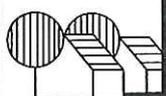
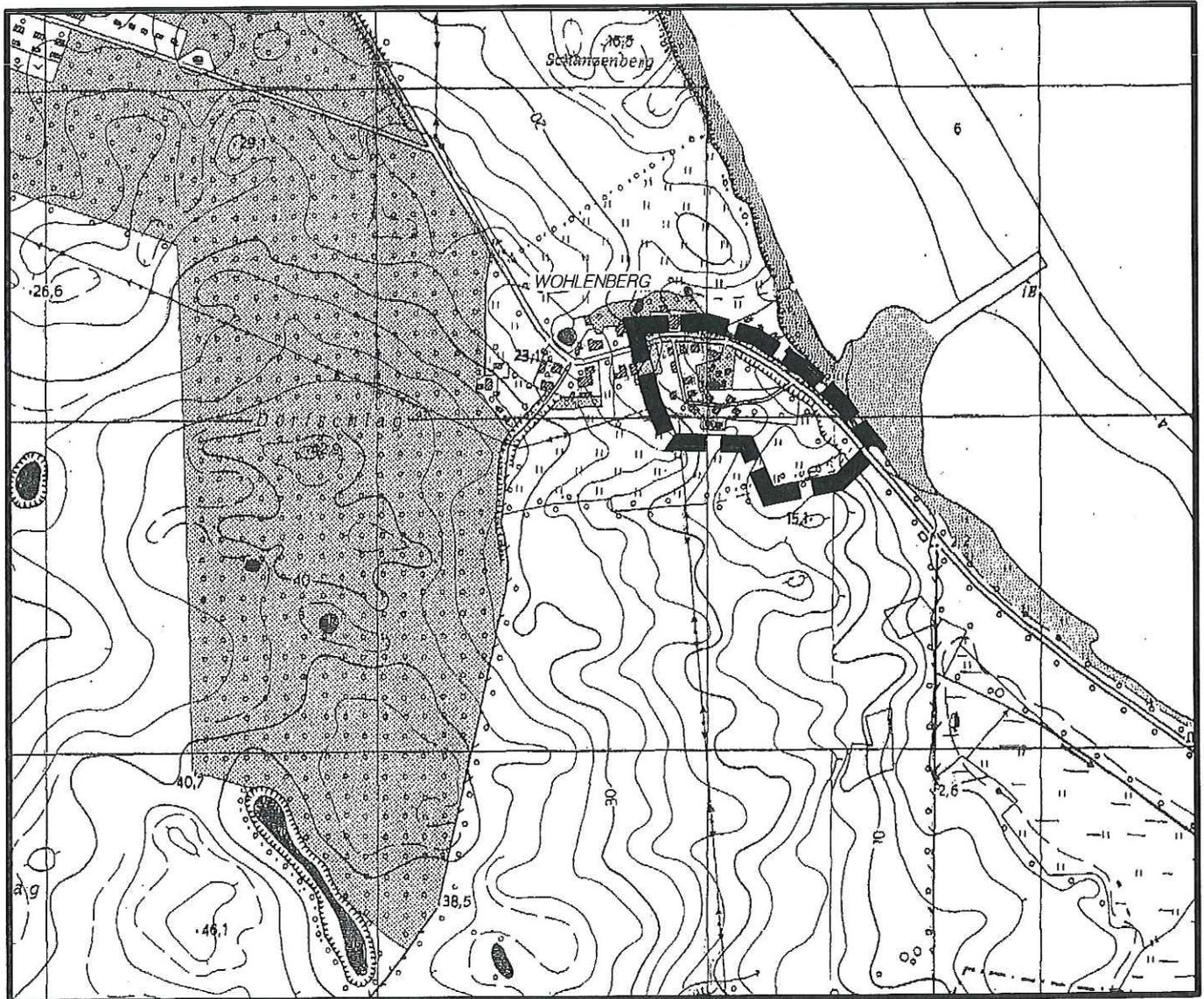


