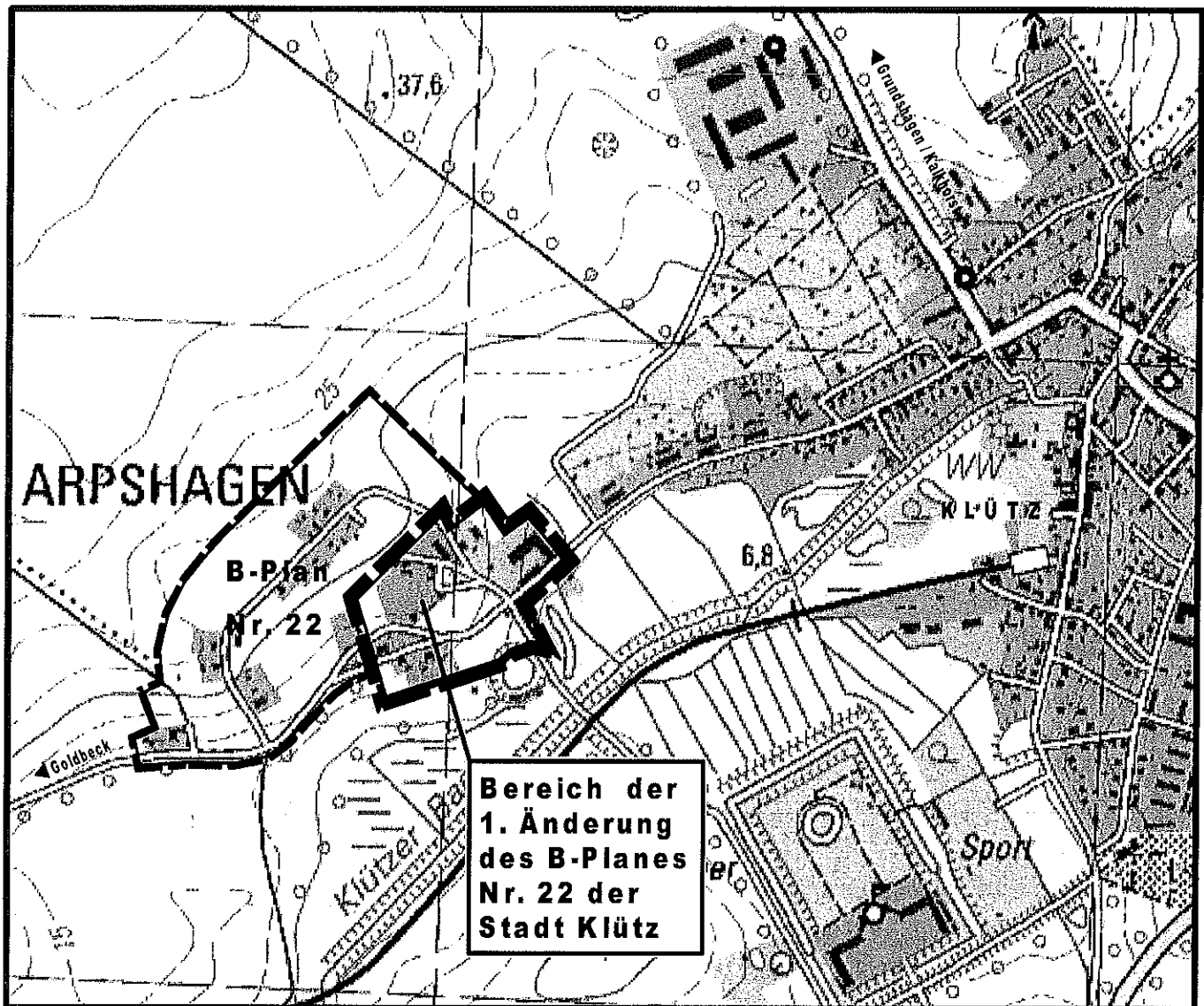


BEGRÜNDUNG

ZUR SATZUNG ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 22 DER STADT KLÜTZ FÜR DAS GEBIET ARPSHAGEN



Planungsbüro Mahnel

Rudolf-Breitscheid-Straße 11
23936 Grevesmühlen

Tel. 03881/7105-0
Fax 03881/7105-50

Planungsstand: 16. Juni 2008

SATZUNG

Begründung

zur Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 der Stadt Klütz für das Gebiet Arpshagen

