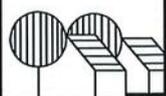
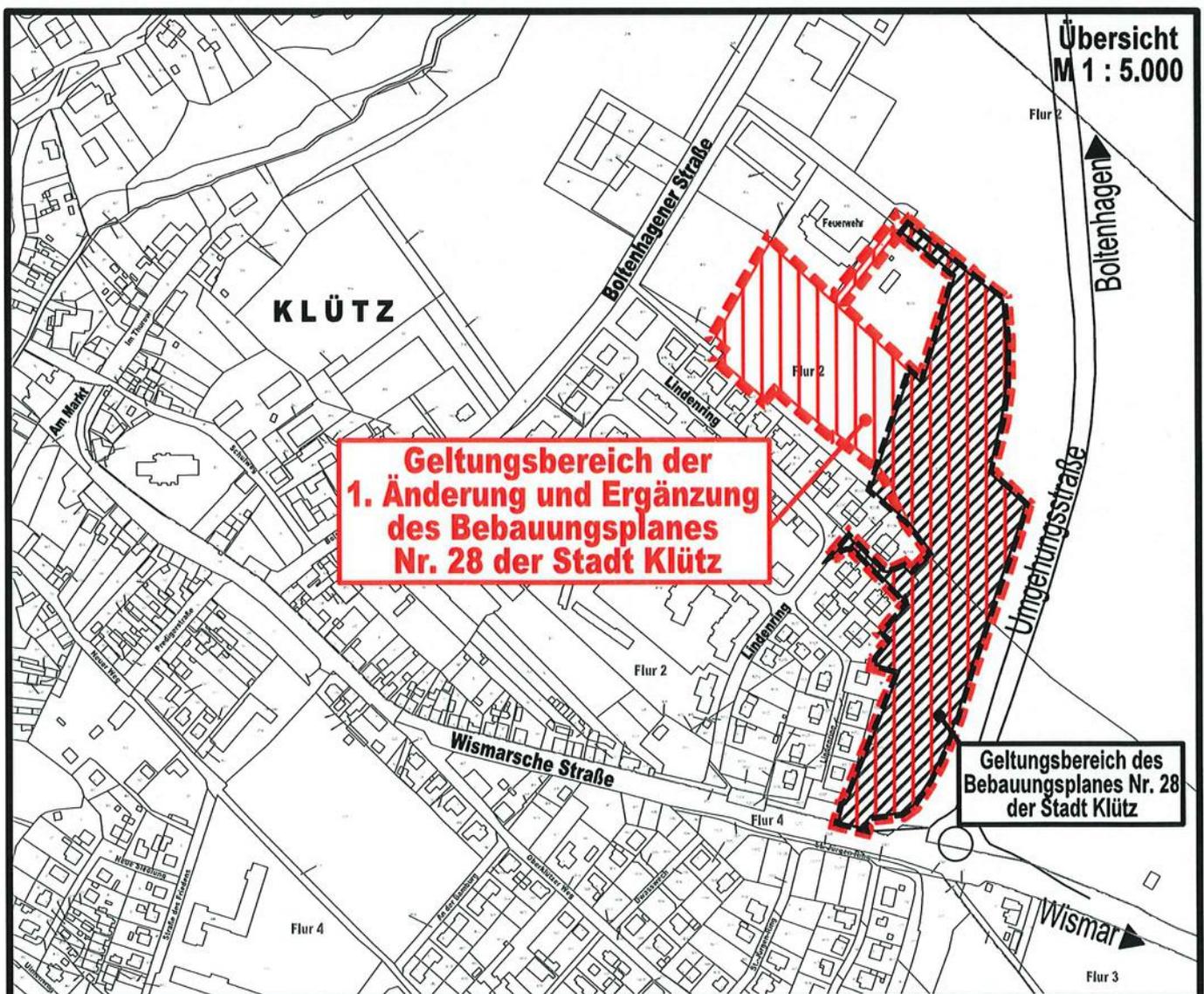


BEGRÜNDUNG

ZUR SATZUNG ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 28 DER STADT KLÜTZ

für das Wohngebiet am Lindenring -
Ergänzung des Wohngebietes
im Verfahren nach § 13a BauGB



Planungsbüro Mahnel

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

Planungsstand: 18. Juni 2018

SATZUNG

BEGRÜNDUNG

zur Satzung über die 1. Änderung und Ergänzung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 28 der Stadt Klütz für das Wohngebiet am Lindenring - Ergänzung des Wohngebietes

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

INHALTSVERZEICHNIS		SEITE
Teil 1	Städtebaulicher Teil	4
1.	Bedeutung und langfristiges Planungskonzept der Stadt Klütz	4
2.	Allgemeines	4
2.1	Aufstellungsverfahren	4
2.2	Abgrenzung des Plangeltungsbereiches	7
2.3	Kartengrundlage	8
2.4	Bestandteile des Bebauungsplanes	9
2.5	Rechtsgrundlagen	9
3.	Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes	10
4.	Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen	11
4.1	Landesraumentwicklungsprogramm	11
4.2	Regionales Raumentwicklungsprogramm	11
4.3	Gutachtliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern	12
4.4	Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg	13
4.5	Flächennutzungsplan	13
4.6	Schutzgebiete und Schutzobjekte	16
5.	Städtebauliche Bestandsaufnahme	16
5.1	Planungsrechtliche Ausgangssituation	16
5.2	Naturräumlicher Bestand	17
6.	Planungsziele	17
6.1	Planungsziele	17
6.2	Städtebauliches Konzept	18
6.3	Änderung von Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 28	19
6.4	Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzfläche und Waldfläche	25
7.	Inhalt des Bebauungsplanes	25

7.1	Art der baulichen Nutzung	26
7.2	Maß der baulichen Nutzung	26
7.3	Bauweise	27
7.4	Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen	27
7.5	Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	28
7.6	Höhenlage	28
7.7	Flächenbilanz	30
8.	Anpflanzungen und Erhaltungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; Grünflächen	31
9.	Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen	32
9.1	Dächer	33
9.2	Außenwände	34
9.3	Einfriedungen	35
9.4	Abfallbehälter	35
9.5	Werbeanlagen	35
9.6	Festsetzungen zu Bußgeldern	36
10.	Immissions- und Klimaschutz	36
11.	Verkehrliche Erschließung	38
12.	Ver- und Entsorgung	39
12.1	Wasserversorgung	39
12.2	Abwasserbeseitigung - Schmutzwasser	40
12.3	Abwasserbeseitigung - Oberflächenwasser	40
12.4	Brandschutz/ Löschwasser	41
12.5	Energieversorgung	42
12.6	Gasversorgung	42
12.7	Telekommunikation	43
12.8	Abfallentsorgung	43
13.	Auswirkungen der Planung	43
14.	Hinweise/ Nachrichtliche Übernahmen	44
14.1	Bau-, Kultur- und Bodendenkmale	44
14.2	Verhaltensweise bei unnatürlichen Verfärbungen bzw. Gerüchen des Bodens	45
14.3	Munitionsfunde	45
14.4	Abfall- und Kreislaufwirtschaft	45
14.5	Externe Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme	46
14.6	Externe CEF-Maßnahmen	46
14.7	Zeitraum für die Realisierung von Begrünungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen oder Rodungsmaßnahmen	46
14.8	Berücksichtigung vorhandener Leitungen	47
14.9	Schallschutzbelange	47
14.10	Artenschutzrechtliche Belange	47

14.11	Trinkwasserschutzzone	48
14.12	Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze	48
14.13	Straßenbegleitende Hecken	48
14.14	Belange der Bundeswehr	49
14.15	Waldabstand	49

Teil 2	Ausfertigung	50
---------------	---------------------	-----------

1.	Beschluss über die Begründung	50
2.	Arbeitsvermerke	50

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.

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 küsternahen Orten Steinbeck und Wohlenberg (im Gemeindegebiet) bzw. im Ostseebad Boltenhagen (Nachbargemeinde) entwickelt.

2. Allgemeines

2.1 Aufstellungsverfahren

Die Stadt Klütz führt das Aufstellungsverfahren in Anwendung des § 13a BauGB als Verfahren der Innenentwicklung durch.

Um das beschleunigte Verfahren der Innenentwicklung nach § 13a BauGB durchführen zu können, muss es sich bei der Planung um eine Maßnahme der Innenentwicklung handeln. Hierbei unterscheidet der Gesetzgeber zwischen 3 Möglichkeiten - die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung von Flächen und andere Maßnahmen der Innenentwicklung. Die Stadt Klütz sieht die Anwendung einer anderen Maßnahme der Innenentwicklung als gegeben an. Andere Maßnahmen der Innenentwicklung sind alle die Maßnahmen der Innenentwicklung, die nicht der Wiedernutzbarmachung oder Nachverdichtung zuzuordnen sind. Das ist bei dieser Bebauungsplanänderung der Fall.

Das Planungsziel der Stadt Klütz besteht in der zusätzlichen Einbindung von Flächen der sogenannten Festwiese zwischen der Feuerwehr und der vorhandenen Bebauung am Lindenring für zusätzliche und ergänzende Wohnbebauung. Die Fläche westlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 28 zwischen der Anlage der Telekom und der vorhandenen Bebauung am Lindenring soll zusätzlich für eine Bebauung einbezogen werden. Die Einbeziehung dieser Fläche im Rahmen einer

Innenentwicklung drängt sich durch den vorhandenen Gebäudebestand auf. Ein Ausuferen in den Außenbereich erfolgt nicht.

Flächen eines Bebauungsplanes i.S. des § 30 Abs. 1 und 2 BauGB sind grundsätzlich von der Zuordnung zum Siedlungsbereich und damit dem Bereich der Innenentwicklung auszugehen (BauGB-Kommentar von Ernst/Zinkahn/Bielenberg, fortgeführt von Krautzberger, § 13a, Rn. 35, Lfg. 110, August 2013).

Der Großteil der Fläche der 1. Änderung und Ergänzung ist bereits durch den Bebauungsplan Nr. 28 beplant. Die zusätzlich hinzukommende Fläche befindet sich verinselt zwischen vorhandener Bebauung und dem bereits rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 28 und ist geeignet, den Siedlungszusammenhang zu festigen. Die äußeren Grenzen des Siedlungsbereiches werden durch die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 28 nicht in den Außenbereich hinein erweitert.

Auch im Hinblick auf die bislang noch nicht vorgenommene Realisierung der Planung ist hervorzubringen, dass der Bebauungsplan seit Oktober 2010 Rechtskraft besitzt. Das Verfahren zur 1. Änderung und Ergänzung wurde mit dem Aufstellungsbeschluss der Stadt Klütz vom Juli 2013 und seiner Bekanntmachung eingeleitet, um Anpassungen der Planung vorzunehmen. Die Realisierung steht außer Frage.

Im Übrigen ist auch in dem vom Landkreis Nordwestmecklenburg in seiner Stellungnahme vom 22. Juni 2016 zitierten Urteil (BVerwG 4 CN 9.14) zu entnehmen, dass der Gesetzgeber zu den Gebieten, die für Bebauungspläne der Innenentwicklung in Frage kommen, *"innerhalb des Siedlungsbereiches befindliche Gebiete mit einem Bebauungsplan, der infolge notwendiger Anpassungsmaßnahmen geändert oder durch einen neuen Bebauungsplan abgelöst werden soll"* zählt.

Der Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB wurde im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Es gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB.

Es wurde von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen. Hierauf wurde in der ortsüblichen Bekanntmachung im Verfahren der Planaufstellung hingewiesen. Es ist beachtlich, dass der Geltungsbereich der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 28, der im Regelverfahren aufgestellt wurde, um eine Teilfläche im Nordwesten von ca. 11.250 m² ergänzt wird; davon nehmen die Grünflächen einen Anteil etwa 5.200 m² ein. Die Änderungen beruhen somit auf der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Zwecke und die Festsetzung als Parkanlage sowie in Änderungen auf einzelnen Teilflächen des bereits rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 28.

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

- Mit der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 28 wird auch für die zusätzlich einbezogenen Flächen die Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet festgelegt. Es erfolgt eine ergänzende Bebauung zwischen den Flächen am Lindenring und dem Grundstück der Telekom. Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung und Ergänzung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 28 werden derzeit überwiegend landwirtschaftlich oder als Grünland genutzt.
- Der Plangeltungsbereich umfasst ca. 4,0 ha. Die Flächensumme aller Wohngebiete beträgt 25.780,0 m². Die festgesetzte GRZ für die

Wohngebiete WA1 bis WA 5 beträgt 0,35. Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung ist kleiner als 20.000 m². Es muss keine überschlägige Prüfung nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien vorgenommen werden. Aufgrund der Lage und Größe des Plangebietes sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Der bisher rechtskräftige Bebauungsplan wird um eine Teilfläche von ca. 11.250 m² ergänzt; davon nehmen die Grünflächen einen Anteil etwa 5.200 m² ein.

- Im beschleunigten Verfahren gelten in den Fällen des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Ermittlung des Eingriffes auf den Naturhaushalt und die Darstellung entsprechender Ausgleichsmaßnahmen wird daher nicht vorgenommen. Die im Bebauungsplan Nr. 28 festgesetzten externen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen und CEF-Maßnahmen sind berücksichtigt.
- Kumulierende Bebauungspläne der Innenentwicklung - die also in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen - sind nicht aufgestellt.
- Gemäß §§ 18, 19, und 20 NatSchAG M-V geschützte Gehölze oder Biotope sind auf den zur Bebauung vorgesehenen Flächen vom Vorhaben nicht betroffen. Gehölze im Plangebiet stellen sich als Siedlungshecke dar.
- Die Auswirkungen auf den Naturhaushalt (Flächeninanspruchnahme) sind als gering einzuschätzen. Der Großteil der Fläche ist bereits durch den Bebauungsplan Nr. 28 beplant. Die zusätzlich hinzukommende Fläche befindet sich verinselt zwischen vorhandener Bebauung und dem bereits rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 28 und ist geeignet, den Siedlungszusammenhang zu festigen. Der Plangeltungsbereich liegt zwischen der vorhandenen Wohnbebauung an dem Lindenring und der Ortsumgehungsstraße. Erhebliche negative Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes werden nicht erwartet.
- Eine Waldumwandlung wird nicht erforderlich. Der gesetzlich vorgeschriebene Waldabstand zu der nordöstlich gelegenen Ausgleichsfläche wird eingehalten.
- Beeinträchtigungen des Erholungswertes und der Wohnfunktion des Planbereiches bzw. der Umgebung werden durch die Planaufstellung nicht erwartet.
- Die Ver- und Entsorgung innerhalb des Plangebietes ist nach Ergänzung vorhandener Ver- und Entsorgungsleitungen und -anlagen und Errichtung des Regenwasserrückhaltebeckens als gesichert anzusehen.
- Die mit der geplanten Bebauung verbundene stärkere verkehrliche Frequentierung wird als nicht erhebliche Beeinträchtigung eingeschätzt. Erhebliche Beeinträchtigungen des Erholungswertes und der Wohnfunktion der Umgebung werden durch das Vorhaben nicht erwartet. Die Erschließungsstraße ist so angelegt, dass die vorhandene Wohnstraße am Lindenring nicht frequentiert wird. Es besteht einzig die Verbindung über einen Geh- und Radweg zwischen der geplanten und der vorhandenen Bebauung.
Das Plangebiet ist vor dem Verkehrslärm der Umgehungsstraße bereits durch den Lärmschutzwall geschützt.
- Für den Bebauungsplan werden keine Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm festgelegt. Gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse können

ohne passive Schallschutzmaßnahmen für das Plangebiet gesichert werden. Die Dachneigungen innerhalb der Gebiete WA1 bis WA 4 werden mit ≤ 30 Grad festgesetzt.

- Bei Einhaltung des ordnungsgemäßen Umganges mit Betriebsmitteln können baubedingte Risiken des Menschen durch Grundwasserverunreinigungen ausgeschlossen werden. Dazu gehören u.a. Vorkehrungen zum Schutz vor Grundwasserverunreinigungen in der Bauzeit. Relevante Emissionen sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten.
- Der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern ist durch die Einhaltung gesetzlicher Vorschriften abgesichert.
- Kultur- und Sachgüter sind im Bereich des Bebauungsplanes derzeit nicht bekannt. Bodendenkmale innerhalb des Plangebietes sind ebenfalls derzeit nicht bekannt.

Durch den vorliegenden Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Insgesamt wird eingeschätzt, dass aus dem Vorhaben keine erheblichen Beeinträchtigungen der Umweltbelange resultieren, insbesondere liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter vor. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Aufgrund der Darlegungen ist der Nachweis erbracht, dass das Planverfahren gemäß § 13a BauGB anwendbar ist.

2.2 Abgrenzung des Plangeltungsbereiches

Der Geltungsbereich der Satzung über die 1. Änderung und Ergänzung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 28 liegt im Norden bzw. Nordosten der Stadt Klütz.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch Flächen des Gewerbegebietes und der Telekom,
- im Westen durch rückwärtige Grundstücksgrenzen der vorhandenen Bebauung des Wohngebietes am Lindenring und die Zufahrtsstraße Lindenring von der Wismarschen Straße (kleines Teilstück, das der Anbindung der Anliegerstraße an den Lindenring dient),
- im Osten durch die Umgehungsstraße,
- im Süden durch die Wismarsche Straße.



