

B E G R Ü N D U N G

zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 44 der Stadt Klütz für die Neubebauung südlich der Straße Neue Reihe in der Ortslage Oberhof

INHALTSVERZEICHNIS SEITE

TEIL 1	Städtebaulicher Teil	5
1.	Planungsgegenstand	5
1.1	Bedeutung der Stadt Klütz	5
1.2	Planungsanlass und Planungserfordernis	5
1.3	Abgrenzung des Plangeltungsbereiches	6
1.4	Plangrundlage	7
1.5	Eigentumsverhältnisse	7
1.6	Planverfahren	7
1.7	Bestandteile des Bebauungsplanes	8
1.8	Wesentliche Rechtsgrundlagen	8
1.9	Fachgutachten	9
2.	Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen	9
2.1	Landesraumentwicklungsprogramm	9
2.2	Regionales Raumentwicklungsprogramm	10
2.3	Bevölkerungsentwicklung	10
2.4	Flächennutzungsplan	10
2.5	Landschaftsplan	11
2.6	Planungsrechtliche Ausgangssituation	11
3.	Beschreibung des Plangebietes und der Umgebung	14
3.1	Städtebaulicher Bestand	14
3.2	Naturräumlicher Bestand	14
3.3	Schutzgebiete und Schutzobjekte	15
3.4	Topographie, Bodenverhältnisse, Bodendenkmale, Altlasten	17
3.5	Technische Infrastruktur	17
3.6	Eigentumsverhältnisse im Plangebiet	18
4.	Inhalt des Bebauungsplanes	18
4.1	Städtebauliches Konzept	18
5.	Planungsrechtliche Festsetzungen	23
5.1	Art der baulichen Nutzung	23
5.2	Maß der baulichen Nutzung	24
5.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen	24
5.4	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	24
5.5	Verkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen	24

5.6	Flächen für Versorgungsanlagen	24
5.7	Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen	24
6.	Örtliche Bauvorschriften	25
7.	Grünflächen; Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	25
7.1	Grünflächen	25
7.2	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	26
7.3	Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	26
8.	Verkehrliche Erschließung	26
9.	Ver- und Entsorgung	26
10.	Flächenbilanz	27
11.	Nachrichtliche Übernahmen	28
11.1	Bau- und Kulturdenkmale/ Bodendenkmale	28
12.	Hinweise	28
12.1	Bodendenkmale	28
12.2	Munitionsfunde	28
12.3	Altlasten/ Altlastenverdachtsflächen	29
12.4	Gewässerschutz	29
13.	Wesentliche Auswirkungen der Planung	29
13.1	Städtebauliche Auswirkungen	29
13.2	Verkehrliche Auswirkungen	29
13.3	Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen	29
13.4	Auswirkungen auf die Umwelt	29
13.5	Klimaschutz und Klimaanpassung	30
13.6	Kosten	30
TEIL 2	Prüfung der Umweltbelange - Umweltbericht	31
1.	Einleitung	31
2.	Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes	31
3.	Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden	31
4.	Umweltziele der vorliegenden Fachgesetze und Fachpläne	31
4.1	Fachgesetze	31
4.2	Fachpläne	31
4.3	Schutzgebiete und Schutzobjekte	31

5.	Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung	31
6.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	31
6.1	Abgrenzung des Untersuchungsrahmens	31
6.2	Bewertungsmethodik	31
6.3	Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes (Basisszenario)	31
6.4	Prognose und Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	32
6.5	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	32
6.6	Aussagen zum Artenschutz	33
6.7	Eingriffs-/ Ausgleichsermittlung	33
7.	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	33
7.1	Vorkehrungen und Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Minimierung	33
7.2	Maßnahmen zum Ausgleich von nachteiligen Umweltauswirkungen	33
7.3	Externe Ausgleichsmaßnahmen	33
8.	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	33
9.	Zusätzliche Angaben	33
9.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung/ Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	33
9.2	Geplante Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen auf die Umwelt infolge der Durchführung des Bauleitplans	33
9.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	34
9.4	Referenzliste der Quellen, die für die im Umweltbericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden	34
TEIL 3	Ausfertigung	35
1.	Beschluss über die Begründung	35
2.	Arbeitsvermerke	35

ABBILDUNGSVERZEICHNIS	SEITE
Abb. 1: Lage des Plangebietes auf der ALKIS 2018 von ZVG	6
Abb. 2: Geltungsbereich des B-Planes Nr. 44 auf topographischer Karte	7
Abb. 3: Lage auf dem Flächennutzungsplan	11
Abb. 4: Luftbildaufnahme mit Abgrenzung des Plangebietes zur Darstellung der baulichen und landschaftlichen Situation (Quelle: www.gaia-mv.de)	15
Abb. 5: Luftbild mit Standorten der Gehölzbestandteile der Allee und der Heckenelemente	16
Abb. 6: Luftbild mit Standorten der Gehölzbestandteile der Allee und der Heckenelemente	16
Abb. 7: Gesetzlich geschützte Biotopie gem. § 20 NatSchAG M-V	17
Abb. 8: Variante 1	19
Abb. 9: Variante 2	20
Abb. 10: Variante 3	21
Abb. 11: Variante 4	22

TEIL 1 **Städtebaulicher Teil**

1. Planungsgegenstand

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 der Kreisstadt 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 Gebiet 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.

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. Am 31. Dezember 2020 wurden 3.082 Einwohner in der Stadt Klütz aufgeführt (Quelle: Statistisches Amt M-V, Bevölkerungsstand der Kreise, Ämter und Gemeinden 2020 – Amtliche Einwohnerzahlen in Fortschreibung des Zensus 2011).

Die Stadt Klütz ist ein Grundzentrum. Grundzentren sollen als Standorte für die Versorgung der Bevölkerung ihres Nahbereiches mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Grundbedarfs gesichert und weiterentwickelt werden. Klütz gehört zum Tourismusschwerpunktraum.

1.2 Planungsanlass und Planungserfordernis

Die Stadt Klütz sieht in ihrem Wohnbauflächenkonzept neben der vorzugsweisen Entwicklung und Verdichtung der innerörtlichen Reserven im Hauptort Klütz bauliche Entwicklungen zum Wohnen in den Ortsteilen Hofzumfelde und Oberhof vor. Im Ortsteil Arpshagen wurden die innerörtlichen Reserven überwiegend bereits ausgeschöpft.

Die Ortslage Oberhof ist geprägt durch die Gutsanlage mit Herrenhaus, Wirtschaftsgebäuden und Parkanlage. Die weitere Bebauung erstreckt sich im Wesentlichen entlang der Ortsstraßen: zur Allee, zur Traktorenwerkstatt, zur Gärtnerei und nördlich der Straße „Neue Reihe“. Im Flächennutzungsplan hat die Stadt Klütz formuliert, die Struktur des Ortes zu erhalten und weiterzuentwickeln.

Die Stadt Klütz beabsichtigt zur Deckung des Bedarfes an Wohnraum die planungsrechtlichen Grundlagen für die Arrondierung der Ortslage Oberhof mit einem Wohngebiet zu schaffen. Dazu soll der Bebauungsplan Nr. 44 aufgestellt werden. Die Fläche liegt südwestlich der Straße "Neue Reihe", an der bereits nordöstlich Wohngrundstücke (Einfamilienhäuser) anliegen. Derzeit ist die Fläche als Ackerland genutzt.

Das Planungsziel besteht in der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Wohngebiet zur Vorbereitung von Grundstücken für

eine Neubebauung mit Wohnhäusern für verschiedene Wohnformen unter Beachtung der Vorgaben aus der vorhandenen städtebaulichen Struktur.

1.3 Abgrenzung des Plangeltungsbereiches

Die Stadt Klütz hat den Aufstellungsbeschluss zur Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 44 für die Neubebauung südlich der Straße "Neue Reihe" in der Ortslage Oberhof am 20. Juni 2022 gefasst.

Das Plangebiet befindet sich in der Ortslage Oberhof südlich der Neuen Reihe.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

- im Nordosten: durch die Straße "Neue Reihe" (miteinbezogen),
- im Südosten: durch die Landesstraße (L 01),
- im Südwesten: durch Ackerflächen,
- im Nordwesten: durch das bebaute Grundstück "Zur Gärtnerei" Nr. 9.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 44 ist ebenfalls dem beigefügten Übersichtplan zu entnehmen.