INHALTSVERZEICHNIS

SEITE

TEIL 1 Städtebaulicher Teil

1.	<u>Allgemeines</u>	2
2.	<u>Rechtsgrundlagen</u>	2
3.	<u>Verfahrensdurchführung</u>	3
4.	<u>Änderungen im Einzelnen</u>	4
4.1	Art der baulichen Nutzung	4
4.2	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	5
4.3	Belange der Bodendenkmalpflege	5
4.4	Städtebauliche Zahlen und Werte	6
4.5	Hinweise	6
5.	<u>Auswirkungen der Planung</u>	7
5.1	Naturschutz und Landschaftspflege	7
5.2	Ver- und Entsorgung	7

TEIL 2 Prüfung der Umweltbelange - Umweltbericht

1.	<u>Abgrenzung des Untersuchungsrahmens und Bewertungsmethodik</u>	9
2.	<u>Bewertungsmethodik</u>	9
3.	<u>Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen</u>	11
4.	<u>Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung</u>	13
5.	<u>Prognose bei Nichtdurchführung der Planänderung</u>	15
6.	<u>Prognose anderer Planungsmöglichkeiten</u>	15
7.	<u>Zusätzliche Angaben</u>	15
8.	<u>Zusammenfassung</u>	15

TEIL 3 Ausfertigung

1.	<u>Beschluss über die Begründung</u>	16
2.	<u>Arbeitsvermerke</u>	16

TEIL 1 Städtebaulicher Teil

1. Allgemeines

Die Stadt Klütz verfügt über den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 22 für das Gebiet Arpshagen. Ziel des rechtskräftigen Bebauungsplanes ist die Regelung des Bestandes und die Schaffung von planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Neubebauung.

Der Bereich der 1. Änderung bezieht sich auf südöstlich gelegene Flächen innerhalb des Geltungsbereiches der rechtskräftigen Satzung. Aufgrund der vorhandenen und künftigen Nutzung innerhalb des Plangebietes entsteht für den östlichen Teilbereich das Erfordernis der Änderung der Art der baulichen Nutzung. Die Art der Nutzung wird mit Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes für den östlichen als Mischgebiet festgesetzten Bereich zum Allgemeinen Wohngebiet umgewandelt. Mit der Art der baulichen Nutzung ändert sich ein Grundzug der Planung.

Das Planungsziel der 1. Änderung des Bebauungsplanes besteht

- in der Regelung des Bestandes unter Berücksichtigung künftiger Entwicklungen, die durch eine gemischte Nutzung geprägt ist, und
- in der Schaffung von planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung mit überwiegender Wohnnutzung.

Für den östlichen Teilbereich ist die Wohnnutzung, gemäß Bestand und den künftigen Nutzungen, und nicht eine gemischte Nutzung Ziel für den östlichen Bereich der 1. Änderung in Arpshagen.

2. Rechtsgrundlagen

Der Aufstellung der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 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 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 1990) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58).
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 23. Mai 2006 (GVOBl. M-V S. 194).

- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Juni 2004 (GVOBl. M-V S. 205), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10. Juli 2006 (GVOBl. M-V 2006, S. 539).

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

3. Verfahrensdurchführung

Da durch die Änderung der Art der baulichen Nutzung insbesondere die Grundstücksnachbarn und Anwohner berührt sind, erfolgte eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22.

Eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes nicht durchgeführt. Das Beteiligungsverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 wurde durch die Stadt Klütz durchgeführt. Hier geht die Stadt Klütz davon aus, dass die Beteiligung bereits auf dieser Grundlage, beim Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 22 hinreichend erfolgt ist. Erkenntnisse aus diesem Verfahren sind im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes berücksichtigt.

Mit dem vorliegenden Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 erfolgt nunmehr die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist die Umweltprüfung Bestandteil der Begründung.

Die Darstellungen zwischen wirksamer Fassung des Flächennutzungsplanes und den Zielen der 1. Änderung des Bebauungsplanes für den östlichen Bereich stehen nicht in Übereinstimmung. Im wirksamen Flächennutzungsplan sind Gemischte Bauflächen nach § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dargestellt. Ziel der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 für den östlichen Bereich ist die Festsetzung von Allgemeinen Wohngebieten. Um Übereinstimmung zwischen vorbereitender und verbindlicher Bauleitplanung herzustellen wird der Flächennutzungsplan im Zuge der 4. Änderung an die Planungsziele der 1. Änderung des Bebauungsplanes angepasst. Im Zuge der 4. Änderung werden Allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO dargestellt. Somit wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB Übereinstimmung zwischen vorbereitender und verbindlicher Bauleitplanung hergestellt.