BEGRÜNDUNG

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

FÜR EINEN TEILBEREICH DER ORTSLAGE WOHLenberg
1. TEIL / SÜDÖSTLICHER TEIL / FERIENANLAGE



Planungsbüro Mahnel

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

Planungsstand: 11. Juli 2005

SATZUNG

Begründung

zur Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 der Stadt Klütz für einen Teilbereich der Ortslage Wohlenberg / 1. Teil / südöstlicher Teil / Ferienanlage

INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
1. <u>Allgemeines</u>	2
2. <u>Rechtsgrundlagen</u>	3
3. <u>Verfahrensdurchführung</u>	3
4. <u>Änderungen im Einzelnen</u>	4
4.1 Art der baulichen Nutzung	4
4.2 Maß der baulichen Nutzung	4
4.3 Überbaubare Grundstücksfläche	5
4.4 Straßenverkehrsfläche	5
4.5 Grünflächen – neue Zuordnung und Ausweisung von Grünflächen, Veranstaltungspark	6
4.6 Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten	6
4.7 Flächen für die Anpflanzung und für die Erhaltung sowie Ausgleichs- und Ersatzregelung	6
4.8 Flächenbilanz	8
5. <u>Hinweise</u>	8
5.1 Vorhandene Bodendenkmale	8
5.2 Bodenschutz	8
5.3 Abfall und Kreislaufwirtschaft	9
5.4 Hinweise zu Bepflanzungen	9
6. <u>Auswirkungen der Planung</u>	9
7. <u>Beschluss über die Begründung</u>	11
8. <u>Arbeitsvermerke</u>	11

1. Allgemeines

Die Stadt Klütz hat den Bebauungsplan Nr. 21 für einen Teilbereich der Ortslage Wohlenberg / 1. Teil / südöstlicher Teil / Ferienanlage aufgestellt, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung von Vorhaben der touristischen Infrastruktur im Bereich der Ferienanlage an der Wohlenberger Wiek zu schaffen.

Innerhalb von Sonstigen Sondergebieten sollten Möglichkeiten für die Errichtung von Anlagen touristischer Infrastruktur geschaffen werden. Die Grünflächen innerhalb des Bereiches sollen neu geordnet werden.

Der Bebauungsplan Nr. 21 / 1. Teil / südöstlicher Teil / Ferienanlage wurde teilgenehmigt. Der ursprünglich nördlich der Landesstraße vorgesehene Bebauungsbereich, Sonstiges Sondergebiet für Ferienhäuser, als Gebiet SO Fr 3 definiert, wurde nicht genehmigt. Für den genehmigten Teil erfolgte die Erfüllung der Maßgaben, Auflagen und Hinweise aus dem Genehmigungsbescheid durch Beitrittsbeschluss. Die Bestätigung der Erfüllung der Maßgaben, Auflagen und Hinweise aus dem Bescheid ist erfolgt. Der Bebauungsplan Nr. 21 / 1. Teil / südöstlicher Teil / Ferienanlage wurde für den teilgenehmigten Bereich im Dezember 2004 rechtskräftig bekannt gemacht.

Im Rahmen der Realisierung von einzelnen Vorhaben wurden einzelne Festsetzungsvorgaben nicht eingehalten. Deshalb erfolgt eine redaktionelle Anpassung von Festsetzungen an bereits realisierte Vorhaben.

Darüber hinaus ergeben sich im Bereich beabsichtigter Vorhaben Abweichungen zu Festsetzungen des Planes. Um diese Vorhaben zu realisieren, wird eine Anpassung von Festsetzungen, die die Grundzüge der Planungsabsicht jedoch nicht berühren, erforderlich.

