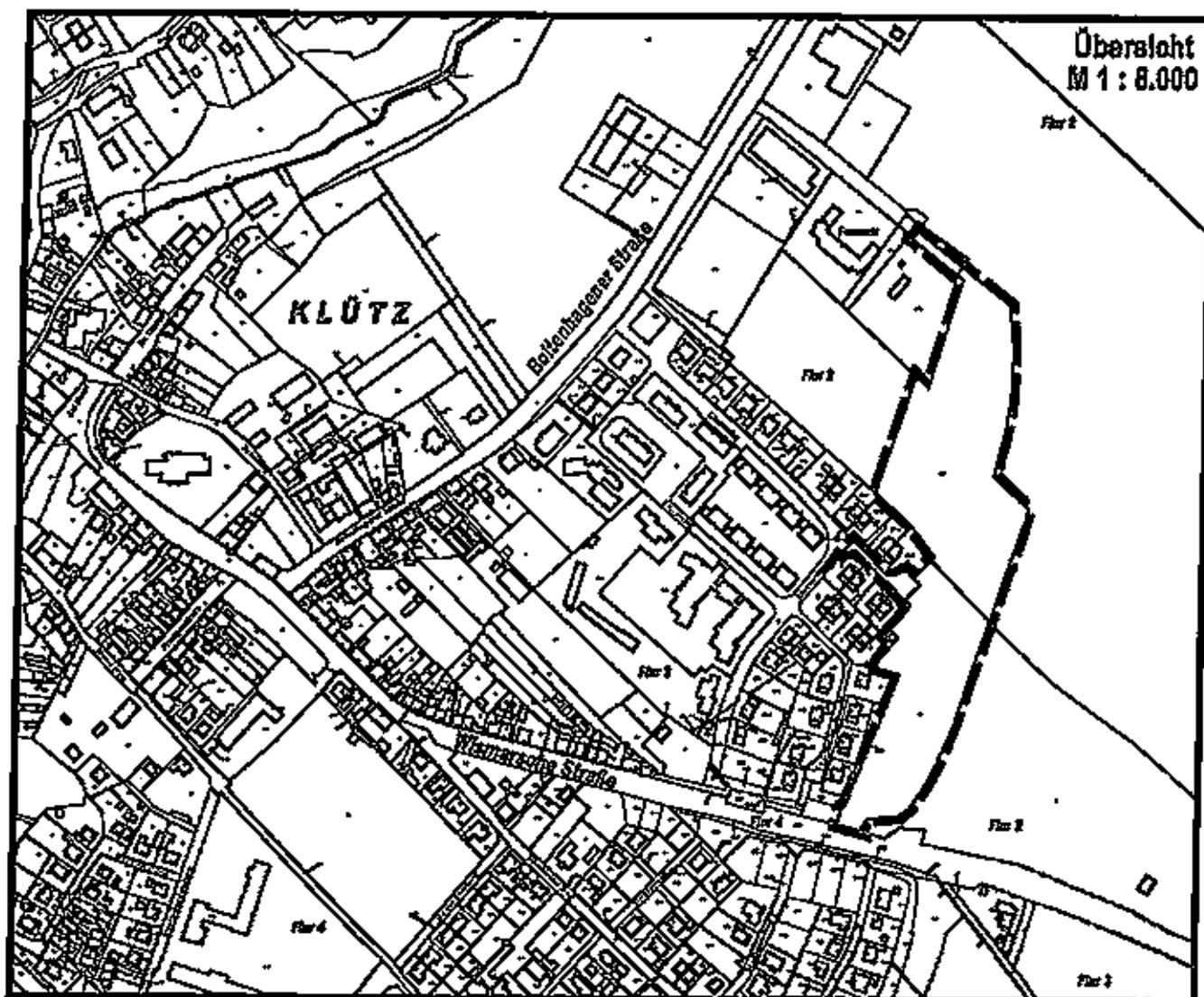


BEGRÜNDUNG

ZUR SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 28 DER STADT KLÜTZ

für das Wohngebiet am Lindenring -
Ergänzung des Wohngebietes



Planungsbüro Mahnel

Rudolf-Breitscheid-Straße 11 Tel. 03881/7106-0
22938 Grevesmühlen Fax 03881/7106-60

Planungsgesamt: 14. Juni 2010

SATZUNG

BEGRÜNDUNG

zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 28 der Stadt Klütz für das Wohngebiet am Lindenring – Ergänzung des Wohngebietes

INHALTSVERZEICHNIS

Seite

A Vorbemerkung

B Teil 1 Begründung

1.	<u>Zur Bedeutung der Stadt Klütz</u>	4
2.	<u>Allgemeines</u>	4
2.1	Abgrenzung des Flangeltungsbereiches	4
2.2	Kartengrundlage	4
2.3	Rechtsgrundlagen	5
2.4	Bestandteile des Bebauungsplanes	5
2.5	Quellenverzeichnis	5
3.	<u>Gründe für die Aufstellung und Planungsziele des Bebauungsplanes Nr. 28</u>	6
4.	<u>Einordnung in übergeordnete Planungen</u>	7
4.1	Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern	7
4.2	Regionales Raumordnungsprogramm Westmecklenburg	7
4.3	Auswirkungen auf den Flächennutzungsplan	8
5.	<u>Inhalt des Bebauungsplanes</u>	9
5.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	9
5.1.1	Art der baulichen Nutzung	9
5.1.2	Maß der baulichen Nutzung	10
5.1.3	Bauweise	10
5.1.4	Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen	10
5.1.5	Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	11
5.1.6	Höhenlage	11
5.2	Auswirkungen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28 auf rechtskräftige Pläne	11
5.3	Flächennutzungen	12
5.4	Flächennachweis	12

6.	<u>Baugestalterische Festsetzungen</u>	13
7.	<u>Verkehrerschließung</u>	14
8.	<u>Ver- und Entsorgung</u>	18
8.1	Wasserversorgung	18
8.2	Versorgung mit Energie	17
8.3	Fernsprechversorgung	19
8.4	Abwasserbeseitigung – Schmutzwasser	20
8.5	Abwasserbeseitigung – Oberflächenwasser	21
8.6	Feuerschutzanlagen	22
8.7	Müllbeseitigung	23
9.	<u>Immissionsschutz</u>	23
10.	<u>Realisierung des Bebauungsplanes</u>	24
11.	<u>Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise</u>	28
11.1	Verhalten bei Bodendenkmalfunden	25
11.2	Anzeige des Baubeginns bei Erdarbeiten	25
11.3	Verhalten bei auffälligen Bodenverfärbungen bzw. bei Funden	25
11.4	Munitionsfunde	25
11.5	Abfall und Kreislaufwirtschaft	26
11.6	Bodenschutz	26
11.7	Externe Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	26
11.8	Externe CEF-Maßnahmen	27
11.9	Zeitraum für die Realisierung von Begrünungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	27
11.10	Berücksichtigung vorhandener Leitungen	27
11.11	Schallschutzbelange	28
11.12	Artenschutzrechtliche Belange	28
11.13	Trinkwasserschutzzone	29
11.14	Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze	28
C	<u>Teil 2 Prüfung der Umweltbelange - Umweltbericht</u>	
1.	<u>Anlass und Aufgabenstellung</u>	30
2.	<u>Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden des geplanten Vorhabens</u>	30
3.	<u>Umweltziele der vorliegenden Fachgesetze und Fachpläne</u>	30
4.	<u>Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen</u>	31
4.1	Abgrenzung des Untersuchungsrahmens und Bewertungsmethodik	31
4.2	Beschreibung und Bewertung der zu berücksichtigenden Umweltbelange	34

4.3	spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)	37
4.4	Eingriffs- und Ausgleichsermittlung	39
4.5	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich des Eingriffes auf die Umwelt	53
6.	<u>Prognose bei Nichtdurchführung der Planung</u>	54
6.	<u>Prognose anderer Planungsmöglichkeiten</u>	55
7.	<u>Zusätzliche Angaben</u>	55
7.1	Hinweise auf Kenntnislücken	55
7.2	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen	55
7.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	58
D	<u>Arbeitsvermerke</u>	
<hr/>		
1.	<u>Beschluss über die Begründung</u>	57
2.	<u>Arbeitsvermerke</u>	58

A Vorbemerkung

Die Begründung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 28 der Stadt Klütz besteht aus zwei Teilen.

