

BEGRÜNDUNG

Begründung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 13 der Stadt Klütz für den Kohlenstieg, Bereich "Rudolf-Breitscheid-Straße" und Straße "Mühlenberg" im Verfahren nach § 13a BauGB

| INHALTSVERZEICHNIS | SEITE |
|---|-----------|
| Teil 1 Städtebaulicher Teil | 3 |
| 1. Bedeutung und langfristiges Planungskonzept der Stadt Klütz | 3 |
| 2. Allgemeines | 4 |
| 2.1 Anlass der Planung | 4 |
| 2.2 Abgrenzung des Plangeltungsbereiches | 4 |
| 2.3 Kartengrundlage | 5 |
| 2.4 Bestandteile des Bebauungsplanes | 5 |
| 2.5 Rechtsgrundlagen | 6 |
| 2.6 Wahl des Verfahrens für die Planaufstellung nach dem BauGB | 6 |
| 3. Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes | 9 |
| 4. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen | 10 |
| 4.1 Landesraumentwicklungsprogramm | 10 |
| 4.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm | 11 |
| 4.3 Gutachterliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern | 11 |
| 4.4 Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg | 11 |
| 4.5 Flächeninutzungsplan | 13 |
| 4.6 Schutzgebiete-Schutzobjekte | 13 |
| 4.7 Sanierungssatzung der Stadt Klütz | 14 |
| 5. Städtebauliche Bestandsaufnahme | 15 |
| 5.1 Bestand | 15 |
| 5.2 Planungsrechtliche Ausgangssituation | 16 |
| 6. Planungsziele | 16 |
| 6.1 Planungsziel | 16 |
| 6.2 Städtebauliches Konzept | 16 |
| 7. Inhalt des Bebauungsplanes | 17 |
| 7.1 Art der baulichen Nutzung | 17 |
| 7.2 Maß der baulichen Nutzung | 18 |
| 7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen | 19 |
| 7.4 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen | 20 |

| | | |
|----------------------------|--|-----------|
| 7.5 | Verkehrsflächen als nachrichtliche Übernahme | 21 |
| 7.6 | Grünordnerische Festsetzungen | 21 |
| 7.7 | Sonstige Planzeichen | 21 |
| 7.8 | Höhenlage | 22 |
| 8. | Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen | 22 |
| 9. | Klimaschutz | 22 |
| 10. | Verkehrliche Erschließung | 23 |
| 11. | Ver- und Entsorgung | 23 |
| 11.1 | Trinkwasser/ Schmutzwasser/ Niederschlagswasser | 23 |
| 11.2 | Brandschutz/ Löschwasser | 25 |
| 11.3 | Energie | 25 |
| 11.4 | Telekommunikation | 26 |
| 11.5 | Abfallentsorgung | 26 |
| 12. | Auswirkungen der Planung | 26 |
| 12.1 | Allgemeines | 26 |
| 12.2 | Artenschutz | 27 |
| 12.3 | Baumschutz | 27 |
| 13. | Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise | 27 |
| 13.1 | Bodendenkmale, Bau- und Kunstdenkmale | 27 |
| 13.2 | Altlasten/ Altlastenverdachtsflächen/ schädliche Bodenveränderungen | 27 |
| 13.3 | Munitonsfunde | 28 |
| 13.4 | Nachrichtliche Übernahme anderer Satzungen | 28 |
| 13.5 | Trinkwasserschutzzone | 28 |
| 13.6 | Gewässerschutz | 29 |
| 13.7 | Abfallwirtschaft | 29 |
| 13.8 | Festpunkte des geodätischen Festpunktnetzes | 29 |
| 14. | Flächennutzungen / Flächennachweis | 29 |
| TEIL 2 Ausfertigung | | 30 |
| 1. | Beschluss über die Begründung | 30 |
| 2. | Arbeitsvermerke | 30 |

Teil 1 Städtebaulicher Teil

1. Bedeutung und langfristiges Planungskonzept der Stadt Klütz

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2. Allgemeines

2.1 Anlass der Planung

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

Im zentralen Bereich der Ortslage soll auf den Grundstücken zwischen "Rudolf-Breitscheid-Straße" und "Mühlenberg", östlich des "Kohlenstieges", eine bauliche Entwicklung als Wohngebiet planungsrechtlich vorbereitet werden. Dies dient der Festigung der Ortslage Klütz als Wohnstandort.

Die Stadt Klütz hatte bereits in den 90er Jahren das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13 für den Kohlenstiege geführt. Das Verfahren ist nicht zum Abschluss gebracht worden.

Das Planungskonzept wird auf der Grundlage der derzeitigen Bestandssituation entwickelt. Innerhalb des Plangeltungsbereiches soll auch das an der Rudolf-Breitscheid-Straße vorhandene denkmalgeschützte Gebäude berücksichtigt werden.

Die Fläche gehört zum Siedlungskörper der Stadt Klütz und der Standort wird im Rahmen der Nachverdichtung beplant.

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

2.2 Abgrenzung des Plangeltungsbereiches

Die Stadtvertretung der Stadt Klütz hat auf ihrer Sitzung am 23. November 2015 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 13 für den Kohlenstiege, Bereich "Rudolf-Breitscheid-Straße" und Straße "Mühlenberg" gefasst.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Nordwesten: durch die Straße "Mühlenberg",
- im Nordosten: durch bereits bebaute Grundstücke, unter anderem durch das Landhaus "Klützer Eck",
- im Südosten: durch die Rudolf-Breitscheid-Straße,
- im Südwesten: durch bebaute Grundstücke.

Die Geltungsbereichsgrenzen sind dem nachfolgenden Übersichtplan zu entnehmen:

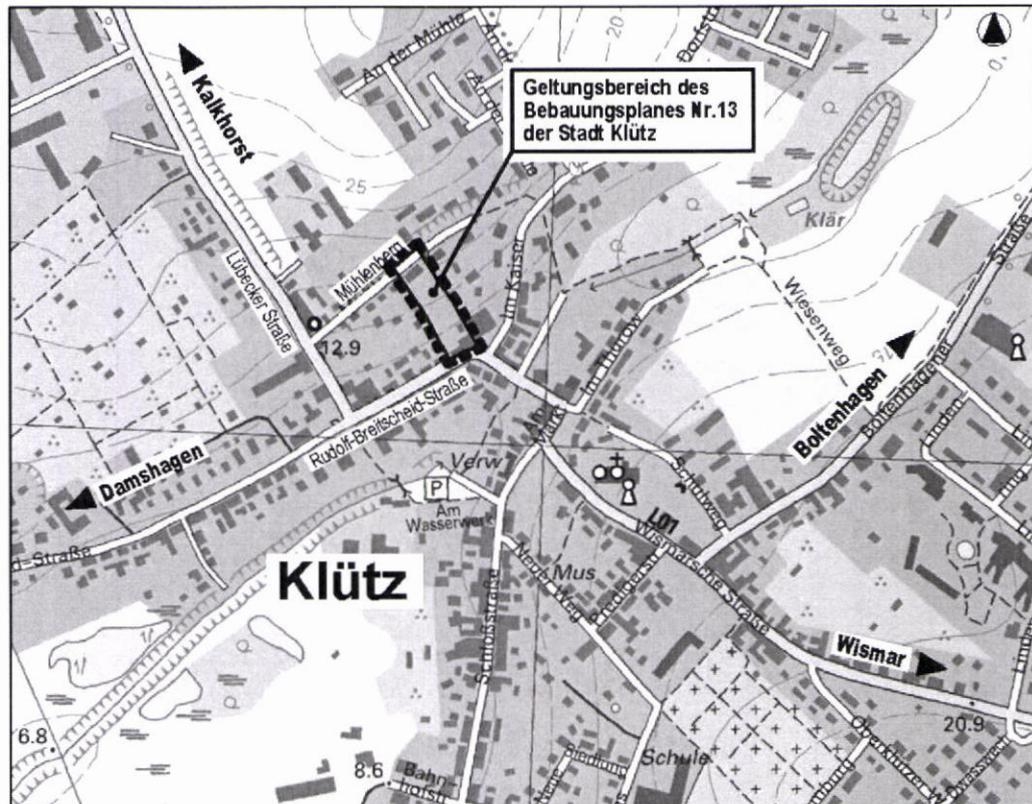


Abb. 1: Plangeltungsbereich, unmaßstäblich

2.3 Kartengrundlage

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde auf einer amtlichen Liegenschaftskarte mit Stand vom Juli 2001 gefertigt. Die Planunterlage des Bebauungsplanes wurde während des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes durch den Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Apolony, Bülower Straße 24, aus 19217 Rehna, vom 23. Juni 2016 aktualisiert (Lagebezugssystem ETRS89/ UTM 33, Höhenbezugssystem DHHN 92 (NHN)).

2.4 Bestandteile des Bebauungsplanes

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 13 der Stadt Klütz besteht aus:

- Teil A - Planzeichnung des Bebauungsplanes im Maßstab M 1 : 500 mit der Planzeichenerklärung und,
- Teil B - Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan,

- und örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen,
- sowie der Verfahrensübersicht.

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

2.5 Rechtsgrundlagen

Für die Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 13 der Stadt Klütz werden folgende Rechtsgrundlagen zugrunde gelegt:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 1990) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2015 (GVOBl. M-V S. 590).
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777).
- WHG Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts in der Neufassung des Artikel 1 des Gesetzes zur Neuregelung des Wasserrechts vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15. November 2014 (BGBl. I S. 1724).
- LWaG Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 30. November 1992 (GVOBl. M-V S. 669), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17. Dezember 2015 (GVOBl. M-V S. 583).

2.6 Wahl des Verfahrens für die Planaufstellung nach dem BauGB

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

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

Das Plangebiet gehört zum Siedlungskörper der Stadt Klütz und der Standort wird im Rahmen der Nachverdichtung beplant.

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

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

Die Stadtvertretung der Stadt Klütz hat in ihrer Sitzung am 23. November 2015 den Beschluss zur Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 13 der Stadt Klütz für den Kohlenstieg, Bereich "Rudolf-Breitscheid-Straße" und Straße "Mühlenberg" im Ortsteil Klütz gefasst.

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

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

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

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

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

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

- Es ist das Ziel, eine erstmalige Inanspruchnahme von Fläche für Siedlungszwecke weiter zu verringern. Bei den Flächen handelt es sich um ein Plangebiet im Siedlungsbereich. Daher wird die Planung als Maßnahme der Innenentwicklung angesehen.
- Die Art der baulichen Nutzung wird als reines Wohngebiet sowie als besonderes Wohngebiet festgesetzt und berücksichtigt damit die Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Stadt Klütz.

