

BEGRÜNDUNG

ZUR SATZUNG

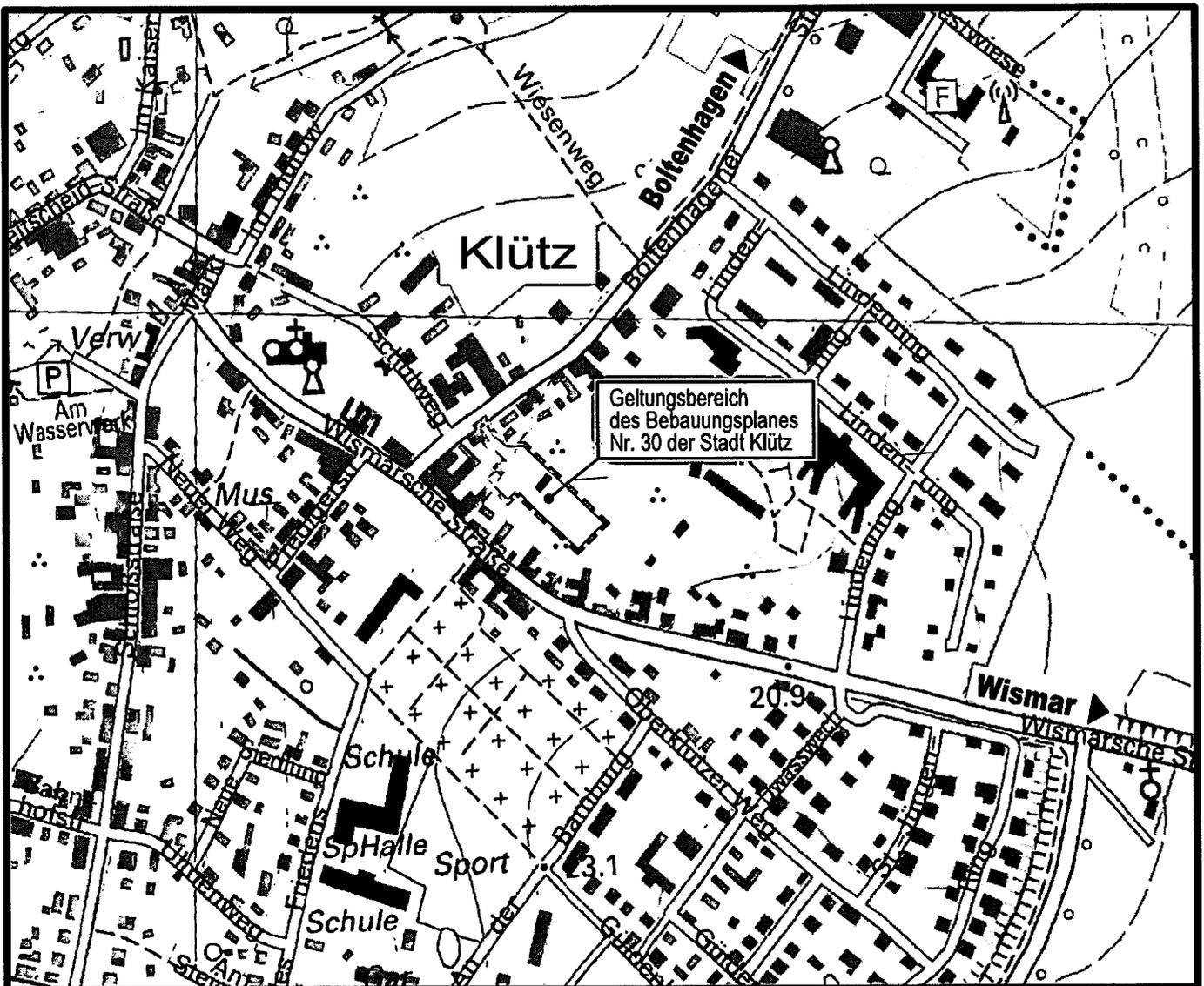
ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 30

DER STADT KLÜTZ

FÜR DEN TEILBEREICH RÜCKWÄRTIG

DER BOLTENHAGENER STRAÙE IN KLÜTZ

IM VERFAHREN NACH 13a BauGB



Planungsbüro Mahnel

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

Planungsstand: 02. Februar 2015

SATZUNG

Begründung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 30 der Stadt Klütz für einen Teilbereich rückwärtig der "Boltenhagener Straße" in Klütz gemäß § 13a BauGB

INHALTSVERZEICHNIS

SEITE

TEIL 1 Städtebaulicher Teil

1.	Bedeutung und langfristiges Planungskonzept der Stadt Klütz	3
1.1	Bedeutung der Stadt Klütz	3
1.2	Städtebauliches Gesamtkonzept der Stadt Klütz	3
1.3	Städtebauliches Konzept für das Plangebiet	4
2.	Allgemeines	5
2.1	Lage des Plangebiets und Abgrenzung des Geltungsbereiches	5
2.2	Kartengrundlage	6
2.3	Rechtsgrundlagen	6
2.4	Wahl des Verfahrens für die Planaufstellung nach dem BauGB	6
2.5	Bestandteile des Bebauungsplanes	9
3.	Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes	10
4.	Planungsgrundlagen	10
4.1	Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern	10
4.2	Regionales Raumentwicklungsprogramm	10
4.3	Gutachterliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern	12
4.4	Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg	12
4.3	Flächennutzungsplan	14
4.5	Schutzgebiete	14
5.	Städtebauliche und naturräumliche Bestandsaufnahme	15
5.1	Innerhalb des Plangebietes	15
5.2	In der näheren Umgebung des Plangebietes	16
5.3	Naturräumlicher Bestand	16
6.	Planerische Zielsetzungen	17
6.1	Bebauung/ Nutzung	17
6.2	Verkehr	17
6.3	Ver- und Entsorgung	18
7.	Inhalt des Bebauungsplanes	21
7.1	Art der baulichen Nutzung	21
7.2	Maß der baulichen Nutzung	21
7.3	Bauweise, Stellung der baulichen Anlagen	22
7.4	Überbaubare Grundstücksflächen	22
7.5	Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze	22
7.7	Höhenlage	23
7.8	Sonstige Planzeichen	23
7.9	Grünordnerische Festsetzungen	23
7.10	Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	24

8.	Klimaschutz	27
9.	Flächenbilanz	28
10.	Auswirkungen der Planung	28
10.1	Allgemeines	28
10.2	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	29
10.3	Baumschutz	34
10.4	Immissionsschutz	35
10.5	Denkmalschutz	35
11.	Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	36
11.1	Bau- und Kulturdenkmale/ Bodendenkmale	36
11.2	Anzeige des Baubeginns bei Erdarbeiten	36
11.3	Altlasten/ Altlastenverdachtsflächen/ Schädliche Bodenveränderungen	36
11.4	Munitionsfunde	37
11.5	Artenschutzrechtliche Belange	37
11.6	Nachrichtliche Übernahme anderer Satzungen	38
11.7	Trinkwasserschutzzone	38
11.8	Gewässerschutz	38
11.9	Schadstoffkataster bei Abbruch von Gebäuden	38
11.10	Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes M-V	39
11.11	Altbestandskanal Niederschlagsentwässerung	39

TEIL 2 Arbeitsvermerke

1.	Beschluss über die Begründung	40
2.	Arbeitsvermerke	40

TEIL 1 Städtebaulicher Teil

1. Bedeutung und langfristiges Planungskonzept der Stadt Klütz

1.1 Bedeutung 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 3.073 Einwohner gemeldet [Statistisches Amt MV; Stand: 31.12.2012]. Im Bereich des Amtes Klützer Winkel leben derzeit insgesamt rund 10.800 Einwohner. 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.

1.2 Städtebauliches Gesamtkonzept der Stadt Klütz

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.

1.3 Städtebauliches Konzept für das Plangebiet

Zur Festigung der Ortslage Klütz als Wohnstandort soll im zentralen Bereich der Ortslage auf bislang mit Nebenanlagen genutzten Flächen eine Wohnbebauung planungsrechtlich vorbereitet werden. Die auf dem gleichen Grundstück befindliche Grünfläche soll als Gartenland gesichert werden.

Die Gemeinde nimmt Flächen innerhalb der Ortslage Klütz für die künftige Bebauung in Anspruch. Mit der Umsetzung des Vorhabens wird durch die Bebauung in der "zweiten Reihe" die Verdichtung von Siedlungsflächen beabsichtigt (Nachverdichtung).

Im Zuge der städtebaulichen Verdichtung soll eine zusätzliche Wohnbebauung auf dem rückwärtigen Grundstück östlich der Boltenhagener Straße Nr. 3 planungsrechtlich ermöglicht werden. Das Grundstück ist durch eine Zufahrt zwischen der Boltenhagener Straße Nr. 3 und Nr. 4 erreichbar. Es ist eine Bebauung mit einem Wohnhaus mit maximal 6-8 Wohneinheiten und maximal 2 Vollgeschossen zuzüglich Staffelgeschoss oder Dachgeschoss vorgesehen.

Weiterhin sollen auf dem Grundstück Stellplätze/ Garagen für Kraftfahrzeuge entstehen.

Auf dem südöstlich gelegenen Grundstücksteil soll Gartenland gesichert werden, um eine Grünzone innerhalb des Quartiers zu erhalten.

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

Die Stadt Klütz hat die Anfrage eines Einzelnen als Anlass genommen, um ihre städtebaulichen Ziele zu verfolgen.

2. Allgemeines

2.1 Lage des Plangebiets und Abgrenzung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet befindet sich in der Ortslage Klütz und umfasst einen Teilbereich östlich der Boltenhagener Straße rückwärtig der bebauten Grundstücke an der Ecke Boltenhagener Straße/ Wismarsche Straße.

Das Plangebiet umfasst die Zufahrt, zwischen Boltenhagener Straße Nr. 3 und 4 gelegen (Flurstück 58 sowie 55/1 teilw.), sowie den größten Teil des anschließenden Flurstücks 59/6 und eine kleine Teilfläche des rückwärtigen Grundstückes Wismarsche Straße Nr. 33 (Flurstück 81/8 teilw.) und wird eingegrenzt von

- im Nordosten durch die Boltenhagener Straße Nr. 4 sowie rückwärtig der Boltenhagener Straße Nr. 4 gelegenen Grünflächen,
- im Südosten durch Grünflächen, die rückwärtig der Wismarschen Straße Nr. 25 und 26 liegen,
- im Südwesten durch die Grundstücke Wismarsche Straße Nr. 27 - 33,
- im Westen durch die Boltenhagener Straße Nr. 3 und Teilflächen des rückwärtigen Flurstücks 59/6
- im Nordwesten durch die Boltenhagener Straße.

Der Geltungsbereich wurde so abgegrenzt, so dass eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet ist.



Abb. 1: Übersicht mit Lage des Plangebietes Nr. 30 in Klütz (unmaßstäblich)

2.2 Kartengrundlage

Für den vorliegenden Bebauungsplan dient als Kartengrundlage der Lage- und Höhenplan vom 21. Januar 2014, erstellt vom Kataster- und Vermessungsamt, Rostocker Straße 76, 23970 Wismar mit Höhenbezug HN 76 und die Amtliche Liegenschaftskarte ALK.

