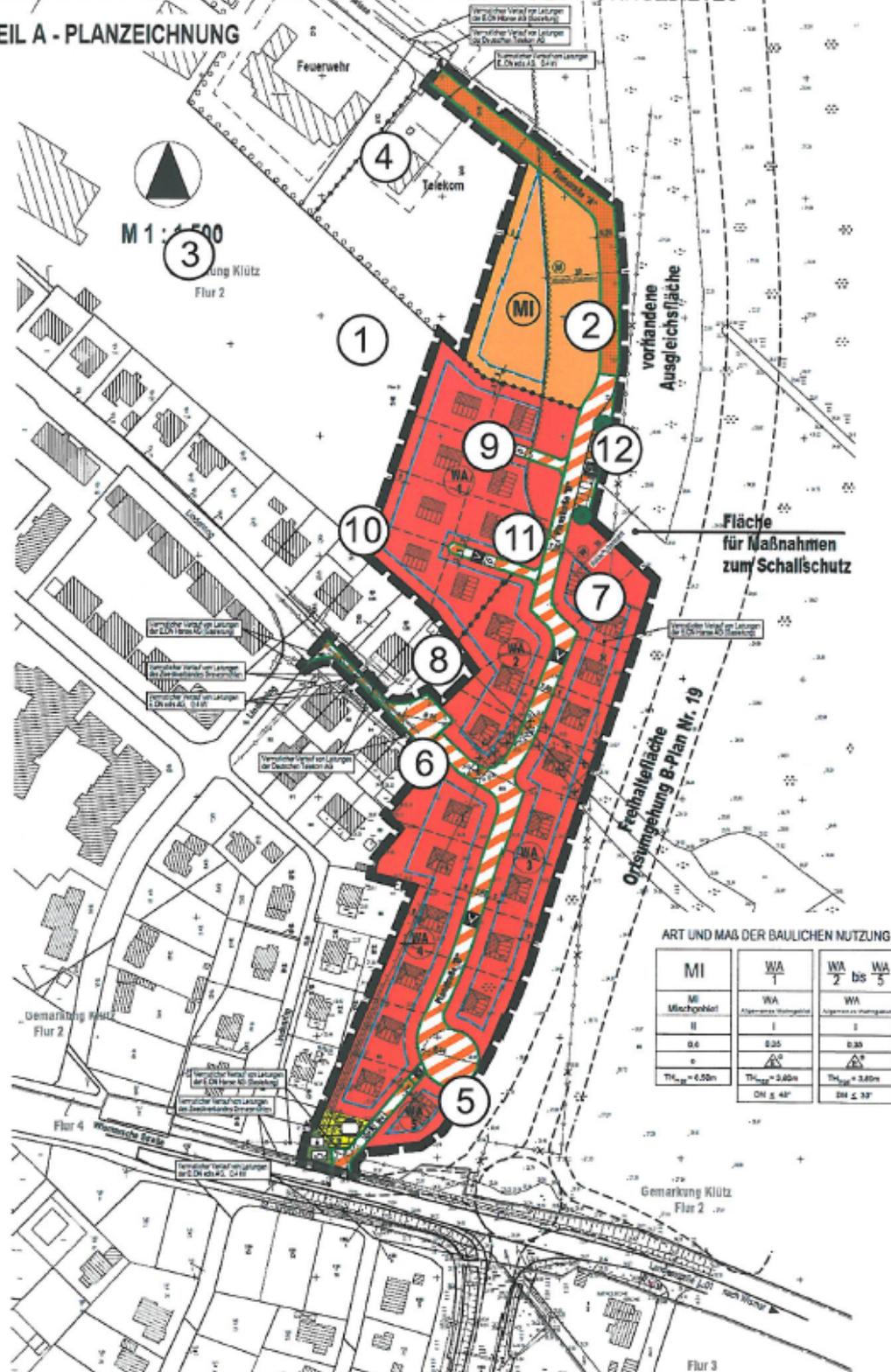
Das Ziel der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 28 besteht in der planungsrechtlichen Vorbereitung von Flächen für eine Wohnbebauung. Es wird ein weiteres Allgemeines Wohngebiet in nordwestlicher Ergänzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 28 festgesetzt. Die Erschließung erfolgt über eine in der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 28 festgesetzte öffentliche Straße. Im Norden des Geltungsbereiches wird auf die Festsetzung des Mischgebietes verzichtet. Für diesen Bereich ist eine Fläche für Versorgungsanlagen zur Regenwasserrückhaltung vorgesehen. Im Nordwesten des Plangebietes wird die mit Großbaumbestand ausgestattete Grünfläche in den Geltungsbereich der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 28 einbezogen und als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt. Im gesamten Plangeltungsbereich

werden die festgesetzten Verkehrsflächen geprüft und angepasst. Unter Berücksichtigung der Anforderungen an die Wirtschaftlichkeit, bei Sicherung der Leistungsfähigkeit des Verkehrssystems, ergeben sich Reduzierungen für die Verkehrsflächen, die im Bebauungsplan Nr. 28 der Stadt Klütz festgesetzt wurden.

Im Folgenden werden die einzelnen Änderungsinhalte der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 28 mit im Vergleich zu dem Ursprungsplan dargestellt: die entsprechenden Änderungen sind auch auf Planauszügen in dieser Begründung berücksichtigt. (Die laufenden Nummern auf dem Plan entsprechen den laufenden Nummern der Begründung/der Aufzählung der Änderungen).

**SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 28 DER STADT KLÜTZ
FÜR DAS WOHNGEBIET AM LINDENBERG - ERGÄNZUNG DES WOHNGEBIETES**

TEIL A - PLANZEICHNUNG



Satzung über die 1. Änderung und Ergänzung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 28 der Stadt Klütz für das Wohngebiet am Lindenring - Ergänzung des Wohngebietes



1. Im Nordwesten des Geltungsbereiches wird südlich und nördlich der Planstraße „C“ der Geltungsbereich um weitere Wohngrundstücke erweitert. Diese werden (zuzüglich des westlichen Bereiches des im Bebauungsplan Nr. 28 festgesetzten WA 1) als WA 5 festgesetzt. Innerhalb des WA 5 wird unter Berücksichtigung des vorhandenen Bestandes eine Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern festgesetzt. Der im Bebauungsplan Nr. 28 festgesetzte nördliche Wohnweg (Stichweg) entfällt. In diesem Bereich wird in der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 28 eine öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt, um die zusätzlich einbezogenen Flächen über eine öffentliche Straße mit Wendeanlage verkehrlich anzubinden. Die in der Planzeichnung dafür als Planstraße „C“ festgesetzte Verkehrsfläche verläuft bis zu der bereits vorhandenen Grünfläche und mündet dort in eine Wendeanlage, die durch Vor- und Zurückstoßen das Wenden für die Entsorgungsfahrzeuge zulassen soll; ggf. wird eine eingeschränkte Befahrbarkeit des Geh- und Radweges zu Zwecken der Ver- und Entsorgung berücksichtigt.
2. Für das im Bebauungsplan Nr. 28 festgesetzte MI wird in der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 28 eine Fläche für Versorgungsanlagen für Regenwasserrückhaltung festgesetzt. Die Festsetzung einer Baugrenze in diesem Bereich erfolgt nicht. Die Fläche zur Regenwasserrückhaltung wird in erforderlichem Umfang gemäß Vorgabe der technischen Planung festgesetzt. Die übrigen Flächen des ursprünglichen Mischgebietes werden dem Allgemeinen Wohngebiet WA 1 zugeordnet. Das WA 1 wird um 2 weitere Wohngrundstücke ergänzt.
3. Nordwestlich des WA 5 wird die Grünfläche als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt.
4. Zwischen der Straße An der Festwiese und der Wendeanlage der Planstraße „C“ wird ein Geh- und Radweg festgesetzt.
5. Die Wendeanlage im Süden (bei der Wismarschen Straße) wird in südliche Richtung bis zur Geltungsbereichsgrenze verschoben. Die Baugrenzen des WA 3 und WA 4 werden entsprechend angepasst. Das im Bebauungsplan Nr. 28 festgesetzte WA 5 entfällt in diesem Bereich. Das WA 3 wird um 1 Wohngrundstück ergänzt.
6. Die vorhandene Wendeanlage bei den Grundstücken Lindenring 17 und 18 wird gemäß Festsetzung der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 28 zugunsten der Grundstücksfläche im WA 2-Gebiet reduziert. Entsprechend der Planzeichnung ist die Wendeanlage um die reduzierte Fläche zurückzubauen. Von dieser Wendeanlage wird künftig ein 3 m breiter Geh- und Radweg zur Planstraße „B“ festgesetzt. Eine Durchfahrt für Kfz ist nicht vorgesehen. Die Verkehrsfläche der Planstraße „B“ zwischen den WA 2, WA 3 und WA 4 wird geringfügig geändert. Die Baugrenzen im Norden des WA 4 und im Süden des WA 2 werden entsprechend den genannten Änderungen angepasst.
7. Die Straßenverkehrsfläche der Planstraße „B“ zwischen den WA 1, WA 2 und WA 3 wird geringfügig abgerundet. Entsprechend wird die Baugrenze im Norden des WA 2 angepasst.
8. Im nördlichen Bereich des WA 2 verschiebt sich die „Knötchenlinie“, Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes, geringfügig nach Südosten.