Abbildung 1: Luftbild mit Geltungsbereich der 1. Änderung und Ergänzung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 28 (Quelle: veränderte Darstellung nach: <http://www.gaia-mv.de/gaia/gaia.php>).

Während des Aufstellungsverfahrens wurde bereits eine Teilung der Grundstücke vorgenommen. Am östlichen Geltungsbereichsrand wurde hier mit der Grundstücksteilung der Wallverlauf berücksichtigt, so dass nun teilweise der Geltungsbereich nicht mit der neu gebildeten Flurstücksgrenze zusammenfällt. Der Geltungsbereich entspricht hier dem Geltungsbereich der rechtskräftigen Satzung über den Bebauungsplan Nr. 28. Die Möglichkeit zur Erweiterung des Geltungsbereiches im Rahmen der Aufstellung der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 wird durch die Stadt Klütz nicht favorisiert. Die Regelung zur Nutzung der Grünfläche für die privaten Grundstücke soll unabhängig in einem Änderungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. 19 für einen Teilbereich erfolgen. Somit kann die Stadt Klütz auf dieser Grundlage den Satzungsbeschluss fassen. Die Zuordnung bzw. die Möglichkeit der Zuordnung der Grünflächen des Lärmschutzwalles, der auch als solcher zu sichern ist, erfolgt auf der der Landesstraße abgewandten Seite bis zur Böschungsoberkante zu den privaten Grundstücken; dies wird außerhalb des Planverfahrens für die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 geregelt.

Es ist beabsichtigt, die dauerhafte Sicherung des Lärmschutzwalls in den Grundstückskaufverträgen entsprechend abzusichern.

2.3 Kartengrundlage

Als Kartengrundlage für die Planzeichnung - Teil A dienen eine ALK vom Zweckverband Grevesmühlen vom Juli 2013 sowie Lage- und Höhenpläne vom 25.04.2013, 15.01.2014 und 01.04.2014 mit Lagebezug Gauß-Krüger-Koordinaten-System S42/83 und Höhenbezug HN 76, die vom Vermessungsbüro Holst und Krähmer, Langer Steinschlag 7, 23936 Grevesmühlen erstellt wurden.

Der Katasterbestand wurde während des Aufstellungsverfahrens aktualisiert (Vermessungsbüro Bauer - Siwek, ÖbVI, Kanalstraße 20, 23970 Wismar).

2.4 Bestandteile des Bebauungsplanes

Die vorliegende 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 28 der Stadt Klütz besteht aus:

- Teil A - Planzeichnung des Bebauungsplanes im Maßstab 1 : 500 mit der Zeichenerklärung und
- Teil B - Textliche Festsetzung zum Bebauungsplan sowie
- der Verfahrensübersicht.

Dem Bebauungsplan wird diese Begründung, in der Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Planes dargelegt werden, beigelegt.

2.5 Rechtsgrundlagen

Der Aufstellung der Satzung über die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 28 der Stadt Klütz für das Wohngebiet am Lindenring - Ergänzung des Wohngebietes liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I Nr. 3 vom 22.01.1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057),
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015 S. 344), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Dezember 2017 (GVOBl. M-V S. 331),
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes über die Kommunalverfassung und zur Änderung weiterer kommunalrechtlicher Vorschriften vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777).

Das BauGB wurde im Jahr 2017 novelliert. Die Gemeinde macht von der Überleitungsvorschrift Gebrauch und führt die Aufstellung der vorliegenden Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 28 nach dem o.g. Stand zu Ende.

Die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) wurde ebenfalls im Jahr 2017 novelliert. Auf diese Änderung der BauNVO ist abzustellen.

Die Planzeichenverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) wurde durch Artikel 3 des Gesetzes vom

4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert. Auf diese Änderung der Planzeichenverordnung ist abzustellen.

3. Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Mit der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 28 der Stadt Klütz wurden Flächen zur Arrondierung des vorhandenen Wohngebietes am Lindenring bis hin zur Lärmschutzanlage, die im Zusammenhang mit der Umgehungsstraße realisiert wurde, in angemessener städtebaulicher Form ergänzt und für eine künftige Wohnbebauung planungsrechtlich vorbereitet. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 19, mit dem die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Herstellung der Ortsumgehungsstraße geschaffen wurden, wurden Flächen für Maßnahmen zum Schallschutz im östlichen Anschluss an das Plangebiet festgesetzt. Der Lärmschutzwall ist in entsprechender Dimension bereits realisiert. Die für die Bebauung vorbereiteten Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 28 sind derzeit noch nicht erschlossen und wurden noch nicht realisiert.

Die Stadt Klütz beabsichtigt, nordwestlich des Bebauungsplanes Nr. 28 weitere Flächen für eine Wohnbebauung planungsrechtlich vorzubereiten. Aufgrund der örtlichen Situation werden daher die Flächen zwischen dem Grundstück der Telekom und den vorhandenen Wohngebäuden am Lindenring in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen. Dafür wird die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 28 der Stadt Klütz aufgestellt; Festsetzungen im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 28 werden überarbeitet und die zusätzlich einbezogenen Flächen werden neu geregelt. Der vorhandene Gehölzbestand hinter der Feuerwehr wird innerhalb einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage weiterhin gesichert. Die mit erhaltenswertem Baumbestand versehene Grünfläche soll dauerhaft erhalten werden und Erholungs- und Aufenthaltszwecken dienen. Die innerhalb der zur Überbauung vorgesehenen Flächen vorhandene Siedlungshecke wird teilweise überbaut und nur in einzelnen Teilbereichen erhalten. Ein Geh- und Radweg von der festgesetzten Wendeanlage zur Straße An der Festwiese führt separat in das Wohngebiet und zur Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage; derzeit handelt es sich bei diesen Flächen um ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zur Erreichbarkeit der rückwärtig der Feuerwehr gelegenen Flächen.

Im Zuge der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 28 wird auf das im Bebauungsplan Nr. 28 festgesetzte Mischgebiet verzichtet. Eine Nutzung als Mischgebiet ist aus städtebaulicher Sicht nicht geboten. Anstelle der Fläche des Mischgebietes ist eine Fläche für die erforderliche Regenwasserrückhaltung vorgesehen. Die Stadt hat hinsichtlich der Entsorgung des Niederschlagswassers mehrere Varianten betrachtet. Im Ergebnis entscheidet sich die Stadt Klütz für die Herstellung eines Regenwasserrückhaltebeckens auf der Fläche des im Bebauungsplan Nr. 28 festgesetzten Mischgebietes. Die Fläche wird künftig als Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzt.

Die Stadt Klütz prüfte im Zuge der Bearbeitung der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 28 auch die verkehrliche Anbindung. Vorzugsweise sollte eine verkehrliche Anbindung von der Wismarschen Straße erfolgen. Aus städtebaulichen Gesichtspunkten hat die Stadt Klütz von der unmittelbaren Anbindung des Plangebietes im Bereich der Wismarschen Straße auch unter dem Gesichtspunkt von Sicherheit und Leichtigkeit von der verkehrlichen

Anbindung über die Wismarsche Straße Abstand genommen. Wie bereits im Bebauungsplan Nr. 28 wird in der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 28 die verkehrliche Anbindung über die Verlängerung der Straße an der Festwiese vorgesehen und mündet jeweils in entsprechende Wendeanlagen. Eine Verbindung des Fahrzeugverkehrs in die vorhandenen Straßen des Lindenringes ist nicht gegeben; es gibt lediglich Geh- und Radwegeverbindungen.

4. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen

4.1 Landesraumentwicklungsprogramm

Im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) werden die Ziele der Raumordnung und Landesplanung dargestellt. Für die Stadt Klütz werden u.a. folgende Ziele benannt. Die Stadt Klütz befindet sich:

- im Oberbereich des Oberzentrums Schwerin,
- im Mittelbereich des Mittelzentrums Grevesmühlen,
- im Vorbehaltsgebiet Tourismus,
- im Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft.

Der westliche Teil des Stadtgebietes befindet sich innerhalb eines Vorbehaltsgebietes Trinkwasser. Die Stadt Klütz liegt am überregionalen Straßennetz, der L03. Weiterhin wird die Stadt Klütz von der L01 tangiert. Die L01 wird im LEP M-V nicht kategorisiert.

Der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 28 der Stadt Klütz stehen keine Ziele und Grundsätze der Raumordnung entgegen. Die derzeit noch genutzte landwirtschaftliche Fläche ist bereits mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 28 beplant und es besteht Baurecht. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

4.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm

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

Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm werden folgende Darstellungen für die Stadt Klütz getroffen:

- Die Stadt Klütz gehört zum Mittelbereich Grevesmühlen. Zum Nahbereich Klütz gehören die Stadt Klütz sowie die Gemeinden Boltenhagen, Damshagen und Kalkhorst.
- Die Stadt Klütz ist ein Grundzentrum. Grundzentren sollen als Standorte für die Versorgung der Bevölkerung ihres Nahbereiches mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Grundbedarfs gesichert und weiterentwickelt werden.
- Unter Nutzung der räumlichen Nähe und der bereits vorhandenen funktionalen Verflechtung soll die interkommunale Zusammenarbeit zwischen der Stadt Klütz und der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen gefestigt und weiter vertieft werden.

- Die Stadt Klütz liegt innerhalb eines Tourismusschwerpunktraumes, eines Vorbehaltsgebietes Landwirtschaft sowie innerhalb eines Vorbehaltsgebietes Trinkwasser.
- Die Stadt Klütz liegt an der überregionalen Straßenverbindung L03 zwischen Grevesmühlen und Ostseebad Boltenhagen sowie an dem regionalen Straßennetz der L01 zwischen Wismar und Dassow.



Abbildung 2: Auszug aus dem RREP WM 2011

Die Stadt Klütz geht davon aus, dass die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 28 entsprechend den Zielen der Raumordnung und Landesplanung aufgestellt werden kann.

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg wurde am Planverfahren beteiligt. Gemäß der landesplanerischen Stellungnahme vom 24. Juni 2016 wurde mitgeteilt, dass der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 28 keine Ziele und Grundsätze der Raumordnung entgegenstehen.

4.3 Gutachtliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern

Im Gutachtlichen Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern werden folgende Darstellungen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes und dessen Umfeld getroffen:

- Das Bodenpotential besteht aus Lehmen/ Tieflehmen mit einer mittleren bis hohen Bewertungsstufe (Bewertungsstufe 2).
- Die Grundwasserneubildung besitzt mit durchschnittlich 10% - 15% Versickerung des Niederschlages eine mittlere Bedeutung (Klasse 2). Das nutzbare Grundwasserdargebot besitzt eine sehr hohe Bedeutung ($> 10.000\text{m}^3/\text{d}$).
- Als wertvolles Landschaftsbildelement ist eine architektonische Höhendominante dargestellt. Generell wird das Landschaftsbildpotential als mittel bis hoch bewertet.
- Die Stadt Klütz wird als Ort des Kultur- und Städtetourismus bzw. Kur- und Erholungsort dargestellt. Der Bereich ist gut durch Wanderwege erschlossen. In Klütz ist eine Einrichtung der Naturbeobachtung und Umweltbildung vorhanden.
- Der terrestrische Naturraum ist durch die Grundmoräne sowie durch die holozäne Vermoorung charakterisiert.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine besonders nachteiligen Auswirkungen auf Natur und Landschaft zu erwarten.

4.4 Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg

Gemäß Plankarten des Gutachtlichen Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg ist für den Geltungsbereich der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 28 die potenzielle Wassererosionsgefährdung im Offenland gering. Weitere Aussagen werden für den Bereich der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 28 nicht getroffen.

4.5 Flächennutzungsplan

Die Stadt Klütz verfügt über einen teilgenehmigten Flächennutzungsplan, in dem die Flächen um die Ortslage Wohlenberg vom Antrag auf Genehmigung ausgenommen waren. Dieser teilgenehmigte Flächennutzungsplan wurde wirksam bekannt gemacht. Für einzelne Teilflächen der nicht genehmigten Flächen wurde das Verfahren fortgeführt. Die 1. bis 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Klütz wurden durchgeführt; Grundzüge der städtebaulichen Entwicklung wurden dadurch nicht geändert.

Die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Klütz wurde aufgestellt, um die Zielsetzungen der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 28 auf der Ebene des Flächennutzungsplanes planungsrechtlich abzusichern. Die Ortsumgehungsstraße wurde angepasst und entsprechend dargestellt.

Für den Geltungsbereich der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 28 ist die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes maßgeblich. Für eine geringe Fläche im Norden des Geltungsbereiches der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 28 ist der ursprüngliche Flächennutzungsplan heranzuziehen. Dies betrifft die Flächen der in der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 28 festgesetzten Planstraße „A“ sowie des Geh- und Radweges.

Für den Geltungsbereich der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 28 sind in der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Klütz ein Allgemeines Wohngebiet und ein Mischgebiet dargestellt.

Das in der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes dargestellte Allgemeine Wohngebiet entspricht den Zielen der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 28. Das in der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes

dargestellte Mischgebiet ist in der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 28 als ein Allgemeines Wohngebiet sowie eine Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzt. Für diese Flächen stimmen die Darstellungen der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht mit den Zielen des Bebauungsplanes überein. Die Festsetzung eines Mischgebietes ist im Geltungsbereich der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 28 nicht vorgesehen. **Der Flächennutzungsplan ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB für die berührten Teilflächen im Wege der Berichtigung anzupassen.**

Weiterhin ist im Süden innerhalb der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 28 eine Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzt. Die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes stellt für diesen Bereich ein Allgemeines Wohngebiet dar. Für diese Fläche stimmt die Darstellung der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht mit der Festsetzung des Bebauungsplanes überein. Aufgrund der geringen Flächengröße der in der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes festgesetzten Fläche für Versorgungsanlagen ist dies vernachlässigbar. Die Flächengröße beträgt 221,1 m². Der Flächennutzungsplan ist nicht parzellenscharf. Weiterhin ist der Maßstab des Flächennutzungsplanes ungeeignet, eine derart geringe Fläche abzubilden bzw. darzustellen. Für die Stadt Klütz berührt die im südlichen Teil des Bebauungsplanes festgesetzte Fläche für Versorgungsanlagen die Grundzüge der Zielsetzungen des Flächennutzungsplanes nicht. Die Fläche wird nicht gesondert im Flächennutzungsplan dargestellt.

4.6 Schutzgebiete und Schutzobjekte

Internationale Schutzgebiete sind im Bereich der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 28 nicht vorhanden. Das nächstgelegene europäische Vogelschutzgebiet ist das ca. 3.300 m entfernte SPA-Gebiet „Wismarbucht und Salzhaff“ (DE 1934-401) nordöstlich des Geltungsbereiches der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 28. Die nächsten FFH-Gebiete sind das westlich gelegene FFH-Gebiet „Lenorenwald“ (DE 2032-301) und das östlich gelegene FFH-Gebiet „Wismarbucht“ (DE 1934-302) in jeweils ca. 4.500 km Entfernung. Auswirkungen auf diese Schutzgebiete sind aufgrund der großen Entfernung nicht begründet.

Nationale Schutzgebiete befinden sich ebenfalls nicht in unmittelbarer Nähe der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 28. Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet (LSG) ist das LSG „Lenorenwald“ ca. 4 km westlich. Ca. 4 km östlich befindet sich das Naturschutzgebiet „Tarnewitzer Huk“.

Teile des Geltungsbereiches der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 28 befinden sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone IIIA. Dies betrifft eine Fläche im Süden sowie eine Fläche im Nordwesten.

Geschützte Gehölzbiotope gemäß NatSchAG M-V, z.B. als Feldhecke, befinden sich nicht innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung über die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 28 der Stadt Klütz. Bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28 der Stadt Klütz wurde im Stellungnahmeverfahren abgestimmt, dass im Plangebiet Hecken des Siedlungsbereiches zu verzeichnen sind. Hiermit erfolgte auch eine Klarstellung zum Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern.

Innerhalb des WA 5-Gebietes befindet sich ein nach § 18 NatSchAG M-V geschützter Walnussbaum.

5. Städtebauliche Bestandsaufnahme

5.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Für die bauliche Ergänzung des Wohngebietes am Lindenring existiert der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 28 der Stadt Klütz für Flächen zwischen den rückwärtigen Grenzen der Bebauung am Lindenring und dem Lärmschutzwall. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 28 ist am 13.10.2010 in Kraft getreten. Der Bebauungsplan Nr. 28 setzt im Wesentlichen Allgemeine Wohngebiete entlang einer von Nord nach Süd verlaufenden Erschließungsstraße fest. Die Erschließungsstraße mündet im Süden in einer Wendeanlage. Eine Bebauung in zweiter Reihe ist im Bebauungsplan Nr. 28 lediglich im nordwestlichen Bereich vorgesehen. Hier werden 4 Grundstücke durch 2 Stichstraßen erschlossen. Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind eingeschossige Einzelhäuser in der offenen Bauweise mit einer maximalen Traufhöhe von 3,80 m bei einer GRZ von 0,35 vorgesehen. Für den überwiegenden Teil des Plangeltungsbereiches gilt eine maximale Dachneigung von 30°. Lediglich für das WA 1 im Nordwesten des Bebauungsplanes Nr. 28 gilt die maximal zulässige Dachneigung von 48°.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 28 ist größer, als der des Ursprungsplanes. Es werden zusätzliche Flächen im Nordwesten in den Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 28 einbezogen. Dies betrifft Flächen zwischen der rückwärtigen Grundstücksgrenze der vorhandenen Wohnbebauung entlang des Lindenringes, dem Telekomgrundstück, der Feuerwehr und dem Einkaufsmarkt.