2.3 Rechtsgrundlagen

Der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes der Stadt Klütz liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bau-nutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntma-chung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Dar-stellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 1990) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVOBl. M-V S. 323).
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011, verkündet als Artikel 1 des Geset-zes über die Kommunalverfassung und zur Änderung weiterer kommunalrechtlicher Vorschriften vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777)

2.4 Wahl des Verfahrens für die Planaufstellung nach dem BauGB

Die Durchführung des Verfahrens ist nach § 13a BauGB als Verfahren der Innenentwicklung vorgesehen. Die Stadt Klütz gelangt zur Ein-schätzung, dass die Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB gerechtfertigt ist.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Ortslage und ermöglicht künftig die Fortsetzung der vorhandenen Bebauung auf einem rückwärtigen Grundstücksteil.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird eine Nachverdichtung be-zweckt. Dies geschieht hier unter Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche mit einer Bebauung in der "zweiten Reihe".

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

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

Die Stadtvertretung der Stadt Klütz hat in ihrer Sitzung am 28. Januar 2013 die Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 30 der Stadt Klütz für den Teilbereich im rückwärtigen Bereich der Boltenhagener Straße in Klütz beschlossen. Der Geltungsbereich wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 16. Dezember 2013 über den Entwurf leicht korrigiert.

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 dem Bedarf an Investitionen zur Schaffung von Arbeitsplätzen und zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum in angemessener Weise Rechnung getragen.

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

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

- Es ist das Ziel, eine erstmalige Inanspruchnahme von Fläche für Siedlungszwecke weiter zu verringern. Bei den Flächen handelt es sich um ein Plangebiet im Siedlungsbereich. Daher wird die Planung als Maßnahme der Innenentwicklung angesehen.
- Die Art der baulichen Nutzung wird als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.
- Der Plangeltungsbereich besitzt eine Gesamtfläche von ca. 0,3 ha. Da die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Bau-nutzungsverordnung 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 den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 30 wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltver-

träglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet.

- Kumulierende Bebauungspläne der Innenentwicklung, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen, sind bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 30 der Stadt Klütz nicht zu beachten.
- Insgesamt kann eingeschätzt werden, dass durch das Planvorhaben keine entscheidungserheblichen, negativen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Ist bei der Betrachtung der relevanten Kriterien nicht davon auszugehen, dass Beeinträchtigungen vorliegen, kann von der Erstellung einer Umweltprüfung abgesehen werden.
- Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten in den Fällen des § 13a Absatz 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB als i.S. des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Ermittlung des Eingriffes und der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen einer Eingriffs- und Ausgleichsermittlung ist daher nicht erforderlich.
- Eine Beeinträchtigung von den nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgütern ist nicht zu befürchten. Das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes liegt außerhalb der europäischen Schutzgebiete (Natura-2000). In der weiteren Umgebung befinden sich Natura-2000-Gebiete. Das FFH-Gebiet DE 2031-301 "Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave" liegt nördlich an der Ostseeküste. Das FFH-Gebiet DE1934-302 "Wismarbucht" liegt nordöstlich an der Ostseeküste. Das FFH-Gebiet DE 2032-301 "Leonorenwald" liegt mehr als 4 km westlich von Klütz. Das EU-Vogelschutzgebiet SPA 1934-401 "Wismarbucht und Salzhaff" befindet sich nördlich an der Ostseeküste. Aufgrund der geplanten Nutzung und der Entfernung zu den Schutzgebieten bestehen somit keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Erhaltungszielen/ Schutzzwecken von europäischen Natura 2000-Schutzgebieten.
- Im näheren Umfeld des vorliegenden Bebauungsplanes sind keine nationalen Schutzgebiete vorhanden. In der weiteren Umgebung befinden sich das Landschaftsschutzgebiet LSG "Leonorenwald" (mehr als 4 km westlich von Klütz) und das Flächennaturdenkmal "Hoikenstiert" (ca. 1,5 km südwestlich von Klütz). Aufgrund der geplanten Nutzung und der Entfernung zu den Schutzgebieten bestehen keine Anhaltspunkte für deren Beeinträchtigung durch die vorliegende Planung.
- Mit der geplanten Bebauung ist eine stärkere verkehrliche Frequentierung der näheren Umgebung gegenüber der jetzigen Situation verbunden. Auf Grund der geplanten, wohngebietsspezifischen Nutzungen ist jedoch eine erhebliche Beeinträchtigung der Wohnfunktion des Planbereiches und der Umgebung nicht zu erwarten.
- Bei Einhaltung des ordnungsgemäßen Umganges mit Betriebsmitteln sind baubedingte Risiken des Menschen durch Grundwasser-

verunreinigungen 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 Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag berücksichtigt.
- Gemäß § 19 Naturschutzausführungsgesetz M-V geschützte Alleen und Baumreihen sind vom Vorhaben nicht betroffen.
- Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind in der näheren Umgebung des Bebauungsplanes (nicht im Geltungsbereich selbst) Baudenkmale 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 wurde die Öffentlichkeit hinreichend am Aufstellungsverfahren durch öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Die berührten Behörden wurden über die Planungsabsicht unterrichtet und im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

2.5 Bestandteile des Bebauungsplanes

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 30 der Stadt Klütz besteht aus:

- Teil A - Planzeichnung im Maßstab 1 : 1.000 mit der Planzeichenerklärung und
- Teil B - Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

sowie

- der Verfahrensübersicht.

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

3. Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Das Planungsziel des vorliegenden Bebauungsplanes besteht in der Zulässigkeit von Wohnbebauung in der "zweiten Reihe" bis zur vorhandenen und prägenden Grünzäsur.

Es besteht das Ziel, eine Nachverdichtung der vorhandenen, bebauten Grundstücke zu ermöglichen. Die Erschließung des Grundstücks in der zweiten Reihe ist über ein separates Flurstück zu sichern. Die Nachverdichtung wird bis zu der prägenden vorhandenen Grünzäsur vorgenommen, um eine Grünzone innerhalb des Quartiers zu erhalten.

Weiterhin sollen auf dem Grundstück Stellplätze/ Garagen für Kraftfahrzeuge zulässig sein.

Der Ortsteil Klütz wird als Siedlungsstandort gefestigt.

Es wird auf die konkreten Ausführungen in den nachfolgenden Punkten dieser Begründung verwiesen.

4. Planungsgrundlagen

4.1 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern

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

- Nach den Darstellungen des Landesraumentwicklungsprogrammes (LEP) Mecklenburg-Vorpommern liegt das Gebiet der Stadtgemeinde Klütz
 - in einem Vorbehaltsgebiet Tourismus,
 - in einem Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege,
 - in einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft.
- Die an die Stadtgemeinde angrenzende Wohlenberger Wiek liegt im Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege auf Gewässern und im FFH-Gebiet.
- Darüber hinaus ist der westliche stadtnahe Bereich als Vorbehaltsgebiet Trinkwasser ausgewiesen.
- Entsprechend der Kriterien zur Einstufung Zentraler Orte (vgl. S. 28, Abb. 8 LEP) kann die Stadt Klütz als Grundzentrum eingestuft werden. Dies wurde durch den Regionalen Planungsverband bereits durch Beschluss vom 22.06.2005 bestätigt. Aufgrund dessen ist es der Stadt Klütz möglich, über den Eigenbedarf hinaus Wohnbauflächen zur Verfügung zu stellen (vgl. 5.1.1 (3) RROP und 4.1 (6) LEP).

Die Landesstraße L 03 von Grevesmühlen nach Klütz, die sämtliche Orte auf der Linie Boltenhagen – Schwerin miteinander verbindet, ist als überregionales Straßennetz dargestellt.

4.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm

2004 wurde beschlossen, das Regionale Raumordnungsprogramm Westmecklenburg aus dem Jahre 1996 fortzuschreiben und als Regionales Raumentwicklungsprogramm (RREP) neu aufzustellen. Am 20.

Juli 2011 wurde die endgültige Fassung des RREP Westmecklenburg von der Verbandsversammlung des Regionalen Planungsverbandes Westmecklenburg beschlossen. Am 30. August 2011 hat das Kabinett auf seiner Sitzung beschlossen, das RREP Westmecklenburg als Landesverordnung zu erlassen und im Gesetzes- und Verordnungsblatt für MV 2011, Nr. 17, bekannt gegeben.

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

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg ist am Planverfahren beteiligt. In seiner Stellungnahme vom 02. Juli 2014 teilte das Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg mit, dass die vorliegende Planung mit den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar ist. Gemäß dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) liegt das Grundzentrum im ländlichen Raum mit günstiger Wirtschaftsbasis, im Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft, im Tourismusschwerpunktraum und teilweise im Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege. In der raumordnerischen Bewertung heißt es: "Mit dem Bebauungsplan Nr. 30 werden Flächen innerhalb der Ortslage Klütz in Anspruch genommen. Mit der Umsetzung des Bauvorhabens kann somit eine Umnutzung bzw. Verdichtung von Siedlungsflächen erzielt werden (vgl. Pkt. 4.1 (2) RREP WM). Weiterhin ist es der Stadt Klütz möglich, durch die Erschließung innerörtlicher Siedlungsflächen eine Zersiedelung der Landschaft zu verhindern (vgl. Pkt. 4.1 (5) RREP WM). Raumordnerische Belange stehen dem Bebauungsplan Nr. 30 nicht entgegen.

4.3 Gutachterliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern

Das Gutachtliche Landschaftsprogramm (GLP) stellt die übergeordneten, landesweiten Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes dar und wurde zuletzt im Jahr 2003 durch das damalige Umweltministerium fortgeschrieben. In den Gutachtlichen Landschaftsrahmenplänen (GLRP) werden die Aussagen des Gutachtlichen Landschaftsprogramms inhaltlich vertieft und räumlich konkretisiert.

4.4 Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg

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

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

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

Landesstraße (Ost-West-Richtung Wismar – Klütz – Dassow) ist als Bereich mit herausragender Bedeutung dargestellt. Südlich dieser Achse ist der Bereich als Bereich mit besonderer Bedeutung dargestellt.

- Anforderungen an die Wasserwirtschaft: der Klützer Bach mit dem nördlichen Teil ab Klütz mit "wahrscheinlich nicht guter Zustand bis 2015" bewertet; der Teil bis dahin wird mit "wahrscheinlich guter Zustand bis 2015" bewertet.
- Anforderungen an der Verkehr - Fischotterdurchgängigkeit: in Klütz kreuzen sich Landesstraßen (Ost-West und Nord-Süd). Ein Handlungsbedarf ist nicht aufgeführt.
- Alleenenentwicklungsprogramm: Der Bereich der Landesstraße von Grevesmühlen nach Klütz ist als sehenswerte Allee im Alleenenentwicklungsprogramm M-V dargestellt.
- Zuordnung der Gemeinde zu Landschaftseinheiten: Die Stadt Klütz wird dem "Wismarer Land und der Insel Poel" zugeordnet.
- Analyse der Arten und Lebensräume: Bedeutendes Fließgewässer (Klützer Bach) ist hier mit einer vom natürlichen Referenzzustand gering bis mäßig und teilw. stark abweichenden Strukturgüte gekennzeichnet. Südlich von der Ortslage Klütz ist ein stark entwässertes, degradiertes Moor dargestellt. Hier ist punktuell ein naturnaher Feuchtlebensraum mit geringen Nutzungseinflüssen dargestellt. Am Klützer Bachlauf ist nördlich der Ortslage Klütz ein naturnaher Wald dargestellt.
- Biotopverbundplanung: Der nördlich der Ortslage Klütz befindliche Teil des Klützer Baches ist als Biotopverbund im engeren Sinne dargestellt (Nr. 10); südlich wird der Bachlauf als Biotopverbund im weiteren Sinne dargestellt.
- Schwerpunktbereiche und Maßnahmen zur Sicherung und Entwicklung von ökologischen Funktionen: für den Klützer Bach nördlich der Ortslage Klütz – gewässerschonende Nutzung von Fließgewässerabschnitten bzw. Regeneration gestörter Naturhaushaltsfunktionen naturferner Fließgewässerabschnitte; südlich ebenso. Für einen Bereich nördlich am Klützer Bach wird die pflegende Nutzung stark wasserbeeinflusster Grünlandflächen mit typischen Pflanzengemeinschaften des feuchten, extensiv genutzten Dauergrünlands benannt. Für einen kleinen Bereich südlich der Ortslage wird eine ungestörte Naturentwicklung naturnaher Röhrichtbestände, Torfstiche, Verlandungsbereiche und Moore angegeben; weiterhin Regeneration entwässerter Moore.
- Ziele der Raumentwicklung/ Anforderungen an die Raumordnung: sind für den Klützer Bachlauf aufgeführt: nördlich der Ortslage Klütz als Bereich mit herausragender Bedeutung für die Sicherung ökologischer Funktionen und südlich der Ortslage Klütz Bereich mit besonderer Bedeutung für die Sicherung ökologischer Funktionen. Beide Bereich sind als Biotopverbundsystem gekennzeichnet.

