

# Stadt Klütz

<b>Beschlussvorlage</b>	Vorlage-Nr: <b>SV Klütz/16/10851</b>			
Federführend: Bauamt	Status: öffentlich Datum: 04.10.2016 Verfasser: Carola Mertins			
<b>Satzung über den Bebauungsplan Nr. 13 der Stadt Klütz für den Kohlenstieg, Bereich "Rudolf-Breitscheid-Straße" und Straße "Mühlenberg" im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB - Satzungsbeschluss -</b>				
Beratungsfolge:				
Gremium	Teilnehmer	Ja	Nein	Enthaltung
Bauausschuss der Stadt Klütz Stadtvertretung Klütz				

## **Sachverhalt:**

Die Stadt Klütz hat das Aufstellungsverfahren der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 13 der Stadt Klütz durchgeführt.

Im zentralen Bereich der Ortslage soll auf den Grundstücken zwischen "Rudolf-Breitscheid-Straße" und "Mühlenberg", östlich des "Kohlenstieges", eine bauliche Entwicklung als Wohngebiet planungsrechtlich vorbereitet werden. Dies dient der Festigung der Ortslage Klütz als Wohnstandort.

Die Fläche gehört zum Siedlungskörper der Stadt Klütz und der Standort wird im Rahmen der Nachverdichtung beplant. Außenbereichsflächen werden mit der vorliegenden Bauleitplanung nicht in Anspruch genommen. Der Bebauungsplan Nr. 13 wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Der Begründung sind entsprechende Darlegungen zum Nachweis der Führung des Verfahrens nach § 13a BauGB zu entnehmen.

Der Abwägungsbeschluss gemäß § 1 Abs. 7 BauGB wurde von der Stadtvertretung gefasst.

Die gegebenen Hinweise und Anregungen finden in der Überarbeitung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 13 der Stadt Klütz und ihrer zugehörigen Begründung entsprechend der Auswertung der Stellungnahmen (sh. Anlage Abwägungsbeschluss) Berücksichtigung.

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

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

Die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan mit dem geplanten Vorhaben ist auf Grund der Darstellungen im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Klütz gegeben.

Eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

## **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 den Bebauungs-

plan Nr. 13, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen als Satzung.

Das Plangebiet befindet sich in Klütz und wird begrenzt:

- im Nordwesten: durch die Straße "Mühlenberg",
- im Nordosten: durch bereits bebaute Grundstücke, wie das Landhaus "Klützer Eck" (Im Kaiser 12), die Grundstücke "Im Kaiser 11" und "Mühlenberg 6",
- im Südosten: durch die Rudolf-Breitscheid-Straße,
- im Südwesten: durch den Verbindungsweg zwischen "Rudolf-Breitscheid-Straße" und Mühlenberg".

2. Die Begründung wird gebilligt.
3. Der Beschluss über die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 13 durch die Stadtvertretung der Stadt Klütz ist nach § 10 Abs. 3 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.

**Finanzielle Auswirkungen:**

Werden vom Vorhabenträger übernommen.

**Anlagen:**

Satzungsunterlagen (Plan, Text-Teil, Begründung)

---

Sachbearbeiter/in

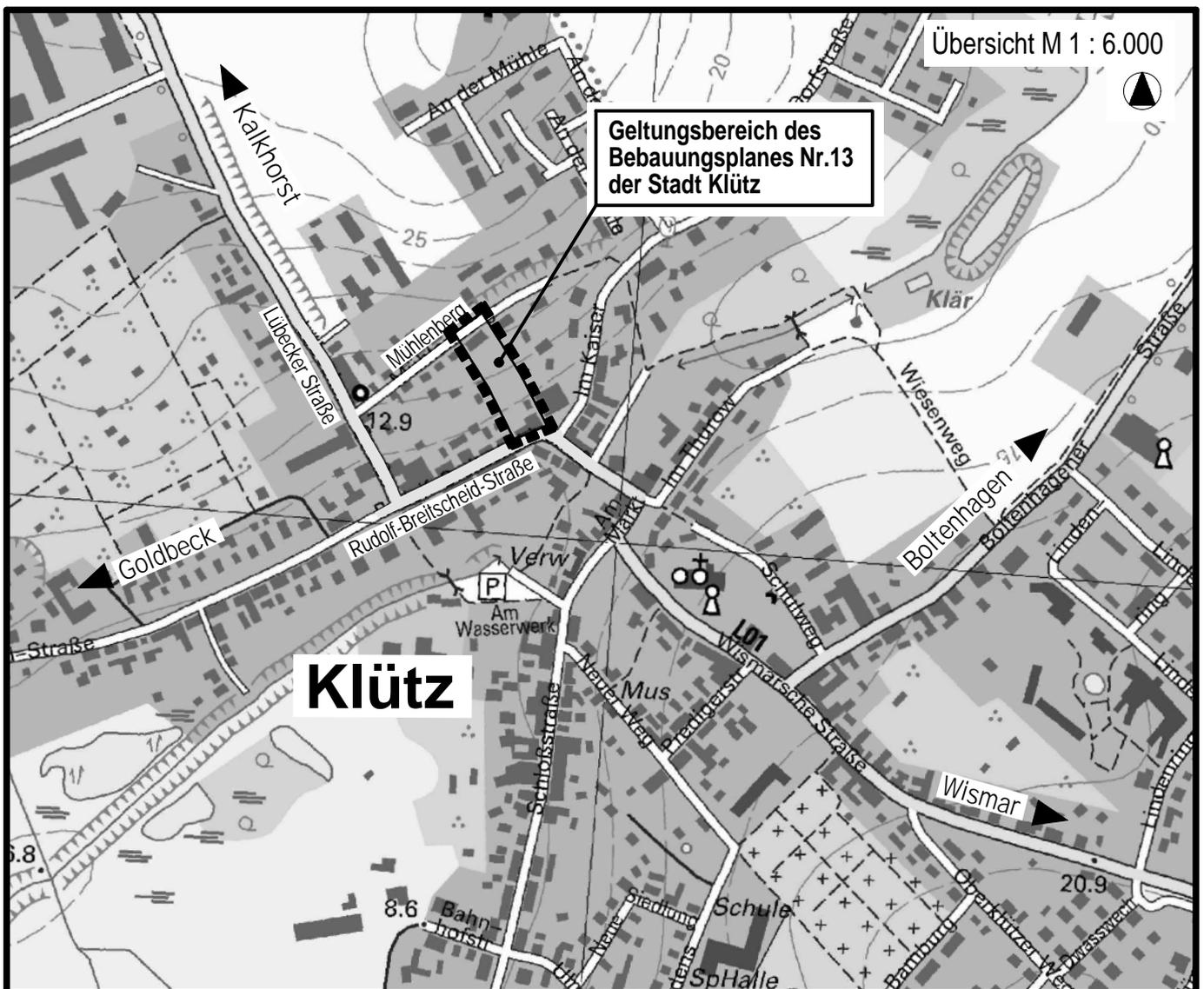
---

Fachbereichsleitung

# SATZUNG

## ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 13 DER STADT KLÜTZ

FÜR DEN KOHLENSTIEG,  
BEREICH "RUDOLF-BREITSCHIED-STRASSE"  
UND STRASSE "MÜHLENBERG"  
IM VERFAHREN NACH § 13A BAUGB



Planungsbüro Mahnel

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

Planungsstand: 04. Juli 2016

**ENTWURF**

SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 13 DER STADT KLÜTZ FÜR DEN KOHLENSTIEG,  
BEREICH "RUDOLF-BREITSCHIED-STRASSE" UND STRASSE "MÜHLENBERG"

LAGE AUF DEM LUFTBILD

04. Juli 2016

**ENTWURF**



M 1 : 750

Mühlenberg

Befliegung 03/2014

Im Kaiser

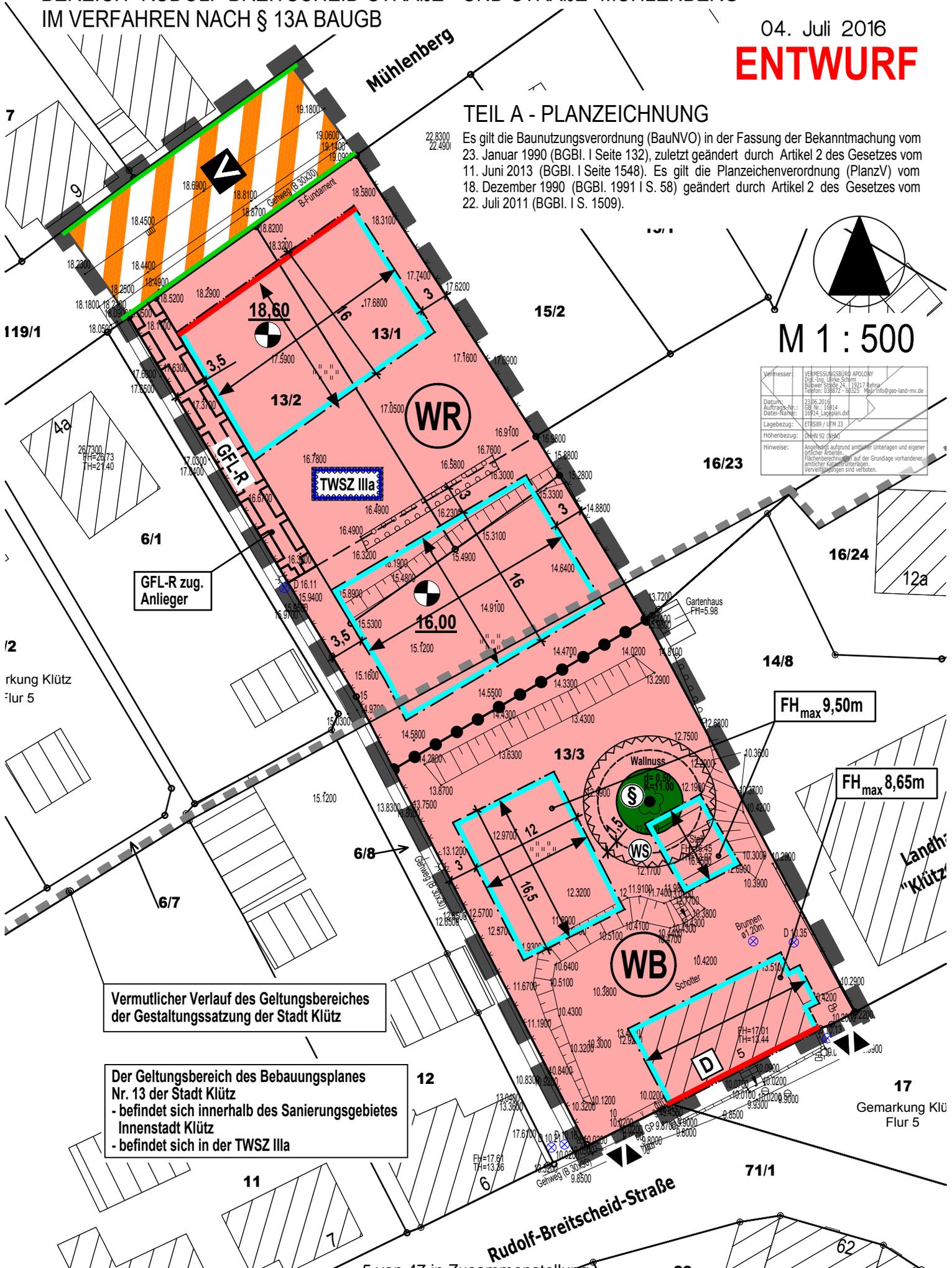
Rudolf Breitscheid-Straße

SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 13 DER STADT KLÜTZ FÜR DEN KOHLENSTIEG, BEREICH "RUDOLF-BREITSCHIED-STRASSE" UND STRASSE "MÜHLENBERG" IM VERFAHREN NACH § 13A BAUGB

04. Juli 2016  
**ENTWURF**

TEIL A - PLANZEICHNUNG

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



M 1 : 500

Verfasser:	VERMESSUNGSBÜRO APOLLON Dipl.-Ing. Ulrike Schreyer Bülower Straße 24, 19217 Behm Telefon: 03972 - 30325, Mobil: 0170 30325
Datum:	02.06.2016
Auftrags-Nr.:	GB Nr.: 16914
Daten-Nr.:	16914_Lageplan.dwg
Lagebezug:	ETRS89 / UTM 33
Höhenbezug:	DHN 92 (NN)
Hinweise:	Angebot aufgrund amtlicher Unterlagen und eigener örtlicher Arbeiten. Richtlinienbezug auf der Grundlage vorhandener amtlicher Katasterunterlagen. Veränderungen sind verboten.

