

Stadt Klütz

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr: SV Klütz/19/13297			
Federführend: Bauwesen	Status: öffentlich Datum: 11.04.2019 Verfasser: Carola Mertins			
Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 der Stadt Klütz für das Gebiet "Am Steigstück" zwischen Schloßstraße, Ulmenweg, Straße des Friedens, Uns Hüsing für den Bereich am Ulmenweg im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB				
Satzungsbeschluss				
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 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 für das Gebiet „Am Steigstück“ zwischen Schloßstraße, Ulmenweg, Straße des Friedens, Uns Hüsing für den Bereich am Ulmenweg 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 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 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.

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

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Klütz sind die Flächen des Plagebietes als reines Wohngebiet gemäß § 1 Abs. 2 BauNVO dargestellt. Im Zuge einer künftigen Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Klütz soll eine Anpassung entsprechend den Zielen des Bebauungsplanes Nr. 9 und die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 erfolgen. Hier sind WA-Gebiete festgesetzt. Die Grundzüge der Flächennutzungsplanung sind aus Sicht der Stadt Klütz nicht berührt.

Die Ergebnisse der Abwägung werden in den Entwürfen des Bebauungsplanes für die Ausfertigung der Satzung beachtet.

Beschlussvorschlag:

Die Stadtvertretung der Stadt Klütz beschließt:

1. Auf der Grundlage des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) sowie nach § 86 Landesbauordnung M-V (LBauO M-V) beschließt die Stadtvertretung der Stadt Klütz die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften als Satzung.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 der Stadt Klütz für das Gebiet „Am Steigstück“ und hier für den Bereich am Ulmenweg wird begrenzt:

- im Norden: durch den Ulmenweg,
- im Osten: durch private Grünflächen des Grundstücks Ulmenweg 7,
- im Süden: durch rückwärtige Grundstücksflächen/Grünflächen des Grundstücks Schloßstraße 42,
- im Westen: durch rückwärtige Bauflächen des Grundstücks Schloßstraße 38 und 40.

2. Die Begründung wird gebilligt.
3. Der Beschluss über die Satzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 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. Zusätzlich ist in der Bekanntmachung anzugeben, dass der rechtskräftige Bebauungsplan in das Internet auf der Homepage des Amtes Klützer Winkel eingestellt ist.
4. Das Amt Klützer Winkel wird beauftragt, die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses vorzunehmen.

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 <u>und</u>
	unabweisbar <u>und</u>
	Begründung der Unvorhersehbarkeit und Unabweisbarkeit (insbes. in Zeiten vorläufiger Haushaltsführung auszufüllen):
Deckung gesichert durch	
	Einsparung außerhalb des Deckungskreises bei Produktsachkonto:
x	Keine finanziellen Auswirkungen.

Anlagen:
Satzungsunterlagen

SATZUNG ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 9 DER STADT KLÜTZ FÜR DAS GEBIET "AM STEIGSTÜCK" ZWISCHEN SCHLOßSTRAßE, ULMENWEG, STRAßE DES FRIEDENS, UNS HÜSUNG FÜR DEN BEREICH AM ULMENWEG

TEIL A - PLANZEICHNUNG

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



TEIL B - TEXT

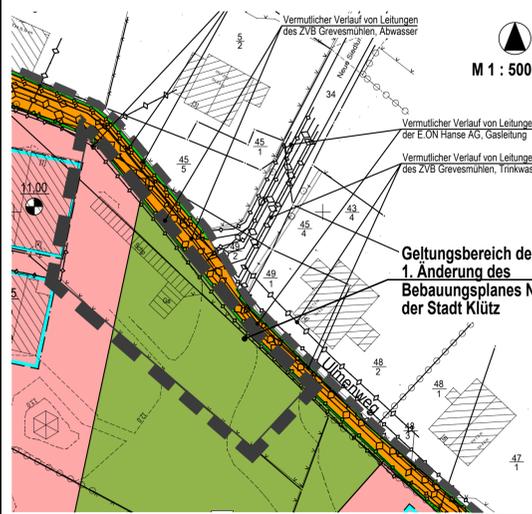
- siehe Anlage -

M 1 : 500

Die Planzeichnung -Teil A- des Bebauungsplanes gilt nur im Zusammenhang mit den textlichen Festsetzungen -Teil B-.

Auszug

aus der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 9 der Stadt Klütz für das Gebiet "Am Steigstück" zwischen Schloßstraße, Ulmenweg, Straße des Friedens, Uns Hüsung mit Kennzeichnung der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 der Stadt Klütz für das Gebiet "Am Steigstück" zwischen Schloßstraße, Ulmenweg, Straße des Friedens, Uns Hüsung - für den Bereich am Ulmenweg



Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 der Stadt Klütz

Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 der Stadt Klütz

PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. FESTSETZUNGEN

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
- WA Allgemeine Wohngebiete
- MAß DER BAULICHEN NUTZUNG**
- GRZ 0,3 als Höchstmaß
 - Traufhöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt
 - Firsthöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt
 - Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - Höhenbezugspunkt, hier: 12,00 m ü HN76
- BAUWEISE, BAUGRENZEN, STELLUNG BAULICHER ANLAGEN**
- offene Bauweise
 - nur Einzelhäuser zulässig
 - Baugrenze
- HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSER LEITUNGEN**
- Vermutlicher Verlauf von Leitungen; - unterschiedlich

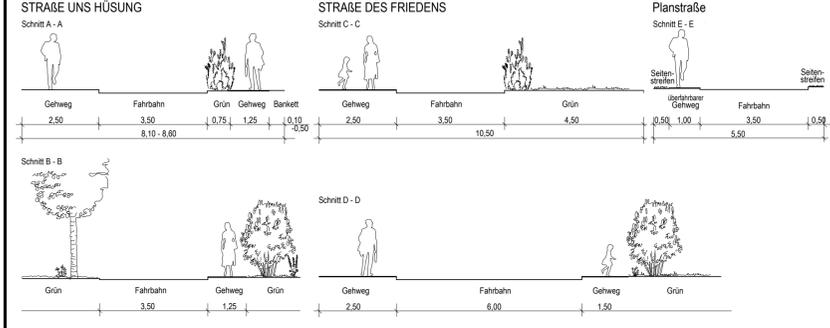
Rechtsgrundlagen

- Par. 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- Par. 4 BauNVO
- Par. 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- Par. 16 - 21a BauNVO
- Par. 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
- Par. 22 und 23 BauNVO
- Par. 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB
- Par. 9 Abs. 6 BauGB

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

- SONSTIGE PLANZEICHEN**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 der Stadt Klütz
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 9 der Stadt Klütz
- FLURSTÜCKSGRENZE, FLURSTÜCKSNUMMER**
- vorhandene Gebäude
 - vorhandener Zaun
 - Bemaßung in Metern
 - Höhenangabe in Meter ü HN76
 - künftig entfallende Darstellung, z.B. Gebäude
 - künftig entfallende Darstellung, z.B. Baugrenze

EMPFEHLUNG FÜR STRAßENPROFIL



NUTZUNGSSCHABLONE

WA6	WA1+WA2	WA3+WA4+WA5
WA Wohngebiet	WA Wohngebiet	WA Wohngebiet
I	I	I
0,3	0,3	0,3
\triangle	\triangle	\triangle
TH _{max} 4,00m	TH _{max} 4,00m	TH _{max} gem. Gebäudebestand
FH _{max} 9,00m	FH _{max} 9,00m	FH _{max} gem. Gebäudebestand

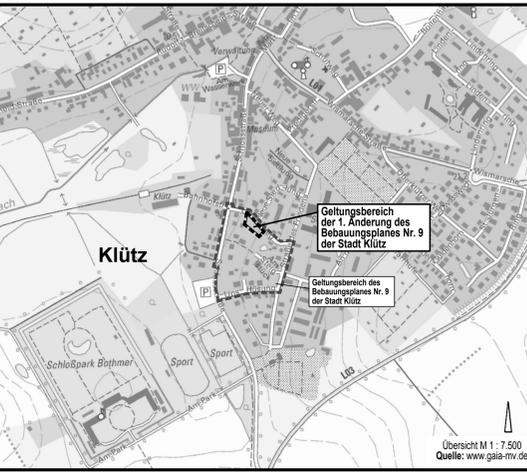
VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im amtlichen Bekanntmachungsblatt am erfolgt.
- Die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 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 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 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 angegebenen Zeiten in der Zeit vom bis zum unterrichten und äußern kann.
- Die Stadtvertretung hat am den Entwurf der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9, 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 angegebenen Zeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Der Inhalt der Bekanntmachung über die Auslegung der Planentwürfe sowie nach § 3 Abs. 2 BauGB ausliegenden Unterlagen wurden unter www.klueztz-winkel.de/bekanntmachungen/index.php 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 amtlichen Bekanntmachungsblatt am ortsüblich bekannt gemacht 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 hatte 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.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB aufgefordert worden. Da Belange der Nachbargemeinden nicht berührt sind, wird eine Beteiligung der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB nicht durchgeführt.
Klütz, den (Siegel) Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 am wird als richtig dargestellt beschleunigt. Hinsichtlich der lagegenauen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob anhand der rechtsverbindlichen Liegenschaftskarte (ALKIS-Präsentationsausgabe) erfolgte. Regressansprüche können hieraus nicht abgeleitet werden.
..... den (Stempel) Unterschrift
- Die Stadtvertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit, die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Stellungnahmen der Nachbargemeinden am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Die Stadtvertretung hat die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 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 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom gebilligt.
Klütz, den (Siegel) Bürgermeister
- Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften wird hiermit ausfertigt.
Klütz, den (Siegel) Bürgermeister
- Der Beschluss über die Satzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 und die örtlichen Bauvorschriften durch die Stadtvertretung sowie die Internetadresse und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Sprechstunden von allen an der Planung Interessierten 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 in 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 (GVBl. 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 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 9 FÜR DAS GEBIET "AM STEIGSTÜCK" 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) und der Landesbauordnung M-V (L.BauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 05. Juli 2018 (GVBl. M-V S. 221, 228), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Klütz am folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften, erlassen.