Diese Flächen liegen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 28 der Stadt Klütz.

5.2 Naturräumlicher Bestand

Das Plangebiet wird im Süden durch die L 01 begrenzt. Südöstlich ist der Knotenpunkt L 01- L 03 vorhanden. Auf der Westseite der L 03 ist weiterhin ein asphaltierter Geh- und Radweg vorhanden. Nordöstlich des Geltungsbereiches der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 28 ist ein ca. 35 m breiter Gehölzstreifen (vorhandene Ausgleichsfläche, die als Wald zu werten ist) vorhanden. Dieser Gehölzstreifen verläuft parallel auf der westlichen Seite der L 03. Die Flächen westlich und nördlich des Geltungsbereiches werden intensiv genutzt und sind überwiegend als Siedlungsflächen ausgebildet. Die Grundstücke am Lindenring sind durch eine Einzelhausbebauung mit Wohnnutzung gekennzeichnet.

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 28 werden derzeit überwiegend landwirtschaftlich oder als Grünland genutzt. Zwischen dem Grundstück der Telekom und der Wohnbebauung am Lindenring sind Grünlandflächen sowie ein öffentlicher Freiraum vorhanden, der als Festwiese genutzt wird. Weiterhin wird die Festwiese durch Einzelbäume und Baumreihen gegliedert. Innerhalb des WA 5-Gebietes befindet sich ein nach § 18 NatSchAG M-V geschützter Walnusssbaum.

Der im Norden im Geltungsbereich der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 28 vorhandene Gehölzstreifen der Siedlungshecke wird (bis auf die Flächen, die zur Herstellung der Planstraße „C“ benötigt werden) durch entsprechende Festsetzungen mit Erhaltungsgeboten gesichert. Sonstige Gehölze im Bereich der Planstraße B und des Geh- und Radweges sind aufgrund ihrer verinselten Lage zwischen vorhandener Bebauung und Umgehungsstraße als Siedlungshecke zu werten und werden als entfallend berücksichtigt; auch auf Teilflächen der zusätzlich einbezogenen Baugebiete.

Die Belange des Artenschutzes sind wie im rechtskräftigen Plan der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 28 der Stadt Klütz zu beachten und zu berücksichtigen.

6. Planungsziele

6.1 Planungsziele

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 28 der Stadt Klütz wird geändert und ergänzt. Es besteht das Ziel der Stadt Klütz, weitere Wohnbaupotentiale im Innenbereich zu nutzen. Unter Berücksichtigung dieses Zieles wird der Bebauungsplan Nr. 28 um weitere Flächen ergänzt, die für Nutzungen entsprechend eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO vorbereitet werden. Unter Berücksichtigung der Anforderungen an den Lärmschutz beabsichtigt die Stadt Klütz in dem ergänzten Bereich und in Teilen des ursprünglich als WA 1 (2. Reihe) festgesetzten Gebietes, zweigeschossige Gebäude zuzulassen.

Es wird die vorhandene Grünfläche zwischen der Feuerwehr und der Wohnbebauung am Lindenring in den Geltungsbereich der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 28 einbezogen. Zwischen der Feuerwehr

und den Anlagen der Telekom wird zukünftig ein Geh- und Radweg vorgesehen.

Ein weiteres Ziel ist die Regelung der Entsorgung des anfallenden Niederschlagswassers. Die Stadt Klütz beabsichtigt diesbezüglich die Herstellung eines Regenwasserrückhaltebeckens im Norden des Plangebietes. Im Zuge der Vorabstimmungen zu der vorliegenden Bebauungsplanänderung hat sich die Stadt Klütz weiterhin mit den verkehrlichen Belangen beschäftigt. Die Grundstruktur der Erschließung soll beibehalten werden. Es erfolgt eine Erschließung über die Straße An der Festwiese, wie sie bereits im Bebauungsplan Nr. 28 festgesetzt ist. Auf eine Verbindung für Kraftfahrzeuge zwischen Lindenring und der Planstraße „B“ wird verzichtet. In diesem Bereich ist ein Geh- und Radweg vorgesehen. Die innere Erschließung wird hinsichtlich des Flächenverbrauchs der Verkehrsanlagen optimiert. Die Haupteerschließungsstraße innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 28 wird von 7,60 m auf 6,50 m reduziert. Für den gesamten Geltungsbereich wurden die Baugrenzen überprüft. Hier wird das Ziel verfolgt, den zukünftigen Bauherren mehr Spielräume hinsichtlich der Lage des Hauptgebäudes auf den einzelnen Grundstücken einzuräumen. Der Abstand zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie wird von 5 m auf 3 m reduziert.

6.2 Städtebauliches Konzept

Mit der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 28 werden weitere Flächen einbezogen und für eine Wohnbebauung vorbereitet. Hierbei handelt es sich um Flächen zwischen der vorhandenen Wohnbebauung des Lindenringes, des vorhandenen Einkaufsmarktes sowie der Feuerwehr und den Anlagen der Telekom. Die Flächen werden künftig als WA 5 festgesetzt. Dieser Bereich wird durch eine von der Planstraße „B“ abgehenden Stichstraße erschlossen. Diese Stichstraße endet in einer Wendeanlage vor der vorhandenen Grünfläche. Diese Grünfläche wird ebenfalls in den Geltungsbereich der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 28 einbezogen und als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt. Vorhandene Grünstrukturen werden durch entsprechende Festsetzungen gesichert. Die vorhandenen Grünstrukturen sollen das künftige Wohngebiet auflockern und zu einem positiven und angenehmen Wohnumfeld beitragen.

Die Hauptgebäude innerhalb des WA 5-Gebietes sind ausschließlich als zweigeschossige Gebäude zulässig. In diesem Bereich unterscheidet sich das städtebauliche Konzept der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 28 von dem Konzept des Bebauungsplanes Nr. 28 der Stadt Klütz. Innerhalb des WA 5-Gebietes ist eine Bebauung mit Stadtvillen vorgesehen. Dächer sind im WA 5-Gebiet als Flachdächer oder als flachgeneigte Dächer zulässig. Innerhalb des WA 5-Gebietes befindet sich ein nach § 18 NatSchAG M-V geschützter Walnussbaum. Der vorhandene Baum wird einer privaten Grundstücksfläche zugeordnet. Der Walnussbaum ist in der Planzeichnung als Bestand festgesetzt und ist dauerhaft zu erhalten.

Für den Bereich des Ursprungsplanes bleibt das städtebauliche Konzept weitestgehend bestehen. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 28 ergeben sich mit der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes vor allem Anpassungen im Zusammenhang mit der inneren Erschließung. Dies betrifft maßgeblich das im Bebauungsplan Nr. 28 festgesetzte Allgemeine

Wohngebiet WA 5. Da die Wendeanlage in Richtung Süden verschoben wird, wird das WA 5-Gebiet in diesem Bereich nicht länger vorgesehen. Eine Verbindung für Kraftfahrzeuge von der Lindenstraße und der Planstraße „B“ wird zukünftig nicht mehr vorgesehen.

Im gesamten Verlauf wird die Straßenbreite der Planstraße „B“ reduziert. Für die einzelnen Grundstücke der Allgemeinen Wohngebiete wird der Abstand zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie auf 3 m reduziert. Die Stadt hält an ihrem Konzept fest, die zwischen der Straße und der straßenseitigen Baugrenze gelegenen Flächen als Vorgarten auszugestalten. In dem Bereich zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie dürfen Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen nicht errichtet werden. Die drei Grundstücke nördlich der Planstraße C im WA 1 sind von dieser Festsetzung befreit, da diese sonst wenig Möglichkeiten der Anlage von Garagen/ Stellplätzen hätten. Innerhalb dieser Grundstücksflächen wurde die Baugrenze aufgrund des Waldabstandes entsprechend verschoben.

Das WA 1 wird im Norden um 2 weitere Wohngrundstücke ergänzt.

Das städtebauliche Konzept sieht auch weiterhin eine eingeschossige Bebauung bei einer zulässigen Dachneigung von $\leq 30^\circ$ für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 4 vor. Die Stadt Klütz berücksichtigt damit die Anforderungen an den Schallschutz, die im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28 der Stadt Klütz geregelt wurden.

Die Stadt Klütz hat die Festsetzung für einen Teilbereich des WA 1-Gebietes bezüglich einer steileren Dachneigung geprüft (≤ 48 Grad). Es erfolgt für das verbleibende WA 1-Gebiet ebenfalls eine verbindliche Festsetzung der Dachneigung $\leq 30^\circ$. Ein Teilbereich des WA 1-Gebietes des Ursprungsplanes ist in der vorliegenden Änderung und Ergänzung in das WA-5-Gebiet mit einer zweigeschossigen Bebauung übergegangen.

Die Festsetzung der Dachneigung im WA 1-Gebiet erfolgt aufgrund der besseren gestalterischen Einpassung einer flacheren Dachneigung in das Wohngebiet. Es wird hiermit ein harmonischer Übergang von den äußeren Bereichen des Wohngebietes hin zur zweigeschossigen Bebauung mit einer geringeren Dachneigung im WA 5-Gebiet erzielt. Weiterhin werden innerhalb des nördlichen Teilbereichs des WA 1 und im WA 3 ausschließlich Walmdächer mit einer Dachneigung von bis zu 30° festgesetzt. Damit soll ein einheitliches Ortsbild der äußeren Bereiche des Wohngebietes bewirkt werden.

Im nördlichen Bereich nimmt die Stadt Klütz von der Festsetzung eines Mischgebietes Abstand. Auf dieser Fläche ist keine hochbauliche Entwicklung vorgesehen. In diesem Bereich zwischen Planstraße „A“ und dem WA 1-Gebiet ist die Errichtung eines Regenwasserrückhaltebeckens zur Rückhaltung und gedrosselten Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers vorgesehen.

6.3 Änderung von Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 28

Das Ziel der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 28 besteht in der planungsrechtlichen Vorbereitung von Flächen für eine Wohnbebauung. Es wird ein weiteres Allgemeines Wohngebiet in nordwestlicher Ergänzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 28 festgesetzt. Die Erschließung erfolgt über eine in der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 28 festgesetzte öffentliche Straße. Im Norden des Geltungsbereiches wird auf die Festsetzung des Mischgebietes verzichtet. Für diesen Bereich ist eine Fläche für Versorgungsanlagen zur Regenwasserrückhaltung vorgesehen. Im

Nordwesten des Plangebietes wird die mit Großbaumbestand ausgestattete Grünfläche in den Geltungsbereich der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 28 einbezogen und als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt. Im gesamten Plangeltungsbereich wurden die festgesetzten Verkehrsflächen geprüft und angepasst. Unter Berücksichtigung der Anforderungen an die Wirtschaftlichkeit, bei Sicherung der Leistungsfähigkeit des Verkehrssystems, ergeben sich Reduzierungen für die Verkehrsflächen, die im Bebauungsplan Nr. 28 der Stadt Klütz festgesetzt wurden.

Im Folgenden werden die einzelnen Änderungsinhalte der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 28 mit im Vergleich zu dem Ursprungsplan dargestellt: die entsprechenden Änderungen sind auch auf Planauszügen in dieser Begründung berücksichtigt. (Die laufenden Nummern auf dem Plan entsprechen den laufenden Nummern der Begründung/der Aufzählung der Änderungen).

Satzung über die 1. Änderung und Ergänzung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 28 der Stadt Klütz für das Wohngebiet am Lindenring - Ergänzung des Wohngebietes

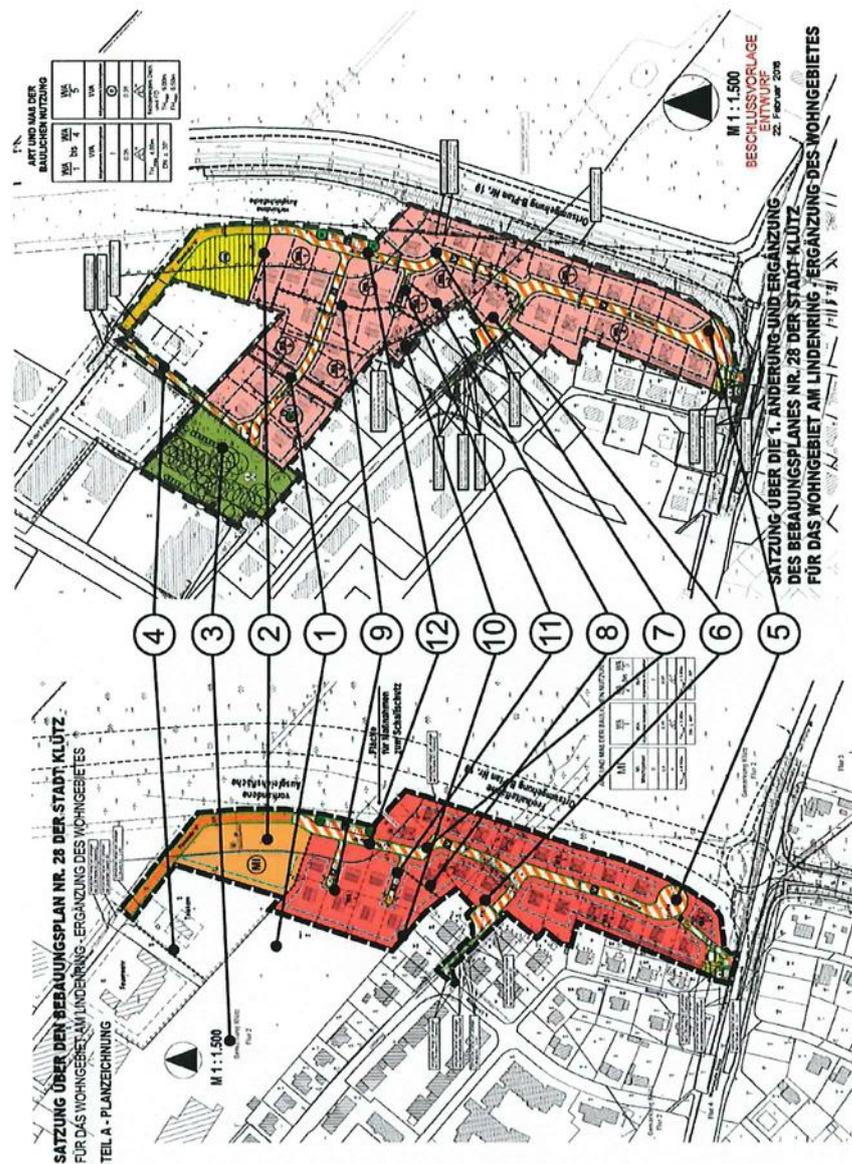


Abbildung 4: Darstellung der Änderungen (B-Plan Nr. 28 (Satzung) und 1. Änd. und Ergänzung des B-Planes Nr. 28 (Stand: Entwurf)

SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 28 DER STADT KLÜTZ
FÜR DAS WOHNGEBIET AM LINDENRING - ERGÄNZUNG DES WOHNGEBIETES
TEIL A - PLANZEICHNUNG

