

# Stadt Klütz

<b>Beschlussvorlage</b>	Vorlage-Nr: <b>SV Klütz/18/12328</b>			
Federführend: Bauwesen	Status: öffentlich Datum: 13.03.2018 Verfasser: Carola Mertins			
<b>3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 der Stadt Klütz für den Bereich Arpshagen Hier: Satzungsbeschluss</b>				
Beratungsfolge:				
Gremium	Teilnehmer	Ja	Nein	Enthaltung
Bauausschuss der Stadt Klütz Hauptausschuss der Stadt Klütz Stadtvertretung Klütz				

## **Sachverhalt:**

Die Stadt Klütz hat das Verfahren zur Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 für einen Teilbereich des WA-Gebietes an der "Neuen Straße 1" im beschleunigten Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt.

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

Die gegebenen Hinweise und Anregungen finden in der Überarbeitung der Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 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.

Für den Plangeltungsbereich der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes ist der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Klütz in seiner ursprünglichen Fassung zugrunde zu legen, da dieser Bereich vom Genehmigungsantrag der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes ausgenommen wurde.

**Möglichkeit A:** Die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan mit dem geplanten Vorhaben ist auf Grund der Darstellungen im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Klütz gegeben. Auf Grund der geringen Fläche, die nun zusätzlich mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes geschaffen wird, und untergeordneten Bedeutung und Größe dieser Fläche gelangt die Stadt Klütz zu der Einschätzung, dass in diesem Einzelfall dem Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan Rechnung getragen wird.

Eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes ist somit nicht erforderlich. Die Fläche wird bei der nächsten Änderung des Flächennutzungsplanes mit berücksichtigt im Zusammenhang mit der Betrachtung des gesamten Allgemeinen Wohngebietes.

**Möglichkeit B:** Die Berichtigung des Flächennutzungsplanes gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB vorzunehmen.

## **Beschlussvorschlag:**

Die Stadtvertretung der Stadt Klütz beschließt:

1. Auf der Grundlage des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) sowie nach § 86 Landesbauordnung M-V (LBauO M-V) beschließt die Stadtvertretung der Stadt Klütz die 3. Änderung

des Bebauungsplanes Nr. 22, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften als Satzung.

Das Plangebiet befindet sich in Arpshagen und wird begrenzt:

- im Nordwesten: durch Grünflächen,
- im Nordosten: durch Flächen für die Landwirtschaft bzw. Grundstücksflächen,
- im Südosten: durch den Privatweg,
- im Nordwesten: durch die "Neue Straße".

2. Die Begründung wird gebilligt.
3. Der Beschluss über die Satzung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 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.
5. **Für die Entscheidung zugunsten der Möglichkeit B (gemäß Sachverhalt):** Das Amt Klützer Winkel wird beauftragt, den Teilausschnitt des Flächennutzungsplanes der Stadt Klütz im Bereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB zu berichtigen.

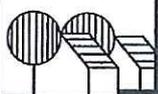
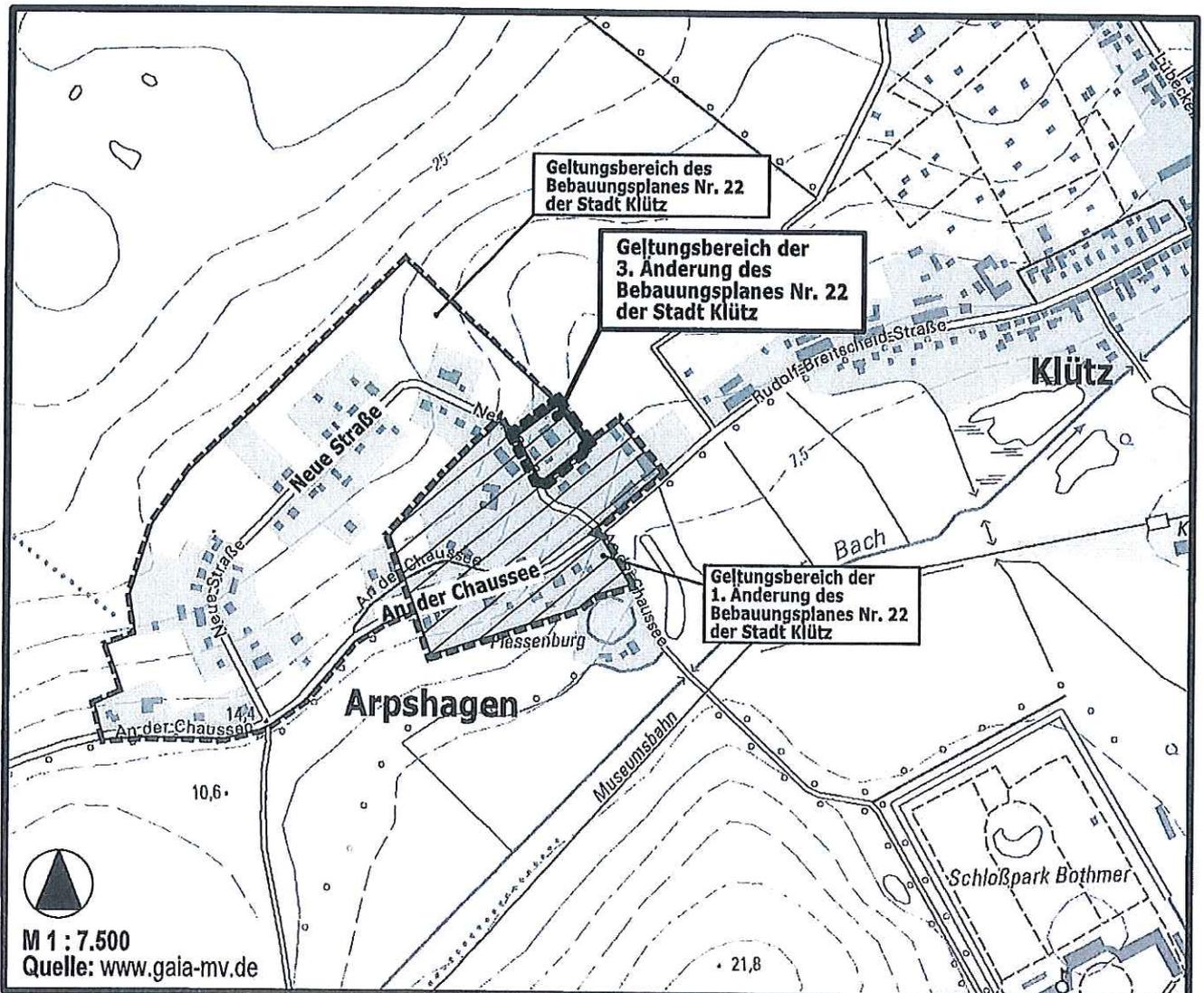
**Finanzielle Auswirkungen:**

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

**Anlagen:**

# SATZUNG

ÜBER DIE 3. ÄNDERUNG  
DES BEBAUUNGSPLANES NR. 22  
DER STADT KLÜTZ  
FÜR EINEN TEILBEREICH DES  
WA-GEBIETES AN DER „NEUEN STRAßE 1“  
IM BESCHLEUNIGTEN VERFAHREN GEMÄß § 13A BAUGB



Planungsbüro Mahnel

Rudolf-Breitscheid-Straße 11 Tel. 03881/7105-0  
23098 Grevesmühlen Fax 03881/7105-50

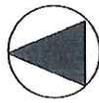
Planungsstand:

**BESCHLUSSVORLAGE  
SATZUNG**

Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 der Stadt Klütz für das Gebiet Arpshagen mit Kennzeichnung der Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes/Nr. 22 der Stadt Klütz für ein Teilbereich des WA-Gebietes an der "Neuen Straße 1"

Geltungsbereich  
 der 3. Änderung des  
 Bebauungsplanes Nr. 22  
 der Stadt Klütz

M 1 : 2.000



Bebauungsplan Nr. 22

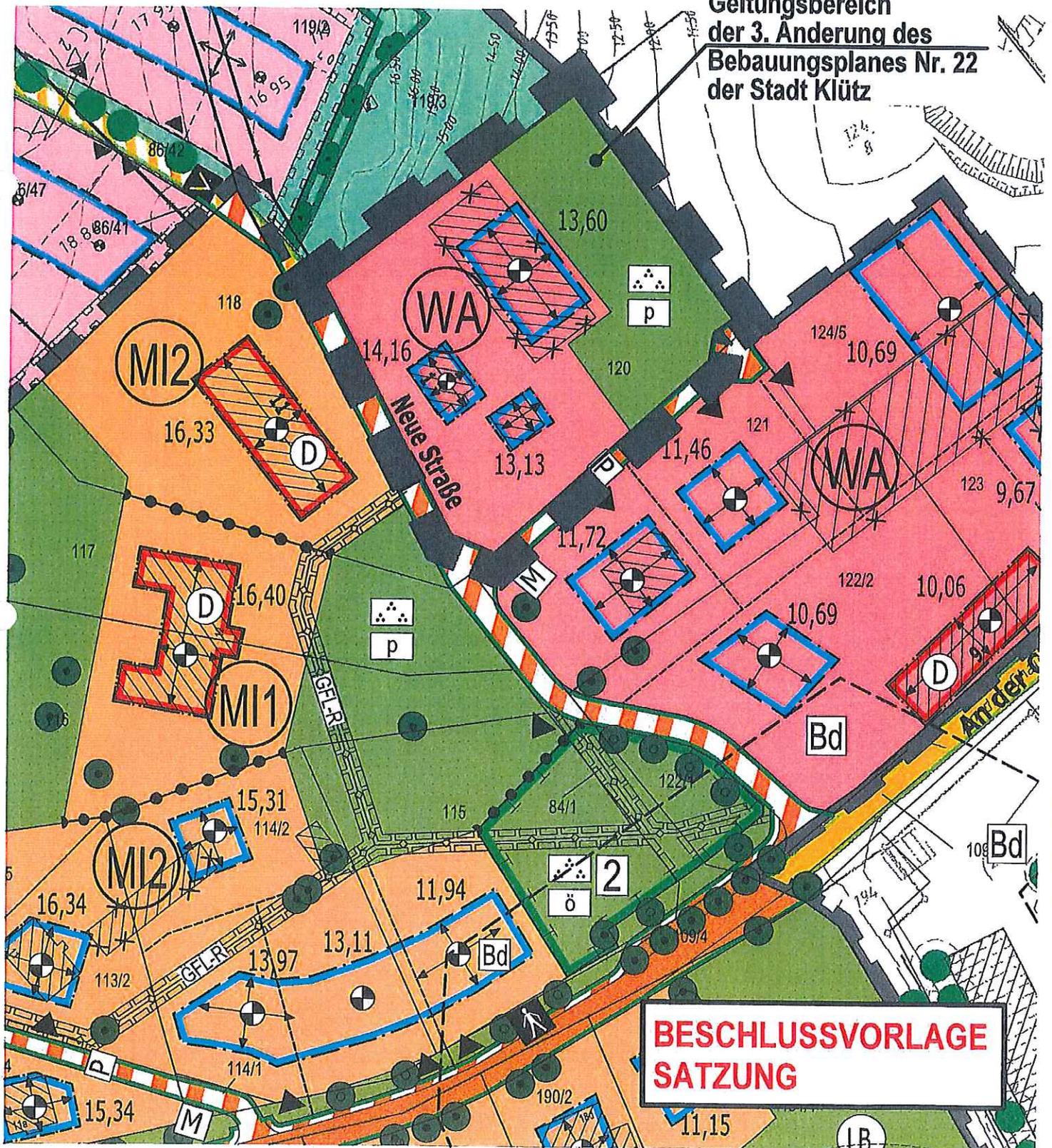
Geltungsbereich  
 der 1. Änderung des  
 Bebauungsplanes Nr. 22  
 der Stadt Klütz

# Auszug

aus der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 der Stadt Klütz für das Gebiet Arpshagen mit Kennzeichnung der Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 der Stadt Klütz für ein Teilbereich des WA-Gebietes an der "Neuen Straße 1" M 1 : 1.000



Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 der Stadt Klütz



# SATZUNG ÜBER DIE 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 22 DER STADT KLÜTZ FÜR EINEN TEILBEREICH DES WA-GEBIETES AN DER "NEUEN STRAßE 1" IM BESCHLEUNIGTEN VERFAHREN GEMÄß § 13A BAUGB