SATZUNG ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 9 DER STADT KLÜTZ FÜR DAS GEBIET "AM STEIGSTÜCK" ZWISCHEN SCHLOßSTRAßE, ULMENWEG, STRAßE DES FRIEDENS, UNS HÜSUNG FÜR DEN BEREICH AM ULMENWEG IM BESCHLEUNIGTEN VERFAHREN GEMÄß § 13A BAUGB



Planungsbüro Mahnel
Rudolf-Brautisch-Str. 11 | Tel. 03881/705-0
23698 Grevesmühlen | Fax 03881/705-50

Planungsstand: 17. Dezember 2018

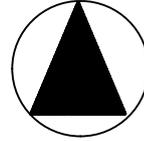
ENTWURF

Übersicht M 1 : 7.500
Quelle: www.gis-mv.de

SATZUNG ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 9 DER STADT KLÜTZ FÜR DAS GEBIET "AM STEIGSTÜCK" ZWISCHEN SCHLOßSTRAßE, ULMENWEG, STRAßE DES FRIEDENS, UNS HÜSUNG FÜR DEN BEREICH AM ULMENWEG

M 1 : 500

Verlauf von Leitungen
Grevesmühlen, Trinkwasser



Die Planzeichnung -Teil A- des Bebauungsplanes gilt nur im Zusammenhang mit den textlichen Festsetzungen -Teil B-



Planungsstand:
17. Dezember 2018

ENTWURF

TEIL A - PLANZEICHNUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (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).

Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 der Stadt Klütz

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen

Erläuterung

Rechtsgrundlagen

I. FESTSETZUNGEN



0,3

TH_{max} 4,00m

FH_{max} 9,00m

I

12,00 m

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Allgemeine Wohngebiete

Par. 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Par. 4 BauNVO

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Grundflächenzahl, GRZ 0,3 als Höchstmaß

Par. 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Par. 16 - 21a BauNVO

Traufhöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt

Firsthöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Höhenbezugspunkt, hier: 12,00 m ü HN76

BAUWEISE, BAUGRENZEN, STELLUNG BAULICHER ANLAGEN

offene Bauweise

nur Einzelhäuser zulässig

Par. 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Par. 22 und 23 BauNVO

Baugrenze

HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSER LEITUNGEN

Vermutlicher Verlauf von Leitungen;
- unterirdisch

Par. 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

Par. 9 Abs. 6 BauGB

SONSTIGE PLANZEICHEN

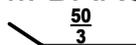
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 der Stadt Klütz

Par. 9 Abs. 7 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 9 der Stadt Klütz

Par. 9 Abs. 7 BauGB

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER



Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer



vorhandene Gebäude



vorhandener Zaun



Bemaßung in Metern



Höhenangabe in Meter ü HN76



künftig entfallende Darstellung, z.B. Gebäude



künftig entfallende Darstellung, z.B. Baugrenze

NUTZUNGSSCHABLONE

WA6
WA Wohngebiet
I
0,3

TH _{max} 4,00m
FH _{max} 9,00m

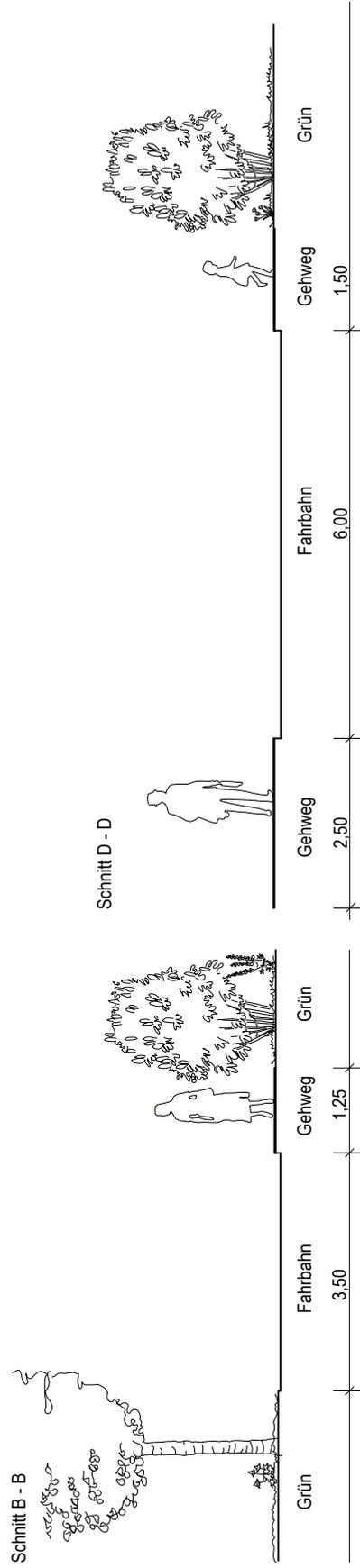
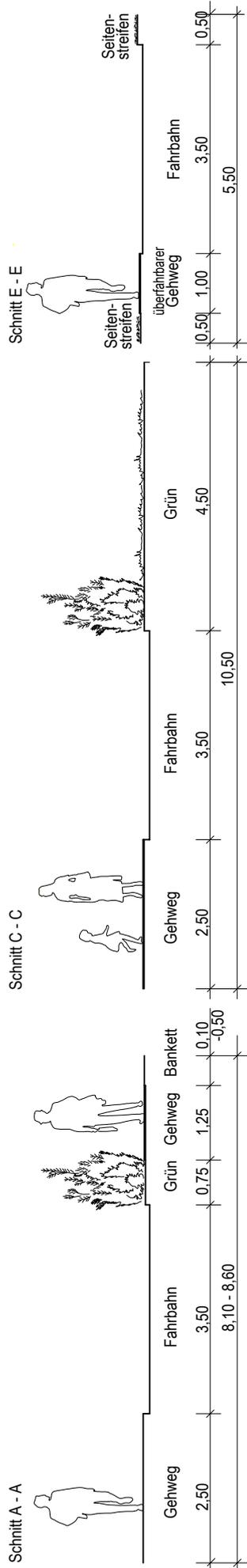
WA1+WA2
WA Wohngebiet
I
0,3

TH _{max} 4,00m
FH _{max} 9,00m

WA3+WA4 +WA5
WA Wohngebiet
I
0,3

TH _{max} gem. Gebäude- bestand
FH _{max} gem. Gebäude- bestand

EMPFEHLUNG FÜR STRAßENPROFIL STRASSE UNS HÜSUNG



VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im amtlichen Bekanntmachungsblatt am erfolgt.
2. Die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 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 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 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 angegebenen Zeiten in der Zeit vom bis zum unterrichten und äußern kann.
3. Die Stadtvertretung hat am den Entwurf der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
4. Der Entwurf der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9, 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 angegebenen Zeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Der Inhalt der Bekanntmachung über die Auslegung der Planentwürfe sowie die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter www.kluetzer-winkel.de/bekanntmachungen/index.php 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 amtlichen Bekanntmachungsblatt 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. Da Belange der Nachbargemeinden nicht berührt sind, wird eine Beteiligung der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB nicht durchgeführt.

Klütz, den

(Siegel)

.....
Bürgermeister

6. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob anhand der rechtsverbindlichen Liegenschaftskarte (ALKIS-Präsentationsausgabe) erfolgte. Regressansprüche können hieraus nicht abgeleitet 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 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
8. Die Stadtvertretung hat die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 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 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom gebilligt.

Klütz, den

(Siegel)

.....
Bürgermeister

9. Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9, 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 über die Satzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 und die örtlichen Bauvorschriften durch die Stadtvertretung sowie die Internetadresse und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Sprechstunden von allen an der Planung Interessierten 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 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 9 FÜR DAS GEBIET "AM STEIGSTÜCK" 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), 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 05. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Klütz am folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften, erlassen.

TEIL B - T E X T

SATZUNG ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 9 DER STADT KLÜTZ FÜR DAS GEBIET „AM STEIGSTÜCK“ ZWISCHEN SCHLOßSTRAÙE, ULMENWEG, STRAÙE DES FRIEDENS, UNS HÜSUNG FÜR DEN BEREICH AM ULMENWEG

Kennzeichnung der Satzungsänderung – SÄ 1)

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 und 2 BauGB)

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

In den Allgemeinen Wohngebieten sind die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO Nr. 3 Verwaltungen, Nr. 4 Gartenbaubetriebe und Nr. 5 Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und deshalb nicht zulässig.

2. BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Überschreitungen der Baugrenzen für untergeordnete Bauteile, wie Erker oder betonte Eingangsbereiche, sind unzulässig.

SÄ 1) 3. HÖHENLAGE (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die konstruktive Sockelhöhe darf eine Höhe von 0,30 m über dem Bezugspunkt nicht überschreiten. [Als unterer Bezugspunkt bei Höhenangaben wird für das Grundstücke die Höhe von 12,00 m \(Bezugssystem HN 76\) festgesetzt.](#)

Die Traufhöhe ist gleich der Höhenlage der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Dachaußenhaut. Die Firsthöhe bzw. der Firstpunkt ist gleich der Schnittfläche bzw. dem Schnittpunkt der Dachaußenhautflächen.