Anforderungen an die Landwirtschaft: Der Klützer Bach ist vor stofflichen Belastungen zu schützen. Standorte mit spezifischen fachlichen Anforderungen der Guten fachlichen Praxis sind südlich als Moorstandort und nördlich als bedeutsames Biotop des Offenlands benannt. Südöstlich der Ortslage Klütz sind Bereiche zur Sicherung der Rastplatzfunktionen (Offenlandbereich mit hoher und sehr hoher Bedeutung für Rast- und Zugvögel außerhalb von EU-Vogelschutzgebieten) aufgeführt.

4.3 Flächennutzungsplan

Die Stadt Klütz hat Zielsetzungen für die städtebauliche Entwicklung im Flächennutzungsplan dargestellt. Die Stadt Klütz verfügt über einen teilgenehmigten Flächennutzungsplan.

Innerhalb des Plangebietes sind die Flächen im wirksamen Flächennutzungsplan (2002) dargestellt als

- Allgemeines Wohngebiet
- Grünfläche.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 kann ein Bebauungsplan auch im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Da die Festsetzungen des Bebauungsplanes auf Grund des städtebaulichen Konzeptes und der Zielsetzungen der vorliegenden Bauleitplanung von den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes abweichen, ist somit die Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung vorzunehmen.

Mit der Berichtigung des Flächennutzungsplanes sind nunmehr künftig folgende Darstellungen vorgesehen:

- Allgemeines Wohngebiet,
- Grünfläche,

beide jedoch zu anderen Flächenanteilen als bislang auf Grund der Ausdehnung des Wohngebietes.

Da lediglich die Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Stadt Klütz vorgenommen wird, setzt sich die Stadt Klütz auf der Ebene des Bebauungsplanes mit der Situation der gemeindlichen Entwicklung auseinander.

Wie o.a. sind im wirksamen Flächennutzungsplan innerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes ein Allgemeines Wohngebiet und eine Grünfläche dargestellt. Diese Darstellung weicht von den Planungszielen des vorliegenden Bebauungsplanes insofern ab, als dass die Wohngebietsfläche auf Grund der Nachverdichtung erweitert und die Grünfläche entsprechend verringert werden soll.

Die Berichtigung des Flächennutzungsplanes ist ein redaktioneller Vorgang. Die Vorschriften über die Aufstellung von Bauleitplänen finden keine Anwendung. Zeitliche Vorgaben wurden seitens des Gesetzgebers für die Berichtigung nicht vorgegeben, jedoch sollte die Berichtigung zeitnah erfolgen.

4.5 Schutzgebiete

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 4 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 4 km westlich,
- Flächennaturdenkmal "Hoikenstiert" (Eichen-, Eschen-, Ahorn- und Haselmischwald mit ausgeprägten Einzelbäumen, Vorkommen geschützter Pflanzen): ca. 1,5 km südwestlich von Klütz.

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

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

Innerhalb des Plangebietes sind geschützte Einzelbäume gemäß § 18 NatSchAG M-V innerhalb der Baugebietsfläche (WA) nicht vorhanden. Innerhalb der festgesetzten Grünfläche sind geschützte Einzelbäume auf Grund der Festsetzung nicht betroffen.

5. Städtebauliche und naturräumliche Bestandsaufnahme

5.1 Innerhalb des Plangebietes

Das Plangebiet liegt südöstlich der Boltenhagener Straße und nordöstlich der Wismarschen Straße und erstreckt sich im Wesentlichen auf die rückwärtigen Grundstücksteile hinter der straßenbegleitenden Bebauung.

Das Grundstück ist über eine befestigte Zufahrt von der Boltenhagener Straße erreichbar und an diese Straße angebunden.

Die Fläche ist teilweise befestigt. Hier befinden sich Stellplätze sowie Nebengelasse zur Hauptnutzung an der Boltenhagener Straße (Fleischerei). Die Nebengelasse sind eingeschossig und besitzen ein Flachdach bzw. ein flach geneigtes Satteldach. Darüber hinaus dient die Fläche zum Abstellen der Abfallbehälter.

Weiterhin wird ein Teil der Fläche als Zier- und Nutzgarten mit einer Laube genutzt.

Der südöstliche Grundstücksteil ist als Brachfläche zu charakterisieren, auf welcher Brombeerpflanzen dominieren.

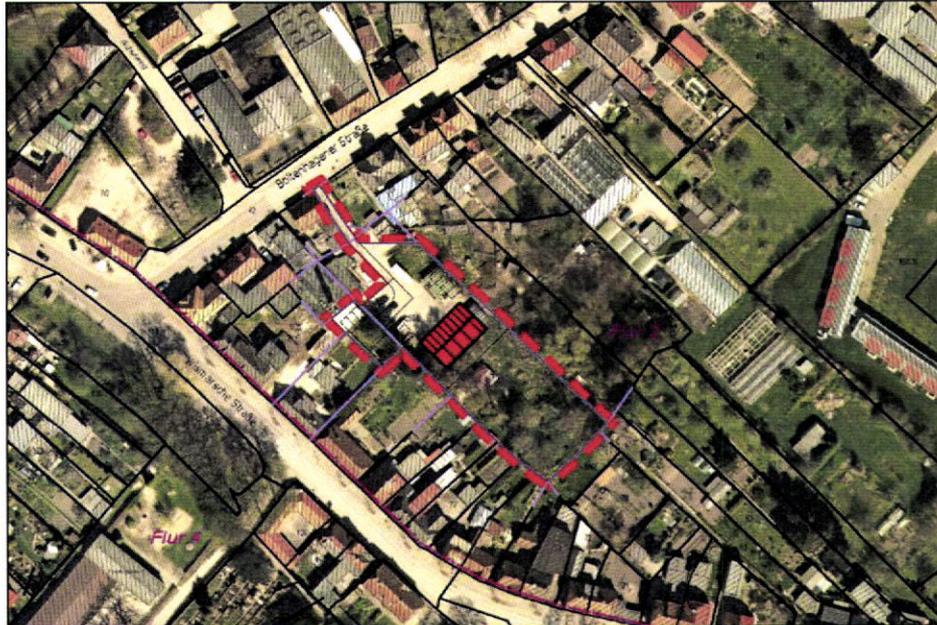


Abb. 2: Luftbild mit Plangebiet und Umgebung
(Quelle: www.umweltkarten-mv.de)

5.2 In der näheren Umgebung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich in der Ortslage Klütz und umfasst einen Teilbereich östlich der Boltenhagener Straße rückwärtig der bebauten Grundstücke an der Ecke Boltenhagener Straße/ Wismarsche Straße.

Die angrenzenden Grundstücke in der Boltenhagener Straße und in der Wismarschen Straße sind mit straßenbegleitenden Hauptgebäuden bebaut. Auf den rückwärtigen Grundstücksteilen befinden sich teilweise gärtnerisch gestaltete Freiflächen i.d.R. mit Nebengebäuden und Stellplätzen/ Garagen; teilweise sind die Grundstücke mit weiteren Gebäuden im rückwärtigen Bereich bebaut.

Es sind hauptsächlich Wohngebäude vorhanden, aber auch eine Fleischerei, ein Bäcker und eine Gärtnerei.

Die Gebäude sind ein- bis zweigeschossig mit steil geneigtem Dach.

Verkehrerschließung

Die Anbindung des Plangeltungsbereiches erfolgt von der Boltenhagener Straße über ein Flurstück zwischen Boltenhagener Straße Nr. 3 und Nr. 4. Die Zufahrt ist befestigt.

Ver- und Entsorgung

Die Darstellung des Bestandes der Ver- und Entsorgung wird unter dem Pkt "6.3 Ver- und Entsorgung" dieser Begründung vorgenommen (Trinkwasser/ Schmutzwasser/ Niederschlagswasser/ Löschwasser/ Strom/ Telekom/ Gas).

5.3 Naturräumlicher Bestand

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 30 der Stadt Klütz befindet sich innerhalb der Ortslage Klütz. Es handelt sich um anthropogen geprägte Flächen.

Der nördliche Teil des Geltungsbereiches wird durch eine versiegelte Hoffläche mit Nebengelassen und Stellplätzen für Kraftfahrzeuge charakterisiert. Auf dieser Hoffläche befinden sich weiterhin Abfallbehälter. Ein kleiner Bereich im Nordosten ist durch Zierrasen geprägt. Eine versiegelte Zufahrt führt zur nordwestlich angrenzenden Boltenhagener Straße.

Der südliche Teil des Geltungsbereiches wird gegenwärtig durch Hausgärten, Brachen der Siedlungsgebiete und Zierrasenbereiche bestimmt.

Die Hausgärten sind durch Zierrasen und Gemüsebeete geprägt und mit einer Laube bestanden. Innerhalb der Hausgärten befinden sich ältere Birken. Diese sind aufgrund ihrer Lage innerhalb von Hausgärten nicht nach § 18 NatSchAG M-V geschützt. Es handelt sich dabei jedoch um nach „Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Klütz vom 29.01.2002“ geschützte Bäume.

Die Brachen der Siedlungsgebiete werden durch die Armenische Brombeere dominiert. Weiterhin kommen auf den Siedlungsbrachen u.a. Weiden, Holunder, Hartriegel sowie die Gemeine Hasel vor.

Das Plangebiet grenzt im Nordwesten an die Boltenhagener Straße an. Die nähere Umgebung ist durch ein verdichtetes Einzel- und Reihenhausesgebiet geprägt.

6. Planerische Zielsetzungen

6.1 Bebauung/ Nutzung

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird das Ziel verfolgt, eine Wohnbebauung in der zweiten Reihe zuzulassen. Es besteht das Ziel, eine Nachverdichtung auf dem vorhandenen, bebauten Grundstücksteil zu ermöglichen. Die hieran anschließende vorhandene Grünfläche ist zu berücksichtigen und soll künftig als Gartenland genutzt werden. Die Wohnnutzung soll - wie in der näheren Umgebung des Plangebietes vorhanden - gestärkt werden.