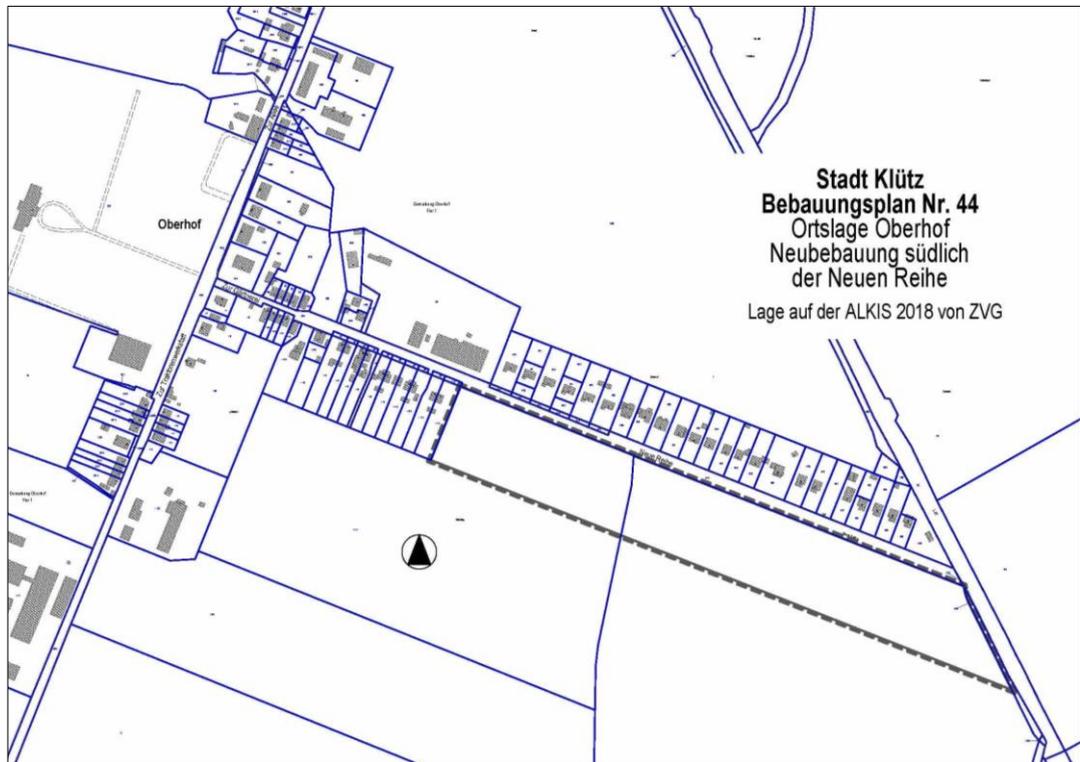


Abb. 1: Lage des Plangebietes auf der ALKIS 2018 von ZVG

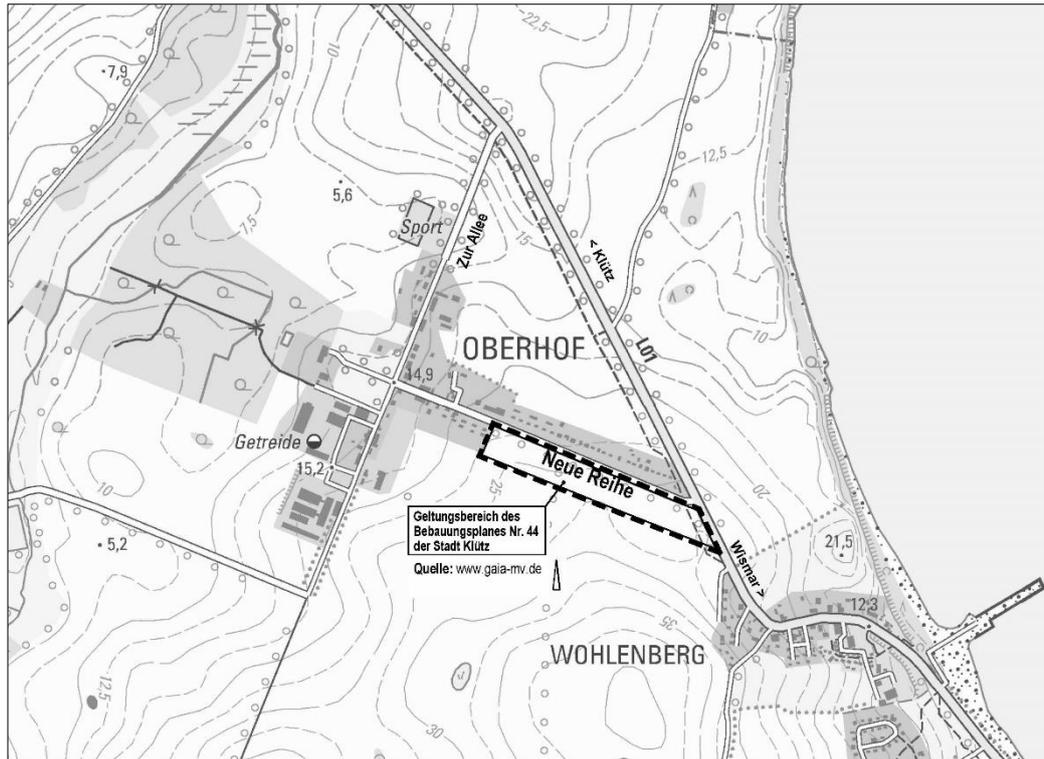


Abb. 2: Geltungsbereich des B-Planes Nr. 44 auf topographischer Karte

1.4 Plangrundlage

Als Plangrundlage für den Vorentwurf dient in Amtliche Liegenschaftskarte, bereitgestellt durch den Zweckverband für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Grevesmühlen. Im Weiteren ist die Erstellung eines Lage- und Höhenplanes durch einen ÖBVI vorgesehen, um eine aktuelle Kartengrundlage für die Beurteilung städtebaulicher und landschaftlicher Auswirkungen zugrunde zu legen.

1.5 Eigentumsverhältnisse

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 44 umfasst öffentliche und private Flurstücke. Die privaten Flurstücke stehen für die Realisierung des Vorhabens zur Verfügung.

1.6 Planverfahren

Der Aufstellungsbeschluss wurde von der Stadtvertretung am 20. Juni 2022 gefasst. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte gemeinsam mit der Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB. Somit führt die Stadt Klütz das Verfahren unter Anwendung der Überleitungsvorschriften gemäß § 233 Abs. 1 BauGB nach den Vorschriften des aktuellen BauGB vom 03. Juli 2023 fort; der Beschluss über den Vorentwurf wurde am 17. Juli 2023 von der Stadtvertretung gefasst.

Die Aufstellung der Bauleitplanung ist im zweistufigen Regelverfahren nach dem BauGB erforderlich. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 44 ist mit der Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren verbunden.

1.7 Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. 44 der Stadt Klützig besteht aus:

- Teil A - Planzeichnung im Maßstab 1: 1.000 mit der Planzeichenerklärung,
- Teil B - Textliche Festsetzungen mit den örtlichen Bauvorschriften,
- Verfahrensübersicht.

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

Dem Bebauungsplan wird als gesonderter Teil der Begründung der Umweltbericht mit der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB gemäß § 2a BauGB beigelegt.

1.8 Wesentliche Rechtsgrundlagen

Der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 44 liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch in der Fassung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr.176),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr.176),
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl.1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033),
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes über die Kommunalverfassung und zur Änderung weiterer kommunalrechtlicher Vorschriften vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. MV S. 467).

Weiterhin sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 44 folgende Rechtsgrundlagen zu Grunde zu legen:

- WHG - Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes, in der Neufassung des Art. 1 des Gesetzes zur Neuregelung des Wasserrechts vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3901),
- LWaG - Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern, vom 30. November 1992 (GVOBl. M-V S. 669), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08. Juni 2021 (GOVBl. M-V S. 866),

- BNatSchG - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz), vom 29. Juli 2009 (BGBl. Teil I Nr. 51, S.2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908),
- NatSchAG M-V - Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 05. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228),
- BBodSchG – Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz), vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306),
- BBodSchV – Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung, vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert durch Artikel 126 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S.1328),
- LBodSchG M-V – Gesetz über den Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz) vom 4. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 759), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 219).

1.9 Fachgutachten

Im Rahmen der Aufstellung der Bauleitplanung sind die erforderlichen Fachgutachten, insbesondere:

- zum Artenschutz,
- zur Baugrundbeurteilung,
- zur schadlosen Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers vorgesehen.