Vermutlicher Verlauf des Geltungsbereiches  
der Gestaltungssatzung der Stadt Klütz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes  
Nr. 13 der Stadt Klütz  
- befindet sich innerhalb des Sanierungsgebietes  
Innenstadt Klütz  
- befindet sich in der TWSZ IIIa

## ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

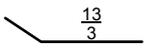
Art der Nutzung	<b>WR</b> Reines Wohngebiet § 3 BauNVO	<b>WB</b> Besonderes Wohngebiet § 4a BauNVO
Zahl der Vollgeschosse	II	—
Bauweise	o	o
GRZ-Grundflächenzahl	0,4	0,4
maximale Traufhöhe	gemäß Teil B - Text	TH <sub>max</sub> 6,00 m
maximale Firsthöhe	gemäß Teil B - Text	gemäß Teil A - Planzeichnung
Dachneigung	gemäß Teil B - Text	gemäß Teil B - Text

# PLANZEICHENERKLÄRUNG

## I. FESTSETZUNGEN

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
<b>ART DER BAULICHEN NUTZUNG</b>		
	Reine Wohngebiete (gem. § 3 BauNVO)	
	Besondere Wohngebiete (gem. § 4a BauNVO)	
<b>MAß DER BAULICHEN NUTZUNG</b>		
0,4	Grundflächenzahl, GRZ z.B. 0,4	Par. 9 (1) 1 BauGB Par. 16 - 21a BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß	
gemäß Teil B - Text	Traufhöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt	
FH <sub>max</sub> 9,50m	Firsthöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt	
	Höhenbezugspunkt z.B. 16,00 m ü NHN	
<b>BAUWEISE</b>		
O	offenen Bauweise	Par. 9 (1) 2 BauGB Par. 22 u. 23 BauNVO
	Baulinie	Par. 23 (1), (2) BauGB
	Baugrenze	Par. 23 (1), (3) BauGB
	Hauptfirstrichtung	Par. 9 (1) 2 BauGB
<b>VERKEHRSFLÄCHEN</b>		
	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	Par. 9 (1) 11 BauGB Par. 9 (6) BauGB
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
	Verkehrsberuhigter Bereich	
	Ein- und Ausfahrt	
<b>SONSTIGE PLANZEICHEN</b>		
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	Par. 9 (1) 21 BauGB Par. 9 (6) BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	Par. 1 (4) BauNVO Par. 16 (5) BauNVO
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 13 der Stadt Klütz	Par. 9 (7) BauGB
<b>ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN SOWIE BINDUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, UND STRÄUCHERN</b>		
	Erhaltungsbebot für Bäume, geschützt nach Baumschutzsatzung der Stadt Klütz	Par. 9 (1) 25b BauGB Par. 9 (6) BauGB
	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, (WS - Wurzelschutzabstand, Kronentraufe + 1,50 m)	Par. 9 (1) 10 BauGB Par. 9 (6) BauGB

## II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
	Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer	
	vorhandene Gebäude	
	vorhandene Gehölze	
	Höhenangaben ü NHN (DHHN 92)	
	Bemaßung in Metern	
	in Aussicht genommene Grundstücksteilung	

## III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

	Einzeldenkmal, das dem Denkmalschutz unterliegt	Par. 9 (6) BauGB i.V.m. DSchG M-V
	Vermutlicher Verlauf der Grenze der Gestaltungssatzung der Stadt Klütz	
	Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 13 der Stadt Klütz befindet sich in der TWSZ IIIa	

# 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. In der Bekanntmachung wurde gemäß § 13a Abs. 3 BauGB darauf hingewiesen, dass die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung erfolgen soll. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung im Bauamt während der Dienstzeiten in der Zeit vom ..... bis zum ..... unterrichten und äußern kann.

Klütz, den .....

(Siegel)

.....  
Bürgermeister

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

Klütz, den .....

(Siegel)

.....  
Bürgermeister

3. Die Stadtvertretung hat am ..... den Entwurf der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 13 mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Klütz, den .....

(Siegel)

.....  
Bürgermeister

4. Der Entwurf der Satzung über den Bebauungsplanes Nr. 13, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und 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 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

5. 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

6. 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)

.....  
Unterschrift

7. Die Gemeindevertretung 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

8. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 13, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, wurde am ..... von der Stadtvertretung beschlossen. Die Begründung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 13 wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom ..... gebilligt.

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

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

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

10. Der Beschluss über die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 13 mit den örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung 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 im ..... 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 den Bebauungsplan Nr. 13 ist mit Ablauf des ..... (Tag der Bekanntmachung) in Kraft getreten.

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

## SATZUNG

DER STADT KLÜTZ ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 13  
FÜR DEN KOHLENSTIEG, BEREICH "RUDOLF-BREITSCHIED-STRASSE" UND STRASSE "MÜHLENBERG"  
GEMÄSS § 13a BauGB I. VERB. MIT § 10 BauGB UND § 86 LBauO M-V

Aufgrund des § 13a i. V. m. § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Sept. 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722), sowie nach der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S.344), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2015 (GVOBl. M-V S. 590), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Klütz vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 13, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie den örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, erlassen.

# TEIL B – TEXT

## ZUR SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN Nr. 13 DER STADT KLÜTZ FÜR DEN KOHLENSTIEG, BEREICH "RUDOLF- BREITSCHIED-STRASSE" UND STRASSE "MÜHLENBERG" IM VERFAHREN NACH 13a BauGB

### I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

##### 1.1 REINES WOHNGEBIET (§ 3 BauNVO)

Reine Wohngebiete dienen dem Wohnen.

##### 1.1.1 Im Reinen Wohngebiet sind allgemein zulässig:

- Wohngebäude,
- Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen.

##### 1.1.2 Im Reinen Wohngebiet können ausnahmsweise zugelassen werden:

- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen.

##### 1.1.3 Im Reinen Wohngebiet sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 3 Abs. 3 BauNVO

- kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Anlagen für soziale Zwecke,
- den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

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

##### 1.2 GEBIET ZUR ERHALTUNG UND ENTWICKLUNG DER WOHNUNGSNUTZUNG (BESONDERES WOHNGEBIET) (§ 4a BauNVO)

Besondere Wohngebiete sind überwiegend bebaute Gebiete, die aufgrund ausgeübter Wohnnutzung und vorhandener sonstiger in Absatz 2 genannter Anlagen eine besondere Eigenart aufweisen und in denen unter Berücksichtigung dieser Eigenart die Wohnnutzung erhalten und fortentwickelt werden soll. Besondere Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen; sie dienen auch der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sonstigen Anlagen im Sinne der Absätze 2 und 3, soweit diese Betriebe und Anlagen nach der besonderen Eigenart des Gebiets mit der Wohnnutzung vereinbar sind.

- 1.2.1 Im besonderen Wohngebiet sind allgemein zulässig:
- Wohngebäude,
  - Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften,
  - sonstige Gewerbebetriebe,
  - Geschäfts- und Bürogebäude,
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- 1.2.2 Im Reinen Wohngebiet können ausnahmsweise zugelassen werden:
- Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung,
- 1.2.3 Im besonderen Wohngebiet sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4a Abs. 3 BauNVO
- Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind,
  - Tankstellen,
- gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit ausgeschlossen.

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

- 2.1 Es werden folgende obere Bezugspunkte festgesetzt:
- Sockelhöhe: Schnittpunkt der Oberkante des Erdgeschossfußbodens (Fertigfußboden) mit dem aufstrebenden Mauerwerk der Außenwand,
  - Traufhöhe: Schnittpunkt der Außenhaut des Daches mit der Verlängerung der Außenkante der Außenwand.
  - Firsthöhe: Schnittfläche bzw. Schnittpunkt der Dachaußenhaut- flächen
- Maßgebend ist das eingedeckte Dach.

- 2.2 Die festgesetzten Traufhöhen gelten nicht für Traufen von Dachaufbauten und Dach-einschnitten sowie für Nebengiebel und Krüppelwalm.

### Für das Reine Wohngebiet gilt:

- 2.3 Die konstruktive Sockelhöhe darf in dem festgesetzten Reinen Wohngebiet maximal 1,00 m über dem festgesetzten unteren Bezugspunkt liegen.
- 2.4 Die Traufhöhe ist in dem festgesetzten Reinen Wohngebiet ist als Höchstmaß über dem unteren Bezugspunkt mit ≤ 6,00 m festgesetzt.
- 2.5 Die Firsthöhe ist in dem festgesetzten Reinen Wohngebiet ist als Höchstmaß über dem unteren Bezugspunkt mit 10,00 m festgesetzt.

### Für das Besondere Wohngebiet gilt:

- 2.6 Die Traufhöhe ist in dem festgesetzten Besonderen Wohngebiet gemäß Planzeichnung-Teil A ist als Höchstmaß über dem festgesetzten unteren Bezugspunkt festgesetzt.
- 2.7 Die Firsthöhe ist in dem festgesetzten Besonderen Wohngebiet für das straßenseitige Gebäude gemäß Planzeichnung-Teil A (FH max. 8,65m) als Höchstmaß über dem festgesetzten unteren Bezugspunkt festgesetzt.

- 2.8 Die Firsthöhe ist in dem festgesetzten Besonderen Wohngebiet für die weiteren Gebäude gemäß Planzeichnung-Teil A als Höchstmaß über dem festgesetzten unteren Bezugspunkt mit 9,50 m festgesetzt.

### **3. BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

- 3.1 Für die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist sämtlich die offene Bauweise zulässig.
- 3.2 Die Stellung der baulichen Anlagen ist durch die Firstrichtung gemäß Planzeichnung Teil A festgesetzt. Innerhalb eines Baufensters ist eine einheitliche Firstrichtung auszuführen, d. h. entweder nur traufständig oder nur giebelständig zur Straße.

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

- 4.1 Nebenanlagen sind im festgesetzten allgemeinen Wohngebiet auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dabei gelten § 14 Abs. 1 und 2 und § 23 Abs. 5 BauNVO.

### **5. HÖHENLAGE (§ 9 Abs. 3 BauGB)**

- 5.1 Für das festgesetzte Reine Wohngebiet gilt als unterer Bezugspunkt der in der Planzeichnung konkret festgesetzte Höhenbezugspunkt in dem jeweiligen Baufenster. *(Festsetzung bei Vorliegen der aktuellen Vermessung)*
- 5.2 Für das festgesetzte Besondere Wohngebiet gilt als unterer Bezugspunkt die Höhe der Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße (Rudolf-Breitscheid-Straße) in der Mitte der straßenseitigen Gebäudefront.

## **II. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN**

Entlang des Kohlenstieges ist eine Hecke aus heimischen standortgerechten Gehölzen zur Einfriedung anzupflanzen.

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

**Für das Besondere Wohngebiet gilt nicht die Gestaltungssatzung der Stadt Klütz, sondern die nachfolgenden örtlichen Bauvorschriften.**

**Für das Reine Wohngebiet gelten die nachfolgenden örtlichen Bauvorschriften:**

#### **1. ALLGEMEINE GESTALTUNGSGRUNDSÄTZE**

- 1.1 Die Gestaltungssatzung gilt für alle Neubauten, Umbauten, Anbauten und alle sonstigen genehmigungspflichtigen Veränderungen der äußeren Gestaltung bestehender Gebäude (Fenster- und Türerneuerung, Fassadenanstrich, Fassadenverkleidung, Vordachanbau, Markisenanbau, Dachausbau, Einbau Dachfenster, Werbeschilder).
- 1.2 Bauliche Maßnahmen sind so durchzuführen, dass sich die äußere Gestalt der Baukörper bezüglich Ausbildung der Wandflächen, Oberflächenstruktur und Dacheindeckung in das bauliche Bild der Umgebung (Ensemblecharakter) einfügt und dem Charakter des jeweiligen Gebäudetyps nach den § 4 bis 7 entspricht, ohne dass gestalterische Individualität dabei verloren geht.

Für den Geltungsbereich sind 2 Gebäudetypen prägend:

- Traufotyp (First parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche),
- Giebeltyp (First senkrecht zur öffentlichen Verkehrsfläche).

#### **2. GEBÄUDEABFOLGE UND MISCHUNG VON GEBÄUDE TypEN**

- 2.1 Jedes Gebäude sollte sich in seiner Gestaltung von den benachbarten Gebäuden in mindestens zwei der nachstehend aufgelisteten Merkmale unterscheiden:
  - Gestaltung der Fenster und Türen,
  - Traufhöhe,
  - Material und Farbe der Außenwandfläche.
- 2.2 Vorhandene Doppelhäuser müssen gleich gestaltet werden.

