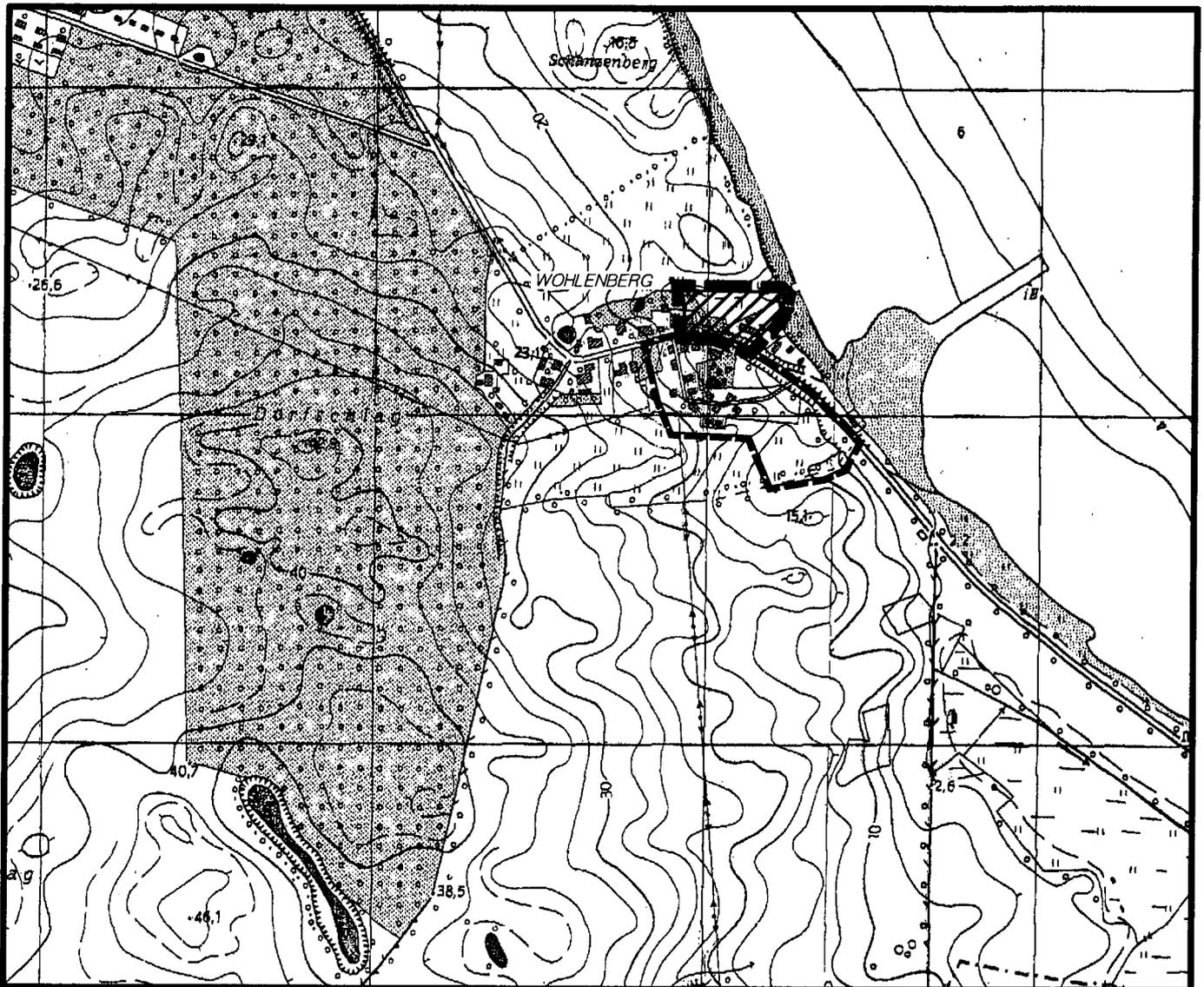


BEGRÜNDUNG

ZUR SATZUNG
ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG
DES BEBAUUNGSPLANES NR. 21
DER STADT KLUTZ

"FÜR EINEN TEILBEREICH DER
ORTSLAGE WOHLenberg
TEIL 2 - NÖRDLICHER TEIL"