Ausnahmen von den Festsetzungen zur Höhenlage sind zulässig, wenn ihre Einhaltung zu einer unzumutbaren Härte führen würde. Die Ausnahme von der Höhenfestsetzung darf jedoch nicht zu einer Verletzung der städtebaulichen Grundzüge der Planung führen.

4. GARAGEN, STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen, offene und überdachte Stellplätze und Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagen, offene und überdachte Stellplätze und Nebenanlagen müssen hinter der straßenseitigen Gebäudefront zurückbleiben.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 Abs. 1 LBauO M-V)

1. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN INNERHALB DES GEBIETES

1.1 Außenwände

Für die Herstellung von Außenwandflächen ist die Verwendung hochglänzender Baustoffe, wie Edelstahl, emaillierte Elemente einschließlich Fliesen, Verkleidungen in Faserzement, Kunststoff und Blech, unzulässig. Unzulässig sind weiter kleinteiligere Baustoffe als dünnformatige Ziegel sowie Verkleidungen aus Materialien, die andere Baustoffe vortäuschen. Fassaden dürfen nur aus reflektionsfreien Materialien – ausgenommen davon sind Glasflächen – hergestellt werden.

Für die Herstellung der Außenwandflächen ist ein Holzanteil von 1/3 zulässig.

1.2 Dachflächengestaltung

Dachflächen dürfen nur aus reflektionsfreien Materialien – ausgenommen davon sind Glasflächen – hergestellt werden. Solaranlagen sind von dieser Festsetzung ausgeschlossen.

1.3 Werbeanlagen

1.3.1 Werbung ist nur an der Stätte der Leistung zulässig. Fremdwerbung ist auszuschließen. Selbstleuchtende Werbeanlagen oder solche mit wechselndem Licht und flimmernde Werbeanlagen sind unzulässig. Zulässig sind angestrahlte Werbeanlagen.

1.3.2 Das Anbringen von Automaten ist an den Fassaden der Gebäude unzulässig.

1.4 Einfriedungen

Einfriedungen an Straßen sind mit einer maximalen Höhe von 1,20 m, bezogen auf die Fahrbahnhöhe der zugehörigen Erschließungsfläche, zulässig. Diese Einfriedungen sind nur zulässig als Zäune mit senkrechter Lattung, als Einfriedungen aus gemauerten Pfeilern und Zaunelementen mit senkrechter Lattung oder als Hecken. Einfriedungen aus Maschendrahtzaun sind ausschließlich an seitlichen oder an hinteren Grundstücksgrenzen zulässig.

1.5 Gestaltung von befestigten Flächen

Als Befestigungsarten für Zufahrten, Stellplätze und die Gehwege sind kleinteilige Baustoffe, wie Natursteinpflaster, Betonpflaster oder Pflasterklinker zu verwenden.

Zufahrten, Stellplätze und Gehwege können auch mit wasserdurchlässigem Material, wie zum Beispiel wassergebundene Decken mit Kalksplitt, Schotterrasen, Granit- und Betonsteinpflaster mit / ohne Rasenfugen, befestigt werden.

1.6 Abfallbehälter

Innerhalb des Geltungsbereiches sind Abfallbehälter auf dem eigenen Grundstück unterzubringen.

Die Standorte von Müllbehältern sind in allen Gebieten des Geltungsbereiches mit Verkleidungen oder durch Einfriederungen aus lebenden Hecken, Pergolen und Holzzäunen zu umschließen.

2. FESTSETZUNG ZU BUßGELDERN

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

III. FESTSETZUNGEN FÜR GRÜNFLÄCHEN, PFLANZUNGEN, NUTZUNGS-REGELUNGEN UND MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT, ANPFLANZUNGS- UND ERHALTUNGSgebote

SÄ 1) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

1. ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND BINDUNGEN FÜR DEREN ERHALTUNG

- 1.1 Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind mit heimischen und standortgerechten Gehölzen vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten. Bei flächigen Strauchpflanzungen ist ein Pflanz- und Reihenabstand von 1,00 m einzuhalten. Die erfolgreiche Entwicklung der Anpflanzungen ist durch eine 3-jährige Entwicklungspflege abzusichern. Arten und Pflanzqualitäten sind gemäß Gehölzliste zu verwenden.

Bäume 1. Ordnung- Hochstamm, 3xv, Stammumfang 18-20 cm,

Bäume 2. Ordnung- Heister, Höhe 175/200 cm,

Sträucher – 125/150 cm.

Bäume 1. Ordnung

- Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*), Winter-Linde (*Tilia cordata*) in Arten und Sorten, Rot- Buche (*Fagus sylvatica*), Bruch-Weide (*Salix fragilis*), Silber-Weide (*Salix alba*),

Bäume 2. Ordnung

- Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Weißdorn (*Crateagus*)

Obstbäume

- Apfel (*Malus*), Birne (*Pyrus*), Kirsche (*Prunus*),

Sträucher

- Eingrifflicher / Zweigrifflicher Weissdorn (*Crataegus monogyna* / *C. laevigata*), Hasel (*Corylus avellana*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), RoteHeckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Strauch-Rosen in Arten (*Rosa* ssp.), Rain-Weide (*Ligustrum vulgare*), Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*), Strauch-Weiden in Arten (*Salix* ssp.).

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

~~Nicht zutreffend für die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9:~~

- ~~2.1 Die mit Erhaltungsgeboten festgesetzten Einzelbäume, Baumreihen, Baumgruppen und Gehölzbestände sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang artengleich nachzupflanzen.~~
- ~~2.2 Für Einzelbäume, Baumreihen und Baumgruppe die nicht mit Erhaltungsgeboten festgesetzt sind gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Klütz.~~

3. GRÜNFLÄCHEN

~~Nicht zutreffend für die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9:~~

- ~~3.1 Die mit der Zweckbestimmung Gartenland festgesetzten privaten Grünflächen sind in ihrem Charakter zu erhalten. Die gärtnerische Nutzung der Flächen ist zulässig.~~
- ~~3.2 Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage ist in ihrem Bestand zu erhalten. Die Anlage teilversiegelter Wege auf der Fläche ist zulässig. Mit Erhaltungsgeboten versehene Bäume und Gehölzflächen sind zu erhalten und zu pflegen.~~

IV. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN und HINWEISE
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

1. VERHALTEN BEI AUFFÄLLIGEN BODENVERFÄRBUNGEN bzw. BEI FUNDEN

Das Landesamt für Bodendenkmalpflege hat in seiner Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 9 mitgeteilt, dass keine Bodendenkmale durch die Planung berührt werden. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG Mecklenburg-Vorpommern die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktagen nach Zugang der Anzeige.

2. ANZEIGE DES BAUBEGINNS BEI ERDARBEITEN

Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gemäß

DSchG Mecklenburg-Vorpommern unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden.

SÄ 1)

3. VERHALTEN BEI UNNATÜRLICHEN VERFÄRBUNGEN BZW. GERÜCHEN DES BODENS

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

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

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

SÄ 1)

4. MUNITIONSFUNDE

Für das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 9 wurde seinerzeit durch den Munitionsbergungsdienst mitgeteilt, dass keine Hinweise auf mögliche Kampfmittel vorliegen. Munitionsfunde sind grundsätzlich nicht auszuschließen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittel (Kampfmittelbelastungsauskunft) für das Plangebiet sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V, Graf-York-Str. 6, 19061 Schwerin, zu erhalten. Ein Auskunftersuchen wird rechtzeitig vor Baubeginn empfohlen.

SÄ 1)

5. ABFALL UND KREISLAUFWIRTSCHAFT

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass von den Baustellen als auch von den fertiggestellten Objekten eine vollständige und geordnete Abfallentsorgung entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises erfolgen kann. Der Grundstückbesitzer ist als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Abfälle (verunreinigter Erdaushub bzw. Bauschutt), die nicht verwertet werden können, sind durch einen zugelassenen Beförderer in einer Abfallbeseitigungsanlage zu entsorgen. Unbelastete Bauabfälle dürfen nicht auf Deponien abgelagert werden. Sie sind wieder zu verwerten.

SÄ 1)

6. BODENSCHUTZ

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

7. VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN

Die Belange der Ver- und Entsorgung sind innerhalb des Plangebietes hinreichend zu berücksichtigen. Sowohl der vorhandene Leitungsbestand innerhalb und außerhalb des Plangebietes ist bei Ausführung von Bauarbeiten entsprechend zu berücksichtigen. Die Anforderungen der Ver- und Entsorger sind im Rahmen der technischen Planung sorgfältig abzuprüfen.

SÄ 1)

8. TRINKWASSERSCHUTZZONE

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

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

9. UMGEBUNGSBEREICH DER RADARSTATION ELMENHORST

Das Plangebiet liegt innerhalb des Schutzbereiches für die Radarstation Elmenhorst. Zur Erfüllung der lufthoheitlichen Aufgaben innerhalb des Gesamtssystems der Luftraumüberwachung ist ein Schutzbereich von 5.000 m Radius erforderlich.

SÄ 1)

10. ARTENSCHUTZRECHTLICHE BELANGE

Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen

Brutvögel

Zum Schutz der einheimischen Brutvögel ist die Beseitigung von Gehölzen gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG nur außerhalb der Brutzeit im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum letzten Tag im Februar zulässig. Ausnahmen außerhalb der dieser Zeit sind nur zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG eingehalten werden. Der Nachweis, dass keine geschützten Tierarten vorkommen bzw. erheblich beeinträchtigt werden, ist dann durch den Verursacher der zuständigen Behörde rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahme vorzulegen.