Die Änderungsabsichten bestehen insbesondere in Folgendem:

- Berücksichtigung der Einmessung bereits realisierter Vorhaben innerhalb des Gebietes.
- Anpassung von Baugrenzen für innerhalb des Konzeptes vorgesehene Baukörper.
- Anpassung der Gebäudehöhen für tatsächlich beabsichtigte Gebäude.
- Planungsrechtliche Vorbereitung von Vorhaben innerhalb des Veranstaltungsparks, wie für Backhaus, Bühne, Schauschmiede, Unterstand für Gerät.
- Einbeziehung der Trasse des Geh- und Radweges an der Landesstraße in die Überlegungen.
- Berücksichtigung veränderter Anforderungen an die Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten innerhalb des Plangebietes.
- Veränderte Ausweisung von Grünflächen hinsichtlich der Größe und der Zweckbestimmung sowie veränderte Festsetzungen zu Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen innerhalb des Plangebietes.

In Folge der planungsrechtlichen Überarbeitung des Konzeptes ist die Überarbeitung der Eingriffs- / Ausgleichsregelung vorzunehmen und zum Gegenstand der Planungsabsichten zu machen.

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

2. Rechtsgrundlagen

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

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

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

3. Verfahrensdurchführung

Die Stadt Klütz führte das Aufstellungsverfahren gemäß Anforderung des BauGB durch. Die Öffentlichkeit wurde durch öffentliche Auslegung hinreichend am Aufstellungsverfahren beteiligt. Die berührten Behörden, dies sind aus Sicht der Stadt insbesondere der Landkreis Nordwestmecklenburg mit dem Planungsamt und unteren Naturschutzbehörde sowie das Staatliche Amt für Umwelt und Natur Schwerin, wurden über die Planungsabsicht unterrichtet und ihnen wurde im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. In diesem Falle werden zwar einzelne Grundzüge der planerischen Festsetzungen berührt, wie veränderte Festsetzung der überbaubaren Fläche durch Baugrenzen innerhalb der

Sonstigen Sondergebiete und innerhalb der Grundfläche mit der Zweckbestimmung Veranstaltungspark, veränderte Festsetzungen zur Höhe, planungsrechtliche Vorbereitung von Vorhaben innerhalb des Veranstaltungsparks, veränderte Ausgleichs- und Ersatzbilanz aufgrund des veränderten Eingriffs; dennoch wird auf der Grundlage der bestehenden Satzung über den Bebauungsplan Nr. 21 / 1. Teil / südöstlicher Teil / Ferienanlage die Durchführung des eingeschränkten Beteiligungsverfahrens als ausreichend gewählt. Obwohl planungsrechtliche Festsetzungen verändert werden, werden sich die Änderungen des Bebauungsplanes hinsichtlich ihrer städtebaulichen Auswirkungen nur geringfügig auswirken. Der Eingriff in Realisierung des Vorhabens wird sich sogar verringern.

Die Notwendigkeit zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung für das Vorhaben ist nicht begründet (siehe § 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB von 2004). Es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB 2004 genannten Schutzgüter (§ 13 Abs. 1 Nr. 2 BauGB). Bei Letzteren geht es um die Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und die europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Da diese Konfliktbewältigung bereits auf der Ebene der Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt ist, der rechtskräftig bekannt gemacht wurde, kann die Stadt Klütz diese Schlussfolgerungen treffen.

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

4. Änderungen im Einzelnen

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

Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung nehmen die Festsetzungen auf die Festsetzungen der rechtskräftigen Satzung Bezug. Berücksichtigt wird, dass das Sonstige Sondergebiet für Fremdenverkehr SO Fr 3, das nördlich der Landesstraße vorgesehen war, nicht mehr realisiert wird.

4.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Innerhalb des Plangebietes sind für die einzelnen Baugebiete grundsätzliche Aussagen für die maximale Traufhöhe und die maximale Firsthöhe des jeweiligen Gebietes getroffen worden. Zusätzlich wurden für einzelne Baugebiete präzisierende Festsetzungen, die sich auf den Bestand oder die konkrete planungsrechtliche Absicht beziehen, bezüglich der maximalen

Traufhöhe und der maximalen Firsthöhe vorgenommen. Entsprechend der derzeitigen Planungsabsichten wurden insbesondere auch im straßennahen Bereich diese Festsetzungen zur maximalen Trauf- und Firsthöhe präzisiert und festgesetzt.