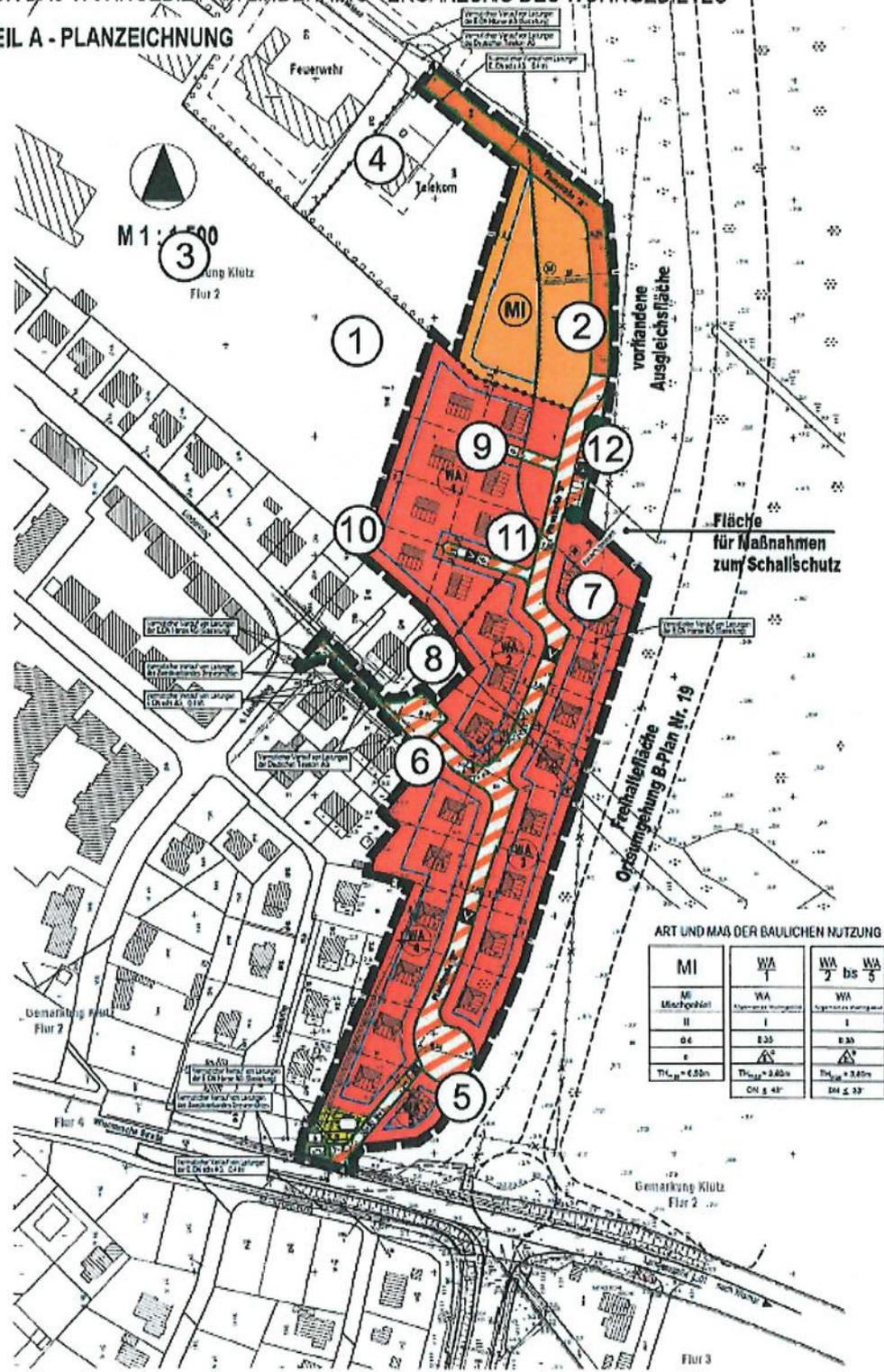


Abbildung 5: Darstellung der Änderungen (Bebauungsplan Nr. 28/ Stand: Satzung)



Abbildung 6: Darstellung der Änderungen (1. Änderung und Ergänzung des B-Planes Nr. 28/ Stand: Entwurf)

1. Im Nordwesten des Geltungsbereiches wird südlich und nördlich der Planstraße „C“ der Geltungsbereich um weitere Wohngrundstücke erweitert. Diese werden (zuzüglich des westlichen Bereiches des im Bebauungsplan Nr. 28 festgesetzten WA 1) als WA 5 festgesetzt. Innerhalb des WA 5 wird unter Berücksichtigung des vorhandenen Bestandes eine Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen,

Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern festgesetzt. Der im Bebauungsplan Nr. 28 festgesetzte nördliche Wohnweg (Stichweg) entfällt. In diesem Bereich wird in der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 28 eine öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt, um die zusätzlich einbezogenen Flächen über eine öffentliche Straße mit Wendeanlage verkehrlich anzubinden. Die in der Planzeichnung dafür als Planstraße „C“ festgesetzte Verkehrsfläche verläuft bis zu der bereits vorhandenen Grünfläche und mündet dort in eine Wendeanlage, die durch Vor- und Zurückstoßen das Wenden für die Entsorgungsfahrzeuge zulassen soll; ggf. wird eine eingeschränkte Befahrbarkeit des Geh- und Radweges zu Zwecken der Ver- und Entsorgung berücksichtigt.

2. Für das im Bebauungsplan Nr. 28 festgesetzte MI wird in der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 28 eine Fläche für Versorgungsanlagen für Regenwasserrückhaltung festgesetzt. Die Festsetzung einer Baugrenze in diesem Bereich erfolgt nicht. Die Fläche zur Regenwasserrückhaltung wird in erforderlichem Umfang gemäß Vorgabe der technischen Planung festgesetzt. Die übrigen Flächen des ursprünglichen Mischgebietes werden dem Allgemeinen Wohngebiet WA 1 zugeordnet. Das WA 1 wird um 2 weitere Wohngrundstücke ergänzt.
3. Nordwestlich des WA 5 wird die Grünfläche als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt.
4. Zwischen der Straße An der Festwiese und der Wendeanlage der Planstraße „C“ wird ein Geh- und Radweg festgesetzt.
5. Die Wendeanlage im Süden (bei der Wismarschen Straße) wird in südliche Richtung bis zur Geltungsbereichsgrenze verschoben. Die Baugrenzen des WA 3 und WA 4 werden entsprechend angepasst. Das im Bebauungsplan Nr. 28 festgesetzte WA 5 entfällt in diesem Bereich. Das WA 3 wird um 1 Wohngrundstück ergänzt.
6. Die vorhandene Wendeanlage bei den Grundstücken Lindenring 17 und 18 wird gemäß Festsetzung der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 28 zugunsten der Grundstücksfläche im WA 2-Gebiet reduziert. Entsprechend der Planzeichnung ist die Wendeanlage um die reduzierte Fläche zurückzubauen. Von dieser Wendeanlage wird künftig ein 3 m breiter Geh- und Radweg zur Planstraße „B“ festgesetzt. Eine Durchfahrt für Kfz ist nicht vorgesehen. Die Verkehrsfläche der Planstraße „B“ zwischen den WA 2, WA 3 und WA 4 wird geringfügig geändert. Die Baugrenzen im Norden des WA 4 und im Süden des WA 2 werden entsprechend den genannten Änderungen angepasst.
7. Die Straßenverkehrsfläche der Planstraße „B“ zwischen den WA 1, WA 2 und WA 3 wird geringfügig abgerundet. Entsprechend wird die Baugrenze im Norden des WA 2 angepasst.
8. Im nördlichen Bereich des WA 2 verschiebt sich die „Knötchenlinie“, Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes, geringfügig nach Südosten.
9. Das im Bebauungsplan Nr. 28 festgesetzte WA 1 wird zugunsten des WA 5 reduziert. Für den Bereich, der bisher in der 2. Reihe des WA1-Gebietes (in der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 28 der Stadt Klütz) festgesetzt ist, wird die Zweigeschossigkeit zwingend festgesetzt. Die straßenbegleitende Zeile im WA 1 bleibt bestehen. Beide Wohngebiete werden durch eine „Knötchenlinie“ getrennt.

10. Das südlichste Grundstück innerhalb des WA 5 wird entsprechend des aktuellen Katasterbestandes angepasst (an die Grenze des Flurstücks 45/135).
11. Der südliche Wohnweg wird geringfügig verkürzt; die Breite wird von 5,00 m auf 4,50 m reduziert.
12. Die Planstraße „A“ wird im südlichen Bereich von 8,50 m auf eine Breite von 6,50 m reduziert.

Im gesamten Geltungsbereich wird der Abstand zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie von 5 m auf 3 m reduziert. Die Breite der Planstraße „B“ wird von 7,60 m auf 6,50 m reduziert. Der rückwärtige Abstand der Baugrenze zu den Geltungsbereichsgrenzen bleibt unverändert.

Hinzu kommt noch die Anpassung der Lage der Wendeanlage (südlich) unter Berücksichtigung der realen Verhältnisse des Lärmschutzwalles.

Weiterhin wurde die Höhenlage für die geplante Bebauung mit dem unteren Bezugspunkt unter Berücksichtigung der Erschließungsplanung festgesetzt.

6.4 Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzfläche und Waldfläche

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden (§ 1a Abs. 2 BauGB). Insbesondere landwirtschaftliche Flächen und Waldflächen sollen nur im notwendigen Umfang genutzt werden.

Landwirtschaftliche Flächen

Die Flächen innerhalb des Plangebietes, auf denen derzeit noch eine landwirtschaftliche Nutzung erfolgt, sind bereits mit dem Bebauungsplan Nr. 28 beplant und Baurecht besteht. Somit werden durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 keine landwirtschaftlichen Flächen beansprucht.

Die vorliegende 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 28 berührt Waldflächen:

- im nordöstlichen Bereich.

Hier befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches ein ca. 35 m breiter Gehölzstreifen (vorhandene Ausgleichsfläche, die als Wald zu werten ist). Eine Waldumwandlung ist nicht erforderlich. Der gesetzlich vorgeschriebene Waldabstand zu der nordöstlich gelegenen Ausgleichsfläche ist einzuhalten.

Der gesetzlich vorgegebene Waldabstand von 30 m wurde nachrichtlich übernommen. Innerhalb der Baugebietsflächen wurde die Baugrenze aufgrund des Waldabstandes entsprechend festgesetzt.

Das Forstamt Grevesmühlen stimmt in seiner Stellungnahme vom 01. Juni 2016 dem vorgelegten Entwurf der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 28 der Stadt Klütz zu. Für die festgesetzten Parkplätze innerhalb des Waldabstandes wird mit der vorgenannten Stellungnahme die Ausnahmegenehmigung erteilt.

7. Inhalt des Bebauungsplanes

Vorbemerkungen zum Text (Teil B):

Die textlichen Festsetzungen wurden überarbeitet.

Insbesondere für das WA 5-Gebiet wurde festgelegt, dass hier zweigeschossige Bebauung in Form von Stadtvillen zulässig ist. In den übrigen

Gebieten ist nur eine eingeschossige Bebauung zulässig; damit wird das Ergebnis der Schalluntersuchung durch entsprechende Festsetzungen zum Schallschutz berücksichtigt. Die Vorgaben für die Stadtviellen für das WA 5-Gebiet werden in den Festsetzungen des Bebauungsplanes beachtet. Die Festsetzungen für die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ werden entsprechend ergänzt. Die Vorgaben aus dem Schallschutzgutachten werden in den Festsetzungen für die Baugebiete WA 1 bis WA 4 durch Festsetzung der Dachneigung und der Traufhöhe berücksichtigt. Die Stadt Klütz hat die Festsetzung für einen Teilbereich des WA 1-Gebiet bezüglich einer steileren Dachneigung geprüft (≤ 48 Grad). Es überwiegen die stadtplanerischen Argumente zur gleichartigen Dachneigung entlang der Planstraße. Es erfolgt für das verbleibende WA 1-Gebiet ebenfalls eine verbindliche Festsetzung der Dachneigung $\leq 30^\circ$. Die Festsetzungen für das WA 5-Gebiet können aufgrund der Entfernung zur Ortsumgehungsstraße offener gestaltet werden. Hier werden zwei Vollgeschosse festgesetzt.

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

Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

In den Allgemeinen Wohngebieten sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und deshalb nicht zulässig.

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht vorgesehen und sollen von vornherein ausgeschlossen werden. Es handelt sich um Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen. Unter Berücksichtigung des Ziels und der Lage des Gebietes ist es vorgesehen, nur die allgemein zulässigen Nutzungen zuzulassen. Für die unzulässigen und sonst nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wird die Lage des Gebietes innerhalb der Stadt Klütz allgemein nicht als geeignet angesehen. In der Stadt Klütz gibt es entweder bereits entsprechende Ansiedlungen, die den Bedarf abdecken oder es stehen andere und besser geeignete Flächen zur Verfügung. Deshalb werden diese Nutzungen ausgeschlossen.

Ferienwohnungen sind unzulässig. Auch durch den aktuellen Regelungsgehalt der BauNVO 2017, § 13a BauNVO, wird eine Zulässigkeit von Ferienwohnungen nicht begründet, da Beherbergungsbetriebe und nicht störende Gewerbebetriebe nicht zulässig sind.

7.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 20 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete wird durch Festsetzung

- der Grundflächenzahl
- der Zahl der Vollgeschosse
- der maximal zulässigen Trauf- oder Firsthöhe
- der zulässigen Dachneigung

gemäß Nutzungsschablone auf der Planzeichnung bestimmt. Diese Ausnutzungskennziffern werden als hinreichend für die Bewertung und Bemessung der Grundstücke betrachtet. Weitergehende Anforderungen an Festsetzungen sieht die Stadt Klütz in diesem Zusammenhang nicht.

Innerhalb der WA 1-Gebiete bis WA 4-Gebiete ist wie im Ursprungsplan die Errichtung von eingeschossigen Einzelhäusern geplant. Aufgrund der flachen Dachneigung mit bis zu 30° und relativ kleinen Baufeldern ist die Festsetzung einer maximalen Firsthöhe nicht notwendig. Im Vergleich zum Ursprungsplan wird die maximale Traufhöhe von 3,80 m auf 4,00 m angehoben, um den Bauherren genügend Gestaltungsmöglichkeiten zu bieten. Die Grundflächenzahl (GRZ) bleibt im Vergleich zum Ursprungsplan gleich.

Innerhalb des WA 5 ist die Errichtung von zweigeschossigen Stadtvillen Ziel der Stadt Klütz. Entsprechend wird festgesetzt, dass hier ausschließlich Gebäude mit zwei Vollgeschossen zulässig sind. Darüber hinaus sind Gebäude mit Flachdach oder mit flachgeneigtem Dach zulässig; hier wurde während des Planverfahrens entsprechend die Dachneigung klargestellt und festgesetzt. Die maximale Traufhöhe wurde im Entwurf mit 6,00 m und die maximale Firsthöhe wurde auf 6,50 m festgesetzt. Im Verfahren hat die Stadt Klütz die Anregung des Landkreises Nordwestmecklenburg (Stellungnahme vom 22. Juni 206) berücksichtigt und auf die Festsetzung einer Traufhöhe für das WA 5 verzichtet und die Firsthöhe künftig mit 7,50 m festgesetzt.

Auch im WA 5-Gebiet (wie WA 1 bis 4) ist eine GRZ von 0,35 vorgesehen.

7.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Für die Flächen in den Allgemeinen Wohngebieten gilt die offene Bauweise. Für die Allgemeinen Wohngebiete werden nur Einzelhäuser festgesetzt.

Ziel der Stadt Klütz ist eine Bebauung mit Einzelhäusern. Entsprechend wird die offene Bauweise festgesetzt. In der offenen Bauweise sind Gebäude von höchstens 50 m Länge mit seitlichem Grenzabstand zulässig. Unter Berücksichtigung der Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten ist davon auszugehen, dass diese Länge unterschritten wird.

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

Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Dabei gelten die §§ 14 Abs. 1 und 2 und 23 Abs. 5 BauNVO.

Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen dürfen zwischen straßenseitiger Baugrenze und Erschließungsstraße nicht errichtet werden. Die drei Grundstücke nördlich der Planstraße C im WA 1 sind von dieser Festsetzung befreit, da diese sonst wenig Möglichkeiten der Anlage von Garagen/ Stellplätzen hätten. Innerhalb dieser Grundstücksflächen wurde die Baugrenze aufgrund des Waldabstandes entsprechend verschoben.

Ausnahmen sind für Aufstellplätze von Müllbehältern zulässig.

Mit dieser Festsetzung wird Einfluss auf das städtebauliche Bild des Plangebietes genommen. Da Nebenanlagen unmittelbar an den Straßen zu

einer zu optischen Beeinträchtigung innerhalb des Straßenraumes führen würden, werden diese vollständig ausgeschlossen.

7.5 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen wird in den WA 1 bis WA 4 auf maximal 2 Wohneinheiten je Einzelhaus begrenzt. Im WA 5 sind zweigeschossige Stadtvillen vorgesehen, hier ist eine Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten aufgrund der größeren Zahl der Vollgeschosse nicht erwünscht.

Mit der festgesetzten maximalen Zahl der Wohneinheiten in den WA 1 bis WA 4 nimmt die Stadt Klütz direkten Einfluss auf die künftigen Kapazitäten innerhalb des Wohngebietes. Zusätzlich wird auf den „Einfamilienhauscharakter“, der das Gebiet überprägt, Einfluss genommen.

7.6 Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die Höhenlage wurde während des Planaufstellungsverfahrens präzisiert. Die Erschließungsplanung wurde vorangetrieben, so dass die einzelnen unteren Höhenbezugspunkte für die Höhenentwicklung der Bebauung gemäß der Erschließungsplanung genutzt wurden. Für eine hinreichend rechtssichere Festsetzung wurden die unteren Höhenbezugspunkte in der Planzeichnung - Teil A festgesetzt und entsprechen den Deckhöhen der geplanten Erschließungsstraße in der Mitte der Straße mit Stand der Erschließungsplanung vom 5. März 2018 (Datei: ACADcivil-Lageplan-2018-03-05-Model.dwg).

Bei Bedarf sind die festgesetzten unteren Höhenbezugspunkte zur Bestimmung des unteren Bezugspunktes in der Mitte der straßenseitigen Gebäudefront zu interpolieren. Die höhenmäßige Einordnung des Gebäudes ist im Rahmen des dem Bebauungsplan nachgelagerten bauordnungsrechtlichen Antragsverfahrens nachzuweisen. Die Überprüfung durch die Genehmigungsbehörde ist gegeben.

Mit der getroffenen Festsetzung ist die eindeutige Ermittlung des unteren Bezugspunktes gewährleistet.