- Der Plangeltungsbereich besitzt eine Gesamtfläche von ca. 0,35 ha. Da die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung kleiner als 20.000 m² ist, muss gemäß § 13 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 keine überschlägige Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien vorgenommen werden.
- Durch den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 13 wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet.
- Kumulierende Bebauungspläne der Innenentwicklung, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen, sind bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13 der Stadt Klütz nicht zu beachten.
- Insgesamt kann eingeschätzt werden, dass durch das Planvorhaben keine entscheidungserheblichen, negativen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Ist bei der Betrachtung der relevanten Kriterien nicht davon auszugehen, dass Beeinträchtigungen vorliegen, kann von der Erstellung einer Umweltprüfung abgesehen werden.
- Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten in den Fällen des § 13a Absatz 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB als i.S. des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Ermittlung des Eingriffes und der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen einer Eingriffs- und Ausgleichsermittlung ist daher nicht erforderlich.
- Eine Beeinträchtigung von den nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgütern ist nicht zu befürchten. Das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes liegt außerhalb der europäischen Schutzgebiete (Natura-2000). In der weiteren Umgebung befinden sich Natura-2000-Gebiete. Das FFH-Gebiet DE 2031-301 "Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave" liegt nördlich an der Ostseeküste. Das FFH-Gebiet DE1934-302 "Wismarbucht" liegt nordöstlich an der Ostseeküste. Das FFH-Gebiet DE 2032-301 "Leonorenwald" liegt mehr als 4 km westlich von Klütz. Das EU-Vogelschutzgebiet SPA 1934-401 "Wismarbucht und Salzhaff" befindet sich nördlich an der Ostseeküste. Aufgrund der geplanten Nutzung und der Entfernung zu den Schutzgebieten bestehen somit keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Erhaltungszielen/ Schutzzwecken von europäischen Natura 2000-Schutzgebieten.
- Im näheren Umfeld des vorliegenden Bebauungsplanes sind keine nationalen Schutzgebiete vorhanden. In der weiteren Umgebung befinden sich das Landschaftsschutzgebiet LSG "Leonorenwald" (mehr als 4 km westlich von Klütz) und das Flächennaturdenkmal "Hoikenstier" (ca. 1,5 km südwestlich von Klütz). Aufgrund der geplanten Nutzung und der Entfernung zu den Schutzgebieten bestehen keine Anhaltspunkte für deren Beeinträchtigung durch die vorliegende Planung.
- Mit der geplanten Bebauung ist eine stärkere verkehrliche Frequentierung der näheren Umgebung gegenüber der jetzigen Situation verbunden. Auf

Grund der geplanten, wohngebietspezifischen Nutzungen ist jedoch eine erhebliche Beeinträchtigung der Wohnfunktion des Planbereiches und der Umgebung nicht zu erwarten.

- Bei Einhaltung des ordnungsgemäßen Umganges mit Betriebsmitteln sind baubedingte Risiken des Menschen durch Grundwasserverunreinigungen etc. ausschließbar. Dazu gehören u.a. Vorkehrungen zum Schutz vor Grundwasserverunreinigungen in der Bauzeit. Relevante Emissionen sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten.
- Die Belange des § 44 Bundesnaturschutzgesetzes werden im Rahmen der artenschutzrechtlichen Ausführungen berücksichtigt.
- Gemäß § 19 Naturschutzausführungsgesetz M-V geschützte Alleeen und Baumreihen sind vom Vorhaben nicht betroffen.
- Nach gegenwärtigem Kenntnisstand ist innerhalb des Plangebietes ein Baudenkmal bekannt. Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bodendenkmale bekannt.

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

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

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

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

3. Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Die Stadt Klütz hatte bereits in den 90er Jahren das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13 für den Kohlenstieg geführt. Das Verfahren ist nicht zum Abschluss gebracht worden. Die Verfahrensunterlagen können nicht mehr zugrunde gelegt werden. Es besteht weiterhin die Absicht, im Bereich am Kohlenstieg zwischen "Rudolf-Breitscheid-Straße" und Straße "Mühlenberg" die vorhandene Bebauung zu modernisieren und eine neue Wohnbebauung zu errichten. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Bebauung gemäß dem städtebaulichen Konzept zu schaffen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig.

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

Seitens der Stadt Klütz wird das planerische Ziel verfolgt, die Ortslage Klütz als Wohnstandort weiter zu festigen.

Das planerische Konzept wurde auf der Grundlage der derzeitigen Bestandssituation entwickelt. Die Fläche liegt innerhalb des Siedlungskörpers der Stadt Klütz und mit der vorliegenden Bauleitplanung soll die Stadtentwicklung im Rahmen der Innenentwicklung mittels einer Nachverdichtung erfolgen. Es wird das Ziel verfolgt, zusätzlich zur straßenbegleitenden Wohnbebauung auch eine Wohnbebauung in der sogenannten zweiten Reihe zuzulassen. Die Betrachtung des Plangebietes wird mit der vorliegenden Bauleitplanung gesamtheitlich vorgenommen. Die Planung basiert auf gewichtigen städtebaulichen Gründen und die Wünsche und Interessen des Grundstückseigentümers im Plangebiet können hinreichend begründet und mit den Zielen zur Stadtentwicklung und Sanierung in Vereinbarung gebracht werden. Die städtebauliche Planung ist geeignet, den betroffenen Raum nach Maßgabe des § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauGB städtebaulich sinnvoll zu ordnen. Die Ausgestaltung und die konkrete Form der Durchführung der Planung sind eine sinnvolle Ergänzung des Stadtbereiches und dienen der Erhaltung des Denkmals (Systematischer Praxiskommentar BauGB/BauNVO, Rixner/Biedermann/Steger, § 1 Rn. 20).

4. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen

4.1 Landesraumentwicklungsprogramm

Zum Zeitpunkt der Planaufstellung galt noch das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern vom 30. Mai 2005. Für die Stadt Klütz wurden folgende Ausführungen getroffen:

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

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

Mittlerweile gilt das LEP vom 27.05.2016, Bekanntmachung im GOVBl. M-V.Nr. 11 vom 8. Juni 2016. Die Vereinbarung mit diesem Programm kann erreicht werden. Untersetzend gilt das RREP Westmecklenburg.

4.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm

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

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

Das Gebiet der Stadt Klütz liegt:

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

Die Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Westmeck-
lenburg vom 15.08.2016 liegt vor. Das Amt für Raumordnung und Landesplanung
hat folgendes bestätigt:

„Die vorliegende Planung entspricht den Programmsätzen der Siedlungsentwick-
lung unter 4.1 RREP WM sowie den Programmsätzen unter 4.1 (Siedlungsent-
wicklung) und 4.2 (Wohnbauflächenentwicklung) LEP“.

4.3 Gutachterliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern

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

4.4 Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg

Die Gemeinde liegt in der Planungsregion Westmecklenburg; der Gutachtliche
Landschaftsrahmen Westmecklenburg ist zu berücksichtigen. Der GLRP West-
mecklenburg wurde von Oktober 2006 bis April 2008 fortgeschrieben und nach

Durchführung eines breit angelegten Beteiligungsverfahrens im September 2008 fertiggestellt.

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

- Klütz liegt in der Großlandschaft/ Landschaftseinheit: Klützer Winkel und in der Landschaftszone: Ostseeküstenland.
- Der Klützer Bach ist einer der wichtigen Zuflüsse in die Ostsee in der Region.
- Heutige potenzielle natürliche Vegetation wird in Klütz und der näheren Umgebung angegeben mit: Typischer Waldgersten-Buchenwald und Traubenkirschen-Erlen-Eschenwald.
- Schutzwürdigkeit Arten und Lebensräume: Teilflächen sind als Bereiche mit hoher Schutzwürdigkeit gekennzeichnet.
- Schutzwürdigkeit des Bodens: vorrangig sind Bereiche mit mittlerer bis hoher Schutzwürdigkeit und zwei Teilbereiche sind als Bereiche mit sehr hoher Schutzwürdigkeit dargestellt.
- Gewässergüte, Strukturgüte: Fließgewässerstrukturgüte wird hier als deutlich bis merklich geschädigt und in der Ortslage Klütz punktuell als stark geschädigt dargestellt.
- Schutzwürdigkeit des Grund- und Oberflächenwassers: größtenteils als Bereiche mit mittlerer bis hoher Schutzwürdigkeit und ein kleiner Teil als geringer bis mittlerer Schutzwürdigkeit dargestellt.
- Klimaverhältnisse: liegt in einem Bereich, der als niederschlagsbenachteiligt eingestuft wird.
- Schutzwürdigkeit des Landschaftsbilds: überwiegend Bereiche mit geringer bis mittlerer Schutzwürdigkeit dargestellt, kleiner Teilbereich in Richtung Boltenhagen wird als Bereich mit mittlerer bis hoher Schutzwürdigkeit dargestellt.
- Schutzwürdigkeit landschaftlicher Freiräume (Funktionenbewertung): Darstellung als geringe Schutzwürdigkeit (Ortslage) und mittlere (südlich und nördlich) bis hohe (östlich und westlich) Schutzwürdigkeit (Umgebung).
- Kohärentes europäisches ökologisches Netz "Natura 2000": in Entfernung an der Ostseeküste (FFH, SPA) und südöstlich von Klütz (FFH); Klütz und die nähere Umgebung liegen außerhalb von Natura-2000-Gebieten.
- Nationale Schutzgebiete: für die Ortslage Klütz und ihre nähere Umgebung sind keine nationalen Schutzgebiete dargestellt.
- Bereiche mit regionaler Bedeutung für die Sicherung der Erholungsfunktion der Landschaft: Der Bereich nördlich der Achse der Landesstraße (Ost-West-Richtung Wismar – Klütz – Dassow) ist als Bereich mit herausragender Bedeutung dargestellt. Südlich dieser Achse ist der Bereich als Bereich mit besonderer Bedeutung dargestellt.
- Anforderungen an die Wasserwirtschaft: der Klützer Bach mit dem nördlichen Teil ab Klütz mit "wahrscheinlich nicht guter Zustand bis 2015" bewertet; der Teil bis dahin wird mit "wahrscheinlich guter Zustand bis 2015" bewertet.
- Anforderungen an der Verkehr - Fischotterdurchgängigkeit: in Klütz kreuzen sich Landesstraßen (Ost-West und Nord-Süd). Ein Handlungsbedarf ist nicht aufgeführt.
- Alleinentwicklungsprogramm: Der Bereich der Landesstraße von Grevesmühlen nach Klütz ist als sehenswerte Allee im Alleinentwicklungsprogramm M-V dargestellt.
- Zuordnung der Gemeinde zu Landschaftseinheiten: Die Stadt Klütz wird dem "Wismarer Land und der Insel Poel" zugeordnet.
- Analyse der Arten und Lebensräume: Bedeutendes Fließgewässer (Klützer Bach) ist hier mit einer vom natürlichen Referenzzustand gering bis mäßig

und teilw. stark abweichenden Strukturgüte gekennzeichnet. Südlich von der Ortslage Klütz ist ein stark entwässertes, degradiertes Moor dargestellt. Hier ist punktuell ein naturnaher Feuchtlebensraum mit geringen Nutzungseinflüssen dargestellt. Am Klützer Bachlauf ist nördlich der Ortslage Klütz ein naturnaher Wald dargestellt.