#### **3. DÄCHER**

- 3.1 Für die Hauptbaukörper sind nur folgende Dachformen zulässig:
  - Sattel-, Krüppelwalmdächer.Die Dächer sind symmetrisch auszuführen.
- 3.2 Die zulässige Dachneigung darf maximal 47° und muss mindestens 40° betragen.
- 3.3 Der Dachüberstand an der Traufe darf maximal 50 cm betragen.
- 3.4 Der Dachüberstand am Ortgang darf maximal 30 cm betragen.
- 3.5 Die Dachform von seitlichen Anbauten am Hauptbaukörper, die breiter als 4,00 m sind, müssen die gleiche Dachform, Dachneigung, Firstrichtung und Dachdeckung wie der dazugehörige Hauptbaukörper haben. Im rückwärtigen Bereich (von der zugehörigen öffentlichen Verkehrsfläche abgewandt) sind Anbauten mit Flachdach, mit

Terrassendach, und mit Pultdach zulässig; hier ist eine abweichende Dachdeckung zulässig.

- 3.6 Freistehende Nebengebäude in von öffentlichen Verkehrsflächen aus einsehbaren Bereichen müssen ein in der Längsrichtung des Gebäudes angeordnetes Satteldach mit einer Mindestdachneigung von 20° haben. Sie sind mit Dachziegeln, Betondachsteinen, Metall oder schwarzer Bitumendachbahn zu decken; bei Eingeschossigkeit sind auch begrünte Flachdächer oder Dachterrassen zulässig.
- 3.7 Die Zulässigkeit von Solaranlagen bleibt von den Festsetzungen unberührt.

#### Bei Errichtung des Trauftyps gelten 3.8 bis 3.13:

- 3.8 Bei Errichtung des Trauftyps ist die Proportion der Fassade bei Eingeschossigkeit ausschließlich liegend, bei Zweigeschossigkeit auch stehend oder quadratisch.
- 3.9 Die Straßenfassade mehrgeschossiger Gebäude ist horizontal gegliedert; die einzelnen Geschosse sind als horizontale Elemente erkennbar.
- 3.10 Die Wandfläche des Giebels ist symmetrisch.
- 3.11 Die Dachhöhe, gemessen von der Traufe bis zur Oberkante des Firstes, beträgt höchstens 5,50 m.
- 3.12 Die Drempehöhe beträgt weniger als 0,80 m.
- 3.13 Die Dachflächen von Gebäuden des Trauftyps sind mit Dachziegeln oder Betondachsteinen in roten bis rotbraunen Farbtönen zu decken. Die roten bis rotbraunen Dachpfannen dürfen nicht engobiert, glasiert oder mit anderen Techniken glänzend behandelt werden. Die Festsetzung gilt nicht für Dächer von Anbauten mit Flachdach, Terrassendach oder Pultdach mit flacher Neigung.

#### Bei Errichtung des Giebeltyps gelten 3.14 bis 3.16:

- 3.14 Das Gebäude bildet im Grundriss ein lang gestrecktes Rechteck. Der First verläuft parallel zur längeren Seite.
- 3.15 Der Giebel bildet ein gleichschenkliges Dreieck.
- 3.16 Die Dachflächen von Gebäuden des Giebeltyps sind mit Metall, Dachziegeln oder Betondachsteinen in roten bis rotbraunen Farbtönen zu decken. Die roten bis rotbraunen Dachpfannen dürfen nicht engobiert, glasiert oder mit anderen Techniken glänzend behandelt werden. Die Festsetzung gilt nicht für Dächer von Anbauten mit Flachdach, Terrassendach oder Pultdach mit flacher Neigung.

#### **4. DACHAUFBAUTEN**

- 4.1 Dachaufbauten im Sinne dieser Satzung sind Dachgauben, Dachflächenfenster, Firstverglasungen, Dacheinschnitte, Anlagen zur Solarenergiegewinnung, Abluftanlagen sowie Antennen.
- 4.2 Dachgauben, Dachflächenfenster und Dacheinschnitte sind harmonisch unter Bezug auf darunterliegende Fenster oder Wandpfeiler anzuordnen.
- 4.3 In den giebelseitigen Flächen von Krüppelwalmdächern sind Dachaufbauten unzulässig.
- 4.4 Dachgauben sind als Giebel-, Schlepp-, Tonnendach-, oder Fledermausgauben auszubilden.
- 4.5 Die seitlichen Außenflächen der Dachgauben sind entweder zu verglasen, mit Holzbrettern zu verschalen, zu verputzen oder zu schlämmen, in Ziegelsichtmauerwerk auszuführen oder mit den Dachziegeln des umgebenden Daches oder mit einer Metalleindeckung zu verkleiden. Verputzte oder geschlämmte Außenflächen von Dachgauben sind im gleichen Farbton wie die straßenseitige Außenwand zu halten.
- 4.6 Die Breite von Dachgaubenfenstern oder Dachflächenfenstern darf die Breite von 3,50 m nicht überschreiten. Die dazugehörigen Gauben dürfen maximal 0,50 m breiter sein. Dies gilt nicht für Fledermausgauben.
- 4.7 Die Breite von Dachaufbauten darf insgesamt pro Dachfläche höchstens 40 v. H. der Dachlänge betragen. Der Abstand von Dachaufbauten muss zum Ortgang hin mindestens ein Sechstel der Dachlänge oder 1,50m betragen.
- 4.8 Die Neigung von Firstverglasungen muss der Neigung des Daches entsprechen. Ihre Größe darf je nach Dachfläche höchstens 4 m<sup>2</sup> betragen.
- 4.9 Die Länge der Dachfläche unterhalb von Gauben und Dachflächenfenstern muss, gemessen vom Schnittpunkt zwischen Mauerwerksflucht und Dachfläche bis zur Fassade der Gaube oder der Unterkante des Dachflächenfensters, mindestens 2 Dachsteinreihen oder mindestens 0,60 m betragen.
- 4.10 In Straßen zugewandten Dachflächen darf die Fläche eines Dachflächenfensters höchstens 1,50 m<sup>2</sup> betragen. An eingeschossigen Gebäuden ist hier ein, an zweigeschossigen Gebäuden sind hier höchstens zwei Dachflächenfenster zulässig.
- 4.11 Dacheinschnitte in geneigten Dachflächen sind nur auf der von der zugehörigen Erschließungsstraße abgewandten Seite zulässig.
- 4.12 Abluftanlagen mit einem Querschnitt über 400 cm<sup>2</sup> und Antennen dürfen nur auf der Straße abgewandten Seite installiert werden. Parabolantennen dürfen darüber hinaus die Firsthöhe nicht überschreiten.
- 4.13 Solaranlagen (Solarthermie und Photovoltaik) sind an Gebäuden zulässig.

## **5. STRAßENFASSADEN UND ÖFFNUNGEN**

- 5.1 Straßenfassaden sind in jedem Geschoss durch Wandöffnungen zu untergliedern. Der Anteil der geschlossenen Wandfläche der Straßenfassade muss mindestens 50 v. H. betragen.
- 5.2 Straßenfassaden sind als Lochfassaden auszubilden, an mehrgeschossigen Trauftypen sind im obersten Vollgeschoss auch über die gesamte Fassade durchlaufende Öffnungsbänder zulässig.
- 5.3 Das Regelformat für Öffnungen in Straßenfassaden ist das rechteckige. Einzelne nichtrechteckige Öffnungen sind als besonderes Fassadengestaltungselement zulässig.
- 5.4 In der Fassade müssen vertikale Achsen erkennbar sein, auf die sich alle Öffnungen beziehen.

## **6. FENSTER, TÜREN UND SCHAUFENSTER**

- 6.1 Fenster, Türen und Schaufenster müssen hochrechteckige bis quadratische Formate erhalten oder durch konstruktive, deutlich vor die Fensterrahmenebene tretende Pfeiler in stehende Formate unterteilt sein. Die Breite von Schaufenstern darf 4,00 m oder - bei reinen Lochfassaden - die Breite von zwei nach Satz 1 zulässigen Fenstern zuzüglich eines Pfeilers im darüber liegenden Geschoss nicht überschreiten.
- 6.2 Schaufenster sind nur im Erdgeschoss zulässig.
- 6.3 Schaufenster dürfen nicht vor die Fassadenflucht treten.
- 6.4 Schaufenster müssen drei- oder vierseitig von mindestens 0,50 m breiten Wandflächen umgeben sein.
- 6.5 Die höchstens zulässige Breite einzelner Glasflächen beträgt bei Schaufenstern 1,50 m, bei allen sonstigen Fenstern 1,30 m. Breitere Fenster oder Schaufenster sind zulässig, wenn die einzelnen Glasflächen durch ein konstruktives, senkrecht Bauteil voneinander getrennt sind. Unterteilte Fenster sind bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Höhere Fenster müssen durch ein konstruktives Bauteil getrennt werden. Diese Festsetzung gilt nicht für Terrassenfenster.
- 6.6 Es ist ausschließlich nicht spiegelndes Flachglas zu verwenden.
- 6.7 Die Oberflächen von Türen, Fenster- und Schaufensterrahmen sowie von Sprossen müssen farblich so gestaltet sein, dass diese als gliederndes Element in der Fassade deutlich hervortreten. Metallisch glänzende Oberflächen sind nicht zulässig. Die Farbe von Schaufensterrahmen darf nicht wesentlich von derjenigen der übrigen Fenster abweichen.

## **7. AUßENWANDFLÄCHEN**

- 7.1 Außenwandflächen müssen aus Sichtmauerwerk, geschlammtem Mauerwerk, ungemustertem Putz oder als konstruktivem Fachwerk bestehen. In Giebel dreiecken und an Obergeschossen sind auch Holzverschalungen in senkrechter oder waagerechter Schalung zulässig. Für Außenwandflächen freistehender Nebengebäude, Garagen und rückwärtiger Anbauten dürfen daneben auch Stahl, Glas, Holz oder Natursteine verwendet werden.

- 7.2 Sichtmauerwerk ist aus ungenarbt Ziegeln in rotem, gelbrotem oder rotbraunem Farbton auszuführen.
- 7.3 Die Sichtflächen der Ausfachungen von Fachwerkbauten müssen entweder Ziegelsichtmauerwerk, geschlämmt, gestrichen oder geputzt sein.
- 7.4 Eine Verkleidung von Außenwandflächen mit Riemchen, Kunststoff- oder Ziegelimitationen ist nicht zulässig. Verblendriemchen aus gebranntem Ton können zugelassen werden, wenn sie in Maßen, Textur und Farbe historischem Mauerwerk ähneln.
- 7.5 Gestrichene Putz- und Fachwerkfassaden sowie geschlämmte Mauerwerksfassaden sind ausschließlich in weißen oder gedeckten, hellen Farbtönen zulässig.
- 7.6 Innerhalb einer Straßenfassade dürfen für den Außenwandanstrich nur Farben aus einem Farbtonbereich verwendet werden. Fassadenteile, die der Gliederung oder Plastizität dienen, können farblich abgesetzt werden.

## **8. SOCKEL**

- 8.1 An Gebäuden sollen Sockel durch Farb- oder Materialwechsel erkennbar sein und möglichst gegenüber der Fassadenebene zurück- oder vorspringen.
- 8.2 Als Sockelansichtsmaterial sind ausschließlich behauene oder unbehauene, nicht polierte Feldsteine, Ziegelmauerwerk oder Putz zulässig.

## **9. AUßENTREPPEN**

- 9.1 Außentreppen sind nur mit geschlossenen Seitenflächen zulässig und müssen aus Ziegeln, nicht poliertem Feldstein, Naturstein (Granit oder Kalkstein) oder Beton hergestellt sein.
- 9.2 Geländer von Außentreppen sind ausschließlich als einfache Stahlkonstruktionen zulässig. Die Oberflächen geschlossener seitlicher Wangen müssen entweder aus Putz, Beton, Sichtmauerwerk, geschlämmt oder gestrichenem Mauerwerk hergestellt werden.
- 9.3 Der Farbton von geputzten, geschlämmten oder gestrichenen Treppenwangen darf nicht wesentlich vom Farbton der Fassade abweichen.