9. Das im Bebauungsplan Nr. 28 festgesetzte WA 1 wird zugunsten des WA 5 reduziert. Für den Bereich, der bisher in der 2. Reihe des WA1-Gebietes (in der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 28 der Stadt Klütz) festgesetzt ist, wird die Zweigeschossigkeit zwingend festgesetzt. Die straßenbegleitende Zeile im WA 1 bleibt bestehen. Beide Wohngebiete werden durch eine „Knötchenlinie“ getrennt.
10. Das südlichste Grundstück innerhalb des WA 5 wird entsprechend des aktuellen Katasterbestandes angepasst (an die Grenze des Flurstücks 45/135).
11. Der südliche Wohnweg wird geringfügig verkürzt; die Breite wird von 5,00 m auf 4,50 m reduziert.
12. Die Planstraße „A“ wird im südlichen Bereich von 8,50 m auf eine Breite von 6, 50 m reduziert.

Im gesamten Geltungsbereich wird der Abstand zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie von 5 m auf 3 m reduziert. Die Breite der Planstraße „B“ wird von 7,60 m auf 6,50 m reduziert. Der rückwärtige Abstand der Baugrenze zu den Geltungsbereichsgrenzen bleibt unverändert.

7. Inhalt des Bebauungsplanes

Vorbemerkungen zum Text (Teil B):

Die textlichen Festsetzungen wurden überarbeitet.

Insbesondere für das WA 5-Gebiet wurde festgelegt, dass hier zweigeschossige Bebauung in Form von Stadtvillen zulässig ist. In den übrigen Gebieten ist nur eine eingeschossige Bebauung zulässig; damit wird das Ergebnis der Schalluntersuchung durch entsprechende Festsetzungen zum Schallschutz berücksichtigt. Die Vorgaben für die Stadtvillen für das WA 5-Gebiet werden in den Festsetzungen des Bebauungsplanes beachtet. Die Festsetzungen für die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ werden entsprechend ergänzt. Die Vorgaben aus dem Schallschutzgutachten werden in den Festsetzungen für die Baugebiete WA 1 bis WA 4 durch Festsetzung der Dachneigung und der Traufhöhe berücksichtigt. Die Stadt Klütz hat die Festsetzung für einen Teilbereich des WA 1-Gebiet bezüglich einer steileren Dachneigung geprüft (≤ 48 Grad). Es überwiegen die stadtplanerischen Argumente zur gleichartigen Dachneigung entlang der Planstraße. Es erfolgt für das verbleibende WA 1-Gebiet ebenfalls eine verbindliche Festsetzung der Dachneigung $\leq 30^\circ$.

Die Festsetzungen für das WA 5-Gebiet können aufgrund der Entfernung zur Ortsumgehungsstraße offener gestaltet werden. Hier werden zwei Vollgeschosse festgesetzt.

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

Allgemeine Wohngebiete **(§ 4 BauNVO)**

In den Allgemeinen Wohngebieten sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 1 Abs. 6 Nr.1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und deshalb nicht zulässig.

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht vorgesehen und sollen von vornherein ausgeschlossen werden. Es handelt sich um Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen. Unter Berücksichtigung des Ziels und der Lage des Gebietes ist es vorgesehen, nur die allgemein zulässigen Nutzungen zuzulassen. Für die unzulässigen und sonst nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wird die Lage des Gebietes innerhalb der Stadt Klütz allgemein nicht als geeignet angesehen. In der Stadt Klütz gibt es entweder bereits entsprechende Ansiedlungen, die den Bedarf abdecken oder es stehen andere und besser geeignete Flächen zur Verfügung. Deshalb werden diese Nutzungen ausgeschlossen.

7.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 20 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete wird durch Festsetzung

- der Grundflächenzahl
- der Zahl der Vollgeschosse
- der maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhe
- der zulässigen Dachneigung

gemäß Nutzungsschablone auf der Planzeichnung bestimmt. Diese Ausnutzungskennziffern werden als hinreichend für die Bewertung und Bemessung der Grundstücke betrachtet. Weitergehende Anforderungen an Festsetzungen sieht die Stadt Klütz in diesem Zusammenhang nicht.

Innerhalb der WA 1-Gebiete bis WA 4-Gebiete ist wie im Ursprungsplan die Errichtung von eingeschossigen Einzelhäusern geplant. Aufgrund der flachen Dachneigung mit bis zu 30° und relativ kleinen Baufeldern ist die Festsetzung einer maximalen Firsthöhe nicht notwendig. Im Vergleich zum Ursprungsplan wird die maximale Traufhöhe von 3,80 m auf 4,00 m angehoben, um den Bauherren genügend Gestaltungsmöglichkeiten zu bieten. Die Grundflächenzahl (GRZ) bleibt im Vergleich zum Ursprungsplan gleich.

Innerhalb des WA 5 ist die Errichtung von zweigeschossigen Stadtvillen Ziel der Stadt Klütz. Entsprechend wird festgesetzt, dass hier ausschließlich Gebäude mit zwei Vollgeschossen zulässig sind. Darüber hinaus sind Gebäude mit Flachdach oder mit flachgeneigtem Dach zulässig. Die maximale Traufhöhe wurde mit 6,00 m und die maximale Firsthöhe wurde auf 6,50 m festgesetzt. Die Festsetzung der Dachneigung ist aufgrund der relativ niedrigen Firsthöhe nicht notwendig. Auch im WA 5-Gebiet ist eine GRZ von 0,35 vorgesehen.

7.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Für die Flächen in den Allgemeinen Wohngebieten gilt die offene Bauweise. Für die Allgemeinen Wohngebiete werden nur Einzelhäuser festgesetzt.

Ziel der Stadt Klütz ist eine Bebauung mit Einzelhäusern. Entsprechend wird die offene Bauweise festgesetzt. In der offenen Bauweise sind Gebäude von höchstens 50 m Länge mit seitlichem Grenzabstand zulässig. Unter

Berücksichtigung der Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten ist davon auszugehen, dass diese Länge unterschritten wird.

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

Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Dabei gelten die §§ 14 Abs. 1 und 2 und 23 Abs. 5 BauNVO.

Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen dürfen zwischen straßenseitiger Baugrenze und Erschließungsstraße nicht errichtet werden. Die drei Grundstücke nördlich der Planstraße C im WA 1 sind von dieser Festsetzung befreit, da diese sonst wenig Möglichkeiten der Anlage von Garagen/ Stellplätzen hätten. Innerhalb dieser Grundstücksflächen wurde die Baugrenze aufgrund des Waldabstandes entsprechend verschoben.

Ausnahmen sind für Aufstellplätze von Müllbehältern zulässig.

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

7.5 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen wird in den WA 1 bis WA 4 auf maximal 2 Wohneinheiten je Einzelhaus begrenzt. Im WA 5 sind zweigeschossige Stadtvillen vorgesehen, hier ist eine Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten aufgrund der größeren Zahl der Vollgeschosse nicht erwünscht.