- Biotopverbundplanung: Der nördlich der Ortslage Klütz befindliche Teil des Klützer Baches ist als Biotopverbund im engeren Sinne dargestellt (Nr. 10); südlich wird der Bachlauf als Biotopverbund im weiteren Sinne dargestellt.
- **Schwerpunktbereiche und Maßnahmen zur Sicherung und Entwicklung von ökologischen Funktionen:** für den Klützer Bach nördlich der Ortslage Klütz – gewässerschonende Nutzung von Fließgewässerabschnitten bzw. Regeneration gestörter Naturhaushaltsfunktionen naturferner Fließgewässerabschnitte; südlich ebenso. Für einen Bereich nördlich am Klützer Bach wird die pflegende Nutzung stark wasserbeeinflusster Grünlandflächen mit typischen Pflanzengemeinschaften des feuchten, extensiv genutzten Dauergrünlands benannt. Für einen kleinen Bereich südlich der Ortslage wird eine ungestörte Naturentwicklung naturnaher Röhrichtbestände, Torfstiche, Verlandungsbereiche und Moore angegeben; weiterhin Regeneration entwässerter Moore.
- **Ziele der Raumentwicklung/ Anforderungen an die Raumordnung:** sind für den Klützer Bachlauf aufgeführt: nördlich der Ortslage Klütz als Bereich mit herausragender Bedeutung für die Sicherung ökologischer Funktionen und südlich der Ortslage Klütz Bereich mit besonderer Bedeutung für die Sicherung ökologischer Funktionen. Beide Bereich sind als Biotopverbundsystem gekennzeichnet.
- **Anforderungen an die Landwirtschaft:** Der Klützer Bach ist vor stofflichen Belastungen zu schützen. Standorte mit spezifischen fachlichen Anforderungen der Guten fachlichen Praxis sind südlich als Moorstandort und nördlich als bedeutsames Biotop des Offenlands benannt. Südöstlich der Ortslage Klütz sind Bereiche zur Sicherung der Rastplatzfunktionen (Offenlandbereich mit hoher und sehr hoher Bedeutung für Rast- und Zugvögel außerhalb von EU-Vogelschutzgebieten) aufgeführt.

4.5 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Klütz ist diese Fläche als Baugebietsflächen dargestellt:

- für den Teilbereich an der "Rudolf-Breitscheid-Straße": besonderes Wohngebiet gemäß § 4a BauNVO,
 - für den Teilbereich am "Mühlenberg": reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO.
- Die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan mit dem geplanten Vorhaben ist somit gegeben.

4.6 Schutzgebiete-Schutzobjekte

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

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

- FFH-Gebiet DE 2031-301 "Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave": nördlich an der Ostseeküste
- FFH-Gebiet DE1934-302 "Wismarbucht": nordöstlich an der Ostseeküste

- FFH-Gebiet DE 2032-301 "Leonorenwald": mehr als 3,5 km westlich
- EU-Vogelschutzgebiet SPA 1934-401 "Wismarbucht und Salzhaff": nördlich an der Ostseeküste.

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

In der weiteren Umgebung befinden sich:

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

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

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

Innerhalb des Plangebietes befindet sich ein Walnussbaum mit einem Stammdurchmesser von 50 cm. Dieser ist nach der Baumschutzsatzung der Stadt Klütz geschützt ("Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Klütz" vom 29.01.2001, § 3, geschützter Einzelbaum).

4.7 Sanierungssatzung der Stadt Klütz

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes der Stadt Klütz "Ortskern". Das städtebauliche Konzept, welches den Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes zu Grunde liegt, ist mit der Sanierungssatzung vereinbar.

Die vorliegende Bauleitplanung ist mit der Sanierungssatzung vereinbar. Die sanierungsrechtliche Stellungnahme wurde eingeholt. Zur Planungsabsicht liegt die sanierungsrechtliche Stellungnahme vom 10.01.2017 durch GPK Architekten Großmann-Groth-Kasbohm, Lübeck vor. Daraus geht hervor, dass die Bebauung hinter dem denkmalgeschützten Fachwerkhaus aus Sicht der Architekten möglich ist. Vorgaben die beachtlich sind:

1. Traufhöhe und Firsthöhe maximal wie Trauf- und Firsthöhe des Vorderhauses.
2. Der Neubau sollte traufständig zur Straße ausgebildet werden, das Dach zur Straße ohne Dachaufbauten wie Gauben und Dacheinbauten wie Dachflächenfenster.
3. Der Neubau sollte mit Holz verschalt werden, möglichst mit senkrechter unbehandelter Lärchendeckel- oder Leistenschalung. Die Schalung könnte einlagig auch im Bereich der Fenster durchgehen, so dass ein geschlossener Eindruck entstehen würde.
4. An der Grundstücksgrenze zur Straße sollte eine ca. 1,20 bis 2,00 m hohe Mauer nach historischem Vorbild mit zweiflügeligem Tor gebaut werden.

Der Bebauungsplan kann in Übereinstimmung mit den Zielsetzungen gebracht werden. Im Zuge der Erörterung und Abwägung wurde herausgearbeitet, dass

aufgrund der rückwärtigen Lage die Gebäudestellung auch senkrecht in Giebelstellung für den Neubau am Denkmal errichtet werden kann. Die geringfügige Überschreitung der Höhe ist insbesondere bei der Giebelstellung, die auch historisch belegt ist, hinnehmbar (die geringfügige Überschreitung der Höhe gegenüber dem Bestandsgebäude).

Für die Fläche des Plangebietes des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 13 der Stadt Klütz geht aus dem Maßnahmenplan (Stand: Oktober 2010) Folgendes hervor:

- Bebauungsplan,
- 2 Gebäude an der Rudolf-Breitscheid-Straße: Kulturdenkmale,
- 1 Gebäude an der Rudolf-Breitscheid-Straße: Ordnungsmaßnahme - Abbruch eines Hofgebäudes.

5. Städtebauliche Bestandsaufnahme

5.1 Bestand

Innerhalb des Plangebietes

Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungskörpers der Stadt Klütz und erstreckt sich von der "Rudolf-Breitscheid-Straße" bis zur Straße "Mühlenberg".

Der Plangeltungsbereich umfasst die Grundstücke "Rudolf-Breitscheid-Straße" 5 und "Mühlenberg" 5/ 5a.

Die Grundstücke sind über die jeweilige Straße verkehrlich angebunden.

Die Höhenlage des Geländes fällt in südliche Richtung ab (von ca. 18,80 m ü NHN auf der Straße "Mühlenberg" bis ca. 9,80 m ü NHN auf der Rudolf-Breitscheid-Straße).

Auf den Grundstücken ist derzeit nur eine Bebauung im südlichen Teil vorzufinden. Hier steht ein zweigeschossiges Fachwerkgebäude mit steil geneigtem Dach an der Rudolf-Breitscheid-Straße, welches unter Denkmalschutz steht. Auf dem Grundstück ist weiterhin ein kleines eingeschossiges Gebäude mit Satteldach vorhanden. Entlang des sogenannten Kohlenstieges (fußläufiger Verbindungsweg zwischen Mühlenberg und Rudolf-Breitscheid-Straße) wurde auf dem südlichen bis mittleren Grundstücksteil eine Heckenanpflanzung vorgenommen.

Ansonsten ist das Gelände derzeit mit Rasen bewachsen. Im zentralen Bereich ist eine Gruppe von Sträuchern zu finden.

Außerhalb des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der bebauten Ortslage von Klütz. Entlang der Rudolf-Breitscheid-Straße ist straßenbegleitende, ein- und zweigeschossige Bebauung in der Regel mit steil geneigten Sattel- oder Krüppelwalmdächern zu finden. Neben dem Wohnen sind innenstadttypische Nutzungen vorzufinden; unmittelbar benachbart befindet sich die Gaststätte "Klützer Eck".

Am "Mühlenberg" ist straßenbegleitende, ein- bzw. zweigeschossige Wohnbebauung zu finden; in der Regel mit Sattel- oder Krüppelwalmdach. Einige Gebäude sind durch einen hohen Sockelbereich geprägt.

5.2 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb der Ortslage der Stadt Klütz. Die Stadt Klütz hatte bereits in den 90er Jahren das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13 für den Kohlenstieg geführt. Das Verfahren ist nicht zum Abschluss gebracht worden. Die Verfahrensunterlagen können nicht mehr zugrunde gelegt werden. Es besteht weiterhin die Absicht, im Bereich am Kohlenstieg zwischen "Rudolf-Breitscheid-Straße" und Straße "Mühlenberg" einen Bebauungsplan aufzustellen, um planungsrechtliche Voraussetzungen für die Neubebauung zu schaffen. Das Planungskonzept wird auf der Grundlage der derzeitigen Bestandssituation entwickelt. Innerhalb des Plangeltungsbereiches soll auch das an der Rudolf-Breitscheid-Straße vorhandene denkmalgeschützte Gebäude berücksichtigt werden.

6. Planungsziele

6.1 Planungsziel

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird das Ziel verfolgt, eine Wohnbebauung sowohl straßenbegleitend als auch in der zweiten Reihe zuzulassen. Es besteht das Ziel, eine Nachverdichtung zu ermöglichen.

Die Wohnnutzung soll - wie in der näheren Umgebung des Plangebietes vorhanden - gestärkt werden:

An der Rudolf-Breitscheid-Straße besteht das Ziel, zusätzlich zur bereits vorhandenen straßenbegleitenden Bebauung und zu dem rückwärtig vorhandenen Hofgebäude die Hofsituation zu vervollständigen. Die Festsetzungen wurden unter Berücksichtigung des baulichen Bestandes und der Geländetopografie sowie unter Berücksichtigung entsprechender Entwicklungsmöglichkeiten getroffen. Unabhängig von der Bauleitplanung ist die denkmalrechtliche Genehmigung unter Würdigung der denkmalschutzrechtlichen Aspekte zu beantragen.

An der Straße "Mühlenberg" können Gebäude als Trauf- oder als Giebeltyp entstehen, so wie auch sonst in der Straße vorhanden.

Weiterhin soll auch im zentralen Bereich des Plangebiets eine Bebauung im Rahmen eines reinen Wohngebietes zulässig sein. Hier können Gebäude als Trauf- oder als Giebeltyp entstehen. Östlich des Plangebiets sind bereits Gebäude mit Hauptnutzungen auf Grundstücken im Blockinnenbereich abweichend von der straßenbegleitenden Bebauung vorhanden (Im Kaiser 11, Im Kaiser 12a).

Die Stadt Klütz hat die Grundzüge im Planverfahren aufrechterhalten und die sanierungsrechtliche Stellungnahme eingeholt.

6.2 Städtebauliches Konzept

Unter Berücksichtigung des Planungszieles und der Darstellungen im Flächennutzungsplan der Stadt Klütz ist die Entwicklung der Wohnbebauung im Plangebiet in einem besonderen Wohngebiet (an der Rudolf-Breitscheid-Straße) und in einem reinen Wohngebiet (am Mühlenberg und im zentralen Bereich) vorzunehmen:

Neben der Vervollständigung der Hofsituation am Fachwerkhaus an der Rudolf-Breitscheid-Straße 5 und der Bebauung entlang des Mühlenberges ist in der Mitte ein weiteres Baugrundstück für die Überbauung vorgesehen.

Unter Berücksichtigung der Bedeutung des Fachwerkhauses ist dessen Erhaltung an der Rudolf-Breitscheid-Straße 5 zwingend erforderlich. Hierbei besteht

die Absicht, dem Vorhabenträger und Grundstückseigentümer die Sicherheit für zukünftige Investitionen zu bieten.