4. Änderungen im Einzelnen

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die Bauflächen im östlichen Bereich des Änderungsbereiches sind in der rechtskräftigen Fassung als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Aufgrund der tatsächlichen, vorherrschenden Nutzung und den Zielen für die Entwicklung für diesen Teilbereich werden nunmehr Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Mit dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 waren für die Bauflächen innerhalb des gesamten Änderungsbereiches Allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Aufgrund der Stellungnahmen der Behörden und insbesondere der betroffenen Öffentlichkeit hat die Stadt das Planungsziel objektiv überprüft und öffentliche und private Belange abgewogen. Für den westlichen Bereich der 1. Änderung bleiben nunmehr die Ziele gemäß rechtskräftiger Satzung bestehen, es sind weiterhin Mischgebiete gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Dieser Bereich des Ortes ist durch Wohnnutzung sowie durch Tierhaltung und Kleingewerbe geprägt. Diese durchmischte Nutzung wird durch die Festsetzung als Mischgebiet in ihrem Bestand gesichert.

Die Ausdehnung der Bauflächen / Baugebiete entspricht im Wesentlichen den Festsetzungen des rechtskräftigen Planes. Lediglich für den östlichen Bereich wird die Art der Nutzung von MI-Gebieten in WA-Gebiete geändert, um den tatsächlich beabsichtigten Entwicklungen Rechnung zu tragen. Für den östlichen Teil des MI2-Gebietes südlich der Straße An der Chaussee wird die Erweiterung des Baugebietes gemäß Antrag berücksichtigt, so dass hier das Baugebiet geringfügig vergrößert wird.

Übrige Festsetzungen, wie Grünflächen, Ausgleichsflächen, Verkehrsflächen und Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, bleiben gemäß rechtskräftiger Satzung des Bebauungsplanes Nr. 22 bestehen. Die Festsetzung zur Grünordnung wird derart überarbeitet, dass Festsetzungen nur für die Maßnahmefläche 2 getroffen werden, die auch Gegenstand des Änderungsbereiches ist. Für die übrigen Flächen zu Maßnahmen, die sich außerhalb des Änderungsbereiches befinden, werden lediglich Hinweise im Text (Teil B) zu Ausgleich und Ersatz berücksichtigt.

Konkretisierungen im Text Teil B wurden unter I.2 und III.2 vorgenommen. Hier wird nunmehr der Bezug auf die zulässigen Ausnutzungskennziffern gemäß der Nutzungsschablone, die Bestandteil der Planzeichnung ist, hergestellt. Inhaltliche Änderungen ergeben sich dadurch nicht, es handelt sich um eine redaktionelle Anpassung. Im Rahmen des Planverfahrens hatte sich die Stadt Klütz dazu entschieden, nur noch einen östlichen Teil des Plangebietes als Allgemeines Wohngebiet, östlich der Neuen Straße, festzusetzen. Für den übrigen Bereich des Änderungsbereiches soll es bei dem MI-Gebiet bleiben. Auf eine erneute Beteiligung hat die Stadt Klütz verzichtet, weil sich im Gegensatz zur rechtskräftigen Satzung über den Bebauungsplan Nr. 22 Grundzüge nicht geändert haben. Lediglich Änderungen der Baugrenzen, die durch das Verfahren entsprechend gedeckt sind und keine Einschränkungen, sondern eher Erweiterungen darstellen, sollen erfolgen. Die Festsetzungen für die Mischgebiete, die

gemäß ursprünglicher Satzung nun erhalten bleiben, sollen gemäß überarbeiteter Festsetzungen zu den überbaubaren Flächen, umgrenzt durch Baugrenzen, gelten. Deshalb wird der Bebauungsplan entsprechend bekannt gemacht.

4.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die festgesetzten Baulinien und Baugrenzen bestimmt.

Die Baugrenzen wurden in einigen Bereichen geringfügig geändert, um den tatsächlichen Anforderungen für eine Bebauung gerecht zu werden. Die bereits festgesetzten Grundflächen- und Geschossflächenzahlen werden nicht geändert, somit bleibt der Anteil der zulässigen überbaubaren Grundstücksflächen identisch.

Die Baulinien werden auch gemäß der rechtskräftigen Satzung für die Kunstdenkmale, denkmalgeschützte Gebäude, festgesetzt. Damit werden die Belange der Denkmalpflege berücksichtigt und die Gebäude in ihrem derzeitigen Bestand gesichert.

Im Zuge des Entwurfes der Änderung war zunächst die ausschließliche Festsetzung von Baugrenzen Planungsziel, für die Satzung wird jedoch der Forderung der Denkmalpflege gefolgt und es werden Baulinien für die denkmalgeschützten Gebäude berücksichtigt.