## TEIL A - PLANZEICHNUNG

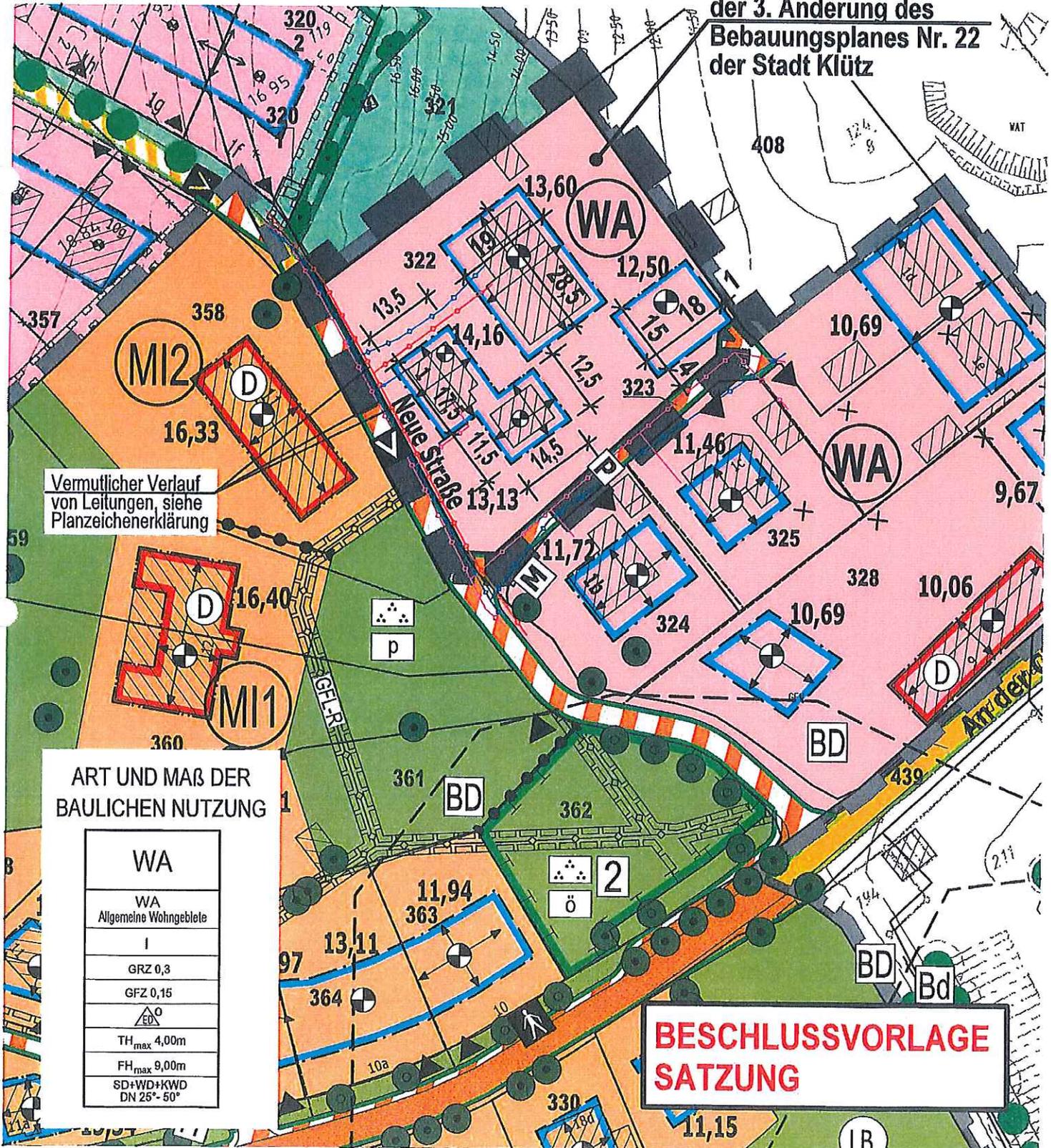
Es gilt die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).



M 1 : 1.000

Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 der Stadt Klütz



Vermutlicher Verlauf von Leitungen, siehe Planzeichenerklärung

### ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

<b>WA</b>
WA Allgemeine Wohngebiete
I
GRZ 0,3
GFZ 0,15
$\Delta_{ED}^0$
TH <sub>max</sub> 4,00m
FH <sub>max</sub> 9,00m
SD+WD+KWD DN 25°-50°

**BESCHLUSSVORLAGE SATZUNG**

# PLANZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen

Erläuterung

Rechtsgrundlagen

## I. FESTSETZUNGEN



ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Par. 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Allgemeine Wohngebiete

Par. 4 BauNVO

0,3

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Par. 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

0,15

Grundflächenzahl, als Höchstmaß, GRZ z.B. 0,3

Par. 16 bis 21a BauNVO

1

Geschoßflächenzahl, als Höchstmaß, z.B. 0,15

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

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

Traufhöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt

FH<sub>max</sub> 9,00m

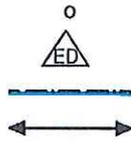
Firsthöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt

⊕ 19,13

Höhenbezugspunkt z.B. 19,13 m ü HN

BAUWEISE, BAUGRENZEN, STELLUNG BAULICHER ANLAGEN

Par. 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB  
Par. 22 und 23 BauNVO



offenen Bauweise

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

Firstrichtung

VERKEHRSFLÄCHEN

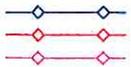
Par. 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSER LEITUNGEN

Par. 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB  
Par. 9 Abs. 6 BauGB



Vermutlicher Verlauf von Leitungen, unterirdisch

- E.DIS Netz GmbH

- HanseGas GmbH

- Deutsche Telekom Technik GmbH

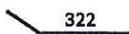
SONSTIGE PLANZEICHEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 der Stadt Klütz

Par. 9 Abs. 7 BauGB

## II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER



Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer



vorhandene Gebäude



Bemaßung in Metern

## III. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

DN 25° - 50°

Dachneigung (DN) zwischen 25° - 50°

SD + WD + KWD

Dachform, SD = Satteldach, WD = Walmdach, KWD = Krüppelwalmdach

ART UND MAß DER  
BAULICHEN NUTZUNG

<b>WA</b>
WA Allgemeine Wohngebiete
I
GRZ 0,3
GFZ 0,15

TH <sub>max</sub> 4,00m
FH <sub>max</sub> 9,00m
SD+WD+KWD DN 25° - 60°

# VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom ..... Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im ..... am ..... erfolgt.
2. Die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 erfolgt gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren. In der Bekanntmachung wurde gemäß § 13a Abs. 3 BauGB darauf hingewiesen, dass die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 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.
3. Die Stadtvertretung hat am ..... den Entwurf der Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
4. Der Entwurf der Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften sowie die zugehörige Begründung haben in der Zeit vom ..... bis zum ..... im Amt während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Der Inhalt der Bekanntmachung über die Auslegung der Planentwürfe wurden unter www. .... sowie die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter www. .... ins Internet eingestellt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Veröffentlichung im ..... am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde darauf hingewiesen, dass nicht innerhalb der öffentlichen Auslegungsfrist abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, sofern die Stadt Klütz deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes nicht von Bedeutung ist. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden über die Öffentlichkeitsbeteiligung unterrichtet.
5. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB aufgefordert worden.

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 erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1 : ..... vorliegt. Regressansprüche können nichtabgeleitet werden.

....., den .....

(Stempel)

.....  
Unterschrift

7. Die Stadtvertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit, die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Stellungnahmen der Nachbargemeinden am ..... und am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
8. Die Stadtvertretung hat die Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften am ..... als Satzung beschlossen.  
Die Begründung zur Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom ..... gebilligt.

Klütz, den .....

(Siegel)

.....  
Bürgermeister

9. Die Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften wird hiermit ausgefertigt.

Klütz, den .....

(Siegel)

.....  
Bürgermeister

10. Der Beschluss der Satzung über die Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 und die örtlichen Bauvorschriften durch die Stadtvertretung sowie die Internetadresse und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Sprechstunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Veröffentlichung im ..... am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit der Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf Fälligkeiten und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) und weiter auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg – Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777) hingewiesen worden.  
Die Satzung ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Klütz, den .....

(Siegel)

.....  
Bürgermeister

## **SATZUNG**

### **DER STADT KLÜTZ ÜBER DIE 3. ÄNDEUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 22 FÜR EINEN TEILBEREICH DES WA-GEBIETES AN DER „NEUEN STRASSE 1“ GEMÄSS PAR. 10 BAUGB I. VERB. MIT PAR. 13A BAUGB**

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808), und der Landesbauordnung M-V (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 07. Juni 2017 (GVOBl. M-V S. 106, 107), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Klütz am ..... folgende Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften.

# TEIL B – TEXT

**Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 der Stadt Klütz für das Gebiet Arpshagen (auf der Grundlage der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22)**

## **I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **1. ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG IM WA – GEBIET (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)**

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind allgemein zulässig:

- alle Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 Satz 1 und 3 BauNVO.
- Die nach § 4 Abs. 2 Satz 2 BauNVO zulässigen Nutzungen sind bis auf die nicht störenden Handwerksbetriebe zulässig.
- Die nach § 4 Abs. 2 BauNVO zulässigen nicht störenden Handwerksbetriebe sind nur ausnahmsweise zulässig.
- Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind unzulässig.
- Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,3.
- Die Überschreitung der GRZ im Sinne von § 19 Absatz 4 BauNVO ist zulässig.
- Die Geschößflächenzahl (GFZ) beträgt 0,15.
- Die Überschreitung der GFZ gemäß § 20 Absatz 4 BauNVO ist auch ausnahmsweise nicht zulässig.
- Für das gesamte allgemeine Wohngebiet wird als Maß der baulichen Nutzung ein Vollgeschoß als Höchstgrenze festgelegt.

### **2. BAUWEISE, BAUGRENZEN, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 - 23 BauNVO)**

Für das WA-Gebiet gilt:

- offene Bauweise wahlweise Einzel- oder Doppelhausbebauung, entsprechend der Festsetzung in der Nutzungsschablone, die Bebauung der jeweiligen Hauptnutzung darf nur innerhalb der Baugrenzen erfolgen.

### **3. HÖHENLAGE (§ 9 Abs. 2 BauGB, § 18 BauNVO)**

Als Bezugspunkt gilt die im jeweiligen Baufeld dargestellte Bezugshöhe (m über HN) für ihren unmittelbaren Bereich.

Für das zusätzlich planungsrechtlich vorbereitete Grundstück, für das in der Planzeichnung der Höhenbezugspunkt nicht festgesetzt ist, gilt als Höhenbezug die Höhe von 12,50 m über HN.

Zwischen benachbarten Bezugshöhen ist ggf. zum Mittelpunkt des geplanten Gebäudes zu interpolieren (örtlicher Bezugspunkt). Die in der Planzeichnung genannten Trauf- und

Firsthöhen sind Maximalwerte. Die Traufhöhe ist definiert durch den Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Mauerwerks mit der äußeren Dachhaut. Die Oberfläche des Erdgeschoßfußbodens darf im gesamten Geltungsbereich des B-Planes eine Höhe von 0,5 m über dem jeweiligen Bezugspunkt für das Vorhaben nicht überschreiten.

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

Nach § 12 Abs. 2 BauNVO sind Stellplätze und Garagen für KFZ im WA-Gebiet nur für den durch die festgesetzte Nutzung verursachten Bedarf zulässig. Stellplätze und Garagen im Sinne des § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Der Mindestabstand von Stellplätzen und Garagen von der Straßenbegrenzungslinie beträgt 5 m.

## **II. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 in Verbindung mit § 86 LBauO M-V)**

1. **Baukörper**  
Eine Ausrichtung der Hauptbaukörper entgegen der in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Hauptrichtungen ist nicht zulässig. Für die Baufelder, für die keine Hauptfirstrichtung festgesetzt ist, ist die Hauptfirstrichtung senkrecht oder parallel zur zugehörigen Straßenverkehrsfläche auszubilden.
2. **Dächer**  
Für die Hauptbaukörper der Wohngebäude im WA - Gebiet sind nur Dächer in Form von Satteldächern und Krüppelwalmdächern und Walmdächern mit einer Dachneigung von 25 bis 50 Altgrad und entsprechend der Festsetzung in der Nutzungsschablone, zulässig. Dies gilt auch für Dachgauben und Sonnenkollektoren. Garagen, Carports und andere untergeordnete Nebenanlagen dürfen - abweichend von der festgesetzten Dachform und Dachneigung - mit Flachdächern errichtet werden.
3. **Materialien und Farben**  
Dacheindeckungen für Wohngebäude sind in roter, rotbrauner, brauner oder schwarzer Farbe vorzunehmen. Dies gilt nicht für schrägverglaste Dachflächen und Sonnenkollektoren. Andere Farben sowie glasierte Pfannen sind nur ausnahmsweise zulässig. Nebengebäude und Garagen sind in Material und Farbgebung des Hauptbaukörpers zu gestalten.
4. **Fassaden**  
Im Baugebiet sind nur Vormauerziegel, Putz und Holz oder deren Kombination zulässig. Die Farbe der Gebäudeaußenflächen ist für Vormauerziegel als braun, rotbraun und bei Anstrichen in gebrochenen hellen Farbtönen festgesetzt. Andere Farben sind nur ausnahmsweise zulässig.
5. **Einfriedungen**  
Einfriedungen zu den Verkehrsflächen und zu den öffentlichen Grünflächen sind als Hecken und Zäune sowie deren Kombination zu gestalten und dürfen eine Höhe von 1,40 m nicht überschreiten. Bei Kombination von Zaun und Hecke muss die Hecke

mindestens die Höhe des Zaunes erreichen. Müllbehälter sind durch berankungsfähige Einfriedungen oder geschnittene Hecken zu umgeben.