Unter Bezug auf die auf die Anforderungen des Stellungnahmeverfahrens begründet die Stadt Klütz ihr Ziel weiterhin dahin, dass die Geländetopographie weitestgehend zu erhalten ist. Festsetzungen zu Aufschüttungen und Abgrabungen werden nicht getroffen. Höhenbezugspunkte sind festgesetzt. Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs zur Veränderung der Geländesituation sind nicht vorgesehen.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens hatte sich die Stadt Klütz mit den Anforderungen der Behörde in Bezug auf die Bewertung des Bebauungsplanes als qualifizierter Bebauungsplan nach Maßgabe § 30 Abs. 1 BauGB und § 30 Abs. 3 BauGB zu beschäftigen. Der Landkreis vertrat die Auffassung, dass es sich nicht um einen qualifizierten Bebauungsplan handelt. In der Folge wären die Bauvorhaben nicht genehmigungsfrei gemäß § 62 LBauO M-V. Die Stadt Klütz hat hierzu folgende Auffassung herausgearbeitet und begründet ihre Auffassung des einfachen Bebauungsplanes wie folgt:

Wenn auch die Verkehrsfläche nicht (wie im Falle der Rudolf-Breitscheid-Straße) als solche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt oder nur als nachrichtliche Übernahme (wie nun Straße "Mühlenberg") festgelegt wurde, so ist doch davon auszugehen, dass die Erschließung der angrenzenden Grundstücke innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 13 als gesichert gilt. Die Straßen sind bereits vorhanden; der Verlauf der Straßen geht aus dem Plan hervor.

Die Baugrundstücke liegen entweder direkt an der öffentlichen Erschließungsstraße an oder es wurde im Bebauungsplan ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für die rückwärtige Bebauung im Bebauungsplan festgesetzt, welche außerhalb der Bauleitplanung zu sichern ist.

Die verkehrsmäßige Anbindung der Grundstücke liegt vor; ebenso Ver- und Entsorgungsleitungen für Elektrizität, Wasser, Abwasser, Telekommunikation. Diese Erschließungsanlagen sind ordnungsgemäß benutzbar.

Somit ist davon auszugehen, dass die öffentliche Erschließung gesichert ist und dauerhaft zur Verfügung stehen wird. Die Stadt Klütz sieht aus diesem Grunde den Bebauungsplan Nr. 13 als qualifizierten Bebauungsplan an.

7. Inhalt des Bebauungsplanes

7.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Im Plangebiet werden gemäß dem städtebaulichen Konzept Festsetzungen als reines Wohngebiet (WR) im Sinne des § 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und als besonderes Wohngebiet (WB) im Sinne des § 4a der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

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

- kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Anlagen für soziale Zwecke,
- den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit ausgeschlossen.

Zur Sicherung der Entwicklung der Wohnbebauung, auf Grund der Lage und unter Berücksichtigung der Wohnruhe auf den rückwärtigen Grundstücksteilen der Nachbargrundstücke ist festgesetzt, dass die sonst nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Anlagen für soziale Zwecke,
- den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke

innerhalb des reinen Wohngebietes ausgeschlossen und somit nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

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

Für das besondere Wohngebiet gelten die allgemein zulässigen Nutzungen entsprechend dem § 4a der BauNVO, ebenso die nach § 4a ausnahmsweise zulässige Nutzung „Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung“.

Zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung der Stadt Klütz und auf Grund der Lage ist festgesetzt, dass die sonst nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind,
- Tankstellen,

innerhalb des besonderen Wohngebietes ausgeschlossen und somit nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

Für eine Festsetzung nach § 4a Abs. 4 BauNVO (Wohnungen oberhalb eines bestimmten Geschosses; Anteil für Wohnungen) sieht die Stadt Klütz keine Notwendigkeit.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 – 19 BauNVO)

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

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

bestimmt.

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

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

Die Trauf- und Firsthöhen sind gemäß dem städtebaulichen Konzept festgelegt.

Unter Berücksichtigung des Gesamterscheinungsbildes und der konstruktiven Elemente für eine dauerhafte Nutzung des vorhandenen denkmalgeschützten

Gebäudes sollte ursprünglich eine bessere Ausnutzung im Dachgeschoss gesichert werden. Deshalb war hier beabsichtigt, eine Anhebung der Traufhöhe (Straßenseite/ Giebelseiten) um etwa 35 cm in Bezug auf den zweigeschossigen straßenbegleitenden Teil des Gebäudes vorzusehen. Dies hätte einer geringfügigen Erhöhung des Gebäudes um ca. 35 cm (Firsthöhe) mit sich gebracht. Der rückwärtige Teil des Gebäudes (Hofansicht) sollte weiterhin ein eingeschossiges Gesamtbild bieten. Die Höhe sollte sich hier im Wesentlichen nicht ändern, um auch dem Erhaltungswert des Gebäudes im Stadtzentrum zu entsprechen. Das unter Denkmalschutz stehende Gebäude ist in seinem Erscheinungsbild von großer städtebaulicher Dominanz. Aus Sicht der Erhaltung war der Erhöhung des Gebäudes im Obergeschoss entsprechend Raum geboten. Die Festsetzungen für die Trauf- und Firsthöhe des denkmalgeschützten Gebäudes sollten somit einen Spielraum für die vorgenannte Erhöhung berücksichtigen.

Mittlerweile haben sich die Zielsetzungen geändert. Das straßenbegleitende denkmalgeschützte Gebäude soll unter Berücksichtigung der vorhandenen Höhen festgesetzt werden. Die Erhaltung des Denkmals ist ohne die Möglichkeit der Erhöhung vorgesehen. Die im Bestand vorhandenen Firsthöhen wurden mit 18,60 m über NHN bis 18,80 m über NHN ermittelt; die Traufhöhen hofseitig mit 13,40 m über NHN bis 13,50 m über NHN ermittelt, die Traufhöhen straßen- und giebelseitig mit 15,60 m über NHN bis 15,75 m über NHN ermittelt. Für die Festsetzungen der Trauf- und Firsthöhen wurde der jeweils höchste Wert als Maximalwert festgesetzt. Über die Festsetzungen des Bebauungsplanes hinaus wird auf die Einholung einer denkmalrechtlichen Genehmigung hingewiesen.

Auf die Umgrenzung mit Baugrenzen bzw. Baulinien wird jedoch nicht verzichtet, wie von der Denkmalschutzbehörde angeregt. Unabhängig von der Bauleitplanung ist die denkmalrechtliche Genehmigung unter Würdigung der denkmalrechtlich Aspekte zu beantragen. Die denkmalrechtliche Genehmigung für die Maßnahme in der Umgebung des Baudenkmals auf der Grundlage des Denkmalschutzgesetzes M-V ist zu beachten.

Für das rückwärtige Gebäude im besonderen Wohngebiet, das neu errichtet werden soll, ist eine Traufhöhe zur Fahrbahn der Rudolf-Breitscheid-Straße von 6,00 m vorgesehen. Damit wäre auch der Lage am Hang Rechnung getragen.

Für das Gebäude bzw. die Gebäude am Mühlenberg ist zu berücksichtigen, dass die in der Nachbarschaft vorhandenen Gebäude mit einem Sockel von etwa 1,00 m ausgestattet sind. Die Festsetzungen für die Trauf- und Firsthöhen werden unter Berücksichtigung verschiedener Gebäudetypen getroffen. Somit wäre sowohl die vorherrschende Bauweise (eingeschossige und traufseitig zur Straße, mit steil geneigtem Dach/ ausgebautem Dachgeschoss) als auch eine zweigeschossige Bauweise mit erhöhter Traufhöhe und einem flach geneigten Dach möglich.

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

7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Die überbaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen und Baulinien im Plangebiet festgesetzt. Durch die Festsetzung der überbaubaren

Grundstücksfläche wird gesteuert, wo die einzelnen Gebäude innerhalb des Plangebietes errichtet werden dürfen. Damit wird Einfluss auf die städtebauliche Gestaltung des Plangebietes genommen.

Zur Umsetzung der Ortsbildprägenden Raumkanten an den öffentlichen Straßen wurden Baulinien festgesetzt. Die Baulinie wird für das Denkmal festgesetzt. Das Denkmal ist zu sichern und zu erhalten. Im Rahmen der Aufstellung des Planes hatte sich die Stadt Klütz auch damit zu beschäftigen, die Festsetzung von Baugrenzen und Baulinien um das Denkmal herum zu überprüfen. Die Stadt Klütz hat sich entschieden, die Baulinien und Baugrenzen festzusetzen. Aus Sicht der Stadt Klütz ist die Festsetzung der Baugrenzen und Baulinien für die Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen notwendig. Die festgesetzten Baulinien und Baugrenzen nehmen Bezug auf die örtliche städtebauliche Situation. Die erhaltenswerten Gebäude, so auch das denkmalgeschützte Gebäude, werden beachtet.

Ferner wäre auch der Fall des Verlustes der vorhandenen Gebäude mit den Festsetzungen berücksichtigt und ein Neuaufbau unter Berücksichtigung des Bestandes ermöglicht. Ohne Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen bliebe diese Möglichkeit versagt.

Die Stadt Klütz bleibt bei der Festsetzung der Baugrenze und der Baulinie für das Baudenkmal.

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

Die Stellung der baulichen Anlagen ist durch die Firstrichtung gemäß Planzeichnung Teil A festgesetzt. Innerhalb eines Baufensters ist eine einheitliche Firstrichtung auszuführen, d. h. entweder nur traufständig oder nur giebelständig zur Straße. Die Festsetzung wurde unter Berücksichtigung der vorhandenen städtebaulichen Strukturen getroffen.

Die Firstrichtung für das Gebäude an der Rudolf-Breitscheid-Straße (zweite Reihe) ist sowohl parallel zur Rudolf-Breitscheid-Straße als auch senkrecht möglich. Die Firstrichtungen der beiden vorhandenen Gebäude an der Rudolf-Breitscheid-Straße sind gemäß dem Bestand zu berücksichtigen.

Für den Bereich am Mühlenberg ist sowohl eine Giebel- als auch eine Traufstellung möglich. Unter Berücksichtigung der vor Ort vorhandenen städtebaulichen Umgebung, die durch trauf- und giebelständige Gebäude geprägt ist, soll hier Variabilität unter Berücksichtigung der ggf. vorgesehenen Errichtung von Einzelhäusern oder eines Doppelhauses vorgesehen werden. Die mittige Bebauung ist hinsichtlich der Firstrichtung ebenfalls variabel vorgesehen.

7.4 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 21a BauGB)

Nebenanlagen sind im festgesetzten allgemeinen Wohngebiet auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dabei gelten § 14 Abs. 1 und 2 und § 23 Abs. 5 BauNVO. Die Stadt Klütz möchte die Errichtung von Nebenanlagen nicht einschränken.

Mit dem Satz 2 (Text B I./ 4.1) wird auf die Rechtsgrundlagen für die Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO) rechtseindeutig verwiesen. Mit § 23 Abs. 5 BauNVO wird die Rechtsgrundlage für die Zulässigkeit von Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen aufgeführt.
Das Maß der baulichen Nutzung ist von der Festsetzung nicht berührt.

7.5 Verkehrsflächen als nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Die Verkehrsfläche der Straße „Mühlenberg“ wurde im Bereich der geplanten Bebauung mit einbezogen und entsprechend ihrer Funktion als verkehrsberuhigter Bereich berücksichtigt. Ursprünglich war eine Festsetzung hierzu vorgesehen. In den Bebauungsplan wurde die Straße "Mühlenberg" als verkehrsberuhigter Bereich einbezogen. Es handelt sich um eine städtische Erschließungsstraße, die bereits vorhanden ist. Die Stadt Klütz berücksichtigt die Anregung, da kein Regelungsbedarf für die Verkehrsfläche besteht und verzichtet auf eine Festsetzung. Die Festsetzung der Straße "Mühlenberg" entspricht der nachrichtlichen Übernahme nach § 9 Abs. 6 BauGB.