4.3 Belange der Bodendenkmalpflege

Im Südwesten bzw. südwestlich des Plangebietes befindet sich ein Bodendenkmalbereich. Der Bereich der Bodendenkmale ist in der Planzeichnung gekennzeichnet. Er gliedert sich in einen südlichen Teil und nördlichen Teil.

Im Süden befindet sich ein Bodendenkmal mit „BD“ gekennzeichnet. Dieses Bodendenkmal und seine Umgebung dürfen angesichts der wissenschaftlichen und kulturgeschichtlichen Bedeutung gemäß § 1 Abs. 3 Denkmalschutzgesetz des Landes Mecklenburg – Vorpommern (DSchG M-V) grundsätzlich nicht verändert werden. Bei diesem Bodendenkmal handelt es sich um die Plessenburg, eine Turmhügelburg mit als offene Grabenabschnitte erhalten gebliebene Teile der Außenbefestigung des Wirtschaftshofes. Von diesem Bodendenkmal ist ein Mindestabstand von 10 m zu berücksichtigen.

Dieses Bodendenkmal berührt nur einen kleinen Bereich innerhalb des Plangebietes. Für diesen Bereich sind Grünflächen festgesetzt. Der erforderliche Abstand zum Bodendenkmal wird mit der Planung berücksichtigt. Die Bauflächen südlich der Straße An der Chaussee halten einen minimalen Abstand von 10 m zu diesem Bodendenkmal ein. Für diesen Bereich handelt es sich um die Regelung des baulichen Bestandes.

Durch „Bd“ wird im nördlichen Denkmalbereich der dazugehörige Wirtschaftshof als Bodendenkmal gekennzeichnet, für das vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation sichergestellt werden muss. Baumaßnahmen bzw. Eingriffe in den Boden sind nur mit denkmalrechtlicher Genehmigung nach § 7 DSchG M-V der zuständigen Genehmigungsbehörde, Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, zulässig. Die Kosten der Maßnahmen zur fachgerechten

Bergung und Dokumentation trägt der Verursacher des Eingriffs (gemäß. § 6 Abs. 3 DSchG M-V). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.

Das Bodendenkmal berührt Bereiche an der Straße An der Chaussee. Südlich der Straße wird durch den Bebauungsplan ausschließlich der Bestand geregelt. Für Bereiche nördlich der Straße an der Chaussee wird eine Bebauung planungsrechtlich vorbereitet. Die Anforderungen der Bodendenkmalpflege sind zu beachten.

4.4 Städtebauliche Zahlen und Werte

Die Gesamtfläche des Bereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 beträgt etwa 5,15 ha.

Art der Nutzung	Flächengröße
Baufläche - Allgemeine Wohngebiete 10.540 m² - Mischgebiete 21.380 m²	31.790 m²
Verkehrsfläche - Verkehrsfläche 2.225 m² - Privatstraße 670 m² - Geh- und Radweg 395 m² - Straßenbegleitgrün 85 m²	3.375 m²
Grünfläche - Private Grünfläche 13.910 m² - Öffentliche Grünfläche 2.330 m² (davon Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft 1.470 m²)	16.240 m²
Summe Geltungsbereich	51.535 m²

Art der Nutzung			
	Baufläche	darin enthaltene	
		Baugrenze	GFLR
Gebiet MI 1	2.125 m ²	525 m ²	
Gebiet MI 2	19.125 m ²	4.490 m ²	840 m ²
Gebiet WA	10.540 m ²	2.865 m ²	
Summe	31.790 m²	7.880 m²	840 m²

4.5 Hinweise

Die Hinweise der Bodendenkmalpflege, zu Höhenfestpunkten sowie die allgemein gültigen Hinweise werden im Zuge der 1. Änderung Bestandteil des Bebauungsplanes im Text Teil B.

5. Auswirkungen der Planung

5.1 Naturschutz und Landschaftspflege

Mit der Änderung der Planungsabsicht wird grundsätzlich nur die Art der baulichen Nutzung geändert. Übrige Ausnutzungskennziffern bleiben bestehen. Zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Die Ausgleichsmaßnahmen sind entsprechend dem grundstücksbezogenen Ausgleichserfordernis auf den Maßnahmenflächen [1], [2] und [3] der rechtskräftigen Satzung über den Bebauungsplan Nr. 22 der Stadt Klütz zu realisieren.

5.2 Ver- und Entsorgung

Hinsichtlich der Belange der Ver- und Entsorgung können die Voraussetzungen der vorhandenen Gebiete genutzt werden. Im Rahmen des Stellungnahmeverfahrens wurde durch einige Ver- und Entsorgungsträger Hinweise gegeben, die im nachfolgendem kurz dargestellt werden.