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

Die überbaubare Grundstücksfläche ist innerhalb des Plangebietes durch Baugrenzen festgesetzt. Insbesondere im straßennahen Bereich an der Landesstraße kommt es zu einer Vergrößerung der überbaubaren Fläche bzw. die Variabilität für die Überbauung wird verändert. Die innerhalb von Baugrenzen gelegene Fläche wird vergrößert, ohne dabei jedoch eine Veränderung der Grundflächenzahl vorzunehmen. Maßgeblich ist insbesondere die differenzierte Ausweisung von Baugrenzen im nordöstlichen Bereich des SO Fr 1 – Gebietes, östlicher Teil. Hier ist die Baugrenze für das Hauptgebäude auf dem Kellergeschoss gesondert ausgewiesen gegenüber der Baugrenze für das Kellergeschoss. Da absehbar ist, dass das Kellergeschoss durchaus als Vollgeschoss errichtet wird, wird es mit Baugrenzen umgrenzt. Da das Gebäude über dem eigentlichen Kellergeschoss von geringerer Dimensionierung ausgebaut wird, wird hierfür eine reduzierte Baugrenze ausgewiesen, um Vorsorge vor einer zu starken und massiven Überbauung dauerhaft und langfristig zu sichern.

Neben einer großzügigeren Ausweisung von Baugrenzen im straßennahen und straßenbegleitenden Bereich werden zusätzlich Baugrenzen für eine Sauna, die Zweckbestimmung ist gesondert angegeben, festgesetzt. Darüber hinaus werden die Baugrenzen für die bereits realisierten drei Gebäude im östlichen Teil des Sonstigen Sondergebietes SO Fr 2 den tatsächlichen Gebäudekörpern angepasst. Eine redaktionelle Anpassung wird vorgenommen.

Im Rahmen der Überarbeitung der Eingriffs- / Ausgleichsregelung wird entsprechend auf die veränderte Ausweisung von Baugrenzen und die Arrondierung der Baugebiete mit einer geringfügigen östlichen Erweiterung eingegangen.

Die bisherige Festsetzung zur Bauweise und zur überbaubaren Grundstücksfläche wird dem tatsächlichen Plananliegen angepasst. Auf die lediglich vorgesehenen Baugebiete SO Fr 1 und SO Fr 2 sowie das Sonstige Sondergebiet SO F wird Bezug genommen. Das ursprünglich betrachtete Gebiet SO Fr 3, das nicht mehr Gegenstand der Planungsabsichten ist, wird nicht mehr betrachtet.

4.4 Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Innerhalb des Plangebietes werden die übergeordneten Straßenverkehrsflächen der Landesstraße festgesetzt. Zusätzlich zu bisherigen Überlegungen wird die Trasse des geplanten straßenbegleitenden Geh- und Radweges mit berücksichtigt. Dies stellt sich insbesondere deutlich im östlichen Teil des Plangebietes dar, in

dem zugunsten der Straßenverkehrsfläche der straßenbegleitende Grünanteil, der mit Erhaltungsgeboten festgesetzt ist, reduziert wird. Die innerhalb des Plangebietes vorhandenen privaten Verkehrsflächen werden dem zukünftig tatsächlich erforderlichem Bedarf angepasst und entsprechend den neuen Planungsüberlegungen angepasst.

4.5 Grünflächen – neue Zuordnung und Ausweisung von Grünflächen Veranstaltungspark (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Innerhalb des Bebauungsplanes kommt es zu einer veränderten Ausweisung von Grünflächen. Zugunsten der Grünfläche für den Veranstaltungspark werden ursprünglich als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sport und Spiel ausgewiesenen Flächen reduziert. Damit wird dem derzeit vorliegenden Planungsansatz entsprechend Rechnung getragen. Innerhalb der Grünfläche mit der Zweckbestimmung Veranstaltungspark sollen das bereits realisierte Backhaus, der vorhandene Grillplatz und Grillpavillon, sowie die noch vorgesehene Bühne für Veranstaltungen, die vorgesehene Schauschmiede, und der vorhandene Unterstand für Gerät, berücksichtigt werden. Vorhandene, dem Sport dienende Einrichtungen und Flächen, können weiterhin im Rahmen dieser Veranstaltungsparkanlage genutzt und betrieben werden.