Gemäß § 9 Abs. 3 BauGB wird die Höhenlage wie folgt festgesetzt:

"Als unterer Bezugspunkt für die Höhenlage gilt die Höhe der Fahrhahnoberkante der zugehörigen Erschließungsstraße in der Mitte der straßenseitigen Gebäudefront. Die Höhenbezugspunkte sind in der Planzeichnung – Teil A festgesetzt. Der untere Bezugspunkt in der Mitte der straßenseitigen Gebäudefront ist durch Interpolation zu ermitteln. Bei Eckgrundstücken ist als unterer Bezugspunkt die höherliegende Straße maßgebend.

Die konstruktive Sockelhöhe darf eine Höhe von 0,50 m über dem unteren Bezugspunkt nicht überschreiten. Das Maß der Sockelhöhe bezieht sich auf den vertikalen Abstand zwischen der Erdgeschossfußbodenoberkante (Fertigfußboden) und dem Bezugspunkt. Die Sockelhöhe ist der Schnittpunkt von Oberkante Erdgeschossfußboden (Fertigfußboden) und aufstrebendem Mauerwerk. Der Erdgeschossfußboden darf jedoch auch nicht unter dem Bezugspunkt liegen.

Der festgesetzte Erdgeschoss-Fußboden (Fertigfußboden) dient als Bezugshöhe für die Festsetzung der oberen Bezugspunkte.

Der obere Bezugspunkt der Traufhöhe ist das Maß zwischen der Oberkante Erdgeschossfußboden (Fertigfußboden) und dem Schnittpunkt der Außenseite der Außenwand mit der Dachaußenhaut bezeichnet.

Maßgebend ist das eingedeckte Dach.

Der obere Bezugspunkt der Firsthöhe ist das Maß zwischen der Oberkante Erdgeschossfußboden (Fertigfußboden) und dem obersten Abschluss der Dachhaut (First), also dem Schnittpunkt der Dachaußenhautflächen.

Maßgebend ist das eingedeckte Dach."

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens (Fertigfußboden) wurde gewählt, da diese gegenüber dem Rohfußboden eine bessere Kontrolle am fertiggestellten Bauwerk gewährleistet.

Die Festsetzungen werden getroffen, um Einfluss auf die Höhenlage der geplanten Bebauung zu nehmen. Hier wird der Bezug zur Erschließungsstraße festgesetzt.

7.7 Flächenbilanz

Der Geltungsbereich der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 28 ist insgesamt 40.411,7 m² groß. Die Flächenanteile setzen sich wie folgt zusammen:

Flächennutzung innerhalb des Geltungsbereiches	Flächengröße	
	Baufläche	innerhalb der Baugrenze
Allgemeine Wohngebiete		
WA 1	4.467,9 m ²	2.477,7 m ²
WA 2	2.192,7 m ²	1.589,0 m ²
WA 3	5.920,0 m ²	3.466,1 m ²
WA 4	4.285,0 m ²	2.620,6 m ²
WA 5	8.914,4 m ²	5.601,9 m ²
Summe	25.780,0 m²	15.755,3 m²
	Verkehrsfläche	davon öffentliche Parkfläche
Verkehrsflächen/ Wege		
Planstraße A	1.081,7 m ²	
Planstraße B	3.395,0 m ²	180,0 m ²
Planstraße C	1.110,1 m ²	
Lindenring	444,7 m ²	
Wohnweg	154,1 m ²	
Geh- und Radweg	500,2 m ²	
Geh- und Radweg/ Havarie	80,8 m ²	
Summe	6.766,4 m²	180,0 m²
	Grünfläche	
Öffentliche Parkanlage	5.182,9 m ²	
Öffentliches Schutzgrün	106,8 m ²	
Öffentliches Schutzgrün	185,8 m ²	
Summe	5.475,5 m²	
	Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen	
Regenwasserrückhaltung	2.168,7 m ²	
Gas	221,1 m ²	
Summe	2.389,8 m²	

8. Anpflanzungen und Erhaltungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 20 BauGB i. V. m. Nr. 25 BauGB)

- "Auf der festgesetzten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Schutzgrün sind heimische und standortgerechte Gehölze zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzware ist mindestens in der Pflanzqualität als Strauch, 2x verpflanzt, Höhe 40 - 60 cm, zu verwenden. Die Fläche ist zu 50 % zu bepflanzen, wobei je m² zu bepflanzen der Fläche 1 Stück anzupflanzen ist. Folgende heimische Arten sollen bei der Gehölzauswahl bevorzugt berücksichtigt werden: Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Hasel (*Corylus avellana*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Hundsrose (*Rosa canina*) und andere heimische Strauchrosen (*Rosa spec.*). An exponierten Standorten im Vordergrund der Gehölzpflanzungen können aus gestalterischen Gründen nichtheimische Ziersträucher verwendet werden."

Die Festsetzung wurde aus der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 28 übernommen und es bleibt weiterhin die Teilfläche an der Wismarschen Straße berücksichtigt. Es wurde somit eine öffentliche Grünfläche festgesetzt; die Grünfläche besitzt öffentlichen Charakter. Diese Grünfläche ("Schutzgrün") ist für jedermann (die Öffentlichkeit) betretbar; eine Beschränkung des Personenkreises wird nicht vorgenommen. Sollte ggf. ein Widmungsakt notwendig sein, ist dieser außerhalb der vorliegenden Bauleitplanung vorzunehmen.

- Auf der festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ sind die Großbaumbestände zu erhalten. In der Planzeichnung - Teil A wurden die Bäume im Park "ohne Normcharakter" dargestellt.
- Auf der Fläche, die für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt ist, sind die Gehölzbestände dauerhaft zu erhalten.

Die Festsetzungen werden getroffen, um die im Nordwesten des Plangebietes vorhandene Grünfläche sowie die Heckenstruktur innerhalb des WA 5 zu sichern. Eine Festsetzung von Grünfläche ist hier nicht vorgesehen.

- Das Regenwasserrückhaltebecken ist mit einem Neigungsverhältnis von maximal 1:2 auszubilden. Das Regenwasserrückhaltebecken ist naturnah zu gestalten.

Das Neigungsverhältnis des Regenwasserrückhaltebeckens wurde gemäß Beschluss der Stadtvertretung vom 24.02.2014 angepasst. Es ist eine steilere Neigung als ursprünglich vorgesehen. Unter Berücksichtigung des angrenzenden Allgemeinen Wohngebietes soll der Umgebungsbereich des Regenwasserrückhaltebeckens möglichst naturnah gestaltet werden, um Einfluss auf ein angenehmes Wohnumfeld zu nehmen.

- Innerhalb der WA 1 bis WA 5 sind auf den privaten Grundstücken entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenzen maximal 1,20 m hohe einreihige

Hecken anzupflanzen. Die Gehölze sind in artspezifischen Pflanzabständen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für die Anpflanzung sind einheimische und standortgerechte Gehölze in der Pflanzqualität 60 - 80 cm gemäß Pflanzliste der textlichen Festsetzungen zu verwenden. Die Heckenanpflanzungen sollen zur Begrünung des Wohngebietes entlang der Verkehrsachsen beitragen.

- Straßenbegleitende Bäume und Solitärpflanzungen

Mit der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 28 wurde die innere Erschließung hinsichtlich des Flächenverbrauches durch die Verkehrsanlagen optimiert. Die Stadt Klütz hat sich in diesem Zusammenhang während des Planaufstellungsverfahrens nochmals mit der Festsetzung III.6 zur Anpflanzung von straßenbegleitenden Bäumen und Solitärgehölzen beschäftigt (gemäß Stellungnahme des Landkreises vom 22. Juni 2016). Unter Berücksichtigung der technischen Anforderungen an die Verkehrsführung (Begegnungsfälle, Ein- und Ausfahrten, etc.) sollen die Baumanpflanzungen innerhalb der Verkehrsfläche vorgenommen werden, einseitig mit einem Abstand der einzelnen Bäume untereinander bis zu 25 m. Die textliche Festsetzung wurde entsprechend angepasst. An der festgesetzten Straßenbreite wurden keine Anpassungen vorgenommen.

Für die festgesetzten Einzelbaumpflanzungen sind einheimische und standortgerechte Gehölze gemäß Pflanzliste der textlichen Festsetzungen zu verwenden.

Die straßenbegleitenden Baumanpflanzungen sollen eine Durchgrünung des neuen Wohngebietes bewirken und zur Auflockerung des Straßenraumes beitragen.

Dabei sind Bäume der 1. Ordnung für Solitärpflanzungen im Straßenraum vorgesehen. Bäume der 2. und 3. Ordnung sind zur Anpflanzung innerhalb der Straßenverkehrsflächen straßenbegleitend vorgesehen.

Die Finnland-Mehlbeere (*Sorbus hybrida* 'Gibbsii') wurde unter Berücksichtigung der fortgeschrittenen technischen Planung ergänzend in die Pflanzliste aufgenommen. Es handelt sich um eine Kreuzung aus *Sorbus aucuparia* und *Sorbus intermedia*. Für die weitere Bepflanzung der Baumscheiben wurden keine Festsetzungen getroffen. Die Unterpflanzung, z. B. mit Rosen oder Bodendeckern, ist im Rahmen der weiterführenden technischen Planung festzulegen.

9. Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen
(§ 9 Abs. 4 BauGB und § 86 Abs. 4 LBauO M-V)

Die Stadt Klütz macht davon Gebrauch, einzelne Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Abs. 1 LBauO M-V, für die Satzung über die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 28 der Stadt Klütz für das Wohngebiet am Lindenring - Ergänzung des Wohngebietes zu treffen. Die Stadt Klütz hat die Formulierungen der örtlichen Bauvorschriften unter Berücksichtigung der Anregungen des Landkreises Nordwestmecklenburg (Stellungnahme vom 22. Juni 2016) vereinfacht; der Regelungsinhalt ist identisch.

Es wurde während des Planaufstellungsverfahrens auf das RAL-DESIGN-Farbsystem abgestellt; die Farbkarten liegen im Amt Klützer Winkel vor, so dass sich jedermann dort entsprechend informieren kann.

9.1 Dächer

Die Festsetzungen wurden wie folgt präzisiert:

"In dem Teilbereich des allgemeinen Wohngebietes WA 1 nördlich des festgesetzten Wohnweges (Stichweg) sowie nördlich der Planstraße C und innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA 3 sind nur Walmdächer gemäß Nutzungsschablone mit einer Dachneigung \leq (kleiner gleich) 30 Grad zulässig.

Für geneigte Dächer mit einer Dachneigung zwischen 10 Grad und bis maximal 30 Grad sind Dacheindeckungen entsprechend dem ziegelroten Farbspektrum in Anlehnung an das Farbsystem RAL-DESIGN (Ton-Helligkeit-Buntheit: 040-50-50, 040-50-60, 020-40-50, 030-40-50, 030-30-40, 030-30-45, 030-40-40) zulässig.

Für Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung \leq (kleiner gleich) 10 Grad sind zulässig:

- Gründächer,
- farblose oder in den zulässigen Dachfarben (gemäß Festsetzung II./ 1.2) beschichtete Bedachungen aus Metall,
- oder Dächer mit Bitumen-, Kunststoff- oder Elastomerbahnen mit und ohne Deckschicht, z.B. Kies.

Dacheindeckungen sind nur zulässig im Sinne von harten Bedachungen.

Glänzende und reflektierende Dacheindeckungen sind unzulässig.

Die Zulässigkeit von Solaranlagen bleibt hiervon unberührt."

Die Festsetzungen zur Farbe der Dacheindeckungen und zur Dachneigung wurden durch die Stadt Klütz in einer Arbeitsgruppe zur Gestaltung der zukünftigen Baugebiete entwickelt. Durch die Gestaltung der Dacheindeckung im ziegelroten Farbspektrum werden die vorherrschenden Dachfarben der Stadt Klütz berücksichtigt und in das neue Baugebiet fortgeführt. Die festgesetzten Dachfarben sowie die Dachneigung sollen dazu beitragen, ein harmonisches Ortsbild zu schaffen. Die Dachfarbe soll nicht nur für Dachziegel oder -pfannen Anwendung finden, sondern darüber hinaus auch für weitere Dacheindeckungen, soweit möglich.

Die Formulierung zum WA 1 in Bezug auf die Eingrenzung des nördlichen Teilbereiches wurde präzisiert.

Die Festsetzungen zur Dacheindeckung berücksichtigen die herkömmlichen Materialien für flachgeneigte Dächer.

Bedachungen aus Metall sind zulässig. Die Bauherren sind dazu verpflichtet, eine Beeinträchtigung des Niederschlagswassers durch ausschwemmende Schwermetalle aus Metaldächern zu verhindern. Anderenfalls (in Ausnahmefällen) sind durch die Bauherren geeignete Maßnahmen zur Vorbehandlung des Niederschlagswassers durchzuführen.

Für das WA 5 wurde die Anregung des Landkreises Nordwestmecklenburg (Stellungnahme vom 22. Juni 2016) berücksichtigt und für flach geneigte Dächer und Flachdächer wurde die Dachneigung mit kleiner gleich (\leq) 10°

klargestellt.

9.2 Außenwände

Es wurden folgende Festsetzungen getroffen:

"Im Baugebiet sind für die Gestaltung der Außenwände Vormauerziegel, geputzte Wandflächen und Holz oder deren Kombination zulässig. Für die Gestaltung der Außenwände im Baugebiet ist Holz nur für untergeordnete Teilflächen mit einem Anteil von 20 % der Gesamtaußenfläche zulässig. Fachwerkgebäude sind zulässig.

Die Anforderungen an feuerbeständige, hochfeuerhemmende oder feuerhemmende Umfassungen zu erfüllen.

Geputzte Außenwände sind entsprechend

- dem roten (Farbsystem RAL-DESIGN (Ton-Helligkeit-Buntheit: 030-30-40, 030-30-45, 030-40-40, 030-40-50, 040-40-40, 040-40-50, 040-40-60, 040-50-40, 040-50-50, 040-50-60, 040-60-30, 040-60-40, 050-50-40, 050-50-50, 050-50-60,)
- und pastellfarbenem (ocker, beige, creme) (Farbsystem RAL-DESIGN (Ton-Helligkeit-Buntheit: 070-80-10, 070-80-20, 070-80-30, 070-90-05, 070-90-10, 075-80-10, 075-80-20, 075-80-30, 075-80-40, 075-90-10, 075-90-20, 075-92-05, 080-80-10, 080-80-20, 080-80-30, 080-80-40, 080-90-05, 080-90-10, 080-90-20, 085-80-20, 085-80-30, 085-80-40, 085-80-50, 085-90-10, 085-90-20), 090-80-10, 090-80-20, 090-90-05, 090-90-10, 090-90-20, 095-80-10, 095-80-20, 095-90-10, 095-90-20),

Farbspektrum zulässig.

Ziegelsichtige Außenwände sind

- im gelben (Farbsystem RAL-DESIGN (Ton-Helligkeit-Buntheit: 070-80-10, 070-80-20, 070-90-10, 075-80-20, 075-80-30, 075-90-20, 080-80-20, 080-80-30, 080-90-20, 085-90-20, 085-90-30)
- bis roten (Farbsystem RAL-DESIGN (Ton-Helligkeit-Buntheit: 030-30-40, 030-30-45, 030-40-40, 030-40-50, 040-40-40, 040-40-50, 040-40-60, 040-50-40, 040-50-50, 040-50-60, 040-60-30, 040-60-40, 050-50-40, 050-50-50, 050-50-60),

Farbspektrum zulässig.

Außenwände mit Ziegeloberflächen sind als geschlämmte Flächen

- im roten (Farbsystem RAL-DESIGN (Ton-Helligkeit-Buntheit: 030-30-40, 030-30-45, 030-40-40, 030-40-50, 040-40-40, 040-40-50, 040-40-60, 040-50-40, 040-50-50, 040-50-60, 040-60-30, 040-60-40, 050-50-40, 050-50-50, 050-50-60)
- und pastellfarbenem (Farbsystem RAL-DESIGN (Ton-Helligkeit-Buntheit: 070-80-10, 070-80-20, 070-80-30, 070-90-05, 070-90-10, 075-80-10, 075-80-20, 075-80-30, 075-80-40, 075-90-10, 075-90-20, 075-

92-05,
080-80-10, 080-80-20, 080-80-30, 080-80-40, 080-90-05, 080-90-10, 080-90-20)
085-80-20, 085-80-30, 085-80-40, 085-80-50, 085-90-10, 085-90-20),
090-80-10, 090-80-20, 090-90-05, 090-90-10, 090-90-20,
095-80-10, 095-80-20, 095-90-10, 095-90-20),
Farbspektrum zulässig."

Die Festsetzungen zur Farbgestaltung und den Materialien der Außenwände wurden durch die Stadt Klütz in einer Arbeitsgruppe zur Gestaltung der zukünftigen Baugebiete entwickelt. Die festgesetzten Farben und Materialien sollen dazu beitragen, ein harmonisches Ortsbild zu schaffen. Ziegelsichtige Außenwände sind in Rottönen oder Gelbtönen zu gestalten. Für geputzte oder geschlämmte Außenflächen sind Rottöne oder Pastelltöne zu verwenden. In der Stadt Klütz sind ziegelsichtige und verputzte Außenwände typisch. Teilweise sind auch geschlemmte Ziegeloberflächen zu finden. Außenwände aus Holz sind nicht regionaltypisch und sind daher nur für untergeordnete Teilflächen zulässig.