Löschwasserversorgung

Für das Plangebiet ist die Löschwasserversorgung nach DVGW Arbeitsblatt W405 mit mindestens 800 l/min, dies entspricht 48 m³/h, sicherzustellen. Diese vorzuhaltende Löschwassermenge muss für einen ununterbrochenen Zeitraum von mindestens 2 Stunden durch die Feuerwehr gefördert werden können. Geeignete Löschwasserentnahmestellen oder Entnahmeeinrichtungen dürfen von keiner Stelle der Bebauung mehr als 300 m entfernt sein. Offene Löschwasserentnahmestellen oder Einrichtungen müssen Einrichtungen zur Löschwasserentnahme haben, die eine ungehinderte Löschwasserförderung durch die Feuerwehr auch während der Frostperioden gewährleistet. Die Stadt Klütz hat die Löschwasserbereitstellung bereits im Rahmen der Ursprungssatzung geregelt.

Bei der Herstellung von weichen Bedachungen, gelten die Bestimmungen der Landesbauordnung. Die Abstände von Gebäuden mit „weichen Bedachungen“ zu anderen Gebäuden und Grundstücksgrenzen, gemäß § 32 Abs. 2 LBauO M-V, sind zu beachten und einzuhalten.

Fernmeldeversorgung

Innerhalb des Plangebietes sind Anlagen und Leitungen der Deutschen Telekom AG vorhanden. Im Rahmen der Baumaßnahme ist die genaue Lage der Anlagen und Leitungen durch den Bauherrn mit der Deutschen Telekom abzustimmen, um Beeinträchtigungen zu vermeiden.

Versorgung mit Elektroenergie

Innerhalb des Plangebietes befinden sich Anlagen und Leitungen der E.ON edis AG. Die Hinweise und Richtlinien zu Arbeiten in der Nähe von Versorgungsanlagen der E.ON edis AG des Unternehmens sind durch die Bauherrn im Rahmen Baumaßnahmen zu beachten.

Versorgung mit Gas

Innerhalb des Plangebietes befinden sich Anlagen und Leitungen, Niederdruckgasleitungen sowie Hausanschlüsse, in der Rechtsträgerschaft bzw. Verwaltung der E.ON Hanse AG. Vor Beginn jeglicher Bauarbeiten muss die genaue Lage und Deckung der Leitungen durch Probeaufgrabungen ermittelt werden. Die vorhandenen Anlagen und Leitungen sind in ihrem Bestand zu berücksichtigen, eventuelle Umverlegungen sind mit dem Unternehmen abzustimmen und auf Kosten des Verursachers durchzuführen. Bei den Baumaßnahmen sind die Hinweise des Merkblattes „Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten“ zu beachten.

TEIL 2 Prüfung der Umweltbelange - Umweltbericht

1. Abgrenzung des Untersuchungsrahmens und Bewertungsmethodik

Die Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter der Umwelt beziehen sich lediglich auf die Änderungen des Bebauungsplanes gegenüber der rechtskräftigen Fassung.

Folgende Umweltaspekte/Schutzgüter sind im allgemeinen Bestandteil der Bestandserfassung:

- Tiere, Pflanzen, Biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft,
- Menschliche Gesundheit,
- Kulturgüter und sonstige Sachgüter und
- Erhaltungsziele und Schutzzweck von NATURA 2000 Gebieten.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7, Buchstaben e-i sind des Weiteren zu berücksichtigen:

- Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- Nutzung erneuerbarer Energien und sparsamer Umgang /Nutzung von Energie,
- Darstellung von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts, Erhaltung bestmöglicher Luftqualität und
- Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d.

Im Rahmen der Prüfung der Umweltbelange sind keine vollständigen und umfassenden Bestandsanalysen aller Schutzgüter erforderlich. Detaillierte Ermittlungen, Beschreibungen und Bewertungen erfolgen nur bei den Umweltmerkmalen, die durch die Planung voraussichtlich erheblich beeinflusst werden.

Fachplanungen und Rechtsvorschriften werden berücksichtigt. Grundlage für die Bewertung der Änderung des Bebauungsplanes bilden nachfolgend genannte Unterlagen:

- Flächennutzungsplan der Stadt Klütz
- Satzung zum Bebauungsplan Nr.22 der Stadt Klütz, Bereich Arpshagen.