Mit der festgesetzten maximalen Zahl der Wohneinheiten in den WA 1 bis WA 4 nimmt die Stadt Klütz direkten Einfluss auf die künftigen Kapazitäten innerhalb des Wohngebietes. Zusätzlich wird auf den „Einfamilienhauscharakter“, der das Gebiet überprägt, Einfluss genommen.

7.6 Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die konstruktive Sockelhöhe darf eine Höhe von 0,30 m über dem unteren Bezugspunkt nicht überschreiten. Der Erdgeschossfußboden darf jedoch auch nicht unter dem unteren Bezugspunkt liegen. Das Maß der Sockelhöhe bezieht sich auf den vertikalen Abstand zwischen der Erdgeschossfußbodenoberkante und dem unteren Bezugspunkt. Die Sockelhöhe ist der Schnittpunkt von Oberkante Erdgeschossfußboden (Rohbau) und aufstrebendem Mauerwerk.

Als unterer Bezugspunkt bei Höhenangaben wird die Fahrbahnoberkante der Anliegerstraße in Flucht zur straßenseitigen Gebäudefrontmitte festgesetzt.

Als Traufhöhe wird die Höhe der äußeren Schnittkante der Außenwand des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachaußenhaut bezeichnet. Unter Firsthöhe ist die Höhe der oberen Dachbegrenzungskante, also der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel, zu verstehen. Maßgebend ist das eingedeckte Dach. Die Oberkante ist der höchste Punkt eines Gebäudes. Es ist der höchste Punkt der Dachaußenhautflächen.

Die Festsetzungen werden getroffen, um Einfluss auf die Kubatur der Gebäude zu nehmen. Die Höhenentwicklung entspricht der Bauweise der sich westlich anschließenden Bebauung, so dass eine Anpassung an die örtliche Bauweise gewährleistet wird.

7.7 Flächenbilanz

Der Geltungsbereich der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 28 ist insgesamt 40.411,7 m² groß. Die Flächenanteile setzen sich wie folgt zusammen:

Flächennutzung innerhalb des Geltungsbereiches	Flächengröße	
	Baufläche	innerhalb der Baugrenze
Allgemeine Wohngebiete		
WA 1	4.467,9 m ²	2.477,7 m ²
WA 2	2.192,7 m ²	1.589,0 m ²
WA 3	6.085,8 m ²	3.572,5 m ²
WA 4	4.285,0 m ²	2.620,6 m ²
WA 5	8.914,4 m ²	5.601,9 m ²
Summe	25.945,8 m²	15.861,7 m²
	Verkehrsfläche	davon öffentliche Parkfläche
Verkehrsflächen/Wege		
Planstraße A	1.081,7 m ²	180,0 m ²
Planstraße B	3.414,8 m ²	
Planstraße C	1.110,1 m ²	
Lindenring	444,7 m ²	
Wohnweg	154,1 m ²	
Geh- und Radweg	581,0 m ²	
Summe	6.786,4 m²	180,0 m²
	Grünfläche	
Öffentliche Parkanlage	5.128,9 m ²	
Öffentliches Schutzgrün	106,8 m ²	
Summe	5.289,7 m²	
	Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen	
Regenwasserrückhaltung	2.168,7 m ²	
Gas	221,1 m ²	
Summe	2.389,8 m²	

8. Anpflanzungen und Erhaltungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 20 BauGB i. V. m. Nr. 25 BauGB)

- 8.1 Auf der festgesetzten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Schutzpflanzung sind heimische und standortgerechte Gehölze zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzware ist mindestens in der Pflanzqualität als Strauch, 2x verpflanzt, Höhe 40 - 60 cm, zu verwenden. Die Fläche ist zu 50 % zu bepflanzen, wobei je m² zu bepflanzender Fläche 1 Stück anzupflanzen ist. Folgende heimische Arten sollen bei der Gehölzauswahl bevorzugt berücksichtigt werden: Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Hasel (*Corylus avellana*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Hundsrose (*Rosa canina*) und andere heimische Strauchrosen (*Rosa spec.*). An exponierten Standorten im Vordergrund der Gehölzpflanzungen können aus gestalterischen Gründen nichtheimische Ziersträucher verwendet werden.

Die Festsetzung wurde aus der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 28 übernommen und bleibt weiterhin die Teilfläche an der Wismarschen Straße berücksichtigt.

- 8.2 Auf der festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ sind die Großbaumbestände zu erhalten.
- 8.3 Auf der Fläche, die für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt ist, sind die Gehölzbestände dauerhaft zu erhalten.

Die Festsetzungen werden getroffen, um die im Nordwesten des Plangebietes vorhandene Grünfläche sowie die Heckenstruktur innerhalb des WA 5 zu sichern.

- 8.4 Das Regenwasserrückhaltebecken ist mit einem Neigungsverhältnis von maximal 1:2 auszubilden.

Das Neigungsverhältnis des Regenwasserrückhaltebeckens wurde gemäß Beschluss der Stadtvertretung vom 24.02.2014 angepasst. Es ist eine steilere Neigung als ursprünglich vorgesehen. Unter Berücksichtigung des angrenzenden Allgemeinen Wohngebietes soll der Umgebungsbereich des Regenwasserrückhaltebeckens möglichst naturnah gestaltet werden, um Einfluss auf ein angenehmes Wohnumfeld zu nehmen.

- 8.5 Innerhalb der WA 1 bis WA 5 sind auf den privaten Grundstücken entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenzen maximal 1,20 m hohe einreihige Hecken anzupflanzen. Die Gehölze sind in artspezifischen Pflanzabständen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für die Anpflanzung sind einheimische und standortgerechte Gehölze in der Pflanzqualität 60 - 80 cm gemäß Pflanzliste der textlichen Festsetzungen zu verwenden. Die Heckenanpflanzungen sollen zur Begrünung des Wohngebietes beitragen.

8.6 Straßenbegleitende Bäume und Solitärpflanzungen

Auf den Straßenverkehrsflächen der Planstraße B sind Einzelbäume in einem Pflanzabstand bis maximal 15 m einseitig oder wechselseitig zu pflanzen. Für die festgesetzten Einzelbaumpflanzungen sind einheimische und standortgerechte Gehölze gemäß Pflanzliste der textlichen Festsetzungen zu verwenden.

Die straßenbegleitenden Baumanpflanzungen sollen eine Durchgrünung des neuen Wohngebietes bewirken und zur Auflockerung des Straßenraumes beitragen.

Dabei sind Bäume der 1. Ordnung für Solitärpflanzungen im Straßenraum vorgesehen. Bäume der 2. Und 3. Ordnung sind zur Anpflanzung innerhalb der Straßenverkehrsflächen straßenbegleitend vorgesehen.

9. Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 86 Abs. 4 LBauO M-V)

Die Stadt Klütz macht davon Gebrauch, einzelne Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Abs. 1 LBauO M-V, für die Satzung über die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 28 der Stadt Klütz für das Wohngebiet am Lindenring - Ergänzung des Wohngebietes zu treffen. Die Stadt Klütz behält sich vor, im Aufstellungsfahren der Satzung einzelne gestalterische Festsetzungen zu ändern.

9.1 Dächer

9.2.1 Für den Hauptbaukörper von Wohngebäuden in den Gebieten WA 1 bis WA 4 innerhalb des Plangebietes sind die Dachneigungen gemäß Nutzungsschablone für Dächer mit Dachneigungen < 30 Grad zulässig.

Die Farbe der Dacheindeckung für Wohngebäude ist entsprechend dem roten Farbspektrum des NCS-Farbsystems zu wählen. Dabei sind folgende Rottöne des ziegelroten Farbspektrums zulässig (NCS-Farben S2070Y70R, S1580Y90R, S2570Y90R, S3560Y90R).

Dies gilt nicht für schräg verglaste Dachflächen, Sonnenkollektoren und begrünte Dächer. Glänzende und reflektierende Dacheindeckungen sind unzulässig.

Innerhalb des nördlichen Teilbereiches des WA 1 und innerhalb des WA 3 sind nur Walmdächer gemäß Nutzungsschablone mit Dachneigungen < 30 Grad zulässig. Die festgesetzten Farben der Dacheindeckung gelten auch für die Beschichtung von Metaldächern.