Reptilien und Amphibien

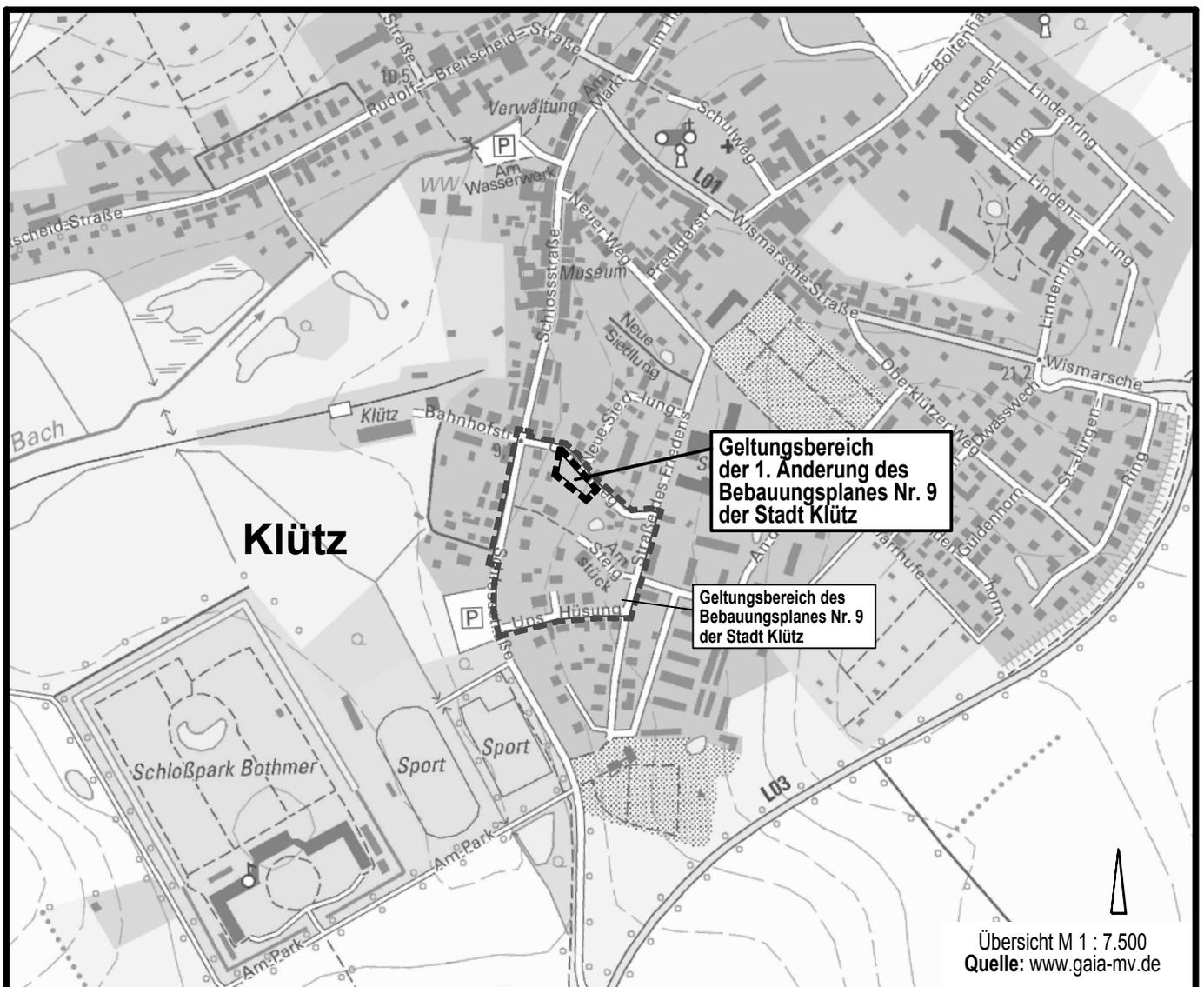
Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gräben und Gruben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hereingefallene Tiere (Amphibien, Reptilien usw.) aus den Gräben und Gruben zu entfernen sind.

SÄ 1)

Anmerkung: Die Rechtsgrundlage § 9 Abs. 2 wurde ersetzt durch die Rechtsgrundlage § 9 Abs. 3 BauGB

BEGRÜNDUNG

ZUR SATZUNG ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 9 DER STADT KLÜTZ FÜR DAS GEBIET "AM STEIGSTÜCK" ZWISCHEN SCHLOßSTRAÙE, ULMENWEG, STRAÙE DES FRIEDENS, UNS HÜSUNG FÜR DEN BEREICH AM ULMENWEG IM BESCHLEUNIGTEN VERFAHREN GEMÄÙ § 13A BAUGB



Planungsbüro Mahnel

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

Planungsstand: 17. Dezember 2018

ENTWURF

B E G R Ü N D U N G

Begründung zur Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 der Stadt Klütz für das Gebiet „Am Steigstück“ zwischen Schloßstraße, Ulmenweg, Straße des Friedens, Uns Hüsing für den Bereich am Ulmenweg im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
Teil 1	3
Städtebaulicher Teil	
1. Bedeutung und langfristiges Planungskonzept der Stadt Klütz	3
2. Allgemeines	4
2.1 Anlass der Planung	4
2.2 Abgrenzung des Plangeltungsbereiches	5
2.3 Kartengrundlage	6
2.4 Bestandteile des Bebauungsplanes	6
2.5 Rechtsgrundlagen	7
2.6 Wahl des Verfahrens für die Planaufstellung nach dem BauGB	7
3. Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes	10
4. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen	11
4.1 Landesraumentwicklungsprogramm	11
4.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm	11
4.3 Flächennutzungsplan	12
4.4 Schutzgebiete-Schutzobjekte	12
4.5 Sanierungssatzung der Stadt Klütz	13
5. Städtebauliche Bestandsaufnahme	13
5.1 Bestand	13
5.2 Planungsrechtliche Ausgangssituation	13
6. Planungsziele und städtebauliches Konzept	13
7. Inhalt des Bebauungsplanes	14
7.1 Art der baulichen Nutzung	14
7.2 Maß der baulichen Nutzung	14
7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	15
7.4 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	15
7.5 Verkehrsflächen	15
7.6 Grünordnerische Festsetzungen	15
7.7 Sonstige Planzeichen	16
7.8 Höhenlage	16

8.	Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen	16
9.	Klimaschutz	16
10.	Verkehrliche Erschließung	17
11.	Ver- und Entsorgung	17
11.1	Trinkwasser/ Schmutzwasser/ Niederschlagswasser	17
11.2	Brandschutz/ Löschwasser	18
11.3	Energie	18
11.4	Telekommunikation	19
11.5	Abfallentsorgung	19
12.	Auswirkungen der Planung	19
12.1	Allgemeines	19
12.2	Artenschutz	19
12.3	Baumschutz	20
13.	Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise	20
13.1	Verhalten bei auffälligen Bodenverfärbungen bzw. bei Funden	20
13.2	Anzeige des Baubeginns bei Erdarbeiten	20
13.3	Verhalten bei unnatürlichen Verfärbungen bzw. Gerüchen des Bodens	20
13.4	Munitionsfunde	20
13.5	Abfall und Kreislaufwirtschaft	21
13.6	Bodenschutz	21
13.7	Ver- und Entsorgungsleitungen	21
13.8	Trinkwasserschutzzone	21
13.9	Umgebungsbereich der Radarstation Elmenhorst	21
13.10	Artenschutzrechtliche Belange	22
14.	Flächennutzungen / Flächennachweis	22
TEIL 2 Ausfertigung		23
1.	Beschluss über die Begründung	23
2.	Arbeitsvermerke	23

Teil 1 Städtebaulicher Teil

1. Bedeutung und langfristiges Planungskonzept der Stadt Klütz

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

Das Gemeindegebiet der Stadt Klütz grenzt im Norden und Osten an die Ostsee sowie an das Gemeindegebiet des Ostseebades Boltenhagen, im Süden an die Gemeinden Hohenkirchen, Warnow, Damshagen, im Westen an die Gemeinden Kalkhorst und Roggenstorf.

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

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

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

Bisher sind in Steinbeck Flächen im Außenbereich belassen. Eine bestandsorientierte Nutzung ist derzeit realisierbar. Für Wohlenberg können Reserven der Flächennutzung genutzt werden, die im Flächennutzungsplan als Sondergebiet für Ferienhausbebauung berücksichtigt sind. Darüber hinaus bestehen noch Weißflächen um Wohlenberg, die einer zukünftigen Präzisierung der Planungsabsichten unterliegen.

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

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

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

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

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

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

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

2. Allgemeines

2.1 Anlass der Planung

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

Unmittelbar südlich angrenzend an das Sanierungsgebiet der Stadt Klütz hat die Stadt ursprünglich den Bebauungsplan Nr. 9 für das Gebiet „Am Steigstück“ aufgestellt. Die Stadt Klütz hat die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 9 am 30.10.2006 beschlossen und rechtskräftig bekannt gemacht. Der Geltungsbereich ist in dem Gliederungspunkt 2.2 dieser Begründung dargestellt. Auf dem Geltungsbereich ist zusätzlich der Änderungsbereich für die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 abgebildet.

Die Stadt Klütz stellte den Bebauungsplan Nr. 9 zur planungsrechtlichen Vorbereitung und Regelung für einen Teilbereich in der Stadt Klütz auf. Eine Arrondierung der vorhandenen Bebauung wurde vorbereitet. Mittlerweile ist der Bereich des Plangebietes erschlossen und realisiert worden. Dies ist auf dem eingefügten Luftbild dokumentiert.