2. Bewertungsmethodik

Die Bewertung erfolgt nach Bewertungsmaßstäben, die auf die Bedeutung (Leistungsfähigkeit) und Empfindlichkeit der einzelnen Schutzgüter für den Naturhaushalt eingehen. Als Ausgangssituation werden Planungsziele der rechtskräftigen Satzung zum Bebauungsplan zugrundegelegt.

Unter dem Begriff Leistungsfähigkeit ist die Qualität jedes einzelnen Schutzgutes bezogen auf die Planungsziele der rechtskräftigen Satzung zum Bebauungsplan zu verstehen.

Die Bewertung richtet sich nach der Natürlichkeit/ Unberührtheit bzw. dem Grad der Gestörtheit oder Veränderung am Schutzgut bezogen auf die jeweilige Funktion im Naturhaushalt.

Unter dem Begriff Empfindlichkeit eines Schutzgutes ist seine Anfälligkeit bzw. sein gegenwärtig bestehendes Puffervermögen gegenüber Eingriffen und Störungen zu verstehen, wodurch wiederum die Leistungsfähigkeit beeinflusst wird.

Die Vorbelastungen der jeweiligen Umweltmerkmale werden im Rahmen der Bewertung berücksichtigt. Ebenso werden vorgesehene Minimierungsmaßnahmen im Rahmen der Bewertung des Eingriffes einbezogen.

Die Erfassung und Bewertung der Leistungsfähigkeit und Empfindlichkeit der Schutzgüter gegenüber den Eingriffen erfolgt mittels einer 4-stufigen Bewertungsskala:

Leistungsfähigkeit / Empfindlichkeit

sehr hoch:	Stufe 4
hoch:	Stufe 3
mittel:	Stufe 2
gering:	Stufe 1

„Betroffenheit“ wird mit „Beeinträchtigung“ gleichgesetzt.

3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Umweltbelang	Betroffenheit	Bestand und Bewertung	Auswirkungen und Bewertung
a1) Mensch	-	Überwiegend bereits bebaut; ausgewiesen als Mischgebiet	Umwidmung in Allgemeines Wohngebiet; Verringerung der zulässigen Immissionswerte, und damit der Beeinträchtigung des Erholungsraumes was sich positiv auf das Schutzgut Mensch auswirkt
a2-a4) Pflanzen Tiere, biologische Vielfalt; artenschutzrechtliche Belange	-	siehe auch zu b) Wohnbebauung; nicht bebaute Flächen innerhalb des Siedlungsbereiches- dörfliche Brachflächen –geringe Bedeutung ohne Potential für das Vorkommen besonders geschützter Arten	Umwidmung in Allgemeines Wohngebiet bewirkt keine zusätzlichen Beeinträchtigungen; Ausführungen zu Bepflanzungen oder Ausgleichsmaßnahmen bleiben unverändert bestehen und sind von der Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen.
a5-a6) Boden, Wasser	-	In rechtskräftiger Satzung der Festsetzungen mit 0,2 und der Festsetzung der Geschossflächenzahl 0,15; Siedlungsböden mit geringer Bedeutung	Keine Änderung der überbaubaren Fläche, daher sind keine zusätzlichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden und Wasser zu erwarten
a7-a8) Luft, Klima	-	-nicht betroffen	-
a9) Landschaftsbild	-	überwiegend bebaute Fläche mit lockerer Bebauung	Umwidmung in Allgemeines Wohngebiet bewirkt keine zusätzlichen oder veränderten Beeinträchtigungen
b) Erhaltungsziele/ Schutzzweck Natura 2000 Gebiete	-	-	-

Umweltbelang	Betroffen- heit	Bestand und Bewertung	Auswirkungen und Bewertung
c) Umweltbezogene Auswirkungen auf Menschen, Gesundheit und Bevölkerung	-	siehe a1)	siehe a1)
d) Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter	-	-	Umwidmung in Allgemeines Wohngebiet bewirkt keine zusätzlichen/ veränderten Auswirkungen
e) Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen/ Abwässern	-	-	Umwidmung in Allgemeines Wohngebiet bewirkt keine zusätzlichen/ veränderten Auswirkungen
f) Nutzung erneuerbarer Energien/ sparsame, effiziente Nutzung von Energie	-	-	-
g) Landschaftspläne und sonstige Pläne, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts	-	-	Umwidmung in Allgemeines Wohngebiet bewirkt keine zusätzlichen/ veränderten Auswirkungen die innerhalb eines Landschaftsplanes zu berücksichtigen sind
h) Erhaltung bestmöglicher Luftqualität und	-	-	-
i) Wechselwirkungen zwischen einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c, und d	-	-	-

4. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Im Vergleich zur rechtskräftigen Satzung des Bebauungsplanes Nr. 22 ergeben sich keine Änderungen für die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung. Die festgesetzten Bauflächen/ Baugebiete bleiben im Vergleich zum Ursprungssatzung im Wesentlichen identisch. Die Grund- und Geschossflächenzahl wird gemäß Ursprungssatzung festgesetzt. Somit ergeben sich keine wesentlich anderen Auswirkungen auf die Eingriffs-/ Ausgleichsregelung.