Da die Bebauung innerhalb des Quartiers und nicht straßenbegleitend errichtet werden soll, sollen maximal zwei Vollgeschosse zuzüglich Dachgeschoss oder zuzüglich Staffelgeschoss zulässig sein können. Gestalterisch sind auf Grund der Lage innerhalb des Quartiers sowohl traditionelle Bauformen mit steil geneigtem Dach als auch das Staffelgeschoss zulässig.

6.2 Verkehr

Erreichbarkeit des Plangebietes

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

Buslinienverkehr gibt es aus Richtung Wismar, Grevesmühlen, Dassow.

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

Das Plangebiet befindet sich in der Ortslage Klütz und ist über die Boltenhagener Straße verkehrlich angebunden.

Interne Erschließung

Das Plangebiet ist über eine vorhandene Grundstückszufahrt an das öffentliche Straßennetz angebunden.

Wie schon aufgeführt, befindet sich das Plangebiet in der Ortslage Klütz und umfasst einen Teilbereich östlich der Boltenhagener Straße rückwärtig der bebauten Grundstücke an der Ecke Boltenhagener Straße/ Wismarsche Straße. Das rückwärtige Grundstück ist über eine Zufahrt zwischen Boltenhagener Straße Nr. 3 und 4 (Flurstück 58) zu erreichen. Ein geringer Anteil des Flurstücks 55/1 wird ebenfalls in Anspruch genommen. Auf Grund der Eigentumsverhältnisse ist die Nutzung der Flurstücke 58 und 55/1 für die Erschließung rechtlich zu sichern.

Es handelt sich um eine Zufahrt zu einem privaten Grundstück mit Wohnungen und Stellplätzen. Die Benutzung durch die Anlieger mit unterschiedlichen Fortbewegungsmitteln setzt natürlich gegenseitige Rücksichtnahme voraus, um die Sicherheit zu gewährleisten. Die Anforderung an die Gewährleistung der Leichtigkeit des Verkehrs geht ins Leere, weil die Zufahrt in angemessener Breite vorhanden ist.

Ruhender Verkehr

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

Darüber hinaus wurde für den Stellplatzbedarf des Grundstückes Wismarsche Straße Nr. 33 ein Grundstücksteil in den Geltungsbereich einbezogen. Auch dieser ist über die Zufahrt von der Boltenhagener Straße erreichbar.

6.3 Ver- und Entsorgung

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

Trinkwasser/ Schmutzwasser/ Niederschlagswasser

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

Der Zweckverband teilte in seiner Stellungnahme vom 24. Juli 2014 mit, dass der Trinkwasserhausanschluss auf Antragstellung entsprechend des Bedarfes gelegt wird. Die Kosten sind vom Erschließer/ Vorhabenträger zu tragen.

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

Zweckverband zu vereinbaren. Der Zweckverband teilte in seiner Stellungnahme vom 24. Juli 2014 mit, dass der Grundstücksanschluss auf dem Flurstück 58 der Flur 2 der Gemarkung Klütz liegt.

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

Der Zweckverband teilte in seiner Stellungnahme vom 24. Juli 2014 mit, dass sich auf dem Grundstück ein Altbestandskanal befindet. Hier sind nach derzeitigem Kenntnisstand Drainagen von Grundstücken aus der Wismarschen Straße angeschlossen. Der Leitungsverlauf ist unsicher. Die Überbauung des Kanals ist auszuschließen. Die Funktion ist auch künftig zu gewährleisten. Ggf. ist der Kanal auf dem Grundstück umzuverlegen. Der Zweckverband teilte mit, dass das vorhandene System im Bereich der Boltenhagener Straße an den zentralen Regenwasserkanal des Zweckverbandes angeschlossen ist.

Auf einen sparsamen Umgang mit Trinkwasser ist zu achten. Dementsprechend sind für wasserintensive Prozesse wassersparende Technologien anzuwenden.

Während des Beteiligungsverfahrens wurde von der unteren Wasserbehörde in der Stellungnahme vom 28. Juli 2014 auf die Belastung von Niederschlagswasser, welches von unbeschichteten kupfer-, zink- oder bleigedeckten Dachflächen abfließt, hingewiesen. Es wurde aus diesem Grund sowie auf Grund der Lage in der Trinkwasserschutzzone III A angeregt, die Verwendung von unbeschichteten Metaldachflächen in dem vorliegenden Bebauungsplan auszuschließen. Die Trinkwasserschutzzone III ist eine "weitere" Schutzzone. Im DVGW-Arbeitsblatt W 101: Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete, 1. Teil, wird ausgeführt, dass die Zone III den Schutz von weitreichenden Beeinträchtigungen, vor nicht oder nur schwer abbaubaren chemischen oder vor radioaktiven Verunreinigungen gewährleisten soll. "Niederschlagsabflüsse von unbeschichteten Metaldächern 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." (Bayerisches Landesamt für Umwelt, www.lfu.bayern.de). Die Gemeinde geht von der Einhaltung der entsprechenden technischen Regeln beim Einbau von Metaldächern aus. Metaldächer gelten als wertvoll und besitzen eine lange Lebensdauer. Ein grundsätzlicher Ausschluss von Metaldachflächen wird somit nicht vorgenommen.

Der Wasser- und Bodenverband "Wallensteingraben-Küste" stimmt dem vorliegenden Bebauungsplan mit seiner Stellungnahme vom 23. Juli 2014 zu. Anlagen des Verbandes sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Brandschutz/ Löschwasser

Die Feuerwehr erreicht die Baugrundstücke des Plangebietes über die gemeindlichen Straßen sowie letztlich über die Boltenhagener Straße in Klütz. Die Anforderungen an die Feuerwehrezufahrt sind gemäß den geltenden gesetzlichen Vorschriften einzuhalten. Zur Gewährleistung des abwehrenden Brandschutzes, der technischen Hilfeleistung und des Rettungsdienstes ist die Schaffung einer Feuerwehrezufahrt für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 30 der Stadt Klütz erforderlich. Das Amt Klützer Winkel, Fachbereich Bau- und Ordnungswesen, hat sich zu den Belangen der Löschwasserversorgung/ Feuerwehrezufahrt für

den Bebauungsplan Nr. 30 der Stadt Klütz mit Schreiben vom 05.12.2013 geäußert (siehe Anlage).

Der Löschwasserbedarf ist nach DVGW-W 405 zu dimensionieren. Hiernach ist die so ermittelte Löschwassermenge für die Dauer von mind. 2 Stunden zu sichern. In der Boltenhagener Straße auf Höhe der Nr. 17 befindet sich ein Unterflurhydrant mit einem Leistungsvermögen von 96 m³/h, welcher Bestandteil der Sondervereinbarung über die Bereitstellung von Trinkwasser zu Löschwasserzwecken aus dem öffentlichen Trinkwasserversorgungssystem zwischen dem Zweckverband Grevesmühlen und der Stadt Klütz ist. Damit ist die Löschwasserversorgung im Plangebiet als gesichert anzusehen (siehe Anlage). Darüber hinaus wurde für den Erstangriff der Feuerwehr empfohlen, einen Hydranten für die Versorgung des Bebauungsplangebietes Nr. 30 zu errichten. Die gewünschte Regelung ist parallel zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes zu vereinbaren.

Energie

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

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

Kabel: Zu den vorhandenen elektrischen Betriebsmitteln sind grundsätzlich Abstände gemäß der geltenden Vorschriften einzuhalten. Vorhandene und in Betrieb befindliche Kabel dürfen weder freigelegt noch überbaut werden. Zur Gewährleistung der geforderten Mindesteingrabetiefen sind Abtragungen der Oberfläche nicht zulässig. In Kabelnähe ist Handschachtung erforderlich.

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

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.

Die Deutsche Telekom AG wurde am Planverfahren beteiligt, blieb jedoch ohne Stellungnahme. Die Stadt Klütz geht somit davon aus, dass Belange nicht berührt sind und Anregungen oder Hinweise nicht zu geben waren und letztlich die Versorgung des Plangebietes gewährleistet ist.

Abfall

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 am Straßenrand der Boltenhagener 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.

7. Inhalt des Bebauungsplanes

7.1 Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird gemäß dem städtebaulichen Konzept als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 der BauNutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

"Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet die sind nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Schank- und Speisewirtschaften gemäß § 1 Abs. 5 nur ausnahmsweise zulässig.

Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3

- Nr. 5 BauNVO: Tankstellen

gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und deshalb nicht zulässig."

Auf Grund der Lage innerhalb des Quartiers und unter Berücksichtigung der Wohnruhe auf den rückwärtigen Grundstücksteilen der Nachbargrundstücke ist festgesetzt, dass allgemein zulässige Schank- und Speisewirtschaften nur ausnahmsweise zulässig sein sollen.

Da die Sicherung und Entwicklung der Wohnbebauung bezweckt ist, und auf Grund der Lage innerhalb des Quartiers, werden die sonst nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Tankstellen

innerhalb des Plangebiets ausgeschlossen und somit nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

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

7.2 Maß der baulichen Nutzung

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}),
- der Oberkante des Gebäudes als Höchstmaß über dem Bezugspunkt (OK_{max})

bestimmt.

Die entsprechenden Festsetzungen sind gemäß Nutzungsschablone Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die Festsetzung der maximal zulässigen Grundflächenzahl und der maximal zulässigen Geschossflächenzahl erfolgt unter Berücksichtigung der Umgebung. Die Trauf- und Firsthöhen bzw. die Oberkante des Gebäudes sind gemäß dem städtebaulichen Konzept festgelegt. Auf Grund der Lage in der "zweiten Reihe" sollen zweigeschossige Gebäude mit einem steil geneigten Dach bzw. zweigeschossige Gebäude zuzüglich Staffelgeschoss errichtet werden können.

Zum unteren Bezugspunkt wird auf die Ausführungen unter dem Punkt "Höhenlage" dieser Begründung verwiesen.

Die oberen Bezugspunkte Traufhöhe, Firsthöhe, Oberkante Gebäude sind eindeutig in der Festsetzung definiert, ebenso die Sockelhöhe.

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

7.3 Bauweise, Stellung der baulichen Anlagen

"Für die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist sämtlich die offene Bauweise zulässig."

In der offenen Bauweise sind die Gebäude gemäß § 22 BauNVO mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten. Der Mindestgrenzabstand richtet sich nach den Vorschriften der Landesbauordnung M-V.

7.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche ist mit einer Baugrenze festgesetzt (ein Baufenster).

Die baulichen Hauptanlagen sind innerhalb der Baugrenzen zu errichten. Die Lage der überbaubaren Fläche basiert auf dem städtebaulichen Konzept. Es wird Einfluss auf die Gestaltung des Plangebietes genommen.

7.5 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

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

Hiernach können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO zugelassen werden, ebenso bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können. Auf § 23 BauNVO wird hingewiesen.

"Garagen einschließlich überdachte Stellplätze sowie Stellplätze sind im festgesetzten allgemeinen Wohngebiet nur innerhalb der Baugrenzen sowie innerhalb der festgesetzten Umgrenzung von Flächen für Garagen/ Stellplätze gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB zulässig."

Die Lage der Garagen/ Stellplätze wird auf Grundlage des städtebaulichen Konzeptes vorgegeben. Diese sind entlang der Grundstücks-

grenzen angeordnet und können gleichzeitig eine Abschirmung zu den Nachbargrundstücken bieten.