Planungsbüro Mahnel

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

Planungsstand: 11. Juli 2005

SATZUNG

Begründung

zur Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 der Stadt Klütz für einen Teilbereich der Ortslage Wohlenberg - Teil 2 - nördlicher Teil

INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
1. <u>Allgemeines</u>	2
2. <u>Rechtsgrundlagen</u>	3
3. <u>Verfahrensdurchführung</u>	3
4. <u>Änderungen im Einzelnen</u>	4
4.1 Überbaubare Grundstücksfläche	4
4.2 Verzicht auf Ausweisung von Verkehrsflächen	5
4.3 Geringfügig veränderte Ausweisung von Grünflächen Innerhalb des Konzeptes, Ausweisung einer Parkanlage als Private Grünfläche	5
4.4 Ausgleichs- und Ersatzanforderungen	5
4.5 Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten	6
4.6 Gemeinschaftsstellplatzanlage	6
4.7 Gestalterische Festsetzungen	6
4.8 Flächenbilanz	7
5. <u>Hinweise</u>	7
5.1 Hinweis zur Errichtung baulicher Anlagen	7
5.2 Abfall und Kreislaufwirtschaft	7
5.3 Hinweise zu Bepflanzungen	8
6. <u>Auswirkungen der Planung</u>	8
7. <u>Beschluss über die Begründung</u>	9
8. <u>Arbeitsvermerke</u>	9

1. Allgemeines

Die Stadt Klütz hat den Bebauungsplan Nr. 21 für einen Teilbereich der Ortslage Wohlenberg - Teil 2 - nördlicher Teil aufgestellt, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines Mischgebietes, gebildet aus Wohnhäusern und nicht störenden gewerblichen Einrichtungen, wie Beherbergungseinrichtungen und –betrieben zu schaffen.

Die Stadt Klütz hat die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 - Teil 2 abschließend behandelt. Die Rechtskraft der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 - Teil 2 wird auf der Grundlage der rechtskräftigen Satzung über den Bebauungsplan Nr. 21 - Teil 2 hergestellt.

Die Planungsziele haben sich hinsichtlich der Umsetzung des Konzeptes im Ursprungsplan geringfügig geändert. Aus diesem Grund wurde die Aufstellung der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Die Stadt Klütz beschäftigt sich im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes mit folgenden planungsrechtlichen Überlegungen:

- Verzicht auf eine Erschließungsstraße, die in das Gebiet führt und in eine Wendeanlage mündet.
- Herrichtung einer Stellplatzanlage am Eingang des Gebietes, um die Anforderungen des ruhenden Verkehrs zu bewältigen.
- Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Anwohner für den Fußweg, Ver- und Entsorgung, Havariefall.
- Geringfügig veränderte Ausweisung von Grünflächen innerhalb des Konzeptes, Ausweisung einer Parkanlage als private Grünfläche.
- Herstellung einer wassergebundenen Wegeverbindung zur Erreichbarkeit der einzelnen Gebäude innerhalb des Gebietes.
- Baukörperbezogene Festsetzung der Baugrenzen.
- Neue gestalterische Festsetzung zu den Außenwänden.
- Überarbeitung der Eingriffs- und Ausgleichsbilanz mit entsprechender Neufestsetzung des Ausgleichserfordernisses.

Aufgrund der neuen Rechtslage hat sich die Stadt Klütz auch mit den Belangen der Umweltprüfung auseinander zusetzen.

Zielsetzung der Stadt Klütz ist es, nach dem Beteiligungsverfahren zur Satzung über die 1. Änderung, insbesondere nach Beteiligung der Öffentlichkeit und der betroffenen Behörden, Vorhaben im Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes entsprechend realisieren zu können.

2. Rechtsgrundlagen

Der Aufstellung der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 der Stadt Klütz für einen Teilbereich der Ortslage Wohlenberg - Teil 2 - nördlicher Teil liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S: 2414).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58).
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 6. Mai 1998 (GVO Bl. M-V S. 468, 612) zuletzt geändert durch das 2. Gesetz zur Änderung der LBauO M-V vom 16. Dezember 2003.
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Juni 2004 (GVOBl. M-V S. 205).

Die Rechtsgrundlagen gelten jeweils in der letztgültigen Fassung zum Zeitpunkt der Planaufstellung.