Teil 1 dient insbesondere der Begründung der Planungsziele und der Begründung des Planinhaltes. Im Teil 2 wird den Anforderungen des Gesetzgebers zur Prüfung der Umweltbelange Rechnung getragen. Im Umweltbericht werden die Auswirkungen des Bebauungsplan Nr. 28 auf die Umwelt bewertet und geprüft.

B Teil 1 Begründung

1. Zur Bedeutung der Stadt Klütz

Die Stadt Klütz gehört zum Landkreis Nordwestmecklenburg. Sie befindet sich im nördlichen Teil des Landkreises. Sie ist Amtssitz der Gemeinden des Amtes Klützer Winkel.

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

2. Allgemeines

2.1 Abgrenzung des Plangebietes

Der Geltungsbereich der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 28 liegt im Norden bzw. im Nordosten der Stadt Klütz. Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Westen durch vorhandene Bebauung entlang des vorhandenen Wohngebietes im Lindenring,
- im Osten durch Flächen für die Landwirtschaft (Freihaltetrasse für die Ortsumgehungsstraße),
- im Süden durch die Landesstraße L 01.

Zielsetzung des Bebauungsplan Nr. 28 ist es, die Wohnbebauung am Lindenring zu ergänzen und das Gebiet hinsichtlich der baulichen Entwicklung zu arrondieren.

Planungsrechtlich wird hier die Nutzung, die im Lindenring als Allgemeines Wohngebiet vorhanden ist, ergänzt.

2.2 Kartengrundlage

Als Kartengrundlage für die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 28 der Stadt Klütz dient eine Amtliche Vermessungsgrundlage (Lage- und Höhenplan) im Maßstab M 1 : 500 mit der Bezugshöhe HN, erstellt durch das Vermessungsbüro Holst und Krähmer. Der Bebauungsplan wird im Maßstab M 1 : 1.000 erstellt und wurde im Beteiligungsverfahren wahlweise in verkleinerter Ausfertigung genutzt.

2.3 Rechtsgrundlagen

Für die Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 28 der Stadt Klütz werden folgende Rechtsgrundlagen zugrunde gelegt:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeihenverordnung 1990 - PlanzV 1990) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58).
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. April 2008 (GVOBl. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 23. Mai 2008 (GVOBl. M-V S. 194).
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Juni 2004 (GVOBl. M-V S. 205), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 17. Dezember 2009 (GVOBl. M-V S. 687, 719).

Die Gesetze und Verordnungen gelten jeweils in ihrer letztgültigen rechtskräftigen Fassung ihrer Bekanntmachung.

2.4 Bestandteile des Bebauungsplanes

Die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 28 der Stadt Klütz besteht aus:

- Teil A Planzeichnung des Bebauungsplanes
im Maßstab 1 : 1.000 mit der Zeichenerklärung und
- Teil B - Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan
sowie der
- Verfahrensübersicht.

Dem Bebauungsplan wird die Begründung, in der Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Planes dargelegt werden, begefügt.

Die Begründung zum Bebauungsplan enthält den Umweltbericht mit integrierter Eingriffs-/Ausgleichsbilanz.

2.5 Quellenverzeichnis

Für die Ausarbeitung der Begründung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 28 der Stadt Klütz liegen folgende Unterlagen zugrunde:

- Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern, Stand 30. Mai 2005.
- Regionales Raumordnungsprogramm Westmecklenburg, Stand 09. Dezember 1996.
- Teilgenehmigter Flächennutzungsplan für das Gebiet der Stadtgemeinde Klütz.

3. Gründe für die Aufstellung und Planungsziele des Bebauungsplanes Nr. 28

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Klütz ist die Freihaltstresse für die geplante Ortsumgehung östlich von Klütz dargestellt. Aufgrund der zu erwartenden Verkehrsentwicklung, insbesondere in und aus Richtung Boltenhagen, soll zukünftig der überörtliche Verkehr über eine Ortsumgehungsstraße abgeleitet werden.

Mit der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 28 der Stadt Klütz werden Flächen zur Arrondierung des vorhandenen Wohngebietes am Linderring in angemessener städtebaulicher Form ergänzt und für eine künftige Wohnbebauung vorbereitet. Durch entsprechende Flächenreserven werden zukünftig zu berücksichtigende Flächen für Maßnahmen zum Schallschutz außerhalb des Plangebietes reserviert.

Die Flächen in Ergänzung des Wohngebietes am Linderring, die bis zur Ortsumgehungsstraße inklusiver erforderlicher Schallschutzmaßnahmen zur Verfügung stehen, wurden hinsichtlich ihrer Nutzungsmöglichkeiten überprüft. Die vorhandene städtebauliche Struktur wird ergänzt.

Eine arrondierende Wohnbebauung für das Gebiet am Linderring ist städtisches Planungsziel. Innerhalb dieses Gebietes werden Einzelhäuser als eingeschossige Gebäude planungsrechtlich vorbereitet. Außerhalb des Plangebietes werden erforderliche Flächen für gegebenenfalls erforderliche Schallschutzmaßnahmen reserviert. Die künftigen Wohngrundstücke werden an eine neue Erschließungsstraße angeschlossen.

Die Stadt Klütz prüft diese Flächen unter Berücksichtigung der Anforderungen des BauGB auch besonders unter Bezug auf den sparsamen Umgang mit Grund und Boden als einem der Grundsätze der Bauleitplanung nach § 1 BauGB.

Dabei ist es für die Stadt Klütz auch von besonderer Bedeutung, dass die überplanten Flächen verfügbar sind. Die Stadt Klütz kann die Maßnahme im Zuge ihrer dringend erforderlichen Eigenentwicklung durchführen.

Die Ziele für die Aufstellung des Bebauungsplanes lassen sich wie folgt maßgeblich formulieren:

- Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen für die Errichtung von Wohngebäuden innerhalb Allgemeiner Wohngebiete und von Gebäuden innerhalb des Mischgebietes, unter Berücksichtigung, dass der Schallschutz auch zukünftig sichergestellt werden kann.
- Sicherung der verkehrlichen Erschließung und der Ver- und Entsorgung für die neu geplante Bebauung unter Beachtung der Anbindung an das Netz der übergeordneten öffentlichen Straßen.
- Berücksichtigung der Belange des ausreihenden Immissionsschutzes.
- Beachtung der Belange von Naturschutz und Landschaftspflege.

4. Einordnung in übergeordnete Planungen

4.1 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern

Nach den Darstellungen des Landesraumentwicklungsprogrammes (LEP) Mecklenburg-Vorpommern liegt das Gebiet der Stadtgemeinde Klütz

- in einem Vorbehaltsgebiet Tourismus,
- in einem Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege,
- in einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft.