7.7 Höhenlage

Für das festgesetzte Baugebiet werden die oberen Bezugspunkte (Traufhöhe, Firsthöhe) definiert und festgesetzt. Ebenso wird die Sockelhöhe definiert und festgesetzt. Ein Bezug wird zum unteren Bezugspunkt hergestellt.

Der untere Bezugspunkt für die Höhenlage wird definiert und festgesetzt.

"Für das festgesetzte allgemeine Wohngebiet gilt die mittlere Höhe des Geländes des überbaubaren Grundstücksteils als unterer Bezugspunkt für die Höhenlage."

Die Festsetzungen werden getroffen, um Einfluss auf die Kubatur der Bebauung innerhalb des Plangebietes zu nehmen.

7.8 Sonstige Planzeichen

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

Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zweigt von der Boltenhagener Straße ab und lässt so die Erschließung über die Flurstücke Nr. 58 und 55/1 teilw. des rückwärtigen Grundstücks (Flurstücke 59/6 und 81/8 teilw.) zu.

Es wird die Erreichbarkeit des rückwärtigen Grundstücks (Wismarsche Straße Nr. 33 = Flurstück Nr. 81/8) für die Anlieger planungsrechtlich gesichert.

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

7.9 Grünordnerische Festsetzungen

Dem städtebaulichen Konzept folgend ist der östliche Teil des Grundstücks als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Gartenland festgesetzt worden. Es dient der gärtnerischen Nutzung und ist entsprechend anzulegen.

Elemente der Gartengestaltung sind hier zulässig (z.B. Anlage von Wegen, Gewächshäuser, Abstellräume usw.).

Es wurde weiterhin eine Festsetzung für Ersatzpflanzungen von 9 Bäumen innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Gartenland getroffen. Hierzu wird auf die Darlegungen unter Pkt. 10.3 Baumschutz dieser Begründung verwiesen.

7.10 Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Die Stadt Klütz besitzt für den Innenstadtbereich der Ortslage Klütz eine Gestaltungssatzung.

Teile des allgemeinen Wohngebietes im Plangebiet befinden sich im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung der Stadt Klütz für den Innenstadtbereich; jedoch nicht die überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenze).

Für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes werden in Anlehnung an die Gestaltungssatzung örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen getroffen.

Die Festlegungen der Gestaltungssatzung der Stadt Klütz gelten somit hier nicht.

Die Stadt Klütz macht davon Gebrauch, einzelne Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Abs. 1 LBauO M-V für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes zur positiven Gestaltung des Ortsbildes zu treffen.

Insbesondere werden Festsetzungen nach folgenden Kriterien getroffen, für:

- Dächer
- Dachaufbauten
- Fassaden und Öffnungen, Fenster und Türen
- Zusätzliche Bauteile
- Werbeanlagen
- Sonstige Festsetzungen
- Bußgeldvorschrift.

Dächer

"Für die Hauptbaukörper sind nur folgende Dachformen zulässig:

- Sattel-, Krüppelwalm-, Tonnen-, Mansarddach, Flachdach, flach geneigtes Pultdach.

Sattel-, Krüppelwalm-, Tonnen-, Mansarddach sind symmetrisch auszuführen.

Der First hat in der Längsrichtung des Gebäudes zu verlaufen.

Die maximal zulässige Dachneigung ist gemäß Planzeichnung-Teil A festgesetzt.

Die Dachüberstände an der Traufe dürfen maximal 30 cm, am Ortgang maximal 15 cm betragen.

Die Dachflächen der Hauptdächer der Hauptgebäude sind nur zulässig:

- Dachziegel oder Betondachsteine in roten und rotbraunen Farbtönen,
- Tonnendächer und Pultdächer auch mit Metalleindeckung oder Begrünung,
- Flachdächer auch mit Bitumen, Folie, Kies oder Begrünung.

Die Zulässigkeit von Solaranlagen bleibt von den Festsetzungen unberührt."

Im angrenzenden Bereich der Gestaltungssatzung ist der Trauftyp und der Zwerchgiebeltyp auszuführen. Entsprechende Festlegungen der Gestaltungssatzung finden für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes Anwendung, jedoch unter Berücksichtigung der Lage in "zweiter Reihe" nur teilweise und in modifizierter Form. Ebenfalls auf Grund der Lage in "zweiter Reihe" sollen zusätzlich als moderne Dachformen Flachdach, flach geneigtes Pultdach zulässig sein. Für Flach- und Pultdächer wurden während des Planverfahrens ebenfalls alternative Dachdeckungen vorgegeben.

Die Zulässigkeit von Solaranlagen soll von den Festsetzungen unberührt bleiben.

Dachaufbauten

"Dachgauben, Dachflächenfenster und Dacheinschnitte sind in den Achsen darunterliegender Fenster oder Wandpfeiler anzuordnen.

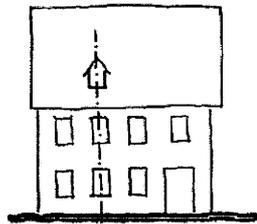


Abb.3: Fensterachse

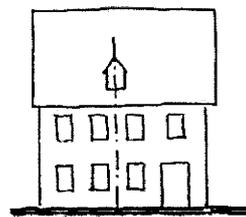


Abb.4: Pfeilerachse

In den giebelseitigen Flächen von Krüppelwalmdächern sind Dachaufbauten unzulässig.

Dachgauben sind als Giebel-, Schlepp-, Tonnendach-, oder Fledermausgauben auszubilden.

Die seitlichen Außenflächen der Dachgauben sind entweder zu verglasen, zu verbrettern, zu verputzen oder zu schlämmen, in Ziegelsichtmauerwerk auszuführen oder mit den Dachziegeln des umgebenden Daches oder mit einer Metalleindeckung zu verkleiden.

Die Breite von Dachaufbauten darf insgesamt pro Dachfläche höchstens 40 v. H. der Dachlänge betragen. Der Abstand von Dachaufbauten muss zum Ortgang hin mindestens ein Sechstel der Dachlänge oder 1,50m betragen."

Festlegungen der Gestaltungssatzung finden für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes Anwendung, jedoch unter Berücksichtigung der Lage in "zweiter Reihe" nur teilweise und in modifizierter Form.

Fassaden und Öffnungen, Fenster und Türen

"Die Fassaden der Hauptgebäude sind nur zulässig:
- als Ziegelmauerwerk,

- aus geschlämmtem Mauerwerk,
- aus ungemustertem Putz,
- aus Beton,
- oder als konstruktives Fachwerk.

In Giebeldreiecken und an Obergeschossen sind auch Holzverbretterungen in senkrechter oder waagerechter Stülpchalung zulässig. Für Fassaden freistehender Nebengebäude, Garagen und Anbauten dürfen daneben auch Stahl, Glas, Holz oder Natursteine verwendet werden.

Sichtmauerwerk ist aus ungenarbt Ziegeln in roter oder rotbrauner Farbe, beige oder gelb auszuführen.

Die Sichtflächen der Ausfachungen von Fachwerkbauten müssen entweder Ziegelsichtmauerwerk, geschlämt, gestrichen oder geputzt sein.

Eine Verkleidung von Außenwandflächen mit Riemchen, Platten, Spaltklinkern oder Ziegelimitaten ist nicht zulässig.

Gestrichene Putz- und Fachwerkfassaden sowie geschlämmte Mauerwerksfassaden sind ausschließlich in weißen oder gedeckten, hellen Farbtönen zulässig.

Anbauten, Wintergärten und Garagen sind neben den vorgenannten Ausführungen auch in Holz oder als dunkle Metallkonstruktionen zulässig.

Als Sockelansichtsmaterial sind ausschließlich behauene oder unbehauene, nicht polierte Feldsteine, Ziegelmauerwerk, Beton oder Putz zulässig.

Das Regelformat für Öffnungen in Fassaden ist das hochrechteckige bis quadratische Format.

Es ist ausschließlich nicht spiegelndes Flachglas zu verwenden.

Metallisch glänzende Oberflächen sind für Fenster und Türen inklusive ihrer Rahmen nicht zulässig."

Festlegungen der Gestaltungssatzung finden für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes Anwendung, jedoch unter Berücksichtigung der Lage in "zweiter Reihe" nur teilweise und in modifizierter Form.

Zusätzliche Bauteile

"Rollladenkästen dürfen in der Fassade nicht sichtbar sein."

Festlegungen der Gestaltungssatzung finden für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes Anwendung, jedoch unter Berücksichtigung der Lage in "zweiter Reihe" nur teilweise und in modifizierter Form.

Werbeanlagen

"Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung mit einer maximalen Größe von 1,00 m² zulässig. Werbeträger dürfen die horizontale und vertikale Gliederung einer Fassade nicht überschneiden und Fenster bzw. andere Details nicht verdecken. Es dürfen nur flach auf der Außenwand liegende Schilder, Kästen oder Einzelbuchstaben, auskragende, nicht kastenförmige Werbeschilder, Beschriftungen oder Beklebungen von geputzten oder geschlammten Außenwänden, Vordächern, Sonnenschutzanlagen, Markisen oder Fenstern Verwendung finden.

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

Werbeanlagen mit flimmerndem oder wechselndem Licht sind unzulässig."

Um Beeinträchtigungen des Ortsbildes zu vermeiden, werden bezüglich der Werbeanlagen entsprechende Festsetzungen getroffen.

Sonstige Festsetzungen

"Innerhalb Geltungsbereiches sind Abfallbehälter auf dem eigenen Grundstück unterzubringen. Die Standplätze auf den Grundstücken sind gärtnerisch einzubinden."

Diese Festsetzung dient der positiven Ortsbildgestaltung.

Bußgeldvorschrift

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

Diese Festsetzung dient dazu, um Verstöße gegen die vorgenannten Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen ahnden zu können.

8. 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.

9. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 30 hat eine Größe von ca. 0,3 ha.

Nutzung innerhalb des Geltungsbereiches	Flächengröße [m²]
Allgemeines Wohngebiet (davon innerhalb der Baugrenzen)	1.551 m² (400 m ²)
Grünfläche Gartenland (privat)	1.258 m² 1.258 m ²
Gesamtgeltungsbereich	2.809 m²

Unter Berücksichtigung der maximal zulässigen Grundfläche von 0,3 ergibt sich innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebiets eine maximal zulässige Grundfläche von 465 m².

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.

10. Auswirkungen der Planung

10.1 Allgemeines

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird das Ziel verfolgt, eine Wohnbebauung in der zweiten Reihe zuzulassen. Es handelt sich um eine Nachverdichtung auf dem vorhandenen, bebauten Grundstücksteil.

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

Die Ver- und Entsorgung der Baugrundstücke (Trinkwasser/ Abwasser etc.) innerhalb des Plangebietes ist auf Grund der innerörtlichen Lage und Beplanung als gesichert zu betrachten. Die Situation ändert sich dahingehend, dass nunmehr für die hinterliegende Bebauung entsprechende Anschlüsse vorzunehmen sind.

Das hinterliegende Grundstück ist bereits jetzt über die Boltenhagener Straße verkehrlich angebunden. Die verkehrliche Anbindung soll weiterhin genutzt werden und wird planungsrechtlich gesichert; darüber hinaus sind weitere Regelungen zur rechtlichen Sicherung notwendig.

Die Grünfläche wird als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Gartenland genutzt werden.