Innerhalb des nördlichen Teilbereiches des WA 1 und innerhalb des WA 3 sind nur Walmdächer gemäß Nutzungsschablone mit Dachneigungen < 30 Grad zulässig. Die Festsetzung wird unter Berücksichtigung der Anforderung an den Schallschutz getroffen. Die zulässige Dachneigung von ≤ 30 Grad war bereits im Bebauungsplan Nr. 28 berücksichtigt.

Die Festsetzungen zur Farbe der Dacheindeckungen und zur Dachneigung wurden durch die Stadt Klütz in einer Arbeitsgruppe zur Gestaltung der

zukünftigen Baugebiete entwickelt. Durch die Gestaltung der Dacheindeckung im ziegelroten Farbspektrum werden die vorherrschenden Dachfarben der Stadt Klütz berücksichtigt. Die festgesetzten Dachfarben sowie die Dachneigung sollen dazu beitragen, ein einheitliches Ortsbild zu schaffen, jedoch dem Wohngebiet einen eigenen Charakter zu geben.

9.2.2 Für flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung < 10 Grad innerhalb der Gebiete WA 1 bis WA 4 sind Gründächer, beschichtete Bedachungen aus Metall (Zink, Stehfalzbleche) oder bituminöse Dächer zulässig.

9.2.3 Für Dacheindeckungen von Gebäuden im Gebiet WA 5 für zweigeschossige Gebäude mit Flachdach oder mit flachgeneigtem Dach sind Dächer als Gründächer, Bedachungen aus beschichtetem Metall (Zink, Stehfalzbleche) oder bituminöse Dächer zulässig.

Die Festsetzung berücksichtigt die herkömmlichen Materialien für flachgeneigte Dächer.

Bedachungen aus Metall (Zink, Stehfalzbleche) sind als beschichtete Dächer zulässig. Die Bauherren sind dazu verpflichtet, eine Beeinträchtigung des Niederschlagswassers durch ausschwemmende Schwermetalle aus Metalldächern zu verhindern. Anderenfalls (in Ausnahmefällen) sind durch die Bauherren geeignete Maßnahmen zur Vorbehandlung des Niederschlagswassers durchzuführen.

9.2 Außenwände

Im Baugebiet sind für die Gestaltung der Außenwände Vormauerziegel, geputzte Wandflächen und Holz oder deren Kombination zulässig. Für die Gestaltung der Außenwände im Baugebiet ist Holz nur für untergeordnete Teilflächen mit einem Anteil von 20 % der Gesamtaußenfläche zulässig. Fachwerkgebäude sind zulässig.

Geputzte Außenwände sind entsprechend dem roten (NCS-Farben S2070Y70R, S3560Y90R, S3030Y70R, S2570Y90R, S2050Y70R) und pastellfarbenem (NCS-Farben S2020Y30R, S2030Y10R, S1005Y10R, S1010Y10R, S1020Y10R, S1030Y10R, S2010Y30R, S0505Y30R) Farbspektrum der NCS-Farben zulässig.

Ziegelsichtige Außenwände sind im gelben (NCS-Farben S2020Y30R, S2030Y10R, S2010Y30R, S1060Y30R) bis roten (NCS-Farben S2070Y70R, S3560Y90R, S3030Y70R, S2570Y90R, S2050Y70R) Farbspektrum entsprechend dem Farbsystem der NCS-Farben zulässig.

Außenwände mit Ziegeloberflächen sind als geschlämmte Flächen im roten (RAL-Farben S2070Y70R, S3560Y90R, S3030Y70R, S2570Y90R, S2050Y70R) und pastellfarbenem (NCS-Farben S2020Y30R, S2030Y10R, S1005Y10R, S1010Y10R, S1020Y10R, S2010Y30R, S0505Y30R) Farbspektrum entsprechend dem Farbsystem der NCS-Farben zulässig.

Die Festsetzungen zur Farbgestaltung und den Materialien der Außenwände wurden durch die Stadt Klütz in einer Arbeitsgruppe zur Gestaltung der zukünftigen Baugebiete entwickelt. Die festgesetzten Farben und Materialien

sollen dazu beitragen, ein einheitliches Ortsbild zu schaffen, jedoch dem Wohngebiet einen eigenen Charakter zu geben. Ziegelsichtige Außenwände sind in Rottönen oder Gelbtönen zu gestalten. Für geputzte oder geschlämmte Außenflächen sind Rottöne oder Pastelltöne zu verwenden. In der Stadt Klütz sind Ziegelsichtige und verputzte Außenwände typisch. Teilweise werden auch geschlemmte Ziegeloberflächen zu finden. Außenwände aus Holz sind nicht regionaltypisch und sind daher nur für untergeordnete Teilflächen zulässig.

9.3 Einfriedungen

Einfriedungen von Grundstücken zur Erschließungsstraße hin sind zulässig, wenn sie mit einer maximalen Höhe von 1,20 m bezogen auf die Höhe der zugehörigen Erschließungsfläche hergestellt werden. Die Festsetzung soll verhindern, dass der öffentliche Raum durch zu hohe Einfriedungen begrenzt und somit eingeengt wird.

Die Einsehbarkeit der Straßen von den Grundstücksausfahrten aus ist aufgrund der verkehrsberuhigten Bereiche für die Wohnstraßen und einer damit verbundenen reduzierten Geschwindigkeit für PKWs gewährleistet.

Straßenbegleitende Hecken sind den privaten Grundstücksflächen zuzuordnen und sollen über private Baulasten gesichert werden.

9.4 Abfallbehälter

Müllbehälter sind durch berankte Pergolen oder geschnittene Hecken einzugrünen.

Abfall- und Müllbehälter sollen nicht aus dem öffentlichen Raum einsehbar sein. Sie sind gemäß der Festsetzung durch Grünstrukturen zu begrenzen.

9.5 Werbeanlagen

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

Die Festsetzung wird getroffen, um nachteiligen Entwicklungen durch Werbeanlagen im Geltungsbereich der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 28 auszuschließen.

Die Stadt Klütz erarbeitet derzeit eine Gestaltungsvorgabe für Werbeanlagen für den gesamten Stadtbereich der Stadt Klütz. Es werden damit weitreichendere Vorgaben getroffen als im Bebauungsplan. Die Gestaltungsvorgabe würde die Festsetzungen der 1. Änderung und Ergänzung des B-Planes Nr. 28 zu Werbeanlagen ergänzen. Falls sich jedoch widerstrebende Belange zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes ergeben sollten, ist der Bebauungsplan entsprechend anzupassen.

9.6 Festsetzungen zu Bußgeldern

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen II.1

bis II.5 verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V und kann mit Bußgeld geahndet werden.

10. Immissions- und Klimaschutz

In der weiteren Umgebung des Plangebietes grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Bedingt durch die Bewirtschaftung dieser Flächen ist mit Geruchsimmissionen zu rechnen, wie sie für den landwirtschaftlich strukturierten Raum typisch sind. Vorteilhaft in Bezug auf die Reduzierung von Beeinträchtigungen durch Geruchsimmissionen wirkt sich aus, dass östlich der Umgehungsstraße Fläche für den Sportplatz und Sportanlagen festgesetzt ist und die Ausgleichspflanzung unmittelbar im Bogen der Umgehungsstraße für eine Abschirmung sorgt. Die üblichen Geruchsimmissionen am Ortsrand sind hinzunehmen.

Anlagen zur Viehhaltung befinden sich nicht in unmittelbarer Nähe, somit kann eine diesbezügliche unzumutbare Belästigung ausgeschlossen werden und weitere Untersuchungen sind entbehrlich.

Nordwestlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich der Standort der Feuerwehr der Stadt Klütz. Die Ausfahrt der Feuerwehr befindet sich auf der von der zukünftigen Bebauung abgewandten Gebäudeseite. Es erfolgt dadurch eine Abschirmung durch das Feuerwehrgebäude. Die Nachbarschaft des Wohngebietes zur Feuerwehr kann somit gewährleistet werden.

Zur Sicherung der Belange des ausreichenden Schallschutzes für die Wohngebiete innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 28 wurde ein 4,00 m hoher Wall als Schallschutzmaßnahme straßenbegleitend zur Ortsumgehungsstraße hergestellt. Der Schallschutzwall ist im Bebauungsplan Nr. 19 der Stadt Klütz planungsrechtlich geregelt.