Die übrigen Grünflächen hinsichtlich ihrer unterschiedlichen Zweckbestimmungen, Flächen für Sport und Spiel, Spielplatz, Streuobstwiese, bleiben als Planbestandteil erhalten und dienen der infrastrukturellen Ausstattung des Gebietes.

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

Innerhalb des Plangebietes sind Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten festgesetzt. Diese Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten werden insgesamt den neuen Planungsüberlegungen anpasst. Hierzu gehört auch, dass im südlichen und im westlichen Planbereich auf die Anforderungen der Ver- und Entsorgung bzw. des Havariefalls zusätzlich Rücksicht genommen wird. Die Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten werden ergänzt und präzisiert, so

- dass dauerhaft eine geordnete Ver- und Entsorgung möglich wird,
- dass eine Bedienung der Grundstücksflächen möglich ist und
- dass eine Löschwasserversorgung gewährleistet werden kann.

Bei der Trassenführung für Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten wird der naturräumliche und bauliche Bestand hinreichend berücksichtigt.

4.7 Flächen für die Anpflanzung und für die Erhaltung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) sowie Ausgleichs- und Ersatzregelung

Die Festsetzungen für Anpflanzungen und für die Erhaltung werden den neuen Planungsanforderungen angepasst. Die Festsetzungen zu den Grünflächen mit der Zweckbestimmung Sport und Spiel werden im wesentlichen beibehalten. Dadurch, dass der Grillplatz / Grillpavillon

zunehmend Gegenstand des Veranstaltungsparks wird, wird er im Rahmen der Festsetzungen für Spiel- und Sportflächen nicht mehr betrachtet. Die Festsetzung zu Streuobstwiesen bleibt gemäß wirksamer Satzung erhalten. Die Qualität für die Obstbäume wird als Hochstamm mit StU 10-12 cm festgesetzt. Festsetzungen zu Anpflanzungen außerhalb von Flächen mit Anpflanzgebieten sind entbehrlich aufgrund der Überprüfung des Eingriffs und der neuen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen. Zusätzlich aufgenommen wird die Festsetzung zum Veranstaltungspark. Es wird geregelt, dass innerhalb der Fläche des Veranstaltungsparks die Ausstattungselemente, wie Grillplatz / Grillpavillon, Backhaus, Bühne, Schmiede, Unterstand, zulässig sind. Um insbesondere den Eindruck einer begrüneten Fläche dauerhaft zu sichern, wird die Fläche Veranstaltungspark definiert. Da der Anteil der überbauten Fläche gering gegenüber der Parkanlage ist, wird auf die Ausweisung eines Baugebietes verzichtet. Insgesamt soll ein begrünter Eindruck dauerhaft gesichert werden.

Eine Überarbeitung der Eingriffs- / Ausgleichsbilanz wurde vorgenommen. Im Ergebnis der Eingriffs- / Ausgleichsregelung, die als Anlage beigefügt wird, kann beurteilt werden, dass nach Realisierung sämtlicher Maßnahmen innerhalb des Gebietes ein Biotopwertüberschuss verbleiben würde. Insbesondere deshalb, weil ursprünglich der nördlich der Straße vorgesehene Teil des SO Fr 3 – Gebietes nicht mehr Gegenstand der Beurteilung und des Eingriffs ist, wird für den eingriffsrelevanten östlichen Teil des Plangebietes diese Bilanzierung möglich. In der Eingriffs- / Ausgleichsbilanz wird unter Berücksichtigung der einzelnen Anpflanzflächen bzw. Anpflanzung von Einzelelementen herausgearbeitet, dass ca. 620 m² Heckenpflanzungen (das entspricht einem Überschuss von 1.237 m² KFÄ) im Rahmen von anderen Maßnahmen umgesetzt werden können.