10.2 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Innerhalb des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages (AFB) ist darzulegen, inwiefern die Auswirkungen des Vorhabens auf die Verbotstatbestände des § 44 Abs.1 des BNatSchG wirken. Weiterhin ist zur Berücksichtigung des Europarechtes zu prüfen, ob gegen einen Verbotsstatbestand der FFH-Richtlinie Art. 12, 13 bzw. Art. 5 der Vogelschutz-Richtlinie verstoßen wird. Für dieses Vorhaben gilt insbesondere § 44 Abs. 5, wodurch der Verbotstatbestand eingeschränkt wird.

Die Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange auf der Ebene der Bauleitplanung erfolgt unter Berücksichtigung des Merkblattes: „Hinweise zum gesetzlichen Artenschutz gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz auf der Ebene der Bauleitplanung“ (Quelle: Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern; Merkblatt: Hinweise zum gesetzlichen Artenschutz gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz auf der Ebene der Bauleitplanung; November 2010).

Kurzdarstellung der relevanten Verbote

„Schädigungsverbot (ggf. im Zusammenhang mit dem Tötungsverbot, § 44 Abs. 1 Nr. 3 und 4 in Verbindung § 44 Abs. 5 BNatSchG; ggf. im Zusammenhang mit § 44 Abs. 1 Nr. 1): *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 (ohne Zusammenhang mit Schädigungsverbot, § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG): *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 nachfolgende Arten zu berücksichtigen:

I alle wildlebenden Vogelarten

II sämtlichen Arten des Anhangs IVa FFH-RL

III Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IVb der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten

Relevanzprüfung

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 30 der Stadt Klütz befindet sich in der Ortslage Klütz. Es handelt sich um anthropogen geprägte Flächen. Der nördliche Teil des Geltungsbereiches ist bereits zu einem großen Teil durch Gebäude und Stellflächen versiegelt. Der südliche Teil des Geltungsbereiches stellt sich gegenwärtig als Hausgärten, Brachen der Siedlungsgebiete und Zierrasenbereiche dar. Im südlichen Bereich des Plangebietes sind Gehölzstrukturen vorhanden.

Die nähere Umgebung ist überwiegend durch Siedlungsstrukturen (Bebauung, Siedlungsgehölze) geprägt.

Unter Berücksichtigung der Biotopausstattung des Vorhabenstandortes kann davon ausgegangen werden, dass das Plangebiet nur eine geringe faunistische Bedeutung aufweist. Das Plangebiet ist bereits anthropogen geprägt. Aufgrund der Siedlungslage ist voraussichtlich ein erhöhter Prädatorendruck durch Hunde und insbesondere Katzen zu erwarten. Eventuelle Vergrämungen von Brutvögeln, insofern keine Anpassungen der Arten erfolgten, bestehen bereits aufgrund der vorhandenen Nutzungen innerhalb und außerhalb des Plangebietes.

I alle wildlebenden Vogelarten

Aufgrund der starken anthropogenen Überformung des Planungsgebietes wurde keine gesonderte artenschutzrechtliche Untersuchung durchgeführt.

Durch die Siedlungslage und die aktuelle gewerbliche sowie gärtnerische Nutzung des Vorhabenstandortes ist das Potential für die geschützten Vogelarten als sehr gering einzustufen. Im Plangebiet ist mit dem Artenspektrum des Siedlungsraumes zu rechnen. Es werden vor allem ubiquitäre Brutvögel des Siedlungsraumes, die wenig störempfindlich in Bezug auf menschliche Aktivitäten im Umfeld sind, vorkommen. In vorhandenen Gehölzen könnten ubiquitäre Baum- und Gebüschbrüter des Siedlungsraumes brüten. Außerdem könnten Gebäudebrüter an den bestehenden Bebauungen vorkommen.

Ein Vorkommen von Zugvögeln im Plangebiet kann aufgrund der Siedlungslage ausgeschlossen werden. In den Daten des LUNG (www.umweltkarten.mv-regierung.de) ist der Vorhabenstandort dementsprechend nicht als Rastgebiet ausgewiesen.

II sämtliche Arten des Anhangs IVa FFH-RL-
III Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IVb der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten-

Als Grundlage wurde die Tabelle des LUNG: „In Mecklenburg-Vorpommern lebende, durch Aufnahme in den Anhang IV der FFH-Richtlinie „streng geschützte“ Pflanzen und Tierarten“ verwendet.

Für die nicht aufgeführten Artengruppen ist der Vorhabenstandort aufgrund fehlender geeigneter Biotopstrukturen kein geeigneter Lebensraum bzw. die Artengruppen werden nicht vom Vorhaben beeinträchtigt.

Fledermäuse

Die im Plangebiet vorhandenen Gebäude und Bäume mit einem Durchmesser von mindestens 40 cm stellen potentielle Quartiere für Fledermäuse dar.

Auswirkungen des Vorhabens

Baubedingte Auswirkungen und Maßnahmen

I sämtliche europäische Vogelarten gem. Art. 1 V-RL und regelmäßig auftretende Zugvögel n. Art. 4 Abs. 2 V-RL

Bei einer Fällung von Gehölzen bzw. dem Abriss von Gebäuden ist die Tötung von brütenden Vögeln oder Jungtieren auszuschließen.

Zum Schutz potentiell vorkommender, besonders geschützter Arten während der Brut- und Aufzuchtzeit, ist der Beginn der Bautätigkeiten (Fällung von Gehölzen) nur außerhalb der Brutzeit, im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 28. Februar zulässig. Ein Beginn der Bautätigkeiten außerhalb dieser Zeit bedarf gesonderter Nachweise, dass die Artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes eingehalten werden. Dieser Nachweis, dass keine besonders geschützten Brutvögel vorkommen bzw. erheblich beeinträchtigt werden, ist durch den Bauherren/ Vorhabenträger der zuständigen Behörde rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahmen vorzulegen.

Die Gebäude sind unmittelbar vor dem Abbruch durch eine Fachkraft auf Besatz durch Brutvögel zu prüfen. Im Falle der Fündigkeit sind Ersatzquartiere zu schaffen und die Tiere fachgerecht umzusetzen.

Während der Baumaßnahmen kann es zur Tötung einzelner Individuen kommen, welche die Fläche als Nahrungshabitat nutzen. Generell sind die Vögel jedoch in der Lage, den Baumaschinen auszuweichen.

Eventuelle baubedingte Vergrämungen insbesondere durch Verlärmung werden als nicht erheblich angesehen, da diese zeitlich befristet und somit nicht erheblich sind.

II sämtliche Arten des Anhangs IVa der FFH-RL

Fledermäuse

Bei dem Abriss von Gebäuden ist die Tötung von Fledermäusen auszuschließen.

Die Gebäude sind unmittelbar vor dem Abbruch durch eine Fachkraft auf Besatz durch Fledermäuse zu prüfen. Im Falle der Fündigkeit sind Ersatzquartiere zu schaffen und die Tiere fachgerecht umzusetzen.

Alle Bäume mit einem Stammdurchmesser von mehr als 40 cm, die zur Rodung vorgesehen sind, sind vor Abnahme durch einen Fachgutachter auf Besatz durch Fledermäuse zu prüfen. Falls aufgefundene Tiere umgesetzt werden müssen, werden hierzu Ausnahmegenehmigungen nach § 45 Abs. 7 BNatSchG erforderlich. Aufgefundene Tiere sind vorsichtig zu bergen und artgerecht zu versorgen. Hierzu sind die zur Sicherung von Fledermausquartieren in und an Bäumen festgeschriebenen Verfahrensweisen und Methoden anzuwenden (z.B. Vorgaben zur Sicherung von Fledermausquartieren in und an Bäumen der Bundesarbeitsgruppe für Fledermausschutz und Forschung – BAG, Fulda 2010).

Eventuelle baubedingte Vergrämungen werden als nicht erheblich angesehen, da diese zeitlich befristet und somit nicht erheblich sind.

Anlagebedingte Auswirkungen

Beeinträchtigungen von Teilhabitaten werden nicht als erheblich eingeschätzt, da der Gesamtlebensraum vor allem Flächen außerhalb des Plangeltungsbereiches umfasst. Auf den verbleibenden Freiflächen bleiben Biotope des Siedlungsraumes erhalten.

Der Verlust der unbebauten Fläche, als möglicher Lebensraum von Brutvogelarten und Fledermäusen wird daher voraussichtlich nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen oder Beeinträchtigungen der Erhaltungszustände der Populationen führen.

Entsprechend der Vorgaben des (5) des § 44 des BNatSchG wird die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang somit weiterhin erfüllt.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Betriebsbedingt sind keine negativen Auswirkungen auf das Arteninventar im Plangebiet zu erwarten.

Prüfung der Einhaltung der o.g. Vorschriften des § 44 BNatSchG in Verbindung mit Abs. 5 BNatSchG - betrachtet werden die relevanten Arten /Artengruppen, die vom Vorhaben betroffen sein könnten:

- **§ 44 Abs.1 Nr.1 BNatSchG: Es ist verboten, wild lebenden 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.**
- **§ 44 Abs. 1 Nr.2 BNatSchG: Es ist verboten, wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwintungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.**
- **§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG: Es ist verboten, Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders**

geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören:

Die zu betrachtenden Artengruppen werden durch das Vorhaben unter Berücksichtigung der o.g. Maßnahmen nicht erheblich beeinträchtigt. Daher ist von einer Einhaltung der Gebote auszugehen.

- **§ 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG: Es ist verboten, wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.**

Besonders geschützte Pflanzenarten sind am Vorhabenstandort nicht zu erwarten.

- **Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach (2) des §44 des BNatSchG werden nicht berührt.**

Die Auswirkungen des Vorhabens, die durch die Planung vorbereitet werden, verstoßen somit nicht gegen die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten des § 44 des BNatSchG.

Zusammenfassung

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

Da das Vorkommen besonders geschützter Brutvögel und Fledermäuse nicht ausgeschlossen werden kann, ist bei einer Fällung von Gehölzen bzw. dem Abriss von Gebäuden die Tötung von Brutvögeln und Fledermäusen auszuschließen.

Zum Schutz potentiell vorkommender, besonders geschützter Arten während der Brut- und Aufzuchtzeit, ist der Beginn der Bautätigkeiten (Fällung von Gehölzen) nur außerhalb der Brutzeit, im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 28. Februar zulässig. Ein Beginn der Bautätigkeiten außerhalb dieser Zeit bedarf gesonderter Nachweise, dass die Artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes eingehalten werden. Dieser Nachweis, dass keine besonders geschützten Brutvögel vorkommen bzw. erheblich beeinträchtigt werden, ist durch den Bauherren/ Vorhabenträger der zuständigen Behörde rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahmen vorzulegen.

Während der Baumaßnahmen kann es zur Tötung einzelner Individuen kommen, welche die Fläche als Nahrungshabitat nutzen. Generell sind die Vögel jedoch in der Lage, den Baumaschinen auszuweichen.

Die Gebäude sind unmittelbar vor dem Abbruch durch eine Fachkraft auf Besatz durch Brutvögel und Fledermäuse zu prüfen. Im Falle der Fündigkeit sind Ersatzquartiere zu schaffen und die Tiere fachgerecht umzusetzen.