Die Anforderungen an den Schutz vor Straßenverkehrslärm sollen im Rahmen einer gutachterlichen Stellungnahme bewertet werden.

2. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen

2.1 Landesraumentwicklungsprogramm

Die Stadt Klütz betrachtet vorrangig die Entwicklungsmöglichkeiten innerhalb der bebauten Ortslagen durch die Nutzung erschlossener Standortreserven sowie die Umnutzung und Verdichtung von Siedlungsflächen (in Anpassung an 4.1 (5) Z LEP M-V und 4.1 (2) Z RREP WM). Die Standorte zur Nachnutzung sind weitestgehend mit erhöhten Anforderungen an die Vorbereitung und die Umgestaltung verbunden. Die Stadt Klütz stellt sich dieser Aufgabe gern.

Zur Stärkung der Funktion als Grundzentrum werden unter Berücksichtigung der städtebaulichen Strukturen auch landwirtschaftliche Flächen für die bauliche Entwicklung in Anspruch genommen. In der Ortslage Oberhof sollen die straßenbegleitend liegenden Flächen unter Berücksichtigung der ortsbestimmenden Allee in der Straße „Neue Reihe“ als ergänzende Bebauung berücksichtigt werden. Die vorhandene Ortslage soll arrondiert werden. Hier ist ein Alternativangebot zu den sonstigen Standorten in der Stadt vorgesehen.

2.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm

Oberhof gehört zum Grundzentrum Stadt Klütz (vgl. 3.2.2(1) Z RREP WM). Wie die Stadt Klütz befindet sich der Ortsteil Oberhof im ländlichen Raum mit günstiger Wirtschaftsbasis (vgl. 3.1.1(4) Z RREP WM). Neben der Entwicklung von Flächen in der Stadt Klütz, maßgeblich durch Standortverdichtung und Nachnutzung, verfolgt die Stadt Klütz auch die Siedlungs- und Wohnbauflächenentwicklung in einzelnen ländlichen Ortsteilen; insbesondere auch im Ortsteil Oberhof. Sie sieht darin eine Stärkung des Grundzentrums durch ein Angebot von Standortalternativen.

Die Stadt Klütz hat sich auf die Entwicklung einzelner ländlicher Ortsteile konzentriert. Hierzu gehören maßgeblich die Entwicklungen in den stadtnahen Ortslagen Hofzumfelde und Arpshagen für die Vorbereitung des Wohnens zum Teil als Nachverdichtung zum anderen als örtliche Arrondierung. Die Entwicklungen in Arpshagen sind im Wesentlichen planungsrechtlich abgeschlossen. Die Bebauung ist im Wesentlichen erfolgt. Einzelne Reserven bestehen noch. Im Ortsteil Hofzumfelde wird das Planungsrecht auf ehemals landwirtschaftlich gewerblich genutzten Flächen mit dem Bebauungsplan Nr. 42 vorbereitet. Neben der innerörtlichen Verdichtung und der maßgeblichen planungsrechtlichen Sicherung der Wohnfunktion innerhalb der bebauten Ortslage von Oberhof, mit dem Bebauungsplan Nr. 43, soll der Bebauungsplan Nr. 44 für eine Neubebauung und zur Sicherung der Wohnfunktion und zur Stärkung des Grundzentrums entwickelt werden. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 43 dient maßgeblich der Sicherung der Wohnfunktion im bebauten Bereich. Die planungsrechtlichen Vorbereitungen erfolgen.

Die Möglichkeiten im ländlichen Ortsteil Oberhof sollen genutzt werden, um straßenbegleitend und unter Berücksichtigung der Siedlungsstruktur die bauliche Entwicklung vorzubereiten.

Ein Konzept, das den Zielsetzungen des ländlichen Raumes entspricht, soll standortbezogen entwickelt werden.

2.3 Bevölkerungsentwicklung

Eine Bevölkerungsprognose für die Stadt Klütz und ihre Ortsteile wird im Rahmen des weiteren Planaufstellungsverfahrens ergänzt.

2.4 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan hat die Stadt Klütz die ursprünglichen städtebaulichen Strukturen durch die Flächenausweisungen berücksichtigt; bei einer zunehmenden touristischen Entwicklung an der Wohlenberger Wiek und der damit einhergehenden zunehmenden Bedeutung Oberhofs ist aus Sicht der Stadt Klütz hier die Entwicklung von weiteren Wohnbauflächen möglich und erforderlich. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 44 wurden im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Klütz Flächen für die Landwirtschaft gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB dargestellt. Der Flächennutzungsplan ist durch Änderung anzupassen. Der Flächennutzungsplan ist im Parallelverfahren zu ändern. Die Entwicklung der Wohnbauflächen ist im Flächennutzungsplan entsprechend in einem Änderungsverfahren durchzuführen.

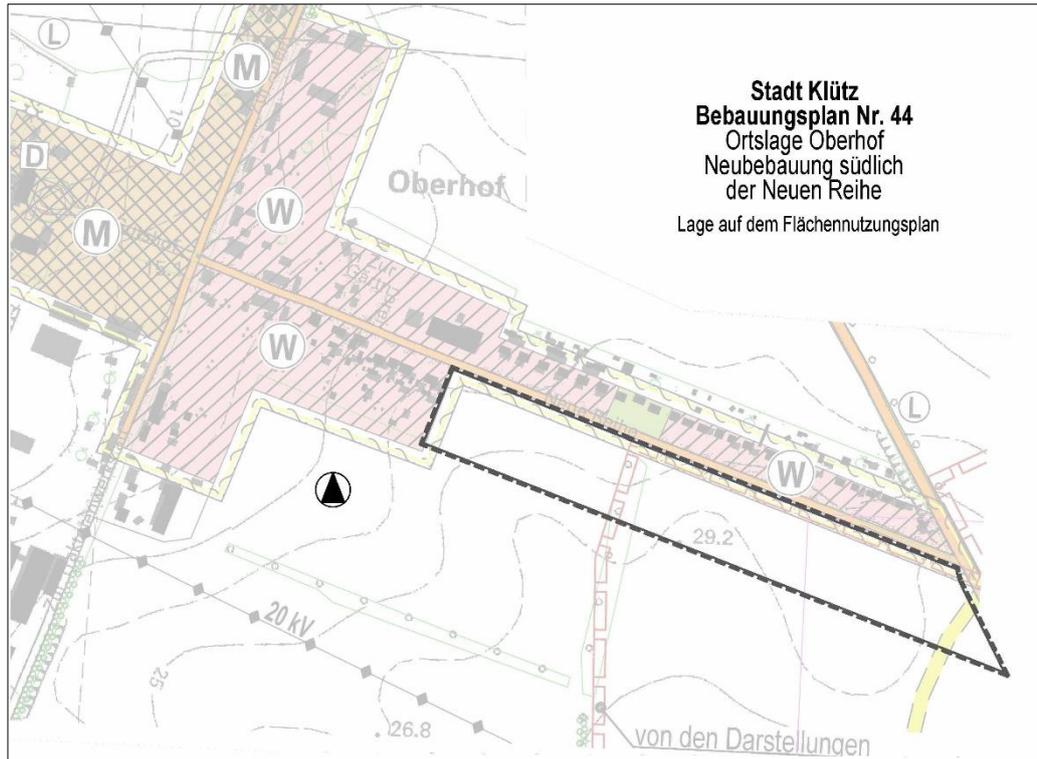


Abb. 3: Lage auf dem Flächennutzungsplan

In der beigefügten Abbildung ist die Abgrenzung des Plangebietes auf dem Flächennutzungsplan dargestellt.

2.5 Landschaftsplan

Für das Gebiet der Stadt Klütz liegt kein als Selbstbindungsinstrument beschlossener Landschaftsplan vor. Vorentwürfe des Landschaftsplanes wurden gefertigt, sind jedoch aus derzeitiger Sicht keine Planungs- und Beurteilungsgrundlage mehr. Die Stadt Klütz setzt sich mit der Auswirkung auf die landschaftliche Situation im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens auseinander.

2.6 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Die von der Planung berührten Flächen befinden sich im Außenbereich. Für die Vorbereitung der baulichen Entwicklung ist die Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich südlich der Straße „Neue Reihe“ durch die Stadt Klütz erforderlich. Der Bebauungsplan ist die verbindliche Vorgabe zur Schaffung von Planungsrecht.