Die an die Stadtgemeinde angrenzende Wohlenberger Wiek liegt im Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege auf Gewässern und im FFH-Gebiet.

Darüber hinaus ist der westliche stadtnahe Bereich als Vorbehaltsgebiet Trinkwasser ausgewiesen.

Entsprechend der Kriterien zur Einstufung Zentraler Orte (vgl. S. 28, Abb. 8 LEP) kann die Stadt Klütz als Grundzentrum eingestuft werden. Dies wurde durch den Regionalen Planungsverband bereits durch Beschluss vom 22.08.2006 bestätigt. Aufgrund dessen ist es der Stadt Klütz möglich, über den Eigenbedarf hinaus Wohnbauflächen zur Verfügung zu stellen (vgl. 5.1.1 (3) RROP und 4.1 (8) LEP).

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

4.2 Regionales Raumordnungsprogramm Westmecklenburg

Zur raumordnerischen Bewertung werden folgende Ausführungen getroffen:

Gemäß den Darstellungen im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) Westmecklenburg M-V liegt das Gebiet der Stadtgemeinde Klütz

- in einem ländlichen Raum; die Stadt Klütz wird als ländlicher Zentralort klassifiziert,
- teilweise im Vorsorgeraum für Naturschutz und Landschaftspflege für Flächen an der Wohlenberger Wiek entlang des Klützer Baches, südwestlich der Stadt.

- in einem Raum mit besonderer natürlicher Eignung für die Landwirtschaft,
- im Fremdenverkehrsentwicklungsraum Nr. 2 „Bollenhagen-Klütz-Granikow“,
- südwestliche Teilflächen des Stadtgemeindegebietes liegen im Vorranggebiet Trinkwassersicherung.

In der Stadt Klütz konnten bis zum 31.12.2007 3.094 Einwohner registriert werden.

Im Entwurf des Regionalen Raumentwicklungsprogramms (RREP) Westmecklenburg liegt das Gebiet der Stadtgemeinde Klütz

- innerhalb des Vorbehaltsgebietes Tourismuserschwerpunkt,
- innerhalb des Vorbehaltsgebietes Landwirtschaft,
- mit Flächen entlang der Wohlenberger Wiek innerhalb eines Vorbehaltsgebietes für Naturschutz und Landschaftspflege,
- mit südwestlichen Flächen im Vorbehaltsgebiet Trinkwassersicherung,
- mit südwestlichen Teilen der Stadt Klütz im Vorranggebiet Trinkwassersicherung,
- mit Flächen im Westen des Gebietes der Stadtgemeinde im Vorbehaltsgebiet Waldmehrung.
- Die Stadt Klütz ist als Grundzentrum dargestellt.

4.3 Auswirkungen auf den 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 nicht genehmigte Flächen wurde das Verfahren fortgeführt. Der Plan wurde gleichzeitig in einzelnen Passagen geändert. Die nicht genehmigten Flächen und die Änderungsflächen wurden genehmigt. Der Flächennutzungsplan wurde in dieser Fassung rechtswirksam bekannt gemacht. Die Flächen um die Ortslage Wohlenberg wurden weiterhin vom Antrag auf Genehmigung nach § 5 Abs. 1 Satz 2 BauGB ausgenommen.

Mit der 1., der 2. und der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes wurden Flächen in der Ortslage Wohlenberg bzw. in der Umgebung und in Angrenzung an die Ortslage Wohlenberg betrachtet. Das Verfahren zur Aufstellung der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes betrachtet mehrere Teilflächen im Gebiet der Stadtgemeinde. Das Verfahren wurde durchgeführt. Die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde bereits genehmigt.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Klütz sind die Flächen des Plangebietes dargestellt als

- Allgemeines Wohngebiet gemäß § 1 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO,
- Freizeitallee für die geplante Ortsumgehung,
- Grünflächen mit Zweckbestimmung Parkanlage gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB.

Die Ziele der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 28 der Stadt Klütz stimmen mit den Darstellungen im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Klütz nur vollständig überein. Abweichungen ergeben sich in Bezug

auf die beabsichtigte bauliche Entwicklung für den Bereich der im Bebauungsplan vorgesehenen Wohngebiete WA 1, WA 2 sowie die nördlichen Teile vom WA 3 sowie das M - Gebiet.

Für die genannten Allgemeinen Wohngebiete und das Mischgebiet sind im Flächennutzungsplan überwiegend Grünflächen dargestellt und berücksichtigt.

Die Freihaltebreite für die Ortsumgehungsstraße, die den Bogen um die Bauflächen spannt, kann als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt betrachtet werden.

Für die Arrondierung der Wohnbebauung und Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen für eine Neubebauung wird die Parallelaufstellung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes erforderlich. Der Flächennutzungsplan wird mit der 6. Änderung parallel zum Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 28 geändert.

8. Inhalt des Bebauungsplanes

8.1. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Allgemeine Wohngebiete (§ 4 Bau NVO)

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 Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen. Unter Berücksichtigung des Ziels und der Lage des Gebietes ist es vorgesehen, nur die allgemein zulässigen Nutzungen zuzulassen. Für die anderen Betriebe wird die Lage des Gebietes innerhalb der Stadt Klitz allgemein nicht als geeignet angesehen. Deshalb werden diese Nutzungen ausgeschlossen.

Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Innerhalb der Mischgebiete werden die nach § 6 Abs. 2 Nr. 7 und 8 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO als unzulässig festgesetzt.

Innerhalb des Mischgebietes werden die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO als unzulässig festgesetzt.

Innerhalb des Mischgebietes sind Vergnügungsstätten jedweder Art nicht vorgesehen. Deshalb werden sie im Rahmen dieser Festsetzungen ausgeschlossen. Tankstellen sind innerhalb des Mischgebietes unzulässig, weil die Lage des Mischgebietes aus Sicht der Gemeinde nicht für eine Tankstelle geeignet ist und ohnehin eine Tankstelle vorhanden ist. Ansonsten sollen die allgemein zulässigen Nutzungen innerhalb des Mischgebietes zulässig sein.

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes und innerhalb des Mischgebietes wird durch die Festsetzung

- der Grundflächenzahl,
- der maximal zulässigen Traufhöhe,
- der Zahl der Vollgeschosse,
- der zulässigen Dachneigung, nur für Allgemeine Wohngebiete gemäß Nutzungsschablone auf der Planzeichnung bestimmt.

Diese Ausnutzungskennziffern werden als hinreichend für die Bewertung und Bemessung der Grundstücke betrachtet. Weitergehende Anforderungen sind nicht zu erfüllen.

5.1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Für die Flächen in den Allgemeinen Wohngebieten und im Mischgebiet gilt die offene Bauweise. Für das Allgemeine Wohngebiet werden nur Einzelhäuser festgesetzt.

Die überbaubare Fläche wird durch die Festlegung von Baugrenzen bestimmt. Die Gebäude mit Hauptnutzungen sind sämtlich innerhalb der Baugrenzen zu errichten.

5.1.4 Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

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 müssen mindestens 5,00 m von der Straßenbegrenzungslinie der nächstgelegenen Straße entfernt errichtet werden. Ausnahmen sind für Aufstellplätze von Müllbehältern zulässig.

Mit dieser Festsetzung wird Einfluss auf das städtebauliche Bild des Plangebietes genommen. Nebenanlagen unmittelbar an den Straßen führen zu optischen Beeinträchtigungen innerhalb des Straßenraumes.