3. Verfahrensdurchführung

Die Stadt Klütz führte das Aufstellungsverfahren in Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB durch. Die Öffentlichkeit wurde durch öffentliche Auslegung hinreichend am Aufstellungsverfahren beteiligt. Die berührten Behörden, dies sind aus Sicht der Stadt insbesondere der Landkreis Nordwestmecklenburg mit dem Planungsamt und unteren Naturschutzbehörde sowie das Staatliche Amt für Umwelt und Natur Schwerin, wurden über die Planungsabsicht unterrichtet und ihnen wurde im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. In diesem Falle werden zwar einzelne Grundzüge der planerischen Festsetzungen berührt, wie Festsetzung der überbaubaren Fläche durch Baugrenzen, Verzicht auf eine gesonderte Erschließungsstraße und dafür Herstellung von Gemeinschaftsstellplätzen, veränderte Ausgleichs- und Ersatzbilanz aufgrund des veränderten Eingriffs; dennoch wird auf der Grundlage der bestehenden Satzung über den Bebauungsplan Nr. 21 - Teil 2 die Durchführung des Verfahrens als vereinfachtes Verfahren gewählt. Obwohl planungsrechtliche Festsetzungen verändert werden, werden sich die Änderungen des Bebauungsplanes hinsichtlich ihrer städtebaulichen Auswirkungen nur

geringfügig auswirken. Der Eingriff bei Realisierung des Vorhabens wird sich sogar verringern.

Auf der Grundlage der rechtskräftigen Satzung über den Bebauungsplan Nr. 21 - Teil 2 wird die Aufstellung der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren nach § 13 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Die Notwendigkeit zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung für das Vorhaben ist nicht begründet (siehe § 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB von 2004). Es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauBG 2004 genannten Schutzgüter (§ 13 Abs. 1 Nr. 2 BauGB). Bei Letzteren geht es um die Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und die europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Da diese Konfliktbewältigung bereits auf der Ebene der Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt ist, der nach Abschluss des Erschließungsvertrages noch vor dem 20.07.2006 rechtskräftig bekannt gemacht werden kann, trifft die Stadt Klütz diese Schlussfolgerungen.

Während des Aufstellungsverfahrens wurden insbesondere die Öffentlichkeit und die von der Änderung maßgeblich betroffenen Behörden beteiligt, wie der Landrat des Landkreises Nordwestmecklenburg (Planungsamt und untere Naturschutzbehörde), das Staatliche Amt für Umwelt und Natur Schwerin und das Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg (zur Kenntnisnahme).

4. Änderungen im Einzelnen

4.1 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubare Grundstücksfläche innerhalb des Bebauungsplangebietes ist durch die Festsetzung der Baugrenzen bestimmt. Die Baugrenzen wurden überarbeitet und an ein baukörperbezogenes Konzept angepasst. Während in der ursprünglichen Planaufstellung ein Bauteppich, der nicht gebäudebezogen war, festgesetzt war, so ist nun im Rahmen der Änderung eine baukörperbezogene Festsetzung der Baugrenzen vorgesehen. Mit dieser Änderung ergibt sich keine grundsätzliche Veränderung für das städtebauliche Erscheinungsbild oder sonstige Auswirkungen. Die Planungsabsicht wird nur hinreichend – baukörperbezogen – präzisiert. Die Auswirkungen der Planung sind deutlicher ablesbar und geregelt. Die überbaubare Fläche insgesamt bleibt weiterhin mit einer Grundflächenzahl von 0,3 als Höchstmaß für das Gebiet festgesetzt.

4.2 Verzicht auf Ausweisung von Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Ursprünglich war für das Konzept die Herstellung einer Verkehrsfläche vorgesehen, die in eine Wendeanlage mündend, als private Verkehrsfläche vorgesehen war. Nunmehr wird auf die Ausweisung einer Verkehrsfläche verzichtet. Anstelle der Verkehrsfläche wird Grundstücksfläche ausgewiesen. Die Zufahrt auf das Grundstück erfolgt über eine Anbindung an die Straße An der Chaussee. Von der Grundstücksanbindung wird eine Stellplatzanlage erschlossen. Die Stellplatzanlage entsteht auf einem Bereich, der ursprünglich für ein überbautes Feld für ein Gebäude vorgesehen war.