## **10. GARAGEN, HOFZUFahrTEN UND HOFZUGÄNGE**

- 10.1 Garagen dürfen nur hinter den Hauptbaukörpern oder seitlich der Hauptbaukörper errichtet werden. Sie dürfen nicht vor die Straßenfassade der Hauptbaukörper treten. Eine Reihung von mehr als zwei Garagen zum Straßenraum hin ist nicht zulässig.
- 10.2 Die Traufe von Garagen muss unterhalb der Brüstungsoberkante der Öffnungen im ersten Obergeschoss und unterhalb der Traufe der benachbarten Gebäude liegen. Sie darf nicht höher als 3,00 m sein.
- 10.3 Der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandte, direkt aneinander anschließende Einzelgaragen müssen sich in Form, Farbe und Material gleichen.

10.4 In Brandgassen müssen Tore und Türen in ihrer Oberflächenbeschaffenheit vertikal oder horizontal profiliert ausgebildet werden. Ihre Höhe darf 3,00 m nicht überschreiten.

## **11. ZUSÄTZLICHE BAUTEILE**

11.1 Sonnenschutzanlagen dürfen an der Straßenfassade nur über jeweils eine Wandöffnung reichen. Bewegliche Sonnenschutzanlagen dürfen nur mit textiler Bespannung, feststehende nur als leichte, transparente Konstruktion ausgeführt werden.

11.2 Rollladenkästen dürfen in der Fassade nicht sichtbar sein.

11.3 Vordächer sind nur als leichte und transparente Konstruktion ohne Seitenteile zulässig. Ihre Breite darf die darunter liegende Öffnung nur um die anschließende Wandpfeilerbreite oder höchstens beidseitig um je 25 cm überschreiten; ihre Auskragung darf 1,00 m nicht überschreiten.

## **12. WERBEANLAGEN**

12.1 Werbeanlagen dürfen nur im Bereich der Straßenfassade und dort nur bis zur Oberkante der Brüstungen des ersten Obergeschosses angebracht werden.

12.2 Werbeanlagen dürfen die horizontale und vertikale Gliederung der Fassaden nicht überschneiden.

12.3 Werbeanlagen benachbarter Gebäude dürfen nicht zu einer durchlaufenden Einheit verbunden werden.

12.4 Als Werbeanlagen dürfen nur flach auf der Außenwand liegende Schilder, Kästen oder Einzelbuchstaben, auskragende, nicht kastenförmige Werbeschilder, Beschriftungen oder Beklebungen von geputzten oder geschlammten Außenwänden, Vordächern, Sonnenschutzanlagen, Markisen oder Fenstern Verwendung finden.

12.5 Flach auf der Außenwand liegende Werbeanlagen müssen allseitig von Wandflächen umgeben sein und von der Gebäudeecke mindestens einen Abstand von 0,60 m haben.

12.6 Die Fläche einzelner, flach auf der Fassade liegender Werbeanlagen darf 0,50 m<sup>2</sup>, die von auskragenden Werbeschildern 0,20 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

12.7 Die Höhe auskragender Werbeschilder darf höchstens 0,60 m, ihre Auskragung höchstens 0,75 cm betragen. Handwerks- und Innungsschilder oder daraus abgeleitete Formen dürfen auch andere Abmessungen oder Formen haben.

12.8 Je Gebäude darf die Gesamtfläche der Werbeanlagen in der Summe 2,50 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

12.9 Bewegliches sowie wechselndes und reflektierendes Licht ist unzulässig.

12.10 Beschriftungen und Beklebungen auf Schaufenstern zu Werbezwecken dürfen höchstens 10 v. H. der Fensterflächen überdecken.

### **13. EINFRIEDUNGEN**

- 13.1 Einfriedungen, die den Straßenraum gegenüber Vorflächen abgrenzen, sind als Metall- oder Holzzäune aus gleich hohen, schmalen, senkrechten Profilen oder Latten oder als Laubholzhecken heimischer Arten auszuführen. Sockel und Pfeiler aus Sichtmauerwerk, verputztem Mauerwerk oder Beton sind zulässig.
- 13.2 Die Höhe von Einfriedungen, die den Straßenraum gegenüber Vorflächen abgrenzen, darf 1,25 m nicht überschreiten.

### **14. BUßGELDVORSCHRIFT**

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die örtlichen Bauvorschriften III. verstößt, handelt ordnungswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V. Die Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 84 Abs. 3 LBauO M-V mit einer Geldbuße geahndet werden.

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

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

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet Baudenkmale bekannt. Auf die Einholung der Genehmigung der Baumaßnahmen im Plangebiet gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 2 DSchG M-V wird hingewiesen.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bodendenkmale bekannt.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß §11 DSchG M-V die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktagen nach Zugang der Anzeige.

### **2. ALTLASTEN/ ALTLASTENVERDACHTSFLÄCHEN/ SCHÄDLICHE BODENVERÄNDERUNGEN**

Nach derzeitigem Kenntnisstand liegen keine Erkenntnisse über das Vorliegen von Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes vor. Im Plangebiet sind derzeit keine schädlichen Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz bekannt.

Es wird jedoch keine Gewähr für die Freiheit des Plangebietes von Altlasten oder schädlichen Bodenveränderungen übernommen.

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

Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Abs. 3 und 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes genannten Personen sind verpflichtet, konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast (erkennbar an unnatürlichen Verfärbungen bzw. Gerüchen oder Vorkommen von Abfällen, Flüssigkeiten u. ä.), unverzüglich der Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständiger Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen o. ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich auch für die

Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen.

### **3. MUNITIONSFUNDE**

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

### **4. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME ANDERER SATZUNGEN**

- 4.1 Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes der Stadt Klütz "Ortskern".
- 4.2 Teile des Plangebietes befinden sich im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung der Stadt Klütz für den Innenstadtbereich.
- 4.3 Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich der Satzung der Stadt Klütz über die Erhaltung der städtebaulichen Eigenart der Klützer Innenstadt (historischer Stadtkern).

### **5. TRINKWASSERSCHUTZZONE**

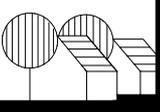
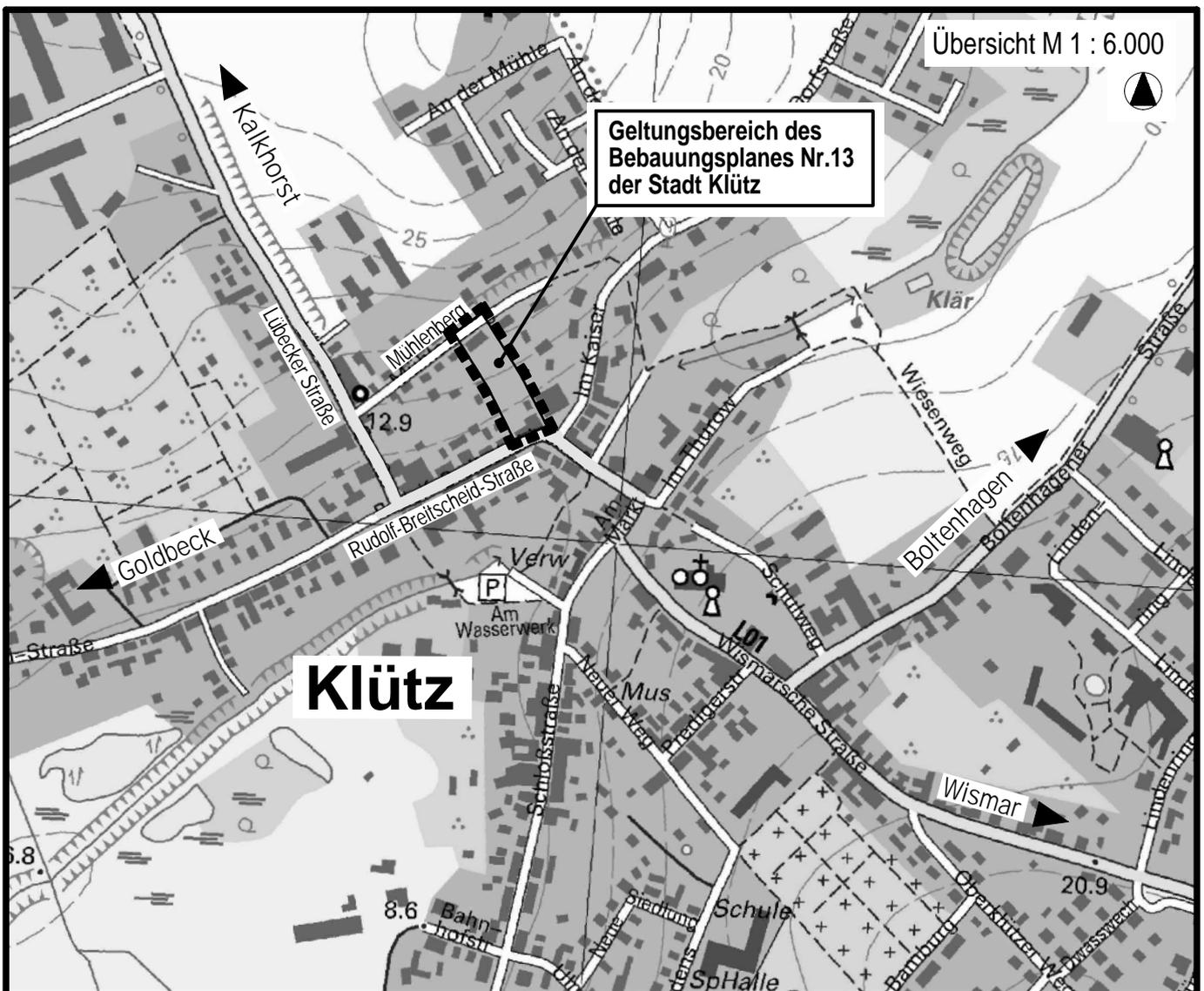
Das Plangebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone IIIA der Wasserfassung Klütz (Wasserschutzgebietsverordnung vom 21.08.2009). Die Schutzgebietsanforderungen der WSGVO Klütz sowie die festgesetzten Verbote und Nutzungsbeschränkungen sind zu beachten.

Weiterhin wird auf die Einhaltung der Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete aus dem Regelwerk des DVGW (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches) verwiesen. Es sind bei allen Baumaßnahmen Maßnahmen zum Schutz des Grundwassers zu beachten und durchzuführen.

# BEGRÜNDUNG

## ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 13 DER STADT KLÜTZ

### FÜR DEN KOHLENSTIEG, BEREICH "RUDOLF-BREITSCHIED-STRASSE" UND STRASSE "MÜHLENBERG" IM VERFAHREN NACH § 13A BAUGB



Planungsbüro Mahnel

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

Planungsstand: 04. Juli 2016

**ENTWURF**

# B E G R Ü N D U N G

## **Begründung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 13 der Stadt Klütz für den Kohlenstieg, Bereich "Rudolf-Breitscheid-Straße" und Straße "Mühlenberg" im Verfahren nach § 13a BauGB**

INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
<b>Teil 1 Städtebaulicher Teil</b>	<b>3</b>
<b>1. Bedeutung und langfristiges Planungskonzept der Stadt Klütz</b>	<b>3</b>
<b>2. Allgemeines</b>	<b>4</b>
2.1 Anlass der Planung	4
2.2 Abgrenzung des Plangeltungsbereiches	4
2.3 Kartengrundlage	5
2.4 Bestandteile des Bebauungsplanes	5
2.5 Rechtsgrundlagen	6
<b>2.6 Wahl des Verfahrens für die Planaufstellung nach dem BauGB</b>	<b>6</b>
<b>3. Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes</b>	<b>9</b>
<b>4. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen</b>	<b>9</b>
4.1 Landesraumentwicklungsprogramm	9
4.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm	10
4.3 Gutachterliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern	10
4.4 Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg	11
4.5 Flächennutzungsplan	12
4.6 Schutzgebiete-Schutzobjekte	13
<b>5. Städtebauliche Bestandsaufnahme</b>	<b>13</b>
5.1 Bestand	13
5.2 Planungsrechtliche Ausgangssituation	14
<b>6. Planungsziele</b>	<b>14</b>
6.1 Planungsziel	14
6.2 Städtebauliches Konzept	15
<b>7. Inhalt des Bebauungsplanes</b>	<b>15</b>
7.1 Art der baulichen Nutzung	15
7.2 Maß der baulichen Nutzung	16
7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	17
7.4 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	18
7.5 Verkehrsflächen	18

7.6	Grünordnerische Festsetzungen	18
7.7	Sonstige Planzeichen	18
<b>8.</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen</b>	<b>18</b>
<b>9.</b>	<b>Klimaschutz</b>	<b>19</b>
<b>10.</b>	<b>Verkehrliche Erschließung</b>	<b>19</b>
<b>11.</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>20</b>
11.1	Trinkwasser/ Schmutzwasser/ Niederschlagswasser	20
11.2	Brandschutz/ Löschwasser	20
11.3	Energie	20
11.4	Telekommunikation	21
11.5	Abfallentsorgung	21
<b>12.</b>	<b>Auswirkungen der Planung</b>	<b>21</b>
12.1	Allgemeines	21
12.2	Artenschutz	22
12.3	Baumschutz	22
<b>13.</b>	<b>Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise</b>	<b>22</b>
13.1	Bodendenkmale, Bau- und Kunstdenkmale	22
13.2	Altlasten/ Altlastenverdachtsflächen/ schädliche Bodenveränderungen	22
13.3	Munitonsfunde	23
13.4	Nachrichtliche Übernahme anderer Satzungen	23
13.5	Trinkwasserschutzzone	23
<b>14.</b>	<b>Flächennutzungen / Flächennachweis</b>	<b>24</b>
<b>TEIL 2 Ausfertigung</b>		<b>25</b>
<b>1.</b>	<b>Beschluss über die Begründung</b>	<b>25</b>
<b>2.</b>	<b>Arbeitsvermerke</b>	<b>25</b>

## **Teil 1 Städtebaulicher Teil**

---

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

Die Stadt Klütz gehört zum Landkreis Nordwestmecklenburg. Sie befindet sich im nördlichen Teil des Landkreises, etwa 12 km von Grevesmühlen und ca. 3 km von der Ostseeküste entfernt. Das Gebiet der Stadt Klütz umfasst eine Fläche von 44,12 km<sup>2</sup>. 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.

In der Stadt Klütz sind insgesamt 3.064 Einwohner gemeldet [Statistisches Amt MV; Stand: 31.12.2014]. Die Stadt Klütz weist von den amtsangehörigen Gemeinden die stärkste Einwohnerzahl auf.

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

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.

Zur Darstellung ihrer langfristigen Planungs- und Entwicklungsziele hat die Stadt Klütz einen Flächennutzungsplan aufgestellt. Der Flächen-nutzungsplan ist wirksam.

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

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

Klütz soll auch in Zukunft der wirtschaftliche und kulturelle Mittelpunkt des Klützer Winkels bleiben. Die Stadt soll sich als Grundzentrum mit Dienstleistungs- und Versorgungsfunktionen für die umliegenden Gemeinden weiterentwickeln. Klütz soll sich zu einem attraktiven Wohn-, Handels- und Gewerbestandort entwickeln. Das bekannte Barockschloss trägt bereits jetzt schon dazu bei, dass sich Klütz auch auf kulturellem Gebiet zu einem Anziehungspunkt über die Region hinaus entwickelt.

Die Stadt Klütz (Ortsteil) besitzt bereits eine dominierende Stellung innerhalb des Gemeindegebiets. Hier sind mehr als die Hälfte der Einwohner und ein hoher Anteil des Handels und Gewerbes ansässig. Die Stadt soll sich innerhalb des Bogens der Umgehungsstraße entwickeln. Im Westen wird die Stadt durch die Ortslage Arpshagen und im Nordwesten durch das Gewerbegebiet begrenzt. Aus Richtung Boltenhagen soll die Sicht auf die "Schloßstadt" nicht beeinträchtigt werden.

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

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

## **2. Allgemeines**

### **2.1 Anlass der Planung**

Die Stadt Klütz nimmt die Bebauungsabsichten eines privaten Bauherren zum Anlass, um ihre städtebaulichen Ziele zu verfolgen.

Im zentralen Bereich der Ortslage soll auf den Grundstücken zwischen "Rudolf-Breitscheid-Straße" und "Mühlenberg", östlich des "Kohlenstieges", eine bauliche Entwicklung als Wohngebiet planungsrechtlich vorbereitet werden. Dies dient der Festigung der Ortslage Klütz als Wohnstandort.

Die Stadt Klütz hatte bereits in den 90er Jahren das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13 für den Kohlenstieg geführt. Das Verfahren ist nicht zum Abschluss gebracht worden.

Das Planungskonzept wird auf der Grundlage der derzeitigen Bestandssituation entwickelt. Innerhalb des Plangeltungsbereiches soll auch das an der Rudolf-Breitscheid-Straße vorhandene denkmalgeschützte Gebäude berücksichtigt werden.

Die Fläche gehört zum Siedlungskörper der Stadt Klütz und der Standort wird im Rahmen der Nachverdichtung beplant.

Unter Beachtung weiterer Bebauungsplangebiete zugunsten des Wohnens im Ortsteil Klütz ist aufzuführen, dass in der Stadt Klütz verschiedene Angebote an Baugrundstücken für unterschiedliche Zielgruppen der Wohnbevölkerung i. V. m. unterschiedlichen Standards der baulichen Anlagen bestehen.

### **2.2 Abgrenzung des Plangeltungsbereiches**

Die Stadtvertretung der Stadt Klütz hat auf ihrer Sitzung am 23. November 2015 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 13 für den Kohlenstieg, Bereich "Rudolf-Breitscheid-Straße" und Straße "Mühlenberg" gefasst.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Nordwesten: durch die Straße "Mühlenberg",
- im Nordosten: durch bereits bebaute Grundstücke, unter anderem durch das Landhaus "Klützer Eck",
- im Südosten: durch die Rudolf-Breitscheid-Straße,



beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

## **2.5 Rechtsgrundlagen**

Für die Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 13 der Stadt Klütz werden folgende Rechtsgrundlagen zugrunde gelegt:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (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).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 1990) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2015 (GVOBl. M-V S. 590).
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777).

## **2.6 Wahl des Verfahrens für die Planaufstellung nach dem BauGB**

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Die Stadt Klütz gelangt zur Einschätzung, dass die Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB gerechtfertigt ist.

Das Plangebiet gehört zum Siedlungskörper der Stadt Klütz und der Standort wird im Rahmen der Nachverdichtung beplant.

Der Bebauungsplan beinhaltet die Anpassung und Fortentwicklung des Hauptortes Klütz der Stadtgemeinde Klütz.

Im vorliegenden Bebauungsplan ist eine maximal zulässige Grundfläche i.S. des § 19 Abs. 2 BauNVO von insgesamt weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt, so dass es sich um die Anwendung des Verfahrens nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 handelt. Bebauungspläne, der in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt wird, sind nicht zu beachten.

Die Stadtvertretung der Stadt Klütz hat in ihrer Sitzung am 23. November 2015 den Beschluss zur Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 13 der

Stadt Klütz für für den Kohlenstieg, Bereich "Rudolf-Breitscheid-Straße" und Straße "Mühlenberg" im Ortsteil Klütz gefasst.

Eine Vorprüfung des Einzelfalls (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB) ist aufgrund der Größe der festgesetzten Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> nicht erforderlich.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird insbesondere der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum in angemessener Weise Rechnung getragen.

Im Verfahren nach § 13a BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Darauf wird im Rahmen der Bekanntmachung des Beteiligungsverfahrens hingewiesen.

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

- Es ist das Ziel, eine erstmalige Inanspruchnahme von Fläche für Siedlungszwecke weiter zu verringern. Bei den Flächen handelt es sich um ein Plangebiet im Siedlungsbereich. Daher wird die Planung als Maßnahme der Innenentwicklung angesehen.
- Die Art der baulichen Nutzung wird als reines Wohngebiet sowie als besonderes Wohngebiet festgesetzt und berücksichtigt damit die Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Stadt Klütz.
- Der Plangeltungsbereich besitzt eine Gesamtfläche von ca. 0,35 ha. Da die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung kleiner als 20.000 m<sup>2</sup> ist, muss gemäß § 13 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 keine überschlägige Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien vorgenommen werden.
- Durch den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 13 wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet.
- Kumulierende Bebauungspläne der Innenentwicklung, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen, sind bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13 der Stadt Klütz nicht zu beachten.
- Insgesamt kann eingeschätzt werden, dass durch das Planvorhaben keine entscheidungserheblichen, negativen Umweltauswirkungen zu erwarten

sind. Ist bei der Betrachtung der relevanten Kriterien nicht davon auszugehen, dass Beeinträchtigungen vorliegen, kann von der Erstellung einer Umweltprüfung abgesehen werden.

- Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten in den Fällen des § 13a Absatz 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB als i.S. des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Ermittlung des Eingriffes und der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen einer Eingriffs- und Ausgleichsermittlung ist daher nicht erforderlich.
- Eine Beeinträchtigung von den nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgütern ist nicht zu befürchten. Das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes liegt außerhalb der europäischen Schutzgebiete (Natura-2000). In der weiteren Umgebung befinden sich Natura-2000-Gebiete. Das FFH-Gebiet DE 2031-301 "Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave" liegt nördlich an der Ostseeküste. Das FFH-Gebiet DE1934-302 "Wismarbucht" liegt nordöstlich an der Ostseeküste. Das FFH-Gebiet DE 2032-301 "Leonorenwald" liegt mehr als 4 km westlich von Klütz. Das EU-Vogelschutzgebiet SPA 1934-401 "Wismarbucht und Salzhaff" befindet sich nördlich an der Ostseeküste. Aufgrund der geplanten Nutzung und der Entfernung zu den Schutzgebieten bestehen somit keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Erhaltungszielen/Schutzzwecken von europäischen Natura 2000-Schutzgebieten.
- Im näheren Umfeld des vorliegenden Bebauungsplanes sind keine nationalen Schutzgebiete vorhanden. In der weiteren Umgebung befinden sich das Landschaftsschutzgebiet LSG "Leonorenwald" (mehr als 4 km westlich von Klütz) und das Flächennaturdenkmal "Hoikenstiert" (ca. 1,5 km südwestlich von Klütz). Aufgrund der geplanten Nutzung und der Entfernung zu den Schutzgebieten bestehen keine Anhaltspunkte für deren Beeinträchtigung durch die vorliegende Planung.
- Mit der geplanten Bebauung ist eine stärkere verkehrliche Frequentierung der näheren Umgebung gegenüber der jetzigen Situation verbunden. Auf Grund der geplanten, wohngebietspezifischen Nutzungen ist jedoch eine erhebliche Beeinträchtigung der Wohnfunktion des Planbereiches und der Umgebung nicht zu erwarten.
- Bei Einhaltung des ordnungsgemäßen Umganges mit Betriebsmitteln sind baubedingte Risiken des Menschen durch Grundwasserverunreinigungen etc. ausschließbar. Dazu gehören u.a. Vorkehrungen zum Schutz vor Grundwasserverunreinigungen in der Bauzeit. Relevante Emissionen sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten.
- Die Belange des § 44 Bundesnaturschutzgesetzes werden im Rahmen der artenschutzrechtlichen Ausführungen berücksichtigt.
- Gemäß § 19 Naturschutzausführungsgesetz M-V geschützte Alleen und Baumreihen sind vom Vorhaben nicht betroffen.

- Nach gegenwärtigem Kenntnisstand ist innerhalb des Plangebietes ein Baudenkmal bekannt. Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bodendenkmale bekannt.

Aufgrund der Darlegungen gelangt die Stadt Klütz zu der Einschätzung, dass das Verfahren nach § 13a BauGB anwendbar ist.

Von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie einer frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sieht die Stadt Klütz ab. Somit wurde bei der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 bekannt gemacht, wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und dass sich die Öffentlichkeit innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann.

Weiterhin wird die Öffentlichkeit hinreichend am Aufstellungsverfahren durch öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange werden über die Planungsabsichten unterrichtet und im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

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

Die Stadt Klütz hatte bereits in den 90er Jahren das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13 für den Kohlenstieg geführt. Das Verfahren ist nicht zum Abschluss gebracht worden. Die Verfahrensunterlagen können nicht mehr zugrunde gelegt werden. Es besteht weiterhin die Absicht, im Bereich am Kohlenstieg zwischen "Rudolf-Breitscheid-Straße" und Straße "Mühlenberg" die vorhandene Bebauung zu modernisieren und eine neue Wohnbebauung zu errichten. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Bebauung gemäß dem städtebaulichen Konzept zu schaffen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig.

### **4. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen**

#### **4.1 Landesraumentwicklungsprogramm**

Im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern vom 30. Mai 2005 sind für die Stadt Klütz folgende Darstellungen getroffen:

- Nach den Darstellungen des Landesraumentwicklungsprogrammes (LEP) Mecklenburg-Vorpommern liegt das Gebiet der Stadtgemeinde Klütz
  - in einem Vorbehaltsgebiet Tourismus,
  - in einem Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege,
  - in einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft.
- Die an die Stadtgemeinde angrenzende Wohlenberger Wiek liegt im Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege auf Gewässern und im FFH-Gebiet.