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

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen wird auf maximal 2 Wohneinheiten je Einzelhaus begrenzt.

Mit der festgesetzten maximalen Zahl der Wohneinheiten nimmt die Stadt Klütz direkten Einfluss auf die künftigen Kapazitäten innerhalb des Wohngebietes.

5.1.6 Höhenlage (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die konstruktive Sockelhöhe darf eine Höhe von 0,30 m über dem Bezugspunkt nicht überschreiten. Der Erdgeschossfußboden darf jedoch auch nicht unter dem Bezugspunkt liegen. Das Maß der Sockelhöhe bezieht sich auf den vertikalen Abstand zwischen der Erdgeschossfußbodenoberkante und dem Bezugspunkt. Die Sockelhöhe ist der Schnittpunkt von Oberkante Erdgeschossfußboden (Rohbau) und aufstrebendem Mauerwerk.

Als Bezugspunkt bei Höhenangaben wird die Fahrbahnoberkante der Anliegerstraße in Flucht zur straßenseitigen Gebäudefrontmitte festgesetzt.

Als Traufhöhe wird die Höhe der äußeren Schnittkante der Außenwand des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachaußenhaut bezeichnet. Unter Firsthöhe ist die Höhe der oberen Dachbegrenzungskante, also der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel, zu verstehen. Maßgebend ist das eingedeckte Dach. Die Oberkante ist der höchste Punkt eines Gebäudes. Es ist der höchste Punkt der Dachaußenhautflächen.

5.2 Auswirkungen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28 auf rechtskräftige Pläne

Durch nördliche Teile der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 28 werden Bereiche des Bebauungsplanes Nr. 7 der Stadt Klütz überplant. Die neuen Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 28 ersetzen die bisher geltenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 7 der Stadt Klütz und berücksichtigen die reale Lage der realisierten Maßnahmen. Die Lage der realisierten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Zuge des Bebauungsplanes Nr. 7 wird nicht berührt. Ausgleichsfläche wurde nicht gemäß der festgesetzten Lage des Bebauungsplanes Nr. 7 realisiert, sondern weiter östlich. Die zukünftig zur Verfügung stehenden Baugebietsflächen, das Mischgebiet, wird im Zuge der Eingriffs-/Ausgleichsregelung bilanziert.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan Nr. 14 der Stadt Klütz ergeben sich nicht. Belange, die im Zusammenhang mit der Freihaltetrasse für die Ortsumgehungsstraße und die zukünftige Ortsumgehungsstraße zu betrachten sind, werden im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19 für die Ortsumgehungsstraße geregelt.

5.3 Flächennutzungen

Neben den Allgemeinen Wohngebieten und dem Mischgebiet werden innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 28 der Stadt Klütz folgende Festsetzungen getroffen:

Verkehrsflächen

- als Straßenverkehrsfläche,
- als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung als verkehrsberuhigter Bereich - teilweise als Privatstraße, als Geh- und Radweg und als Havarieweg sowie als Öffentliche Parkfläche,

Grünflächen

- als öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung Schutzgrün.

Flächen für Ver- und Entsorgung

- als Gasreglerstation.

Auf den beschriebenen Flächen baulicher und sonstiger Nutzungen werden zusätzlich folgende Festsetzungen vorgenommen:

- Baugrenzen,
- Straßenbegrenzungslinie,
- Windschutzabstand,
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen,
- Anpflanzgebot für Einzelbäume.

5.4 Flächennachweis

Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereichs der Satzung über den Bebauungsplanes Nr. 28 beträgt etwa 28.238 m².

Für die Teile ergibt sich dabei folgende Flächenverteilung

Art der Nutzung		Flächengröße
Baufläche		
▪ WA – Gebiet	18.187 m ²	
▪ MI – Gebiet	3.798 m ²	21.984 m ²
Verkehrsfläche		
▪ Straßenverkehrsfläche	1.331 m ²	
▪ Verkehrsfläche Besonderer Zweckbestimmung als Verkehrsberuhigter Bereich	4.318 m ²	
▪ Geh- und Radweg	268 m ²	5.913 m ²
Grünfläche		
▪ Öffentliches Schutzgrün	120 m ²	120 m ²
Flächen für Ver- und Entsorgung		
▪ Gasversorgung	221 m ²	221 m ²
	Summe	28.238 m²

6. Baugestalterische Festsetzungen

Die Stadt Klütz macht davon Gebrauch, einzelne Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 88 Abs. 1 LBauO M-V, für die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 28, zu treffen.

Die Stadt Klütz nimmt konkrete gestalterische Festsetzungen auf, um eine zu hohe Vielfalt und Vielzahl von unterschiedlich gestalteten Gebäuden auszuschließen. Insbesondere werden Festsetzungen, in Anlehnung an die Festsetzungen des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 1, das südlich des Plangebietes liegt, nach folgenden Kriterien getroffen, für:

- Dächer,
- Außenwände,
- Einfriedungen,
- Abfallbehälter,
- Werbeanlagen.

Dächer

Für den Hauptbaukörper von Wohngebäuden innerhalb des Plangebietes sind die Dachneigungen gemäß Nutzungsschablone zulässig.

Die Farbe der Dachendeckung für Wohngebäude ist im rotbraunen Farbspektrum der RAL-Farben 2001, 2002, 8009, 3011, 3012, 3013, 3016, 3022, 8004, 8011, 8012, 8015, 8016, 8023 und ihren Zwischentönen sowie in grüner oder anthrazitfarbener Farbgebung zu wählen. Dies gilt nicht für schräg verglaste Dachflächen, Sonnenkollektoren und begrünte Dächer. Glaserte, edelengoblierte und doppelt engoblierte Pfannen sind unzulässig.

Außenwände

Im Baugebiet sind für die Gestaltung der Außenwände Vormauerziegel, geputzte Wandflächen und Holz oder deren Kombination zulässig. Fachwerkgebäude sind zulässig. Neben Vormauerziegeln in den rotbraunen RAL-Farbtönen sind Vormauerziegel auch in hellen Farbtönen zulässig.

Die Festsetzungen erfolgen, damit für die Außenwände ein breites Spektrum an Gestaltungsmöglichkeiten zulässig ist.

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.

Abfallbehälter

Müllbehälter sind durch berankte Pergolen oder geschnittenen Hecken einzufrieden.

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.

Festsatzung zu Bußgeldern

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsatzungen im Text Teil B unter 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.

7. Verkehrerschließung

Gemäß § 31 (1) Straßen und Wegenetz des Landes Mecklenburg Vorpommern (StrWG-MV) vom 13.01.1993 dürfen außerhalb der nach § 5 Abs.2 festgesetzten Ortsdurchfahrten bauliche Anlagen im Sinne der Landesbauordnung an Landesstraßen in einer Entfernung bis zu 20 m, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden.

Die Planungsziele sind im Vorfeld mit dem Straßenbauamt abgestimmt worden. Die Baugrenzen befinden sich in einem Abstand von wenigstens 20 m zum Fahrbahnrand. Flächen für Wälle zum Zweck des Schallschutzes können sich innerhalb der 20 m Zone befinden.

Für die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist die Herstellung von neuen Erschließungsstraßen und Verkehrsberuhigten Bereichen erforderlich.

Die Stadt Klütz hat 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 wird nicht empfohlen. Deshalb wurde die Variante gewählt, die vorhandenen Verkehr- und Erschließungsanlagen im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 7 zu verlängern und eine neue Erschließungsstraße, die aus dem Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 7 bis in das Wohngebiet führt, zu entwickeln.