Die festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gelten weiterhin für das gesamte Plangebiet fort. Eine Fläche, für die die Ausgleichsmaßnahme [2] festgesetzt ist, befindet sich innerhalb des Bereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes. Änderungen für diese ergeben sich nicht.

Die Festsetzungs-Methodologie für die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 wird nach Auswertung des Planverfahrens angepasst. Die vom Änderungsbereich betroffene Teilfläche [2] für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird konkret im Text (Teil B) mit ihrem Flächenanteil auf dem Flurstück 115 festgesetzt. Die übrigen Maßnahmenflächen, die sich außerhalb des Änderungsbereiches befinden, werden lediglich bei den Hinweisen im Text (Teil B) berücksichtigt. Insgesamt ist die Eingriffs-/Ausgleichsregelung gesamtheitlich für den Bebauungsplan Nr. 22 gemäß Ursprungsaufstellung zu sehen und nicht einzeln für die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22. Ohnehin ist Grundlage für die Durchsetzung des Bebauungsplanes ein Umlegungsverfahren, in dem die bodenrechtlichen Fragen geregelt werden.

Aus Gründen der Zweckmäßigkeit wird als Auszug aus der Begründung der rechtskräftigen Satzung über den Bebauungsplan Nr. 22 die Darstellung zu den Zuordnungen und Realisierungszeiträumen übernommen. Dies erfolgt deshalb, weil in den Hinweisen jeweils Bezug auf die Begründung der rechtskräftigen Satzung in den Punkten 8.4.1 bis 8.4.3 genommen wird:

„...“

8.4. Beschreibung der Ausgleichsmaßnahmen ...

8.4.1 Ausgleichsmaßnahme [1] Heckenpflanzung in 8m Breite

Im Anschluss an Biotop Nr. 06317 (naturnahe Feldhecke) soll im Verbund eine 5-reihige Feldhecke aus heimischen Sträuchern mit beidseitigem, 1 m breitem Krautsaum gepflanzt werden. Die Breite dieser Hecke beträgt insgesamt 8 m, die Länge beträgt ca. 490m. Es sind nur standortgerechte heimische Gehölze zu verwenden. Es sind wahlweise (entsprechend den Standortbedingungen) folgende Arten und Pflanzqualitäten zu verwenden: Bäume 1. Ordnung: Stiel - Eiche (*Quercus robur*), Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*), Berg -Ahorn (*Acer pseudoplatanus*), Schwarz- Erle (*Alnus glutinosa*), Silber-Weide (*Salix alba*), Bäume 2. Ordnung: Feld -Ahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Sträucher: Zweigriffliger Weißdorn (*Crataegus laevigata*), Hasel (*Corylus avellana*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Hunds-Rose (*Rosa canina*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Waldgeißblatt (*Lonicera periclymenum*), Purgier - Kreuzdorn (*Rhamnus cathartica*), Wasser- Schneeball (*Viburnum opulus*),

Stachelbeere (*Ribes uva - crispa*). Der Krautsaum ist der freien Sukzession zu überlassen.

Es sind folgende Pflanzqualitäten zu verwenden: Bäume 1. Ordnung als Heister 2 x verpflanzt, Bäume 2. Ordnung als leichte Heister in einer Größe von > 150/175 1 x verpflanzt, Sträucher in einer Größe von > 80/100 2 x verpflanzt. Die Gehölze sind in Pflanzabständen von 1,50 m und Reihenabständen von 1,00 m zu pflanzen, alle 10 m ist eine Heister zu setzen. Die Heckenpflanzung ist als Schutzbereich Satzungsbestandteil und befindet sich ausnahmslos auf den bebaubaren Privatgrundstücken. Die Herstellung des jeweiligen Heckenabschnittes ist Pflicht des jeweiligen Grundeigentümers und ist eine Voraussetzung für die Bebaubarkeit des Grundstückes. Falls diese Maßnahmen nicht spätestens 6 Monate nach Baufertigstellung abgeschlossen sind, ist die Stadt Klütz berechtigt, ein Fachunternehmen ihrer Wahl zu Lasten des jeweiligen Grundeigentümers mit den Pflanzungsarbeiten zu beauftragen.