4.3 Geringfügig veränderte Ausweisung von Grünflächen innerhalb des Konzeptes, Ausweisung einer Parkanlage als private Grünfläche (§ 9 Abs. Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Eine Grünfläche wird geringfügig anders ausgewiesen als in der Ursprungsfassung. Eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage entsteht im straßennahen Bereich zwischen der Stellplatzanlage und dem östlich benachbarten Grundstück. Die private Grünfläche wird mit Anpflanzgeboten versehen und entsprechende Festsetzungen definieren die Nutzung der Fläche. Der Anteil an Grünfläche wird insgesamt innerhalb des Plangebietes erhöht.

4.4 Ausgleichs- und Ersatzanforderungen (§ 9 Abs. Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Im Rahmen der Abwägung der Stellungnahmen des Beteiligungsverfahrens erfolgte eine Anpassung der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung. Durch nachrichtliche Übernahme der Schutzgebiete des Naturschutzrechtes im Bereich der Steilküste reduziert sich der anrechenbare Wert für die Streuobstwiese für die Ausgleichs- und Ersatzbilanzierung. Unter Würdigung der Ausweisung des FFH-Gebietes und Reduzierung der Streuobstwiese ergibt sich ein zusätzliches Erfordernis an externen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen. Das zusätzlich extern zu erbringende Ausgleichsvolumen hat einen Wert von 162 m² KFÄ nach Modell M-V einzunehmen. Dadurch wird die Breite der externen Kompensationsmaßnahme von 5,00 m auf 5,75 erhöht. Damit kann eine vollständige Kompensation der mit dem Vorhaben erfolgten Eingriffe realisiert werden.

Für den Ausgleich von Eingriffen innerhalb des Plangebietes wird eine Maßnahme außerhalb des Plangebietes erforderlich. Die erforderliche Festsetzung berücksichtigt, dass Anpflanzungen in einer Größe von 747,5 m² vorzunehmen sind. Dabei ist auf den Flurstücken 38/7 und 45/5 der Flur 1 der Gemarkung Wohlenberg ein 7,00 m breiter Streifen zu den südlich angrenzenden Gräben freizuhalten und nicht zu bepflanzen. Die Fläche, die genutzt werden soll, ist entsprechend der Übersicht auf der Planzeichnung des Bebauungsplanes zu entnehmen.

Auf ein Einfügen der Ausgleichs- und Ersatzregelung wird in diesem Fall verzichtet, weil die Kompensationsermittlung zum Bebauungsplan Anlage dieser Begründung wird. In der Kompensationsregelung bzw. in der Regelung zu den Ausgleichs- und Ersatzerfordernissen wird der Eingriff bewertet und die Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes werden bilanziert. Nach Umsetzung der Maßnahmen im Plangebiet bleibt ein Defizit von 1.690,9 m² Kompensationsflächenäquivalent nach Modell Mecklenburg-Vorpommern zu verzeichnen.

Um den Eingriff auszugleichen sind außerhalb des Plangebietes Maßnahmen erforderlich. Mit den Heckenpflanzungen auf den Flurstücken 38/7 und 45/5 der Flur 1 in der Gemarkung Wohlenberg (außerhalb des Plangebietes) kann der vollständige Ausgleich und sogar ein geringer Wertüberschuss an Kompensationsflächenäquivalenten nach Modell Mecklenburg-Vorpommern erreicht werden.

4.5 Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten werden Flächen festgesetzt, die die Zuwegung und die Verlegung von Leitungen von Gemeinschaftsflächen zu den einzelnen Grundstücken zulassen. Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte werden zugunsten der Anlieger, zugunsten der Ver- und Entsorger, für den Havariefall als Feuerwehrezufahrt, festgesetzt. Von der Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten können alle Grundstücke hinreichend erschlossen angebunden und erreicht werden.

4.6 Gemeinschaftsstellplatzanlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)

Zur Absicherung der Anforderungen an den ruhenden Verkehr wird eine Fläche als Stellplatzanlage ausgewiesen. Direkt von der Straßenanbindung kann die Gemeinschaftsanlage zur Aufnahme der Fahrzeuge erreicht werden. Auf der Gemeinschaftsfläche ist auch das Abstellen von Anlagen der Müllentsorgung möglich.