Die Straßenverkehrsfläche mündet dann in einen Verkehrsberuhigten Bereich. 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. Dieser Geh- und Radweg kann im Bedarfsfall auch zu Havariezwecken in Anspruch genommen werden. Eine direkte Durchfahrt ist nicht gewünscht und auch nicht Planungsziel der Stadt Klütz.

Im Verlauf der Planstraßen A und B müssen mehrere Richtungswechsel gewährleistet werden können. Die Schleppkurven sind so bemessen, dass in den Kurven die Befahrbarkeit der Planstraßen gesichert wird. Als Grundlage für die Bemessung diente ein dreiaxsiges Müllfahrzeug. Das Grundstück im WA 5 Gebiet, das der Wismarschen Straße am nächsten liegt, wird über die Planstraße B erschlossen. Die Länge des Geh- und Radweges wurde im Vergleich zum Entwurf zugunsten der Verkehrsfläche (Planstraße B) reduziert, um eine Mitbenutzung des Geh- und Radweges durch den PKW-Verkehr zu vermeiden. Durch diese Änderung zum Entwurf erfolgt eine deutliche Trennung zwischen dem Kfz- und Radverkehr

Die Festsetzung zur Verbindung der Planstraße B mit dem bestehenden Gebiet am Lindenring soll aus Vorsorgegründen bestehen bleiben. Die Ausgestaltung erfolgt in der weiteren Vorbereitung und Realisierung der Maßnahme.

Die Straßenverkehrsflächen werden in ausreichender Breite festgesetzt. Die Verkehrsberuhigten Bereiche lassen mit 7,60 m ausreichend Spielraum für eine Gestaltung des Verkehrsraumes zu und berücksichtigen auch den Begegnungsfall.

Bei der Anordnung von Bäumen entlang der Planstraßen sind die Abstände nach RAST 08 Tabelle 5 „Abstände von Bäumen zu Verkehrsräumen, Gebäuden und technischen Einrichtungen“ nachzuweisen und in der technischen Planung zu beachten.

Die Ausführungsunterlagen für die Erschließungsstraßen sind entsprechend fachtechnisch prüfen zu lassen. Dies erfolgt unabhängig vom Bebauungsplanverfahren.

8. Ver- und Entsorgung

Zur Sicherung der Ver- und Entsorgung sind entsprechende Erschließungsverträge, zwischen den Ver- und Entsorgungsunternehmen, u.a. mit dem Zweckverband Grevesmühlen, und dem Erschließungsträger/Bauherm abzuschließen, so dass auf die Ver- und Entsorgungsunternehmen keine Kosten entfallen.

Die Baugrundstücke innerhalb des Plangebietes liegen sämtlich an vorhandenen bzw. geplanten öffentlichen Straßen und Wegen. Die Erschließung kann somit gesichert. Insofern im Rahmen der Erschließung Leitungen verlegt werden müssen, die sich nicht im öffentlichen Bauraum befinden, ist sicherzustellen, dass für alle Leitungen die erforderlichen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gewährleistet werden. Die Sicherung erfolgt durch die Eintragung von Baulasten.

Die Stadt Klütz wird zur gesicherten Ver- und Entsorgung städtebauliche Verträge mit dem Zweckverband Grevesmühlen abschließen.

Des Weiteren werden mit der E.ON eds Abstimmungen zu Leitungsverläufen geführt.

Da die Stadt Träger der Planungshoheit ist und auch Eigentümer der Grundstücksflächen sichert sie eine einvernehmliche Lösung ab.

Leitungsstrassen sind grundsätzlich von Baumpflanzungen freizuhalten. Dort wo Baumpflanzungen in unmittelbarer Nähe zu Leitungen vorgesehen sind, müssen geeignete Schutzmaßnahmen vorgesehen werden.

Allerdings können auf planungsrechtlicher Ebene nicht alle Eventualitäten beachtet werden und kein Pauschalausschluss für etwaige Konflikte gegeben werden. Die Details sind in der technischen Planung zu klären und Abstimmungen vorzunehmen.

8.1 Wasserversorgung

Dem Zweckverband Grevesmühlen (ZVG) dürfen aus der Umsetzung des Bebauungsplanes keine Kosten entstehen. Abstimmungen zu den Anlagen bzw. zu Baumaßnahmen und zur Kostensicherung sind im Vorfeld mit dem Erschließungsträger und dem ZVG zu klären. Des Weiteren sind die Details zur Wasserversorgung mit dem ZVG abzustimmen.

Für alle Leitungen, die nicht im öffentlichen Raum verlegt werden können, sind Geh- Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Ver- und Entsorger festzusetzen und zu sichern.

Der Bau und die Benutzung einer Eigenwassergewinnungsanlage, beispielsweise für eine Regenwassernutzung sind nach § 3 Abs. 2 des AVB WasserV separat beim ZVG zu beantragen und sind genehmigungspflichtig.

Die Stadt Klütz wird über das zentrale öffentliche Wasserversorgungsnetz des ZVG für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Grevesmühlen mit Trinkwasser versorgt. Die grundsätzliche Versorgung mit Trinkwasser ist gewährleistet.

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

Die Versorgungspflicht mit Trink- und Brauchwasser für die Bevölkerung und die gewerblichen und sonstigen Einrichtungen besteht für den ZVG nach § 43 Abs. 1 LWaG. Mit dem ZVG werden die Modalitäten für die Sicherung der Wasserversorgung abgestimmt und gegebenenfalls im Erschließungsvertrag zusätzlich bestimmt.

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Anschluss an vorhandene Leitungen mit entsprechenden Erweiterungsmaßnahmen sowie durch die Herstellung der Trinkwasserhausanschlüsse. Hinsichtlich einer geordneten Wasserversorgung wird die Planung für die einzelnen Grundstücke, die durch ein Fachplanungsbüro zu erarbeiten ist, mit dem ZVG abgestimmt. Sämtliche Anforderungen an die Wasserversorgung sind mit dem ZVG im Erschließungsvertrag eindeutig zu regeln.

Es ist davon auszugehen, dass innerhalb des Plangebietes Trinkwasserleitungen vorhanden sind. Die weitere Vorgehensweise mit vorhandenen Leitungen wird im Rahmen der technischen Planung und Vorbereitung des Gebietes mit dem ZVG abgestimmt.

Eventuell erforderliche Umverlegungen von Leitungen oder Anlagen des ZVG bzw. durch Bodenabtrag erforderliche Tieferlegungen oder dergleichen sind durch den Erschleißer bzw. Grundstückseigentümer zu finanzieren. Dazu sind vor den Planungs- und Realisierungserbeiten Abstimmungen mit dem ZVG erforderlich. Die Anforderungen des ZVG auch hinsichtlich der Übergabe von Bestandsplänen für umverlegte Leitungen in digitaler Form sind zu berücksichtigen.

Der Bau, die wesentliche Änderung und Stilllegung von Wasserversorgungsanlagen bedürfen der wasserrechtlichen Genehmigung nach § 38 LWaG.

Sollten Kompensationsmaßnahmen beabsichtigt sein, ist das Regelwerk entsprechend zu beachten. Sind beispielsweise Anpflanzungen vorgesehen sind die Festlegungen des DWVG-Arbeitsblatt GW 125 und die Planungsregeln für Wasserleitungen und Wasserrohmetze W 403 zu beachten.

Dem Betreiber von Ver- und Entsorgungsanlagen ist ein Lageplan vorzulegen, in dem die geplanten Baustandorte eingetragen sind.