8.4.2 Ausgleichsmaßnahme [2] Entwicklung von Sukzessionsfläche

Die in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Flächen sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. § 1 a Abs. 3 BauGB aus der derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung herauszunehmen und zu Sukzessionsflächen zu entwickeln. Die Flächen sind mit einer extensiven Landschaftsrasenmischung einzusäen. Zur Entwicklung der Flächen ist eine jährliche Mahd nach dem 15. Juli vorzunehmen, wobei das Mahdgut in jedem Fall von der Fläche zu entfernen ist. Die Entwicklung von Gehölzaufwuchs bzw. eine Anpflanzung von heimischen standortgerechten Gehölzen ist zulässig. Der Einsatz von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln jeder Art ist grundsätzlich unzulässig. Die Sukzessionsflächen sind von den angrenzenden Nutzungen durch einen Weidezaun so abzugrenzen, dass eine Nutzung der Maßnahmenflächen dauerhaft ausgeschlossen ist. Die Durchführung dieser Maßnahme liegt in der Verantwortung der Gemeinde und erfolgt zeitnah zum Eingriff. Die anteiligen Kosten dieser Maßnahme werden im Rahmen des Baulandumlegungsverfahrens U1 Arpshagen den begünstigten Grundstücken als Umlegungsvorteil zugeordnet.

8.4.3 Ausgleichsmaßnahme [3] Anpflanzung von Bäumen

Entlang der Chaussee, sowie im östlichen Bereich der Neuen Straße sollen 25 Einzelbäume straßenbegleitend gepflanzt werden. Hier sind hochwüchsige standortgerechte heimische Baumarten, z.B. Sommerlinden (*Tilia platyphyllos*) zu pflanzen. Es sind Hochstämme mit einem Mindeststammumfang von 16 - 18 cm zu verwenden. Die Durchführung dieser Maßnahme liegt in der Verantwortung des Grundeigentümers, soweit die Bäume in privaten Bereichen gepflanzt werden. Falls diese Maßnahmen nicht spätestens 6 Monate nach Baufertigstellung abgeschlossen sind, ist die Stadt Klütz berechtigt, ein Fachunternehmen ihrer Wahl zu Lasten des jeweiligen Grundeigentümers mit den Pflanzungsarbeiten zu beauftragen. Die Anpflanzung der Bäume in öffentlichen Bereichen liegt in der Verantwortung der Gemeinde. Die anteiligen Kosten dieser Maßnahme werden im Rahmen des Baulandumlegungsverfahrens U1 Arpshagen den begünstigten Grundstücken als Umlegungsvorteil zugeordnet.

8.4.4 Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen

Die Bereitstellung der erforderlichen Flächen für die Ausgleichsmaßnahmen erfolgt im Zuge des Baulandumlegungsverfahrens. Die Zuständigkeiten bei der Durchführung der Maßnahmen sind im erläuternden Text der Maßnahme selbst geregelt. ..."

5. Prognose bei Nichtdurchführung der Planänderung

Die Darstellung als Mischgebiet würde bestehen bleiben.

6. Prognose anderer Planungsmöglichkeiten

Andere Planungsmöglichkeiten sind nicht relevant.

7. Zusätzliche Angaben

Für die Betrachtung der Umweltauswirkungen der Planänderung waren detaillierte Kenntnisse zu Wasser Boden etc. nicht erforderlich.

Da mit der Änderung des Bebauungsplanes keine Beeinträchtigungen von Umweltbelangen verbunden sind, wird die Festlegung von Maßnahmen zur Überwachung planbedingter erheblicher Umweltauswirkungen nicht erforderlich.

8. Zusammenfassung

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 der Stadt Klütz sind keine anderen, als bisher zu erwartende, zusätzliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes verbunden. Mit der Änderung der Festsetzung im östlichen Teil des Plangebietes, hier wird ein WA-Gebiet anstelle eines Mischgebietes festgesetzt, ergibt sich ein höherer Schutzanspruch gegenüber Lärm. Dies wirkt sich positiv auf das Schutzgut Mensch aus.

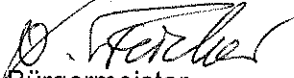
TEIL 3 Ausfertigung

1. Beschluss über die Begründung

Die Begründung zur Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes
Nr. 22 wurde gebilligt auf der Sitzung der Stadtvertretung der Stadt Klütz
am 16.06.08.

Die Begründung zur Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes
Nr. 22 gilt nur im Zusammenhang mit den Begründungen zur Satzung über
den Bebauungsplan Nr. 22.

Klütz, den 01.07.08


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