9.3 Einfriedungen

Einfriedungen von Grundstücken zur Erschließungsstraße hin sind zulässig, wenn sie mit einer maximalen Höhe von 1,20 m bezogen auf die Höhe der zugehörigen Erschließungsfläche hergestellt werden. Die Festsetzung soll verhindern, dass der öffentliche Raum durch zu hohe Einfriedungen begrenzt und somit eingeengt wird.

Die Einsehbarkeit der Straßen von den Grundstücksausfahrten aus ist aufgrund der verkehrsberuhigten Bereiche für die Wohnstraßen und einer damit verbundenen reduzierten Geschwindigkeit für PKWs gewährleistet.

Straßenbegleitende Hecken sind den privaten Grundstücksflächen zuzuordnen und sollen über private Baulasten gesichert werden. Hierzu wurde die Anregung des Landkreises Nordwestmecklenburg berücksichtigt und anstelle einer Festsetzung wurde während des Planverfahrens ein Hinweis formuliert, um die Absichten der Stadt Klütz bereits während des Bebauungsplanverfahrens darzulegen. Die Baulasteintragung dient der dauerhaften Sicherung einer straßenbegleitenden Heckenanpflanzung auf den privaten Grundstücken.

9.4 Abfallbehälter

Abfallbehälter im Vorgartenbereich sind durch berankte Pergolen oder geschnittene Hecken einzugrünen.

Abfallbehälter sollen nicht aus dem öffentlichen Raum einsehbar sein. Sie sind gemäß der Festsetzung durch Grünstrukturen zu begrenzen. Der optischen Beeinträchtigung des Ortsbildes durch Abfallbehälter wird mit dieser Festsetzung entgegengewirkt.

9.5 Werbeanlagen

Werbung ist nur an der Stätte der Leistung zulässig. Fremdwerbung ist auszuschließen. Selbstleuchtende Werbeanlagen oder solche mit wechselndem Licht und flimmernde Werbeanlagen sind unzulässig. Zulässig sind angestrahlte

Werbeanlagen. Das Anbringen von Automaten ist an den Fassaden der Gebäude unzulässig.

Die Festsetzung wird getroffen, um nachteilige Entwicklungen durch Werbeanlagen im Geltungsbereich der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 28 auszuschließen.

Die Stadt Klütz erarbeitet derzeit eine Gestaltungsvorgabe für Werbeanlagen für den gesamten Stadtbereich der Stadt Klütz. Es werden damit weitreichendere Vorgaben getroffen als im Bebauungsplan. Die Gestaltungsvorgabe würde die Festsetzungen der 1. Änderung und Ergänzung des B-Planes Nr. 28 zu Werbeanlagen ergänzen. Falls sich jedoch widerstrebende Belange zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes ergeben sollten, ist darauf entsprechend Bezug zu nehmen.

9.6 Festsetzungen zu Bußgeldern

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen II.1 bis II.5 verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V und kann mit Bußgeld geahndet werden.

Diese Festsetzung ermöglicht der Stadt Klütz, Verstöße gegen die gestalterischen Festsetzungen entsprechend zu ahnden.

10. Immissions- und Klimaschutz

In der weiteren Umgebung des Plangebietes grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Bedingt durch die Bewirtschaftung dieser Flächen ist mit Geruchsimmissionen zu rechnen, wie sie für den landwirtschaftlich strukturierten Raum typisch sind. Vorteilhaft in Bezug auf die Reduzierung von Beeinträchtigungen durch Geruchsimmissionen wirkt sich aus, dass östlich der Umgehungsstraße eine Fläche für den Sportplatz und Sportanlagen festgesetzt ist und die Ausgleichspflanzung unmittelbar im Bogen der Umgehungsstraße für eine Abschirmung sorgt. Die üblichen Geruchsimmissionen am Ortsrand sind hinzunehmen.

Anlagen zur Viehhaltung befinden sich nicht in unmittelbarer Nähe, somit kann eine diesbezügliche unzumutbare Belästigung ausgeschlossen werden und weitere Untersuchungen sind entbehrlich.

Nordwestlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich der Standort der Feuerwehr der Stadt Klütz. Die Ausfahrt der Feuerwehr befindet sich auf der von der zukünftigen Bebauung abgewandten Gebäudeseite. Es erfolgt dadurch eine Abschirmung durch das Feuerwehrgebäude selbst. Die Nachbarschaft des Wohngebietes zur Feuerwehr kann somit gewährleistet werden.

Zur Sicherung der Belange des ausreichenden Schallschutzes für die Wohngebiete innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 28 wurde ein 4,00 m hoher Wall als Schallschutzmaßnahme straßenbegleitend zur Ortsumgehungsstraße hergestellt. Der Schallschutzwall ist im Bebauungsplan Nr. 19 der Stadt Klütz planungsrechtlich geregelt.

Vor Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 28 der Stadt Klütz wurden die Auswirkungen der Ortsumgehungsstraße im Zuge der Landesstraße in Richtung Boltenhagen überprüft. Unter Berücksichtigung des straßenbegleitend

zur Ortsumgehungsstraße im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 19 hergestellten 4,00 m hohen Walles (im Bereich des Kreisverkehrs, ist auch eine geringere Höhe möglich) wurden die Anforderungen wie für Allgemeinen Wohngebiete beachtet. Dabei ist auch berücksichtigt worden, dass die Wohngebäude in den im Bebauungsplan Nr. 28 festgesetzten Gebieten WA 2, WA 3, WA 4 und WA 5 mit einem Dach, das eine Dachneigung von $\leq 30^\circ$ aufweist, errichtet werden. Zusätzlicher Schallschutz wird nicht erforderlich. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 28 sind die Anforderungen an den Schallschutz gegeben. Zur Klarstellung sei hier angemerkt, dass das WA 5-Gebiet ursprünglich im Bereich der Auswirkungen des Verkehrslärms lag. Durch eine neue Anordnung im rückwärtigen Bereich gelten für das zukünftige WA 5-Gebiet keine Beschränkungen mehr. Somit ergeben sich Anforderungen aus dem Schallgutachten für die Gebiete WA 2, WA 3 und WA 4, die im Plan der Satzung über die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 28 festgesetzt sind.

Für die im Rahmen der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 28 ergänzten Flächen des WA 1 im Norden des Plangeltungsbereiches stellen sich aus Sicht der Stadt Klütz keine anderen Anforderungen dar. Der Lärmschutzwall wurde auf einer Länge von ca. 440,0 m realisiert. Im Bebauungsplan Nr. 19 ist der Lärmschutzwall auf einer Länge von ca. 300,0 m festgesetzt. Der Lärmschutzwall erstreckt sich Richtung Norden ca. 140,0 m weiter, als er im Bebauungsplan Nr. 19 festgesetzt ist. Die Stadt Klütz geht davon aus, dass die Schutzansprüche des WA 1 durch die reale Lage des Lärmschutzwalles beachtet sind. Für das WA 1 werden ebenfalls eingeschossige Gebäude mit einer maximal zulässigen Dachneigung von $\leq 30^\circ$ festgesetzt. Dabei überwog die Beurteilung aus städtebaulicher Sicht, für die Bebauung an der Planstraße „B“ einheitliche Kubaturen zu entwickeln. Eine Überprüfung der festgesetzten Dachneigung für einen Teilbereich des WA 1-Gebietes ergab, die Festsetzungen des Ursprungsplanes im WA 1 einer Dachneigung bis zu 48 Grad nicht zu übernehmen.

Durch die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 28 ergibt sich, dass nur noch ein Teil innerhalb des WA 1 Gebietes verbleibt. Für diesen Bereich des WA 1 Gebietes werden die Dachneigungen bis maximal 30 Grad wie für die übrigen Gebiete festgelegt. Lediglich für das in ausreichender Entfernung befindliche WA 5 Gebiet, werden auch zweigeschossige Gebäude zugelassen.

Die Stadt Klütz hat sich auch mit den Ausführungen im Stellungnahmeverfahren bezüglich der Auswirkungen durch Lärm beschäftigt. Unter Berücksichtigung dessen, dass im Vergleich zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 28 die Lärmschutzmaßnahmen umfangreicher ausgeführt wurden, ergeben sich noch geringfügig verbesserte Situationen. Da in jedem der Beurteilungspunkte auch die Werte der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete unterschritten werden, trifft die Stadt Klütz keine weitergehenden Festsetzungen im Vergleich zur bisher rechtskräftigen Satzung über den Bebauungsplan Nr. 28. Die Stadt Klütz hat sich auch mit der Beurteilung der Festsetzung im Bereich des ehemaligen Mischgebietes beschäftigt. Für die dort im WA 1 Gebiet zusätzlich mögliche Wohnbebauung anstelle der ursprünglichen Absicht zur Festsetzung als MI-Gebiet für diesen Bereich ergeben sich ausreichende Abstände zur Umgehungsstraße; ebenso ergeben sich Abschirmungen durch die Lärmschutzanlage des Walles. Unter Berücksichtigung des vorliegenden Gutachtens und der maximal eingeschossigen Bebauung ergeben sich Werte, die geringfügig über den Orientierungswerten der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ liegen, jedoch unterhalb der Werte der 16. BImSchV.

Unter Berücksichtigung der Berechnungsergebnisse und der Lage von Grundstücken und Gebäuden geht die Stadt Klütz davon aus, dass innerhalb der allgemeinen Wohngebiete die Orientierungswerte von 55 dB(A) für Außenwohnbereiche eingehalten werden können. Auf sämtlichen Grundstücken bieten sich Möglichkeiten für die Einordnung entsprechender Aufenthaltsbereiche; ggf. auf der Umgehungsstraße abgewandten Gebäudeseite.

Maßnahmen zum Klimaschutz oder zur Klimaanpassung werden mit der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 28 nicht getroffen. Unabhängig davon ist es jedem Bauherren überlassen, im Rahmen der Festsetzungen Maßnahmen zum Klimaschutz bzw. Klimaanpassung umzusetzen. Erhebliche Auswirkungen auf das Klima werden nicht begründet.

11. Verkehrliche Erschließung

Für die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist die Herstellung von neuen Erschließungsstraßen und verkehrsberuhigten Bereichen erforderlich. Die Stadt Klütz hatte bereits bei Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28 mehrere Varianten für die Anbindung des Plangebietes an das übergeordnete Verkehrsnetz überprüft. Dabei wurde festgestellt, dass eine direkte Anbindung über die Erschließungsstraßen aus dem Gebiet am Lindenring leistungsfähig nicht möglich ist. Eine Anbindung aus dem stark frequentierten Gebiet an der Wismarschen Straße wurde nicht empfohlen. Deshalb wurde die Variante gewählt, die vorhandene Straße An der Festwiese zu nutzen und die Erschließung von Norden vorzusehen.

Die Straßenverkehrsfläche, die das Gebiet von Norden nach Süden erschließt, wird als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt. Es sind öffentliche Straßen gelant, bis auf den Wohnweg (privat), der drei Grundstücke in der sogenannten zweiten Reihe erschließt. Dieser verkehrsberuhigte Bereich endet in einer Wendeanlage, die ausreichend bemessen ist, um Müllfahrzeugen und anderen Fahrzeugen der Ver- und Entsorgung gerecht zu werden. Die Wendeanlage soll nicht zum Parken genutzt werden. Für den Havariefall wird ein Geh- und Radweg von der Wendeanlage an die Wismarsche Straße angebunden, so dass dieser Geh- und Radweg im Bedarfsfall auch zu Havariezwecken in Anspruch genommen werden kann. Eine direkte Durchfahrt und Querverbindung zu dem bebauten Bereich am Lindenring ist technisch nicht möglich und nicht gewünscht und auch nicht Planungsziel der Stadt Klütz.

Die Verbindung der Planstraße „B“ mit dem bestehenden Gebiet am Lindenring erfolgt zukünftig als Geh- und Radweg. Eine Verbindung für Kraftfahrzeuge ist nicht erforderlich.

Die in der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 28 ergänzten Flächen werden ebenfalls durch eine Stichstraße erschlossen, welche in einer Wendeanlage mündet. Von der Wendeanlage wird Richtung Norden zur Straße "An der Festwiese" ein Geh- und Radweg festgesetzt.

Das Forstamt Grevesmühlen stimmt in seiner Stellungnahme vom 01. Juni 2016 dem vorgelegten Entwurf der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 28 der Stadt Klütz zu. Für die festgesetzten Parkplätze innerhalb des Waldabstandes wird mit der vorgenannten Stellungnahme die Ausnahmegenehmigung erteilt.

In der näheren Umgebung des Geltungsbereiches befinden sich eine Landesstraße (L 03) und grenzt mit Nebenflächen an. Unter Berücksichtigung der Ausbildung des Lärmschutzwalles an der L 03 wurde die Ausbildung der Wendeanlage gesichert und somit die Verkehrsfläche redaktionell an die aktuellen Flurstücksgrenzen, die nun die Örtlichkeit und damit den bereits vorhandenen Wall berücksichtigen, angepasst. Eine Verlagerung der Verkehrsfläche erfolgte dahingehend, dass das nordöstlich der Wendeanlage festgesetzte Allgemeine Wohngebiet entsprechend der notwendigen Fläche verringert wurde. Die Stadt Klütz ist Eigentümer der gesamten Fläche. Seitens des Straßenbauamtes Schwerin wurden zur vorliegenden Planung weder Anregungen noch Bedenken geäußert.

Die innere Erschließung wurde hinsichtlich des Flächenverbrauchs der Verkehrsanlagen mit der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 28 der Stadt Klütz optimiert. Die Haupteerschließungsstraße wurde in der Breite des Straßenquerschnitts reduziert. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde bereits die technische Planung vorangetrieben. Die Anforderungen der technischen Planung wurden bei der Erstellung der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt. Die Bauleitplanung hat die Vorgaben der technischen Planung genutzt, die zur Verfügung gestellt wurde. Die Anforderungen der RAST 06 (Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen, Ausgabe 2006) sind zu beachten. Eine Berücksichtigung erfolgte bereits im Rahmen der technischen Planung.

Außerhalb der Bauleitplanung ist zu beachten, dass die Ausführungsunterlagen für die Erschließungsstraßen gemäß § 10 StrWG - MV (Straßen- und Wegegesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern) der Straßenaufsichtsbehörde zur Erteilung der Fachgenehmigung vorzulegen sind.

12. Ver- und Entsorgung

Die Belange der Ver- und Entsorgung wurden bereits im Wesentlichen bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28 behandelt. Zur Sicherung der Ver- und Entsorgung sind entsprechende Erschließungsverträge, zwischen den Ver- und Entsorgungsunternehmen und dem Erschließungsträger/ Bauherrn für den Geltungsbereich der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 28 abzuschließen, so dass die Ver- und Entsorgung für das Baugebiet der Stadt als gesichert angesehen werden kann.

Die Verlegung der geplanten Hauptleitungen erfolgt i.d.R. innerhalb der Straßenverkehrsfläche.

Die Ableitung des Schmutz- und Regenwassers erfolgt in einem Trennsystem.

12.1 Wasserversorgung

Die Stadt Klütz wird über das zentrale öffentliche Wasserversorgungsnetz des Zweckverbandes Grevesmühlen (ZVG) für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Grevesmühlen mit Trinkwasser versorgt.

Die Versorgung mit Trinkwasser für das Plangebiet wird über neu zu errichtende Anlagen (Wasserversorgungsleitungen), die in die Bestandsanlagen einbinden, gewährleistet.

Alle Grundstücke des Plangebietes unterliegen dem Anschluss- und Benutzungszwang gemäß der gültigen Satzungen des ZVG und sind entsprechend der Beitragssatzung beitragspflichtig.

Dem Zweckverband Grevesmühlen (ZVG) dürfen aus der Umsetzung des Bebauungsplanes keine Kosten entstehen. Entsprechende Regelungen sind vertraglich zwischen dem Erschließungsträger und dem ZVG zu treffen; die Erschließungsplanung ist abzustimmen.

Das Gebiet befindet sich teilweise in der Trinkwasserschutzzone III A. Die sich aus der Trinkwasserschutzverordnung ergebenden Beschränkungen sind zu berücksichtigen und einzuhalten.

12.2 Abwasserbeseitigung - Schmutzwasser

Die Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers der Stadt Klütz erfolgt über die Anlagen des Zweckverbandes Grevesmühlen (ZVG).

Die Entsorgung des Schmutzwassers des Plangebietes wird über neu zu errichtende Anlagen (Schmutzwasserentsorgungsleitungen) innerhalb des Plangebietes, die in die Bestandsanlagen einbinden, gewährleistet.

Alle Grundstücke des Plangebietes unterliegen dem Anschluss- und Benutzungszwang gemäß der gültigen Satzungen des ZVG und sind entsprechend der Beitragssatzung beitragspflichtig. Der ZVG hat bereits im Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. 28 mitgeteilt, dass die Entsorgung des Schmutzwassers grundsätzlich geregelt ist. Im Erschließungsvertrag werden in Vorbereitung der Realisierung der Erschließungsanlagen des Plangebietes die Details zur Ableitung des anfallenden Schmutzwassers mit dem ZVG geregelt.