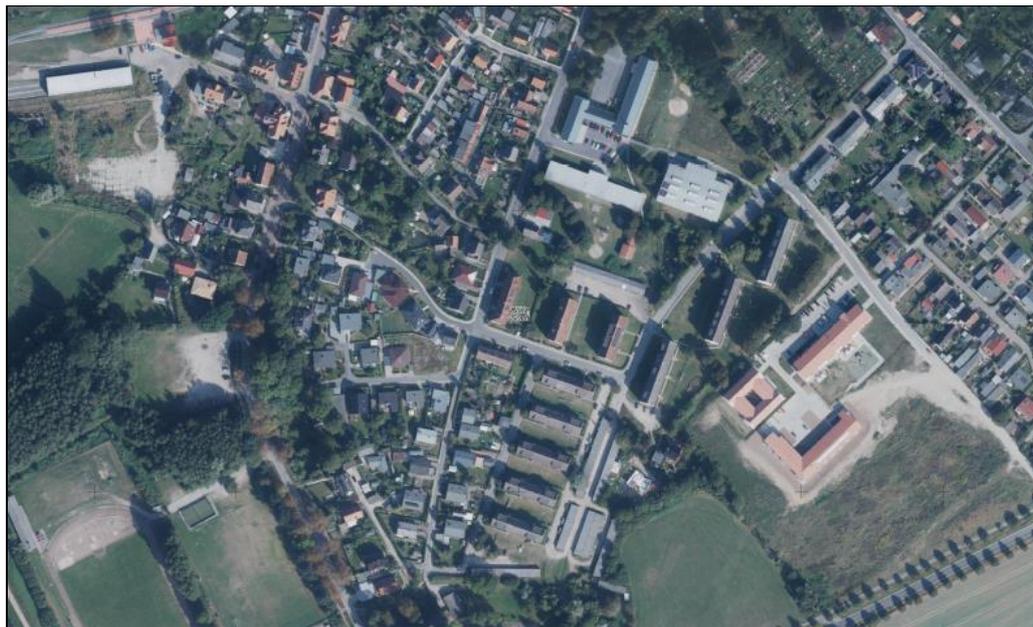


Abb. 1: Luftbild im Betrachtungsbereich (Quelle: www.gaia-mv.de/geoportal-mv 2018)

Die Bebauung wurde innerhalb des Bereiches der vorhandenen Bebauung integriert und umgesetzt.

Nunmehr ist die Nachverdichtung an dem vorhandenen Standort, der zum Siedlungskörper gehört, beabsichtigt. Dafür besteht die Absicht am Ulmenweg die Fläche planungsrechtlich vorzubereiten. Unter dem Gesichtspunkt des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wird der Inanspruchnahme der innerorts gelegenen Fläche Bedeutung beigemessen.

2.2 Abgrenzung des Plangeltungsbereiches

Die Stadtvertretung der Stadt Klütz hat auf ihrer Sitzung am 17. Dezember 2018 den Beschluss über die Aufstellung der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 gefasst.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch den Ulmenweg,
- im Osten durch private Grünflächen des Grundstücks Ulmenweg 7,
- im Süden durch rückwärtige Grundstücksflächen/Grünflächen des Grundstücks Schloßstraße 42,
- im Westen durch rückwärtige Bauflächen des Grundstücks Schloßstraße 38 und 40.

Die Geltungsbereichsgrenzen sind dem nachfolgenden Übersichtplan zu entnehmen:

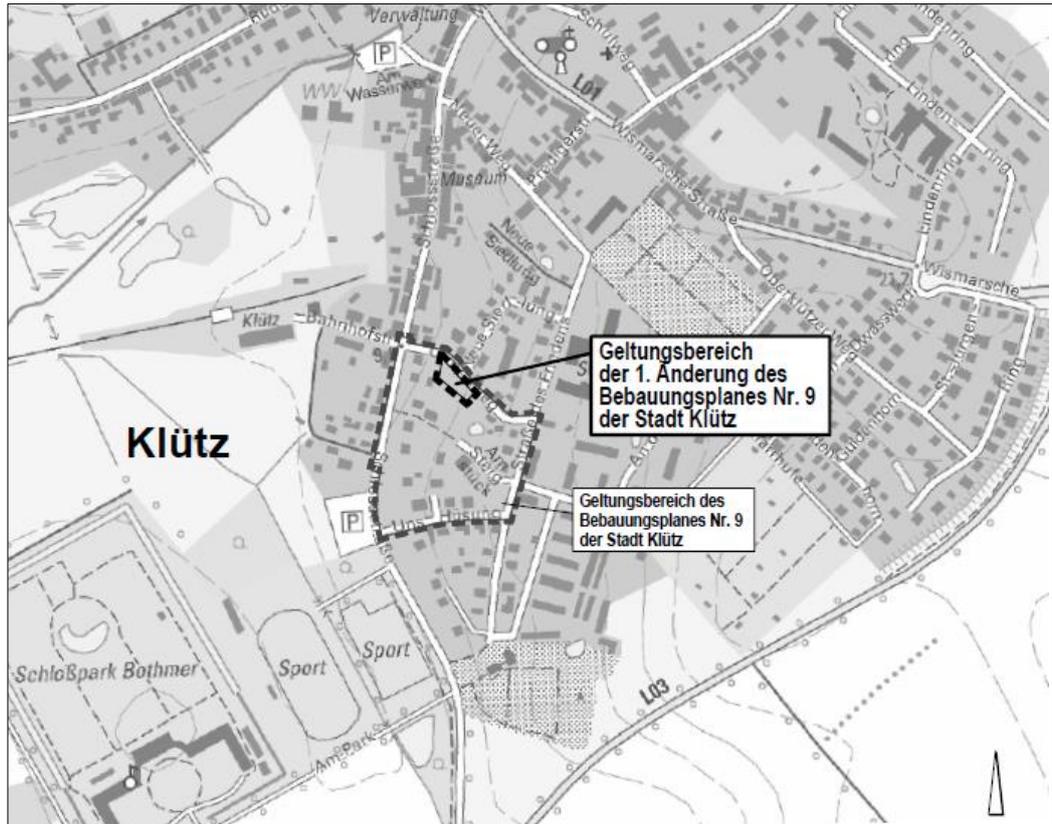


Abb. 2: Plangeltungsbereich, unmaßstäblich

2.3 Kartengrundlage

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde auf einer amtlichen Liegenschaftskarte gefertigt. Die Planunterlage des Bebauungsplanes Nr. 9 wurde ursprünglich aufgestellt durch das Vermessungsbüro Dubbert, ÖBVI Dubbert, Gramkow. Die Kartengrundlage wurde aktualisiert und ergänzt durch die Daten des Zweckverbandes Grevesmühlen.

2.4 Bestandteile des Bebauungsplanes

Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 der Stadt Klütz besteht aus:

- Teil A - Planzeichnung des Bebauungsplanes im Maßstab M 1 : 500 mit der Planzeichenerklärung und,
- Teil B - Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan,
- und örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen,
- sowie der Verfahrensübersicht.

Dem Bebauungsplan wird diese Begründung, in der Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Planes je nach Planungsstand dargelegt werden, beigelegt. Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

2.5 Rechtsgrundlagen

Für die Aufstellung der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 der Stadt Klütz werden folgende Rechtsgrundlagen zugrunde gelegt:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. 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 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl.1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057),
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVO Bl. MV 2015, S. 344) zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 05. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228),
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern vom 13. Juli 2011 (GVO Bl. M-V 2011 S. 777),
- WHG Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes in der Neufassung des Art. 1 des Gesetzes zur Neuregelung des Wasserrechts vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771),
- LWaG Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 30. November 1992 (GVOBl. M-V S. 669), zuletzt mehrfach geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 27. Mai 2016 (GOVBl. M-V S. 431,432),
- VAwS Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe - Anlagenverordnung – vom 05. Oktober 1993 (GVOBl. M-V S. 887), zuletzt geändert durch Art. 2 Änderungsverordnung (ÄndVO) vom 18. September 2017 (GVOBl. S. 254),
- BNatSchG - Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege vom 29. Juli 2009 (BGBl. Teil I Nr. 51, S.2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30. Juni 2017 (BGBl. I S.2193),
- NatSchAG M-V - Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 395).

2.6 Wahl des Verfahrens für die Planaufstellung nach dem BauGB

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

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

Das Plangebiet gehört zum Siedlungskörper der Stadt Klütz und der Standort wird im Rahmen der Nachverdichtung innerhalb der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 9 der Stadt Klütz beplant.

Der Bebauungsplan beinhaltet die Anpassung und Fortentwicklung des Hauptortes Klütz der Stadtgemeinde Klütz im Rahmen der Nachverdichtung des bereits rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 9.

Im vorliegenden Bebauungsplan ist eine maximal zulässige Grundfläche i.S. des § 19 Abs. 2 BauNVO von insgesamt weniger als 20.000 m² festgesetzt, so dass es sich um die Anwendung des Verfahrens nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 handelt. Bebauungspläne, der in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt wird, sind nicht zu beachten.

Die Stadtvertretung der Stadt Klütz hat in ihrer Sitzung am 17. Dezember 2018 den Beschluss zur Aufstellung der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 der Stadt Klütz für das Gebiet „Am Steigstück“ gefasst.

Eine Vorprüfung des Einzelfalls (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB) ist aufgrund der Größe der festgesetzten Grundfläche von weniger als 20.000 m² nicht erforderlich.

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

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

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

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

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

- Es ist das Ziel, eine erstmalige Inanspruchnahme von Fläche für Siedlungszwecke weiter zu verringern. Bei den Flächen handelt es sich um einen Teilbereich der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 9. Es handelt sich um die Nachverdichtung des Bebauungsplanes mit einer Umwidmung von privaten Grünflächen in allgemeines Wohngebiet. Daher wird die Planung als Maßnahme der Innenentwicklung angesehen.