Der Stadt Klütz wurde die landesplanerische Stellungnahme vom 09.05.2023 zur Verfügung gestellt.

Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg



Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg
Wismarsche Straße 159, 19053 Schwerin

Amt Klützer Winkel
Für die Stadt Klütz
Schloßstraße 1
23948 Klütz

Bearbeiterin: Frau Eberle
Telefon: 0385 588 89 141
E-Mail: jana.eberle@afrlwm.mv-regierung.de
AZ: 110-506-56/23
Datum: 09.05.2023

nachrichtlich: LK NWM (FD Bauordnung und Planung), WM V 550

Landesplanerische Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 44 „Neue Reihe“ in der Ortslage Oberhof der Stadt Klütz

Beteiligung der Behörden im Rahmen der Planungsanzeige gemäß § 17 bzw. 20 LPlG
Ihr Schreiben vom: 04.04.2023 (Posteingang: 04.04.2023)
Ihr Zeichen: --

Sehr geehrte Frau Schultz,

die angezeigten Planungsabsichten werden nach den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung gemäß Landesplanungsgesetz (LPlG) Mecklenburg-Vorpommern i. d. F. der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 (GVOBl. M-V 1998, S. 503, 613), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 9. April 2020 (GVOBl. M-V, S. 166, 181), dem Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) vom 27.05.2016, dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) vom 31.08.2011 sowie dem Entwurf des Kapitels 6.5 Energie im Rahmen der Teilfortschreibung des RREP WM (Stand: 26.05.2021) beurteilt.

Vorgelegte Unterlagen und Planungsziele

Zur Bewertung hat der Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 44 „Neue Reihe“ in der Ortslage Oberhof der Stadt Klütz bestehend aus Planzeichnung (Stand: März 2023) und Begründung vorgelegen.

Planungsziel ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines Wohngebietes in der Ortslage Oberhof. Vorgesehen ist die Bereitstellung von bis zu 36 Grundstücken für eine Bebauung mit Einzel- bzw. Doppelhäusern und Hausgruppen. Diese sollen vorzugsweise dem Dauerwohnen dienen. Entsprechende Festsetzungen zur Sicherung des Dauerwohnens sollen im Bebauungsplan verankert werden.

Anschrift:
Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg
Wismarsche Straße 159, 19053 Schwerin
Telefon: 0385 588 89160
E-Mail: poststelle@afrlwm.mv-regierung.de

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Klütz wird für den Vorhabenstandort derzeit Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Um dem Entwicklungsgebot gemäß §8 Abs. 2 BauGB Rechnung zu tragen, ist der Flächennutzungsplan entsprechend anzupassen.

Raumordnerische Bewertung

Der Stadt Klütz wird gemäß Programmsatz 3.2.2 (1) Z RREP WM die Funktion eines Grundzentrums zugewiesen. Grundzentren sollen als Standorte für die Versorgung der Bevölkerung ihres Nahbereiches mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Grundbedarfes gesichert und weiterentwickelt werden (vgl. Programmsatz 3.2.2 (2) RREP WM).

Das o.g. Vorhaben entspricht den Programmsätzen 4.2 (1) (Z) LEP M-V sowie 4.1 (3) (Z) RREP WM zur Siedlungs- und Wohnbauflächenentwicklung.

Laut der Karte M 1:250.000 des LEP M-V sowie der Karte M 1:100.000 des RREP WM befindet sich der Vorhabenstandort in einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft (vgl. Programmsätze 4.5 (3) LEP M-V und 3.1.4 (1) RREP WM) sowie einem Vorbehaltsgebiet Tourismus bzw. im Tourismusschwerpunktraum (vgl. Programmsätze 4.6 (4) LEP M-V und 3.1.3 (2) RREP WM) befindet.

Ich weise abschließend auf den derzeitigen Entwurf der Teilfortschreibung der Kapitel 4.1 und 4.2 des RREP WM (Stand: Juni 2022) hin. Zukünftig ist in den Zentralen Orten auch weiterhin eine quantitativ uneingeschränkte wohnbauliche Entwicklung vorgesehen. Es wird jedoch verstärkt die Qualität der Standorte in den Blick genommen. Demgemäß erfolgt eine Fokussierung auf die Hauptorte der Zentralen Orte. Entwicklungen in den Ortsteilen sollen nur eingeschränkt ermöglicht werden. Eine Anwendung dieser Festlegungen erfolgt nach entsprechender Rechtsfestsetzung als Landesverordnung.

Bewertungsergebnis

Das Vorhaben ist mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar.

Abschließender Hinweis

Die landesplanerische Stellungnahme bezieht sich auf die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung und greift der erforderlichen Prüfung durch die zuständige Genehmigungsbehörde nicht vor. Sie gilt nur solange, wie sich die Beurteilungsgrundlagen für das Vorhaben nicht wesentlich ändern.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Gez. Jana Eberle

Die Stadt Klütz entwickelt auf der Grundlage der Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung den Bebauungsplan Nr. 44 für die Neubebauung südlich der Straße „Neue Reihe“ in der Ortslage Oberhof.

Die Stadt Klütz entwickelt den Flächennutzungsplan im Parallelverfahren für die Flächen südlich der Straße „Neue Reihe“. Die Stadt Klütz wird hierzu insbesondere unter Berücksichtigung der Stellungnahme des Landkreises zur Planungsanzeige vom 09.05.2023 die Ausführungen für die innerstädtische Entwicklung ergänzen und berücksichtigen. In der Stadt Klütz werden weiterhin innerstädtische Reserven erschlossen. Diese befinden sich maßgeblich im Bogen der Ortsumgehungsstraßen. Die Entwicklung innerhalb der ländlichen Ortsteile ist im Wesentlichen abgeschlossen bzw. die planungsrechtliche Vorbereitung in Hofumfelde maßgeblich erfolgt. Oberhof soll als zusätzlicher Standort unter Berücksichtigung der dorftypischen Strukturen entwickelt werden. Unabhängig von der Bewertung der Ackerflächen wird die städtebauliche Struktur ergänzt. Die Größe der in Anspruch genommenen Fläche für die

Neubebauung liegt unterhalb der Flächengröße für den raumordnerischen Schwellenwert für die Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen mit einer Ackerwertzahl von 50. Dies macht sich die Stadt Klütz bei der Standortentscheidung zu eigen.

Die Entwicklung der Ortslage wird im Ortsteil Oberhof im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung frühzeitig erörtert. Die alternative bauliche Entwicklung ist aus städtebaulicher Sicht der Stadt Klütz in Ergänzung der sonstigen Baugebiete gewünscht.

Aus Sicht des stellungnehmenden Landkreises ist ein wasserwirtschaftliches Konzept für die Entwicklung der Bauflächen vorzubereiten. Die Aufgabenstellung wird im Rahmen der Vorentwurfsphase für das konkrete bauliche Konzept abgestimmt.

3. Beschreibung des Plangebietes und der Umgebung

3.1 Städtebaulicher Bestand

Der für die Überbauung beabsichtigte Standort ist verkehrlich über die L01 gut angebunden. Neben Wohnbedarfen in verdichteter Bauweise in Mehrfamilienhäusern, Stadtvillen und Reihenhäusern in der Stadt Klütz selbst, ist ein alternatives Angebot an Einzel-, Doppel- und Hausgruppen im ländlichen Ortsteil vorgesehen. Die Wohnungen sind vorzugsweise für das Dauerwohnen vorzubereiten und entsprechend dauerhaft zu sichern. Entsprechende Festsetzungen zur Sicherung der Dauerwohnnutzung sind vorgesehen und entsprechen dem Grundprinzip der Entwicklung der Stadt Klütz. Bereits im Rahmen der Planerwerkstatt Wohlenberger Wiek im Jahr 2012 wurden die Entwicklungsziele für die Ortsentwicklung im Ortsteil Oberhof dahingehend formuliert, eine mögliche Erweiterung südlich der Straße „Neue Reihe“ vorzubereiten. Im Rahmen der Vorbereitung des Standortes wird beurteilt, dass Standortalternativen bezüglich der Entwicklung weiterer ländlicher Ortsteile in der Stadt Klütz nicht bestehen.