Für die Schmutzwasserbeseitigung sind Erweiterungen der vorhandenen öffentlichen Anlagen des ZVG und die Herstellung der Grundstücksanschlüsse Schmutzwasser erforderlich. Die Schmutzwasserbeseitigung ist in das Klärwerk Boltenhagen, entsprechend aktueller Satzungen des ZVG, vorzunehmen.

Hinsichtlich einer geordneten Abwasserentsorgung wird die Erschließungsplanung für die einzelnen Baugrundstücke, die durch ein Fachplanungsbüro bereits parallel zur Bearbeitung der Bauleitplanung erarbeitet wird, mit dem ZVG abgestimmt. Dabei ist zu prüfen, ob die Kapazitäten der vorhandenen Entwässerungsanlagen ausreichend sind, um das Schmutzwasser des Plangebietes schadlos abzuleiten.

12.3 Abwasserbeseitigung - Oberflächenwasser

Aufgrund des anstehenden Baugrundes und dem mit der Bebauung zunehmenden Versiegelungsgrad wird für die Niederschlagswasserableitung im Baugebiet ein Regenwasserleitungsnetz errichtet, welche in den Regenwasserbestandskanal in der Straße "An der Festwiese" einbindet.

Für jedes Baugrundstück ist ein Grundstücksanschluss für die Regenwasserableitung geplant. Sollte im Einzelfall durch den jeweiligen Grundstücksbesitzer eine Versickerung beabsichtigt werden, so wäre ein entsprechender Antrag bei der Unteren Wasserbehörde mit einem entsprechenden Nachweis zu beantragen.

Zur Regenwasserrückhaltung und gedrosselten Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers werden ein Regenwasserrückhaltebecken im nordöstlichen Teil des Plangeltungsbereiches und ein kleineres Regenwasserrückhaltebecken in der Grünfläche südlich der Feuerwehr vorgesehen.

Die Fläche für das nordöstliche Regenwasserrückhaltebecken wurde gemäß der technischen Planung festgesetzt. Die Flächen werden entsprechend der Zielsetzung berücksichtigt, so dass eine schadlose Rückhaltung und Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers möglich ist.

Auf ein Regenwasserrückhaltebecken in der Grünfläche sollte während des Aufstellungsverfahrens zunächst verzichtet werden; auf die Festsetzung einer Nebenanlage in der Grünfläche wurde daraufhin verzichtet. Aufgrund der vorangetriebenen technischen Planung erwies sich jedoch die Notwendigkeit, in der Grünfläche ein Regenwasserrückhaltebecken zu errichten, so dass die Nebenanlage als Festsetzung wieder in die Planunterlagen aufgenommen wurde.

Des Weiteren wird die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers mit dem Zweckverband Grevesmühlen und dem Wasser- und Bodenverband geregelt. Die Regelung zur Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers erfolgt im Erschließungsvertrag zwischen der Stadt Klütz und dem ZVG unter Beachtung der Anforderungen des Wasser- und Bodenverbandes und der behördlichen Anforderungen der Unteren Wasserbehörde.

Innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 28 sind keine zusätzlichen Anlagen zur Entwässerung aus dem angrenzenden Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 19 vorgesehen. Zur Entwässerung dieses Plangebietes ist eine separate Lösung im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 19 geplant. Die Stadt Klütz wird dazu Abstimmungsgespräche mit dem ZVG führen.

Gewässerschutz

Der gemäß § 38 WHG bei oberirdischen Gewässern geforderte Gewässerrandstreifen von 5 m ist einzuhalten. Verrohrte Bereiche dürfen nicht überbaut werden. Entsprechende Abstände sind auch zu den Verrohrungen einzuhalten. Bei der Umsetzung der Planung sind vorhandene Drainageleitungen und unterirdische Gewässer sowie Leitungen anderer Versorgungsträger, die das Plangebiet möglicherweise tangieren, in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten bzw. wiederherzustellen, so dass Beeinträchtigungen des Wohls der Allgemeinheit in jedem Fall ausgeschlossen werden.

Die Errichtung, wesentliche Veränderung oder Beseitigung von baulichen Anlagen an, in, unter und über oberirdischen Gewässern und im Uferbereich sind gemäß § 82 Abs. 1 LWaG bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist gemäß § 20 Abs. 1 LWaG bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Erdaufschlüsse (auch für Flächenkollektoren und Wärmesonden), die bis ins Grundwasser reichen, sind gemäß § 33 Abs. 1 LWaG bei der unteren Wasserbehörde anzeigespflichtig. Erdaufschüttungen sind entsprechend baurechtlicher Grundsätze so herzustellen, dass wild abfließendes Niederschlagswasser keine Schäden verursachen kann. Sollte bei geplanten Bauvorhaben eine offene oder geschlossene Wasserhaltung (Grundwasserabsenkung) erforderlich sein, ist diese der unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

12.4 Brandschutz/ Löschwasser

Die Feuerlöschversorgung wird durch die Freiwillige Feuerwehr Klütz sichergestellt.

Im Rahmen der technischen Planung wird der erforderliche Bedarf der Bereitstellung von Trinkwasser zu Löschwasserzwecken detailliert benannt. Im

Plangebiet stehen 48 m³/h über die Dauer von 2 Stunden zur Verfügung, so wie in der Umgebung auch. Unter Berücksichtigung des DVGW-Arbeitsblattes W 405 sind die Anforderungen gemäß Tabelle 1 "Richtwerte für den Löschwasserbedarf (m³/h) unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung" zu beachten. Entsprechend der Tabelle ist die überwiegende Bauart entsprechend zu beachten (feuerbeständige, hochfeuerhemmende oder feuerhemmende Umfassungen, harte Bedachungen). Dies wurde unter Berücksichtigung der inhaltlichen engen Verknüpfung mit den örtlichen Bauvorschriften zu Dächern und Außenwänden in den Festsetzungen mit aufgeführt.

Einzelheiten bezüglich der Entnahme des Löschwassers aus dem Versorgungsnetz über Hydranten (zentrale Wasserversorgung) oder anderer von der Feuerwehr jederzeit nutzbare Entnahmestellen (unabhängige Löschwasserversorgung) sind mit der zuständigen Behörde für den Brandschutz/ Feuerwehr und dem zuständigen Wasserunternehmen (ZVG) im Rahmen der weiterführenden Erschließungsplanung - außerhalb der Bauleitplanung - zu regeln.

12.5 Energieversorgung

Die Ortslage Klütz wird durch die e.dis AG mit elektrischer Energie versorgt.

Das Versorgungsunternehmen soll rechtzeitig vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen unterrichtet werden. Die Versorgungsbedingungen für den überplanten Bereich sind mit dem Energieversorger abzustimmen.

Das Versorgungsunternehmen ist mindestens 14 Tage vor Beginn der Erschließungs- und Bauarbeiten zu informieren, um erforderliche Unterlagen zum Anlagenbestand bereitzustellen und um eine Vororteinweisung abzustimmen. Bestandspläne über Niederspannungskabel werden nur für konkrete Baumaßnahmen durch die e.dis AG zur Verfügung gestellt.

Es ist darauf zu achten, dass die Leitungstrassen von Baumbepflanzungen freizuhalten sind. Bei Pflanzmaßnahmen im Bereich öffentlicher Flächen ist eine Abstimmung mit der e.dis AG durchzuführen.

Die Baumpflanzungen im Bereich von technischen Anlagen werden im Rahmen der technischen Planung abgestimmt.

Zu den vorhandenen elektrischen Betriebsmitteln sind Abstände nach DIN VDE 0100 und DIN VDE 0101 einzuhalten. Existierende und in Betrieb befindliche Kabel dürfen nicht freigelegt oder überbaut werden. Die Mindesteingrabetiefe muss garantiert werden, Abtragungen der Oberfläche sind nicht zulässig. In Kabelnähe ist Handschachtung erforderlich.

Detaillierte Abstimmungen sind im Rahmen der technischen Planung erforderlich.

12.6 Gasversorgung

Die Gasversorgung der Stadt Klütz erfolgt durch die Hanse Werk AG. Innerhalb des Plangebietes befinden sich eine Versorgungsstation sowie Leitungen. Die Versorgungsstation ist in der Planzeichnung als Fläche für Versorgung festgesetzt. Die Leitungsverläufe sind sofern derzeit bekannt nachrichtlich dargestellt.

Die Neuverlegung von Gasleitungen innerhalb des Plangebietes ist geplant; jedes Grundstück soll einen entsprechenden Hausanschluss erhalten.

Bei einer Bauausführung sind durch die ausführende Firma rechtzeitig aktuelle Planauszüge anzufordern. Die vorhandenen Leitungen sind bei allen weiteren Planungen zu berücksichtigen. Ein Teilstück der bestehenden Gasleitung muss

umverlegt werden, um vollständige Baufreiheit innerhalb des Gebietes zu schaffen. Es handelt sich dabei um den Bereich, der sich unmittelbar an der Ortsumgehungsstraße befindet, der seinerzeit nicht umverlegt wurde.

Die Anschlussbedingungen für die Neubebauung im Plangebiet sind mit Energieversorgungsunternehmen abzustimmen und vertraglich zu regeln.

12.7 Telekommunikation

Die Ortslage Klütz ist an das Telefonnetz der Deutschen Telekom AG angeschlossen. Innerhalb des Plangebietes befinden sich im Bereich Lindenring 16 bis 20 Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG.

Der Fernmeldeversorger ist rechtzeitig vor Beginn der Erschließungsarbeiten und vor der Errichtung baulicher Anlagen zu unterrichten, um den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Plangebiet, die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen anderer Leitungsträger zu ermöglichen. Der Beginn und der Ablauf der Erschließungsmaßnahmen ist der zuständigen Niederlassung Deutsche Telekom AG, T-Com NL Nordost, PTI 23 in Kritzmow, Biestower Weg 20 so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich anzuzeigen.

Die Deutsche Telekom Technik GmbH wurde am Planverfahren beteiligt und blieb ohne Bedenken oder Einwände zur vorgelegten Planung.

Die Neuverlegung von Telekommunikationsleitungen innerhalb des Plangebietes ist geplant; jedes Grundstück soll einen entsprechenden Hausanschluss erhalten.

12.8 Abfallentsorgung

Die Beseitigung des anfallenden Abfalls erfolgt aufgrund der Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg.

Die Abfallbehälter sind am Entsorgungstag an der öffentlichen Straße bereitzustellen. Durch den Ausbau der neuen Erschließungsstraße (Planstraße „B“) innerhalb des Plangebietes mit Wendeanlage, ist die geordnete Zu- und Abfahrt zu den bereitgestellten Abfallbehältern für die Müllfahrzeuge gegeben. Im Bereich der nordwestlichen Wendeanlage wird ggf. ein Vor- und Zurückstoßen der Müllfahrzeuge erforderlich.

Die Befahrung des festgesetzten privaten Wohnweges durch den Abfallentsorger wird nicht vorausgesetzt. Die Abfallbehälter sind gemäß der geltenden Satzung zur Abfallentsorgung am Abholtag an der Planstraße "B" auf den Nebenflächen des privaten Wohnweges bereitzustellen. Da es sich voraussichtlich um 3 Grundstücke handeln wird, ist die Festsetzung eines Standortes für die Abfallbehälter in der vorliegenden Bauleitplanung nicht erforderlich. Die Abfallentsorgung ist auch ohne dies als gesichert zu betrachten.

13. Auswirkungen der Planung

Mit der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 28 der Stadt Klütz werden Flächen nordwestlich des Bebauungsplanes Nr. 28 für die Errichtung von Wohnhäusern ergänzt und planungsrechtlich vorbereitet. Es sollen Einzelhäuser entstehen. Die Voraussetzungen für die Bebauung sind durch die Herstellung der Ver- und Entsorgungsanlagen zu schaffen. Konkrete

Leitungsbestände der einzelnen Ver- und Versorgungsunternehmen werden im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt und auf die Vereinbarkeit mit den Planfestsetzungen überprüft. Die Planunterlagen werden entsprechend ergänzt. Zusätzliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für die zusätzlich einbezogenen/ergänzten Flächen sind im Rahmen des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB nicht zu bilanzieren.

Unzumutbare Emissionen durch die vorbereiteten Maßnahmen sind nicht zu erwarten.

Während des Aufstellungsverfahrens wurde bereits eine Teilung der Grundstücke vorgenommen. Am östlichen Geltungsbereichsrand wurde hier mit der Grundstücksteilung der Wallverlauf berücksichtigt, so dass nun teilweise der Geltungsbereich nicht mit der neu gebildeten Flurstücksgrenze zusammenfällt. Der Geltungsbereich entspricht hier dem Geltungsbereich der rechtskräftigen Satzung über den Bebauungsplan Nr. 28. Die Möglichkeit zur Erweiterung des Geltungsbereiches im Rahmen der Aufstellung der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 wird durch die Stadt Klütz nicht favorisiert. Die Regelung zur Nutzung der Grünfläche für die privaten Grundstücke soll unabhängig in einem Änderungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. 19 für einen Teilbereich erfolgen. Somit kann die Stadt Klütz auf dieser Grundlage den Satzungsbeschluss fassen. Die Zuordnung bzw. die Möglichkeit der Zuordnung der Grünflächen des Lärmschutzwalles, der auch als solcher zu sichern ist, erfolgt auf der der Landesstraße abgewandten Seite bis zur Böschungsoberkante zu den privaten Grundstücken; dies wird außerhalb des Planverfahrens für die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 geregelt.

Es ist beabsichtigt, die dauerhafte Sicherung des Lärmschutzwalls in den Grundstückskaufverträgen entsprechend abzusichern.

14. Hinweise/ Nachrichtliche Übernahmen

14.1 Bau-, Kultur- und Bodendenkmale

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege des Landes Mecklenburg-Vorpommern sind von der Planung keine Bau- und Kunstdenkmale berührt. Des Weiteren liegen keine Kenntnisse über Bodendenkmale vor. Wenn während der Erdarbeiten unvermutet archäologische Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Lande Mecklenburg-Vorpommern (Denkmalschutzgesetz – DSchG M-V) die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege 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 Werktagen nach Zugang der Anzeige bei der unteren Denkmalschutzbehörde. Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg 2 Wochen vorab schriftlich anzuzeigen.

14.2 Verhaltensweise bei unnatürlichen Verfärbungen bzw. Gerüchen des Bodens

Laut der Stellungnahme der Unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg vom 22.06.2016 zum Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 der Stadt Klütz sind keine Altlasten im Plangebiet bekannt.

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 Grundstücksbesitzer 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 vorliegt, unverzüglich der Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständige untere Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder 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.

14.3 Munitionsfunde

Das Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern hat mit seiner Stellungnahme vom 24.03.2010 mitgeteilt, dass für das Planungsgebiet keine Kenntnisse zu Kampfmittelfunden vorliegen. Die Stellungnahme wurde zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 28 abgegeben.

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

Wer Kampfmittel entdeckt, in Besitz hat oder Kenntnis von Lagerstellen derartiger Mittel erhält, ist verpflichtet, dies unverzüglich der örtlichen Ordnungsbehörde anzuzeigen. Außerhalb der Dienstzeiten sind der Munitionsbergungsdienst bzw. die Polizei zu informieren.

14.4 Abfall- und Kreislaufwirtschaft

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass von den Baustellen und fertiggestellten Objekten eine sach- und umweltgerechte Abfallentsorgung nach den gesetzlichen Bestimmungen erfolgen kann.

Sollten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist der Bürgermeister der Hansestadt Wismar zu informieren. Der Grundstücksbesitzer ist als Abfallbesitzer nach § 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet.

14.5 Externe Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme

Aufgrund der Ausgleichs- und Ersatzbilanz nach Modell Mecklenburg-Vorpommern sind für Beeinträchtigungen im Zusammenhang mit der Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 28 der Stadt Klütz 26.745 m² KfÄ nach Modell Mecklenburg-Vorpommern auszugleichen. Das Defizit an Kompensationsflächenäquivalenten wird durch Erwerb von Ökopunkten aus dem Ökokonto der Landschaftszone Ostseeküstenland ausgeglichen.

14.6 Externe CEF-Maßnahmen

Die CEF-Maßnahme wird nachrichtlich aus den Festsetzungen zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 28 sowie damit im Zusammenhang stehende nachrichtliche Übernahmen und Hinweise übernommen. Unter Berücksichtigung der faunistischen Sonderfunktionen war bei Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 28 als CEF-Maßnahme eine 350 m² große Heckenanpflanzung festgelegt worden. Diese Heckenanpflanzung ist als CEF-Maßnahme festgelegt worden. Die CEF-Maßnahme bleibt entsprechend erhalten und wird auch für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 beachtet.