Die Festsetzung von Verkehrsflächen bei der Überplanung eines Bestandsgebietes ist aus Sicht der Stadt Klütz nicht zwingend erforderlich, da an diesen Verkehrsflächen keine Änderungen oder Ergänzungen vorgenommen werden müssen. Somit berücksichtigt die Stadt Klütz hier eine Anregung des Landkreises.

7.6 Grünordnerische Festsetzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Entlang des Kohlenstieges ist eine Hecke aus heimischen standortgerechten Gehölzen in artspezifischen Pflanzabständen zur Einfriedung anzupflanzen.

Unter Berücksichtigung der innerstädtischen Lage wurde auf eine zusätzliche zeichnerische Festsetzung verzichtet.

Die Festsetzung wurde zur Abgrenzung der privaten Grundstücksfläche gegenüber dem „Kohlenstieg“ getroffen. Entlang des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes ist keine Anpflanzung einer Hecke erforderlich. Alternative Möglichkeiten sind zu prüfen, z.B. Rankpflanzen am Zaun.

7.7 Sonstige Planzeichen

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

Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zweigt von der Straße „Mühlenberg“ ab und lässt so die Erschließung zu:

Es wird die Erreichbarkeit des rückwärtigen Grundstücks planungsrechtlich gesichert.

Durch die Festsetzung der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Inanspruchnahme der Flächen geschaffen. Die Flächen werden auch vor widersprechenden Nutzungen geschützt. Mit der Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 wird jedoch noch kein Nutzungsrecht für das Begehen, Überfahren sowie das Verlegen und Unterhalten von Leitungen

begründet. Die Begründung von Nutzungsrechten erfolgt in der Regel durch Vertrag; durch Bestellung von dinglichen Rechten, durch Baulast nach Maßgabe des Bauordnungsrechts der Länder (Aufzählung nicht abschließend). Die Regelung erfolgt außerhalb der verbindlichen Bauleitplanung.

7.8 Höhenlage

(§ 9 Abs. 3 BauGB)

Für das festgesetzte Reine Wohngebiet gilt als unterer Bezugspunkt der in der Planzeichnung konkret festgesetzte Höhenbezugspunkt in dem jeweiligen Bau- fenster.

Für das festgesetzte Besondere Wohngebiet gilt als unterer Bezugspunkt die Höhe der Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße (Rudolf-Breitscheid- Straße) in der Mitte der straßenseitigen Gebäudefront.

Für das straßenseitige Gebäude, das Denkmal, gilt diese Vorgabe nicht; für dies- es Gebäude gilt die Höhenangabe über NHN (DHHN92).

Mit den Festsetzungen zu Höhenbezügen wird eine klare Vorgabe für zukünftige Bauherren getroffen:

8. Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Die Aufnahme von baugestalterische Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen erfolgt gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Abs. 1 LBauO M-V unter Beachtung ortsgestalterischer Anforderungen. Die Festset- zungen dienen der positiven Gestaltung des Ortsbildes und tragen der bedeut- samen Situation am Ortseingang Rechnung.

Die Stadt Klütz hat für das gesamte Plangebiet die örtlichen Bauvorschriften in Anlehnung an die Ortsgestaltungssatzung aufgenommen. Die Stadt Klütz hat sich eingehend mit den gestalterischen Festsetzungen auseinandergesetzt. Für das gesamte Plangebiet sollen die gestalterischen Festsetzungen gelten. Die ge- stalterischen Festsetzungen wurden in Anlehnung an die Gestaltungssatzung der Stadt Klütz getroffen. Die Festsetzungen gelten sowohl für das besondere Wohn- gebiet, welches ohnehin im Geltungsbereich der Ortsgestaltungssatzung liegt, als auch für das reine Wohngebiet.

Einige Abweichungen zur Ortsgestaltungssatzung ergeben sich unter Berück- sichtigung der Planungsziele.

9. Klimaschutz

Durch die Aufnahme des Klimaschutzes und der Energieeffizienz in die Zielvor- gaben des Baugesetzbuches hat der Klimaschutz einen neuen Stellenwert er- langt und wurde als städtebauliches Erfordernis anerkannt. Klimaschutzbezo- gene Regelungen können somit von den Städten und Gemeinden getroffen wer- den.

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

Der vorliegende Bebauungsplan trifft keine zwingenden Festsetzungen zur Nutzung regenerativer Energien. Er schließt die Nutzung regenerativer Energien oder sonstige bauliche Maßnahmen zum Klimaschutz nicht aus oder erschwert diese.

Insofern ist eine den Klimaschutzziele entsprechende Nutzung und Bebauung möglich.

10. Verkehrliche Erschließung

Erreichbarkeit des Plangebietes

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

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

Das Plangebiet befindet sich in der Ortslage Klütz. Der südliche Teil des Plangebietes ist über die Rudolf-Breitscheid-Straße verkehrlich angebunden; der nördliche über die Straße „Mühlenberg“.

Interne Erschließung

Das Plangebiet liegt direkt an den vorgenannten Erschließungsachsen. Die Erschließung des mittleren Grundstücksteils ist über eine private Grundstückszufahrt von der Straße „Mühlenberg“ geplant.

Die rechtliche Sicherung ist außerhalb der Bauleitplanung zu regeln.

Ruhender Verkehr

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

11. Ver- und Entsorgung

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

11.1 Trinkwasser/ Schmutzwasser/ Niederschlagswasser

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

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

Die Hausanschlüsse sind auf Kosten des Antragstellers/Bauherrn herzustellen.

Die Abwasserbeseitigungspflicht obliegt der Stadt Klütz, welche diese Pflicht auf den Zweckverband Grevesmühlen übertragen hat. Damit hat der Zweckverband das im überplanten Gebiet anfallende häusliche Abwasser zu beseitigen. Das anfallende Schmutzwasser wird in der Ortslage Klütz zentral entsorgt. Die

entsprechenden Anschlussgestattungen sind zwischen dem Erschließer/ Vorhabenträger und dem Zweckverband zu vereinbaren, soweit noch nicht vorhanden. Grundstücksanschlüsse sind von beiden Straßen bereits vorhanden. Zusätzliche Anschlüsse sind kostenpflichtig (Antragsteller/ Bauherr) herzustellen. Der Zweckverband für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Grevesmühlen (ZVG) gibt Hinweise zur Ausführung der Anschlüsse, insbesondere für die Anschlüsse der zentral gelegenen geplanten Bebauung.

Der ZVG hat mitgeteilt, dass das Grundstück bereits beitragsmäßig abgerechnet ist. Grundstücksanschlüsse gibt es vom Mühlenberg und von der Rudolf-Breitscheid-Straße. Zusätzliche Grundstücksanschlüsse sind kostenpflichtig für den Antragsteller. Die Erschließung der Grundstücke im „mittleren Bereich“ des Plangebietes ist vom Mühlenberg vorgesehen. Sollte aufgrund der Höhenverhältnisse nicht freigefällig an einen Grundstücksanschluss im Mühlenberg angeschlossen werden können, ist die Errichtung einer Hebeanlage auf Kosten des Antragstellers/Eigentümers notwendig, welche auch in seinem Eigentum bleibt (Stellungnahme ZVG vom 31.08.2016).

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

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

Der ZVG hat mitgeteilt, dass das Grundstück bereits beitragsmäßig abgerechnet ist. Grundstücksanschlüsse gibt es vom Mühlenberg und von der Rudolf-Breitscheid-Straße. Zusätzliche Grundstücksanschlüsse sind kostenpflichtig für den Antragsteller. Die Erschließung der Grundstücke im „mittleren Bereich“ des Plangebietes ist vom Mühlenberg vorgesehen. Sollte aufgrund der Höhenverhältnisse nicht freigefällig an einen Grundstücksanschluss im Mühlenberg angeschlossen werden können, ist die Errichtung einer Hebeanlage auf Kosten des Antragstellers/Eigentümers notwendig, welche auch in seinem Eigentum bleibt (Stellungnahme ZVG vom 31.08.2016).

Abweichend von einer Ableitung wäre eine Versickerung des Niederschlagswassers auf den mittleren Grundstücken nur bei entsprechendem Nachweis möglich. Die entsprechenden Genehmigungen wären zu beantragen. Dies ist im Rahmen der weiteren Planung und Vorbereitung zu beachten. Ein Antrag auf Befreiung vom Anschluss- und Benutzungszwang beim ZVG wäre zu stellen, sowie die wasserrechtliche Erlaubnis beim Landkreis NWM zu beantragen. Mit der Antragstellung sind die Anlagen zur Regenwasserversickerung auf der Grundlage des Arbeitsblattes DWA-A 138 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“ zu bemessen und nachzuweisen. Die gültigen Regeln der Technik sind bei der Herstellung zu beachten.

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

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

Die Stadt Klütz hat mit ihren gestalterischen Festsetzungen, die auf der Gestaltungssatzung basieren, auch Metalldächer als zulässig festgesetzt.

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

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

11.2 Brandschutz/ Löschwasser

Die Feuerwehr erreicht die Baugrundstücke des Plangebietes über die gemeindlichen Straßen sowie über die private Zufahrt.

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

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

Der Geltungsbereich liegt innerhalb der bebauten Ortslage Klütz und die Festsetzungen wurden unter Würdigung des baulichen Bestandes, auch in der Umgebung getroffen. Somit geht die Stadt Klütz davon aus, dass die Löschwasserversorgung auch für das Plangebiet gesichert ist.

Der ZVG hat in seiner Stellungnahme vom 31.08.2016 Hinweise zur Löschwasserbereitstellung gegeben. Löschwasser kann der ZVG nur im Rahmen seiner technischen und rechtlichen Möglichkeiten bereitstellen. Der vorhandene Hydrant Nr. 651 steht für Löschwasserzwecke zur Verfügung und bringt bei Einzelentnahme mehr als 96 m³/h. Das gesamte Plangebiet liegt innerhalb des 150 m Radius von dem angegebenen Hydranten. Die Löschwasserversorgung kann somit als gesichert gelten. Auf die Lage innerhalb des Siedlungskörpers, für den bereits eine Löschwasserversorgung sicherzustellen ist, wird hingewiesen. Die Stadt Klütz ist für die Sicherung des Grundschutzes zuständig.

11.3 Energie

Die Stromversorgung soll durch die Anbindung an das örtlich vorhandene Versorgungsnetz der E.DIS AG sichergestellt werden, soweit noch nicht vorhanden. Das Plangebiet ist über die Rudolf-Breitscheid-Straße und den Mühlenberg an das Stromversorgungsnetz anzuschließen. Der Anschluss an das Versorgungsnetz ist im Rahmen der weiterführenden Planung und Durchführung der Baumaßnahmen vom Erschließungsträger mit der E.DIS AG zu vereinbaren.