Vor Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 28 der Stadt Klütz wurden die Auswirkungen der Ortsumgehungsstraße im Zuge der Landesstraße in Richtung Boltenhagen überprüft. Unter Berücksichtigung des straßenbegleitend zur Ortsumgehungsstraße im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 19 hergestellten 4,00 m hohen Walles (im Bereich des Kreisverkehrs, ist auch eine geringere Höhe möglich) wurden die Anforderungen wie für Allgemeinen Wohngebiete beachtet. Dabei ist auch berücksichtigt worden, dass die Wohngebäude in den im Bebauungsplan Nr. 28 festgesetzten Gebieten WA 2, WA 3, WA 4 und WA 5 mit einem Dach, das eine Dachneigung von $\leq 30^\circ$ aufweist, errichtet werden. Zusätzlicher Schallschutz wird nicht erforderlich. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 28 sind die Anforderungen an den Schallschutz gegeben. Zur Klarstellung sei hier angemerkt, dass das WA 5-Gebiet ursprünglich im Bereich der Auswirkungen des Verkehrslärms lag. Durch eine neue Anordnung im rückwärtigen Bereich gelten für das zukünftige WA 5-Gebiet keine Beschränkungen mehr. Somit ergeben sich Anforderungen aus dem Schallgutachten für die Gebiete WA 2, WA 3 und WA 4, die im Plan der Satzung über die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 28 festgesetzt sind.

Für die im Rahmen der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 28 ergänzten Flächen des WA 1 im Norden des Plangeltungsbereiches stellen sich aus Sicht der Stadt Klütz keine anderen Anforderungen dar. Der Lärmschutzwall wurde auf einer Länge von ca. 440,0 m realisiert. Im Bebauungsplan Nr. 19 ist der Lärmschutzwall auf einer Länge von ca. 300,0 m festgesetzt. Der Lärmschutzwall erstreckt sich Richtung Norden ca. 140,0 m

weiter, als er im Bebauungsplan Nr. 19 festgesetzt ist. Die Stadt Klütz geht davon aus, dass die Schutzansprüche des WA 1 durch die reale Lage des Lärmschutzwalles beachtet sind. Für das WA 1 werden ebenfalls eingeschossige Gebäude mit einer maximal zulässigen Dachneigung von $\leq 30^\circ$ festgesetzt. Dabei überwog die Beurteilung aus städtebaulicher Sicht, für die Bebauung an der Planstraße „B“ einheitliche Kubaturen zu entwickeln. Eine Überprüfung der festgesetzten Dachneigung für einen Teilbereich des WA 1-Gebietes ergab, die Festsetzungen des Ursprungsplanes im WA 1 einer Dachneigung bis zu 48 Grad nicht zu übernehmen.

Durch die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 28 ergibt sich, dass nur noch ein Teil innerhalb des WA 1 Gebietes verbleibt. Für diesen Bereich des WA 1 Gebietes werden die Dachneigungen bis maximal 30 Grad wie für die übrigen Gebiete festgelegt. Lediglich für das in ausreichender Entfernung befindliche WA 5 Gebiet, werden auch zweigeschossige Gebäude zugelassen.

Die Stadt Klütz hat sich auch mit den Ausführungen im Stellungnahmeverfahren bezüglich der Auswirkungen durch Lärm beschäftigt. Unter Berücksichtigung dessen, dass im Vergleich zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 28 die Lärmschutzmaßnahmen umfangreicher ausgeführt wurden, ergeben sich noch geringfügig verbesserte Situationen. Da in jedem der Beurteilungspunkte auch die Werte der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete unterschritten werden, trifft die Stadt Klütz keine weitergehenden Festsetzungen im Vergleich zur bisher rechtskräftigen Satzung über den Bebauungsplan Nr. 28. Die Stadt Klütz hat sich auch mit der Beurteilung der Festsetzung im Bereich des ehemaligen Mischgebietes beschäftigt. Für die dort im WA 1 Gebiet zusätzlich mögliche Wohnbebauung anstelle der ursprünglichen Absicht zur Festsetzung als MI-Gebiet für diesen Bereich ergeben sich ausreichende Abstände zur Umgehungsstraße; ebenso ergeben sich Abschirmungen durch die Lärmschutzanlage des Walles. Unter Berücksichtigung des vorliegenden Gutachtens und der maximal eingeschossigen Bebauung ergeben sich Werte, die geringfügig über den Orientierungswerten der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ liegen, jedoch unterhalb der Werte der 16. BImSchV.

Unter Berücksichtigung der Berechnungsergebnisse und der Lage von Grundstücken und Gebäuden geht die Stadt Klütz davon aus, dass innerhalb der allgemeinen Wohngebiete die Orientierungswerte von 55 dB(A) für Außenwohnbereiche eingehalten werden können. Auf sämtlichen Grundstücken bieten sich Möglichkeiten für die Einordnung entsprechender Aufenthaltsbereiche; ggf. auf der Umgehungsstraße abgewandten Gebäudeseite.

Maßnahmen zum Klimaschutz oder zur Klimaanpassung werden mit der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 28 nicht getroffen. Unabhängig davon ist es jeden Bauherren überlassen, im Rahmen der Festsetzungen Maßnahmen zum Klimaschutz bzw. Klimaanpassung umzusetzen. Erhebliche Auswirkungen auf das Klima werden nicht begründet.

11. Verkehrliche Erschließung

Für die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist die Herstellung von neuen Erschließungsstraßen und verkehrsberuhigten Bereichen erforderlich. Die Stadt Klütz hatte bereits bei Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28 mehrere Varianten für die Anbindung des Plangebietes an das übergeordnete

Verkehrsnetz überprüft. Dabei wurde festgestellt, dass eine direkte Anbindung über die Erschließungsstraßen aus dem Gebiet am Lindenring leistungsfähig nicht möglich ist. Eine Anbindung aus dem stark frequentierten Gebiet an der Wismarschen Straße wurde nicht empfohlen. Deshalb wurde die Variante gewählt, die vorhandene Straße An der Festwiese zu nutzen und die Erschließung von Norden vorzusehen.

Die Straßenverkehrsfläche, die das Gebiet von Norden nach Süden erschließt, wird als Verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt. Dieser Verkehrsberuhigte Bereich endet in einer Wendeanlage, die ausreichend bemessen ist, um Müllfahrzeugen und anderen Fahrzeugen der Ver- und Entsorgung gerecht zu werden. Die Wendeanlage soll nicht zum Parken genutzt werden. Für den Havariefall wird ein Geh- und Radweg von der Wendeanlage an die Wismarsche Straße angebunden. Dieser Geh- und Radweg kann im Bedarfsfall auch zu Havariezwecken in Anspruch genommen werden. Eine direkte Durchfahrt und Querverbindung zu dem bebauten Bereich am Lindenring ist technisch nicht möglich und nicht gewünscht und auch nicht Planungsziel der Stadt Klütz.

Die Verbindung der Planstraße „B“ mit dem bestehenden Gebiet am Lindenring erfolgt zukünftig als Geh- und Radweg. Eine Verbindung für Kfz ist nicht erforderlich.

Die in der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 28 ergänzten Flächen werden ebenfalls durch eine Stichstraße erschlossen, welche in einer Wendeanlage mündet. Von der Wendeanlage wird Richtung Norden zur Straße An der Festwiese ein Geh- und Radweg festgesetzt.

12. Ver- und Entsorgung

Die Belange der Ver- und Entsorgung wurden bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28 behandelt. Zur Sicherung der Ver- und Entsorgung sind entsprechende Erschließungsverträge, zwischen den Ver- und Entsorgungsunternehmen und dem Erschließungsträger/ Bauherrn für den Geltungsbereich der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 28 abzuschließen, so dass die Ver- und Entsorgung für das Baugebiet der Stadt als gesichert angesehen werden kann.

12.1 Wasserversorgung

Die Stadt Klütz wird über das zentrale öffentliche Wasserversorgungsnetz des ZVG für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Grevesmühlen mit Trinkwasser versorgt. Die grundsätzliche Versorgung mit Trinkwasser ist gewährleistet.