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

8.2 Versorgung mit Energie

Versorgung mit elektrischer Energie

Die Ortslage Klütz wird durch die E.ON edis AG mit elektrischer Energie versorgt.

Die Informationen des Unternehmens mit dem eingetragenen Leitungs- und Anlagenbestand werden zur Kenntnis genommen und die Leitungsverläufe berücksichtigt. Besonders die Leitungen im Bereich der Wismarschen Straße sind zu beachten.

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

Vor Beginn von Tiefbauarbeiten, der Vorhabensumsetzung, ist die genaue Kabellage möglicher vorhandener Versorgungsleitungen mit dem Versorgungsunternehmen abzustimmen.

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

Sollte eine Umverlegung von Leitungen erforderlich werden, ist rechtzeitig ein Antrag zu stellen, aus welchem die Baugrenzen ersichtlich sind. Auf der Grundlage des Antrages wird seitens der E.ON edis AG ein Angebot für die Umverlegung der Anlagen unterbreitet. Der Leitungs- und Anlagenbestand der E.ON edis AG ist zu berücksichtigen. Für genaue Abstimmungen zum Leitungsbestand sind örtliche Einweisungen erforderlich.

Sofern Umverlegungen der im Plangebiet evtl. vorhandenen Leitungen notwendig werden, ist dazu eine gesonderte Vereinbarung zwischen dem Verursacher und dem Energieversorgungsunternehmen abzuschließen.

Für eventuelle weitere Anschlüsse an das Versorgungsnetz der E.ON edis AG ist eine Stromverteilungsanlage erforderlich. Dazu sind geeignete Flächen im öffentlichen Beiraum gemäß DIN 1998 notwendig.

Eine weitere Beurteilung dieser Standorte, aber besonders die Einschätzung der Aufwendungen für die künftige Stromversorgung muss rechtzeitig im Rahmen der Erschließung beantragt werden.

Die allgemeinen Ausführungen zur Stromversorgung sind zu beachten. Sie sind insbesondere im Rahmen der technischen Planungsvorbereitung des Vorhabens zu erfüllen.

Die Hinweise und Richtlinien der E.ON edis AG zu Arbeiten in der Nähe von Kabelanlagen und zu Baumpflanzungen in der Nähe von Versorgungsanlagen sind zu berücksichtigen.

Es ist darauf zu achten, dass die Leitungstrassen von Baumbepflanzungen freizuhalten sind. Bei Pflanzmaßnahmen im Bereich öffentlicher Flächen ist eine Abstimmung mit der E.ON edis 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.

Versorgung mit Gas

Die Gasversorgung der Stadt Klütz erfolgt durch die E.ON Hanse AG. Innerhalb des Plangebietes befinden sich eine Versorgungsstation sowie Leitungen der E.ON Hanse AG. Die Versorgungsstation ist in der Planzeichnung als Fläche für Versorgung festgesetzt. Die Leitungsverläufe sind sofern derzeit bekannt nachrichtlich dargestellt. Die erforderlichen Maßnahmen und Modalitäten zur Umverlegung der vorhandenen Leitungen sind vor der Erschließung mit der E.ON Hanse AG abzustimmen und vertraglich zu vereinbaren.

Bei einer Bauausführung sind durch die ausführende Firma rechtzeitig aktuelle Planauszüge anzufordern.

Die vorhandenen Leitungen sind bei allen weiteren Planungen zu berücksichtigen. Nachfolgende Hinweise sind zu beachten:

- Eventuell erforderliche Umverlegungen bedürfen einer gesonderten Klärung mit der E.ON Hanse AG.
- Keine Überbauung mit Bitumen, Beton oder ähnlichen Materialien, außer im direkten Kreuzungsbereich.
- Schäden an Gasleitungen/Anlagen sind unverzüglich zu melden.
- Beim Verlegen von Ver- und Entsorgungsleitungen, bei Bebauungen sowie bei Baumpflanzungen sind die nach den jeweils gültigen Regelwerken geforderten Mindestabstände zu berücksichtigen.
- Freigelegte Leitungen sind fachgerecht gegen Beschädigung zu schützen.
- Überdeckungen der Gasleitungen dürfen nicht verändert werden.
- Die genaue Lage und Überdeckung der Gasleitungen ist durch Suchschachtungen zu ermitteln.
- Der Bauausführende hat vor Beginn der Arbeiten einen Aufgrabebeschein und eine örtliche Einweisung zu beantragen.
- Ober- oder unterirdische Anlagen/ Hinweiszeichen dürfen in Lage und Standort nicht verändert werden.

- Erforderliche Unterhaltungs-, Instandhaltungs- und Erneuerungsarbeiten an den Leitungen dürfen nicht beeinträchtigt werden.

Die Anschlussbedingungen für die Neubebauung im Plangebiet sind mit Energieversorgungsunternehmen abzustimmen.

Im Zuge des Neubaus der Ortsumgebung der Stadt Klütz ist eine Leitungsumverlegung erforderlich. In diesem Zusammenhang sind auch die Belange für die Leitung, die das Wohngebiet beeinträchtigt, zu beachten.

8.3 Fernsprechversorgung

Die Ortslage Klütz ist an das Telefonnetz der Deutschen Telekom AG angeschlossen. Innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 28 befinden sich im Bereich Lindenberg 16 bis 20 Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG. Aus Gründen der Aktualität hat die Deutsche Telekom AG im Rahmen des Beteiligungsverfahrens zum Bebauungsplan auf die Übergabe von Bestandsplänen verzichtet. Für das Plangebiet ist das vorhandene Netz entsprechend den Erfordernissen auszubauen.

Hinsichtlich des vorhandenen Sendemastes am Rande des Planungsgebietes ergeben sich keine Forderungen.

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 Koordination 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, Blesower Weg 20 so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich anzuzeigen.

Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass Beschädigungen an möglichen vorhandenen Anlagen und Leitungen vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle einer Störung) jederzeit der ungehinderte Zugang zu vorhandenen Anlagen und Leitungen möglich ist. Deshalb ist es erforderlich, dass sich die Bauausführenden über die zum Zeitpunkt der Bauausführung bereits vorhandenen Telekommunikationslinien spätestens zwei Wochen vor Baubeginn beim zuständigen PTI 23, PuB 4 aktuelle Informationen einholen.

Bei der Ausführung von Bauarbeiten, Tiefbau- und Straßenbaumaßnahmen (einschließlich Anpflanzungen) ist nach den anerkannten Regeln der Technik zu arbeiten. Insbesondere ist auch die Anweisung zum Schutz unterirdischer Anlagen der Deutschen Telekom AG bei Arbeiten anderer (Kabelschutzanweisung) zu beachten.

Vor Beginn der Baumaßnahme ist es erforderlich, dass sich der Bauausführende über die Lage vorhandener Leitungen bei der Deutschen Telekom AG beim Ressort PTI 23, Bauherrenberatung in 19370 Parohn informiert, um u.a. Schäden am Eigentum der Deutschen Telekom AG zu vermeiden. Diese Einweisung bezieht sich auch auf Flächen, die nur für die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen, für die Lagerung von Baumaterial wie auch zum Abstellen der Bautechnik benötigt wird, um mögliche

Montage- und Wartungsarbeiten der Deutschen Telekom AG nicht zu behindern. Vor Baubeginn ist durch die Bauausführenden eine Aufgrabearbeit bei der Deutschen Telekom AG in Gäßesow vorzulegen. Eine Einweisung mit Ortung der Telekommunikationslinien vor Ort ist kostenpflichtig.