Die E.DIS AG hat in ihrer Stellungnahme vom 10. August 2016 den Anlagen- und Leitungsbestand mitgeteilt. Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens hat die E.DIS AG mitgeteilt, dass eine Erweiterung der Stromverteilungsanlagen notwendig ist. Dazu ist die E.DIS AG auf geeignete Flächen im öffentlichen Bauraum gemäß DIN 1998 angewiesen. Der Geltungsbereich betrifft Flächen innerhalb eines allgemeinen Wohngebietes. Öffentliche Verkehrsflächen sind nicht innerhalb des Geltungsbereiches vorhanden. Die Abstimmung zu Anlagen der E.DIS AG ist im Rahmen der konkreten Detailplanung zu führen.

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

Die Hanse Werk AG hat im Rahmen des Beteiligungsverfahrens am 09.08.2016 ihre Stellungnahme abgegeben. Die Hanse Werk AG hat mitgeteilt, dass sich in dem angegebenen Bereich Versorgungsanlagen aus dem Verantwortungsbereich der Hanse Werk AG befinden. Der Leitungsbestand wird nachrichtlich übernommen und ist zu beachten. Die Leitungsbestände werden den Verfahrensunterlagen beigelegt. Die Modalitäten für den Anschluss und die Absicht zum Anschluss sind durch den Bauherrn im Zuge des Bauantragsverfahrens entsprechend mit der Hanse Werk AG abzustimmen. Die Regelungen zur Erhaltung von Bepflanzungen/Bebauung etc. im Zusammenhang mit Leitungstrassen sind im Rahmen der weiteren Planung und Vorbereitung der Vorhaben zu beachten.

11.4 Telekommunikation

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

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

11.5 Abfallentsorgung

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

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

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

12. Auswirkungen der Planung

12.1 Allgemeines

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird das Ziel verfolgt eine Wohnbebauung sowohl straßenbegleitend als auch in der zweiten Reihe zuzulassen. Es handelt sich um eine Nachverdichtung innerhalb des Siedlungskörpers.

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

Ohne Aufstellung eines Bebauungsplanes wäre eine Bebauung nach § 34 BauGB zu beurteilen.

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

12.2 Artenschutz

- siehe Anlage -

12.3 Baumschutz

Innerhalb des Plangebietes befindet sich ein Walnussbaum mit einem Stammdurchmesser von 50 cm. Dieser ist nach der Baumschutzsatzung der Stadt Klütz geschützt ("Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Klütz" vom 29.01.2001, § 3, geschützter Einzelbaum).

Der Baum ist dauerhaft zu erhalten und wurde entsprechend zum Erhalt im Bebauungsplan festgesetzt. Der Wurzelschutzbereich wurde entsprechend festgesetzt. Die Überlagerung mit dem Baufenster besteht, da das Baufenster den baulichen Bestand umschließt.

13. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

13.1 Bodendenkmale, Bau- und Kunstdenkmale

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet Baudenkmale bekannt. Es ist das Baudenkmal (813) Klütz, Rudolf-Breitscheid-Straße 5, Wohnhaus der Denkmalliste des Landkreises NVM betroffen.

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

Die untere Denkmalschutzbehörde hat in ihrer Stellungnahme vom 08.09.2016 mitgeteilt, dass das Bodendenkmal Klütz Altstadt (900) betroffen ist. Im Vorhabenbereich befinden sich Bodendenkmale, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Arbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 (5) DSchG M-V). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Genehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden. Im Übrigen wird auf die Genehmigungspflicht aller Maßnahmen an Denkmalen gemäß § 7 Nr. 1 und Nr. 2 des Denkmalschutzgesetzes - DSchG M-V hingewiesen. Baugenehmigungen können nur im Einvernehmen mit der Landesfachbehörde gemäß § 7 DSchG M-V erteilt werden.

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

13.2 Altlasten/ Altlastenverdachtsflächen/ schädliche Bodenveränderungen

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

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

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

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

13.3 Munitionsfunde

Munitionsfunde sind grundsätzlich nicht auszuschließen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittel (Kampfmittelbelastungsauskunft) für das Plangebiet sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Bränd- und Katastrophenschutz M-V, Graf-York-Str. 6, 19061 Schwerin, zu erhalten. Ein Auskunftersuchen wird rechtzeitig vor Baubeginn empfohlen.

13.4 Nachrichtliche Übernahme anderer Satzungen

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes der Stadt Klütz "Ortskern". Die Genehmigung für genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge gemäß § 144 BauGB ist nach § 145 BauGB einzuholen.

Teile des Plangebietes befinden sich im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung der Stadt Klütz für den Innenstadtbereich. Zur Geltung gestalterischer Festsetzungen sh. III./ Text B.

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich der Satzung der Stadt Klütz über die Erhaltung der städtebaulichen Eigenart der Klützer Innenstadt (historischer Stadtkern). Die Genehmigung für die Errichtung, Rückbau, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen ist nach § 173 BauGB einzuholen.

13.5 Trinkwasserschutzzone

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

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

13.6 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.

13.7 Abfallwirtschaft

Aufgrund der geplanten zweireihigen Bauweise und der vorhandenen Topographie/ Infrastruktur kann die Abfallentsorgung für das betreffende Grundstück ausschließlich unmittelbar an der Rudolf-Breitscheid-Straße bzw. vom Mühlenberg erfolgen. Eine Abholung der Tonnen vom jeweiligen Baugrundstück – insbesondere den in der 2. Reihe gelegenen Bereichen – kann aufgrund des damit einhergehenden Zeitverlustes nicht erfolgen. Insofern sind die Abfallbehälter am Abfuhrtag an der jeweils nächstgelegenen öffentlichen Straße (Rudolf-Breitscheid-Straße bzw. Mühlenberg) bereitzustellen. Die Abfallbehälter sind am Abfuhrtag an der jeweils angrenzenden öffentlichen Straße zur Abholung bereitzustellen.

13.8 Festpunkte des geodätischen Festpunktnetzes

Innerhalb des Plangebietes sind keine Festpunkte vorhanden

14. Flächennutzungen / Flächennachweis

Der Geltungsbereich des Plangebietes beträgt ca. 0,35 ha.
Die Flächennutzungen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 13 der Stadt Klütz gliedern sich wie folgt auf:

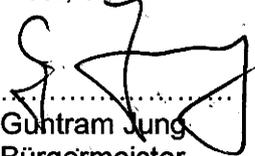
| Nutzung innerhalb des Geltungsbereiches | Flächengröße [m ²] |
|---|--|
| Reines Wohngebiet (davon innerhalb der Baugrenzen) | 1.724 m² 758 m ² |
| Besonderes Wohngebiet (davon innerhalb der Baugrenzen) | 1.448 m² 431 m ² |
| Straßenverkehrsfläche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung V | 350 m² 350 m ² |
| Gesamtgeltungsbereich | 3.522 m² |

TEIL 2 Ausfertigung

1. Beschluss über die Begründung

Die Begründung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 13 wurde am ~~10.04.2017~~ in der Sitzung der Stadtvertretung gebilligt.

Klütz, den 05.01.2018


.....
Guntram Jung
Bürgermeister
der Stadt Klütz



2. Arbeitsvermerke

Aufgestellt in Abstimmung mit der Stadt Klütz durch das:

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

Stadt Klütz

– Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag –

**zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 13 der Stadt Klütz
für den Kohlenstieg, Bereich „Rudolf-Breitscheid-Straße“ und
Straße „Mühlenberg“
im Verfahren nach § 13a BauGB**

Aufgestellt durch:
Planungsbüro Mahnel
Rudolf-Breitscheid-Straße 11
23936 Grevesmühlen
Telefon: 03881 / 71 05 – 0
Telefax: 03881 / 71 05 – 50

Inhalt

| | | |
|-----|---|---|
| 1. | Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag..... | 2 |
| 1.1 | Vorbemerkungen..... | 2 |
| 1.2 | Aufgabenstellung und Gesetzliche Grundlagen..... | 2 |
| 1.3 | Kurzdarstellung der relevanten Verbote..... | 2 |
| 1.4 | Relevanzprüfung..... | 3 |
| 1.5 | Auswirkungen und Maßnahmen des Vorhabens..... | 4 |
| 1.6 | Zusammenfassung Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag..... | 4 |

1. **Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag**

1.1 **Vorbemerkungen**

Im Zuge des Bebauungsplans Nr. 13 der Stadt Klütz ist vorgesehen, eine Wohnbebauung sowohl straßenbegleitend als auch in zweiter Reihe zuzulassen.

Der Bebauungsplan wird aufgrund der Lage im Siedlungsbereich im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Mit der vorliegenden Planung wird die für den Ort typische Bebauungstiefe beachtet.

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

Aus diesem Grund wird von der Erstellung eines Artenschutzgutachtens abgesehen. Im Folgenden wird eine Potentialabschätzung bezogen auf mögliche relevante Artgruppen, besonders geschützte Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie sowie alle wildlebenden Vogelarten unter Berücksichtigung des BNatSchG durchgeführt.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Siedlungsbereichs der Ortslage der Stadt Klütz und ist durch anthropogene Nutzung vorbelastet.

1.2 **Aufgabenstellung und Gesetzliche Grundlagen**

Innerhalb der Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange ist darzulegen, inwiefern die Auswirkungen des Vorhabens, die durch die Planung vorbereitet werden, nicht gegen § 44 des BNatSchG, Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten, verstoßen. Für dieses Vorhaben gilt insbesondere § 44 Abs. 5, wodurch der Verbotstatbestand eingeschränkt wird.

Weiterhin ist zur Berücksichtigung des Europarechtes zu prüfen, ob gegen einen Verbotstatbestand der FFH-Richtlinie Art. 12, 13 bzw. Art. 5 der Vogelschutz-Richtlinie verstoßen wird.

Für die Betrachtung wird der aktuelle naturräumliche Bestand herangezogen.

1.3 **Kurzdarstellung der relevanten Verbote**

Schädigungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG; ggf. im Zusammenhang mit dem Tötungsverbot aufgrund der Verknüpfung durch § 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG): *Es ist verboten, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören oder wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.*

Das Verbot tritt ein, wenn die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätte für die betroffenen Tierindividuen bzw. der (besiedelte) Pflanzenstandort nicht durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen („CEF“) im räumlichen Zusammenhang erhalten wird.

Unvermeidbare Tötung oder Verletzung von Tieren, die im Zusammenhang mit der Schädigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten auftritt, kann ebenfalls durch Maßnahmen zur Funktionserhaltung ohne Eintreten des Verbotes ausgeglichen werden.

Störungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 2): *Es ist verboten, wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören.*

Das Verbot tritt ein, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert. Das Eintreten des Verbotstatbestandes kann durch populationsstützende Maßnahmen vermieden werden.

Tötungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 1. BNatSchG, ohne Zusammenhang mit Schädigungsverbot): *Es ist verboten, wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.* Das Verbot tritt ein, wenn sich das Lebensrisiko von Individuen der geschützten Arten aufgrund der Realisierung der Planung (i.d.R. betriebsbedingt) signifikant erhöht, umfasst auch unbeabsichtigte Tötung oder Verletzung und ist nicht durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen („CEF“) zu überwinden.