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

Dem Zweckverband Grevesmühlen (ZVG) dürfen aus der Umsetzung des Bebauungsplanes keine Kosten entstehen. Abstimmungen zu den Anlagen bzw. zu Baumaßnahmen und zur Kostensicherung sind im Vorfeld mit dem Erschließungsträger und dem ZVG zu klären. Des Weiteren sind die Details zur Wasserversorgung mit dem ZVG abzustimmen.

Für alle Leitungen, die nicht im öffentlichen Raum verlegt werden können, sind Geh- Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Ver- und Entsorger festzusetzen und zu sichern.

Das Gebiet befindet sich teilweise in der Trinkwasserschutzzone III A. Die sich aus der Trinkwasserschutzverordnung ergebenden Beschränkungen sind zu berücksichtigen und einzuhalten. Die Erkenntnisse aus dem Stellungnahmeverfahren werden berücksichtigt und eingearbeitet.

12.2 Abwasserbeseitigung - Schmutzwasser

Die Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers der Stadt Klütz erfolgt über die Anlagen des Zweckverbandes Grevesmühlen (ZVG). Alle Grundstücke des Plangebietes unterliegen dem Anschluss- und Benutzungszwang gemäß der gültigen Satzungen des ZVG und sind entsprechend der Beitragssatzung beitragspflichtig. Der ZVG hat bereits im Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. 28 mitgeteilt, dass die Entsorgung des Schmutzwassers grundsätzlich geregelt ist. Im Erschließungsvertrag werden in Vorbereitung der Realisierung der Erschließungsanlagen des Plangebietes die Details zur Ableitung des anfallenden Schmutzwassers mit dem ZVG geregelt.

Für die Schmutzwasserbeseitigung sind Erweiterungen der vorhandenen öffentlichen Anlagen des ZVG und die Herstellung der Grundstücksanschlüsse Schmutzwasser erforderlich. Die Schmutzwasserbeseitigung ist in das Klärwerk Boltenhagen, entsprechend aktueller Satzungen des ZVG, vorzunehmen.

Hinsichtlich einer geordneten Abwasserentsorgung wird die Erschließungsplanung für die einzelnen Baugrundstücke, die durch ein Fachplanungsbüro zu erarbeiten ist, mit dem ZVG abgestimmt. Dabei ist in Vorbereitung der Erschließung zu prüfen, ob die Kapazitäten der vorhandenen Entwässerungsanlagen ausreichend sind, um das Abwasser des Plangebietes schadlos abzuleiten.

12.3 Abwasserbeseitigung - Oberflächenwasser

Das anfallende, unverschmutzte Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit auf den Grundstücken örtlich zu versickern. Aufgrund des anstehenden Untergrundes und dem mit der Bebauung zunehmenden Versiegelungsgrad ist eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers nur in sehr geringem Umfang möglich. Die Stadt Klütz orientiert daher auf die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers in ein Regenwasserrückhaltebecken. Das Regenwasserrückhaltebecken wird im Norden der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 28 vorgesehen. Das Regenwasserrückhaltebecken wird gemäß der technischen Planung für die Entwässerung in die Planzeichnung übernommen. Die Flächen werden entsprechend der Zielsetzung berücksichtigt, so dass eine schadlose Rückhaltung und Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers möglich ist. Auf die Nebenanlage in der Grünfläche wird verzichtet.

Des Weiteren wird die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers mit dem ZVG und dem Wasser- und Bodenverband geregelt. Die Regelung zur Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers erfolgt im Erschließungsvertrag zwischen der Stadt Klütz und dem ZVG unter Beachtung der Anforderungen des Wasser- und Bodenverbandes und der behördlichen Anforderungen der Unteren Wasserbehörde.

Innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 28 sind keine zusätzlichen Anlagen zur Entwässerung aus dem angrenzenden Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 19 vorgesehen. Zur Entwässerung dieses Plangebietes ist eine separate Lösung im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 19 geplant. Die Stadt Klütz wird dazu Abstimmungsgespräche mit dem ZVG führen.

Gewässerschutz

Der gemäß § 38 WHG bei oberirdischen Gewässern geforderte Gewässerrandstreifen von 5 m ist einzuhalten. Verrohrte Bereiche dürfen nicht überbaut werden. Entsprechende Abstände sind auch zu den Verrohrungen einzuhalten. Bei der Umsetzung der Planung sind vorhandene Drainageleitungen und unterirdische Gewässer sowie Leitungen anderer Versorgungsträger, die das Plangebiet möglicherweise tangieren, in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten bzw. wiederherzustellen, so dass Beeinträchtigungen des Wohls der Allgemeinheit in jedem Fall ausgeschlossen werden.

Die Errichtung, wesentliche Veränderung oder Beseitigung von baulichen Anlagen an, in, unter und über oberirdischen Gewässern und im Uferbereich sind gemäß § 82 Abs. 1 LWaG bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist gemäß § 20 Abs. 1 LWaG bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Erdaufschlüsse (auch für Flächenkollektoren und Wärmesonden), die bis ins Grundwasser reichen, sind gemäß § 33 Abs. 1 LWaG bei der unteren Wasserbehörde anzeigepflichtig. Erdaufschüttungen sind entsprechend baurechtlicher Grundsätze so herzustellen, dass wild abfließendes Niederschlagswasser keine Schäden verursachen kann. Sollte bei geplanten Bauvorhaben eine offene oder geschlossene Wasserhaltung (Grundwasserabsenkung) erforderlich sein, ist diese der unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

12.4 Brandschutz/ Löschwasser

Die Feuerlöschversorgung wird durch die Freiwillige Feuerwehr Klütz sichergestellt.

Im Rahmen der technischen Planung wird der erforderliche Bedarf der Bereitstellung von Trinkwasser zu Löschwasserzwecken detailliert benannt.

Einzelheiten bezüglich der Entnahme des Löschwassers aus dem Versorgungsnetz über Hydranten (zentrale Wasserversorgung) oder anderer von der Feuerwehr jederzeit nutzbare Entnahmestellen (unabhängige Löschwasserversorgung) werden mit der zuständigen Brandschutzdienststelle / Feuerwehr und dem zuständigen Wasserunternehmen (ZVG) geregelt.

12.5 Energieversorgung

Die Ortslage Klütz wird durch die e.dis AG mit elektrischer Energie versorgt.

Das Versorgungsunternehmen soll rechtzeitig vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen unterrichtet werden. Die Versorgungsbedingungen für den überplanten Bereich sind mit dem Energieversorger abzustimmen.

Das Versorgungsunternehmen ist mindestens 14 Tage vor Beginn der Erschließungs- und Bauarbeiten zu informieren, um erforderliche Unterlagen zum Anlagenbestand bereitzustellen und um eine Vororteinweisung abzustimmen. Bestandspläne über Niederspannungskabel werden nur für konkrete Baumaßnahmen durch die e.dis AG zur Verfügung gestellt.

Es ist darauf zu achten, dass die Leitungstrassen von Baumbepflanzungen freizuhalten sind. Bei Pflanzmaßnahmen im Bereich öffentlicher Flächen ist eine Abstimmung mit der e.dis AG durchzuführen.

Die Baumpflanzungen im Bereich von technischen Anlagen werden im Rahmen der technischen Planung abgestimmt.

Zu den vorhandenen elektrischen Betriebsmitteln sind Abstände nach DIN VDE 0100 und DIN VDE 0101 einzuhalten. Existierende und in Betrieb befindliche

Kabel dürfen nicht freigelegt oder überbaut werden. Die Mindesteingrabetiefe muss garantiert werden, Abtragungen der Oberfläche sind nicht zulässig. In Kabelnähe ist Handschachtung erforderlich.

Detaillierte Abstimmungen sind im Rahmen der technischen Planung erforderlich.

12.6 Gasversorgung

Die Gasversorgung der Stadt Klütz erfolgt durch die E.ON Hanse AG. Innerhalb des Plangebietes befinden sich eine Versorgungsstation sowie Leitungen der E.ON Hanse AG. Die Versorgungsstation ist in der Planzeichnung als Fläche für Versorgung festgesetzt. Die Leitungsverläufe sind sofern derzeit bekannt nachrichtlich dargestellt.