3.2 Naturräumlicher Bestand

Für den Planstandort selbst wurden verschiedene Konzepte für die bauliche Entwicklung überprüft. Grundlage war die örtliche Bewertung unter Berücksichtigung der vorhandenen Höhensituation, die sich straßenbegleitend sehr unregelmäßig darstellt. Unmittelbar an der Straße „Neue Reihe“ ist der vorhandene Baumbestand der Baumreihe/Allee zu beachten. Der Bereich ist auch von weiteren Gehölzen bestanden. Zielsetzung ist die dauerhafte Erhaltung der Allee. Direkte Anschlüsse der Grundstücke an die Straße „Neue Reihe“ sind mit Schwierigkeiten zur Überwindung der Höhensituation verbunden und würden zudem eine Beeinträchtigung der Allee verursachen können.



Abb. 4: Luftbildaufnahme mit Abgrenzung des Plangebietes zur Darstellung der baulichen und landschaftlichen Situation (Quelle: www.gaia-mv.de)

3.3 Schutzgebiete und Schutzobjekte

Für das Plangebiet sind in Bezug auf die Bewertung von Schutzgebieten und Schutzobjekten die straßenbegleitenden Gehölzbestandteile der Allee und der einzelnen Heckenelemente charakteristisch. Hier sind im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens die möglichen Auswirkungen zu beschreiben und darzustellen. Die auf dem Luftbild dargestellten Standorte sind mit einer Fotodokumentation bewertet. Sonstige Schutzobjekte, wie einzelne Heckenabschnitte werden im Rahmen des weiteren Planaufstellungsverfahrens betrachtet und berücksichtigt.



Abb. 5: Luftbild mit Standorten der Gehölzbestandteile der Allee und der Heckenelemente
(Quelle: www.gaia-mv.de)



Abb. 6: Luftbild mit Standorten der Gehölzbestandteile der Allee und der Heckenelemente
(Quelle: www.gaia-mv.de)

Das Plangebiet befindet sich außerhalb des GGB „Wismarbucht“ (DE 1934-302), außerhalb des VSG „Wismarbucht und Salzhaff“ (DE 1934-401). Das Gebiet befindet sich nicht innerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes.

Berührt sind vom Plangebiet ein Teil der naturnahen Feldhecke (1) und die straßenbegleitenden Gehölze an der Landesstraße (2).



Abb. 7: Gesetzlich geschützte Biotope gem. § 20 NatSchAG M-V
Quelle: © LUNG MV (cc BY-SA 3.0), mit eigener Bearbeitung

Die straßenbegleitenden Baumreihen und Alleen gemäß § 19 NatSchAG M-V sind im Rahmen des Planungsprozesses zu berücksichtigen.

3.4 Topographie, Bodenverhältnisse, Bodendenkmale, Altlasten

Die Flächen südlich der Straße „Neue Reihe“ sind in Bezug auf ihre höhenmäßige Anbindung an das übrige Ortsgefüge zu betrachten und zu bewerten. Die Topographie auf dem Grundstück ist von einem abfallenden Gelände von Ost nach West geprägt. Die vorhandene Höhensituation hat Auswirkungen auf die Ausbildung des städtebaulichen Konzeptes, um die Reliefenergie möglichst zu bewerten und zu nutzen. Die Bodenverhältnisse sind von Geschiebelehm geprägt. Bodendenkmale im Bereich sind nicht bekannt. Aufgrund der Vornutzung der Fläche für die Landwirtschaft ergeben sich keine Anzeichen für Altlasten.

3.5 Technische Infrastruktur

Die in der Straße „Neue Reihe“ vorhandene technische Infrastruktur soll für das Gebiet genutzt werden. Es sind Anlagen zur Energieversorgung und zur Schmutzwasserentsorgung sowie Trinkwasserversorgung vorhanden. Anforderungen an die Ableitung des Oberflächenwassers sind in einem gesonderten Konzept zu würdigen. Die Anforderungen der unteren Wasserbehörde gemäß Abstimmungsverfahren zur Planungsanzeige sind zu beachten.

3.6 Eigentumsverhältnisse im Plangebiet

Die Eigentumsverhältnisse im Plangebiet lassen die Realisierung des Projektes zu. Der Anlassgeber ist an der Umsetzung des Gebietes abschnittsbezogen interessiert.

4. Inhalt des Bebauungsplanes

4.1 Städtebauliches Konzept

Auf der Grundlage der Variantenuntersuchung wurde ein städtebauliches Konzept für die Entwicklung der Ortslage Oberhof südlich der Straße „Neue Reihe“ entwickelt, das eine zusätzliche verkehrliche Erschließung für eine beidseitige Bebauung südlich der Allee an der Straße „Neue Reihe“ vorsieht. Damit könnten auch die Möglichkeiten für den fließenden Verkehr im Ortsteil Oberhof für die verschiedenen Verkehrsteilnehmer verbessert werden. Die Anforderungen für Fußgänger und Radfahrer können besser berücksichtigt werden. Der Schutz der Allee wird entsprechend gewürdigt und die Bebauung wird harmonisch unter Berücksichtigung der Höhensituation in das Gelände eingefügt. Dies kann zu einer entsprechenden Anpassung des Plangeltungsbereiches führen. Im weiteren Aufstellungsverfahren wird geprüft, inwiefern andere Konzepte der verkehrlichen Anbindung - zum Beispiel einfache Anbindung mit Wendeanlagen an die Straße „Neue Reihe“ - für die Umsetzung der Zielsetzungen geeignet sind.

Für erste Überlegungen wird im Rahmen des städtebaulichen Konzeptes von etwa 36 Grundstücken ausgegangen. Eine detaillierte Bewertung an die Zuordnung von Grundstücken für Einzel- und/oder Doppelhäuser sowie Reihenhäuser ist noch nicht erfolgt. Das Konzept berücksichtigt weitgehend die vor Ort vorhandene Höhensituation. Es werden Anbindungen an die Straße „Neue Reihe“ unter Berücksichtigung vorhandener Lücken gewählt. Vorhandener Gehölzbestand wird im Bereich einer Sichtbeziehung in südliche Richtung beachtet.

Mit einem angemessenen Abstandsstreifen zur Allee (öffentliche oder private Grünfläche) wird auch die dauerhafte Sicherung der Allee gewahrt. Innerhalb des Abstandsstreifens könnte ein entsprechender Wanderweg zu öffentlichen Zwecken entstehen. Durch das Straßenkonzept ist auch eine abschnittsweise Erschließung der Bereiche möglich.

Die Varianten des städtebaulichen Konzeptes werden eingefügt. In den Konzeptskizzen, die erörtert wurden, werden die Vorteile mit „+“ und die eher Nachteile mit „-“ gekennzeichnet.

Die einzelnen Varianten werden im Folgenden dargestellt.

Variante 1 berücksichtigt die vorhandene Infrastruktur und die vorhandene Straße. Nachteilig sind durch die Anbindung an die vorhandene Straße die Eingriffe in den Baumbestand durch Herstellung von Zufahrten. Ebenso bestehen Höhenunterschiede zwischen der Fahrbahn der Straße „Neue Reihe“ und den Grundstücken, die die Grundstückszufahrten erschweren.

