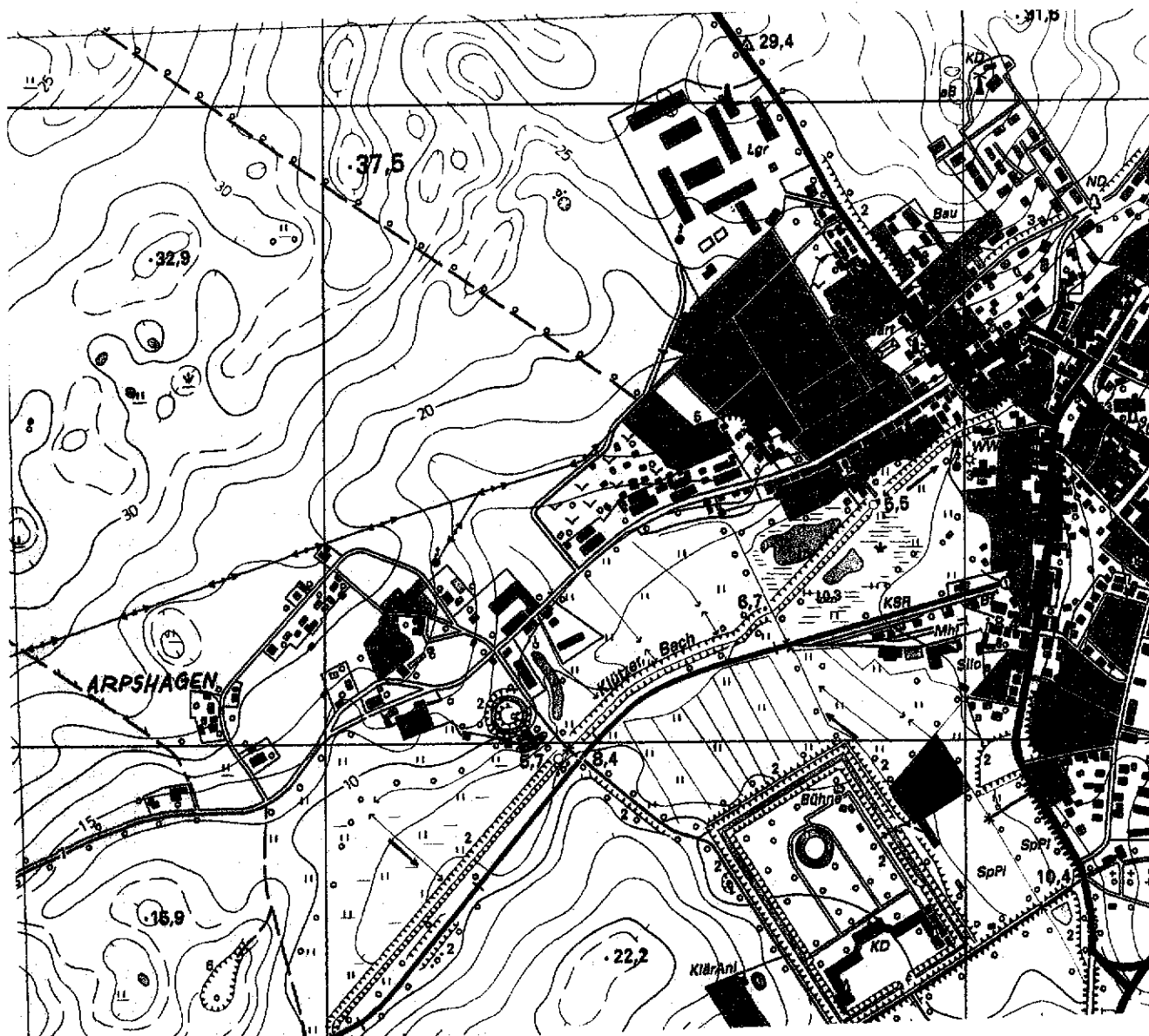


Begründung
zur
SATZUNG

ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 22
DER STADT KLÜTZ

ORTSLAGE ARPSHAGEN



Planung:
Dipl. Ing. J. Dubbert

Altes Gutshaus, 23968 Gramkow
Tel. 038428 6460, Fax 64642

Planungsstand:

Satzung
11 / 2004

Begründung

zum
Bebauungsplan Nr. 22 „Ortslage Arpshagen“
der Stadt Klütz

-
1. Vorbemerkungen
 - 1.1 Gesetzliche Grundlagen
 - 1.2 Verfahrensvermerke
 - 1.3 Geltungsbereich
 2. Anlaß und Ziele der Planung
 - 2.1 Anlaß des Bebauungsplanes
 - 2.2 Ziele des Bebauungsplanes
 3. Siedlung und Landschaft
 - 3.1 Geographische Lage
 - 3.2 Landschaft und Klima
 4. Angaben zum Plangebiet
 - 4.1 Flächenangaben
 - 4.2 Flächennutzung und Verfügbarkeit
 - 4.3 Vorhandene Bebauung und Verkehrswege
 - 4.4 Versorgungsanlagen
 5. Ziele und Grundsätze übergeordneter Planungen
 - 5.1 Landesplanerische Zielvorgaben
 - 5.2 Regionalplanerische Zielvorgaben
 - 5.3 Vorgaben durch die Kreisentwicklungsplanung
 - 5.4 Flächennutzungsplan der Stadt Klütz
 6. Grundzüge der städtebaulichen Konzeption
 - 6.1 Verkehrliche Erschließung
 - 6.2 Bauliche Nutzungen
 - 6.3 Ruhender Verkehr
 7. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 Abs.1 und 2 BauGB
 - 7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
 - 7.1.1 Allgemeines Wohngebiet WA nach § 4 BauNVO
 - 7.1.2 Mischgebiet MI1 nach § 6 BauNVO
 - 7.1.3 Mischgebiet MI2 nach § 6 BauNVO
 - 7.2 Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Grundstücksfläche § 9 Abs 1 Nr.1 BauGB, § 6 BauNVO
 - 7.3 Höhenlage § 9 Abs 2 BauGB, § 18 BauNVO
 - 7.4 Stellplätze, Garagen, und Nebenanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 u. 14 BauNVO
 8. Maßnahmen zur Grün- und Landschaftsplanung § 9 Abs 1 Nr. 15, 20, 25a u. b. Abs 1a BauGB i.S.d. § 1a Abs 3 BauGB
 - 8.1 Die gesetzlichen Biotope
 - 8.2 Die Ermittlung und Bewertung von Eingriff und Ausgleich
 - 8.3 Tabellen 1 – 5 zur Eingriffs- Ausgleichsbilanz
 - 8.4 Beschreibung der Ausgleichsmaßnahmen
 - 8.4.1 Ausgleichsmaßnahme 1 Renaturierung eines Fließgewässers
 - 8.4.2 Ausgleichsmaßnahme 2+3 Heckenpflanzung in 8 m Breite
 - 8.4.3 Ausgleichsmaßnahme 4 Heckenpflanzung in 4 m Breite
 - 8.4.4 Ausgleichsmaßnahme 5 Umwandlung einer Ackerfläche in eine Sukzessionsfläche
 - 8.4.5 Anpflanzung von Bäumen
 - 8.4.6 Anpflanzung von Einzelbäumen zur Beschattung des naturnahen Baches
 - 8.5 Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen

9. Gestalterische Festsetzungen
 - 9.1 Baukörper
 - 9.2 Dächer
 - 9.3 Materialien und Farben
 - 9.4 Fassaden
 - 9.5 Einfriedungen
 - 9.6 Anlagen der Außenwerbung und Warenautomaten
 - 9.7 Abfallbehälter
 - 9.8 Satellitenanlagen
 - 9.9 Festsetzungen zu Bußgeldern
10. Technische Ver- und Entsorgung
 - 10.1 Wasserversorgung
 - 10.2 Abwasserentsorgung
 - 10.3 Niederschlagswasserentsorgung
 - 10.3.1 Niederschlagswasser der privaten Bereiche
 - 10.3.2 Niederschlagswasser der öffentlichen Bereiche
 - 10.4 Belange der Rettungskräfte und des Brandschutzes
 - 10.4.1 Löschwasserversorgung
 - 10.4.2 Zufahrten und Aufstellflächen für Rettungs- und Löschfahrzeuge
 - 10.5 Energie
 - 10.6 Telekommunikation
11. Immissionsschutz
12. Maßnahmen zur praktischen Umsetzung der Planung
13. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise
14. Quellenangaben
15. Beschluß über die Begründung
16. Bearbeitungsvermerk

Anlagen :

Anlage Plan 1
Anlage Plan 2
Anlage Plan 3
Anlage Plan 4

1. Vorbemerkungen

1.1 Gesetzliche Grundlagen

Für die Verfahrensdurchführung und die Darstellungen des Bebauungsplanes gelten die in der Planzeichnung (Teil A) und im Textteil (Teil B) genannten **Gesetze** und **Verordnungen**.

1.2 Verfahrensvermerke

Das Verfahren des Bebauungsplanes ist aus der Planzeichnung (Teil A) bzw. dem Textteil (Teil B) zu entnehmen.

Mit der Bekanntmachung vom..... tritt dieser Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung in Kraft. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§215 Abs.2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen hingewiesen worden.

Die Satzung ist mit Ablauf des..... in Kraft getreten.

1.3 Geltungsbereich

Plangebiet : Gemeinde Klütz
 Gemarkung Arpshagen
 Flur 1

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches sind in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt.

2. Anlaß und Ziele der Planung

2.1 Anlaß des Bebauungsplanes

Anlaß für die Aufstellung des Bebauungsplanes war die Notwendigkeit, eine eindeutige Aussage über bebaubare und nicht bebaubare Flächen in Arpshagen zu treffen. Die vorliegende und rechtskräftige verbindliche Bauleitplanung besteht hier z.Zt. aus einer Abrundungs- und Einbeziehungssatzung. Ferner gibt es in der Stadt Klütz außer der privaten Baufläche am Güldenhorn kein nennenswertes Baulandangebot für Wohnbebauung. Die vorhandene und sehr inhomogene Bebauung erfordert aus städtebaulicher Sicht dringend ordnende Impulse. Ein bereits eingeleitetes Baulandumlegungsverfahren begleitet diese Planung.

2.2 Ziele des Bebauungsplanes

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes kommt die Stadt Klütz der planungsrechtlichen Verpflichtung des §1 Abs.5 BauGB nach, wonach die Bauleitpläne eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten und dazu beizutragen haben, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Der Bebauungsplan enthält gemäß § 8 Abs. 1 Satz 1 BauGB die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung. Gemäß §8 Abs.2 Satz 1 ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden.

Maßgebliches Ziel der Stadt Klütz ist es, auf der Basis der vorhandenen Infrastruktur das Bauland zu möglichst geringen Kosten bereitzustellen. Um dieses zu erreichen, werden unvermeidbare Erschließungs- und Ausgleichsmaßnahmen weitgehend den begünstigten Grundstücken zugeordnet.

Entsprechend der in §1 Abs.5 BauGB verankerten Grundsätze wird für das Plangebiet angestrebt:

- die Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung unter Nutzung der natürlichen und infrastrukturellen Potentiale des Standortes
- die Sicherung der Anforderungen der in der direkten Nachbarschaft ansässigen Wohnbevölkerung an gesunde Wohnverhältnisse zur problemlosen Integration der neuen Bebauung
- der Erhalt der Landschaftselemente im Plangebiet und deren Einbeziehung in das städtebauliche Gesamtkonzept

Das Plangebiet gehört zur Siedlungsfläche der Ortslage von Arpshagen und beschränkt sich daher auf eine Verdichtung der vorhandenen Wohnbebauung unter Ausnutzung der innerörtlich vorhandenen Baulandreserven.

Zur Gestaltung des Ortsbildes werden mit dem Bebauungsplan gleichzeitig auch örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen erlassen.

3. Siedlung und Landschaft

3.1 Geographische Lage

Die Stadt Klütz liegt im Landkreis Nordwestmecklenburg genau zwischen den beiden alten Hansestädten Lübeck und Wismar, 12 km nördlich der Kreisstadt Grevesmühlen und ca. 4 km von der Ostseeküste entfernt.

An zwei Stellen reicht das Gebiet der Stadtgemeinde bis an die Ostseeküste:

- im Norden beim Ortsteil Steinbeck an die Lübecker Bucht
- im Südosten beim Ortsteil Wohlenberg an die Wohlenberger Wieck .

Als Nachbargemeinden sind zu nennen:

- im Nordosten die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen
- im Südosten die Gemeinde Groß Walmstorf
- im Süden die Gemeinden Warnow und Damshagen
- im Westen die Gemeinden Roggenstorf und Kalkhorst
- im Nordwesten die Gemeinde Elmenhorst.

Der Anschluß der Stadt Klütz an das Bundesstraßennetz erfolgt über zwei Landstraßen, die sich hier kreuzen. Über die Landstraße L 01 erreicht man die 40 km westlich gelegene Hansestadt Lübeck und in südöstlicher Richtung nach 22 km die Hansestadt Wismar. Durch die Landstraße L 03 ist Klütz in südlicher Richtung mit der Kreisstadt Grevesmühlen (12km) und der Landeshauptstadt Schwerin (42 km) verbunden.

3.2 Landschaft und Klima

Boden

Das Klützer Umland, der "Klützer Winkel", ist eine hügelig ausgeprägte Moränenlandschaft, die durch den letzten größeren Eisvorstoß als vorgeschobenes Festland zwischen Lübecker Bucht und Wismarbucht entstand.

Die Grundmoräne enthält vorwiegend äußerst fruchtbaren Lehm Boden, der durch Verwitterung aus Geschiebemergel entstanden ist und der Region Ackerwertzahlen zwischen 50 und 70 beschert.

Diese günstigen Bedingungen ermöglichen den Anbau anspruchsvoller landwirtschaftlicher Pflanzen, wie z.B. Weizen, Zuckerrüben und Raps.

Klima

Das Klima an der Ostseeküste ist stark atlantisch beeinflusst und gekennzeichnet durch nur mäßig warme Sommer und meist milde Winter. Der Wind kommt vorwiegend aus südwestlicher Richtung.

Bei einer durchschnittlichen Niederschlagssumme von 540 mm im Jahr beträgt die Temperatur im Jahresmittel 8,3 °C.

4. Angaben zum Plangebiet

4.1 Flächenangaben

Das Plangebiet "Ortslage Arpshagen" liegt im Norden von Klütz an der Straße nach Goldbeck. Neben Splitterbebauung aus der Zeit der Bodenreform ist bereits eine größere Zahl von neuen Eigenheimen entlang der vorhandenen „Neuen Straße“ sowie entlang der Chaussee nach Goldbeck bis heute entstanden.

Zentral zwischen diesen Häusern ist in der Hanglage zur Zeit noch eine landwirtschaftlich genutzte Fläche. Durch die allseitige Umschließung durch Wohnnutzung entstehen nachbarschaftliche Konflikte bei der derzeit ausgeübten intensiven landwirtschaftlichen Nutzung. Daher ist diese Nutzung langfristig hier nicht zu sichern. Ferner gehört die verwilderte Gartenanlage des alten Gutshauses Arpshagen ebenfalls zum Plangebiet.

Die Ost-West Ausdehnung des Gebietes beträgt 630 m.

Die Nord –Süd Ausdehnung des Gebietes beträgt 570 m.

Es ergibt sich eine Gesamtfläche von 185881 m². Der Anteil des städtischen Eigentums beträgt 26732 m² und somit 14,4 %. Von den 26732 m² sind 9864 m² öffentl Verkehrsflächen mit rückständigem Grunderwerb. Hier wurde Privatland noch zur Zeiten der DDR in Anspruch genommen und bis heute nicht geregelt.

4.2 Flächennutzung und Verfügbarkeit

Flächennutzung	derzeitiger Stand :		geplant :		
	Gesamt [m ²]	genutzt [m ²]	frei [m ²]	Veränderung +/- [m ²]	Gesamt [m ²]
Bauland	61932	46816	15116	+ 38095	100027
Gartenland/ priv. Grünflächen	55596	49267	- 4603	- 16921	38675
Gemeinbedarfsfl.					
- Verkehrsfläche	15670	15670	0	- 235	15435
- öffentl. Grünflächen	3080	3080	0	+ 1784	4864
private Erschließungsflächen	0	0	0	+ 1780	1780
landwirtschaftl. Fl.	49603	71048	-10513	- 36529	13074
gesetzlich gesch. Biotope	0	0	0	0	0
Ausgleichsflächen	0	0	0	+ 12026	12026
	185881	185881	0	0	185881

Die Bereitstellung von geordnetem Bauland und öffentlichen Flächen soll im Zuge des Umlegungsverfahrens erfolgen.

4.3 Vorhandene Bebauung und Verkehrswege

Das Plangebiet hat, teilweise lückenhaft, am Rand und im Kern bereits vorhandene Bebauung. Die Verbindungsstraße von Klütz nach Goldbeck erschließt dieses Gebiet nach außen. Die vorhandene, teilasphalтиerte „Neue Straße“ dient der inneren Erschließung.

Die katasterlichen „Wege-/Straßenflurstücke“ entsprechen teilweise nicht der tatsächlichen Nutzung und sind auf eine Planungsabsicht zur Zeit der Bodenreform zurückzuführen, die nur in Ansätzen verwirklicht wurde. Die alte gepflasterte Ortsverbindungsstraße Klütz-Goldbeck verläuft so über die Flurstücke 114/1, 113/2, 113/5, 112/1, 111/1, 110/1. Um 1967 wurde dann die jetzige Ortsverbindungsstraße als Betonstraße mit neuem Verlauf gebaut. Auch hierbei wurde zur Bodenreform gebildete private Flurstücke in Anspruch genommen. Hierbei handelt es sich um die Flurstücke 191/1, 190/2, 190/3, 189/3, 189/1, 188, 187/1, 186/1, 185/1, 184/1, 173/3, 172/1, 171/1. Die Widmung und die tatsächliche Nutzung als Straßenflächen bestand zum Zeitpunkt des Beitritts der DDR zur BRD für den alten Verlauf der Ortsverbindungsstraße und für den 1967 erstellten neuen Verlauf der Ortsverbindungsstraße. Ferner bestand sie auch für den vollständigen Verlauf der „Neuen Straße“.

Im Plangebiet befinden sich Baudenkmale, die in der Planzeichnung als solche gekennzeichnet sind. Konkret handelt es sich um das Gutshaus und Stall an der Neuen Straße 10 und das ehemalige Inspektoren- und Schweizerhaus an der Chaussee 9.

4.4 Versorgungsanlagen

Das Plangebiet ist weitgehend mit Trinkwasserleitungen und zentralen Abwasserleitungen erschlossen. Letztere sind erst ca 5 Jahre alt. Soweit sich der Leitungsbestand nicht innerhalb der öffentlichen Flächen befindet, ist er durch entsprechende Baulasten / Grunddienstbarkeiten abzusichern. Näheres zur techn. Ver- und Entsorgung siehe Punkt 8.

Einkaufsmöglichkeiten, Schule, Kindergarten und Kirchen befinden sich in Klütz und sind ggf auch zu Fuß zu erreichen.

5. Ziele und Grundsätze übergeordneter Planungen

5.1 Landesplanerische Zielvorgaben

Das Erste Landesraumordnungsprogramm von 1993 legt in bezug auf die Entwicklung der Siedlungsstruktur fest, daß :

- die gewachsene Siedlung in ihren Grundzügen zu erhalten und unter Stärkung der zentralen Orte weiterzuentwickeln ist,
- der Erneuerung und Verdichtung vorhandener Baugebiete der Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen einzuräumen ist,
- eine über die Eigenentwicklung hinaus gehende Siedlungstätigkeit vor allem in den zentralen Orten stattfinden soll.

Klütz und das dazugehörige Umland werden hier als ländlicher Raum eingestuft, der zwischen den drei Ordnungsräumen Lübeck, Wismar und Schwerin liegt.

5.2 Regionalplanerische Zielvorgaben

Das Regionale Raumordnungsprogramm für die Planungsregion Westmecklenburg von 1996 führt die eben genannten Punkte noch weiter aus und stellt den raumordnungspolitischen Anspruch, "...Unterschiede im Entwicklungsniveau zu den Ordnungsräumen möglichst nicht zu zulassen. Daneben besteht das Ziel, die spezifische Eigenart der ländlichen Räume zu erhalten...".

Die Stadt Klütz selbst wird hier als ländlicher Zentralort eingestuft, da folgende Ausstattung vorhanden ist:

- Sitz der Amtsverwaltung
- Grund-, Haupt- und Realschule
- Spiel- und Sportstätten
- Einrichtungen zur Kinderbetreuung
- Einrichtungen des Gesundheitswesens (mehrere Ärzte und Apotheken)
- zahlreiche und ausreichende Einzelhandelseinrichtungen
- Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe
- Bedienung durch den ÖPNV
- Altersheim
- Gaststätten
- Zweigstelle der Post und
- Zweigstellen von Kreditinstituten

Ländliche Zentralorte sollen mindestens 1000 EW im Ort sowie mindestens 5000 EW im Einzugsbereich haben. Diese Forderung wird erfüllt, da auch das Ostseeheilbad Boltenhagen sowie die Gemeinden Elmenhorst, Damshagen und Groß Walmstorf zum Verflechtungsbereich zählen.

Für die zentralen Orte wird eine über den Eigenbedarf hinaus gehende Ausweisung von Bauland angeraten, besonders für Fremdenverkehrsschwerpunkte, zu denen Klütz hier gezählt wird. Dabei sind jedoch vorerst innerörtlich vorhandene Baulandreserven auszuschöpfen, um den Landschaftsverbrauch so gering wie möglich zu halten.

Die Einbeziehung der Stadtgemeinde Klütz in den Planungsraum Lübeck, der nicht mit dem Ordnungsraum zu verwechseln ist, schafft zusätzliche Perspektiven, da Klütz durch Pendler und infrastrukturelle Verflechtungen mit der Hansestadt verbunden ist. Hier gehen die Regionalplaner davon aus, daß der gesamte Planungsraum im Planungszeitraum bis 2010 relativ hohe Wanderungsgewinne zu verzeichnen haben wird. Es wird angestrebt, diese zuzugswilligen Einwohner komplett im mecklenburgischen Teil anzusiedeln, um schrittweise eine Überwindung des großen Ungleichgewichtes in der Siedlungsstruktur zu erreichen.

5.3 Vorgaben durch die Kreisentwicklungsplanung

Der Kreisentwicklungsplan von Oktober 1999 weist für den Verflechtungsbereich des LZO Klütz nur eine geringe Bevölkerungszunahme für den Zeitraum von 1994 bis 1997 nach. Es wird hier jedoch ein Nachholebedarf für die Auflockerung von überbelegten Innenbereichen sowie ein gewisser Zuzug aus dem Umland prognostiziert. Für auszuweisende Baugebiete werden beispielhaft

- Niederklütz
- Güldenhorn
- Christinenfeld genannt.

Für diese Bereiche wird von max 17 ha Bruttobauland gesprochen.

Die bauliche Entwicklung von Christinenfeld und Niederklütz fand bisher nicht statt. Das Wohnbaugebiet Güldenhorn wurde trotz Bedarfs erst angenommen, nachdem die Verkaufspreise erheblich unter die ursprünglich kalkulierten Preise gesenkt wurden. Die Stadt Klütz hat zur Zeit kein ausreichendes Angebot an attraktiven Wohnbauflächen, die für den Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung erforderlich sind.

5.4 Flächennutzungsplan der Stadt Klütz

Der 1998 erschienene Flächennutzungsplan für das gesamte Gebiet der Stadtgemeinde Klütz sieht vor, die dominierende Stellung der Stadt weiter zu festigen, jedoch den kleinstädtischen Charakter zu wahren und die Ortslage durch Bebauung freier Flächen zu festigen.

Eine Überarbeitung des alten Flächennutzungsplanes wurde vor allem zur Behebung des Wohnungsmangels in der Stadt durchgeführt.

Das Plangebiet ist hier, als allgemeines Wohngebiet und im Bereich des Gutshauses Arpshagen als Mischgebiet ausgewiesen. Dieser B-Plan ist aus dem F-Plan entwickelt worden.

6. Grundzüge der städtebaulichen Konzeption

6.1 Verkehrliche Erschließung

Um einen geringen Erschließungsaufwand zu ermöglichen, soll die Erschließung durch die vorhandenen Straßen erfolgt. Der in der Planzeichnung (Teil A) dargestellte verkehrsberuhigte Bereich der „Neuen Straße“ ist zur Zeit noch nicht abschließend ausgebaut. Dieses sollte erst erfolgen, wenn die Bebauung weitgehend abgeschlossen ist.

Die meisten Grundstücke werden über die bereits vorhandenen Verkehrswege erschlossen.

Die Erschließung des Innenbereiches (z.Zt. noch landwirtschaftlich genutzt) erfolgt ausschließlich über private Flächen bzw. private Anliegerwege. Die durch diese Planung begünstigten Grundeigentümer haben so die Herstellung der jeweiligen inneren Erschließung sowohl terminlich als auch bezüglich der Kosten selbst in der Hand.

6.2 Bauliche Nutzungen

Die ländliche Lage des Ortsteils Arpshagen soll erhalten bleiben. Daher sind geringe Bebauungsdichten festzuschreiben. Ferner sollen die Gebäudehöhen und Dachneigungen den vorhandenen Gebäuden angepasst werden.

Die starke Hanglage im Baugebiet soll möglichst jedem einen ungehinderten Blick in die Auenlandschaft des „Klützer Baches“ geben.

6.3 Ruhender Verkehr

Eine Unterbringung des ruhenden Verkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen ist nicht vorgesehen und deshalb nur auf den Privatgrundstücken zulässig.

7. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 Abs. 1 und 2 BauGB

7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Der Bebauungsplan setzt gemäß §4 BauNVO ein allgemeines Wohngebiet fest, das ausschließlich dem Wohnen dient sowie nach §6 BauNVO ein Mischgebiet, das vorwiegend dem Wohnen dient.

Für das gesamte WA - Gebiet sowie für das MI 2 – Gebiet wird als Maß der baulichen Nutzung ein Vollgeschoß, für das MI 1 – Gebiet zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze festgelegt.

Entgegen §19 Abs.4 Satz 2 BauNVO ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs.4 Satz 3 BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig. Ebenso ist eine Überschreitung der festgesetzten Geschoßflächenzahl gemäß § 20 Absatz 4 BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig.

7.1.1 Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO, WA

Für den größten Bereich des Plangebietes wird in Anlehnung an die bisherige Nutzung ein allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Allgemein zulässig sind

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Die nach § 4 Abs.2 BauNVO zulässigen nicht störenden Handwerksbetriebe sind nur ausnahmsweise zulässig.

Die nach § 4 Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind unzulässig.

7.1.2 Mischgebiet MI1 gemäß § 6 BauNVO

Für den Bereich um das ehemalige Gutshaus Arpshagen wird die Nutzung als Mischgebiet MI1 nach § 6 BauNVO festgesetzt. Lediglich die Nutzungen gemäß §6 Abs 2.Satz 1,2,3,5 sind zulässig. Die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind unzulässig.

Für das MI 1 - Gebiet wird als Maß der baulichen Nutzung zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze festgelegt. Das Gutshaus Arpshagen hat mit seinem großen Garten einen prägenden Charakter für das Ortsbild. Dieses gilt auch für das neben dem Gutshaus liegende reetgedeckte Bauernhaus. Die großzügigen Freiflächen um diese Häuser herum sind wichtig, um diese Funktion zu erfüllen. Der Bau von Nebengebäuden außerhalb der Baugrenzen ist daher im MI 1 auf dem Grundstück des Gutshauses Arpshagen nur auf der straßenabgewandten Seite des Hauses zulässig.

7.1.3 Mischgebiet MI2 gemäß § 6 BauNVO

Für den erweiterten Bereich, außerhalb des Gutshausgeländes, wird die Nutzung als Mischgebiet MI2 nach § 6 BauNVO festgesetzt. Lediglich die Nutzungen gemäß §6 Abs 2.Satz 1,2,3,5 sind zulässig. Die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind unzulässig.

Für das gesamte Plangebiet wird als Maß der baulichen Nutzung ein Vollgeschoß als Höchstgrenze festgelegt.

7.2 Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 – 23 BauNVO

Für das gesamte Plangebiet (WA, MI 1, MI 2) gilt:

- offene Bauweise
- wahlweise Einzel- oder Doppelhausbebauung
- die Bebauung der jeweiligen Hauptnutzung darf nur innerhalb der Baugrenzen erfolgen

7.3 Höhenlage § 9 Abs. 2 BauGB, § 18 BauNVO

Als Bezugspunkt gilt die im jeweiligen Baufeld dargestellte Bezugshöhe [m über HN] für ihren unmittelbaren Bereich. Zwischen benachbarten Bezugshöhen ist ggf. zum Mittelpunkt des geplanten Gebäudes zu interpolieren. (örtlicher Bezugspunkt)

Die in der Planzeichnung genannten Trauf- und Firsthöhen sind Maximalwerte. Die Traufhöhe ist definiert durch den Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Mauerwerks mit der äußeren Dachhaut. Die Oberfläche des Erdgeschoßfußbodens darf im gesamten Geltungsbereich des B-Planes eine Höhe von 0,5 m über dem jeweiligen örtlichen Bezugspunkt nicht überschreiten.

7.4 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 u. 14 BauNVO

Nach § 12 Abs. 2 BauNVO sind Stellplätze und Garagen für KFZ im WA, MI 1 und MI 2 nur für den durch die festgesetzte Nutzung verursachten Bedarf zulässig.

Mit Ausnahme des MI 1 – Gebietes dürfen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Der Mindestabstand von Nebenanlagen von der Straßenbegrenzungslinie beträgt 5 m.

8. Maßnahmen zur Grün- und Landschaftsplanung § 9 Abs. 1 Nr. 20 Abs.1a BauGB i. S. d. § 1a Abs. 3 BauGB

Schutzgebiete sind durch das Plangebiet nicht betroffen. Das Plangebiet dieses B-Planes 22 ist nahezu deckungsgleich mit der bereits bestehenden Abrundungs- und Einbeziehungssatzung, welche seit 1994 besteht. Von der Planung ist somit eine im Zusammenhang bebaute Ortslage betroffen. Die tatsächlichen größeren Lücken zwischen den vorhandenen Bebauungen werden zur Zeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Die vorhandene Infrastruktur ist zur Realisierung des B-Planes weitgehend ausreichend. Das bedeutet, daß in diesem Gebiet kein Funktionsverlust durch öffentliche Infrastruktur erfolgen wird. Der nachgewiesene Wohnflächenbedarf ist daher in der hier vorliegenden Form insbesondere im Hinblick auf die Nachhaltigkeit zu realisieren und die hiervon ausgehenden Beeinträchtigungen sind unvermeidbar. Die unvermeidbaren Beeinträchtigungen werden im Plangebiet vollständig ausgeglichen.

Ein landschaftlicher Freiraum mit allgemeiner bzw. besonderer Bedeutung ist durch das Plangebiet nicht betroffen. Das Landschaftsbild wird nicht beeinträchtigt. Die vorliegenden betroffenen Biotoptypen (siehe hierzu Tabelle 3 und Anlage Plan 3) sind allesamt keine Zielbiotoptypen im Sinne des Naturschutzes. Die vorhandene bauliche Umschließung der betroffenen Biotoptypen reduziert deren Funktionen mit allgemeinen und besonderen Bedeutungen erheblich. Eine systematische Tierarterfassung erfolgte in Bezug auf Anlage 6 der Anlage zur Einrißsregelung MV nicht.

Für alle betroffenen Biotoptypen gilt, daß sie gemäß Ellenberg unter „B – naturfern“ einzuordnen sind. Es handelt sich hier ausschließlich um polyhemerobe Bereiche.

Gemäß Tabelle 18.7.2 der Liste entfällt die UVP Pflicht, sowie die Vorprüfung des Einzelfalles, da die zulässige Grundfläche i.S. des § 19 Abs. 2 BauNVO deutlich unter 20000 m² liegt.

8.1 Die gesetzlichen Biotope

Im Plangebiet gab es zu Beginn der Planung folgende gesetzlich geschützte Biotope :

lfd. Nr.	Seite/Sektor	Biotopname	Gesetzesbegriff	Größe [m²]
06327	11-A3	Hecke	Naturnahe Feldhecken	354
06323	11-A3	Hecke,überschirmt	Naturnahe Feldhecken	1857
06332	11-A3	Gebüsch/Strauchvegetation Ruderalvegetation (nördl. Rand der Plessenburg , Kopfweiden) hiervon im Plangebiet :	Naturnahe Feldgehölze	3595 322

mit Schreiben des Landesamtes für Umwelt , Naturschutz und Geologie MV vom 26.04.2002 wurden die Biotope 6323 und 6327 aufgehoben.

an der Grenze des Plangebietes, außerhalb, liegen die gesetzlich geschützten Biotope :

lfd. Nr.	Seite/Sektor	Biotopname	Gesetzesbegriff	Größe [m²]
06331	11-A3	permanentes Kleingewässer (Plessenburg) hiervon im Plangebiet	stehende Kleingewässer einschl.Ufervegetation	1223 94
06317	11-A3 10-C4	Hecke	Naturnahe Feldhecken	19702

Die hier aufgeführten Biotope behalten durch bestehende bauliche und sonstige Flächennutzungen, die nur im vorliegenden B-Plan festgeschrieben werden, ihren derzeitigen Wert und es erfolgen hier keine Beeinträchtigungen.

8.2 Die Ermittlung und Bewertung von Eingriff und Ausgleich

Die nachfolgende Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung ist die Grundlage für den hier angesetzten Ausgleichsflächenbedarf von 14.800 m², der im Gebiet bereitgestellt werden soll.

Zu berücksichtigen ist, daß für einen großen Teil des Plangebietes bereits Baurecht besteht. Dieses basiert auf der rechtskräftigen Abrundungs- und Einbeziehungssatzung. Gemäß § 1a BauGB Absatz 3 ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Somit reduziert sich der hier zu betrachtende Teil auf die Bereiche, für die bisher kein Baurecht besteht soweit ein Eingriff in Natur und Landschaft erfolgt.

Für die neu entstehenden 38.095 m² Bauland werden 4.491 m² Gartenland und 33.604 m² landwirtschaftliche Fläche verwendet.

Die Ausgleichsflächen mit 12.026 m² sind auf ehemals landwirtschaftlichen Flächen vorgesehen.

Grundlage für die Ermittlung von Eingriff und Ausgleich sind folgende begleitende Pläne :

1. Übersichtsplan Planungs- und Baurechtsstatus Darstellung der Geltungsbereiche, sowie Bebaubarkeit mit Katasterbestand
2. Darstellung der geplanten Ausgleichsmaßnahmen gemäß Abrundungssatzung Arpshagen von 1994.
3. Biotopkartierung Urzustand vor dem Eingriff mit Darstellung der Flächen, die gemäß B-Plan 22 bebaubar werden.
4. Biotopkartierung gemäß B-Plan 22 (nach dem Eingriff)

8.3 Tabellen 1-5 zur Eingriffs - Ausgleichbilanz

Tabelle 1 - Biotopwerteeinstufung

Biotop – Nr.	Biotoptyp	Code	Regeneration	Rote Liste	Status
9.3.1	Intensivgrünland	GIO	-	1	-
12.1.2	Lehm- bzw. Tonacker	ACL	-	1	-
13.8.3	Nutzgarten	PGN	-	-	-
14.5.6	Landwirtschaftl. Betriebsanlage	ODS	-	-	-
14.7.3	Weg, nicht- oder teilversiegelt	OVU	-	-	-

Tabelle 2

Werteinstufung	Kompensationserfordernis (Kompensationswertzahl)	Bemerkung
0	0 – 0,9 fach	Bei der Werteinstufung „0“ sind Kompensationserfordernisse je nach dem Grad der Vorbelastung (z.B. Versiegelung) bzw. der verbliebenen ökologischen Funktion in Dezimalstellen zu ermitteln
1	1 – 1,5 fach	Angabe in halben oder ganzen Zahlen
2	2 – 3,5 fach	Bei Vollversiegelung von Flächen erhöht sich das Kompensationserfordernis um einen Betrag von 0,5 (bei Teilversiegelung um 0,2).
3	4 – 7,5 fach	
4	≥ 8 fach	

Tabelle 3

Biotop – Nr.	Biotoptyp	Wertein- stufung	Kompensations- wertzahl
9.3.1	Intensivgrünland	1	1,0
12.1.2	Lehm- bzw. Tonacker	1	1,0
13.8.3	Nutzgarten	-	0,5
14.5.6	Landwirtschaftl. Betriebsanlage	-	0,1
14.7.3	Weg, nicht- oder teilversiegelt	-	0,1

Das Plangebiet befindet sich innerhalb vorhandener Ortsbebauung der Ortslage Arpshagen. Durch die vorhandene bauliche Umschließung gibt es keine Abstände zu bereits vorhandenen Störquellen bzw. vorbelasteten Bereichen von mehr als 50 m. Gemäß Tabelle 5 ergibt sich somit ein Freiraumbeträchtigungsgrad von 1 und ein Korrekturfaktor (Ko) von 0,75. Zur Bestimmung des Kompensationserfordernisses ist davon auszugehen, daß die vorliegende intensive Ackerland- und Grünlandnutzung im Vergleich zur späteren Hausgartennutzung geringerwertig ist. Dieses ergibt sich aus der artenreicheren Fauna und Flora in Hausgärten, die wie im vorliegenden Fall stets über 800 m² und größtenteils deutlich über 1200m² betragen. Die in Mecklenburg – Vorpommern anzuwendende Eingriffsregelung bietet leider keinen anderen Handlungsspielraum als das Ansetzen des vorgegebenen mindesten Wertes, welcher bei einer Werteinstufung von 1 eine Kompensationswertzahl von 1,0 als mindesten Wert vorschreibt (Tabelle 2).

Eingriffsermittlung Tabelle 4.1 – 4.5**Tabelle 4.1 (vollversiegelte Flächen - Strassen)**

Intensitätsgrad des Eingriffs 100 %

Wirkungsfaktor: W = 1,0

Kompensationsfaktor + 0,5

Biotoptyp	K	Fläche A in m²	Ko	W	Kompensations- flächenäqui- valent
Lehm- bzw. Tonacker	1,0 + 0,5	128	0,75	1	144
Weg, nicht- oder teilversiegelt	0,1 + 0,5	637	0,75	1	287
Nutzgarten	0,5 + 0,5	112	0,75	1	84
Landwirtschaftl. Betriebsanl.	0,1 + 0,5	160	0,75	1	72
Summe		1037			587

**Tabelle 4.2 (Totalverlust - max. versiegelter Bereich der Baugrundstücke –
Grundstücksfläche x GRZ , GRZ = 0,2)**

Intensitätsgrad des Eingriffs 100 %

Wirkungsfaktor: W = 1,0

Kompensationsfaktor + 0,5

Biotoptyp	K	Fläche A in m²	Ko	W	Kompensations- flächenäqui- valent
Lehm- bzw. Tonacker	1,0 + 0,5	4999	0,75	1	5624
Nutzgarten	0,5 + 0,5	898	0,75	1	674
Intensivgrünland	1,0 + 0,5	826	0,75	1	929
Weg, nicht- oder teilversiegelt	0,1 + 0,5	85	0,75	1	38
Landwirtsch. Betriebsanlage	0,1 + 0,5	810	0,75	1	364
Summe		7618			7629

Tabelle 4.3

(Funktionsverlust - nichtversiegelter Bereich der Baugrundstücke – Grundstücksfläche x (1- GRZ), GRZ = 0,2)

Intensitätsgrad des Eingriffs 100 %

Wirkungsfaktor: W = 1,0

Kompensationsfaktor + 0,5

Biotoptyp	K	Fläche A in m²	Ko	W	Kompensations- flächenäqui- valent
Lehm- bzw. Tonacker	1,0	19998	0,75	1	14998
Nutzgarten	0	3593			0
Intensivgrünland	1,0	3302	0,75	1	2476
Weg, nicht- oder teilversiegelt	0,1	342	0,75	1	26
Landwirtsch. Betriebsanlage	0	3242			0
Summe		30477			17500

Tabelle 4.4 kompensationsmindernde Gestaltungsmaßnahmen

Biotoptyp	Wert- stufe	K	Fläche A in m²	W	Kompensations- flächenäquivalent
Gartenflächen auf Acker	1	1,0	19998	0,5	- 9999
Gartenflächen auf Intensivgrünland	1	1,0	3302	0,5	- 1651
Summe			23300		- 11650

Tabelle 4.5 (in der Abrundungssatzung von 1994 festgesetzte Ausgleichsmaßnahme, die bisher noch nicht realisiert und in dieser Satzung aufgehoben wurde)

Biotoptyp	Wert- stufe	K	Fläche A in m²	W	Kompensations- flächenäqui- valent
3 m breiter anzupflanzender Gehölzstreifen	1	1,0	1467	0,5	734
Summe			1467		734

Summe des Eingriffs:

14800 m²

Ausgleichsermittlung:

Tabelle 5.1 geplante Ausgleich

Biotoptyp	Wert- stufe	K	Fläche A in m²	W	Kompensations- flächenäqui- valent
Anpflanzung einer mehrreihigen Feldhecke aus heimischen Gehölzen auf 8 m Breite	2	2,0	3920	0,65	5096
Sukzessionsflächen	2	2,0	4864	0,65	6323
Entsiegelung von vollversiegelter landwirtschaftlicher Betriebsfläche und Nutzung als Hausgartenflächen	1	1,0	3242	0,5	1621
Anpflanzung von 25 Einzelbäumen	2	2,0	25 x 25	1	1250

Summe des Ausgleichs:

14290 m²

Die Differenz zwischen dem ermittelten Eingriff und dem hier geplanten Ausgleich beträgt: **510 m²**
und ist in das Ökokonto der Stadt Klütz einzustellen.

8.4 Beschreibung der Ausgleichsmaßnahmen gemäß Anlage Plan 4 und Tabelle 5.1

8.4.1 Ausgleichsmaßnahme 1 Heckenpflanzung in 8m Breite

Im Anschluß an Biotop Nr. 06317 (naturnahe Feldhecke) soll im Verbund eine 5- reihige Feldhecke aus heimischen Sträuchern mit beidseitigem, 1 m breitem Krautsaum gepflanzt werden. Die Breite dieser Hecke beträgt insgesamt 8 m, die Länge beträgt ca. 490m.

Es sind nur standortgerechte heimische Gehölze zu verwenden. Es sind wahlweise (entsprechend den Standortbedingungen) folgende Arten und Pflanzqualitäten zu verwenden:
Bäume 1. Ordnung: Stiel – Eiche (*Quercus robur*), Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*), Berg – Ahorn (*Acer pseudoplatanus*), Schwarz – Erle (*Alnus glutinosa*), Silber – Weide (*Salix alba*),
Bäume 2. Ordnung: Feld – Ahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*).

Sträucher: Zweigrifflicher Weißdorn (*Crataegus laevigata*), Hasel (*Corylus avellana*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Hunds-Rose (*Rosa canina*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Waldgeißblatt (*Lonicera periclymenum*), Purgier – Kreuzdorn (*Rhamnus cathartica*), Wasser – Schneeball (*Viburnum opulus*), Stachelbeere (*Ribes uva – crispa*). Der Krautsaum ist der freien Sukzession zu überlassen.

Es sind folgende Pflanzqualitäten zu verwenden: Bäume 1. Ordnung als Heister 2 x verpflanzt, Bäume 2. Ordnung als leichte Heister in einer Größe von $\geq 150/175$ 1 x verpflanzt, Sträucher in einer Größe von $\geq 80/100$ 2 x verpflanzt. Die Gehölze sind in Pflanzabständen von 1,50 m und Reihenabständen von 1,00 m zu pflanzen, alle 10 m ist eine Heister zu setzen.

Die Heckenpflanzung ist als Schutzbereich Satzungsbestandteil und befindet sich ausnahmslos auf den bebaubaren Privatgrundstücken. Die Herstellung des jeweiligen Heckenabschnittes ist Pflicht des jeweiligen Grundeigentümers und ist eine Voraussetzung für die Bebaubarkeit des Grundstückes. Falls diese Maßnahmen nicht spätestens 6 Monate nach Baufertigstellung abgeschlossen sind, ist die Stadt Klütz berechtigt, ein Fachunternehmen ihrer Wahl zu Lasten des jeweiligen Grundeigentümers mit den Pflanzungsarbeiten zu beauftragen.

8.4.2 Ausgleichsmaßnahme 2 Entwicklung von Sukzessionsfläche

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

8.4.3 Ausgleichsmaßnahme 3 Anpflanzung von Bäumen

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

Die Anpflanzung der Bäume in öffentlichen Bereichen liegt in der Verantwortung der Gemeinde. Die anteiligen Kosten dieser Maßnahme werden im Rahmen des Baulandumlegungsverfahrens U1 Arpshagen den begünstigten Grundstücken als Umlegungsvorteil zugeordnet.

8.4.4 Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen

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

9. Gestalterische Festsetzungen § 9 Abs. 4 in Verbind. Mit § 86 LbauO M-V

9.1 Baukörper

Eine Ausrichtung der Hauptbaukörper entgegen der in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Hauptrichtungen ist nicht zulässig.

9.2 Dächer

In Anlehnung an die bereits vorhandene Bebauung sind für die Hauptbaukörper der Wohngebäude im WA und MI –Gebiet nur Schrägdächer in Form von Satteldächern und Krüppelwalmdächern und Walmdächern mit einer Dachneigung von 25 bis 50 Altgrad zulässig. Dies gilt auch für Dachgauben und Sonnenkollektoren. Garagen, Carports und andere untergeordnete Nebenanlagen dürfen - abweichend von der festgesetzten Dachform und Dachneigung - mit Flachdächern errichtet werden.

9.3 Materialien und Farben

Dacheindeckungen für Wohngebäude sind in roter, rotbrauner, brauner oder schwarzer Farbe vorzunehmen. Dies gilt nicht für schrägverglaste Dachflächen und Sonnenkollektoren. Andere Farben sowie glasierte Pfannen sind nur ausnahmsweise zulässig. Nebengebäude und Garagen sind in Material und Farbgebung des Hauptbaukörpers zu gestalten.

9.4 Fassaden

Im Baugebiet sind nur Vormauerziegel, Putz und Holz oder deren Kombination zulässig. Die Farbe der Gebäudeaußenflächen ist für Vormauerziegel als braun, rotbraun und bei Anstrichen in gebrochenen hellen Farbtönen festgesetzt. Andere Farben sind nur ausnahmsweise zulässig.

9.5 Einfriedungen

Einfriedungen zu den Verkehrsflächen und zu den öffentlichen Grünflächen sind als Hecken und Zäune sowie deren Kombination zu gestalten und dürfen eine Höhe von 1.40 m nicht überschreiten. Bei Kombination von Zaun und Hecke muß die Hecke mindestens die Höhe des Zaunes erreichen.

Müllbehälter sind durch berankungsfähige Einfriedungen oder geschnittene Hecken zu umgeben.

9.6 Anlagen der Außenwerbung- und Warenautomaten

Pro Baugrundstück darf nur ein Werbeschild mit bis zu 1 m² Fläche aufgestellt werden. Die Höhe des Schildes darf die zulässige Zaunhöhe nicht überschreiten. Weiteres regelt die Landesbauordnung.

9.7 Abfallbehälter

Innerhalb des Geltungsbereiches sind Abfallbehälter auf dem eigenen Grundstück unterzubringen. Am Entsorgungstag sind die Abfallbehälter für die geordnete Entsorgung bereitzustellen.

Für die Grundstücke, die über private Stichwege erschlossen werden, gilt es, die Abfallbehälter am Entsorgungstag an den gesondert gekennzeichneten Müllbehältersammelplätzen bereitzustellen.

9.8 Satellitenanlagen

Innerhalb des Plangebietes sind Satellitenanlagen an Gebäuden nur zulässig, sofern sie in der Farbgestaltung der jeweiligen Außenwandfarbe – wenn an Außenwand vorgesehen – oder der jeweiligen Dachflächenfarbgebung – wenn auf Dachfläche vorgesehen – entsprechen.

9.9 Festsetzung zu Bußgeldern

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gesetzlichen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V und kann mit Bußgeld geahndet werden.

10. Technische Ver- und Entsorgung

Die Versorgungspflicht mit Trink- und Brauchwasser besteht für den Zweckverband Grevesmühlen nach § 43 Abs.1 LwaG.

Die Abwasserbeseitigungspflicht wurde gemäß § 40 Abs.4 Satz 1 LwaG von der Gemeinde auf den Zweckverband Grevesmühlen übertragen.

Der Bau, die wesentliche Änderung und Stillegung von Wasserversorgungsanlagen und Abwasseranlagen bedürfen der wasserrechtlichen Genehmigung nach § 38 LwaG.

10.1 Wasserversorgung

Die Versorgung der neuen Wohneinheiten mit Trinkwasser ist weitgehend über die vorhandenen Leitungen gesichert. Die Versorgung der Bauplätze auf denen durch diese Satzung die Bebauung in 2. Reihe möglich wird, erfolgt als Hausanschluß auf Antrag und zu Lasten des jeweiligen Grundeigentümers. Im nördlichen Bereich der „Neuen Straße“ (verkehrsberuhigter Teil) ist eine neue Versorgungsleitung samt neuen Hausanschlüssen erforderlich. Die Hausanschlüsse gehören zu den Betriebsanlagen des ZVG und enden hinter der Wasseruhr. Sie werden erst auf Antrag des Grundstückseigentümers hergestellt und dann satzungsgemäß abgerechnet. Bei den über private Anliegerwege erschlossenen Grundstücken sind alle Anlieger Miteigentümer des jeweiligen Wegeflurstückes. Diese Miteigentumsanteile sind Bestandteil des jeweiligen Baugrundstückes. Auch hier ist die Schnittstelle zwischen der öffentlichen Versorgung mit Trinkwasser wie zuvor definiert. Im Zuge der Baulandumlegung wird die Leitungs-rechtsbestellung für die Grundstücksversorgung berücksichtigt. Näheres hierzu regelt die jeweilige Satzung des Zweckverbandes Grevesmühlen. Im Rahmen der 1. TÖB – Beteiligung wurde der ZV GVM am 16.01.2002 mit der Planung der Gemeinde konfrontiert. Wesentliche Bereiche des Gebietes sind erschlossen, lediglich ein kleiner Teil im nord-östlichen Bereich der Neuen Straße muß mit Hausanschlüssen versehen werden, deren Realisierung kurzfristig möglich sein sollte.

10.2 Abwasserentsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung im Plangebiet erfolgt über die bereits vorhandenen Sammelleitungen im freien Gefälle. Es sind lediglich die jeweiligen abwassertechnischen Hausanschlüsse herzustellen. Infolge der starken Höhenunterschiede im Plangebiet ist jedoch nicht sicherzustellen, daß alle Hausanschlüsse ebenfalls im freien Gefälle erfolgen können.

Die abwassertechnische Entsorgung der Bauplätze auf denen durch diese Satzung die Bebauung in 2. Reihe möglich wird, erfolgt als Hausanschluß auf Antrag und zu Lasten des jeweiligen Grundeigentümers. Die erforderlichen, mit Geh-, Fahr- u. Leitungsrechten zu belastenden Flächen bedürfen der privatrechtlichen Realisierung zwischen den Beteiligten. Im nördlichen Bereich der „Neuen Straße“ (verkehrsberuhigter Teil) ist eine neue Abwasserleitung auf einer Länge von ca. 110 m mit 2 Schächten samt neuen Hausanschlüssen erforderlich. Die Kosten dieser Maßnahme gehen zu Lasten des Zweckverbandes, der satzungsgemäß hierfür Beiträge erhebt. Die Schnittstelle zwischen öffentlicher Entsorgungsleitung und privater Entwässerungsanlage ist der Kontrollschacht kurz hinter der Grundstücksgrenze, der durch den Grundstückseigentümer herzustellen ist. Bei den über private Anliegerwege erschlossenen Grundstücken sind alle Anlieger Miteigentümer des jeweiligen Wegeflurstückes. Diese Miteigentumsanteile sind Bestandteil des jeweiligen Baugrundstückes. Auch hier ist die Schnittstelle zwischen der öffentlichen Entsorgung von Abwasser wie zuvor definiert. Im Zuge der Baulandumlegung wird die Leitungsrechtsbestellung für die Grundstücks-entwässerung berücksichtigt. Näheres hierzu regelt die jeweilige Satzung des Zweckverbandes Grevesmühlen. Im Rahmen der 1. TÖB – Beteiligung wurde der ZV GVM am 16.01.2002 mit der Planung der Gemeinde konfrontiert. Wesentliche Bereiche des Gebietes sind erschlossen, lediglich ein kleiner Teil im nord-östlichen Bereich der Neuen Straße muß mit Hausanschlüssen versehen werden, deren Realisierung kurzfristig möglich sein sollte.

10.3. Niederschlagswasserentsorgung

10.3.1 Niederschlagswasserentsorgung privater Grundstücke

Niederschlagswasser von bebauten oder künstlich befestigten Flächen ist Abwasser gemäß § 39 Abs. 1 LwaG und unterliegt damit der Abwasserbeseitigungspflicht durch den Zweckverband. Die dezentrale Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser ist entsprechend § 33 Abs. 2 des WHG und § 32 Abs 4 des LwaG erlaubnisfrei.

Die besonderen Bodenverhältnisse mit der sehr eingeschränkten Verrieselungsfähigkeit machen im Plangebiet Anlagen zur Niederschlagswasserbeseitigung dringend erforderlich. Dieses wird unterstützt durch ein Gutachten des Bodengutachters Palasis. Hiernach ergibt sich die Erfordernis einer zentralen Regenentwässerung nicht erst aus der zusätzlichen Bebauung nach der vorliegenden Planung, sondern besteht bereits jetzt. Die vorhandene Bebauung sowie die hier geplante zusätzliche Bebauung haben nur einen kleineren Anteil am eigentlichen Entwässerungsproblem. Die spezielle Topografie, die starke Hanglage und der große Einzugsbereich aus den höher gelegenen Feldern erfordert die Herstellung einer ausreichenden Sammelleitung. Diese Drainagewässer dürfen jedoch nicht in die zentrale Regenentwässerung eingeleitet werden und sind von den Eigentümern der betroffenen Feldstücke selbst herzustellen. Diese zentrale Niederschlagswasserbeseitigung wird vom Zweckverband Grevesmühlen gebaut und über satzungsgemäße Beiträge finanziert.

Die in der 2. Reihe südlich der Neuen Straße sowie nördlich der noch nicht ausgebauten Neuen Straße liegenden Baugrundstücke werden jeweils durch eine Niederschlagswassersammelleitung an die zentrale Leitung des ZVG angeschlossen. Diese Sammelleitung ist im Eigentum der betroffenen Grundeigentümer und von diesen selbst zu ihren Lasten zu errichten. Die Beteiligten räumen sich hierzu ein gegenseitiges Leitungsrecht ein.

10.3.2 Niederschlagswasserbeseitigung der öffentlichen Bereiche / Vorflut

Die Niederschlagswasserbeseitigung der öffentlichen Bereiche erfolgt über das vorhandene und in Teilen zu ergänzende Grabensystem mit Einleitung in die Vorfluter 2. Ordnung. Die hierfür erforderlichen Flächen werden im Zuge des Baulandumlegungsverfahrens bereitgestellt.

Der nordöstliche Bereich der „Neuen Straße“ entwässert in den Vorfluter K15. Ein altes Felddrainagesystem entwässert die westlich des Plangebietes höher liegenden Ackerflächen durch das Plangebiet hindurch in den Vorfluter II. Ordnung K16. Zur Zeit wird dieses System auch teilweise zur Entwässerung der „Neuen Straße“ verwendet. Eine Reihe von Privathaushalten „entsorgt“ sein Niederschlagswasser hierüber ebenfalls. Der Zustand dieser Leitungen ist altersbedingt sehr schlecht. Daher ist es in den letzten Jahren wiederholt zu massiven Beeinträchtigungen einiger Grundstücke gekommen. Einen alleinigen Anlageneigentümer dieser Sammelleitungen gibt es nicht. Die Leitung gehört somit jeweils dem Grundeigentümer, auf dessen Grundstück sie liegt. Der schlechte Zustand dieser Leitung macht es erforderlich, daß sie ersetzt wird.

Im Zuge der zentralen Regenentwässerung wäre es sinnvoll, dass die Gemeinde sich an dieser Maßnahme beteiligt, um die öffentliche Niederschlagsentwässerung neu zu ordnen.

10.4 Belange der Rettungskräfte und des Brandschutzes

10.4.1 Löschwasserversorgung

Die Wasserversorgungsleitungen im Plangebiet verfügen über ausreichende Querschnitte um die erforderliche Versorgung mit Löschwasser zu gewährleisten. Die vorhandenen 3 Hydranten liegen jedoch nur im nordöstlichen Bereich des Plangebietes. Hier liegen auch die beiden Wasserentnahmestellen. Im südwestlichen Einmündungsbereich Neue Straße – Chaussee ist ein sog. „Gartenhydrant“. An dieser Stelle sollte z. Bsp ein zusätzlicher vollwertiger Hydrant gebaut werden, um die geforderten 300m Maximalabstand zur nächsten Wasserversorgung zu gewährleisten.

10.4.2 Zufahrten und Aufstellflächen für Rettungs- und Löschfahrzeuge

Die privaten Anliegerwege sind so zu bauen, daß die Zufahrt und die Befestigung gemäß LbauO gewährleistet ist. Die Planzeichnung dieses B-Planes enthält bereits eine Darstellung geprüfter Breiten und Radien.

Lediglich die beiden längeren privaten Anliegerwege der derzeitigen alten Dorfstraße sollen nach deren Entwidmung als öffentliche Straße am Ende jeweils eine Aufweitung erhalten, die für die Rettungskräfte als Aufstellfläche dient.

10.5 Energie

Im gesamten Plangebiet sind lediglich die Hausanschlüsse von den Grundeigentümern zu beantragen.

10.6 Telekommunikation

Im gesamten Plangebiet sind lediglich die Hausanschlüsse von den Grundeigentümern zu beantragen.