- Die Art der baulichen Nutzung wird als allgemeines Wohngebiet festgesetzt und berücksichtigt damit die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 9 bzw. ergänzt diese Festsetzungen.
- Der Plangeltungsbereich besitzt eine Gesamtfläche von ca. 0,075 (0,1) ha. Da die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung kleiner als 20.000 m² ist, muss gemäß § 13 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 keine überschlägige Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien vorgenommen werden.
- Durch die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet.
- Kumulierende Bebauungspläne der Innenentwicklung, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen, sind bei der Aufstellung der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 der Stadt Klütz nicht zu beachten.
- Insgesamt kann eingeschätzt werden, dass durch das Planvorhaben keine entscheidungserheblichen, negativen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Ist bei der Betrachtung der relevanten Kriterien nicht davon auszugehen, dass Beeinträchtigungen vorliegen, kann von der Erstellung einer Umweltprüfung abgesehen werden.
- Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten in den Fällen des § 13a Absatz 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB als i.S. des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Ermittlung des Eingriffes und der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen einer Eingriffs- und Ausgleichsermittlung ist daher nicht erforderlich.
- Eine Beeinträchtigung von den nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgütern ist nicht zu befürchten. Das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes liegt außerhalb der europäischen Schutzgebiete (Natura-2000). In der weiteren Umgebung befinden sich Natura-2000-Gebiete. Das FFH-Gebiet DE 2031-301 "Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave" liegt nördlich an der Ostseeküste. Das FFH-Gebiet DE1934-302 "Wismarbucht" liegt nordöstlich an der Ostseeküste. Das FFH-Gebiet DE 2032-301 "Leonorenwald" liegt mehr als 4 km westlich von Klütz. Das EU-Vogelschutzgebiet SPA 1934-401 "Wismarbucht und Salzhaff" befindet sich nördlich an der Ostseeküste. Aufgrund der geplanten Nutzung und der Entfernung zu den Schutzgebieten bestehen somit keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Erhaltungszielen/ Schutzzwecken von europäischen Natura 2000-Schutzgebieten.
- Im näheren Umfeld des vorliegenden Bebauungsplanes sind keine nationalen Schutzgebiete vorhanden. In der weiteren Umgebung befinden sich das Landschaftsschutzgebiet LSG "Leonorenwald" (mehr als 4 km westlich von Klütz) und das Flächennaturdenkmal "Hoikenstier" (ca. 1,5 km südwestlich von Klütz). Aufgrund der geplanten Nutzung und der Entfernung zu den

Schutzgebieten bestehen keine Anhaltspunkte für deren Beeinträchtigung durch die vorliegende Planung.

- Mit der geplanten Bebauung ist nur eine geringe Veränderung der verkehrlichen Frequentierung der näheren Umgebung gegenüber der jetzigen Situation verbunden. Auf Grund der geplanten Nutzung ist keine erhebliche Veränderung der Wohnfunktion des Plangebietes und seiner Umgebung zu erwarten.
- Bei Einhaltung des ordnungsgemäßen Umganges mit Betriebsmitteln sind baubedingte Risiken des Menschen durch Grundwasserverunreinigungen etc. ausschließbar. Dazu gehören u.a. Vorkehrungen zum Schutz vor Grundwasserverunreinigungen in der Bauzeit. Relevante Emissionen sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten.
- Die Belange des § 44 Bundesnaturschutzgesetzes werden im Rahmen der artenschutzrechtlichen Ausführungen berücksichtigt.
- Gemäß § 19 Naturschutzausführungsgesetz M-V geschützte Alleen und Baumreihen sind vom Vorhaben nicht betroffen.
- Nach gegenwärtigem Kenntnisstand ist innerhalb des Plangebietes ein Baudenkmal bekannt. Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bodendenkmale bekannt.

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

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

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

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

3. Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Innenverdichtung gemäß Antrag des Privaten zu schaffen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig.

Die Stadt Klütz nimmt die Bebauungsabsichten eines privaten Bauherrn zum Anlass, um ihre städtebaulichen Ziele im Rahmen der Bauleitplanung zu verfolgen.

Seitens der Stadt Klütz wird das planerische Ziel verfolgt, die Ortslage Klütz als Wohnstandort weiter zu festigen; deshalb wird der Anlass des privaten Antragstellers genutzt, um den Bebauungsplan aufzustellen.

Das planerische Konzept bzw. der Antrag berücksichtigt die derzeitige Bestandsituation in der Umgebung. Die Fläche liegt innerhalb des Siedlungskörpers der Stadt Klütz und mit der vorliegenden Bauleitplanung soll die Stadtentwicklung im Rahmen der Innenentwicklung mittels einer Nachverdichtung erfolgen. Es wird das Ziel verfolgt, die straßenbegleitende Bebauung am Ulmenweg zu ergänzen. Eine kleine Grünzäsur zwischen den bebauten Grundstücken, hier insbesondere zum Ulmenweg Nr. 7 soll erhalten bleiben. Die Planung ist eine städtebaulich gerechtfertigte Verdichtung und die Interessen des Grundstückseigentümers im Plangebiet können hinreichend begründet und mit den Zielen zur Stadtentwicklung (Sanierung) in Vereinbarung gebracht werden. Die städtebauliche Planung ist geeignet, den betroffenen Bereich nach Maßgabe des § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauGB städtebaulich zu ergänzen. Die Ausgestaltung und die konkrete Form der Durchführung der Planung sind eine sinnvolle Ergänzung des Stadtbereiches und dienen der Erhaltung des Denkmals (Systematischer Praxiskommentar BauGB/BauNVO, Rixner/Biedermann/Steger, § 1 Rn. 20).

4. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen

4.1 Landesraumentwicklungsprogramm

Der Planung liegt das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP) vom 27.05.2016, Bekanntmachung im GOVBl. M-V Nr. 11 vom 8. Juni 2016 zugrunde. Die Vereinbarung mit diesem Programm kann erreicht werden. Untersetzend gilt das RREP Westmecklenburg.

4.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm

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

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

Das Gebiet der Stadt Klütz liegt:

- innerhalb des Vorbehaltsgebietes Tourismus als Tourismusschwerpunkt-
raum,
 - innerhalb des Vorbehaltsgebietes Landwirtschaft,
 - mit Flächen entlang der Wohlenberger Wiek innerhalb eines Vorbehalts-
gebietes für Naturschutz und Landschaftspflege,
 - mit südwestlichen Flächen im Vorbehaltsgebiet Trinkwassersicherung,
 - mit südwestlichen Teilen der Stadt Klütz im Vorranggebiet Trinkwassersi-
cherung,
 - mit Flächen im Westen des Gebietes der Stadtgemeinde im Vorbehalts-
gebiet Waldmehrung.
-
- Die Stadt Klütz ist als Grundzentrum dargestellt.

 - Die Stadt Klütz sieht in der Ansiedlung von Wohnen die Schaffung eines at-
traktiven Wohnstandortes innerhalb des Stadtgebietes. Die Gemeinde sieht
hiermit eine Stärkung ihrer Funktion als Grundzentrum.

Die Stadt Klütz geht davon aus, dass die vorliegende Planung den Programmsätzen der Siedlungsentwicklung unter 4.1 RREP WM sowie den Programmsätzen unter 4.1 (Siedlungsentwicklung) und 4.2 (Wohnbauflächenentwicklung) LEP entspricht.

4.3 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Klütz sind die Flächen des Plangebietes als reines Wohngebiet gemäß § 1 Abs. 2 BauNVO dargestellt. Benachbarte Bereiche westlich der Schloßstraße werden im Flächennutzungsplan als allgemeine Wohngebiete nach § 1 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO dargestellt. Mit der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 9 wurden allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Unter Berücksichtigung der Nutzungsstruktur wird auch der Bereich der Satzung über die 1. Änderung als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die vorhandene Art der baulichen Nutzung entspricht in der Umgebung dem allgemeinen Wohngebiet. Im Zuge einer künftigen Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Klütz soll eine Anpassung entsprechend den Zielen des Bebauungsplanes Nr. 9 und der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 erfolgen.

4.4 Schutzgebiete-Schutzobjekte

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

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

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

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

In der weiteren Umgebung befinden sich:

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

Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone IIIa (Wasserschutzzone, Nr.: MV_WSG_2032_09). Die "Wasserschutzgebietsverordnung Klütz" WSGVO Klütz vom 21. August 2009 ist zu berücksichtigen.

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

4.5 Sanierungssatzung der Stadt Klütz

Das Plangebiet zur Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 befindet sich unmittelbar im südlichen Anschluss an das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet der Stadt Klütz "Ortskern". Das städtebauliche Konzept, welches den Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes zu Grunde liegt, ist mit der Sanierungssatzung für das angrenzende Sanierungsgebiet durch die straßenbegleitende Bebauung vereinbar.

5. Städtebauliche Bestandsaufnahme

5.1 Bestand

Innerhalb des Plangebietes

Das Plangebiet liegt innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 9 der Stadt Klütz und innerhalb des Siedlungskörpers der Stadt Klütz und befindet sich unmittelbar südlich des Ulmenweges. Der Plangeltungsbereich umfasst Grundstücksflächen südlich des Ulmenweges zwischen den Grundstücken Schloßstraße 38 im Westen und Ulmenweg 7 im Osten. Es handelt sich um Gartenflächen. Das Grundstück ist über den Ulmenweg erschlossen. Das Gelände fällt von östlicher in westlicher Richtung ab. Die festgesetzten Höhen auf den benachbarten Grundstücken betragen als Bezugspunkt 13,5 m im Osten und 11,0 m im Westen. Auf dem Grundstück ist derzeit eine gärtnerische Nutzung vorhanden. Bebauung für gärtnerische Nutzung ist ebenso vorhanden. Ansonsten ist das Gelände mit Rasen bewachsen.