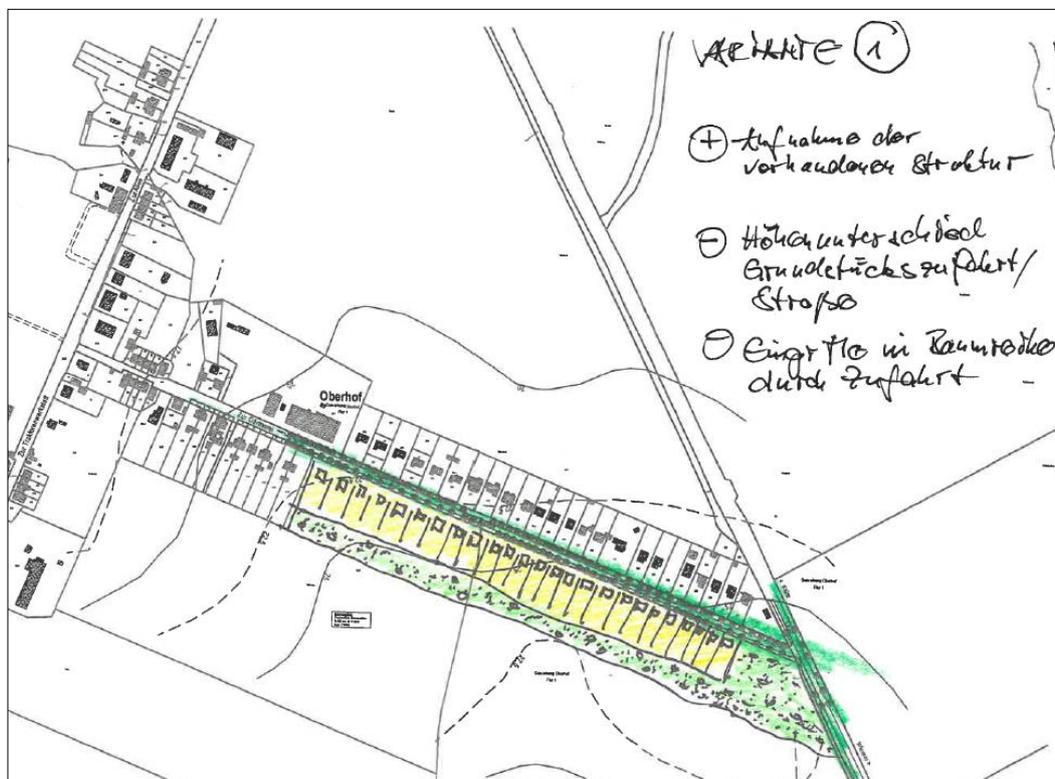


Abb. 8: Variante 1

In Variante 2 werden durch die Entwicklung einer zusätzlichen Straßenverkehrsfläche Auswirkungen auf die Allee reduziert. Grundstückszufahrten von der Straße „Neue Reihe“, somit von der Allee, sind auf 2 Anbindungen an die öffentliche Straße reduziert. Zwischen der Baumreihe/ Allee und den Grundstücken ist eine Grünfläche vorgesehen. Hier bietet sich eine Alternative für Fußgänger. Es ist als Nachteil jedoch eine einseitige Erschließung vorhanden. Die Begrenzung der Grundstücke ist in der Tiefe wie für die vorhandenen Grundstücke südlich der Straße „Neue Reihe“ vorgesehen.



Abb. 9: Variante 2

In Variante 3 setzt sich die Stadt Klütz mit den dargestellten Defiziten der Variante 2 auseinander. Es kommt weiterhin zu einer Reduzierung der Auswirkungen auf der Allee durch die lediglich zweifache Anbindung der Erschließungsstraße. Es verbleibt weiterhin bei einer Grünfläche zwischen der Allee und der Bebauung. Es verbleibt weiterhin die Alternative für Fußgänger. Vorteilhaft ist hier eine beidseitige Erschließung der Grundstücke. Die Bebauung erfolgt entlang der neuen Erschließungsstraße. Es ist jedoch keine abschnittsweise Anbindung bzw. Erschließung in Abhängigkeit von ggf. zeitlich verzögertem Bedarf möglich. Eine Variabilität wäre hier nicht gegeben.



Abb. 10: Variante 3

Variante 4 untersetzt die vorangegangenen Varianten, insbesondere Variante 3. Weiterhin ist die Eingriffswirkung auf die Allee reduziert. Es kommt zu 3 verkehrlichen Anbindungen, die eine Abschnittsbildung zulassen. Es verbleibt weiterhin eine Grünfläche zwischen der Allee und den Baugrundstücken. Es gibt weiterhin die mögliche Alternativenanbindung für Fußgänger. Es ist weiterhin eine beidseitige Erschließung gegeben. Zusätzlich sind durch die mittige Anbindung des Grundstücks Abschnittsbildungen möglich. Durch die Ausdehnung des Gebietes werden die Höhenverhältnisse berücksichtigt. Grundlage für die weitere Bearbeitung ist ein detaillierter Lage- und Höhenplan.

Eine weitere Untervariante könnte dahingehend ausgebildet werden, dass überhaupt keine Durchfahrten entstehen, es bei einer Grundstücksanbindung an die Straße „Neue Reihe“ verbleibt und Wendeanlagen am Ende der dann verbleibenden Stichstraßen ausgebildet werden. Die Entscheidung wird in der weiteren Vorbereitung und Diskussion erfolgen.

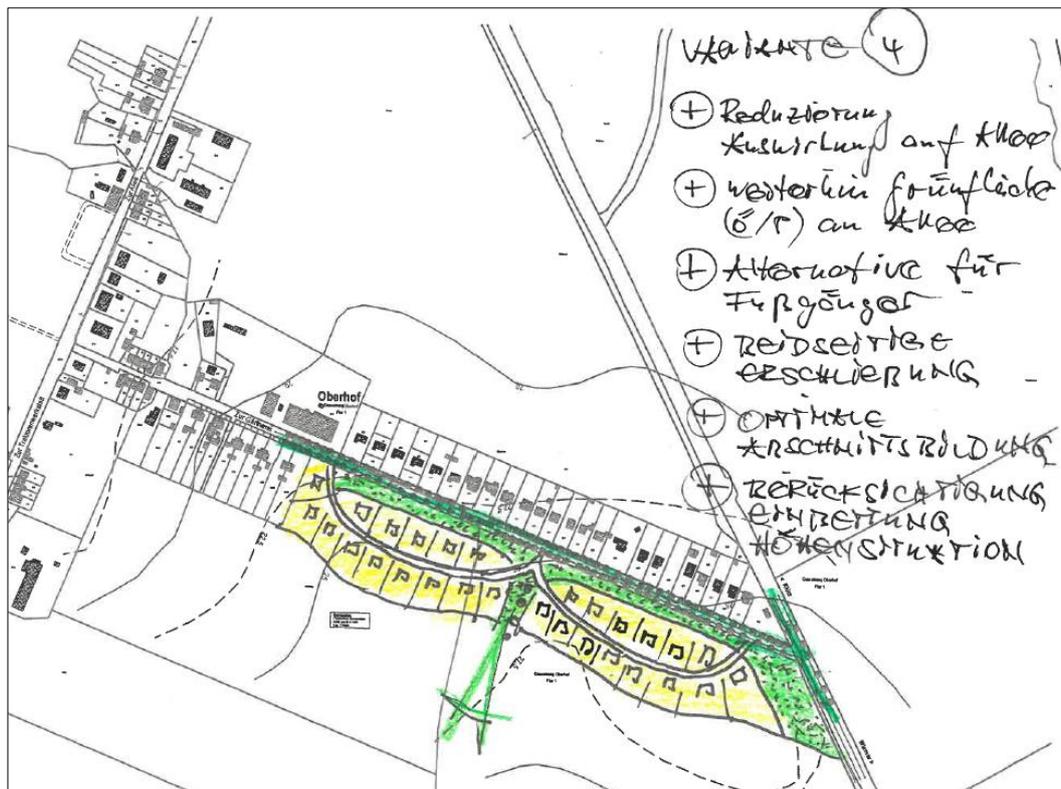


Abb. 11: Variante 4

5. Planungsrechtliche Festsetzungen

Die Stadt Klütz hat für den Vorentwurf gemäß Zielsetzung des Aufstellungsbeschlusses die textlichen Festsetzungen für die Abstimmung formuliert. Darin geht es maßgeblich um die Belange zur Art der baulichen Nutzung und die Sicherung der Dauerwohnnutzung. Touristische Entwicklungsmöglichkeiten gibt es anderenorts an der Wohlenberger Wiek, insbesondere in Wohlenberg oder in Christinenfeld. Die bauliche Entwicklung in Christinenfeld ist mit der Realisierung der rechtskräftigen Bauleitpläne in Umsetzung.

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

Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO dienen vorwiegend dem Wohnen.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind allgemein zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können im Allgemeinen Wohngebiet zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes, ausgenommen Ferienwohnungen i.S. des § 13a BauNVO,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, ausgenommen Ferienwohnungen i.S. des § 13a BauNVO,
- Anlagen für Verwaltungen.

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

- Nr. 4 Gartenbaubetriebe,
- Nr. 5 Tankstellen

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

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Ferienwohnungen i. S. des § 13a BauNVO als Unterart der nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und deshalb nicht zulässig.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind in den gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Wohngebäuden gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO nur Wohnungen, die der dauerwohnlischen Nutzung durch Personen dienen, die ihren Lebensmittelpunkt in der Stadt Klütz haben, nicht hingegen Zweit- bzw. Nebenwohnungen, zulässig.

Mit diesen Festsetzungen soll die dauerhafte Wohnfunktion gesichert werden, Ferienwohnungen und Zweitwohnungen ausgeschlossen werden.