Bei der Einpflanzung neu zu pflanzender Bäume im Bereich der öffentlichen Flächen sind die einschlägigen Normen und Richtlinien (z.B. DIN 1998, DIN 18920, Kommunale Koordinierungsrichtlinie und Richtlinie zum Schutz von Bäumen usw.) zu berücksichtigen. Dadurch können Konflikte bei Bau, Unterhaltung und Erweiterung der Leitungen der Deutschen Telekom AG vermieden werden.

8.4 Abwasserbeseitigung – Schmutzwasser

Die Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers der Stadt Klitz erfolgt über die Anlagen des Zweckverbandes Grovesmühlen (ZVG). Alle Grundstücke des Plangebietes unterliegen dem Anschluss- und Benutzungszwang gemäß der gültigen Satzungen des ZVG und sind entsprechend der Beitragssatzung beitragspflichtig. Der ZVG hat 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 zu erarbeiten ist, mit dem ZVG abgestimmt. Dabei ist in Vorbereitung der Erschließung zu prüfen, ob die Kapazitäten der vorhandenen Entwässerungsanlagen ausreichend sind, um das Abwasser des Plangebietes schadlos abzuleiten.

Eventuell erforderliche Umverlegungen von möglicherweise vorhandenen Leitungen oder Anlagen des ZVG bzw. durch Bodenabtrag erforderliche Tieferlegungen oder dergleichen sind durch den Erschließer bzw. Grundstückseigentümer zu finanzieren. Dazu sind vor den Planungs- und Realisierungsarbeiten Abstimmungen mit dem ZVG erforderlich. Die Anforderungen des ZVG auch hinsichtlich der Übergabe von Bestandsplänen für unverlegte Leitungen in digitaler Form sind zu berücksichtigen.

In der weiteren Vorbereitung der Erschließungsplanung sind die Details zur Schmutzwasserversorgung mit dem ZVG abzustimmen.

Sämtliche Belange zur Entsorgung sind durch Erschließungsvertrag mit ZVG zu lösen.

8.5 Abwasserentsorgung - Oberflächenwasser

Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit auf den Grundstücken örtlich zu versickern. Diese Gewässerbenutzung ist gemäß § 48 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und entsprechend § 32 Abs. 4 Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) erlaubnisfrei.

Aufgrund des anstehenden Untergrundes und dem mit der Bebauung zunehmenden Versiegelungsgrad ist eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers nur in sehr geringem Umfang möglich. Grundsätzlich ist das überschüssige Niederschlagswasser daher den zentralen Anlagen des Zweckverbandes Grevesmühlen (ZVG) zu zuführen. Die Ableitung erfolgt im Trennsystem. Hierfür ist die hydraulische Leitungsfähigkeit der bestehenden Rohrleitungen im Rahmen der Erschließungsplanung zu überprüfen und falls notwendig eine Rückhaltung, z.B. kombiniert mit zentraler Versickerung vorzusehen.

Des Weiteren wird die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers mit dem ZVG 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. Die Anforderungen des Erschließungsvertrages gelten auch für gegebenenfalls eintretende Rechtsnachfolger.

Das anfallende Oberflächenwasser innerhalb der Baugebiete soll durch die Herstellung neuer Grundstücksanschlüsse und entsprechender Leitungen in die vorhandenen Anlagen und Leitungen des ZVG abgeleitet werden.

Eventuell erforderliche Umverlegungen von möglicherweise vorhandenen Leitungen oder Anlagen des ZVG bzw. durch Bodenabtrag erforderliche Tieferlegungen oder dergleichen sind durch den Erschließer bzw. Grundstückseigentümer zu finanzieren. Dazu sind vor den Planungs- und Realisierungsarbeiten Abstimmungen mit dem ZVG erforderlich. Die Anforderungen des ZVG auch hinsichtlich der Übergabe von Bestandsplänen für unverlegte Leitungen in digitaler Form sind zu berücksichtigen.

Der Bau und die Benutzung einer Eigenwassergewinnungsanlage (z.B. zur Regenwassernutzung) ist auf der Grundlage des § 3 Abs. 2 der AVB WasserV gesondert beim ZVG zu beantragen und bedarf der Genehmigung.

Gewässerschutz

Der gemäß § 38 WHG bei oberirdischen Gewässern geforderte Gewässertrandstreifen 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 Drainleitungen 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.

8.6 Feuerschutzeinrichtungen

Die Feuerlöschversorgung wird durch die Freiwillige Feuerwehr Klütz sichergestellt.

Nach gültigem Regelwerk ist Löschwasser in ausreichendem Umfang bereitzustellen. Die Mindestlöschwassermenge entsprechend DVGW, Arbeitsblatt W 406 von 48 m³/h (800 l/min) muss für einen Zeitraum von mindestens zwei Stunden in einem Umkreis der möglichen Bebauung von 300 m ständig vorgehalten werden.

Der Grundsatz zur Löschwasserversorgung wird über das öffentliche Netz sichergestellt.

Einzelheiten bezüglich der Entnahme des Löschwassers aus dem Versorgungsnetz über Hydranten (zentrale Wasserversorgung) oder anderer von der Feuerwehr jederzeit nutzbare Entnahmestellen (unabhängige Löschwasserversorgung) werden mit der zuständigen Brandschutzdienststelle / Feuerwehr und dem zuständigen Wasseruntersuchen (ZVG) geregelt.

Mit dem ZVG sind außerdem die Anforderungen an die Bereitstellung von Löschwasser vertraglich geregelt. Weiterhin erfolgt die Ergänzung der bestehenden Löschwasserbereitstellung durch Stöherung im Vertrag. Aufgrund des gezeigten Dargebots ist dies aus Sicht der Stadt Klütz möglich.

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

Um die gefahrenlose Zufahrt in das Plangebiet für Einsatzfahrzeuge zu ermöglichen, ist diese in einer Breite von mindestens 3,00 m und in einer Höhe von 3,50 m zu gestalten. Dies wird im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt. Im Bebauungsplan werden ausreichend breite Verkehrsflächen festgesetzt.

Im Bereich des Lindenringes und des Gewerbegebietes sind Anbindungen an das bestehende Verkehrsnetz vorgesehen. Bei der Anbindung an den Lindenring ist jedoch von einer Einbahnrichtung auszugehen.

8.7 Müllbeseitigung

Die Beseitigung des anfallenden Haus- und Gewerbemülls erfolgt aufgrund der Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg.

Die Müllbehälter sind am Entsorgungstag an der öffentlichen Straße bereitzustellen. Durch den Ausbau der neuen Erschließungsstraße innerhalb des Plangebietes mit Wandelanlage, ist die geordnete Zu- und Abfahrt zu den bereitgestellten Müllbehältern für die Müllfahrzeuge gegeben.

Zusätzlich ist zu beachten, dass durch Bepflanzungen und/ oder Bauungen (zum Beispiel Straßenbeleuchtung, Verkehrsschilder etc.) das Lichtprofil und die Straßenverfügbarkeit nicht eingeschränkt werden. Ein Zuparken der zur Abfallentsorgung genutzten Straße ist durch geeignete Mittel zu verhindern. Es wird darauf hingewiesen, dass die Straße eine ausreichende Tragfähigkeit für Abfallsammelfahrzeuge bis 25 t haben muss.

8. Immissionsschutz

An das Plangebiet grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Bedingt durch die Bewirtschaftung dieser Flächen ist mit Geruchsmissionen zu rechnen, wie sie für den landwirtschaftlich strukturierten Raum typisch sind. Diese Geruchsmissionen sind hinzunehmen.