4.7 Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 LBauO M-V)

Die gestalterischen Festsetzungen sind Gegenstand der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 21 - Teil 2. Zusätzlich zu den bisherigen Festsetzungen soll eine Regelung derart aufgenommen werden, dass im Abstand von mindestens 30 m zur Erschließungsstraße Gebäude auch vollständig aus Holz und mit Farbton Faluner Rot hergestellt werden können. Ursprüngliche Absicht war es, Gebäude maßgeblich aus Verblendmauerwerk und mit geputzten Wänden herzustellen. Aufgrund der beabsichtigten Farbgebung, Faluner Rot, und der Lage im Gebiet, ist unter den Anforderungen an heutiges Bauen durchaus die Ausbildung von Gebäuden mit Holzfassaden als typisch zu werten.

4.8 Flächenbilanz

Der Geltungsbereich der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 der Stadt Klütz - Teil 2 hat eine Größe von ca. 0,97 ha.

Nutzung innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung	1. Änderung
MI 1 - Gebiet	2.190 m ²
MI 2 - Gebiet	3.696 m ²
Private Grünfläche / Parkanlage	477 m ²
Private Grünfläche / Sukzessionsfläche	1.518 m ²
Private Grünfläche / Streuobstwiese	849 m ²
Verkehrsfläche	592 m ²
Wasserfläche	250 m ²
Schutzgebiet im Sinne des Naturschutzrechts	106 m ²

5. Hinweise

5.1 Hinweis zur Errichtung baulicher Anlagen

Der Wurzelbereich vom geschützten Baumbestand ist grundsätzlich von baulichen Anlagen freizuhalten.

5.2 Abfall und Kreislaufwirtschaft

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass von der Baustelle als auch von den fertiggestellten Objekten eine vollständige und geordnete Abfallentsorgung entsprechend der Abfallssatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg erfolgen kann. Sollten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist der Landrat des Landkreises zu informieren. Der Grundstücksbesitzer ist als Abfallbesitzer nach §§ 10 und 11 KrW-/AbfG zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Abfälle (verunreinigter Erdaushub bzw. Bauschutt), die nicht verwertet werden können, sind entsprechend §§ 10 und 11 KrW-/AbfG durch einen zugelassenen Beförderer einer genehmigten Anlage zur Abfallbeseitigung zuzuführen. Unbelastete Bauabfälle dürfen gemäß § 18 AbfAlG M-V nicht auf Deponien abgelagert werden. Sie sind wieder zu verwerten.

5.3 Hinweise zu Bepflanzungen

Eine Bepflanzung der Trassen des Zweckverbandes (ZVG) ist unzulässig. Ausnahmen bedürfen der Zustimmung des ZVG unter Anwendung des DVGW-Arbeitsblattes GW 125.

6. Auswirkungen der Planung

Mit der Änderung der Planungsabsicht werden die grundsätzlichen Fragen des städtebaulichen Erscheinungsbildes innerhalb des Gebietes nicht berührt. Das städtebauliche Ziel bleibt im wesentlichen erhalten. Es wird durch die Festsetzung baukörperbezogener Baugrenzen eher noch präzisiert. Die Kubatur von Gebäudekörpern wird in Anlehnung an die bestehende Festsetzung gewährleistet.

Die Ausgleichs- und Ersatzbelange wurden hinreichend bewertet und bearbeitet. Die Ausgleichs- und Ersatzanforderungen werden unter Berücksichtigung des nunmehr zu betrachtenden Eingriffs reduziert. Diesem wird durch die überarbeitete Bilanz hinreichend Rechnung getragen.

Hinsichtlich der Belange der Ver- und Entsorgung sind die Maßnahmen gemäß Satzung über den Bebauungsplan Nr. 21 - Teil 2 umzusetzen.

Die Stadt sichert durch Erschließungsverträge ab, dass keine Aufwendungen bezüglich der Vorbereitung und Realisierung des Bebauungsplanes auf die Stadt entfallen.

7. **Beschluss über die Begründung**

Die Begründung zur Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 - Teil 2 - nördlicher Teil wurde gebilligt auf der Sitzung der Stadtvertretung der Stadt Klütz am 11.07.2005.

Die Begründung zur Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 - Teil 2 gilt nur im Zusammenhang mit der Begründung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 21 - Teil 2.

Klütz, den 17.07.2006



Fischer
Bürgermeister
der Stadt Klütz



8. **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