**5.2 Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 20 BauNVO)**

Das Maß der baulichen Nutzung soll sich an der örtlichen Struktur orientieren. Es ist im Wesentlichen eine offene Bauweise in Form von Einzel- und Doppelhäusern in ortstypischer maßstäbiger Bebauung vorgesehen. Für die Realisierung des Vorhabens sollen auch verdichtete Bauformen in geringem Umfang überprüft werden.

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an dem im Ort vorhandenen Spektrum.

**5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 BauNVO)**

Innerhalb der Ortslage ist für diesen Bereich des Bebauungsplanes eine ortstypische offene Bauweise vorgesehen. Verdichtete Baumöglichkeiten in geringem Umfang sollen überprüft werden (Hausgruppen). Die überbaubare Grundstücksfläche soll sich an dem im Ort vorhandenen Spektrum orientieren. Die Stellung der Gebäude soll maßgeblich straßenbegleitend traufständig erfolgen.

**5.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird erörtert. Grundsätzlich wird davon ausgegangen, dass je Einzelhaus maximal 2 Wohnungen unter Berücksichtigung der sozialen Aspekte des Wohnens mit Betreuungsfunktion zulässig sein sollen.

Für Doppelhäuser bietet es sich an, je Doppelhaus 1 Wohnung zuzulassen; ggf. ist auch unter den o.g. sozialen Gesichtspunkten die Zulässigkeit von 2 Wohnungen zu überprüfen. In Hausgruppen ist je Reihnhaus 1 Wohneinheit maximal vorgesehen.

**5.5 Verkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Die verkehrliche Anbindung soll durch einfache Anbindung an die Erschließungsflächen für das bevorzugte städtebauliche Konzept erfolgen.

**5.6 Flächen für Versorgungsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**

Flächen für Versorgungsanlagen werden entsprechend örtlichem Bedarf berücksichtigt und vorgesehen. Dies ergibt sich aus dem weiteren Aufstellungsverfahren.

**5.7 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)**

Die natürliche Integration des Baugebietes in die vorhandene landschaftliche Umgebung ist unter Inanspruchnahme der Höhensituation und des Reliefs vorgesehen. Aufschüttungen und Abgrabungen sind auszuschließen. Hierzu soll

eine geeignete Festsetzung zur Höhenlage der Gebäude unter Berücksichtigung der Ermittlung des Bezugspunktes erfolgen.

6. **Örtliche Bauvorschriften**
(§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 LBauO M-V)

Die Festsetzungen zu Dächern, Fassaden, Einfriedungen, Sonstigen Festsetzungen, zur Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter werden im Zuge des Aufstellungsverfahrens auch nach Vorlage der Vermessung in der Entwurfsphase ergänzt. Gestaltungsgrundsätze der Stadt Klütz sind anzuwenden.

Die Gliederung ist nach den Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen und an die Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter und der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie Art, Gestaltung und Höhe der Einfriedungen differenziert zu betrachten. Maßgeblich ist auch, dass geschotterte Vorgärten auszuschließen sind und es maßgeblich bei einer natürlichen Belassung der Geländeoberfläche verbleiben soll.

7. **Grünflächen; Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 20, Nr. 25 BauGB)

Differenzierte Festsetzungen und die konkrete Ausformung erfolgen im weiteren Planaufstellungsverfahren. Zunächst erfolgt eine Differenzierung der Festsetzungen nach Grünflächen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; insbesondere für die Allee.

7.1 **Grünflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Wiesenfläche sind als extensive Mähwiese begleitend zur Allee anzulegen, zu erhalten und dauerhaft zu sichern.

Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Gehölze (Heckenpflanzung) ist dauerhaft zu erhalten.

Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Obstwiese ist anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Fläche ist als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme zu berücksichtigen.

Bei Abgang von Gehölzen sind diese artgleich zu ersetzen.

7.2 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die Streuobstwiese ist mit heimischen standortgerechten Obstsorten zu bepflanzen. Die Wiesenbereiche sind extensiv zu pflegen. Geeignete Maßnahmen für Ausgleich und Ersatz werden im weiteren Planverfahren bestimmt.

7.3 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die gemäß Planzeichnung – Teil A zum Erhalt festgesetzten Bäume, Bäume entlang der Allee und auf der Feldflur, sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind diese mit heimischen und standortgerechten Baumarten zu ersetzen. Anpflanzungen werden bei der weiteren Vorbereitung und auf der Grundlage einer Vermessung ergänzt. Vorgesehen sind maßgeblich Einzelbaumanpflanzungen im Straßenbereich.

8. Verkehrliche Erschließung

Für die verkehrliche Erschließung können die Erkenntnisse aus den Planungsalternativen genutzt werden. Es sind 4 Planungsalternativen dargestellt worden. Die Variante 4 wird aus städtebaulicher Sicht unter Berücksichtigung der alternativen Möglichkeiten für die Verkehrsflächen als Vorzugsvariante vorgesehen. Die Abschnittsbildung ist möglich. Die verkehrliche Erschließung wird im weiteren Aufstellungsverfahren erörtert und diskutiert.

9. Ver- und Entsorgung

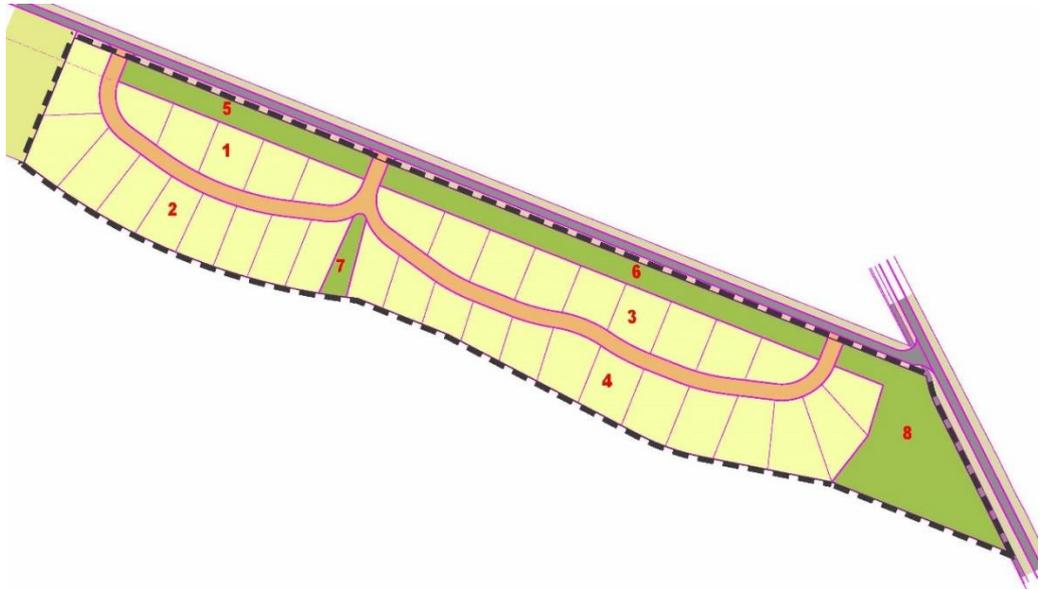
Die Belange der Ver- und Entsorgung werden mit den zuständigen Behörden und TÖB im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens erörtert. Der Vorentwurf gilt als Beurteilungsgrundlage.

Im Rahmen der gesamtkonzeptionellen Betrachtung ist ein Energiekonzept vorgesehen. Möglichkeiten der Nutzung regenerativer Energien sind offen zu halten. Eine detaillierte Bewertung erfolgt im weiteren Aufstellungsverfahren. Neben Photovoltaikanlagen sind auch Möglichkeiten einer zentralen Wärmeversorgung zu erörtern und zu diskutieren. Die alternativen Betrachtungen von Luftwärmepumpen und Erdwärmepumpen bleibt unter Berücksichtigung des energiesparenden Bauens auch erhalten. Es kommt jedoch darauf an, immissionsschutzseits Konflikte zu minimieren.

1. Wasserversorgung/ Abwasserbeseitigung
2. Oberflächenwasserbeseitigung
3. Brandschutz/ Löschwasser
4. Energieversorgung
5. Telekommunikation
6. Abfallentsorgung

10. Flächenbilanz

Die Flächenermittlung ist im nachfolgenden unter Zuordnung der einzelnen Textziffern für die Baugebiete mit dargestellt. Die Flächen im Geltungsbereich des Planes nehmen eine Fläche von etwa 5,5 ha ein. Die Bau- und Straßenverkehrsflächen nehmen eine Fläche von etwa 4,2 ha ein. Die Grünflächen sind zum dauerhaften Schutz der Allee vorgesehen.