6. Anlagen der Außenwerbung- und Warenautomaten  
Pro Baugrundstück darf nur ein Werbeschild mit bis zu 1 m<sup>2</sup> Fläche aufgestellt werden. Die Höhe des Schildes darf die zulässige Zaunhöhe nicht überschreiten. Weiteres regelt die Landesbauordnung.
7. Abfallbehälter  
Innerhalb des Geltungsbereiches sind Abfallbehälter auf dem eigenen Grundstück unterzubringen. Am Entsorgungstag sind die Abfallbehälter für die geordnete Entsorgung bereitzustellen. Für die Grundstücke, die über private Stichwege erschlossen werden, gilt es, die Abfallbehälter am Entsorgungstag an den gesondert gekennzeichneten Müllbehältersammelplätzen bereitzustellen.
8. Sattelitenanlagen  
Innerhalb des Plangebietes sind Sattelitenanlagen an Gebäuden nur zulässig, sofern sie in der Farbgestaltung der jeweiligen Außenwandfarbe - wenn an Außenwand vorgesehen - oder der jeweiligen Dachflächenfarbgebung - wenn auf Dachfläche vorgesehen - entsprechen.
9. Festsetzung zu Bußgeldern  
Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gesetzlichen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig Im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V und kann mit Bußgeld geahndet werden.

### **III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE**

#### **1. MUNITIONSFUNDE**

Sollten bei Bauarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und gegebenenfalls die örtliche Ordnungsbehörde heranzuziehen.

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

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

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

## **2. VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN**

Die Belange der Ver- und Entsorgung sind hinreichend zu berücksichtigen. Sowohl der vorhandene Leitungsbestand innerhalb und außerhalb des Plangebietes ist bei Ausführung von Bauarbeiten entsprechend zu beachten.

## **3. BODENDENKMALE, BAU- UND KUNSTDENKMALE**

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes keine Boden-, Bau- und Kunstdenkmale bekannt, welche durch die geplanten Maßnahmen berührt werden.

In der südlichen Umgebung des Geltungsbereiches der Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 der Stadt Klütz befindet sich das Bodendenkmal „Arpshagen 1-Plessenburg“. Das Bodendenkmal wurde in seiner Ausdehnung in der Umgebung nachrichtlich in der Planzeichnung präzisiert. Maßnahmen im Umgebungsbereich von Denkmalen sind genehmigungspflichtig gemäß § 7 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 des Denkmalschutzgesetzes-(DSchG) M-V in der aktuell geltenden Fassung, wenn hierdurch das Erscheinungsbild oder die Substanz des Denkmals erheblich beeinträchtigt wird. Baugenehmigungen können nur im Einvernehmen mit der Landesfachbehörde (Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V, Abteilung Landesarchäologie) gemäß § 7 Abs. 6 DSchG M-V erteilt werden. Mit der Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 handelt es sich um die Schaffung von Baumöglichkeiten die von dem Bodendenkmal durch vorhandene Bebauung getrennt ist. Die Stadt Klütz geht somit davon aus, dass das Einvernehmen hergestellt werden kann.

Die Lage des Bodendenkmals außerhalb des Plangeltungsbereiches wurde als nachrichtliche Übernahme präzisiert. Dies ist Ergebnis der Stellungnahme des Landkreises vom 02.03.2018 im Rahmen der Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22.

Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werkzeuge nach Zugang der Anzeige.

## **4. ANZEIGE DES BAUBEGINNS BEI ERDARBEITEN**

Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG Mecklenburg-Vorpommern unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden (vgl. § 11 Abs.3 DSchG M-V).

## **5. ATLASTEN/ ATLASTENVERDACHTSFLÄCHEN/ 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.

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 dem Landkreis Nordwestmecklenburg als zuständiger Bodenschutzbehörde mitzuteilen (§ 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern-Landesbodenschutzgesetz-LBodSchG M-V). 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.

## **6. ABFALL UND KREISLAUFWIRTSCHAFT**

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass von den Baustellen und fertiggestellten Objekten eine (sach- und umweltgerechte Abfallentsorgung nach den gesetzlichen Bestimmungen) gemeinwohlverträgliche und geordnete Abfallentsorgung entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg erfolgen kann. Sollten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist die Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg zu informieren. Der Grundstücksbesitzer ist als Abfallbesitzer nach § 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet.

## **7. ARTENSCHUTZRECHTLICHE BELANGE**

Zur Vermeidung der Beeinträchtigungen von Brutvögeln sollte die Beseitigung sowie der Schnitt von Gehölzen gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 des BNatSchG nur im Zeitraum zwischen 1. Oktober und dem letzten Tag im Februar durchgeführt werden. In einem anderen Zeitraum sind nur schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen zulässig.

Ausnahmen können auf Antrag von der zuständigen Naturschutzbehörde zugelassen werden. Dazu ist vom Antragsteller ein gutachterlicher Nachweis zu führen, dass keine besonders geschützten Tierarten entgegen § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz betroffen werden und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.

## **8. ANFORDERUNGEN AN LEITUNGEN**

Entsprechend der E.DIS Netz GmbH ist für den sicheren Netzbetrieb und eine schnelle Störungsbeseitigung zu gewährleisten, dass die Leitungstrassen vom Baumpflanzungen freigehalten werden. Anforderungen an das Anpflanzen von Bäumen im Bereich von

Leitungen sind mit der E.DIS Netz GmbH oder den sonstig betroffenen Ver- und Entsorgern abzustimmen.

#### **9. ABSTANDSHINWEISE ZU KABELN**

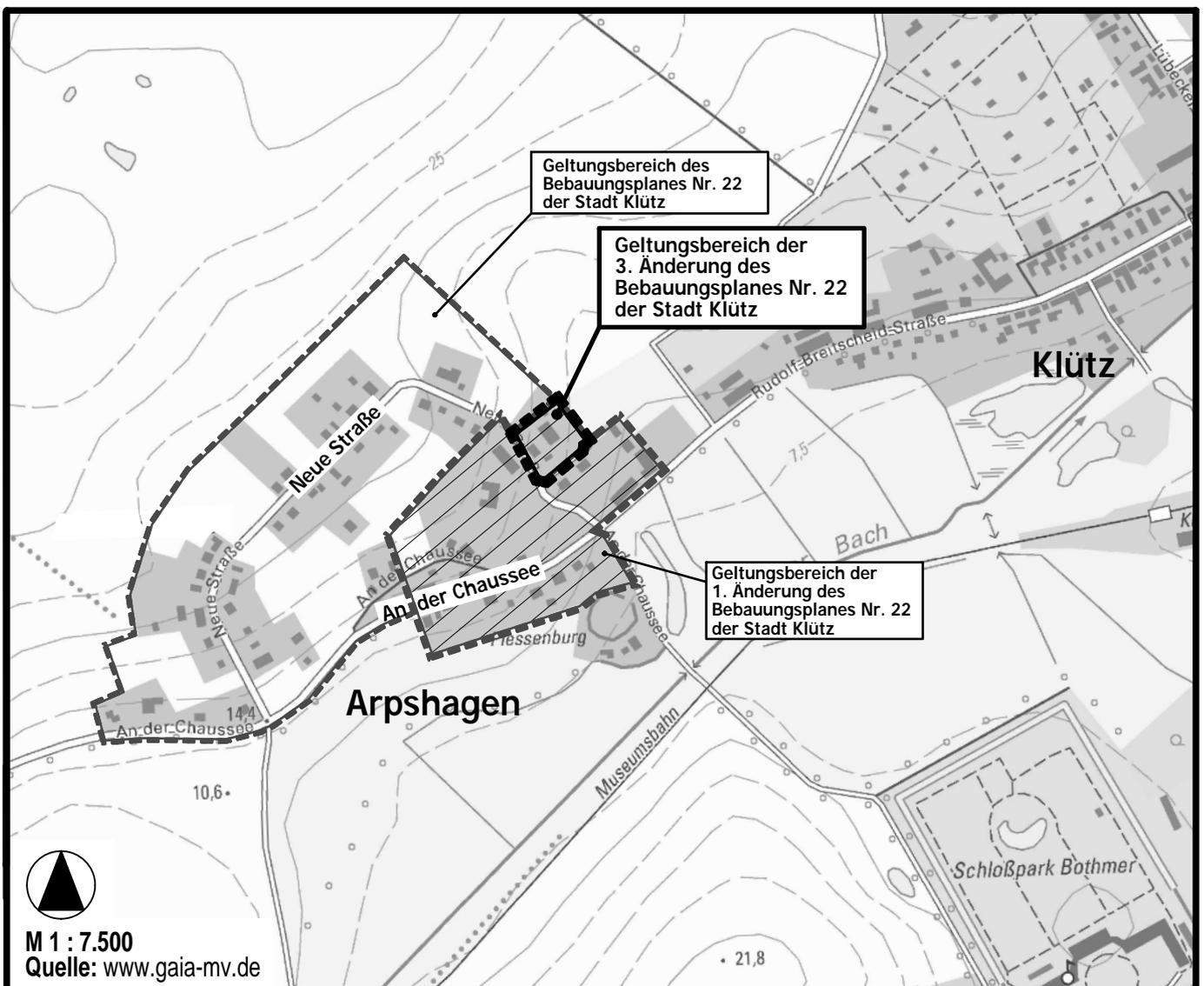
Die E.DIS Netz GmbH hat im Planverfahren mitgeteilt, dass zu den vorhandenen elektrischen Betriebsmitteln grundsätzlich Abstände nach DIN VDE 0100 und DIN VDE 0101 einzuhalten sind. Vorhandene und in Betrieb befindliche Kabel dürfen weder freigelegt noch überbaut werden. zur Gewährleistung der geforderten Mindesteingrabetiefen sind Abtragungen der Oberfläche nicht zulässig. In Kabelhöhe ist Handschachtung erforderlich.

#### **10. WEHRBEREICHSELANGE**

Sofern mit Gebäuden und baulichen Anlagen eine Höhe von 59,17 m über NHN überschritten wird, ist vor Erteilung der Baugenehmigung das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr erneut zu beteiligen. Bei Einhaltung der Zielsetzungen des Bebauungsplanes und der Festsetzungen des Bebauungsplanes kann diese Höhe eingehalten bzw. unterschritten werden.

# BEGRÜNDUNG

ZUR SATZUNG ÜBER DIE 3. ÄNDERUNG  
DES BEBAUUNGSPLANES NR. 22  
DER STADT KLÜTZ  
FÜR EINEN TEILBEREICH DES  
WA-GEBIETES AN DER „NEUEN STRAÙE 1“  
IM BESCHLEUNIGTEN VERFAHREN GEMÄÙ § 13A BAUGB



Planungsbüro Mahnel

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

Planungsstand:

**BESCHLUSSVORLAGE  
SATZUNG**

# B E G R Ü N D U N G

## **Begründung zur Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 der Stadt Klütz für einen Teilbereich des WA-Gebietes an der „Neuen Straße 1“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB**

INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
<b>Teil 1</b>	<b>3</b>
<b>Städtebaulicher Teil</b>	
<b>1. Allgemeines</b>	<b>3</b>
1.1 Abgrenzung des Plangeltungsbereiches	3
1.2 Kartengrundlage	4
1.3 Bestandteile des Bebauungsplanes	4
1.4 Rechtsgrundlagen	4
<b>2. Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes</b>	<b>4</b>
<b>3. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen</b>	<b>6</b>
3.1 Übergeordnete Planungen	6
3.2 Örtliche Planungen	6
3.3 Landschaftsplan	8
3.4 Schutzgebiete-Schutzobjekte	8
<b>4. Städtebauliche Bestandsaufnahme</b>	<b>10</b>
4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation	10
4.2 Naturräumlicher Bestand	10
4.3 Wahl des Planverfahrens	11
<b>5. Planungsziele und städtebauliches Konzept</b>	<b>13</b>
<b>6. Inhalt des Bebauungsplanes</b>	<b>14</b>
6.1 Art der baulichen Nutzung	14
6.2 Maß der baulichen Nutzung	14
6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	14
6.4 Stellplätze	15
6.5 Höhenlage	15
6.6 Flächenbilanz	15
<b>7. Örtliche Bauvorschriften</b>	<b>15</b>
<b>8. Immissions- und Klimaschutz</b>	<b>15</b>

<b>9.</b>	<b>Umweltschützende Belange in der Bauleitplanung</b>	<b>16</b>
<b>10.</b>	<b>Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag</b>	<b>19</b>
10.1	Aufgabenstellung und gesetzliche Grundlagen	19
10.2	Kurzdarstellung der relevanten Verbote	19
10.3	Relevanzprüfung	20
10.4	Auswirkungen und Maßnahmen des Vorhabens	21
10.5	Zusammenfassung des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags	22
<b>11.</b>	<b>Verkehrliche Erschließung</b>	<b>22</b>
<b>12.</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>22</b>
12.1	Wasserversorgung/ Abwasserbeseitigung	22
12.2	Oberflächenwasserbeseitigung	22
12.3	Brandschutz/ Löschwasser	22
12.4	Energieversorgung	23
12.5	Telekommunikation	23
12.6	Abfallentsorgung	23
<b>13.</b>	<b>Auswirkungen der Planung</b>	<b>24</b>
<b>14.</b>	<b>Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise</b>	<b>24</b>
14.1	Munitionsfunde	24
14.2	Ver- und Entsorgungsleitungen	25
14.3	Bodendenkmale, Bau- und Kunstdenkmale	25
14.4	Anzeige des Baubeginns bei Erdarbeiten	26
14.5	Altlasten/ Altlastenverdachtsflächen/ schädliche Bodenveränderungen	26
14.6	Abfall und Kreislaufwirtschaft	26
14.7	Artenschutzrechtliche Belange	27
14.8	Anforderungen an Leitungen	27
14.9	Abstandshinweise zu Kabeln	27
14.10	Wehrbereichsbelange	27
<b>TEIL 2</b>	<b>Ausfertigung</b>	<b>28</b>
<b>1.</b>	<b>Beschluss über die Begründung</b>	<b>28</b>
<b>2.</b>	<b>Arbeitsvermerke</b>	<b>28</b>

## Teil 1 Städtebaulicher Teil

### 1. Allgemeines

#### 1.1 Abgrenzung des Plangeltungsbereiches

Die Stadtvertretung der Stadt Klütz hat in ihrer Sitzung am 25. September 2017 den Beschluss zur Aufstellung der Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 der Stadt Klütz gefasst.