Danach sind folgende Arten zu berücksichtigen:

- I alle wildlebenden Vogelarten
- II sämtliche Arten des Anhangs IVa FFH-RL
- III Standorte wildlebender Pflanzen der im Anhang IVb der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten

1.4. Relevanzprüfung

Innerhalb des Plangeltungsbereichs befinden sich überwiegend Rasenflächen. Im südlichen Teil bestehen straßenbegleitend eine Bebauung, welche unter Denkmalschutz steht, sowie dahinter ein kleines, eingeschossiges Gebäude. Entlang des Kohlenstiegs (Verbindungsweg zwischen Mühlenberg und Rudolf-Breitscheid-Straße) wurde auf dem südlichen bis mittleren Grundstücksteil eine Heckenpflanzung vorgenommen. Im zentralen Bereich des Geltungsbereichs ist eine Strauchgruppe angelegt. Hinter dem eingeschossigen Gebäude befindet sich ein geschützter Einzelbaum (Walnuss), welcher zum Erhalt festgesetzt ist.

I alle wildlebenden Vogelarten

Potentielle Brutplätze befinden sich innerhalb der Gehölze (Hecke, Einzelbaum, Sträucher). Aufgrund der anthropogenen Störwirkungen und der Siedlungslage ist ein Artspektrum des Siedlungsbereichs zu erwarten. Diese Arten sind an Störwirkungen gewöhnt. Die Gehölze bleiben auch bei Umsetzung des Bebauungsplans erhalten, sodass keine erhebliche Beeinträchtigung der Brutvögel besteht.

Rastvögel sind innerhalb des Siedlungsbereichs nicht zu erwarten.

Das Untersuchungsgebiet ist nicht Bestandteil eines Europäischen Vogelschutzgebietes und befindet sich nicht in relevanter Nähe zu einem.

II sämtliche Arten des Anhangs IVa FFH-RL

Aufgrund der geringen Strukturvielfalt (u.a. keine Gewässer, keine Altbäume) innerhalb des Geltungsbereichs sowie der Lage im Siedlungsbereich und der damit verbundenen anthropogenen Vorbelastung ist ein Vorkommen von Arten des Anhangs IVa der FFH-Richtlinie nahezu ausgeschlossen.

Der bestehende Gebäudebestand ist verschlossen, sodass ein Vorkommen von Fledermausarten ausgeschlossen werden kann. Die Gebäude bleiben zudem erhalten.

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

Aufgrund der anthropogenen Nutzung der Flächen und der strukturarmen naturräumlichen Ausstattung sind keine Pflanzenarten des Anhang IVb der FFH-Richtlinie im Plangebiet zu erwarten.

Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach den Abschnitten 1 und 2 des § 44 des BNatSchG werden nicht berührt.

Die Bestimmungen der Abschnitte 3 und 4 des § 44 des BNatSchG sind nicht betroffen.

1.5 Auswirkungen und Maßnahmen des Vorhabens

Baubedingte Auswirkungen und Maßnahmen

Baubedingte, erhebliche Beeinträchtigungen auf (geschützte) Tierarten können nahezu ausgeschlossen werden. Eventuelle baubedingte Vergrämungen insbesondere durch Verlärmung werden als nicht erheblich angesehen, da diese zeitlich befristet und somit nicht erheblich sind.

Zur Vermeidung der Beeinträchtigung von Brutvögeln sollte die Beseitigung von Gehölzen gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 des BNatSchG nur im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem letzten Tag im Februar durchgeführt werden. Ausnahmen sind zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb der betroffenen Flächen keine Brutvögel brüten und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.

Während der Bauzeit sind Bäume durch Bauzäune zu schützen, so zu erwarten ist, dass die Bäume durch Baumaßnahmen beeinträchtigt werden könnten.

Anlagebedingte Auswirkungen und Maßnahmen

Bei Umsetzung der Maßnahmen sind anlagebedingt keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Es kommt zu keinen Flächenverlusten bedeutender Biotope oder von Habitaten geschützter Arten.

Betriebsbedingte Auswirkungen und Maßnahmen

Betriebsbedingt sind keine negativen Auswirkungen auf das Arteninventar im Plangebiet zu erwarten. Das Gebiet wird durch die Lage im Siedlungsbereich bereits anthropogen genutzt und ist somit vorbelastet. Es kommt zu keiner erheblichen Veränderung der Nutzung.

Eine Prüfung der Einhaltung der o.g. Vorschriften des § 44 des BNatSchG in Verbindung mit Abs. 5 BNatSchG ist durchzuführen. Das Schädigungs-, Tötungs- und Störungsverbot wird durch die Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 13 der Stadt Klütz nicht verletzt. Besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten sind von der Planung nicht betroffen.

Sollten bis zur Umsetzung des Vorhabens neue Erkenntnisse vorliegen, die das besondere Artenschutzrecht tangieren, sind diese Belange im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu berücksichtigen.

1.6 Zusammenfassung Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

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

Eine potentielle Betroffenheit von Brutvögeln besteht, wird jedoch aufgrund der Lage innerhalb des Siedlungsbereichs, der bestehenden Vorbelastung und dem Erhalt der relevanten Habitatstrukturen als unerheblich eingestuft.

Rastvogelarten sowie weitere Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie sind nicht betroffen.

Die Einhaltung der o.g. Vorschriften des § 44 BNatSchG in Verbindung mit Abs. 5 BNatSchG ist vorzunehmen. Betrachtet werden die relevanten Arten/Artengruppen, die vom Vorhaben betroffen sein könnten.

Die Auswirkungen verstoßen somit nicht gegen die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten des § 44 des BNatSchG.

Sollten bis zur Umsetzung des Vorhabens neue Erkenntnisse vorliegen, die das besondere Artenschutzrecht tangieren, sind diese Belange im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu berücksichtigen.

AMTLICHE BEKANNTMACHUNG

21. März 2018

Eingegangen

BAULEITPLANUNG DER STADT KLÜTZ

Betrifft: Satzung über den Bebauungsplan Nr. 13 der Stadt Klützig für den Kohlenstieg, Bereich "Rudolf-Breitscheid-Straße" und Straße "Mühlenberg" im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

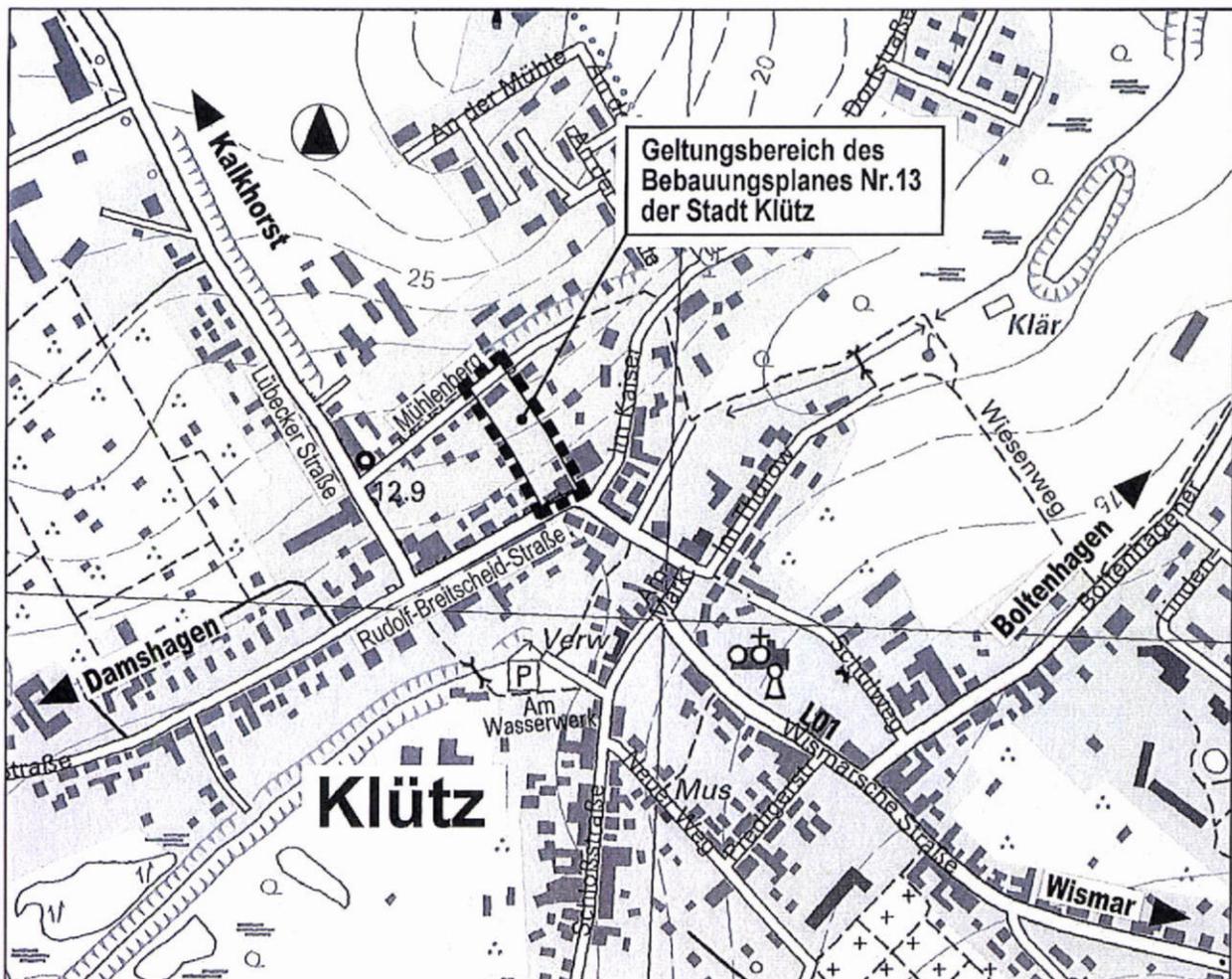
hier: Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 BauGB

Die Gemeindevertretung der Stadt Klützig hat in ihrer Sitzung am 10. April 2017 den Bebauungsplan Nr. 13 der Stadt Klützig für den Kohlenstieg, begrenzt:

- im Nordwesten: durch die Straße "Mühlenberg",
- im Nordosten: durch bereits bebaute Grundstücke, wie das Landhaus "Klützig Eck" (Im Kaiser 12), die Grundstücke "Im Kaiser 11" und "Mühlenberg 6",
- im Südosten: durch die Rudolf-Breitscheid-Straße,
- im Südwesten: durch den Verbindungsweg zwischen "Rudolf-Breitscheid-Straße" und "Mühlenberg".

bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie den Örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Die Plangeltungsbereichsgrenzen sind nachfolgendem Übersichtsplan zu entnehmen.



Der Satzungsbeschluss wird hiermit gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 13 der Stadt Klütz für den Kohlenstieg, Bereich "Rudolf-Breitscheid-Straße" und Straße "Mühlenberg" tritt mit dieser Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft.

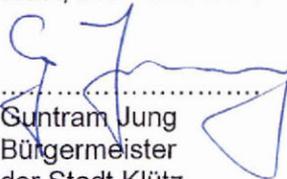
Alle Interessierten können den Bebauungsplan Nr. 13 der Stadt Klütz und die Begründung dazu von diesem Tage an im Amt Klützer Winkel, Bauamt, Schloßstraße 1, 23948 Klütz, während der Öffnungszeiten für den Publikumsverkehr einsehen und über den Inhalt Auskunft verlangen. Der in Kraft getretene Bebauungsplan und die zugehörige Begründung werden ergänzend in das Internet unter der Adresse <http://www.kluetzer-winkel.de/seite/322195/klütz.html> eingestellt.