Bei einer Bauausführung sind durch die ausführende Firma rechtzeitig aktuelle Planauszüge anzufordern. Die vorhandenen Leitungen sind bei allen weiteren Planungen zu berücksichtigen. Ein Teilstück der bestehenden Gasleitung muss umverlegt werden, um vollständige Baufreiheit innerhalb des Gebietes zu schaffen. Es handelt sich dabei um den Bereich, der sich unmittelbar an der Ortsumgehungsstraße befindet, der seinerzeit nicht umverlegt wurde.

Die Anschlussbedingungen für die Neubebauung im Plangebiet sind mit Energieversorgungsunternehmen abzustimmen.

12.7 Telekommunikation

Die Ortslage Klütz ist an das Telefonnetz der Deutschen Telekom AG angeschlossen. Innerhalb des Plangebietes befinden sich im Bereich Lindenring 16 bis 20 Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG.

Der Fernmeldeversorger ist rechtzeitig vor Beginn der Erschließungsarbeiten und vor der Errichtung baulicher Anlagen zu unterrichten, um den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Plangebiet, die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen anderer Leitungsträger zu ermöglichen. Der Beginn und der Ablauf der Erschließungsmaßnahmen ist der zuständigen Niederlassung Deutsche Telekom AG, T-Com NL Nordost, PTI 23 in Kritzmow, Biestower Weg 20 so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich anzuzeigen.

12.8 Abfallentsorgung

Die Beseitigung des anfallenden Haus- und Gewerbemülls erfolgt aufgrund der Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg.

Die Müllbehälter sind am Entsorgungstag an der öffentlichen Straße bereitzustellen. Durch den Ausbau der neuen Erschließungsstraße (Planstraße „B“) innerhalb des Plangebietes mit Wendeanlage, ist die geordnete Zu- und Abfahrt zu den bereitgestellten Müllbehältern für die Müllfahrzeuge gegeben. Im Bereich der nordwestlichen Wendeanlage wird ggf. ein vor- und zurückstoßen der Müllfahrzeuge erforderlich.

13. Auswirkungen der Planung

Mit der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 28 der Stadt Klütz werden Flächen nordwestlich des Bebauungsplanes Nr. 28 für die Errichtung von Wohnhäusern ergänzt und planungsrechtlich vorbereitet. Es

sollen Einzelhäuser entstehen. Die Voraussetzungen für die Bebauung sind durch die Herstellung der Ver- und Entsorgungsanlagen zu schaffen. Konkrete Leitungsbestände der einzelnen Ver- und Entsorgungsunternehmen werden im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt und auf die Vereinbarkeit mit den Planfestsetzungen überprüft. Die Planunterlagen werden entsprechend ergänzt. Zusätzliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für die zusätzlich einbezogenen/ergänzten Flächen sind im Rahmen des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB nicht zu bilanzieren.

Unzumutbare Emissionen durch die vorbereiteten Maßnahmen sind nicht zu erwarten.

Im Zusammenhang mit der Überprüfung des Katasters ist auffällig, dass es Überlagerungen der Fläche der Ortsumgehungsstraße mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 28 gibt. Die Grenze der Straßenverkehrsfläche grenzt nicht unmittelbar an die Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 28 (fällt auch mit der Geltungsbereichsgrenze der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 28 zusammen). Dies ist im Zuge des Stellungsnahmeverfahrens abzustimmen.

14. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

14.1 Verhalten bei Bodenfunden

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege des Landes Mecklenburg-Vorpommern sind von der Planung keine Bau- und Kunstdenkmale berührt. Des Weiteren liegen keine Kenntnisse über Bodendenkmale vor. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Lande Mecklenburg-Vorpommern (Denkmalschutzgesetz – DSchG M-V) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

14.2 Verhalten bei unnatürlichen Verfärbungen bzw. Gerüchen des Bodens

Laut der Stellungnahme der Unteren Abfallbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg vom 21.04.2010 zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 28 der Stadt Klütz sind keine Altlasten im Planungsgebiet vorhanden.

Sollten Hinweise auf Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen während der Erdarbeiten, erkennbar an unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüchen oder Vorkommen von Abfällen, Flüssigkeiten u.ä. (schädliche Bodenverfärbungen) des Bodens auftreten, ist die Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständige untere Abfallbehörde zu informieren. Grundstücksbesitzer sind als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs oder Bauabfalls verpflichtet. Sie unterliegen damit gleichzeitig der Anzeigepflicht.

14.3 Munitionsfunde

Das Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern hat mit seiner Stellungnahme vom 24.03.2010 mitgeteilt, dass für das Planungsgebiet keine Kenntnisse zu Kampfmittelfunden vorliegen. Die Stellungnahme wurde zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 28 abgeben.

Sollten bei Erdarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition gefunden werden, sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst ist zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei oder Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

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

14.4. Abfall- und Kreislaufwirtschaft

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass von den Baustellen als auch von den fertiggestellten Objekten eine vollständige und geordnete Abfallentsorgung entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises erfolgen kann. Die Erzeuger oder Besitzer von Abfällen sind nach § 7 Abs. 2 KrWG zur Verwertung ihrer Abfälle verpflichtet. Die Verwertung von Abfällen hat Vorrang vor deren Beseitigung.

Die Erzeuger oder Besitzer von Abfällen, die nicht verwertet werden, sind nach § 15 Abs. 1 KrWG verpflichtet, diese zu beseitigen, soweit in § 17 nichts anderes bestimmt ist. Durch die Behandlung von Abfällen sind deren Menge und Schädlichkeit zu vermindern.

Unbelastete Bauabfälle dürfen gemäß AbWG M-V nicht auf Deponien abgelagert werden. Sie sind wieder zu verwerten.

14.5 Bodenschutz

Im Plangebiet sind keine schädlichen Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 des Bundes-Bodenschutzgesetzes bekannt. Für jede Maßnahme, die auf den Boden einwirkt, ist entsprechend Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodenveränderungen 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 langfristig keine Gefahr oder erhebliche, nachteilige Belastung für den Einzelnen oder die Allgemeinheit entstehen. Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Abs. 3 u. Abs. 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes genannten Personen sind nach § 2 des Landes-Bodenschutzgesetzes verpflichtet, konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, unverzüglich der Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständiger Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Im Falle einer Sanierung muss dafür gesorgt werden, dass die Vorbelastungen des Bodens bzw. die Altlast soweit entfernt werden, dass die für den jeweiligen Standort zulässige Nutzungsmöglichkeit wieder hergestellt wird.

14.6 Externe Ausgleichsmaßnahme

Aufgrund der Ausgleichs- und Ersatzbilanz nach Modell Mecklenburg-Vorpommern sind für Beeinträchtigungen im Zusammenhang mit der Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 28 der Stadt Klütz 26.745 m² KFÄ nach Modell Mecklenburg-Vorpommern auszugleichen. Das Defizit an Kompensationsflächenäquivalenten wird durch geeignete Maßnahmen im ostseeeichen Bereich bzw. im Wasserbereich durch eine Ausgleichszahlung für die Ausgleichsmaßnahme „Rietenkoppel“ des Amtes Klützer Winkel an das Amt Klützer Winkel erfolgen. Die Zahlung des Betrages erfolgt erst nach Abschluss der Realisierung der Maßnahmen im Bebauungsplan Nr. 28.

14.7 Externe CEF-Maßnahmen

Die CEF-Maßnahme wird nachrichtlich aus den Festsetzungen zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 28 sowie damit im Zusammenhang stehende nachrichtliche Übernahmen und Hinweise übernommen. Unter Berücksichtigung der faunistischen Sonderfunktionen war bei Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 28 als CEF-Maßnahme eine 350 m² große Heckenanpflanzung festgelegt worden. Diese Heckenanpflanzung ist als CEF-Maßnahme festgelegt worden. Die CEF-Maßnahme bleibt entsprechend erhalten und wird auch für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 beachtet.