- Darüber hinaus ist der westliche stadtnahe Bereich als Vorbehaltsgebiet Trinkwasser ausgewiesen.
- Entsprechend der Kriterien zur Einstufung Zentraler Orte (vgl. S. 28, Abb. 8 LEP) kann die Stadt Klütz als Grundzentrum eingestuft werden. Dies wurde durch den Regionalen Planungsverband bereits durch Beschluss vom 22.06.2005 bestätigt. Aufgrund dessen ist es der Stadt Klütz möglich, über den Eigenbedarf hinaus Wohnbauflächen zur Verfügung zu stellen (vgl. 5.1.1 (3) RROP und 4.1 (6) LEP).
- Die Landesstraße L 03 von Grevesmühlen nach Klütz, die sämtliche Orte auf der Linie Boltenhagen – Schwerin miteinander verbindet, ist als überregionales Straßennetz dargestellt.

Das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP) aus dem Jahr 2005 wird derzeit fortgeschrieben.

#### **4.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm**

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

Aus dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm ist in Bezug auf die vorliegende Bauleitplanung zu entnehmen:

Das Gebiet der Stadt Klütz liegt:

- innerhalb des Vorbehaltsgebietes Tourismus als Tourismusschwerpunkttraum,
  - innerhalb des Vorbehaltsgebietes Landwirtschaft,
  - mit Flächen entlang der Wohlenberger Wiek innerhalb eines Vorbehaltsgebietes für Naturschutz und Landschaftspflege,
  - mit südwestlichen Flächen im Vorbehaltsgebiet Trinkwassersicherung,
  - mit südwestlichen Teilen der Stadt Klütz im Vorranggebiet Trinkwassersicherung,
  - mit Flächen im Westen des Gebietes der Stadtgemeinde im Vorbehaltsgebiet Waldmehrung.
- Die Stadt Klütz ist als Grundzentrum dargestellt.
  - Die Stadt Klütz sieht in der Ansiedlung von Wohnen die Schaffung eines attraktiven Wohnstandortes innerhalb des Stadtgebietes. Die Gemeinde sieht hiermit eine Stärkung ihrer Funktion als Grundzentrum.

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg wird am Planverfahren beteiligt und äußert sich in der landesplanerischen Stellungnahme hinsichtlich der Vereinbarkeit der vorliegenden Planung mit den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

#### **4.3 Gutachterliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern**

Das Gutachterliche Landschaftsprogramm (GLP) stellt die übergeordneten, landesweiten Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes dar und wurde

zuletzt im Jahr 2003 durch das damalige Umweltministerium fortgeschrieben. In den Gutachtlichen Landschaftsrahmenplänen (GLRP) werden die Aussagen des Gutachtlichen Landschaftsprogramms inhaltlich vertieft und räumlich konkretisiert.

#### **4.4 Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg**

Die Gemeinde liegt in der Planungsregion Westmecklenburg; der Gutachtliche Landschaftsrahmen Westmecklenburg ist zu berücksichtigen. Der GLRP Westmecklenburg wurde von Oktober 2006 bis April 2008 fortgeschrieben und nach Durchführung eines breit angelegten Beteiligungsverfahrens im September 2008 fertiggestellt.

GLRP WM trifft für die Stadt Klütz und nähere Umgebung folgende Aussagen:

- Klütz liegt in der Großlandschaft/ Landschaftseinheit: Klützer Winkel und in der Landschaftszone: Ostseeküstenland.
- Der Klützer Bach ist einer der wichtigen Zuflüsse in die Ostsee in der Region.
- Heutige potenzielle natürliche Vegetation wird in Klütz und der näheren Umgebung angegeben mit: Typischer Waldgersten-Buchenwald und Traubenkirschen-Erlen-Eschenwald.
- Schutzwürdigkeit Arten und Lebensräume: Teilflächen sind als Bereiche mit hoher Schutzwürdigkeit gekennzeichnet.
- Schutzwürdigkeit des Bodens: vorrangig sind Bereiche mit mittlerer bis hoher Schutzwürdigkeit und zwei Teilbereiche sind als Bereiche mit sehr hoher Schutzwürdigkeit dargestellt.
- Gewässergüte, Strukturgüte: Fließgewässerstrukturgüte wird hier als deutlich bis merklich geschädigt und in der Ortslage Klütz punktuell als stark geschädigt dargestellt.
- Schutzwürdigkeit des Grund- und Oberflächenwassers: größtenteils als Bereiche mit mittlerer bis hoher Schutzwürdigkeit und ein kleiner Teil als geringer bis mittlerer Schutzwürdigkeit dargestellt.
- Klimaverhältnisse: liegt in einem Bereich, der als niederschlagsbenachteiligt eingestuft wird.
- Schutzwürdigkeit des Landschaftsbilds: überwiegend Bereiche mit geringer bis mittlerer Schutzwürdigkeit dargestellt, kleiner Teilbereich in Richtung Boltenhagen wird als Bereich mit mittlerer bis hoher Schutzwürdigkeit dargestellt.
- Schutzwürdigkeit landschaftlicher Freiräume (Funktionenbewertung): Darstellung als geringe Schutzwürdigkeit (Ortslage) und mittlere (südlich und nördlich) bis hohe (östlich und westlich) Schutzwürdigkeit (Umgebung).
- Kohärentes europäisches ökologisches Netz "Natura 2000": in Entfernung an der Ostseeküste (FFH, SPA) und südöstlich von Klütz (FFH); Klütz und die nähere Umgebung liegen außerhalb von Natura-2000-Gebieten.
- Nationale Schutzgebiete: für die Ortslage Klütz und ihre nähere Umgebung sind keine nationalen Schutzgebieten dargestellt.
- Bereiche mit regionaler Bedeutung für die Sicherung der Erholungsfunktion der Landschaft: Der Bereich nördlich der Achse der Landesstraße (Ost-West-Richtung Wismar – Klütz – Dassow) ist als Bereich mit herausragender Bedeutung dargestellt. Südlich dieser Achse ist der Bereich als Bereich mit besonderer Bedeutung dargestellt.
- Anforderungen an die Wasserwirtschaft: der Klützer Bach mit dem nördlichen Teil ab Klütz mit "wahrscheinlich nicht guter Zustand bis 2015" bewer-

tet; der Teil bis dahin wird mit "wahrscheinlich guter Zustand bis 2015" bewertet.

- Anforderungen an der Verkehr - Fischotterdurchgängigkeit: in Klütz kreuzen sich Landesstraßen (Ost-West und Nord-Süd). Ein Handlungsbedarf ist nicht aufgeführt.
- Alleenenentwicklungsprogramm: Der Bereich der Landesstraße von Grevesmühlen nach Klütz ist als sehenswerte Allee im Alleenenentwicklungsprogramm M-V dargestellt.
- Zuordnung der Gemeinde zu Landschaftseinheiten: Die Stadt Klütz wird dem "Wismarer Land und der Insel Poel" zugeordnet.
- Analyse der Arten und Lebensräume: Bedeutendes Fließgewässer (Klützer Bach) ist hier mit einer vom natürlichen Referenzzustand gering bis mäßig und teilw. stark abweichenden Strukturgüte gekennzeichnet. Südlich von der Ortslage Klütz ist ein stark entwässertes, degradiertes Moor dargestellt. Hier ist punktuell ein naturnaher Feuchtlebensraum mit geringen Nutzungseinflüssen dargestellt. Am Klützer Bachlauf ist nördlich der Ortslage Klütz ein naturnaher Wald dargestellt.
- Biotopverbundplanung: Der nördlich der Ortslage Klütz befindliche Teil des Klützer Baches ist als Biotopverbund im engeren Sinne dargestellt (Nr. 10); südlich wird der Bachlauf als Biotopverbund im weiteren Sinne dargestellt.
- Schwerpunktbereiche und Maßnahmen zur Sicherung und Entwicklung von ökologischen Funktionen: für den Klützer Bach nördlich der Ortslage Klütz – gewässerschonende Nutzung von Fließgewässerabschnitten bzw. Regeneration gestörter Naturhaushaltsfunktionen naturferner Fließgewässerabschnitte; südlich ebenso. Für einen Bereich nördlich am Klützer Bach wird die pflegende Nutzung stark wasserbeeinflusster Grünlandflächen mit typischen Pflanzengemeinschaften des feuchten, extensiv genutzten Dauergrünlands benannt. Für einen kleinen Bereich südlich der Ortslage wird eine ungestörte Naturentwicklung naturnaher Röhrichtbestände, Torfstiche, Verlandungsbereiche und Moore angegeben; weiterhin Regeneration entwässerter Moore.
- Ziele der Raumentwicklung/ Anforderungen an die Raumordnung: sind für den Klützer Bachlauf aufgeführt: nördlich der Ortslage Klütz als Bereich mit herausragender Bedeutung für die Sicherung ökologischer Funktionen und südlich der Ortslage Klütz Bereich mit besonderer Bedeutung für die Sicherung ökologischer Funktionen. Beide Bereich sind als Biotopverbundsystem gekennzeichnet.
- Anforderungen an die Landwirtschaft: Der Klützer Bach ist vor stofflichen Belastungen zu schützen. Standorte mit spezifischen fachlichen Anforderungen der Guten fachlichen Praxis sind südlich als Moorstandort und nördlich als bedeutsames Biotop des Offenlands benannt. Südöstlich der Ortslage Klütz sind Bereiche zur Sicherung der Rastplatzfunktionen (Offenlandbereich mit hoher und sehr hoher Bedeutung für Rast- und Zugvögel außerhalb von EU-Vogelschutzgebieten) aufgeführt.

#### **4.5 Flächennutzungsplan**

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Klütz ist diese Fläche als Baugebietsflächen dargestellt:

- für den Teilbereich an der "Rudolf-Breitscheid-Straße": besonderes Wohngebiet gemäß § 4a BauNVO,
- für den Teilbereich am "Mühlenberg": reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO.

Die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan mit dem geplanten Vorhaben ist somit gegeben.

#### **4.6 Schutzgebiete-Schutzobjekte**

Das Plangebiet des vorliegenden B-Planes liegt außerhalb internationaler Schutzgebiete.

Das Plangebiet des vorliegenden B-Planes liegt außerhalb der europäischen Schutzgebiete (Natura-2000). In der weiteren Umgebung befinden sich folgende Natura-2000-Gebiete:

- FFH-Gebiet DE 2031-301 "Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave": nördlich an der Ostseeküste
- FFH-Gebiet DE1934-302 "Wismarbucht": nordöstlich an der Ostseeküste
- FFH-Gebiet DE 2032-301 "Leonorenwald": mehr als 3,5 km westlich
- EU-Vogelschutzgebiet SPA 1934-401 "Wismarbucht und Salzhaff": nördlich an der Ostseeküste.

Das Plangebiet des vorliegenden B-Planes liegt außerhalb nationaler Schutzgebiete. Auch in der näheren Umgebung befinden sich keine nationalen Schutzgebiete.

In der weiteren Umgebung befinden sich:

- LSG "Leonorenwald": mehr als 3,5 km westlich,
- Flächennaturdenkmal "Hoikenstiert" (Eichen-, Eschen-, Ahorn- und Haselmischwald mit ausgeprägten Einzelbäumen, Vorkommen geschützter Pflanzen): ca. 1,5 km südwestlich von Klütz.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone IIIa (Wasserschutzzone, Nr.: MV\_WSG\_2032\_09). Die "Wasserschutzgebietsverordnung Klütz" WSGVO Klütz vom 21. August 2009 ist zu berücksichtigen.

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist davon auszugehen, dass im Plangebiet keine gesetzlich geschützten Biotope gemäß § 20 NatSchAG M-V vom Vorhaben berührt sind.

Innerhalb des Plangebietes befindet sich ein Walnussbaum mit einem Stammdurchmesser von 50 cm. Dieser ist nach der Baumschutzsatzung der Stadt Klütz geschützt ("Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Klütz" vom 29.01.2001, § 3, geschützter Einzelbaum).

### **5. Städtebauliche Bestandsaufnahme**

#### **5.1 Bestand**

##### **Innerhalb des Plangebietes**

Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungskörpers der Stadt Klütz und erstreckt sich von der "Rudolf-Breitscheid-Straße" bis zur Straße "Mühlenberg". Der Plangebietsbereich umfasst die Grundstücke "Rudolf-Breitscheid-Straße" 5 und "Mühlenberg" 5/ 5a.