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Arpshagen und östlich der „Neuen Straße“.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Nordwesten: durch Grünflächen,
- im Nordosten: durch Flächen für Landwirtschaft bzw. Grundstücksflächen,
- im Südosten: durch den Privatweg,
- im Südwesten: durch die „Neue Straße“.

Die Geltungsbereichsgrenzen des Plangebietes der Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 der Stadt Klütz sind im nachfolgenden Übersichtsplan dargestellt.

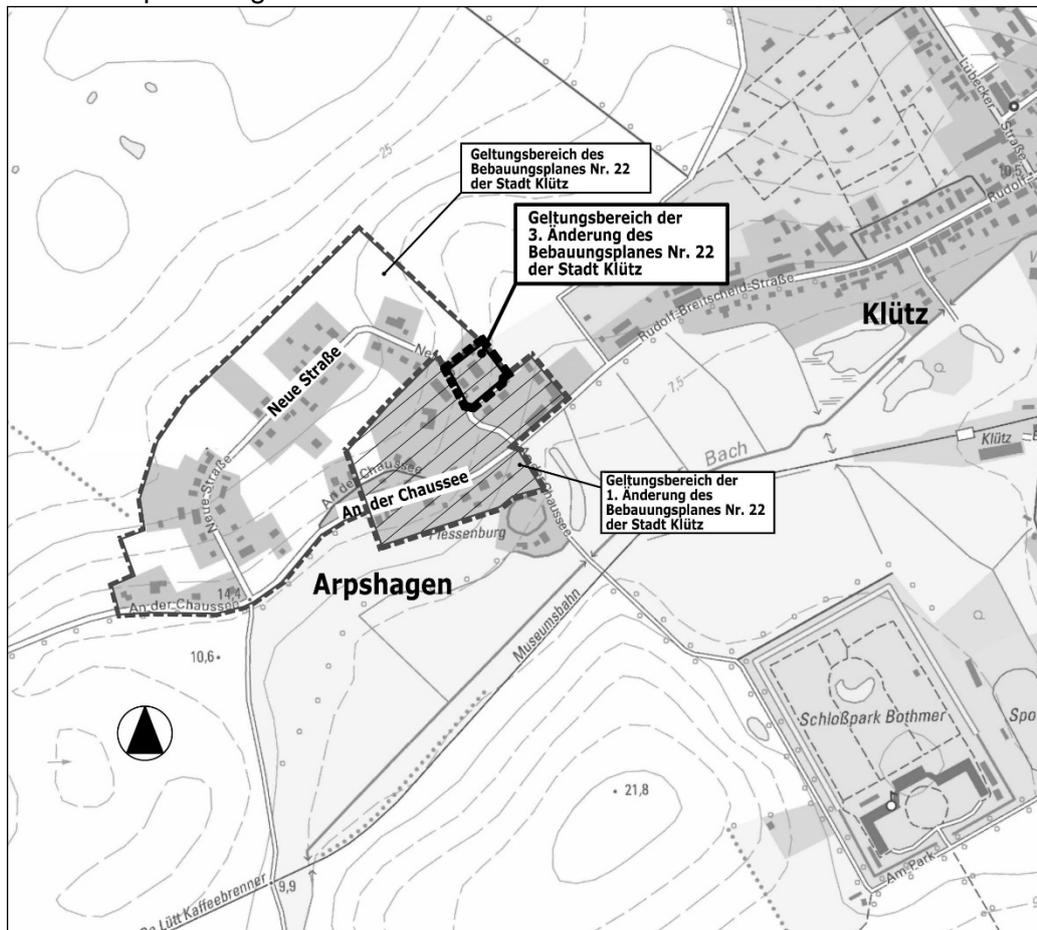


Abb. 1: Geltungsbereich der 3. Änderung des B-Planes Nr. 22 der Stadt Klütz

## 1.2 Kartengrundlage

Als Kartengrundlage für den Bebauungsplan Nr. 22 diene der Lage- und Höhenplan des Öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs Dipl. Ing. J.-M. Dubbert, Altes Gutshaus 2, 23968 Gramkow b. Wismar. Die Planzeichnung der Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 der Stadt Klütz wird im Maßstab 1:1.000 für das Flurstück 322 auf der Grundlage der ALK, bereitgestellt durch den Zweckverband für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Grevesmühlen, angefertigt.

## 1.3 Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Entwurf zur Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 der Stadt Klütz für einen Teil des WA-Gebietes an der Neuen Straße 1 besteht aus:

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

Im Zuge des Aufstellungsverfahrens wurde angeregt, die Planzeichenerklärung für die Teile der Satzung, die im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 festgesetzt sind als Grünfläche zu kennzeichnen. Die Stadt Klütz verzichtet darauf und setzt nur diejenigen Planzeichen fest, die auch im Änderungsverfahren zur Aufstellung der Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 beachtlich sind.

## 1.4 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
- 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 4 des Gesetzes vom 07. Juni 2017 (GVOBl. M-V S. 106, 107).
- 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).

## 2. Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Es besteht die Absicht, im Bereich des WA-Gebietes im rückwärtigen Bereich ein zusätzliches Baugrundstück planungsrechtlich vorzubereiten. Das Grundstück „Neue Straße 1“ ist bisher mit 3 Gebäuden bebaut. Dazu gehört das ursprüngliche Bauernhaus. Im rückwärtigen Bereich befindet sich eine bisher noch unbebaute Grünfläche. Auf dem Grundstück soll ein weiteres Wohnhaus

errichtet werden. Damit wird die Tradition des generationsverbundenen Wohnens auf dem Grundstück fortgeführt. Neben der Hauptnutzung soll es auch weiterhin möglich sein, Nebengebäude, Garagen und Carports entsprechend der Festsetzung des Bebauungsplanes zu errichten. Die Zufahrt zu dem Grundstück soll über die Privatstraße, die von der „Neuen Straße“ in nordöstliche Richtung abzweigt, erfolgen. Mit dieser Verdichtung kann zusätzlich ohne Inanspruchnahme von weiteren landwirtschaftlich genutzten Außenbereichsflächen eine Wohnbebauung vorbereitet werden. Die Stadt Klütz nimmt die privaten Belange zum Anlass, um die planungsrechtliche Grundlage für die Umsetzung von städtischen und städtebaulichen Zielstellungen zu schaffen und stellt den Bebauungsplan auf, um dringend benötigten Wohnraum zu schaffen. Die Umgebungssituation entspricht im Bestand bereits der beabsichtigten Nutzung.

Die Planungsziele bestehen in Folgendem:

- Änderung der Grünfläche in Baugrundstücksfläche,
- Erschließung des Grundstücks erfolgt über den vorhandenen Privatweg,
- Festsetzung der erforderlichen Ausnutzungskennziffern für GRZ, GFZ, Traufhöhe und Firsthöhe,
- Anpassung der textlichen Festsetzungen.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens ist die Stadt Klütz in der Stellungnahme des Landkreises vom 02.03.2018 auf die Erforderlichkeit der Planung angesprochen worden. Dies wird mit Änderungserfordernissen aus Sicht des Landkreises für umgebende Bereiche begründet. Die Stadt führt das Änderungsverfahren für den gewählten Teilbereich durch. Es handelt sich um einen Teilbereich der ursprünglich mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 bereits als allgemeines Wohngebiet überplant worden ist. Die Änderungsabsichten sind nicht zwingend mit allen Änderungsbelangen, die ansonsten für die Ortslage Arpshagen gegebenenfalls zu betrachten sind, vereinbar. Deshalb wird dieses Planverfahren zu Ende geführt und in einem separaten Planverfahren die Anforderungen an die zukünftige bauliche Nutzung innerhalb des Plangebietes überprüft. Damit wird der vorliegende Antrag bearbeitet. Für die Bauleitplanung der Stadt Klütz für den Ortsteil Arpshagen ergibt sich eine Vielzahl an Änderungserfordernissen.

Im Zusammenhang mit dem Planungserfordernis wurde die Stadt Klütz auch auf den Umstand und die Prüfung einer Gefälligkeitsplanung durch den Landkreis in der Stellungnahme vom 02.03.2018 hingewiesen. Die Stadt Klütz hat sich mit dem Sachverhalt beschäftigt und hält die Realisierung und Umsetzung der Planungsabsicht weiterhin aufrecht. Die Stadt hat im Zuge der Bewertung eines privaten Antrages das Änderungsverfahren für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 begonnen und wird dieses zu Ende führen. Unabhängig davon wird in einem separaten Verfahren das Erfordernis zur Änderung des Bebauungsplanes in anderen Teilbereichen überprüft. Die Stadt hat den Antrag des privaten Antragstellers in Bezug auf die städtebaulichen Auswirkungen überprüft und ist zu dem Ergebnis gekommen, dass die Umnutzung der Grünfläche zugunsten eines Baugrundstücks und zur Verdichtung des Plangebietes durchaus geeignet ist. Unter Berücksichtigung der südlich angrenzenden Grundstücke im WA-Gebiet, das auch der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 unterlag, würde dies auch eine Gleichbehandlung bedeuten. Es wäre eine Verdichtung durch Umnutzung der Grünflächen gegeben. Die Stadt vertritt deshalb nicht die Auffassung, dass es sich um eine

unzulässige Einzelfallplanung für ein einzelnes Grundstück handelt. Im Gesamtzusammenhang mit der Betrachtung des Ursprungsbereiches der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 hält die Stadt ihre Planungsabsicht deshalb aufrecht. Die Planung wird fortgeführt.

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

#### **3.1 Übergeordnete Planungen**

Das Ziel der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 der Stadt Klütz entspricht den übergeordneten Planungsvorgaben des Landesraumentwicklungsprogrammes (LEP 2016) und des Regionalen Raumentwicklungsprogrammes Westmecklenburg (RREP WM M-V 2011). Die Verdichtung auf dem Baugrundstück entspricht der Zielsetzung Außenbereichsflächen zu schonen.

Unter Berücksichtigung, dass es sich um die Änderung einer Teilfläche eines bereits rechtskräftigen Bebauungsplanes handelt, wird auf weiterführende Anforderungen aus der Sicht der Raumordnung und Landesplanung verzichtet. Es handelt sich um ein Vorhaben, das der Absicherung des Eigenbedarfs dient.

In Bezug auf das gutachtliche Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern und den gutachtlichen Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg ergeben sich keine Auswirkungen.

Der Plangeltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 der Stadt Klütz in der Ortslage Arpshagen befindet sich in innerörtlicher Lage. Es handelt sich hierbei um die Änderung für einen Teilbereich des WA-Gebietes an der „Neuen Straße 1“. Es handelt sich lediglich um die Änderung der Grünfläche in ein Baugrundstück. Auswirkungen in Bezug auf die gutachtlichen Landschaftsprogramme des Landes Mecklenburg-Vorpommern bzw. auf den gutachtlichen Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg werden daher nicht untersucht, weil nicht erforderlich.

#### **3.2 Örtliche Planungen**

##### **Flächennutzungsplan**

Die Stadt Klütz verfügt über einen Flächennutzungsplan. Im Zuge der Aufstellung der Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 wurde die Stadt Klütz durch den Landkreis Nordwestmecklenburg auf das Erfordernis zur Anpassung des Flächennutzungsplanes mit Stellungnahme vom 02.03.2018 hingewiesen. Die Stadt Klütz geht davon aus, dass die Grundzüge der baulichen Entwicklung im Flächennutzungsplan dargestellt sind und dass auch der Bebauungsplan Nr. 22 einschließlich seiner Änderungen mit den Grundzügen der baulichen Entwicklung übereinstimmt. Im Zuge der Fortführung der Flächennutzungsplanung wird die Übereinstimmung zwischen dem Satzungsrecht der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 und dem Flächennutzungsplan hergestellt. Insbesondere für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 wird der Flächennutzungsplan im Zuge der Berichtigung angepasst. Da der Teilbereich 8 vom Genehmigungsantrag der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) der Stadt Klütz ausgenommen wurde, gilt der FNP in seiner Ursprungsfassung im Bereich Arpshagen und somit auch für den Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 der

Stadt Klütz. Für den Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 ist hier eine gemischte Baufläche (M) dargestellt.

Die Stadt ist weiterhin der Auffassung, dass aufgrund der vorhandenen Siedlungsstruktur und der Begrenzung der Baugrundstücke und der Umgebungssituation mit der vorhandenen Erschließung unter dem Gesichtspunkt der Gleichbehandlung der südlich außerhalb des Plangebietes gelegenen WA-Grundstücke eine Bebaubarkeit gegeben ist und die Anwendbarkeit des Verfahrens nach § 13a BauGB zur Innenverdichtung des bereits südlich außerhalb des Plangebietes vorbereiteten WA-Gebietes geeignet ist (hierzu auch sh. Punkt 4.3 dieser Begründung).