Außerhalb des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Ortslage von Klütz. Angrenzend befinden sich bebaute Grundstücke als eingeschossige Gebäude mit einem ausgebauten Dachgeschoss. Zumeist weisen die Gebäude aufgrund ihrer Entstehungszeit höhere Sockelgeschosse (Kellergeschosse) auf.

5.2 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb der Ortslage der Stadt Klütz. Für die planungsrechtliche Vorbereitung ist der bisher rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 9 zu ändern. Innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 9 sind für den Änderungsbereich bisher nicht überbaubare Grundstücksflächen des allgemeinen Wohngebietes und Grünflächen mit der Zweckbestimmung „private Grünfläche/Obstwiese“ festgesetzt.

6. Planungsziele und städtebauliches Konzept

Das Planungsziel besteht in der ergänzenden Bebauung entlang des Ulmenweges. Die straßenbegleitende Bebauung soll fortgeführt und ergänzt werden. Die Errichtung eines Gebäudes ist straßenparallel vorgesehen. Die Ausnutzungskennziffern orientieren sich an den Festsetzungen der Bebauung in der Umgebung. Wie für die ursprünglich beabsichtigte Neubebauung in den Gebieten WA1 bis WA2 sind die maximalen Traufhöhen mit 4,00 m und die maximalen Firsthöhen mit 9,00 m vorgesehen. Damit wird auch die Umgebungsbebauung entsprechend berücksichtigt. Die Errichtung des Gebäudes ist eine Ergänzung der straßenbegleitenden Bebauung. Hinsichtlich der Höhenlage wird eine Höhe, die zwischen den benachbarten Grundstückshöhen vermittelt, vorgesehen. Der

Bezugspunkt für die Höhenlage wird mit 12,00 m (Bezugssystem HN76) wie bei der Ursprungsplanung des Bebauungsplanes) festgesetzt. Damit wird zwischen den unterschiedlichen Gebäudehöhen im Bereich vermittelt.

7. Inhalt des Bebauungsplanes

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

Im Plangebiet werden die Flächen für das allgemeine Wohngebiet vergrößert. Es werden anstelle von Grünflächen, private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Gartenland, allgemeine Wohngebiete mit Baugrenzen für die überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt. Die Festsetzungen zur Art der Nutzung ändern sich nicht. Es sind weiterhin die nach § 4 Abs. 3 BauNVO Nr. 3 Verwaltungen, Nr. 4 Gartenbaubetriebe und Nr. 5 Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und nicht zulässig. Es handelt sich hier um eine grundstücksbezogene Planung. Es ist kein städtebaulicher Gebietscharakter von der Änderung berührt. Deshalb werden auch keine Festsetzungen nach § 13a BauNVO in Bezug auf Ferienwohnungen getroffen. Unter Berücksichtigung der beabsichtigten Nutzung ist eine Wohnnutzung vorgesehen.

Bei der Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 9 galt noch nicht die neue Baunutzungsverordnung. Unter Berücksichtigung und Anwendung der bis zum 4. Mai 2017 geltenden Baunutzungsverordnung waren Ferienwohnungen innerhalb von allgemeinen Wohngebieten grundsätzlich ausgeschlossen. Mit der Änderung der Baunutzungsverordnung zum 04.05.2017 wurde ein Paragraph für Ferienwohnungen, § 13a BauNVO Ferienwohnungen, aufgenommen. Danach sind diese ausnahmsweise zulässig, der Gebietscharakter des allgemeinen Wohngebietes ist entsprechend zu sichern. Aufgrund der Antragstellung besteht die Absicht in der Vorbereitung einer Wohnnutzung im Sinne des allgemeinen Wohnens. Auf eine Änderung der Ursprungsfestsetzung, die lediglich den Ausschluss von Verwaltungen, Gartenbaubetrieben und Tankstellen im Spektrum des allgemeinen Wohngebietes betrachtet, wird verzichtet.

7.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 – 19 BauNVO)

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

- der maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ),
- die Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß,
- der maximal zulässigen Traufhöhe (TH_{max}),
- der maximal zulässigen Firsthöhe (FH_{max}),

bestimmt.

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

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

Die Trauf- und Firsthöhen entsprechen den Vorgaben der bereits rechtskräftigen Satzung über den Bebauungsplan Nr. 9.

7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Die überbaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen im Plangebiet festgesetzt. Durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche wird die Fläche für die Hauptnutzung festgelegt. Damit wird Einfluss auf die städtebauliche Gestaltung des Plangebietes genommen und die straßenbegleitende Bebauung gesichert.

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

Hinsichtlich der Gebäudestellung wird von einer straßenparallelen Firstrichtung ausgegangen. Im Bereich des Ulmenweges sind die Gebäude in unterschiedlichen Gebäudestellungen vorhanden; trauf- und giebelständig. Damit werden die vorhandenen städtebaulichen Strukturen in der Umgebung beachtet.

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

Garagen, offene und überdachte Stellplätze und Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagen, offene und überdachte Stellplätze und Nebenanlagen müssen hinter der straßenseitigen Gebäudedefront zurückbleiben.

Die bisherige Festsetzung wird aufrechterhalten. Es ist das Ziel, Vorgartenbereiche entsprechend zu sichern.

7.5 Verkehrsflächen

Innerhalb der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 werden keine Verkehrsflächen festgesetzt. Der Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 berücksichtigt ausschließlich allgemeine Wohngebiete, die im Norden an den Ulmenweg anschließen. Der Ulmenweg ist in der rechtskräftigen Satzung über den Bebauungsplan Nr. 9 als Verkehrsfläche festgesetzt. Die Anbindung des Grundstücks an die öffentliche Straße ist somit gegeben. Der Verkehrsraum bzw. die Verkehrsfläche gemäß Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 9 wird nicht geändert.

7.6 Grünordnerische Festsetzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Innerhalb der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 werden aus der Ursprungssatzung die Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und Bindungen für deren Erhaltung entsprechend übernommen. Auf die ursprünglichen Festsetzungen für Bindungen von Bepflanzungen wird verzichtet. In der Ursprungssatzung über den Bebauungsplan Nr. 9 sind keine

Festsetzungen für Bindungen für den Bereich der Änderung enthalten. Auf Festsetzungen für Grünflächen wird verzichtet. Diese Festsetzungen sind entbehrlich, weil innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 ausschließlich allgemeine Wohngebiete festgesetzt werden.

7.7 Sonstige Planzeichen

In der Planzeichnung zur Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 wird der Geltungsbereich der Änderung entsprechend umgrenzt. Aus der Ursprungssatzung ist im naheliegenden Bereich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9 ersichtlich und entsprechend dargestellt.

7.8 Höhenlage

(§ 9 Abs. 3 BauGB)

Für das festgesetzte allgemeine Wohngebiet gilt als unterer Bezugspunkt der in der Planzeichnung konkret festgesetzte Höhenbezugspunkt in dem jeweiligen Baufenster.

Mit den Festsetzungen zur Höhenlage wird für den zukünftigen Bauherren eine klare Festsetzung getroffen. Die Festsetzungsvorgabe des Bebauungsplanes orientiert sich an den ursprünglichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 9. Zwischen den benachbarten Grundstücken wird hinsichtlich der Höhenlage gemittelt. Der Höhenbezugspunkt ist in der Planzeichnung konkret festgesetzt. Auf den unmittelbar östlich angrenzenden bebaubaren Flächen ist eine Höhenlage von 13,50 m über HN und im westlichen Bereich von 11,00 m über HN festgesetzt. Auf dem betroffenen Grundstück wird mit der festgesetzten Höhe von 12,00 m im Bezugssystem HN zwischen diesen Grundstücken vermittelt. Damit wird der örtliche Charakter entsprechend beachtet und berücksichtigt.

8. Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Die baugestalterischen Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen werden gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Abs. 1 LBauO M-V unter Beachtung der Ursprungsfestsetzung des Bebauungsplanes Nr. 9 getroffen. Veränderungen an den Festsetzungen ergeben sich nicht. Die Festsetzungen dienen der positiven Gestaltung des Ortsbildes.

9. Klimaschutz

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

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

Der vorliegende Bebauungsplan trifft keine zwingenden Festsetzungen zur Nutzung regenerativer Energien. Er schließt die Nutzung regenerativer Energien

oder sonstige bauliche Maßnahmen zum Klimaschutz nicht aus oder erschwert diese.
Insofern ist eine den Klimaschutzzielen entsprechende Nutzung und Bebauung möglich.

10. Verkehrliche Erschließung

Erreichbarkeit des Plangebietes

Der Bereich der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 wird durch eine Anbindung über den Ulmenweg an die Schloßstraße verkehrlich angebunden. Das von der Änderung berührte Grundstück liegt direkt an dem Ulmenweg und wird über den Ulmenweg erschlossen. Stellplätze sind innerhalb des Plangebietes in ausreichender Anzahl auf dem eigenen Grundstück zu errichten.

11. Ver- und Entsorgung

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

11.1 Trinkwasser/ Schmutzwasser/ Niederschlagswasser

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

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

Die Hausanschlüsse sind auf Kosten des Antragstellers/Bauherrn herzustellen.