Darüber hinaus erfolgte im Rahmen der Abwägung der Stellungnahmen des Beteiligungsverfahrens eine Anpassung der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung. Unter Beachtung im Bestand vorhandener Feldgehölze sowie durch die Festlegung eines Leistungsfaktors für die Minimierungsmaßnahmen ergibt sich eine Erhöhung des Kompensationsbedarfes. Das zusätzlich zu erbringende Ausgleichsvolumen hat einen Wert von 690 m² KFÄ nach Modell M-V einzunehmen. Der im Rahmen des Entwurfes der Satzung herausgearbeitete Überschuss kann hierfür angerechnet werden. Damit kann eine vollständige Kompensation der mit dem Vorhaben erfolgten Eingriffe realisiert werden.

Durch die Festsetzungen innerhalb des Plangebietes kann in jedem Falle der Eingriff, der durch Realisierung von Vorhaben innerhalb des Plangebietes erfolgt, ausgeglichen werden.

4.8 Flächenbilanz

Der Geltungsbereich der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 der Stadt Klütz - 1. Teil hat eine Größe von ca. 4,14 ha.

Nutzung innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung	1. Änderung
Sonstiges Sondergebiet SO Fr 1	6.943 m ²
Sonstiges Sondergebiet SO Fr 2	7.904 m ²
Sonstiges Sondergebiet Sport und Freizeit	3.950 m ²
Grünfläche / Streuobstwiese	7.550 m ²
Grünfläche / Spielplatz	230 m ²
Grünfläche / Sport- und Spielfläche	3.975 m ²
Grünfläche / Veranstaltungspark	4.445 m ²
Grünfläche / Wiese	2.330 m ²
Öffentliche Straße	3.120 m ²
Private Straße	950 m ²

5. Hinweise

5.1 Vorhandene Bodendenkmale

Das Landesamt für Bodendenkmalpflege hat mitgeteilt, dass innerhalb des Plangebietes ein Bodendenkmal bekannt ist. Dieses ist in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt. Es handelt sich um ein Bodendenkmal, bei dem angesichts seiner wissenschaftlichen und kulturgeschichtlichen Bedeutung einer Überbauung oder Nutzungsänderung – auch der Umgebung – gemäß § 1 Abs. 3 DSchG M-V (vgl. auch § 7 Abs. 1b DSchG M-V) nicht zugestimmt werden kann.

Denkmale sind gemäß § 2 Abs. 1 DSchG M-V Sachen, Mehrheiten von Sachen und Teile von Sachen, an deren Erhaltung und Nutzung ein öffentliches Interesse besteht, wenn die Sachen bedeutend für die Geschichte des Menschen, für Städte und Siedlungen oder für die Entwicklung der Arbeits- und Wirtschaftsbedingungen sind und für die städtebauliche Gründe vorliegen. Gemäß § 1 Abs. 3 DSchG M-V sind daher bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu berücksichtigen.

5.2 Bodenschutz

Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind mit der zuständigen Behörde, Staatliches Amt für Umwelt und Natur Schwerin, gemäß § 13 BBodSchG die notwendigen Maßnahmen abzustimmen (Sanierungsuntersuchung, Sanierungsplanung, Sanierung bzw.