11. Immissionsschutz

11.1 Schallimmissionen

Die festgesetzten zulässigen baulichen Nutzungen stellen sicher, daß es im Plangebiet keine Beeinträchtigungen durch Schallimmissionen geben wird.

Schallimmissionen durch Straßenverkehr auf der Ortsdurchgangsstraße „An der Chaussee“ entstehen durch Anliegerverkehr und den zumeist geringen Durchgangsverkehr zu den benachbarten Orten. Durch diese Satzung wird lediglich für 4 Wohneinheiten die Möglichkeit der straßenbegleitenden Bebauung eröffnet. Der gesamte übrige Ortsdurchgangsbereich ist bereits bebaut (zum Teil straßennäher), oder verfügt über Baurecht aus der bisherigen Abrundungssatzung.

Aus Gründen der Verhältnismäßigkeit wird daher auf die Erstellung eines Schallschutzgutachtens und aktive Schallschutzmaßnahmen verzichtet.

Die zwei ausgewiesenen Baufenster (derzeitige Flurstücke 111/1, 114/2, 115) sind vom Straßenlärm betroffen. Hier ist der Nachweis der erforderlichen Schalldämmung auf der Grundlage der DIN 4109 im Zuge der Bauplanung zu führen.

Um gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse sicherstellen zu können, sind die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für

	WA – Gebiete	MI – Gebiete
tags (6.00 – 22.00 Uhr)	55 dB (A)	60 dB (A)
nachts (22.00 – 6.00 Uhr)	40/45 dB (A)	45/50 dB (A)

einzuhalten bzw. zu unterschreiten.

11.2 Geruchsmissionen

Die festgesetzten zulässigen Nutzungen stellen sicher, daß es im Plangebiet keine Beeinträchtigung durch Geruchsmissionen geben wird.

Die Grenzwerte für Geruchsbelastungen (Geruchsmissionen) in Wohngebieten und Mischgebieten dürfen lt. Geruchsmissionsrichtlinie M-V-GIRL (Richtlinie zur Feststellung und Beurteilung von Geruchsmissionen v. 7.5.1998) in 3% der Jahresstunden/GE/m³ (echtzeitbewertet) nicht überschritten werden.

12. Maßnahmen zur praktischen Umsetzung des Bebauungsplanes

Zur praktischen Umsetzung der Planung ist aufgrund der unterschiedlichen Eigentumsverhältnisse und der damit verbundenen Interessenskonflikte eine Baulandumlegung das geeignetste Verfahren, da hiermit auch die teilweise fehlenden Übereinstimmungen zwischen Nutzungs- und Eigentumsgrenzen herbeigeführt werden können.

Das B-Plan Gebiet ist in 3 Bereiche aufzuteilen.

1. Bereich mit weitgehend vorhandener Erschließung (Straße, Wasser, Abwasser, Energie)
2. Bereich mit teilweiser Erschließung (teilausgebaute Straße)
3. Bereich ohne jegliche Erschließung

Im Hinblick auf die Minimierung der Kosten ist beabsichtigt, den B-Plan nur schrittweise in der Prioritätsreihenfolge 1. – 3. – 2 zu realisieren und das Baulandangebot somit den Erfordernissen anzupassen.

Der Bereich 1 betrifft den größten Teil des Plangebietes. Hier haben es die Grundeigentümer jeweils selbst in der Hand, wann sie mit der Bebauung beginnen, da die Erschließung bereits gesichert ist.

Der Bereich 2 bezieht sich auf den nördlichen Teil der „Neuen Straße“. Die begünstigten Grundeigentümer, TLG / BVVG und Gemeinde können den Zeitpunkt des Flächenverkaufes so einordnen, daß die Erschließung hier zu sichern ist.

Der Bereich 3 betrifft die bebaubaren Bereiche in 2. Reihe. Hier haben es die Grundeigentümer jeweils selbst in der Hand, wann sie mit der Bebauung beginnen, da sie selbst für die Erschließung verantwortlich sind.

Das Bodenordnungsverfahren soll parallel zum B-Plan-Verfahren durchgeführt werden. Hierbei sind alle erforderlichen Erschließungsflächen bereitzustellen und die bebaubaren Bereiche so zu ordnen, daß das vorhandene Wasser und Abwassernetz möglichst unverändert beibehalten werden kann. Der Zuschnitt der neuen Baugrundstücke soll eine optimale Bebaubarkeit und größt mögliche Wertigkeit zum Ziel haben.

13. Nachrichtliche Übernahmen (§9 Abs.6 BauGB)

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß §11 Abs. 1 u. 2 DSchG M-V (Neufassung vom 06.01.1998; GVBl. 1/1998, s. 12 ff) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen eines Vertreters des Landesamts für Bodendenkmalpflege bzw. der Kreisbodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Tage nach Zugang der Anzeige. Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege M-V rechtzeitig, und zwar mindestens zwei Wochen vorher schriftlich und verbindlich anzuzeigen, um bauliche Maßnahmen im B-Plangebiet nötigenfalls archäologisch betreuen zu können.

Sollten bei Erdarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes wie :

- Abartiger Geruch
- Anormale Färbung
- Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten
- Ausgasungen
- Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle etc.)

auftreten, ist das Umweltamt, Sachgebiet Abfallwirtschaft, des Landkreises Nordwestmecklenburg zu informieren. Über entsprechende Massenbilanzen ist abzusichern, daß der in der Bauphase anfallende unbelastete Bodenaushub einer Wiederverwertung zugeführt wird. Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, daß sowohl von den Baustellen als auch von den fertigen Objekten eine vollständige und geordnete Abfallentsorgung entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg möglich ist.

Werden bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden, ist umgehend die örtliche Ordnungsbehörde oder die zuständige Polizeidienststelle und der Munitionsbergungsdienst Mecklenburg – Vorpommern zu benachrichtigen.

14. Quellenangabe

- 1.) *Flächennutzungsplan der Stadtgemeinde Klütz 1998*
Planzeichnung und Erläuterungsbericht

Planungsbüro Mahnel Grevesmühlen

- 2.) *Erstes Landesraumordnungsprogramm Mecklenburg - Vorpommern 1993*

Wirtschaftsministerium des Landes / Landesplanungsbehörde, Schwerin

- 3.) *Raumordnungsbericht Mecklenburg - Vorpommern 1995*

Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Umwelt Mecklenburg - Vorpommern
in Schwerin

- 4.) *Regionales Raumordnungsprogramm Westmecklenburg 1996*

Regionaler Planungsverband Westmecklenburg, Schwerin

- 5.) *Raumnutzungskonzept zur nachhaltigen Entwicklung der westmecklenburgischen Ostseeküste Juni 2001*

Regionaler Planungsverband
Amt für Raumordnung und Landesplanung

- 6.) *Entwicklungskonzept für die Region Lübeck - Vorschlag zur Siedlungsentwicklung im mecklenburgischen Teil des Planungsraumes Lübeck 1999*

Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg, Schwerin

- 7.) *Kreisentwicklungsplan für den Landkreis Nordwestmecklenburg –1998-2002*

Planungsamt des Landkreises Nordwestmecklenburg, Dezernat Kreisplanung

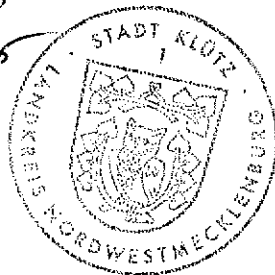
15. Beschluß über die Begründung

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 22 der Stadt Klütz für die Ortslage Arpshagen wurde gebilligt in der Sitzung der Stadtvertretung am 22.11.2004

Klütz, den 17.1.2007

M. Fischer

Fischer
Bürgermeister
der Stadt Klütz



16. Bearbeitungsvermerk

Der B-Plan 22 Arpshagen wurde im Auftrag der Stadt Klütz
als Planer erstellt durch :

Jörg Dubbert
Altes Gutshaus
23968 Gramkow
Tel 038428 6460
Fax 038428 64642

Email j.dubbert@t-online.de

Die Planung läuft parallel zu einem Baulandumlegungsverfahren der Stadt Klütz bei dem die Stadt Klütz Umlegungsstelle ist und alle Verwaltungsakte des Verfahrens setzt. Hierbei bedient sie sich einer Geschäftsstelle, die das Verfahren verwaltungstechnisch bearbeitet. Hiermit wurde beauftragt :

Jörg Dubbert
Öffentl best.Vermessungsingenieur
Anschrift siehe oben.