Die Grundstücke sind über die jeweilige Straße verkehrlich angebunden.

Die Höhenlage des Geländes fällt in südliche Richtung ab (von ca. 18,80 m ü NHN auf der Straße "Mühlenberg" bis ca. 9,80 m ü NHN auf der Rudolf-Breitscheid-Straße).

Auf den Grundstücken ist derzeit nur eine Bebauung im südlichen Teil vorzufinden. Hier steht ein zweigeschossiges Fachwerkgebäude mit steil geneigtem Dach an der Rudolf-Breitscheid-Straße, welches unter Denkmalschutz steht. Auf dem Grundstück ist weiterhin ein kleines eingeschossiges Gebäude mit Satteldach vorhanden. Entlang des sogenannten Kohlenstieges (fußläufiger Verbindungsweg zwischen Mühlenberg und Rudolf-Breitscheid-Straße) wurde auf dem südlichen bis mittleren Grundstücksteil eine Heckenanpflanzung vorgenommen.

Ansonsten ist das Gelände derzeit mit Rasen bewachsen. Im zentralen Bereich ist eine Gruppe von Sträuchern zu finden.

### **Außerhalb des Plangebietes**

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der bebauten Ortslage von Klütz. Entlang der Rudolf-Breitscheid-Straße ist straßenbegleitende, ein- und zweigeschossige Bebauung in der Regel mit steil geneigten Sattel- oder Krüppelwalmdächern zu finden. Neben dem Wohnen sind innenstadttypische Nutzungen vorzufinden; unmittelbar benachbart befindet sich die Gaststätte "Klützer Eck". Am "Mühlenberg" ist straßenbegleitende, ein- bzw. zweigeschossige Wohnbebauung zu finden; in der Regel mit Sattel- oder Krüppelwalmdach. Einige Gebäude sind durch einen hohen Sockelbereich geprägt.

## **5.2 Planungsrechtliche Ausgangssituation**

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb der Ortslage der Stadt Klütz. Die Stadt Klütz hatte bereits in den 90er Jahren das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13 für den Kohlenstieg geführt. Das Verfahren ist nicht zum Abschluss gebracht worden. Die Verfahrensunterlagen können nicht mehr zugrunde gelegt werden. Es besteht weiterhin die Absicht, im Bereich am Kohlenstieg zwischen "Rudolf-Breitscheid-Straße" und Straße "Mühlenberg" einen Bebauungsplan aufzustellen, um planungsrechtliche Voraussetzungen für die Neubebauung zu schaffen. Das Planungskonzept wird auf der Grundlage der derzeitigen Bestandssituation entwickelt. Innerhalb des Plangeltungsbereiches soll auch das an der Rudolf-Breitscheid-Straße vorhandene denkmalgeschützte Gebäude berücksichtigt werden.

## **6. Planungsziele**

### **6.1 Planungsziel**

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird das Ziel verfolgt, eine Wohnbebauung sowohl straßenbegleitend als auch in der zweiten Reihe zuzulassen. Es besteht das Ziel, eine Nachverdichtung zu ermöglichen. Die Wohnnutzung soll - wie in der näheren Umgebung des Plangebietes vorhanden - gestärkt werden.

## 6.2 Städtebauliches Konzept

Unter Berücksichtigung des Planungszieles und der Darstellungen im Flächennutzungsplan der Stadt Klütz ist die Entwicklung der Wohnbebauung im Plangebiet in einem besonderen Wohngebiet (an der Rudolf-Breitscheid-Straße) und ein einem reinen Wohngebiet (am Mühlenberg und im zentralen Bereich) vorzunehmen.

Neben der Vervollständigung der Hofsituation am Fachwerkhaus an der Rudolf-Breitscheid-Straße 5 und der Bebauung entlang des Mühlenberges ist in der Mitte ein weiteres Baugrundstück für die Überbauung vorgesehen.

Unter Berücksichtigung der Bedeutung des Fachwerkhauses ist dessen Erhaltung an der Rudolf-Breitscheid-Straße 5 zwingend erforderlich. Hierbei besteht die Absicht, dem Vorhabenträger und Grundstückseigentümer die Sicherheit für zukünftige Investitionen zu bieten.

## 7. Inhalt des Bebauungsplanes

### 7.1 Art der baulichen Nutzung

#### (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Im Plangebiet werden gemäß dem städtebaulichen Konzept Festsetzungen als reines Wohngebiet (WR) im Sinne des § 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und als besonderes Wohngebiet (WB) im Sinne des § 4a der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Im Reinen Wohngebiet sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 3 Abs. 3 BauNVO

- kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Anlagen für soziale Zwecke,
- den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

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

Zur Sicherung der Entwicklung der Wohnbebauung, auf Grund der Lage und unter Berücksichtigung der Wohnruhe auf den rückwärtigen Grundstücksteilen der Nachbargrundstücke ist festgesetzt, dass die sonst nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Anlagen für soziale Zwecke,
- den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke

innerhalb des reinen Wohngebietes ausgeschlossen und somit nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

Für die ausgeschlossenen Nutzungen bieten sich an anderen Standorten innerhalb des Stadtgebietes der Stadt Klütz andere Möglichkeiten der Ansiedlung in günstigeren Lagen.

Für das besondere Wohngebiet gelten die allgemein zulässigen Nutzungen entsprechend dem § 4a der BauNVO, ebenso die nach § 4a ausnahmsweise zulässige Nutzung „Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung“.

Zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung der Stadt Klütz und auf Grund der Lage ist festgesetzt, dass die sonst nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind,
- Tankstellen,

innerhalb des besonderen Wohngebietes ausgeschlossen und somit nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

Für eine Festsetzung nach § 4a Abs. 4 BauNVO (Wohnungen oberhalb eines bestimmten Geschosses; Anteil für Wohnungen) sieht die Stadt Klütz keine Notwendigkeit.

## **7.2 Maß der baulichen Nutzung**

### **(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 – 19 BauNVO)**

Das Maß der baulichen Nutzung wird für das Plangebiet durch die Festsetzung

- der maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ),
- die Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß,
- der maximal zulässigen Traufhöhe (TH<sub>max</sub>),
- der maximal zulässigen Firsthöhe (FH<sub>max</sub>),
- der Oberkante des Gebäudes als Höchstmaß über dem Bezugspunkt (OK<sub>max</sub>)

bestimmt.

Die entsprechenden Festsetzungen sind gemäß der Nutzungsschablone auf der Planzeichnung bzw. gemäß der textlichen Festsetzungen Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die Festsetzung der maximal zulässigen Grundflächenzahl erfolgt unter Berücksichtigung des städtebaulichen Konzeptes. Die maximal zulässige Grundflächenzahl darf entsprechend § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 50 % durch die aufgeführten Anlagen überschritten werden.

Die Trauf- und Firsthöhen sind gemäß dem städtebaulichen Konzept festgelegt.

Unter Berücksichtigung des Gesamterscheinungsbildes und der konstruktiven Elemente ist für eine dauerhafte Nutzung des vorhandenen denkmalgeschützten Gebäudes eine bessere Ausnutzung im Dachgeschoss zu sichern. Deshalb ist hier beabsichtigt, anstelle der Traufhöhe von etwa 5,65 m eine Traufhöhe von 6,00 m in Bezug auf den zweigeschossigen straßenbegleitenden Teil des Gebäudes vorzusehen. Das bedeutet eine geringfügige Erhöhung des Gebäudes von 8,30 m auf 8,65 m. Der rückwärtige Teil des Gebäudes soll weiterhin ein eingeschossiges Gesamtbild bieten. Die Höhe soll sich hier im Wesentlichen nicht ändern, um auch dem Erhaltungswert des Gebäudes im Stadtzentrum zu entsprechen. Das Gebäude ist in seinem Erscheinungsbild von großer städtebaulicher Dominanz. Aus Sicht der Erhaltung wird die Erhöhung des Gebäudes im Obergeschoss entsprechend vorgesehen. Die Festsetzungen sollen somit einer Traufhöhe straßenbegleitend von 6,00 m und einer Gesamthöhe von 8,65 m berücksichtigen. Die Höhenfestsetzungen werden aus städtebaulichen Erwägungen getroffen. Unabhängig von der Bauleitplanung ist die denkmalrechtliche Genehmigung unter Würdigung der denkmalschutzrechtlichen Aspekte zu beantragen.

Für das rückwärtige Gebäude im besonderen Wohngebiet, das neu errichtet werden soll, ist eine Traufhöhe zur Fahrbahn der Rudolf-Breitscheid-Straße von 6,00 m vorgesehen. Damit wäre auch der Lage am Hang Rechnung getragen.

Für das Gebäude bzw. die Gebäude am Mühlenberg ist zu berücksichtigen, dass die in der Nachbarschaft vorhandenen Gebäude mit einem Sockel von etwa 1,00 m ausgestattet sind. Die Festsetzungen für die Trauf- und Firsthöhen werden unter Berücksichtigung verschiedener Gebäudetypen getroffen. Somit wäre sowohl die vorherrschende Bauweise (eingeschossige und traufseitig zur Straße, mit steil geneigtem Dach/ ausgebautem Dachgeschoss) als auch eine zweigeschossige Bauweise mit erhöhter Traufhöhe und einem flach geneigten Dach möglich.

Die festgesetzte Traufhöhe gilt nicht für Traufen von Dachaufbauten, wie Gauen, und Dacheinschnitten sowie für Nebengiebel, wie Frontispiz/ Mittelrisalit und Zwerchhäusern, und Krüppelwalm.

### **7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

#### **(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)**

Die überbaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen und Baulinien im Plangebiet festgesetzt. Durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche wird gesteuert, wo die einzelnen Gebäude innerhalb des Plangebietes errichtet werden dürfen. Damit wird Einfluss auf die städtebauliche Gestaltung des Plangebietes genommen.

Zur Umsetzung der ortsbildprägenden Raumkanten an den öffentlichen Straßen wurden Baulinien festgesetzt.

Im Plangebiet gilt die offene Bauweise. In der offenen Bauweise sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Der Mindestgrenzabstand richtet sich nach den Vorschriften der Landesbauordnung M-V. Die in der offenen Bauweise einzuhaltende Gebäudelänge von 50 m wird ohnehin durch die Baugrenzen unterschritten.

Die Stellung der baulichen Anlagen ist durch die Firstrichtung gemäß Planzeichnung Teil A festgesetzt. Innerhalb eines Baufensters ist eine einheitliche Firstrichtung auszuführen, d. h. entweder nur traufständig oder nur giebelständig zur Straße. Die Festsetzung wurde unter Berücksichtigung der vorhandenen städtebaulichen Strukturen getroffen.

Die Firstrichtung für das Gebäude an der Rudolf-Breitscheid-Straße (zweite Reihe) ist sowohl parallel zur Rudolf-Breitscheid-Straße als auch senkrecht möglich. Die Firstrichtungen der beiden vorhandenen Gebäude an der Rudolf-Breitscheid-Straße sind gemäß dem Bestand zu berücksichtigen.

Für den Bereich am Mühlenberg ist sowohl eine Giebel- als auch eine Traufstellung möglich. Unter Berücksichtigung der vor Ort vorhandenen städtebaulichen Umgebung, die durch trauf- und giebelständige Gebäude geprägt ist, soll hier Variabilität unter Berücksichtigung der ggf. vorgesehenen Errichtung von Einzelhäusern oder eines Doppelhauses vorgesehen werden. Die mittige Bebauung ist hinsichtlich der Firstrichtung ebenfalls variabel vorgesehen.

#### **7.4 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 21a BauGB)**

Nebenanlagen sind im festgesetzten allgemeinen Wohngebiet auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dabei gelten § 14 Abs. 1 und 2 und § 23 Abs. 5 BauNVO. Die Stadt Klütz möchte die Errichtung von Nebenanlagen nicht einschränken.

#### **7.5 Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)**

Die Verkehrsfläche der Straße „Mühlenberg“ wurde im Bereich der geplanten Bebauung mit einbezogen und entsprechend ihrer Funktion als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt.

#### **7.6 Grünordnerische Festsetzungen**

Entlang des Kohlenstieges ist eine Hecke aus heimischen standortgerechten Gehölzen zur Einfriedung anzupflanzen.

Die Festsetzung wurde zur Abgrenzung der privaten Grundstücksfläche gegenüber dem „Kohlenstieg“ getroffen. Entlang des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes ist keine Anpflanzung einer Hecke erforderlich. Alternative Möglichkeiten sind zu prüfen, z.B. Rankpflanzen am Zaun.