Als CEF-Maßnahme ist in der Gemarkung Christinenfeld, Flur 1, Flurstück 36, eine dreireihige Heckenpflanzung mit Krautsaum herzustellen. Die Heckenpflanzung östlich der geplanten Trasse und nördlich des vorhandenen Wirtschaftsweges ist auf einer Länge von 70 m und einer Breite von 5 m anzulegen. Es sind Sträucher und Heister in Gruppen von 5 - 8 Pflanzen bei einer Pflanzqualität: verpflanzte Sträucher 100- 150 cm und Heister 125-150 cm zu verwenden. Die Heister sind mit je einem Schrägpfahl, Bindung mit Kokosstrick zu verankern. Die Gehölze sind in Pflanz- und Reihenabständen von 1,25 m zu pflanzen. Es sind ausschließlich heimische, standortgerechte Gehölze, vorzugsweise folgende Arten zu verwenden:

Acer campestre (Feldahorn), *Carpinus betulus* (Hainbuche), *Corylus avellana* (Haselnuß), *Crataegus monogyna* (Eingrifflicher Weißdorn), *Euonymus europaea* (Pfaffenhütchen), *Lonicera xylosteum* (Heckenkirsche), *Prunus spinosa* (Schlehe), *Quercus robur* (Stieleiche), *Rosa arvensis* (Kriechrose), *Rosa canina* (Hundsrose).

Hauptbestandsbildner mit 20 % Anteil soll die Schlehe (*Prunus spinosa*) sein. Die beiden Wildrosenarten Kriechrose (*Rosa arvensis*) und Hundsrose (*Rosa canina*) sind aufgrund des hohen Lichtbedürfnisses und relativ niedrigen Wuchses abschnittsweise in den Randbereichen vorzusehen. Die Bildung des Krautsaums ist durch Eigenentwicklung vorgesehen, insbesondere auf der Südseite (zum Weg). Mit der Pflanzung ist zum Schutz gegen Wildverbiss ein Schutzzaun (Zaunhöhe 1,80 m, Drahtgeflecht an Haltepfosten) zu errichten. Nach 3 Jahren sind die Pfähle zu entfernen. In Abstimmung mit den Flächenbewirtschaftern sind an einigen Stellen mindestens 10 m breite Durchfahrten zu ermöglichen.

14.8 Zeitraum für die Realisierung von Begrünungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen oder Rodungsmaßnahmen

Die CEF- Maßnahmen sind mind. eine Vegetationsperiode vor Beginn der Bautätigkeiten zu realisieren, um erhebliche Beeinträchtigungen besonders geschützter Arten zu vermeiden.

Der Beginn der Bautätigkeiten, die Beseitigung von Gehölzen und anderen Vegetationsbeständen (Baufeldräumung) ist in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September unzulässig.

14.9 Berücksichtigung vorhandener Leitungen

Der Verlauf vorhandener Leitungen ist bei Realisierung der Maßnahmen zu berücksichtigen. Erforderliche Schutzabstände auf Grund von Gesetzen und Verordnungen sind einzuhalten.

14.10 Schallschutzbelange

Die Stadt Klütz hatte sich vor Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 28 mit ausreichenden Anforderungen an den Schallschutz vor dem vorbeifließenden Verkehr von der Ortsumgehungsstraße beschäftigt. Mittlerweile wurde der Lärmschutzwall straßenbegleitend zur bereits hergestellten Ortsumgehungsstraße hergestellt. Der Lärmschutzwall geht auch über die ursprünglich im Gutachten betrachtete Ausdehnung nach Norden hinaus. Die Stadt Klütz geht deshalb davon aus, dass die Annahmen und Ergebnisse des ursprünglichen Gutachtens auch weiterhin gelten. Im überwiegenden Teil des Geltungsbereiches werden die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete im Tag- und Nachtzeitraum eingehalten bzw. unterschritten. Verbleibende geringfügige Überschreitungen des Orientierungswertes können durch bauliche Schallschutzmaßnahmen an Gebäuden realisiert werden. Die Orientierungswerte können unter Berücksichtigung der Lärmschutzanlage tags bis zu 56,7 dB(A) und nachts bis zu 47,4 dB(A) betragen. Unter Berücksichtigung eines somit maximal entstehenden Pegels von 57,0 dB(A) tags ist baulicher Schallschutz entsprechend Lärmpegelbereich II mit einem resultierenden bewerteten Schall-Dämmmaß für die gesamte Fassade von 30 dB erforderlich. Die erforderliche Schalldämmung ergibt sich in Abhängigkeit vom Lärmpegelbereich nach Tabelle 8 der DIN 4109. Eine Schalldämmung von 30 dB wird bereits durch Standardbauweisen erreicht und erfordert keine Festsetzung im Bebauungsplan. Das heißt, zusätzlicher Schallschutz würde nicht erforderlich werden. Dazu trägt maßgeblich auch die Festsetzungsmethodik der Stadt Klütz bei, dass eingeschossige Gebäude mit einem flachgeneigten Dach mit einer Dachneigung $\leq 30^\circ$ errichtet werden dürfen. Die Anordnung von Außenwohnbereichen ist auf den Grundstücken unter Berücksichtigung der Anforderungen der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ möglich. Geringfügige Überschreitungen in der Nachtzeit werden hingenommen, da sie unterhalb der Grenzwerte der 16. BImSchV liegen; alternativ sind Maßnahmen zur Grundrissoptimierung für die Lage von Schlaf- und Kinderzimmern geeignet.

14.11 Artenschutzrechtliche Belange

Die Beseitigung von Gehölzen darf nur im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 1. März durchgeführt werden.

Die sonstige Baufeldfreimachung (Beseitigung von Vegetationsbeständen) muss außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten der Brutvögel erfolgen, um die Zerstörung von Entwicklungsformen zu vermeiden. Daher ist der Beginn von Bautätigkeiten, im Bereich bisher unbebauter Flächen vom 01.03. bis zum 15.07. unzulässig.

14.12 Trinkwasserschutzzone

Das Planungsgebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III A der Wasserfassung Klütz (WSGVO Klütz). Bohrungen sind, ausgenommen Baugrunduntersuchungen, verboten. Erdwärmesonden zur Wärmegegewinnung sind in diesem Bereich der Plangebietes nicht vorzusehen. Bei der Planung, der Erschließung sowie der beabsichtigten Bebauung sind die sich aus der Trinkwasserschutzverordnung ergebenden Beschränkungen zu berücksichtigen und einzuhalten.

14.13 Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze

In dem zu überplanenden Bereich sind keine Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern vorhanden. Die Allgemeinen Hinweise zur Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte sind zu beachten.

Eigentümer und Nutzungsberechtigte haben das Ein- bzw. Anbringen von Vermessungsmarken auf ihren Grundstücken und ihren baulichen Anlagen sowie das Errichten von Vermessungssignalen zum Zwecke der Vermessung zu dulden. Sie haben Handlungen zu unterlassen, die Vermessungsmarken sowie ihre Erkennbarkeit und Verwendbarkeit beeinträchtigen könnten.

Maßnahmen durch die Vermessungsmarken gefährdet werden können, sind unverzüglich der Vermessungs- und Katasterbehörde mitzuteilen. Erkennt ein Eigentümer oder Nutzungsberechtigter, dass Vermessungsmarken bereits verlorengegangen, schadhaft, nicht mehr erkennbar oder verändert sind, so hat er auch diese mitzuteilen.

Bei Arbeiten ist mindestens 1 m Abstand vom Festpunkt zu halten.

Für unmittelbare Vermögensnachteile, die dem Eigentümer oder Nutzungsberechtigten durch die Duldungspflicht entstehen, kann eine angemessene Entschädigung in Geld gefordert werden. Der Entschädigungsanspruch verjährt in einem Jahr.

Ordnungswidrig handelt wer vorsätzlich oder fahrlässig das Betreten oder Befahren von Grundstücken oder baulichen Anlagen für zulässige Vermessungsarbeiten behindert, unbefugt Vermessungsmarken einbringt, verändert oder entfernt, ihren festen Stand oder ihre Erkennbarkeit oder ihre Verwendbarkeit gefährdet oder ihre Schutzflächen überbaut, abträgt oder verändert.

Eigentümer oder Nutzungsberechtigte können zur Zahlung von Wiederherstellungskosten herangezogen werden, wenn durch ihre Schuld oder durch die Schuld eines Beauftragten eine Vermessungsmarke entfernt, verändert oder beschädigt worden ist.

Auf den Erhalt der Aufnahme- und Sicherungspunkte des Lagenetzes 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.

Teil 2 Ausfertigung

1. Beschluss über die Begründung

Die Begründung zur Satzung über die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 28 der Stadt Klütz für das Wohngebiet am Lindenring - Ergänzung des Wohngebietes 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.