BAUFLÄCHEN:		
Baufläche	1	4.579,00
Baufläche	2	9.928,90
Baufläche	3	8.775,70
Baufläche	4	13.112,30
Gesamt:		36.395,90

Grünfläche		
Straßengrün	5	2.451,30
Straßengrün	6	4.358,00
Achse	7	642,80
Schutzgrün	8	5.798,00
Gesamt:		13.250,10

Straßenfläche		5.769,80
----------------------	--	-----------------

Fläche/Summe	qm
Gesamt Baufläche	36.395,90
Gesamt Grünfläche	13.250,10
Gesamt Straßenfläche	5.769,80
Gesamtfläche in qm:	55.415,80

Geltungsbereich auf Plan	55.415,80
---------------------------------	------------------

11. Nachrichtliche Übernahmen

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

Nachrichtliche Übernahmen werden im Rahmen des Planverfahrens unter Berücksichtigung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und deren Anforderungen ergänzt.

11.1 Bau- und Kulturdenkmale/ Bodendenkmale

Für den Plangeltungsbereich sind bisher keine Bau- und Kulturdenkmale/ Bodendenkmale bekannt.

12. Hinweise

Hinweise werden im Rahmen des Planverfahrens unter Berücksichtigung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und deren Anforderungen ergänzt.

12.1 Bodendenkmale

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von den geplanten Maßnahmen keine Bodendenkmale betroffen. Bei Bauarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des LA in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

12.2 Munitionsfunde

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine Hinweise auf mögliche Kampfmittel vorhanden. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass Einzelfunde auftreten können. Sollten bei Bauarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder sonstige im Zusammenhang mit dem Munitionsbergungsdienst stehende Unregelmäßigkeit auftreten, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und gegebenenfalls die örtliche Ordnungsbehörde heranzuziehen.

Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich. Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen.

Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) der in Rede stehenden Fläche sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V zu erhalten. Ein entsprechendes Auskunftersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen.

12.3 Altlasten/ Altlastenverdachtsflächen

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand sind innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 44 der Stadt Klütz weder Altlasten noch Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) im Rahmen der Durchführung der Bauarbeiten festgestellt, ist auf der Grundlage des § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz – LbodSchG M-V) der Unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg hierüber Mitteilung zu machen.

12.4 Gewässerschutz

Mit den Bauarbeiten sind auf dem Grundstück eventuell vorhandene Drainageleitungen und sonstige Vorflutleitungen in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten bzw. wiederherzustellen. Jeglicher Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hat auf der Grundlage des § 62 WHG und § 20 LWaG 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 WHG einen Monat vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Dies trifft ebenso für eventuell notwendige Grundwasserabsenkungen während der Baumaßnahmen zu.

13. Wesentliche Auswirkungen der Planung

13.1 Städtebauliche Auswirkungen

Städtebauliche Auswirkungen ergeben sich insbesondere durch die erstmalige Inanspruchnahme von landwirtschaftlicher Fläche für eine Neubebauung. Durch Zuzug ergeben sich Auswirkungen auf den Verkehr und den daraus induzierten Lärm sowie Auswirkungen durch die anthropogene Nutzung auf den Grundstücken.

13.2 Verkehrliche Auswirkungen

Verkehrliche Auswirkungen ergeben sich durch die Zunahme des Verkehrs durch die Neubebauung. Alternative Möglichkeiten für die verkehrliche Anbindung und die Widmung und Nutzung der Straßen werden im weiteren Aufstellungsverfahren erörtert.

13.3 Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen

Eine Bebauung der Fläche führt zur erstmaligen Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Flächen und zur Reduzierung der landwirtschaftlichen Flächen.

13.4 Auswirkungen auf die Umwelt

Auswirkungen auf die Umwelt ergeben sich durch die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen für die Neubebauung. Eingriffe durch Versiegelungen sind durch entsprechende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auszugleichen. Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens ermittelt.

Die Auswirkungen auf den straßenbegleitenden Baumbestand der Allee werden zunächst konzeptionell minimiert. Darüber hinaus bestehende Auswirkungen werden im Rahmen des Aufstellungsverfahrens bewertet und erörtert.

Immissionsschutzrechtliche Anforderungen sind im weiteren Planaufstellungsverfahren zu ermitteln und zu bewerten.

13.5 Klimaschutz und Klimaanpassung

Unter Berücksichtigung der Anforderungen des Klimaschutzes werden die Möglichkeiten für regenerative Energien offengehalten.

13.6 Kosten

Die Aufwendungen für die Vorbereitung und Realisierung des Bebauungsplanes werden durch die Stadt Klütz in einem städtebaulichen Vertrag mit dem Vorteilnehmer geregelt. Der Haushalt der Stadt Klütz wird durch die Vorbereitung der Planungsabsicht nicht berührt.

TEIL 2 Prüfung der Umweltbelange - Umweltbericht

Die Bewertung der Umweltbelange erfolgt im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens. Das Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB dient zur Ermittlung von Umfang und Detaillierungsgrad der Prüfung der Umweltbelange im weiteren Planverfahren.

Die Entwicklung des Standortes erfolgt unter Berücksichtigung des gesamtstädtischen Konzeptes zur Entwicklung des Wohnens. Oberhof ist einer derjenigen Ortsteile der Stadt Klütz, für den noch eine ergänzende Wohnbebauung vorgesehen ist.

Für die Bearbeitung des Umweltberichtes ist die folgende Bearbeitungstiefe nach entsprechenden Gliederungspunkten vorgesehen:

1. **Einleitung**

2. **Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes**

3. **Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden**

4. **Umweltziele der vorliegenden Fachgesetze und Fachpläne**
 - 4.1 **Fachgesetze**
 - 4.2 **Fachpläne**
 - 4.3 **Schutzgebiete und Schutzobjekte**

5. **Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung**

6. **Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**
 - 6.1 **Abgrenzung des Untersuchungsrahmens**
 - 6.2 **Bewertungsmethodik**
 - 6.3 **Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes (Basisszenario)**
 - 6.3.1 **Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt**
 - 6.3.2 **Schutzgut Fläche**
 - 6.3.3 **Schutzgut Boden**
 - 6.3.4 **Schutzgut Wasser**

6.3.5 Schutzgut Luft und Klima

6.3.6 Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Klima, Luft

6.3.7 Schutzgut Landschaft/ Landschaftsbild

6.3.8 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

6.3.9 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

6.4 Prognose und Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

6.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

6.5.1 Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

6.5.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche

6.5.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

6.5.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

6.5.5 Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft

6.5.6 Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete

6.5.7 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft/ Landschaftsbild

6.5.8 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

6.5.9 Auswirkungen auf die Kulturgüter und sonstige Sachgüter

6.5.10 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

6.5.11 Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern

6.5.12 Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

6.5.13 Darstellung von Landschaftsplänen sowie sonstigen Plänen insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes

6.5.14 Einhaltung der bestmöglichen Luftqualität

- 6.5.15 Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen zu erwarten sind**
- 6.5.16 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt**
- 6.5.17 Kumulierung mit den Auswirkungen mit benachbarten Plangebieten**
- 6.5.18 Auswirkungen des Vorhabens auf das Klima und Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels**
- 6.5.19 Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe**
- 6.6 Aussagen zum Artenschutz**
- 6.7 Eingriffs-/ Ausgleichsermittlung**
 - 6.7.1 Gesetzliche Grundlagen**
 - 6.7.2 Bestandsbeschreibung und Bilanzierungsgrundlagen**
 - 6.7.3 Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs**
 - 6.7.4 Ermittlung des additiven Kompensationsbedarfes**
 - 6.7.5 Ermittlung des Kompensationsumfanges (KFÄ)**
 - 6.7.6 Gesamtbilanzierung (Gegenüberstellung EFÄ/ KFÄ)**
- 7. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen**
 - 7.1 Vorkehrungen und Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Minimierung**
 - 7.2 Maßnahmen zum Ausgleich von nachteiligen Umweltauswirkungen**
 - 7.3 Externe Ausgleichsmaßnahmen**
- 8. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten**
- 9. Zusätzliche Angaben**
 - 9.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung/ Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben**
 - 9.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen auf die Umwelt infolge der Durchführung des Bauleitplans**

9.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

9.4 Referenzliste der Quellen, die für die im Umweltbericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden