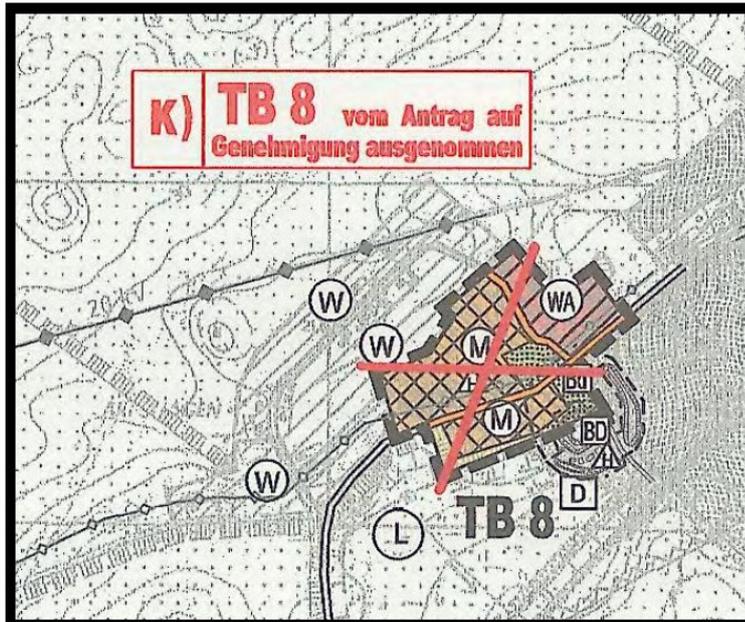


Abb. 2: Auszug aus der 4. Änderung des FNP der Stadt Klütz (unmaßstäblich) im Bereich Arpshagen

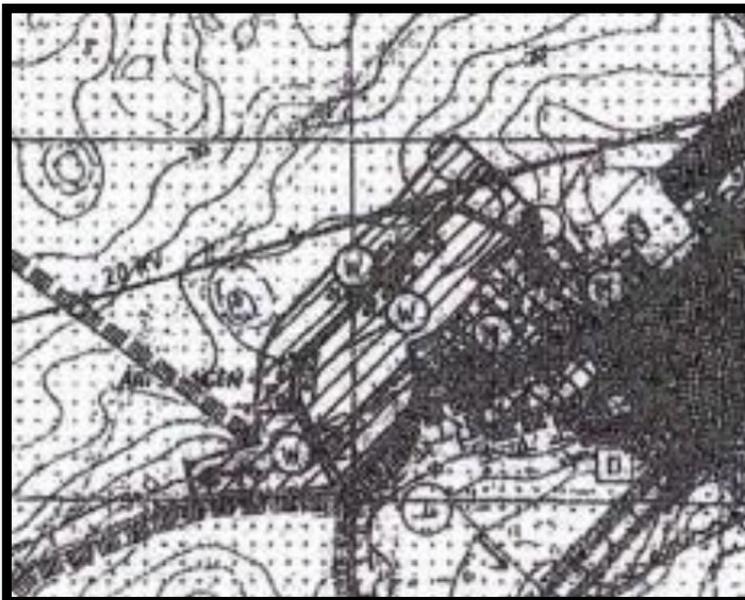


Abb. 3: Auszug aus dem FNP (Ursprungsfassung) der Stadt Klütz (unmaßstäblich) im Bereich Arpshagen

Im Zuge der Überarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 22 unter Berücksichtigung der Anforderungen für das Verfahren zur Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 wird die Übereinstimmung zwischen der vorbereiteten und der verbindlichen Bauleitplanung durch die Stadt Klütz hergestellt.

### 3.3 Landschaftsplan

Belange der landschaftlichen Entwicklung werden durch die Inanspruchnahme der Grünflächen aus Sicht der Stadt Klütz nicht berührt.

### 3.4 Schutzgebiete-Schutzobjekte

Es befinden sich keine europäischen Schutzgebiete (Natura2000-Gebiete) sowie nationale Schutzgebiete im näheren Umkreis des Vorhabens.

Folgende internationale und nationale Schutzgebiete sind im weiteren Bereich des Plangebietes vorhanden:

- GGB-Gebiet DE 2032-301 "Lenorenwald" (Entfernung zum Plangebiet ca. 3 km westlich).
- GGB-Gebiet 1934-302 „Wismarbucht“ (Entfernung zum Plangebiet ca. 6 km östlich).
- VSG-Gebiet 1934-401 „Wismarbucht und Salzhaff“ (Entfernung zum Plangebiet ca. 6 km östlich).
- LSG "Lenorenwald" (Entfernung zum Plangebiet ca. 2,5 km westlich)

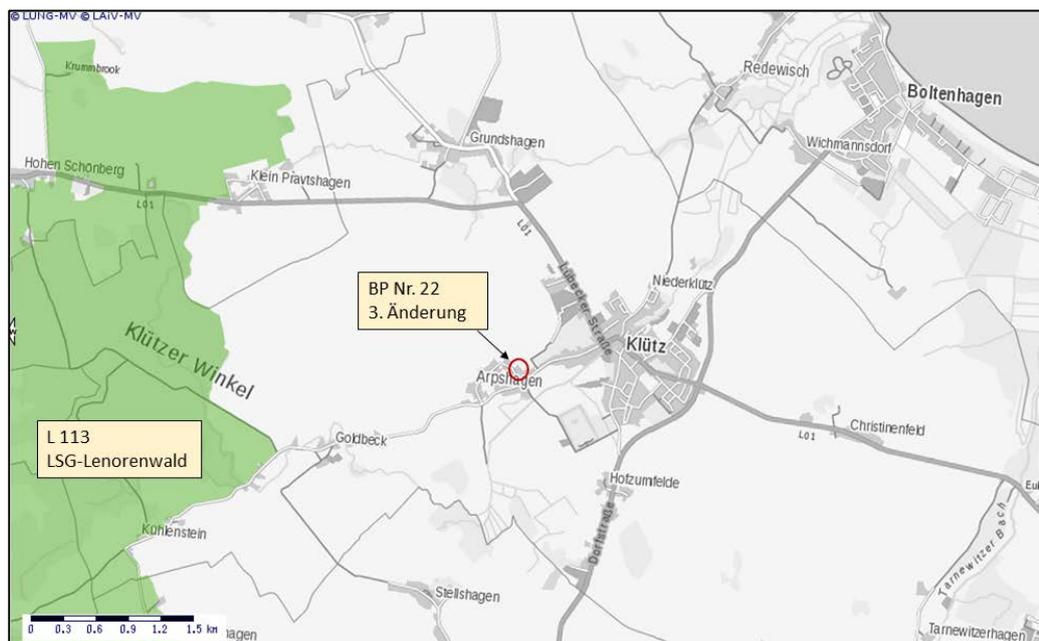
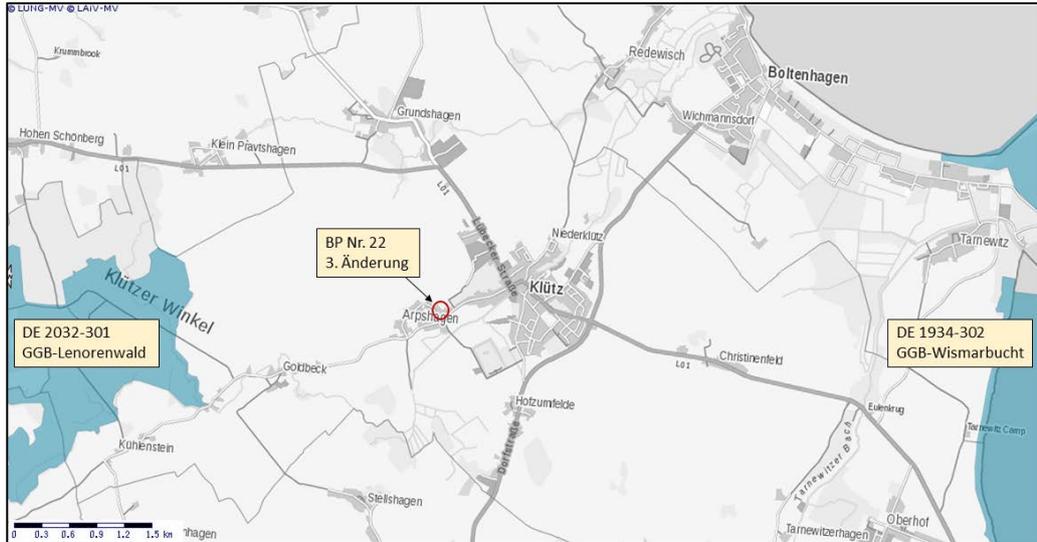


Abb. 4: Nationales Schutzgebiet im Umkreis des Plangebietes (rot)

LSG "Lenorenwald", (Quelle: © LUNG M-V (CC BY-SA 3.0))



**Abb. 5: Internationale Schutzgebiete im Umkreis des Plangebietes (rot)**

**GGB „Lenorenwald“ und GGB „Wismarbucht“, (Quelle: © LUNG M-V (CC BY-SA 3.0))**



**Abb. 6: Internationale Schutzgebiet im Umkreis des Plangebietes (rot)**

**(Vogelschutzgebiet) VSG „Wismarbucht und Salzhaff“, (Quelle: © LUNG M-V (CC BY-SA 3.0))**

In etwa 50 m Entfernung befindet sich ein gesetzlich geschütztes Biotop. Dies ist in Abb. 6 dargestellt. Naturnahe Sümpfe sind in der Örtlichkeit nicht vorhanden. Es befindet sich ein Kleingewässer in dem Bereich des gesetzlich geschützten Biotops. Dieses ist von dem Planvorhaben nicht betroffen. Auf eine Darstellung des Biotops wird verzichtet. Auswirkungen auf das Biotop können unter Berücksichtigung der Geltungsbereiche ausgeschlossen werden.



**Abb. 7:** gesetzlich geschütztes Biotop im Umgebungsbereich des Plangebietes (rot) (Quelle: © LUNG M-V (CC BY-SA 3.0))

**Aufgrund der Entfernung zu den Schutzgebieten bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Erhaltungszielen/ Schutzzwecken der oben aufgeführten Schutzgebiete und Schutzobjekte.**

#### **4. Städtebauliche Bestandsaufnahme**

##### **4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation**

Für den Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 der Stadt Klütz ist bisher die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.22 die planungsrechtliche Grundlage. Innerhalb des Geltungsbereiches der in Aufstellung befindlichen 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 sind bisher in der rechtskräftigen Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 zur Neuen Straßen hin allgemeine Wohngebiete und im östlichen Bereich Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt. Festsetzungen bezüglich der Nutzung der Grünflächen sind nicht Gegenstand des Text-Teil B. Übereinstimmung mit den Zielen des Flächennutzungsplanes besteht für den Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22. Der Bebauungsplan kann somit als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt betrachtet werden.

##### **4.2 Naturräumlicher Bestand**

Das Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Rand der Ortslage Arpshagen. Das Plangebiet wird im Norden durch Grünflächen begrenzt und im Osten durch Flächen für die Landwirtschaft bzw. Grundstücksflächen. Im Süden erfolgt die Begrenzung durch den Privatweg und im Westen durch die „Neue Straße“. Das Plangebiet umfasst Wohngrundstücke mit Gartenland. Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich vorhandener Gebäudebestand, Grünflächen

und vereinzelte Gehölze. Gemäß §§ 18, 19 und 20 NatSchAG M-V sind keine geschützten Einzelbäume, Gehölze oder Biotope auf den zur Bebauung vorgesehenen Flächen vom Vorhaben betroffen.

#### **4.3 Wahl des Planverfahrens**

Die Stadtvertretung der Stadt Klütz hat am 25.09.2017 den Beschluss über die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 gefasst.

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

Die Stadt Klütz beabsichtigt, die innerörtliche Fläche, die bisher als Grünfläche im Bebauungsplan dargestellt ist, für eine bauliche Entwicklung vorzubereiten. Die Fläche befindet sich innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 22 und innerhalb der Ortslage. Ein Ausufern in den Außenbereich erfolgt nicht – es erfolgt lediglich eine Nachverdichtung und Ergänzung des vorhandenen Gebäudeensembles in angemessenem Rahmen.

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

Es wird von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen.

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

- Mit der Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 der Stadt Klütz wird die Art der baulichen Nutzung anstelle der bisherigen Grünfläche für einen Teilbereich als WA-Gebiet festgesetzt. Es handelt sich um eine Nachverdichtung. Die in der Umgebung vorhandene Bebauung wird durch ein weiteres Grundstück ergänzt.
- Der Plangeltungsbereich umfasst ca. 0,38 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 Nr. 2 keine überschlägige Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien vorgenommen werden. Aufgrund der Lage und Größe des Plangebietes sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.
- Eingriffe sind in Bebauungsplänen, die den Anforderungen des § 13a Abs. 1 Nr.1 BauGB genügen, zulässig. Eine Ermittlung des Eingriffes auf den Naturhaushalt und die Darstellung entsprechender Ausgleichsmaßnahmen wird daher nicht vorgenommen.
- Kumulierende Bebauungspläne der Innenentwicklung - die also in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen - sind nicht aufgestellt.
- Die Belange des § 44 Bundesnaturschutzgesetzes werden im Rahmen der artenschutzrechtlichen Ausführungen berücksichtigt.
- Gemäß §§ 18, 19 und 20 NatSchAG M-V sind keine geschützten Einzelbäume, Gehölze oder Biotope auf den zur Bebauung vorgesehenen Flächen vom Vorhaben betroffen.
- 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.

- Die Auswirkungen auf den Naturhaushalt (Flächeninanspruchnahme) sind als gering einzuschätzen. Der ökologische Wert des Planungsraumes verringert sich geringfügig durch die zukünftig zusätzlich bebaute Grundfläche. Erhebliche negative Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes werden nicht erwartet. Die Empfindlichkeit des Planungsraumes gegenüber Eingriffen bleibt aufgrund der Lage im Siedlungsraum und der anthropogenen Vorbelastungen fast unverändert.
- Beeinträchtigungen des Erholungswertes und der Wohnfunktion des Planbereiches bzw. der Umgebung werden durch die Planaufstellung nicht erwartet.
- Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist durch die Nutzung der vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen ohne umfangreichen zusätzlichen Erschließungsaufwand abgesichert.
- Mit der geplanten Bebauung ist keine Zunahme der verkehrlichen Frequentierung verbunden. Die im Bestand vorhandenen Verkehrsflächen in der Umgebung bleiben unverändert und sind für den aufzunehmenden Anliegerverkehr ausreichend bemessen. Zusätzliche öffentliche Verkehrsanlagen sind nicht vorgesehen. Die Erschließung soll über den vorhandenen Privatweg erfolgen. Erhebliche Beeinträchtigungen des Erholungswertes und der Wohnfunktion der Umgebung werden durch das Vorhaben nicht erwartet. Gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse sind gewährleistet.
- 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.
- Der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern ist durch die Einhaltung gesetzlicher Vorschriften abgesichert.
- Kultur- und Sachgüter sind im Bereich des Bebauungsplanes derzeit nicht bekannt. Bisher sind keine Bodendenkmale innerhalb des Plangebietes bekannt.
- 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 GGB-Gebiet DE 2032-301 "Lenorenwald" liegt westlich und etwa 3 km entfernt vom Plangebiet. Das GGB-Gebiet 1934-302 „Wismarbuch“ befindet sich ca. 6 km in östlicher Richtung vom Plangebiet und das VSG-Gebiet 1934-401 „Wismarbuch und Salzhaff“ befindet sich ebenfalls in östlicher Richtung in einer Entfernung von rund 6 km. Im direkten Umfeld des vorliegenden Bebauungsplanes sind keine nationalen Schutzgebiete vorhanden. Das LSG "Lenorenwald" befindet sich ca. 2,5 km westlich entfernt zum Plangebiet. 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 und den nationalen Schutzgebieten.

Durch die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 der Stadt Klütz wird nach derzeitigem Kenntnisstand nicht die Zulässigkeit von Vorhaben

begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Insgesamt wird eingeschätzt, dass aus dem Vorhaben keine erheblichen Beeinträchtigungen der Umweltbelange resultieren.

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

Im Zusammenhang mit der Planungsabsicht wurden Anregungen seitens des Landkreises in der Stellungnahme vom 02.03.2018 zur Wahl des Planverfahren vorgetragen. Die Stadt hat die Anregung überprüft. Die Stadt geht insbesondere aufgrund der anthropogenen Vorprägung auf der Grundstücksfläche und unter Berücksichtigung der südlich vorprägenden Grundstücksteile der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 davon aus, dass das Verfahren nach § 13a BauGB geeignet ist. Dies ist auch in der Begründung bereits umfassend dargestellt. Die Stadt wird sich in zukünftigen Planverfahren unter Berücksichtigung der Hinweise der Stellungnahme weiterhin sehr gewissenhaft mit der Möglichkeit der Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB beschäftigen. Für die Stadt Klütz ist es weiterhin möglich und zulässig das Verfahren nach § 13a BauGB zur Innenverdichtung zu nutzen, weil entsprechende Vorprägungen aus der Umgebung vorhanden sind.

Zusammenfassung:

Zielsetzung ist die Vorbereitung eines Baugrundstücks anstelle einer bisher festgesetzten Grünfläche.

Nach der Prüfung ergeben sich hinsichtlich des geplanten Vorhabens keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Pflanzen und Tiere, da die für die bauliche Nutzung in Anspruch genommenen Flächen, als überwiegend anthropogen geprägte Siedlungsflächen einzuschätzen sind.

Aufgrund der Lage im Innenbereich sind diese zusätzlichen Versiegelungen nicht relevant im Sinne des Naturschutzrechtes und des BauGB.

Eine Betroffenheit artenschutzrechtlicher Belange kann ausgeschlossen werden.

Insgesamt kann eingeschätzt werden, dass durch das Planvorhaben keine entscheidungserheblichen, negativen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Da bei Betrachtung der relevanten Kriterien nicht davon auszugehen ist, dass Beeinträchtigungen vorliegen, kann von der Prüfung der Umweltbelange abgesehen werden.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Klütz stellt für den Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 ein allgemeines Wohngebiet dar. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Mit der Nachverdichtung innerhalb der bebauten Ortslage wird dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen

## **5. Planungsziele und städtebauliches Konzept**

Das Planungsziel besteht in der Vorbereitung eines weiteren Baugrundstückes anstelle einer bisher in der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 der Stadt Klütz festgesetzten Grünfläche.

Das städtebauliche Grundkonzept des Ursprungsplanes bleibt weiterhin erhalten. Die innerörtliche Verdichtung ist vorgesehen. Neben dem bebauten Grundstücksteil verbleiben noch unbebaute Grundstücksflächen.

## **6. Inhalt des Bebauungsplanes**

Das städtebauliche Grundkonzept des Ursprungsbebauungsplanes wird nicht geändert. Sowohl hinsichtlich der Art als auch hinsichtlich des Maßes der Nutzung und sonstiger Festsetzungen bleiben die Grundzüge gewahrt. Auf einzelne Änderungen wird nachfolgend eingegangen.

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

Das Baugebiet ist weiterhin als allgemeines Wohngebiet nach § 4 Baunutzungsverordnung festgesetzt. Änderungen zur bisher festgesetzten Nutzung ergeben sich nicht.

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

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung ergeben sich unter Berücksichtigung der bereits erfolgten Bauvorhaben im gesamten Bebauungsplangebiet Präzisierungen. Die Grundflächenzahl wird unter Berücksichtigung der Zulässigkeit des allgemeinen Wohngebietes von 0,2 auf 0,3 erhöht. Dies entspricht den Anforderungen auf dem für die Bebauung vorgesehenen Grundstück und entspricht auch den örtlichen Gegebenheiten in der gewachsenen Ortslage selbst. Gleichzeitig setzt die Stadt Klütz die Anforderungen aus den Baugenehmigungsverfahren und Befreiungsanträgen in Bezug auf die Überschreitung der zulässigen Grundfläche um. Bisher war eine Überschreitung der GRZ im Sinne von § 19 Abs. 4 BauNVO unzulässig. Für zukünftige Entscheidungen wird nun geregelt, dass folgerichtig auch in diesem Plan die Überschreitung zulässig sein soll, um unzumutbare Einschränkungen für die Nutzung des Grundstücks auszuschließen. Das städtebauliche Erfordernis für den Ausschluss der Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl ist nicht gegeben.

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

Hinsichtlich der Bauweise ergeben sich keine Veränderungen. Hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche wird ein Baufeld, das durch Baugrenzen umgrenzt wird, ergänzt. Zusätzlich werden für die bereits festgesetzten Baufelder die überbaubaren Flächen vergrößert. Gemäß Empfehlung und Beschlussfassung der Stadtvertretung wird um die vorhandenen Gebäude herum die überbaubare Fläche um 2 m erweitert.

Zur Eindeutigkeit der Festsetzung der Planziele wird eine Bemaßung der veränderten Baugrenzen vorgenommen. Damit wird der Anregung des Landkreises im Zuge des Aufstellungsverfahrens gefolgt.

#### **6.4 Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, § 12 BauNVO, § 23 Abs. 5 BauNVO)**

In Bezug auf die Stellplätze und deren Anordnung ergeben sich keine Änderungen. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen sind auch außerhalb von Baugrenzen zulässig und deren Lage wird nicht durch Festsetzungen von vornherein eingeschränkt.

#### **6.5 Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB, § 18 BauNVO)**

Hinsichtlich der Höhenlage wird für das neu zu überbauende Grundstück die Höhenlage noch unter dem alten Höhenbezugssystem auf 12,50 über HN festgesetzt. Wie für die übrigen Baufelder auch werden die Festpunkte im Ergebnis des Stellungnahmeverfahrens bezüglich der Festlegung der Höhenlage in der Planzeichnung beachtet.

#### **6.6 Flächenbilanz**

Der Geltungsbereich der Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 der Stadt Klütz umfasst eine Fläche von ca. 0,38 ha. Auf eine weitergehende Gliederung kann verzichtet werden, weil es sich sämtlich um allgemeine Wohngebiete handelt.

#### **7. Örtliche Bauvorschriften**

Hinsichtlich der örtlichen Bauvorschriften ergeben sich in Bezug auf die rechtskräftige Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 hinaus keine inhaltlichen, lediglich redaktionelle Anpassungen und Änderungen. Eine weitergehende Begründung der Festsetzungen ist somit entbehrlich.

Im Ergebnis des Stellungnahmeverfahrens wird uneindeutig festgelegt, so wie es auch Bestandteil der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 ist, dass die Dachneigung 25 bis 50 Grad betragen darf.

#### **8. Immissions- und Klimaschutz**

Immissionsschutzrelevante Belange die auf das Plangebiet wirken, oder die von dem Plangebiet ausgehen sind der Gemeinde derzeit nicht bekannt.

Im Sinne einer klimagerechten Stadtentwicklung sollen Bauleitpläne gemäß § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB unter anderem dazu beitragen, den Klimaschutz und die Klimaanpassung zu fördern. Nach § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Der vorliegende Bebauungsplan leistet als Bebauungsplan der Innenentwicklung insbesondere durch eine die Wiedernutzbarmachung einer Fläche im Siedlungsgefüge der Gemeinde einen Beitrag zum Klimaschutz.

Durch die Siedlungsrandlage besteht weiterhin ein günstiges Klima. Eine stärkere Erwärmung auf neu versiegelten Flächen und eine Verminderung der

Kaltluftentstehung sind zu erwarten, jedoch nur kleinklimatisch wirksam. Veränderungen des Lokal- und Regionalklimas sind nicht zu erwarten. Im Plangebiet sind keine nennenswerten lufthygienischen Belastungen vorhanden. Infolge der mit der Bebauung und durch den zusätzlichen Verkehr erzeugten Emissionen wird keine Erhöhung der Luftschadstoffwerte bewirkt werden.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass keine erheblichen Auswirkungen auf die angrenzenden Siedlungsstrukturen sowie die gesamt-klimatischen und die lufthygienischen Verhältnisse zu erwarten sind. Die Durchführung zusätzlicher Maßnahmen zum Klimaschutz ist somit nicht erforderlich. Die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung werden somit angemessen berücksichtigt.

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

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB aufgestellt.

Eine Allgemeine Vorprüfung gemäß § 3c Satz 1 UVPG hinsichtlich der Umsetzung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 der Stadt Klütz für den Ortsteil Arpshagen ist nicht erforderlich.

Die Belange des Umwelt- und Naturschutzrechts sind im Rahmen der Abwägung gemäß § a Abs. 6 Nr. 7 BauGB im vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB zu beachten.

### Schutzgut Mensch

Erhebliche Beeinträchtigungen der Wohnfunktion und des Erholungswertes der Umgebung werden durch das Vorhaben nicht erwartet. Gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse sind gewährleistet.

Die im Bestand vorhandenen Verkehrsflächen in der Umgebung bleiben unverändert und sind für den aufzunehmenden Anliegerverkehr ausreichend bemessen. Zusätzliche öffentliche Verkehrsanlagen sind nicht vorgesehen. Die Erschließung soll über den vorhandenen Privatweg erfolgen. Es ergeben sich keine Beeinträchtigungen.

Erhöhte Lärmimmissionen im Hinblick auf das Schutzgut Mensch sind nicht zu erwarten. Aktive Lärmschutzmaßnahmen sind nicht vorgesehen und nicht erforderlich.

Durch die maßvolle Nachverdichtung innerstädtischer Flächen kann zusätzlicher Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung geschaffen werden.

### Schutzgut Tiere/Pflanzen

Nachteilige Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes werden nicht erwartet. Für die artenschutzrechtliche Bewertung wird die derzeitige Bestandssituation zugrunde gelegt. Das Plangebiet der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 der Stadt Klütz umfasst Wohngrundstücke mit Gartenland. Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich vorhandener Gebäudebestand, Grünflächen und vereinzelte Gehölze.

Die Empfindlichkeit des Planungsraumes gegenüber Eingriffen bleibt aufgrund der Lage im Siedlungsraum und der anthropogenen Vorbelastungen fast unverändert. Aufgrund der Lage im bereits bebauten Innenbereich und der

naturräumlichen Ausstattung ist nicht mit einem Vorkommen seltener, geschützter Tier- und Pflanzenarten zu rechnen. Es ist innerhalb des Plangebietes mit einem Artenspektrum des Siedlungs- bzw. Siedlungsrandbereichs zu rechnen. Die potentiell vorkommenden Arten sind ausnahmslos ubiquitäre Brutvögel des Siedlungsraumes, die wenig störfähig in Bezug auf menschliche Aktivitäten im Umfeld sind. Artenschutzrechtlich relevante Wertarten sind nicht zu erwarten. Unter Berücksichtigung der gesetzlich vorgeschriebenen Zeiten zur Gehölzrodung sind keine erheblichen Auswirkungen auf Brutvögel zu erwarten.

Gemäß §§ 18, 19 und 20 NatSchAG M-V sind keine geschützten Einzelbäume, Gehölze oder Biotope auf den zur Bebauung vorgesehenen Flächen vom Vorhaben betroffen.

In der weiteren Umgebung befinden sich Natura-2000-Gebiete. Das GGB-Gebiet DE 2032-301 "Lenorenwald" liegt westlich und etwa 3 km entfernt vom Plangebiet. Das GGB-Gebiet 1934-302 „Wismarbuch“ befindet sich ca. 6 km in östlicher Richtung vom Plangebiet und das VSG-Gebiet 1934-401 „Wismarbuch und Salzhaff“ befindet sich ebenfalls in östlicher Richtung in einer Entfernung von rund 6 km. Im direkten Umfeld des vorliegenden Bebauungsplanes sind keine nationalen Schutzgebiete vorhanden. Das LSG "Lenorenwald" befindet sich ca. 2,5 km westlich entfernt zum Plangebiet. 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 und den nationalen Schutzgebieten.

Nachteilige Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes werden insgesamt nicht erwartet. Die Auswirkungen auf den Naturhaushalt (Flächeninanspruchnahme) sind als gering einzuschätzen, da das innerörtliche Plangebiet bereits anthropogen vorbelastet ist. Der ökologische Wert des Planungsraumes verringert sich geringfügig durch die vorgesehene Bebauung. Die Empfindlichkeit des Planungsraumes gegenüber Eingriffen bleibt aufgrund der Lage im Siedlungsraum und der anthropogenen Vorbelastungen fast unverändert.

#### Schutzgut Boden

Böden innerhalb der Siedlungsgebiete werden aufgrund ihrer anthropogenen Vorbelastung als gering empfindlich eingeschätzt.

Durch die geplante Bebauung wird sich eine erhöhte Versiegelung ergeben als derzeit vorliegend. Beeinträchtigungen durch Versiegelung sind im Sinne des Naturschutzrechts in jedem Fall erheblich.

Da jedoch die Funktionsfähigkeit des Bodens aufgrund der auf Teilen der Fläche vorhandenen Bebauung bereits beeinträchtigt ist und das Plangebiet innerhalb des Siedlungsbereichs liegt, sind keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden zu erwarten. Auf neu versiegelten Flächen ist eine Zunahme des Oberflächenabflusses zu erwarten, welche aufgrund der relativ geringen Flächengröße als unerheblich zu beurteilen ist.

Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen sind im unmittelbaren Planbereich nicht bekannt.

#### Schutzgut Wasser

Relevante Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Das Plangebiet liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III A. Der Schutz des Grundwassers ist durch die Einhaltung gesetzlicher Vorschriften sicherzustellen.

Bei Einhaltung des ordnungsgemäßen Umganges mit Betriebsmitteln können baubedingte Risiken des Menschen durch Grundwasserverunreinigungen etc. ausgeschlossen werden. Dazu gehören u.a. Vorkehrungen zum Schutz vor Grundwasserverunreinigungen in der Bauzeit. Relevante Emissionen sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten.

Der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern ist durch die Einhaltung gesetzlicher Vorschriften abgesichert.

Durch die vorgesehene Bebauung wird sich die Flächenversiegelung und damit der Oberflächenabfluss erhöhen. Die Bedeutung des Plangebietes für das Schutzgut Wasser ist aufgrund der bereits vorhandenen Grundstücksnutzungen gering.

#### Schutzgut Klima und Luft

Mit der Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 der Stadt Klütz in der Ortslage Arpshagen ist keine Veränderung des Kleinklimas zu erwarten. Im Plangebiet sind keine nennenswerten lufthygienischen Belastungen vorhanden.

Aufgrund der geringen Erweiterung innerhalb der vorhandenen Siedlungsstruktur ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Klima und Luft.

#### Schutzgut Landschaftsbild

Der Begriff Landschaftsbild in § 8 BNatSchG umfasst all das, was den Eindruck von Landschaft mitbestimmt. Dazu gehören z.B. Täler, Flüsse, Pflanzengruppen und Tiere ebenso wie vom Menschen geschaffene Anlagen.

Das Landschaftsbild des Plangebietes ist durch die Lage innerhalb des Siedlungsbereiches der Ortslage Arpshagen geprägt. Durch die Lage des Plangebietes innerhalb des bebauten Siedlungsbereiches des Gebiets ist ein Eingriff in das Landschaftsbild nicht gegeben. Das neue Gebäude wird sich in den vorhandenen Gebäudebestand einbetten und integrieren. Ein nachteiliger Eingriff in das Landschaftsbild ist nicht gegeben. Das charakteristische Siedlungsgefüge bleibt erhalten.

Die landschaftlichen Freiräume sind von der geplanten Bebauung nicht betroffen. Es werden keine großräumigen Grünflächen oder Grünzüge, die das Gesamtgebiet durchfließen überplant und verändert.

#### Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Gegenwärtig sind keine Bau-, Kunst oder Bodendenkmale innerhalb des Plangebietes bekannt.

#### Zusammenfassung

Unter Berücksichtigung der umweltschützenden Belange in der Bauleitplanung ist die Vorbereitung des Vorhabens nach § 13a BauGB geeignet und das Vorhaben zulässig.

## 10. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

### 10.1 Aufgabenstellung und gesetzliche Grundlagen

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

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

Aufgrund der geringen naturräumlichen Ausstattung innerhalb des Plangebietes wurde von Kartierungen abgesehen. Nachfolgend wird eine Potentialabschätzung des Vorkommens der relevanten Artgruppen des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und sämtlicher wildlebender Vogelarten unter Berücksichtigung des BNatSchG innerhalb des Plangebietes durchgeführt.

Für die Betrachtung wird der aktuelle naturräumliche Bestand herangezogen. Ein Artenschutzgutachten liegt nicht vor.

### 10.2 Kurzdarstellung der relevanten Verbote

**Schädigungsverbot** (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG; ggf. im Zusammenhang mit dem Tötungsverbot aufgrund der Verknüpfung durch § 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG): *Es ist verboten, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören oder wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.*

Das Verbot tritt ein, wenn die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätte für die betroffenen Tierindividuen bzw. der (besiedelte) Pflanzenstandort nicht durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen („CEF“) im räumlichen Zusammenhang erhalten wird.

Unvermeidbare Tötung oder Verletzung von Tieren, die im Zusammenhang mit der Schädigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten auftritt, kann ebenfalls durch Maßnahmen zur Funktionserhaltung ohne Eintreten des Verbotes ausgeglichen werden.

**Störungsverbot** (§ 44 Abs. 1 Nr. 2): *Es ist verboten, wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören.*

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

**Tötungsverbot** (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG, ohne Zusammenhang mit Schädigungsverbot): *Es ist verboten, wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder*

*ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.*

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

Danach sind folgende Arten zu berücksichtigen:

- I alle wildlebenden europäischen Vogelarten gemäß Art. 1 VSchRL und den dazugehörigen Anlagen einschl. regelmäßig auftretende Zugvögel nach Art. 4 Abs. 2 VSchRL
- II sämtliche Arten des Anhangs IVa FFH-RL
- III Standorte wildlebender Pflanzen der im Anhang IVb der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten

### 10.3 Relevanzprüfung

Unter Berücksichtigung der Biotopausstattung des Vorhabenstandortes kann davon ausgegangen werden, dass das Plangebiet nur eine geringe faunistische Bedeutung aufweist. Das Plangebiet umfasst Wohngrundstücke mit Gartenland. Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich vorhandener Gebäudebestand, Grünflächen und vereinzelte Gehölze. Aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb der Siedlungslage sowie der bestehenden Nutzung besteht eine anthropogene Vorbelastung des Gebietes.

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

##### **Brutvögel**

Eine potentielle Rolle spielen die europäischen Vogelarten. Im Bereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind aufgrund der angrenzenden anthropogenen Nutzungen keine bodenbrütenden Arten im Plangebiet zu erwarten. Als potentielle Brutplätze kommen die umliegenden Gehölze infrage. Geschützte Einzelbäume kommen in dem zur Bebauung vorgesehenen Gebiet nicht vor.

Aufgrund der Lage innerhalb der Ortslage Arpshagen und den damit verbundenen anthropogenen Vorbelastungen ist anzunehmen, dass im Plangebiet brütende Arten wenig störungsempfindlich sind und einem Artenspektrum des Siedlungs- bzw. Siedlungsrandbereichs angehören. Die potentiell vorkommenden Arten sind ausnahmslos ubiquitäre Brutvögel des Siedlungsraumes, die wenig störepfindlich in Bezug auf menschliche Aktivitäten im Umfeld sind. Artenschutzrechtlich relevante Wertarten sind nicht zu erwarten. Unter Berücksichtigung der gesetzlich vorgeschriebenen Zeiten zur Gehölzrodung sind keine erheblichen Auswirkungen auf Brutvögel zu erwarten.

##### **Rastvögel**

Mit Rastvögeln ist aufgrund der naturräumlichen Ausstattung und der Nähe zur bestehender Bebauung nicht zu rechnen.

#### **II sämtliche Arten des Anhangs IVa**

Das Plangebiet weist aufgrund der Biotopausstattung (vorhandener Gebäudebestand, Grünflächen und vereinzelte Gehölze) und der geringen Größe keinen geeigneten Lebensraum für besonders oder streng geschützte Arten gemäß des Anhangs II der FFH-Richtlinie auf.

### **III Standorte wildlebender Pflanzen der im Anhang IVb der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten**

Das Plangebiet weist aufgrund der naturräumlichen Ausstattung keinen geeigneten Standort für geschützte Pflanzenarten des Anhangs II der FFH-Richtlinie auf.

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

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

## **10.4 Auswirkungen und Maßnahmen des Vorhabens**

### Baubedingte Auswirkungen und Maßnahmen

Baubedingte erhebliche Beeinträchtigungen der geschützten Tierarten können nahezu ausgeschlossen werden. Es kann zu Vergrämungen insbesondere durch Lärm kommen. Aufgrund der zeitlichen Befristung der Baumaßnahmen werden diese als unerheblich betrachtet.

Zur Vermeidung der Beeinträchtigungen von Brutvögeln sollte die Beseitigung von Gehölzen gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 des BNatSchG nur im Zeitraum zwischen 1. Oktober und dem letzten Tag im Februar durchgeführt werden.

Ausnahmen sind zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb der Flächen keine Brutvögel brüten und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.

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

### Anlagebedingte Auswirkungen und Maßnahmen

Es sind keine anlagebedingten Auswirkungen zu erwarten. Das Plangebiet ist bereits durch seine angrenzende Nutzung als Wohngebiet und der Lage innerhalb des Siedlungsbereiches anthropogen vorgeprägt. Es kommt zu keinen Flächenverlusten bedeutender Biotope oder von Habitaten geschützter Arten. Auf den neu angelegten Gartenflächen innerhalb des Geltungsbereiches werden sich wieder kleine Biotope des Siedlungsraumes entwickeln. Dabei entstehen Biotope, welche eine Funktion als Brutplatz für Arten des Siedlungsraumes einnehmen können.

### Betriebsbedingte Auswirkungen und Maßnahmen

Betriebsbedingt sind Nutzungsintensivierungen des Plangebietes zu erwarten. Es sind jedoch keine erheblichen Auswirkungen auf das Arteninventar im Plangebiet zu erwarten. Durch den Betrieb der Wohngebäude kann es zu Vergrämungen durch Lärm und Störreize auf vorhandene Arten kommen. Da innerhalb des Teilbereiches des WA-Gebietes sowie in der Ortslage Arpshagen bereits Vorbelastungen durch Bebauung und die Siedlungsstruktur und damit verbundene Störreize bestehen, sind die Auswirkungen jedoch als unerheblich zu bewerten.

## **10.5 Zusammenfassung des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags**

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

Eine Prüfung der Einhaltung der o.g. Vorschriften des § 44 des BNatSchG in Verbindung mit Abs. 5 BNatSchG ist durchzuführen. Das Schädigungs-, Tötungs- und Störungsverbot wird durch die Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 33 der Ortslage Arpshagen nicht verletzt. Besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten sind von der Planung nicht betroffen.

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

## **11. Verkehrliche Erschließung**

Die verkehrliche Anbindung des Grundstücks ist durch die Inanspruchnahme von vorhandenen Straßen gesichert.

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

Aufgrund der Lage des Plangebietes und der vorhandenen Erschließungs- bzw. Ver- und Entsorgungsanlagen kann die Ver- und Entsorgung als gesichert angesehen werden. Die Abstimmungen mit den Ver- und Entsorgungsträgern wurden geführt. Die Anbindung des Grundstücks an vorhandene Anlagen ist möglich. Die Veranlagung der Grundstücke gilt unabhängig vom Planungsrecht je nach Erfordernis.

### **12.1 Wasserversorgung/ Abwasserbeseitigung**

Die Versorgung mit Trinkwasser und die Schmutzwasserentsorgung erfolgen über die Anlagen des Zweckverbandes Grevesmühlen. Aufgrund der innerörtlichen Lage sollen die vorhandenen Anlagen für die Versorgung mit Trinkwasser und die Beseitigung von Abwasser genutzt werden. Der Zweckverband wurde am Verfahren beteiligt. Private Grundstücksentwässerungsanlagen für Trink-, Schmutz- und Regenwasser sind zu ergänzen.

### **12.2 Oberflächenwasserbeseitigung**

Der Ortsteil Arpshagen ist in die Satzung über die Versickerung von Niederschlagswasser des Zweckverbandes Grevesmühlen aufgenommen. Das anfallende Oberflächenwasser soll möglichst versickert werden. Der Zweckverband hat mitgeteilt, dass die Grundstücksanschlüsse für Regenwasser, die privaten Grundstücksentwässerungsanlagen für Regenwasser zu erweitern sind.

### **12.3 Brandschutz/ Löschwasser**

Die Stadt Klütz sichert die Löschwasserversorgung im Rahmen des Grundschatzes. Bauliche Anlagen sind so anzuordnen, zu errichten, zu ändern

und Instand zu halten, dass der Entstehung eines Brandes und der Ausbreitung von Feuer und Rauch (Brandausbreitung) vorgebeugt wird und bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren sowie wirksame Löscharbeiten möglich sind (§ 14 LBauO M-V). Der Löschwasserbedarf in der Stadt Klütz kann für den Bereich in einem Umfang von mehr als 48 m<sup>3</sup>/h über 2 Stunden abgesichert werden. Durch das Amt Klützer Winkel wurden die geeigneten Hydranten mitgeteilt. Es handelt sich um den Unterflurhydranten An der Chaussee 9 (Ecke Neue Straße) mit einem Leistungsvermögen von mehr als 48 m<sup>3</sup>/h. Der Löschwasserbedarf von mehr als 48 m<sup>3</sup>/h über 2 Stunden kann gesichert werden. Entsprechend Stellungnahmeverfahren kann unabhängig von der Vermutung zu Mehr- oder Mindermengen im Leitungsnetz aufgrund der Stellungnahme des ZVG mitgeteilt werden, dass die Löschwasserbereitstellung in der Neuen Straße 1 mit 48 m<sup>3</sup>/h über 2 Stunden gesichert ist.

#### **12.4 Energieversorgung**

Die Energieversorgung erfolgt durch E.DIS Netz GmbH bzw. die Hanse Gas GmbH. Die Abstimmung mit der E.DIS Netz GmbH ist vor Beginn von Maßnahmen entsprechend zu führen. Die Stadt Klütz geht davon aus, dass umfangreiche Erweiterungen der Stromverteilungsanlagen mit diesem Planänderungsverfahren nicht erforderlich werden. Die Änderung berührt nur den Teil eines privaten Grundstücks. Änderungen an den vorhandenen öffentlichen Anlagen sind nicht vorgesehen. Es handelt sich nur um einen Teil des bereits bebauten Grundstücks. Im Bedarfsfall ist die Errichtung von zusätzlichen Anlagen für den Bedarf aus dem Grundstück abzustimmen und auch zu regeln. Leitungen und Anlagen der Hanse Gas GmbH befinden sich im öffentlichen Raum. Auf privaten Grundstücken sind Hausanschlüsse vorhanden, die auch weiterhin zu berücksichtigen sind. Im Zusammenhang mit der Vorbereitung von Maßnahmen sind die Anforderungen des Versorgers in Bezug auf Abstimmung der Planung und Abstimmung zu Bauarbeiten zu beachten. Das „Merkblatt Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten“ ist zu beachten. Die Anforderungen des Versorgers für die Baumaßnahmen sind entsprechend des jeweilig zum Zeitpunkt der Realisierung des Vorhabens vorhandenen Erfordernisses zu berücksichtigen.

#### **12.5 Telekommunikation**

Die Stadt Klütz ist an das Netz der Deutschen Telekom AG angeschlossen. Die vorhandenen Anlagen sollen genutzt werden. Die Deutsche Telekom AG wird am Aufstellungsverfahren gemäß § 4 Abs. 2 beteiligt.

#### **12.6 Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung hat gemäß gültiger Satzung des Landkreises Nordwestmecklenburg zu erfolgen. Der Abfallwirtschaftsbetrieb hatte mitgeteilt, dass keine Bedenken zur Abfallentsorgung bestehen. Die Änderung bezieht sich auf eine Intensivierung der Bebauung auf dem Flurstück 322/2, Flur 1, Gemarkung Arpshagen. Die abfallwirtschaftsrelevanten Festsetzungen, insbesondere hinsichtlich der Verkehrsführung bzw. Befahrbarkeit der Straßen werden hiervon nicht betroffen. Die Leerung der Abfallbehälter kann weiterhin satzungsgemäß über den im Ursprungsplan festgesetzten Müllbehältersammelplatz an der Einmündung von der „Neuen Straße“ in die private Stichstraße erfolgen.

### **13. Auswirkungen der Planung**

Auswirkungen aus der Realisierung der Planungsabsicht, die entscheidungsrelevant für zukünftige Vorhaben bzw. den Bestand sind, ergeben sich nicht.

Die Flächen im Geltungsbereich des Plangebietes wurden bereits grundstücksbezogen genutzt/anthropogen genutzt. Es sind Grünflächen, die dem bereits vorhandenen baulichen Bestand dienen. Die auf dem Grundstück „Neue Straße 1“ vorhandene Wohnnutzung und gewerbliche/handwerkliche Nutzung soll weiterhin bestehen bleiben. Die zusätzliche Wohnnutzung gilt als Ergänzung der vorhandenen Nutzung und kann verträglich eingeordnet werden. Das Grundstück ist ausreichend groß bemessen. Störungen der Nutzungen sind nicht zu erwarten. Eine verträgliche Nachbarschaft zwischen der gewerblichen/handwerklichen und Wohnnutzung ist aufgrund der Eigennutzung gegeben.

Erhaltenswerte und zu schützende Gehölze sind in dem Änderungsbereich nicht vorhanden.

Die zusätzlich beabsichtigte Bebauung kann als Ergänzung der vorhandenen Gebäude gesehen werden. Der bereits an der „Neuen Straße“ und am Privatweg gelegene Bestand an Wohngebäuden wird ergänzt. Beeinträchtigungen der vorhandenen Wohnnutzung sind nicht zu erwarten.

Die verkehrliche Erreichbarkeit sowie die Ver- und Entsorgung des zusätzlichen Grundstücks soll durch die Anschlüsse an vorhandene Ver- und Entsorgungsanlagen in der „Neuen Straße“ bzw. im Privatweg erfolgen. Für das weitere Verfahren sind die Anforderungen des § 1 BauGB beachtlich.

Aufgrund der Umgebungssituation sind keine besonderen immissionsschutzrechtlichen Belange zu beachten. Maßgeblich werden die Auswirkungen aus der Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen sein. Die Gemeindestraße an der Chaussee befindet sich in ausreichender Entfernung. Von der „Neuen Straße“ werden keine erheblichen Auswirkungen ausgehen.

Hinsichtlich des Artenschutzes wird eine Potenzialabschätzung als ausreichend angesehen. Anforderungen an den Biotopschutz ergeben sich nicht. Im beschleunigten Verfahren gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als i. S. des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Ermittlung des Eingriffes auf den Naturhaushalt und die Darstellung entsprechender Ausgleichsmaßnahmen wird daher nicht vorgenommen.

### **14. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise**

#### **14.1 Munitionsfunde**

Sollten bei Bauarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und

der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und gegebenenfalls die örtliche Ordnungsbehörde heranzuziehen.

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

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

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

#### **14.2 Ver- und Entsorgungsleitungen**

Die Belange der Ver- und Entsorgung sind hinreichend zu berücksichtigen. Sowohl der vorhandene Leitungsbestand innerhalb und außerhalb des Plangebietes ist bei Ausführung von Bauarbeiten entsprechend zu beachten.

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

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes keine Boden-, Bau- und Kunstdenkmale bekannt, welche durch die geplanten Maßnahmen berührt werden.

In der südlichen Umgebung des Geltungsbereiches der Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 der Stadt Klütz befindet sich das Bodendenkmal „Arpshagen 1-Plessenburg-“. Das Bodendenkmal wurde in seiner Ausdehnung in der Umgebung nachrichtlich in der Planzeichnung präzisiert. Maßnahmen im Umgebungsbereich von Denkmalen sind genehmigungspflichtig gemäß § 7 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 des Denkmalschutzgesetzes-(DSchG) M-V in der aktuell geltenden Fassung, wenn hierdurch das Erscheinungsbild oder die Substanz des Denkmals erheblich beeinträchtigt wird. Baugenehmigungen können nur im Einvernehmen mit der Landesfachbehörde (Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V, Abteilung Landesarchäologie) gemäß § 7 Abs. 6 DSchG M-V erteilt werden. Mit der Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 handelt es sich um die Schaffung von Baumöglichkeiten die von dem Bodendenkmal durch vorhandene Bebauung getrennt ist. Die Stadt Klütz geht somit davon aus, dass das Einvernehmen hergestellt werden kann.

Die Lage des Bodendenkmals außerhalb des Plangeltungsbereiches wurde als nachrichtliche Übernahme präzisiert. Dies ist Ergebnis der Stellungnahme des Landkreises vom 02.03.2018 im Rahmen der Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22.

Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die

Fundstelle sind bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

#### **14.4 Anzeige des Baubeginns bei Erdarbeiten**

Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG Mecklenburg-Vorpommern unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden (vgl. § 11 Abs.3 DSchG M-V).

#### **14.5 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.

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 dem Landkreis Nordwestmecklenburg als zuständiger Bodenschutzbehörde mitzuteilen (§ 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern- Landesbodenschutzgesetz- LBodSchG M-V). 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.

#### **14.6 Abfall und Kreislaufwirtschaft**

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass von den Baustellen und fertiggestellten Objekten eine (sach- und umweltgerechte Abfallentsorgung nach den gesetzlichen Bestimmungen) gemeinwohlverträgliche und geordnete Abfallentsorgung entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg erfolgen kann. Sollten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist die Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg zu informieren. Der Grundstücksbesitzer ist als Abfallbesitzer nach § 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet.

#### **14.7 Artenschutzrechtliche Belange**

Zur Vermeidung der Beeinträchtigungen von Brutvögeln sollte die Beseitigung sowie der Schnitt von Gehölzen gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 des BNatSchG nur im Zeitraum zwischen 1. Oktober und dem letzten Tag im Februar durchgeführt werden. In einem anderen Zeitraum sind nur schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen zulässig.

Ausnahmen können auf Antrag von der zuständigen Naturschutzbehörde zugelassen werden. Dazu ist vom Antragsteller ein gutachterlicher Nachweis zu führen, dass keine besonders geschützten Tierarten entgegen § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz betroffen werden und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.

#### **14.8 Anforderungen an Leitungen**

Entsprechend der E.DIS Netz GmbH ist für den sicheren Netzbetrieb und eine schnelle Störungsbeseitigung zu gewährleisten, dass die Leitungstrassen vom Baumpflanzungen freigehalten werden. Anforderungen an das Anpflanzen von Bäumen im Bereich von Leitungen sind mit der E.DIS Netz GmbH oder den sonstig betroffenen Ver- und Entsorgern abzustimmen.

#### **14.9 Abstandshinweise zu Kabeln**

Die E.DIS Netz GmbH hat im Planverfahren mitgeteilt, dass zu den vorhandenen elektrischen Betriebsmitteln grundsätzlich Abstände nach DIN VDE 0100 und DIN VDE 0101 einzuhalten sind. Vorhandene und in Betrieb befindliche Kabel dürfen weder freigelegt noch überbaut werden. zur Gewährleistung der geforderten Mindesteingrabetiefen sind Abtragungen der Oberfläche nicht zulässig. In Kabelhöhe ist Handschachtung erforderlich.

#### **14.10 Wehrbereichsbelange**

Sofern mit Gebäuden und baulichen Anlagen eine Höhe von 59,17 m über NHN überschritten wird, ist vor Erteilung der Baugenehmigung das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr erneut zu beteiligen. Bei Einhaltung der Zielsetzungen des Bebauungsplanes und der Festsetzungen des Bebauungsplanes kann diese Höhe eingehalten bzw. unterschritten werden.

## **TEIL 2                    Ausfertigung**

---

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

Die Begründung zur Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 der Stadt Klütz wurde auf der Sitzung der Stadtvertretung der Stadt Klütz am ..... gebilligt.

Klütz, den .....

(Siegel)

.....  
Guntram Jung  
Bürgermeister  
der Stadt Klütz

### **2.        Arbeitsvermerke**

Aufgestellt in Zusammenarbeit mit der Stadt Klütz durch das

Planungsbüro Mahnel  
Rudolf-Breitscheid-Straße 11  
23936 Grevesmühlen  
Telefon 0 38 81 / 71 05 – 0  
Telefax 0 38 81 / 71 05 – 50  
[pbm.mahnel.gvm@t-online.de](mailto:pbm.mahnel.gvm@t-online.de)

Inhalt und Aufbau dieser Planung unterliegen den urheberrechtlichen Bestimmungen.