#### **7.7 Sonstige Planzeichen**

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird zur Sicherung der Erreichbarkeit des rückwärtigen Grundstücks ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und der Ver- und Entsorger festgesetzt.

Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zweigt von der Straße „Mühlenberg“ ab und lässt so die Erschließung zu.

Es wird die Erreichbarkeit des rückwärtigen Grundstücks planungsrechtlich gesichert.

Durch die Festsetzung der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Inanspruchnahme der Flächen geschaffen. Die Flächen werden auch vor widersprechenden Nutzungen geschützt. Mit der Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 wird jedoch noch kein Nutzungsrecht für das Begehen, Überfahren sowie das Verlegen und Unterhalten von Leitungen begründet. Die Begründung von Nutzungsrechten erfolgt in der Regel durch Vertrag, durch Bestellung von dinglichen Rechten, durch Baulast nach Maßgabe des Bauordnungsrechts der Länder (Aufzählung nicht abschließend). Die Regelung erfolgt außerhalb der verbindlichen Bauleitplanung.

### **8. Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

Die Aufnahme von baugestalterische Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen erfolgt gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Abs. 1 LBauO M-V unter Beachtung ortsgestalterischer Anforderungen. Die Festset-

zungen dienen der positiven Gestaltung des Ortsbildes und tragen der bedeutsamen Situation am Ortseingang Rechnung.

Die Stadt Klütz hat für das gesamte Plangebiet die örtlichen Bauvorschriften in Anlehnung an die Ortsgestaltungssatzung, welche sich derzeit in Überarbeitung befindet, unter Berücksichtigung der Überarbeitung aufgenommen. Die Festsetzungen gelten sowohl für das besondere Wohngebiet, welches ohnehin im Geltungsbereich der Ortsgestaltungssatzung liegt, als auch für das reine Wohngebiet.

Einige Abweichungen zur Ortsgestaltungssatzung ergeben sich unter Berücksichtigung der Planungsziele.

## **9. Klimaschutz**

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

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

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

Insofern ist eine den Klimaschutzzielen entsprechende Nutzung und Bebauung möglich.

## **10. Verkehrliche Erschließung**

### **Erreichbarkeit des Plangebietes**

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

Buslinienverkehr gibt es aus Richtung Wismar, Grevesmühlen, Dassow.

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

Das Plangebiet befindet sich in der Ortslage Klütz. Der südliche Teil des Plangebietes ist über die Rudolf-Breitscheid-Straße verkehrlich angebunden; der nördliche über die Straße „Mühlenberg“.

### **Interne Erschließung**

Das Plangebiet liegt direkt an den vorgenannten Erschließungsachsen. Die Erschließung des mittleren Grundstücksteils ist über eine private Grundstückszufahrt von der Straße „Mühlenberg“ geplant.

Die rechtliche Sicherung ist außerhalb der Bauleitplanung zu regeln.

### **Ruhender Verkehr**

Stellplätze sind innerhalb des Plangebietes in ausreichender Anzahl auf dem eigenen Grundstück zu errichten.

## **11. Ver- und Entsorgung**

Auf Grund der innerörtlichen Lage ist generell davon auszugehen, dass die öffentliche Ver- und Entsorgung gewährleistet ist.

### **11.1 Trinkwasser/ Schmutzwasser/ Niederschlagswasser**

Die Trinkwasserversorgung des Gebietes gewährleistet der Zweckverband Grevesmühlen durch Anschluss an das bestehende Leitungsnetz.

Trinkwasserhausanschlüsse sind auf Antragstellung entsprechend dem Bedarf zu legen, soweit noch zusätzlich benötigt. Die Kosten sind vom Erschließer/ Vorhabenträger zu tragen.

Die Abwasserbeseitigungspflicht obliegt der Stadt Klütz, welche diese Pflicht auf den Zweckverband Grevesmühlen übertragen hat. Damit hat der Zweckverband das im überplanten Gebiet anfallende häusliche Abwasser zu beseitigen. Das anfallende Schmutzwasser wird in der Ortslage Klütz zentral entsorgt. Die entsprechenden Anschlussgestattungen sind zwischen dem Erschließer/ Vorhabenträger und dem Zweckverband zu vereinbaren, soweit noch nicht vorhanden.

Das Niederschlagswasser wird in der Ortslage Klütz ebenfalls zentral abgeleitet. Es unterliegt hier grundsätzlich der Abwasserbeseitigungspflicht des beauftragten Zweckverbandes.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone IIIa (Wasserschutzzone, Nr.: MV\_WSG\_2032\_09). Die "Wasserschutzgebietsverordnung Klütz" WSGVO Klütz vom 21. August 2009 ist zu berücksichtigen.

### **11.2 Brandschutz/ Löschwasser**

Die Feuerwehr erreicht die Baugrundstücke des Plangebietes über die gemeindlichen Straßen sowie über die private Zufahrt.

Die Anforderungen an die Feuerwehrezufahrt sind gemäß den geltenden gesetzlichen Vorschriften einzuhalten.

Der Löschwasserbedarf ist nach DVGW-W 405 zu dimensionieren. Hiernach ist die so ermittelte Löschwassermenge für die Dauer von mind. 2 Stunden zu sichern.

### **11.3 Energie**

Die Stromversorgung soll durch die Anbindung an das örtlich vorhandene Versorgungsnetz der E.DIS AG sichergestellt werden, soweit noch nicht vorhanden. Das Plangebiet ist über die Boltenhagener Straße an das Stromversorgungsnetz anzuschließen. Der Anschluss an das Versorgungsnetz ist im Rahmen der weiterführenden Planung und Durchführung der Baumaßnahmen vom Erschließungsträger mit der E.DIS AG zu vereinbaren.

Die Regelungen zur Bepflanzung der Leitungstrassen sind im Rahmen der weiteren Planung zu beachten. Die Planung von Pflanzmaßnahmen ist mit der E.DIS AG abzustimmen.

Ob eine Versorgung mit Erdgas kann über das Versorgungsnetz der E.ON Hanse AG sichergestellt werden kann, ist im weiteren Planverfahren zu ermitteln. Ob dann eine Versorgung des Plangebietes mit Erdgas durch Anschluss an das Gasnetz erfolgen soll, ist durch den Erschließungsträger festzulegen. Der Anschluss an das Versorgungsnetz wäre im Rahmen der weiterführenden Planung und Durchführung der Baumaßnahmen vom Erschließungsträger mit der E.ON Hanse AG zu vereinbaren. Die Regelungen zur Bepflanzung/ Bebauung, etc. der Leitungstrassen sind im Rahmen der weiteren Planung zu beachten.

#### **11.4 Telekommunikation**

Die Stadt Klütz ist durch die Deutsche Telekom an das Telekommunikationsnetz angeschlossen.

Das Versorgungsunternehmen ist rechtzeitig vor Beginn der Erschließungsarbeiten und vor der Errichtung baulicher Anlagen zu unterrichten, um die rechtzeitige Fernmeldeversorgung sicherzustellen.

#### **11.5 Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung obliegt dem damit beauftragten Entsorgungsunternehmen entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg. Die Abfallentsorgung erfolgt mit Nutzungsbeginn. Verantwortlich für die Anmeldung ist der nach Abfallsatzung dazu Verpflichtete, in der Regel der Grundstückseigentümer.

Die Abfallbehälter sind am Abfuhrtag auf dem Grundstück an der jeweils angrenzenden öffentlichen Straße zur Abholung bereit zu stellen.

Entsorgung von Abfällen der Baustelle: Alle Maßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass eine gemeinwohlverträgliche und geordnete Abfallentsorgung sichergestellt ist. Die geltenden gesetzlichen Anforderungen sind einzuhalten.

### **12. Auswirkungen der Planung**

#### **12.1 Allgemeines**

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird das Ziel verfolgt eine Wohnbebauung sowohl straßenbegleitend als auch in der zweiten Reihe zuzulassen. Es handelt sich um eine Nachverdichtung innerhalb des Siedlungskörpers.

Ausgleichs- und Ersatzbelange sind nicht berührt (Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB).

Ohne Aufstellung eines Bebauungsplanes wäre eine Bebauung nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Die Ver- und Entsorgung der Baugrundstücke (Trinkwasser/ Abwasser etc.) innerhalb des Plangebietes ist auf Grund der innerörtlichen Lage und Beplanung als gesichert zu betrachten. Die Situation ändert sich dahingehend, dass nun-

mehr für die hinterliegende Bebauung entsprechende Anschlüsse vorzunehmen sind.

## **12.2 Artenschutz**

- siehe Anlage -

## **12.3 Baumschutz**

Innerhalb des Plangebietes befindet sich ein Walnussbaum mit einem Stammdurchmesser von 50 cm. Dieser ist nach der Baumschutzsatzung der Stadt Klütz geschützt ("Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Klütz" vom 29.01.2001, § 3, geschützter Einzelbaum).

Der Baum ist dauerhaft zu erhalten und wurde entsprechend zum Erhalt im Bebauungsplan festgesetzt. Der Wurzelschutzbereich wurde entsprechend festgesetzt. Die Überlagerung mit dem Baufenster besteht, da das Baufenster den baulichen Bestand umschließt.

## **13. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise**

### **13.1 Bodendenkmale, Bau- und Kunstdenkmale**

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet Baudenkmale bekannt. Auf die Einholung der Genehmigung der Baumaßnahmen im Plangebiet gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 2 DSchG M-V wird hingewiesen.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bodendenkmale bekannt.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß §11 DSchG M-V die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

### **13.2 Altlasten/ Altlastenverdachtsflächen/ schädliche Bodenveränderungen**

Nach derzeitigem Kenntnisstand liegen keine Erkenntnisse über das Vorliegen von Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes vor. Im Plangebiet sind derzeit keine schädlichen Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz bekannt.

Es wird jedoch keine Gewähr für die Freiheit des Plangebietes von Altlasten oder schädlichen Bodenveränderungen übernommen.

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

Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Abs. 3 und 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes genannten Personen sind verpflichtet, konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast (erkennbar an unnatürlichen Verfärbungen bzw. Gerüchen oder Vorkommen von Abfällen,

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

### **13.3 Munitionsfunde**

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

### **13.4 Nachrichtliche Übernahme anderer Satzungen**

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes der Stadt Klütz "Ortskern".

Teile des Plangebietes befinden sich im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung der Stadt Klütz für den Innenstadtbereich.

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich der Satzung der Stadt Klütz über die Erhaltung der städtebaulichen Eigenart der Klützer Innenstadt (historischer Stadtkern).

### **13.5 Trinkwasserschutzzone**

Das Plangebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone IIIA der Wasserfassung Klütz (Wasserschutzgebietsverordnung vom 21.08.2009). Die Schutzgebietsanforderungen der WSGVO Klütz sowie die festgesetzten Verbote und Nutzungsbeschränkungen sind zu beachten.

Weiterhin wird auf die Einhaltung der Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete aus dem Regelwerk des DVGW (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches) verwiesen. Es sind bei allen Baumaßnahmen Maßnahmen zum Schutz des Grundwassers zu beachten und durchzuführen.

#### 14. Flächennutzungen / Flächennachweis

Der Geltungsbereich des Plangebietes beträgt ca. 0,35 ha.

Die Flächennutzungen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 13 der Stadt Klütz gliedern sich wie folgt auf:

<b>Nutzung innerhalb des Geltungsbereiches</b>	<b>Flächengröße [m<sup>2</sup>]</b>
<b>Reines Wohngebiet</b> (davon innerhalb der Baugrenzen)	<b>1.724 m<sup>2</sup></b> 758 m <sup>2</sup>
<b>Besonderes Wohngebiet</b> (davon innerhalb der Baugrenzen)	<b>1.448 m<sup>2</sup></b> 431 m <sup>2</sup>
<b>Straßenverkehrsfläche</b> Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung V	<b>350 m<sup>2</sup></b> 350 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtgeltungsbereich</b>	<b>3.522 m<sup>2</sup></b>

## **TEIL 2**                    **Ausfertigung**

---

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

Die Begründung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 13 wurde am ..... in der Sitzung der Stadtvertretung gebilligt.

Klütz, den

(Siegel)

.....  
Guntram Jung  
Bürgermeister  
der Stadt Klütz

### **2.     Arbeitsvermerke**

Aufgestellt in Abstimmung mit der Stadt Klütz durch das:

Planungsbüro Mahnel  
Rudolf-Breitscheid-Straße 11  
23936 Grevesmühlen  
Telefon 0 38 81 / 71 05 – 0  
Telefax 0 38 81 / 71 05 – 50  
mahnel@pbm-mahnel.de