Sicherung). Bei der Erfüllung dieser Pflichten ist die planungsrechtlich zulässige Nutzung der Grundstücke und das sich daraus ergebende Schutzbedürfnis zu beachten, soweit dieses mit den Bodenfunktionen nach § 2 Abs. 2 BBodSchG zu vereinbaren ist. Für jede Maßnahme, die auf den Boden einwirkt, hat der Vorhabenträger die entsprechende Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Bodeneinwirkungen sind zu vermeiden bzw. zu vermindern, soweit das im Rahmen der Baumaßnahmen verhältnismäßig ist. Bei der Sicherung von schädlichen Bodenveränderungen ist zu gewährleisten, dass durch die verbleibenden Schadstoffe keine Gefahr oder erhebliche, nachteilige Belastung für den Einzelnen oder die Allgemeinheit entstehen. Im Falle einer Sanierung muss der Vorhabenträger dafür sorgen, dass die Vorbelastungen des Bodens bzw. die Altlasten soweit entfernt werden, dass die für den jeweiligen Standort zulässigen Nutzungsmöglichkeiten wieder hergestellt werden. Diese Hinweise werden allgemeingültig dargestellt, da bisher für den Standort keine Altlasten bekannt sind. Es handelt sich lediglich um einen vorsorglichen Hinweis.

5.3 Abfall und Kreislaufwirtschaft

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass von den Baustellen als auch von den fertiggestellten Objekten eine vollständige und geordnete Abfallentsorgung entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises erfolgen kann. Der Grundstücksbesitzer ist als Abfallbesitzer nach §§ 10 und 11 Krw-/AbfG zur ordnungsgemäßen Entsorgung belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Abfälle (verunreinigter Erdaushub bzw. Bauschutt), die nicht verwertet werden können, sind entsprechend §§ 10 und 11 KrW-/AbfG durch einen zugelassenen Beförderer in einer Abfallbeseitigungsanlage zu entsorgen. Unbelastete Bauabfälle dürfen gemäß § 18 AbfAIG M-V nicht auf Deponien abgelagert werden. Sie sind wieder zu verwerten.

5.4 Hinweise zu Bepflanzungen

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

6. Auswirkungen der Planung

Mit der Änderung der Planungsabsicht werden die grundsätzlichen Fragen des städtebaulichen Erscheinungsbildes innerhalb des Gebietes nicht berührt. Das städtebauliche Ziel bleibt im wesentlichen erhalten. Veränderte Auswirkungen auf die Umgebung werden sich durch die Veränderung des städtebaulichen Konzeptes kaum ergeben.

Die Ausgleichs- und Ersatzbelange wurden hinreichend bewertet und bearbeitet. Zusätzliche Ausgleichs- und Ersatzanforderungen ergeben sich nicht. Der Eingriff kann innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden.

Hinsichtlich der Belange der Ver- und Entsorgung können die Forderungen gemäß Begründung zur rechtskräftigen Satzung über den Bebauungsplan Nr. 21 / 1. Teil / südöstlicher Teil / Ferienanlage aufrecht erhalten werden.

Anforderungen an die verkehrliche Anbindung verändern sich nicht.

Hinsichtlich des Gewässerschutzstreifens ist zu beurteilen, dass sich keine wesentlichen Veränderungen gegenüber der rechtskräftigen Satzung über den Bebauungsplan Nr. 21 / 1. Teil / südöstlicher Teil / Ferienanlage ergeben. Die zusätzliche Zulässigkeit von Einzelelemente der Ausstattung des Veranstaltungsparks wird als vernachlässigbar betrachtet.

Hinsichtlich des Landschaftsschutzgebietes ist zu beurteilen, dass sich sämtliche Flächen, die für eine Überbauung vorgesehen sind, außerhalb des einstweilig sichergestellten Landschaftsschutzgebietes befinden.

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

7. Beschluss über die Begründung

Die Begründung zur Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 / 1. Teil / südöstlicher Teil / Ferienanlage wurde gebilligt auf der Sitzung der Stadtvertretung der Stadt Klütz am

11.07.2005

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

Klütz, den 14.07.2005



Fischer
Bürgermeister
der Stadt Klütz



8. Arbeitsvermerke

Aufgestellt für die Stadt Klütz

Planungsbüro Mahnel
Rudolf-Breitscheid-Straße 11
23936 Grevesmühlen
Telefon 0 38 81 / 71 05 – 0
Telefax 0 38 81 / 71 05 – 50