Beachtliche Verletzungen der in § 214 Abs.1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften sowie der in § 214 Abs.2 BauGB bezeichneten Vorschriften werden unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Stadt Klütz geltend gemacht worden sind. Dasselbe gilt für die nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtlichen Mängel des Abwägungsvorgangs. Dabei ist der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, darzulegen (§ 215 Abs. 1 BauGB). Dies (§ 215 Abs. 1 Satz 1 BauGB) gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Abs. 2a BauGB beachtlich sind.

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe durch diesen Bebauungsplan in eine bisher zulässige Nutzung und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

Ein Verstoß gegen die Verfahrens- und Formvorschriften, die in der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011 (GVObI. M-V S. 777) enthalten oder aufgrund dieses Gesetzes erlassen worden sind, kann nach Ablauf eines Jahres seit dieser Bekanntmachung nicht mehr geltend gemacht werden (§ 5 Abs. 5 KV M-V). Diese Folge tritt nicht ein, wenn der Verstoß innerhalb der Frist eines Jahres schriftlich unter Bezeichnung der verletzten Vorschrift und der Tatsache, aus der sich der Verstoß ergibt, gegenüber der Stadt Klütz geltend gemacht wird. Eine Verletzung von Anzeige-, Genehmigungs- oder Bekanntmachungsvorschriften kann abweichend hiervon stets geltend gemacht werden.

Klütz, den 17.01.2018


.....
Guntram Jung
Bürgermeister
der Stadt Klütz



Amtliche Bekanntmachungen

Stadt Klütz Bauleitplanung der Stadt Klütz

Betritt: Satzung über den Bebauungsplan Nr. 13 der Stadt Klütz für den Kohlenstieg, Bereich „Rudolf-Breitscheid-Straße“ und Straße „Mühlenberg“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

hier: Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 BauGB

Die Gemeindevertretung der Stadt Klütz hat in ihrer Sitzung am 10. April 2017 den Bebauungsplan Nr. 13 der Stadt Klütz für den Kohlenstieg, begrenzt:

- im Nordwesten: durch die Straße „Mühlenberg“,
- im Nordosten: durch bereits bebaute Grundstücke, wie das Landhaus „Klützer Eck“ (Im Kaiser 12), die Grundstücke „Im Kaiser 11“ und „Mühlenberg 6“,
- im Südosten: durch die „Rudolf-Breitscheid-Straße“,
- im Südwesten: durch den Verbindungsweg zwischen „Rudolf-Breitscheid-Straße“ und „Mühlenberg“.

bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie den örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Die Plangeltungsbereichsgrenzen sind nachfolgendem Übersichtsplan zu entnehmen.

Der **Satzungsbeschluss** wird hiermit gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 13 der Stadt Klütz für den „Kohlenstieg“, Bereich „Rudolf-Breitscheid-Straße“ und Straße „Mühlenberg“ tritt mit dieser Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft.

Alle Interessierten können den Bebauungsplan Nr. 13



der Stadt Klütz und die Begründung dazu von diesem Tage an im Amt Klützer Winkel, Bauamt, Schloßstraße 1, 23948 Klütz, während der Öffnungszeiten für den Publikumsverkehr einsehen und über den Inhalt Auskunft verlangen. Der in Kraft getretene Bebauungsplan und die zugehörige Begründung werden ergänzend in das Internet unter der Adresse <http://www.kluetzer-winkel.de/seite/322195/kluetz.html> eingestellt.

Beachtliche Verletzungen der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften sowie der in § 214 Abs. 2 BauGB bezeichneten Vorschriften werden unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Stadt Klütz geltend gemacht worden sind. Dasselbe gilt für die nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtlichen Mängel des Abwägungsvorgangs. Dabei ist der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, darzulegen (§ 215 Abs. 1 BauGB). Dies (§ 215 Abs. 1 Satz 1 BauGB) gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Abs. 2a BauGB beachtlich sind.

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe durch diesen Bebauungsplan in eine bisher zulässige Nutzung und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

Ein Verstoß gegen die Verfahrens- und Formvorschriften, die in der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777) enthalten und aufgrund dieses Gesetzes erlassen worden sind, kann nach Ablauf eines Jahres seit dieser Bekanntmachung nicht mehr geltend gemacht werden (§ 5 Abs. 5 KV M-V). Diese Folge tritt nicht ein, wenn der Verstoß innerhalb der Frist eines Jahres schriftlich unter Bezeichnung der verletzten Vorschrift und der Tatsache, aus der sich der Verstoß ergibt, gegenüber der Stadt Klütz geltend gemacht wird. Eine Verletzung von Anzeige-, Genehmigungs- oder Bekanntmachungsvorschriften kann abweichend hiervon stets geltend gemacht werden.

Klütz, den 17.01.2018

(Siegel)

Guntram Jung
Bürgermeister der Stadt Klütz

Gemeinde Kalkhorst Bauleitplanung der Gemeinde Kalkhorst

Betritt: Satzung über den Bebauungsplan Nr. 19 der Gemeinde Kalkhorst „Ortslage Groß Schwansee“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

hier: Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 BauGB

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Kalkhorst hat in ihrer Sitzung am 14. Dezember 2017 den Bebauungsplan Nr. 19 der Gemeinde Kalkhorst „Ortslage Groß Schwansee“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie den örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Der Geltungsbereich der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 19 für die Ortslage Groß Schwansee wird begrenzt:

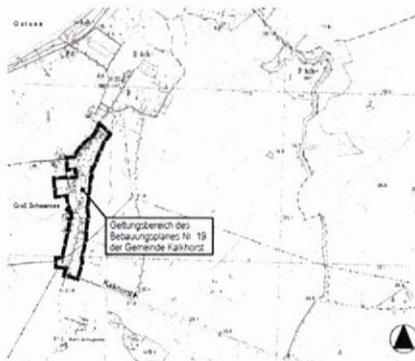
- im Nordwesten: von der „Lindenstraße“ und der innerörtlichen Grünfläche südlich des „Seeweges“,
- im Nordosten: von landwirtschaftlicher Fläche (Grünfläche),
- im Osten: von landwirtschaftlichen Flächen (Acker) und Grünfläche,
- im Süden: von landwirtschaftlichen Flächen (Acker),
- im Westen: von landwirtschaftlichen Flächen (Acker) und der westlichen Grundstücksgrenze des Grundstückes „Lindenstraße“ Nr. 25 sowie den zur Bebauung vorgesehenen Grundstücken am „Ahornweg“ und der Grünfläche am Regenrückhaltebecken.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 19 ist dem nachfolgend abgedruckten Plan zu entnehmen:

Der **Satzungsbeschluss** wird hiermit gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 19 tritt mit dieser Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft.

Alle Interessierten können die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 19 der Gemeinde Kalkhorst und die Begründung von diesem Tage an im Amt Klützer Winkel, Bauamt, Schloßstraße 1, 23948 Klütz, während der Öffnungszeiten für den Publikums-



verkehr einsehen und über den Inhalt Auskunft verlangen. Der in Kraft getretene Bebauungsplan und die zugehörige Begründung werden ergänzend in das Internet unter der Adresse <http://www.kluetzer-winkel.de/seite/323821/kalkhorst.html> eingestellt.

Die der Satzung über den Bebauungsplan zu Grunde liegende DIN-Vorschrift DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sowie die RAS-LP4 (Richtlinien für die Anlage von Straßen-Landschaftspflege) „Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“, auf die in den Planunterlagen verwiesen wird, können beim Amt Klützer Winkel, Bauamt, Schloßstraße 1, 23948 Klütz, eingesehen werden.

Beachtliche Verletzungen der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften sowie der in § 214 Abs. 2 BauGB bezeichneten Vorschriften werden unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde Kalkhorst geltend gemacht worden sind. Dasselbe gilt für die nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtlichen Mängel des Abwägungsvorgangs. Dabei ist der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, darzulegen (§ 215 Abs. 1 BauGB). Dies (§ 215 Abs. 1 Satz 1 BauGB) gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Abs. 2a BauGB beachtlich sind.

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe durch diesen Bebauungsplan in eine bisher zulässige Nutzung und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

Ein Verstoß gegen die Verfahrens- und Formvorschriften, die in der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777) enthalten und aufgrund dieses Gesetzes erlassen worden sind, kann nach Ablauf eines Jahres seit dieser Bekanntmachung nicht mehr geltend gemacht werden (§ 5 Abs. 5 KV M-V). Diese Folge tritt nicht ein, wenn der Verstoß innerhalb der Frist eines Jahres schriftlich unter Bezeichnung der verletzten Vorschrift und der Tatsache, aus der sich der Verstoß ergibt, gegenüber der Gemeinde Kalkhorst geltend gemacht wird. Eine Verletzung von Anzeige-, Genehmigungs- oder Bekanntmachungsvorschriften kann abweichend hiervon stets geltend gemacht werden.

Hinweis: Der Teiffächennutzungsplan der Gemeinde Kalkhorst ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB durch Berichtigung anzupassen.

Kalkhorst, den 17.01.2018

(Siegel)

Dietrich Neick
Bürgermeister der Gemeinde Kalkhorst

Start » Bekanntmachungen

Bekanntmachungen

Alle Sitzungen finden Sie im Sitzungskalender
(unter Verwaltung > Sitzungskalender).

Amt Klützer Winkel

| | |
|------|------------|
| 2018 | 2 Einträge |
|------|------------|

| | |
|------|------------|
| 2017 | 2 Einträge |
|------|------------|

Boltenhagen

| | |
|------|------------|
| 2018 | 3 Einträge |
|------|------------|

| | |
|------|------------|
| 2017 | 4 Einträge |
|------|------------|

Damshagen

| | |
|------|-----------|
| 2018 | 1 Eintrag |
|------|-----------|

| | |
|------|------------|
| 2017 | 4 Einträge |
|------|------------|

Hohenkirchen

| | |
|------|------------|
| 2018 | 2 Einträge |
|------|------------|

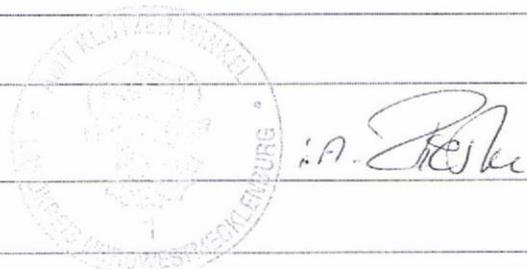
Kalkhorst

| | |
|------|------------|
| 2018 | 3 Einträge |
|------|------------|

| | |
|------|-------------|
| 2017 | 11 Einträge |
|------|-------------|

Klütz

| | |
|------|------------|
| 2018 | 6 Einträge |
|------|------------|



Erscheinung Titel

Download

X 31.01.2018 Satzung über den B-Plan Nr. 13 der Stadt Klütz für den Kohlenstieg, Bereich "Rudolf-Breitscheid-Straße" und Straße "Mühlenberg" im beschl. Verfahren nach § 13a BauGB

Download (743 kB)

30.01.2018 Öffentliche Bekanntmachung | Schutzbereich für die Verteidigungsanlage Elmenhorst - Redewisch

Download (263 kB)