Als CEF-Maßnahme ist in der Gemarkung Christinenfeld, Flur 1, Flurstück 36, eine dreireihige Heckenpflanzung mit Krautsaum herzustellen. Die Heckenpflanzung östlich der geplanten Trasse und nördlich des vorhandenen Wirtschaftsweges ist auf einer Länge von 70 m und einer Breite von 5 m anzulegen. Es sind Sträucher und Heister in Gruppen von 5 - 8 Pflanzen bei einer Pflanzqualität: verpflanzte Sträucher 100- 150 cm und Heister 125-150 cm zu verwenden. Die Heister sind mit je einem Schrägpfahl, Bindung mit Kokosstrick zu verankern. Die Gehölze sind in Pflanz- und Reihenabständen von 1,25 m zu pflanzen. Es sind ausschließlich heimische, standortgerechte Gehölze, vorzugsweise folgende Arten zu verwenden:

Acer campestre (Feldahorn), Carpinus betulus (Hainbuche), Corylus avellana (Haselnuß), Crataegus monogyna (Eingrifflicher Weißdorn), Euonymus europaea (Pfaffenhütchen), Lonicera xylosteum (Heckenkirsche), Prunus spinosa (Schlehe), Quercus robur (Stieleiche), Rosa arvensis (Kriechrose), Rosa canina (Hundsrose).

Hauptbestandsbildner mit 20 % Anteil soll die Schlehe (Prunus spinosa) sein. Die beiden Wildrosenarten Kriechrose (Rosa arvensis) und Hundsrose (Rosa canina) sind aufgrund des hohen Lichtbedürfnisses und relativ niedrigen Wuchses abschnittsweise in den Randbereichen vorzusehen. Die Bildung des Krautsaums ist durch Eigenentwicklung vorgesehen, insbesondere auf der Südseite (zum Weg). Mit der Pflanzung ist zum Schutz gegen Wildverbiss ein Schutzzaun (Zaunhöhe 1,80 m, Drahtgeflecht an Haltepfosten) zu errichten. Nach 3 Jahren sind die Pfähle zu entfernen. In Abstimmung mit den Flächenbewirtschaftern sind an einigen Stellen mindestens 10 m breite Durchfahrten zu ermöglichen.

14.7 Zeitraum für die Realisierung von Begrünungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen oder Rodungsmaßnahmen

Die CEF- Maßnahmen sind mind. eine Vegetationsperiode vor Beginn der Bautätigkeiten zu realisieren, um erhebliche Beeinträchtigungen besonders geschützter Arten zu vermeiden.

Der Beginn der Bautätigkeiten, die Beseitigung von Gehölzen und anderen Vegetationsbeständen (Baufeldräumung) ist in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September unzulässig.

14.8 Berücksichtigung vorhandener Leitungen

Der Verlauf vorhandener Leitungen ist bei Realisierung der Maßnahmen zu berücksichtigen. Erforderliche Schutzabstände auf Grund von Gesetzen und Verordnungen sind einzuhalten.

14.9 Schallschutzbelange

Die Stadt Klütz hatte sich vor Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 28 mit ausreichenden Anforderungen an den Schallschutz vor dem vorbeifließenden Verkehr von der Ortsumgehungsstraße beschäftigt. Mittlerweile wurde der Lärmschutzwall straßenbegleitend zur bereits hergestellten Ortsumgehungsstraße hergestellt. Der Lärmschutzwall geht auch über die ursprünglich im Gutachten betrachtete Ausdehnung nach Norden hinaus. Die Stadt Klütz geht deshalb davon aus, dass die Annahmen und Ergebnisse des ursprünglichen Gutachtens auch weiterhin gelten. Im überwiegenden Teil des Geltungsbereiches werden die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete im Tag- und Nachtzeitraum eingehalten bzw. unterschritten. Verbleibende geringfügige Überschreitungen des Orientierungswertes können durch bauliche Schallschutzmaßnahmen an Gebäuden realisiert werden. Die Orientierungswerte können unter Berücksichtigung der Lärmschutzanlage tags bis zu 56,7 dB(A) und nachts bis zu 47,4 dB(A) betragen. Unter Berücksichtigung eines somit maximal entstehenden Pegels von 57,0 dB(A) tags ist baulicher Schallschutz entsprechend Lärmpegelbereich II mit einem resultierenden bewerteten Schall-Dämmmaß für die gesamte Fassade von 30 dB erforderlich. Die erforderliche Schalldämmung ergibt sich in Abhängigkeit vom Lärmpegelbereich nach Tabelle 8 der DIN 4109. Eine Schalldämmung von 30 dB wird bereits durch Standardbauweisen erreicht und erfordert keine Festsetzung im Bebauungsplan. Das heißt, zusätzlicher Schallschutz würde nicht erforderlich werden. Dazu trägt maßgeblich auch die Festsetzungsmethodik der Stadt Klütz bei, dass eingeschossige Gebäude mit einem flachgeneigten Dach mit einer Dachneigung \leq (kleiner gleich) 30° errichtet werden dürfen. Die Anordnung von Außenwohnbereichen ist auf den Grundstücken unter Berücksichtigung der Anforderungen der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ möglich. Geringfügige Überschreitungen in der Nachtzeit werden hingenommen, da sie unterhalb der Grenzwerte der 16. BImSchV liegen; alternativ sind Maßnahmen zur Grundrissoptimierung für die Lage von Schlaf- und Kinderzimmern geeignet.

14.10 Artenschutzrechtliche Belange

Die Beseitigung von Gehölzen darf nur im Zeitraum zwischen 01. Oktober und 01. März durchgeführt werden. Die sonstige Baufeldfreimachung (Beseitigung von Vegetationsbeständen) muss außerhalb der Brut- und Aufzuchszeiten der Brutvögel erfolgen, um die Zerstörung von Entwicklungsformen zu vermeiden. Daher ist der Beginn von Bautätigkeiten, im Bereich bisher unbebauter Flächen vom 01. März bis zum 15. Juli unzulässig.

14.11 Trinkwasserschutzzone

Das Planungsgebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III A der Wasserfassung Klütz (WSGVO Klütz). Bohrungen sind, ausgenommen Baugrunduntersuchungen, verboten. Erdwärmesonden zur Warmegewinnung sind in diesem Bereich des Plangebietes nicht vorzusehen. Bei der Planung, der Erschließung sowie der beabsichtigten Bebauung sind die sich aus der Trinkwasserschutzverordnung ergebenden Beschränkungen zu berücksichtigen und einzuhalten.

14.12 Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze

In dem zu überplanenden Bereich sind keine Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern vorhanden. Die Allgemeinen Hinweise zur Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte sind zu beachten.

Eigentümer und Nutzungsberechtigte haben das Ein- bzw. Anbringen von Vermessungsmarken auf ihren Grundstücken und ihren baulichen Anlagen sowie das Errichten von Vermessungssignalen zum Zwecke der Vermessung zu dulden. Sie haben Handlungen zu unterlassen, die Vermessungsmarken sowie ihre Erkennbarkeit und Verwendbarkeit beeinträchtigen könnten.

Maßnahmen durch die Vermessungsmarken gefährdet werden können, sind unverzüglich der Vermessungs- und Katasterbehörde mitzuteilen. Erkennt ein Eigentümer oder Nutzungsberechtigter, dass Vermessungsmarken bereits verlorengegangen, schadhaft, nicht mehr erkennbar oder verändert sind, so hat er auch diese mitzuteilen.

Bei Arbeiten ist mindestens 1 m Abstand vom Festpunkt zu halten. Für unmittelbare Vermögensnachteile, die dem Eigentümer oder Nutzungsberechtigten durch die Duldungspflicht entstehen, kann eine angemessene Entschädigung in Geld gefordert werden. Der Entschädigungsanspruch verjährt in einem Jahr.

Ordnungswidrig handelt wer vorsätzlich oder fahrlässig das Betreten oder Befahren von Grundstücken oder baulichen Anlagen für zulässige Vermessungsarbeiten behindert, unbefugt Vermessungsmarken einbringt, verändert oder entfernt, ihren festen Stand oder ihre Erkennbarkeit oder ihre Verwendbarkeit gefährdet oder ihre Schutzflächen überbaut, abträgt oder verändert.

Eigentümer oder Nutzungsberechtigte können zur Zahlung von Wiederherstellungskosten herangezogen werden, wenn durch ihre Schuld oder durch die Schuld eines Beauftragten eine Vermessungsmarke entfernt, verändert oder beschädigt worden ist.

Auf den Erhalt der Aufnahme- und Sicherungspunkte des Lagenetzes ist zu achten. Falls die Punkte von Baumaßnahmen berührt werden, sind sie durch geeignete Maßnahmen zu sichern. Mit den Grenzpunkten der Flurstücksgrenzen muss gleichermaßen verfahren werden. Bei Beschädigung oder Verlust der Punkte ist der Verursacher verpflichtet, sie auf eigene Kosten durch einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur oder durch das Kataster- und Vermessungsamt wieder herstellen zu lassen.

14.13 Straßenbegleitende Hecken

Straßenbegleitende Hecken sind den privaten Grundstücksflächen zuzuordnen. Der dauerhafte Erhalt ist über private Baulasten zu sichern.

14.14 Belange der Bundeswehr

Das Plangebiet liegt im Interessenbereich der militärischen Luftverteidigungs-Radaranlage Elmenhorst. Belange der Bundeswehr stehen der vorliegenden Planung nicht entgegen.

14.15 Waldabstand

Der gesetzlich festgelegte Waldabstand von 30m (§ 20 LWaldG M-V) wurde nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

Zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand ist bei der Errichtung baulicher Anlagen ein Abstand von 30 Metern zum Wald einzuhalten. Durch Rechtsverordnung wurden hiervon Ausnahmen bestimmt. Über die Zulassung von Ausnahmen entscheidet die Forstbehörde. Bedarf die bauliche Anlage einer Baugenehmigung, entscheidet über Ausnahmen die Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Forstbehörde.

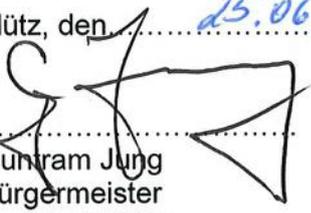
Auf die Genehmigungspflicht gemäß § 20 Abs. 2 LWaldG M-V wird hingewiesen. Innerhalb der Flächen des 30m-Waldabstandes ist über die Errichtung von baulichen Anlagen, wie Garagen, Stellplätzen, Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO von der zuständigen Behörde im Einzelfall außerhalb der Bauleitplanung in nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren zu entscheiden.

Teil 2 Ausfertigung

1. Beschluss über die Begründung

Die Begründung zur Satzung über die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 28 der Stadt Klütz für das Wohngebiet am Lindenring - Ergänzung des Wohngebietes wurde in der Sitzung der Stadtvertretung am *18.06.2018* gebilligt.

Klütz, den *25.06.2018*


.....
Güntram Jung
Bürgermeister
der Stadt Klütz

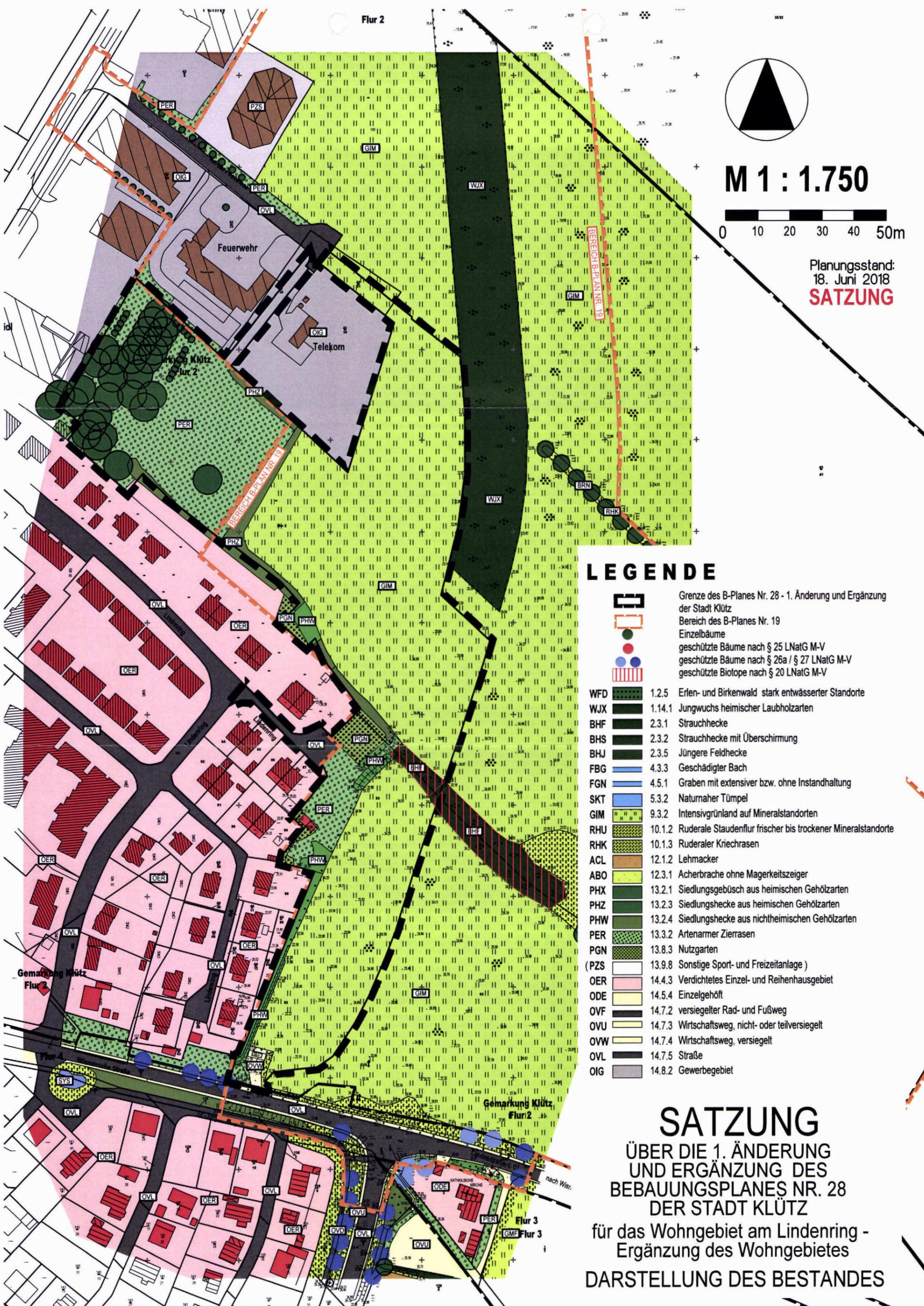


2. Arbeitsvermerke

Aufgestellt in Zusammenarbeit mit der Stadt Klütz durch das:

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

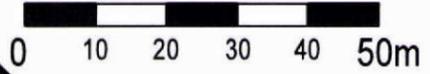
Inhalt und Aufbau dieser Planung unterliegen den urheberrechtlichen Bestimmungen.



Flur 2



M 1 : 1.750



Planungsstand:
18. Juni 2018
SATZUNG

LEGENDE

- Grenze des B-Planes Nr. 28 - 1. Änderung und Ergänzung der Stadt Klütz
- Bereich des B-Planes Nr. 19
- Einzelbäume
- geschützte Bäume nach § 25 LNatG M-V
- geschützte Bäume nach § 26a / § 27 LNatG M-V
- geschützte Biotope nach § 20 LNatG M-V
- WFD 1.2.5 Erlen- und Birkenwald stark entwässerter Standorte
- WJX 1.14.1 Jungwuchs heimischer Laubholzarten
- BHF 2.3.1 Strauchhecke
- BHS 2.3.2 Strauchhecke mit Überschirmung
- BHJ 2.3.5 Jüngere Feldhecke
- FBG 4.3.3 Geschädigter Bach
- FGN 4.5.1 Graben mit extensiver bzw. ohne Instandhaltung
- SKT 5.3.2 Naturnaher Tümpel
- GIM 9.3.2 Intensivgrünland auf Mineralstandorten
- RHU 10.1.2 Ruderale Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte
- RHK 10.1.3 Ruderaler Kriechrasen
- ACL 12.1.2 Lehmmacker
- ABO 12.3.1 Acherbrache ohne Magerkeitszeiger
- PHX 13.2.1 Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten
- PHZ 13.2.3 Siedlungshecke aus heimischen Gehölzarten
- PHW 13.2.4 Siedlungshecke aus nichtheimischen Gehölzarten
- PER 13.3.2 Artenarmer Zierrasen
- PGN 13.8.3 Nutzgarten
- (PZS) 13.9.8 Sonstige Sport- und Freizeitanlage
- OER 14.4.3 Verdichtetes Einzel- und Reihenhausesgebiet
- ODE 14.5.4 Einzelgehöft
- OVF 14.7.2 versiegelter Rad- und Fußweg
- OVU 14.7.3 Wirtschaftsweg, nicht- oder teilversiegelt
- OVV 14.7.4 Wirtschaftsweg, versiegelt
- OVL 14.7.5 Straße
- OIG 14.8.2 Gewerbegebiet

SATZUNG

ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG
UND ERGÄNZUNG DES
BEBAUUNGSPLANES NR. 28
DER STADT KLÜTZ

für das Wohngebiet am Lindenring -
Ergänzung des Wohngebietes
DARSTELLUNG DES BESTANDES

Gemarkung Klütz
Flur 2

Gemarkung Klütz
Flur 2

Gemarkung Klütz
Flur 3

Gemarkung Klütz
Flur 3