Die Abwasserbeseitigungspflicht obliegt der Stadt Klütz, welche diese Pflicht auf den Zweckverband Grevesmühlen übertragen hat. Damit hat der Zweckverband das im überplanten Gebiet anfallende häusliche Abwasser zu beseitigen. Das anfallende Schmutzwasser wird in der Ortslage Klütz zentral entsorgt. Die entsprechenden Anschlussgestattungen sind zwischen dem Erschließer/ Vorhabenträger und dem Zweckverband zu vereinbaren, soweit noch nicht vorhanden. Grundstücksanschlüsse sind von beiden Straßen bereits vorhanden. Zusätzliche Anschlüsse sind kostenpflichtig (Antragsteller/ Bauherr) herzustellen.

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

Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone IIIa (Wasserschutzzone, Nr.: MV_WSG_2032_09). Die "Wasserschutzgebietsverordnung Klütz" WSGVO Klütz vom 21. August 2009 ist zu berücksichtigen.

Abweichend von einer Ableitung wäre eine Versickerung des Niederschlagswassers auf den mittleren Grundstücken nur bei entsprechendem Nachweis möglich. Die entsprechenden Genehmigungen wären zu beantragen. Dies ist im Rahmen der weiteren Planung und Vorbereitung zu beachten. Ein Antrag auf Befreiung vom Anschluss- und Benutzungszwang beim ZVG wäre zu stellen, sowie die wasserrechtliche Erlaubnis beim Landkreis NWM zu beantragen. Mit der Antragstellung sind die Anlagen zur Regenwasserversickerung auf der Grundlage des

Arbeitsblattes DWA-A 138 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“ zu bemessen und nachzuweisen. Die gültigen Regeln der Technik sind bei der Herstellung zu beachten.

Grundstücksanschlüsse für die Niederschlagswasserbeseitigung sind von beiden Straßen bereits vorhanden. Zusätzliche Anschlüsse sind kostenpflichtig (Antragsteller/ Bauherr) herzustellen. Der ZVG gibt Hinweise zur Ausführung der Anschlüsse, insbesondere für die Anschlüsse der zentral gelegenen geplanten Bebauung.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wurde die Stadt Klütz auf Gefahren zur Verwendung von unbeschichteten kupfer-, zink- oder bleigedeckten Dachflächen hingewiesen.

Die Stadt Klütz hat mit ihren gestalterischen Festsetzungen Metalldächer nicht ausgeschlossen. Deshalb sind hier entsprechende Hinweise enthalten.

„Niederschlagsabflüsse von unbeschichteten Metalldächern aus Kupfer, Zink oder Blei können Abschwemmungen der genannten Schwermetalle enthalten. Um Beeinträchtigungen der Gewässer weitgehend auszuschließen, ist vor einer Versickerung oder Einleitung in ein oberirdisches Gewässer eine geeignete Vorbehandlung erforderlich.“ (Quelle: Bayerisches Landesamt für Umwelt, www.lfu.bayern.de).

Die Gemeinde geht von der Einhaltung der entsprechenden technischen Regeln beim Einbau von Metalldächern aus. Ein grundsätzlicher Ausschluss von Metalldachflächen wird nicht vorgenommen.

11.2 Brandschutz/ Löschwasser

Die Feuerwehr erreicht das Baugrundstück über den Ulmenweg.

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

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

Der Geltungsbereich liegt innerhalb der bebauten Ortslage Klütz und die Festsetzungen wurden unter Würdigung des baulichen Bestandes, auch in der Umgebung getroffen. Somit geht die Stadt Klütz davon aus, dass die Löschwasserversorgung auch für das Plangebiet gesichert ist. Es handelt sich um Flächen innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 9, für den die Überprüfung der Anforderungen an das Löschwasser bereits abschließend erfolgt ist.

11.3 Energie

Die Stromversorgung soll durch die Anbindung an das örtlich vorhandene Versorgungsnetz der E.DIS AG sichergestellt werden. Der Anschluss an das Versorgungsnetz ist im Rahmen der weiterführenden Planung und Durchführung der Baumaßnahmen vom Erschließungsträger mit der E.DIS AG zu vereinbaren.

Der Geltungsbereich betrifft Flächen des allgemeinen Wohngebietes. Öffentliche Verkehrsflächen sind nicht innerhalb des Geltungsbereiches vorhanden, sondern grenzen unmittelbar nördlich an. Die Abstimmung zu Anlagen der E.DIS AG ist im Rahmen der konkreten Detailplanung zu führen.

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

Die Versorgung der Stadt Klütz gasseits erfolgt über die Hanse Werk AG. Der vorhandene Leitungsbestand ist in der Planzeichnung bereits dargestellt. Er beruht auf den Vorgaben der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 9. Die Modalitäten für den Anschluss und die Absicht zum Anschluss sind durch den Bauherrn im Zuge des Bauantragsverfahrens entsprechend mit der Hanse Werk AG abzustimmen. Die Regelungen zur Erhaltung von Bepflanzungen/Bebauung etc. im Zusammenhang mit Leitungstrassen sind im Rahmen der weiteren Planung und Vorbereitung der Vorhaben zu beachten.

11.4 Telekommunikation

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

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

11.5 Abfallentsorgung

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

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

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

12. Auswirkungen der Planung

12.1 Allgemeines

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird das Ziel verfolgt, eine Wohnbebauung straßenbegleitend zuzulassen. Es handelt sich um eine Nachverdichtung des Bebauungsplanes Nr. 9.

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

Ohne die Aufstellung der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 wäre eine Bebauung unzulässig.

Die Ver- und Entsorgung der Baugrundstücke (Trinkwasser/ Abwasser etc.) innerhalb des Plangebietes ist auf Grund der innerörtlichen Lage und Beplanung als gesichert zu betrachten.

12.2 Artenschutz

Aus artenschutzrechtlicher Sicht sind innerhalb des Siedlungskörpers aus Sicht der Stadt Klütz keine Belange berührt. Die allgemeinen Anforderungen an den Artenschutz und an die Rodungszeiten sind entsprechend zu beachten.

12.3 Baumschutz

Anforderungen an den Baumschutz ergeben sich aus Sicht der Stadt Klütz für den Planbereich nicht.

13. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

13.1 Verhalten bei auffälligen Bodenverfärbungen bzw. bei Funden

Das Landesamt für Bodendenkmalpflege hat in seiner Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 9 mitgeteilt, dass keine Bodendenkmale durch die Planung berührt werden. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG Mecklenburg-Vorpommern die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter 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.

13.2 Anzeige des Baubeginns bei Erdarbeiten

Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gemäß DSchG Mecklenburg-Vorpommern unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden.

13.3 Verhalten bei unnatürlichen Verfärbungen bzw. Gerüchen des Bodens

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

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

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

13.4 Munitionsfunde

Für das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 9 wurde seinerzeit durch den Munitionsbergungsdienst mitgeteilt, dass keine Hinweise auf mögliche Kampfmittel vorliegen. Munitionsfunde sind grundsätzlich nicht auszuschließen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittel (Kampfmittelbelastungsauskunft) für das Plangebiet sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V, Graf-York-Str. 6, 19061 Schwerin, zu erhalten. Ein Auskunftersuchen wird rechtzeitig vor Baubeginn empfohlen.

13.5 Abfall und Kreislaufwirtschaft

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass von den Baustellen als auch von den fertiggestellten Objekten eine vollständige und geordnete Abfallentsorgung entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises erfolgen kann. Der Grundstückbesitzer ist als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Abfälle (verunreinigter Erdaushub bzw. Bauschutt), die nicht verwertet werden können, sind durch einen zugelassenen Beförderer in einer Abfallbeseitigungsanlage zu entsorgen. Unbelastete Bauabfälle dürfen nicht auf Deponien abgelagert werden. Sie sind wieder zu verwerten.

13.6 Bodenschutz

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

13.7 Ver- und Entsorgungsleitungen

Die Belange der Ver- und Entsorgung sind innerhalb des Plangebietes hinreichend zu berücksichtigen. Sowohl der vorhandene Leitungsbestand innerhalb und außerhalb des Plangebietes ist bei Ausführung von Bauarbeiten entsprechend zu berücksichtigen. Die Anforderungen der Ver- und Entsorger sind im Rahmen der technischen Planung sorgfältig abzuprüfen.

13.8 Trinkwasserschutzzone

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

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

13.9 Umgebungsbereich der Radarstation Elmenhorst

Das Plangebiet liegt innerhalb des Schutzbereiches für die Radarstation Elmenhorst. Zur Erfüllung der lufthoheitlichen Aufgaben innerhalb des Gesamtsystems der Luftraumüberwachung ist ein Schutzbereich von 5.000 m Radius erforderlich.

13.10 Artenschutzrechtliche Belange

Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen

Brutvögel

Zum Schutz der einheimischen Brutvögel ist die Beseitigung von Gehölzen gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG nur außerhalb der Brutzeit im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum letzten Tag im Februar zulässig. Ausnahmen außerhalb der dieser Zeit sind nur zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG eingehalten werden. Der Nachweis, dass keine geschützten Tierarten vorkommen bzw. erheblich beeinträchtigt werden, ist dann durch den Verursacher der zuständigen Behörde rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahme vorzulegen.

Reptilien und Amphibien

Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gräben und Gruben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hereingefallene Tiere (Amphibien, Reptilien usw.) aus den Gräben und Gruben zu entfernen sind.

14. Flächennutzungen / Flächennachweis

Der Geltungsbereich des Plangebietes beträgt ca. 0,075 ha.

TEIL 2 Ausfertigung

1. Beschluss über die Begründung

Die Begründung zur Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 wurde am in der Sitzung der Stadtvertretung gebilligt.

Klütz, den

(Siegel)

.....
Guntram Jung
Bürgermeister
der Stadt Klütz

2. Arbeitsvermerke

Aufgestellt in Abstimmung mit der Stadt Klütz durch das:

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