Alle Bäume mit einem Stammdurchmesser von mehr als 40 cm, die zur Rodung vorgesehen sind, sind vor Abnahme durch einen Fachgutach-

ter auf Besatz durch Fledermäuse zu prüfen. Falls aufgefundene Tiere umgesetzt werden müssen, werden hierzu Ausnahmegenehmigungen nach § 45 Abs. 7 BNatSchG erforderlich. Aufgefundene Tiere sind vorsichtig zu bergen und artgerecht zu versorgen. Hierzu sind die zur Sicherung von Fledermausquartieren in und an Bäumen festgeschriebenen Verfahrensweisen und Methoden anzuwenden (z.B. Vorgaben zur Sicherung von Fledermausquartieren in und an Bäumen der Bundesarbeitsgruppe für Fledermausschutz und Forschung – BAG, Fulda 2010).

Eventuelle baubedingte Vergrämungen insbesondere durch Verlärmung werden als nicht erheblich angesehen, da diese zeitlich befristet und somit nicht erheblich sind.

Beeinträchtigungen von Teilhabitaten werden nicht als erheblich eingeschätzt, da der Gesamtlebensraum vor allem Flächen außerhalb des Plangeltungsbereiches umfasst. Auf den verbleibenden Freiflächen bleiben Biotope des Siedlungsraumes erhalten.

Der Verlust der unbebauten Fläche, als möglicher Lebensraum von Brutvogelarten und Fledermäusen wird daher voraussichtlich nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen oder Beeinträchtigungen der Erhaltungszustände der Populationen führen.

Entsprechend der Vorgaben des (5) des § 44 des BNatSchG wird die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang somit weiterhin erfüllt.

Die Auswirkungen des Vorhabens, die durch die Planung vorbereitet werden, verstoßen somit nicht gegen die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten des § 44 des BNatSchG.

10.3 Baumschutz

Um eine effektive und grundflächensparende Bebauung im Bereich der geplanten Baugebietsflächen zu ermöglichen, ist die Rodung von Bäumen nicht zu vermeiden. Mit Umsetzung des B- Plans wird die Rodung von vier Sand- Birken (*Betula pendula*) notwendig, welche gemäß Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Klütz vom 29.01.2002 geschützt sind. Sie befinden sich im vorhandenen Gartenbereich zwischen dem bestehenden Nebengebäude und einem mit Efeu bewachsenem Schuppen im Garten.

Ein begründeter Antrag zum künftigen Fortfall der Bäume wurde während des Planverfahrens gestellt. Für die Rodung der vier betreffenden Sand-Birken ergibt sich insgesamt ein Kompensationsbedarf/ Bedarf an Ersatzpflanzungen von 9 Bäumen. Die Baumpflanzungen sind innerhalb der im B- Plan festgesetzten privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Gartenland auszuführen. Eine entsprechende Festsetzung wurde getroffen.

10.4 Immissionsschutz

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht gibt es keine entgegenstehenden Belange. Dies teilte die untere Immissionsschutzbehörde mit ihrer Stellungnahme vom 28. Juli 2014 mit.

Das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt (StALU) Westmecklenburg teilt in seiner Stellungnahme vom 18. Juli 2014 mit, dass sich im Planungsbereich und seiner immissionsschutzrelevanten Umgebung keine Anlagen und Betriebe, die nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) durch das StaLU genehmigt wurden bzw. dem StaLU angezeigt wurden.

Zur Gewährleistung des Immissionsschutzes sind die schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung entsprechend DIN 18005 im festgesetzten allgemeinen Wohngebiet selbst wie auch in den angrenzenden Gebieten, je nach Einstufung gemäß Baunutzungsverordnung einzuhalten bzw. zu unterschreiten. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird das Ziel verfolgt, eine Wohnbebauung in zweiter Reihe zuzulassen. Es besteht das Ziel, eine Nachverdichtung auf dem vorhandenen, bebauten Grundstücksteil zu ermöglichen. Nutzungen sind gemäß den Festsetzungen als allgemeines Wohngebiet zulässig. Es ist somit davon auszugehen, dass Geräusche und Gerüche nur auf Grund dieser Nutzung entstehen werden und keine Nachteile oder erhebliche Belästigungen innerhalb des Plangebietes und der Nachbarschaft zu erwarten sind.

10.5 Denkmalschutz

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind in der näheren Umgebung des Bebauungsplanes (nicht im Geltungsbereich selbst) Baudenkmale bekannt. Es grenzen folgende Grundstücke mit Baudenkmalen, die in der Denkmalliste des Landkreises Nordwestmecklenburg geführt sind, an den Geltungsbereich:

- Wismarsche Straße Nr. 30 und Nr. 31,
- Boltenhagener Straße Nr. 2 und Nr. 2a.

In der Nähe des Geltungsbereiches befindet sich das Gebäude der ehemaligen Schule (Boltenhagener Straße Nr. 18), welches ebenfalls unter Denkmalschutz steht.

Auf die Einholung der Genehmigung der Baumaßnahmen im Plangebiet gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 2 DSchG M-V wird in den Planunterlagen hingewiesen. Die Stadt Klütz hat den Hinweis unter Berücksichtigung der Stellungnahmen des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege vom 19. August 2014 und der Stellungnahme des Landkreises Nordwestmecklenburg, SB Baudenkmale, vom 23. September 2014 formuliert. Die Genehmigungspflicht ergibt sich gemäß der Auffassung der unteren Denkmalschutzbehörde daher, dass derzeit nicht ausgeschlossen werden kann (z.B. auf Grund fehlender Objektplanung), dass das Erscheinungsbild der einzelnen Denkmale erheblich beeinträchtigt wird. Hingegen wurde mit der Stellungnahme mitgeteilt, dass auf Grund der geplanten Lage des Baufensters zu den Baudenkmalen ausgeschlossen werden kann, dass deren Substanz erheblich beeinträchtigt werden.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bodendenkmale bekannt.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß §11 DSchG M-V die zuständige

untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

11. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

11.1 Bau- und Kulturdenkmale/ Bodendenkmale

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind in der näheren Umgebung des Bebauungsplanes (nicht im Geltungsbereich selbst) Baudenkmale bekannt. Es grenzen folgende Grundstücke mit Baudenkmalen, die in der Denkmalliste des Landkreises Nordwestmecklenburg geführt sind, an den Geltungsbereich:

- Wismarsche Straße Nr. 30 und Nr. 31,
- Boltenhagener Straße Nr. 2 und Nr. 2a.

In der Nähe des Geltungsbereiches befindet sich das Gebäude der ehemaligen Schule (Boltenhagener Straße Nr. 18), welches ebenfalls unter Denkmalschutz steht.

Auf die Einholung der Genehmigung der Baumaßnahmen im Plangebiet gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 2 DSchG M-V wird hingewiesen.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bodendenkmale bekannt.

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

11.2 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 können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden (vgl. § 11 Abs. 3 DSchG M-V).

11.3 Altlasten/ Altlastenverdachtsflächen/ Schädliche Bodenveränderungen

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

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

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

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

11.4 Munitionsfunde

Munitionsfunde sind 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.

11.5 Artenschutzrechtliche Belange

Zum Schutz potentiell vorkommender, besonders geschützter Arten während der Brut- und Aufzuchtzeit, ist der Beginn der Bautätigkeiten (Fällung von Gehölzen) nur außerhalb der Brutzeit, im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 28. Februar zulässig. Ein Beginn der Bautätigkeiten außerhalb dieser Zeit bedarf gesonderter Nachweise, dass die Artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes eingehalten werden. Dieser Nachweis, dass keine besonders geschützten Brutvögel vorkommen bzw. erheblich beeinträchtigt werden, ist durch den Bauherren/ Vorhabenträger der zuständigen Behörde rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahmen vorzulegen.

Alle Bäume mit einem Stammdurchmesser von mehr als 40 cm, die zur Rodung vorgesehen sind, sind vor Abnahme durch einen Fachgutachter auf Besatz durch Fledermäuse zu prüfen. Falls aufgefundene Tiere umgesetzt werden müssen, werden hierzu Ausnahmegenehmigungen nach § 45 Abs. 7 BNatSchG erforderlich. Aufgefundene Tiere sind vorsichtig zu bergen und artgerecht zu versorgen. Hierzu sind die zur Sicherung von Fledermausquartieren in und an Bäumen festgeschriebenen Verfahrensweisen und Methoden anzuwenden (z.B. Vorgaben zur Sicherung von Fledermausquartieren in und an Bäumen der Bundesarbeitsgruppe für Fledermausschutz und Forschung – BAG, Fulda 2010).

Zum Abbruch vorgesehene Gebäude oder Gebäudeteile sind unmittelbar vor den Abrissarbeiten durch eine Fachkraft auf das Vorkommen besonders geschützter, Gebäude besiedelnder Arten zu prüfen (z.B. Brutvögel, Fledermäuse). Im Falle der Fündigkeit sind in Abstimmung

mit der unteren Naturschutzbehörde die Tiere fachgerecht umzusiedeln und erforderlichenfalls Ersatzquartiere zu schaffen.

11.6 Nachrichtliche Übernahme anderer Satzungen

Teile des Plangebietes befinden sich im Geltungsbereich des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes der Stadt Klütz "Ortskern".

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

11.7 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.

11.8 Gewässerschutz

Mit den Bauarbeiten sind auf dem Grundstück eventuell vorhandene Drainageleitungen und sonstige Vorflutleitungen in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten bzw. wieder herzustellen.

Jeglicher Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hat auf der Grundlage des § 62 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und § 20 Landeswassergesetz M-V (LWaG M-V) so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu besorgen ist.

Werden bei der Durchsetzung der Planung Erdaufschlüsse (auch Flächenkollektoren oder Erdwärmesonden für Wärmepumpen) notwendig, mit denen unmittelbar bzw. mittelbar auf die Bewegung oder die Beschaffenheit des Grundwassers eingewirkt wird, sind diese gemäß § 49 Abs. 1 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) einen Monat vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Dies trifft ebenso für eventuell notwendige Grundwasserabsenkungen während der Baumaßnahmen zu. Die Schutzfunktion der Deckschichten darf durch die Erdaufschlüsse nicht wesentlich gemindert werden.

11.9 Schadstoffkataster bei Abbruch von Gebäuden

Bei Abrissarbeiten insbesondere von vor 1990 errichteten Gebäuden ist mit dem Vorkommen schadstoffhaltiger Baustoffe zu rechnen. In Betracht kommen insbesondere Asbest (z.B. Asbestzementplatten, Dichtungen, Dämmstoffe), Teeröle (z.B. Dachpappen) sowie Insektizide (tragendes Holz). Bei Verdacht wird empfohlen durch einen Sachverständigen ein Schadstoffkataster anfertigen zu lassen und den Abbruch zu planen. Besondere Gefährdungen gehen von schwach gebundenen Asbestprodukten aus (z.B. Brandschutzplatten, Dichtungsmaterial, Isoliermaterial). Arbeiten mit asbesthaltigen und/ oder teeröhlhaltigen Abfällen sind in der Regel in Anwesenheit einer sachkundigen

Person unter Einhaltung der Gefahrstoffverordnung und der Technischen Regeln für Gefahrstoffe durchführen zu lassen. Die Anmeldung hat spätestens 7 Tage vor Arbeitsbeginn bei der zuständigen Arbeitsschutzbehörde zu erfolgen.

11.10 Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagentetze des Landes M-V

Im Plangebiet befinden sich keine Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagentetze des Landes M-V. Die Informationen im "Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte", herausgegeben vom Landesamt für innere Verwaltung M-V, Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen, Lübecker Str. 287, 19059 Schwerin sind zu berücksichtigen.

11.11 Altbestandskanal Niederschlagsentwässerung

Während des Planverfahrens wurde auf einen Altbestandskanal im Plangebiet hingewiesen, über den weitere Leitungen/ Drainagen von Grundstücken aus der Wismarschen Straße entwässert werden. Der vorhandene Regenwasserkanal im Plangelungsbereich, dessen Lage derzeit nicht bestimmt ist, ist im Zuge der Baumaßnahmen so umzuverlegen, dass sein bestimmungsgemäßer Gebrauch nicht beeinträchtigt wird. Die Funktion des Entwässerungskanals ist weiterhin zu gewährleisten. Der Grundstückseigentümer verpflichtet sich zum Erhalt bzw. adäquaten Ersatz gegenüber der Stadt Klütz und dem Zweckverband Grevesmühlen vertraglich.

TEIL 2 Ausfertigung

1. Beschluss über die Begründung

Die Begründung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 30 wurde auf der Sitzung der Stadtvertretung der Stadt Klütz am 02. Februar 2015 gebilligt.

Klütz, den 28 MAI 2015

G. Jung
Bürgermeister
der Stadt Klütz



2. Arbeitsvermerke

Aufgestellt für die Stadt Klütz

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

Amt Klützer Winkel Der Amtsvorsteher

für die amtsangehörigen Gemeinden
Damshagen, Hohenkirchen, Kalkhorst, Ostseebad Boltenhagen, Stadt Klütz und Zierow

Amt Klützer Winkel • Schloßstraße 1 • 23948 Klütz

Planungsbüro Mahnel
z.Hd. Frau Hoot
R.-Breitscheid-Straße 11
23938 Grevesmühlen

23948 Klütz
Schloßstraße 1
Telefon: (+49) 38825 / 39 30
Telefax: (+49) 38825 / 39 37 40
Bei Antwort bitte angeben:
Aktenzeichen:
Fachbereich: II Zimmer: 001
Durchwahltel.: 393-32
Gesprächspartner: Herr Gromm
e-Mail: t.gromm@kluetzer-winkel.de

Klütz, 5. Dezember 2013

B-Plan Nr. 30 der Stadt Klütz hier: Löschwasserversorgung / Feuerwehrezufahrt

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrte Frau Hoot,

bei der Brandbekämpfung kommt der zeitnahen optimalen Löschwasserversorgung eine große Bedeutung zu. Nach § 2 Abs. 1 des Gesetzes über den Brandschutz und die Technischen Hilfeleistungen durch die Feuerwehren für Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. Mai 2002 (GVOBl. M-V S. 254), seit dem 21. Februar 2002 geltenden Fassung zuletzt geändert durch Gesetz vom 17. März 2009 (GVOBl. M-V S. 282) sind die Gemeinden verpflichtet die Löschwasserversorgung sicherzustellen.

Im Idealfall kann die Löschwasserversorgung über das öffentliche Trinkwasserversorgungssystem abgesichert werden (Hydranten). Hierbei müssen die Vorgaben aus dem Regelwerk für die Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) erfüllt sein. Dieses ist jedoch in den meisten ländlichen Gebieten nicht der Fall. Diese Idealversorgung ist für das B-Plangebiet Nr. 29 der Stadt Klütz als realisierbar anzusehen.

Unter Beachtung des Regelwerkes des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) Arbeitsblatt 405 ist für das B-Plangebiet Nr. 30 der Stadt Klütz bei Berücksichtigung der geplanten Bebauung ein Löschwasserbedarf von 96 m³/h erforderlich. Diese Löschwassermenge soll nach der DVGW, in der Regel für eine Löszeit von 2 Stunden zur Verfügung stehen.

Die erforderliche Wassermenge ist in einem Bebauungsgebiet von jedem Punkt aus innerhalb eines Radius von 300 m (= Löschwasserbereich) bereitzustellen (siehe Anlage). Dabei wird in jedem selbstständigen Netzteil nur ein Brandfall angenommen.

Bankverbindung:
Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
Konto-Nr.: 1000037343
BLZ: 140 510 00

Sprechzeiten:
dienstags 08.30 – 12.00 Uhr und 13.30 – 18.00 Uhr
mittwochs 08.30 – 12.00 Uhr
donnerstags 08.30 – 12.00 Uhr und 13.30 – 18.00 Uhr

* Sie erreichen uns auch unter e-Mail: poststelle@kluetzer-winkel.de *

Richtwerte für den Löschwasserbedarf (m³/h)

Bauliche Nutzung nach § 17 der Baunutzungsverordnung	Kleinsiedlung (WS) Wochenendhausgebiete (SW)	reine Wohngebiete (WR) Allgem. Wohngebiete (WA) besondere Wohngebiete (WB) Mischgebiete (M) Dorfgebiete (MD)		Kerngebiete (MK) Gewerbegebiete (GE)		Industriegebiete (GI)
		Gewerbegebiete (GE)				
Zahl der Vollgeschosse	< = 2	< = 3	> 3	1	> 1	-
Geschoßflächenzahl (GFZ)	< = 0,4	< = 0,3 – 0,6	0,7 – 1,2	0,7 – 1	1,0 – 2,4	-
Baumassenzahl (BMZ)	-	-	-	-	-	< = 9

Löschwasserbedarf bei unterschiedlicher Gefahr der Brandausbreitung	m³/h	m³/h	m³/h	m³/h
klein	24 (*)	48	96	96
mittel	48	96	96	192
groß	96	96	192	192

Feuerbeständige oder feuerhemmende Umfassungen, harte Bedachung

Umfassungen nicht feuerbeständig oder nicht feuerhemmend, harte Bedachung oder Umfassungen feuerbeständig oder feuerhemmend, weiche Bedachung

Umfassungen nicht feuerbeständig oder nicht feuerhemmend; Weiche Bedachung, Umfassungen aus Holzfachwerk (ausgemauert); Stark behinderte Zugänglichkeit, Häufung von Feuerbrücken usw.

* Bei der Planung ist davon auszugehen, dass Kleinsiedlungsgebiete und Wochenendhausgebiete keine hohe Brandempfindlichkeit haben.

Ermittlung des Löschwasservorrates

Löschwasserentnahmestellen	Q (m³/h) Löschwasser- bereich 1	Q (m³/h) Löschwasser- bereich 2	Q (m³/h) Löschwasser- bereich 3	Q (m³/h) Löschwasser- bereich 4
öffentliches Trinkwasserversorgungssystem	96 m³/h	-----	-----	-----
natürliche offene Gewässer	-----	-----	-----	-----
künstliche offene Gewässer	96 m³/h	-----	-----	-----
unterirdische Löschwasserbehälter	-----	-----	-----	-----
Löschwasserbrunnen	-----	-----	-----	-----
Löschwasserbehälter auf Löschfahrzeugen des Feuerweh	4 m³/h	-----	-----	-----
Summe	100 m³/h	-----	-----	-----
Löschwasserbedarf (gem. Arbeitsblatt 405 des DVGW)	96 m³/h	-----	-----	-----
Differenz	+ 4 0 m³/h	-----	-----	-----

Löschwasserleistung des Trinkwassernetzes

Die Löschwasserleistung aus dem Trinkwassernetz kann mit folgenden Faustformeln berechnet werden.

In einem Ringleitungssystem:

$$Q_{\text{Ring}} \text{ (l/min)} = \varnothing_{\text{Leitung}} \text{ (mm)} \times 10$$

In einem Verästlungssystem:

$$Q_{\text{Veräst}} \text{ (l/min)} = \varnothing_{\text{Leitung}} \text{ (mm)} \times 6$$

Da von zuständigen Zweckverband Grevesmühlen die Leistung der Leitungen und der Hydranten in regelmäßigen Abständen gemessen wird, ist eine Berechnung der Löschwasserleistung nicht erforderlich.

Zurzeit stehen für das B-Plangebiet Nr. 30 der Stadt Klütz folgende Löschwasserentnahmestelle für die Brandbekämpfung zur Verfügung:

Tabelle 1

Art und Lage der Löschwasserentnahmestellen

Pos.	Löschwasserbereich	Art der Löschwasserentnahmestelle	Lage der Löschwasserentnahmestelle	Leistungsvermögen der Löschwasserentnahmestelle
1.1	1	Unterflurhydrant	- Boltenhagener Straße 17	96 m³/h

Tabelle 2

Löschwassermengen

Pos.	Art der Löschwasserentnahmestelle Löschwasserbereich	Leistungsvermögen / Inhalt
2.1	Trinkwasserversorgungssystem/ (Hydranten)	96 m³
	Gesamt:	96 m³

Bei der Betrachtung der in Tabelle 1 und 2 dargestellten Löschwassermengen kann gesagt werden, dass die Löschwasserversorgung im B-Plangebiet Nr.30 der Stadt Klütz gesichert ist.

Hinweise

Im Extremfall kann eine Löschwasserentnahmestelle 300 m vom Schutzobjekt entfernt liegen. Für den ersten Angriff einer Feuerweereinheit ist dieser Abstand zu groß.

Deshalb wird empfohlen auf der Trinkwasserleitung für die Versorgung des B-Plangebietes Nr. 30 der Stadt Klütz einen Hydranten zu errichten. Ferner kann die Löschwasserversorgung für den ersten Angriff kurzzeitig über Löschwasserbehälter der Fahrzeuge der Feuerwehr gesichert werden.

Für die in dieser Stellungnahme aufgeführten Hydranten besteht eine Sondervereinbarung über die Bereitstellung von Trinkwasser zu Löschzwecken aus dem öffentlichen Trinkwasserversorgungssystem zwischen dem Zweckverband Grevesmühlen und der Stadt Klütz.

Feuerwehrezufahrt:

Zur Gewährleistung des abwehrenden Brandschutzes, der Technischen Hilfeleistung und des Rettungsdienstes ist die Schaffung einer Feuerwehrezufahrt für den Bereich des B-Plans Nr. 30 der Stadt Klütz erforderlich.

Feuerwehrezufahrten sind befestigte Flächen auf dem Grundstück, die mit der öffentlichen Verkehrsfläche direkt in Verbindung stehen. Die wichtigsten Abmessungen sind 3 m Fahrbahnbreite, 3,50 m Durchfahrthöhe und eine Befestigung für 10 t Achslast. Führen die Zufahrten über bauliche Anlagen wie Keller- oder Garagendecken, so sind diese nach der Brückenklasse 30 (DIN 1072) zu bemessen. Die genaue Ausführung der Zufahrt ist § 5 MBO, dem Muster einer Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken und der Norm DIN 14090 zu entnehmen. Die Feuerwehrezufahrt muss dort von der öffentlichen Verkehrsfläche abzweigen, wo das Gebäude mit seiner Hausnummer liegt und im Alarmfall von der Feuerwehr bzw. vom Rettungsdienst angefahren wird. Die Feuerwehrezufahrt ist gemäß § 12 StVO amtlich zu kennzeichnen. Sollte die Feuerwehrezufahrt verschlossen werden, so müssen diese Absperrvorrichtungen mit Verschlüssen versehen sein, die die Feuerwehr mit dem genormten Überflurhydrantenschlüssel (DIN 3223) oder dem Feuerwehrbeil öffnen kann (Verschlusseinrichtung nach DIN 14925).

Mit freundlichen Grüßen

i.A.
M. Schultz
Fachbereichsleiterin
Bau- und Ordnungswesen