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

Zur Sicherung der Belange des ausreichenden Schallschutzes für das Wohngebiet werden außerhalb des Plangebietes ausreichend Flächen reserviert, um eine Schallschutzanlage herzustellen. Unter Berücksichtigung einer entsprechend dimensionierten Schallschutzanlage kann auch zukünftig der Schallschutz für das Wohngebiet gesichert werden.

Vor Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 28 der Stadt Kütz wurden die Auswirkungen der zukünftigen Ortsumgehungsstraße im Zuge der Landesstraße in Richtung Boltenhagen überprüft. Unter Berücksichtigung eines straßenbegleitend zur geplanten Ortsumgehungsstraße im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 19 herzustellenden 4,00 m hohen Walles (im Bereich des Kraftverkehrs, ist auch eine geringere Höhe möglich) werden die Anforderungen wie für Allgemeine Wohngebiete beachtet. Dabei ist auch berücksichtigt, dass die Wohngebäude in den Gebieten WA 2, WA 3, WA 4 und WA 5 mit einem Dach, das eine Dachneigung weniger gleich 30° aufweist, errichtet werden. Im überwiegenden Teil des Geltungsbereiches werden die gebietsabhängigen Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete und für Mischgebiete 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 und nachts bis zu 47,4 dB(A) betragen. Unter Berücksichtigung eines somit maximal entstehenden Pegels von 57 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. Somit sind innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 28 die Anforderungen an den Schallschutz gegeben, wenn im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 19 die entsprechende Schallschutzanlage entsteht. Die entsprechenden Festsetzungen zur Dachneigung wurden für die Gebiete WA 2, WA 3, WA 4 und WA 8 getroffen.

Bereits bei der Aufstellung der rechtskräftigen Satzung über den Bebauungsplan Nr. 14 erfolgte eine Betrachtung zur Berücksichtigung der Belange des Schallschutzes zum Schutz vor Lärm von Sportanlagen. Die Auswirkungen durch die Nutzung des Sportplatzes wurden auch im Rahmen der Überprüfung für den Bebauungsplan Nr. 19 untersucht. Unter Beachtung der Anforderungen der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 19 kann der Schallschutz für die Flächen innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 28 zum Schutz vor Lärm von den Sportanlagen gesichert werden. Die Sicherung der Einhaltung der Nutzungszeiten erfolgt durch entsprechende Städtebauliche Verträge bei der Realisierung von geplanten Vorhaben.

Im Zuge der Aufstellung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 7 erfolgte auch eine Betrachtung und Regelung zur Berücksichtigung der Belange des Schallschutzes. Insbesondere wurde untersucht, welche Auswirkungen sich durch die Herstellung eines Sportplatzes ergeben würden. Derzeit ist bereits absehbar, dass ein Sportplatz für Wettkampfbedingungen auf dieser Fläche nicht mehr errichtet werden kann. Seinerzeit wurde dargestellt, dass der Nachweis zur Berücksichtigung der Schallschutzbelange im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu führen ist. Dabei wurde festgelegt, dass bei Sicherung der Einhaltung der Nutzungszeiten unzumutbare Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden können. Die Sicherung der Einhaltung der Nutzungszeiten erfolgt durch entsprechende Verträge bei Realisierung von Planvorhaben. Dadurch, dass der Übergang von dem Sondergebiet für Sport aus dem Bebauungsplan Nr. 7 über das Mischgebiet, das neu festgesetzt wird, bis hin zu den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten erfolgt, geht die Stadt Klütz von einer verträglichen Nachbarschaft aus und sieht die gesunden Wohn- und Lebensverhältnisse als gesichert an. Die Anforderungen des Schallschutzes werden zukünftig im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 19 beachtet.

Die Zielsetzungen der Bebauungspläne Nr. 7 bzw. Nr. 14 der Stadt Klütz werden durch den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 19 der Stadt Klütz berücksichtigt. Mit Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19 und dessen Rechtskraft entfallen die bisher rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 7 und Nr. 14 der Stadt Klütz.

10. Realisierung des Bebauungsplanes

Die Realisierung von Vorhaben innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 28 der Stadt Klütz soll nach Rechtskraft des Bebauungsplanes erfolgen. Nach Bestätigung der Planreife gemäß § 33 BauGB ist gegebenenfalls ein vorzeitiger Baubeginn für das Vorhaben beabsichtigt.

11. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

11.1 Verhalten bei Bodendenkmalfunden

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 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 zuständige untere Denkmalschutzbehörde 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 Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 6 Werktage nach Zugang der Anzeige.

11.2 Anzeige des Baubeginns bei Erdarbeiten

Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gemäß DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden.

11.3 Verhalten bei auffälligen Bodenverfärbungen bzw. bei Funden

Laut der Stellungnahme der Unteren Abfallbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg vom 21.04.2010 sind keine Altlasten im Planungsgebiet vorhanden.

Sollten während der Erdarbeiten Hinweise auf Altlasten oder altlastverdächtige Flächen, erkennbar an unnatürlichen Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens, oder Vorkommen von Abfällen, Flüssigkeiten u.ä. (schädliche Bodenverfärbungen) auftreten, ist die Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg als untere Abfallbehörde unverzüglich nach Bekannt werden zu informieren. Grundstückbesitzer sind als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs oder Bauabfalls nach §§ 10 und 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-AbfG) verpflichtet.

11.4 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.

Sollten bei Erdarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition gefunden werden, sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der

Munitionsbergungsdienst ist zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei oder Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Wer Kampfmittel entdeckt, in Besitz hat oder Kenntnis von Lagerstellen derartiger Mittel erhält, ist nach § 6 Kampfmittelverordnung verpflichtet dies unverzüglich den örtlichen Ordnungsbehörden anzuzeigen.

11.5 Abfall und Kreislaufwirtschaft

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass von den Baustellen als auch von den fertiggestellten Objekten eine vollständige und geordnete Abfallentsorgung entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises erfolgen kann. Der Grundstückbesitzer ist als Abfallbesitzer nach §§ 10 und 11 KrW-/AbfG zur ordnungsgemäßen Entsorgung belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Abfälle (verunreinigter Erdaushub bzw. Bauschutt), die nicht verwertet werden können, sind entsprechend §§ 10 und 11 KrW-/AbfG durch einen zugelassenen Beförderer in einer Abfallbeseitigungsanlage zu entsorgen. Unbelastete Bauabfälle dürfen gemäß § 16 AbfAG M-V nicht auf Deponien abgelagert werden. Sie sind wieder zu verwerten.

11.6 Bodenschutz

Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind mit der zuständigen Behörde, Staatliches Amt für Umwelt und Natur Schwerin, gemäß § 13 BBodSchG die notwendigen Maßnahmen abzustimmen (Sanierungsuntersuchung, Sanierungsplanung, Sanierung bzw. Sicherung). Bei der Erfüllung dieser Pflichten ist die planungsrechtlich zulässige Nutzung der Grundstücke und das sich daraus ergebende Schutzbedürfnis zu beachten, soweit dieses mit den Bodenfunktionen nach § 2 Abs. 2 BBodSchG zu vereinbaren ist. Für jede Maßnahme, die auf den Boden einwirkt, hat der Verursacher die entsprechende Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Bodeneinwirkungen sind zu vermeiden bzw. zu vermindern, soweit das im Rahmen der Baumaßnahmen verhältnismäßig ist. Bei der Sicherung von schädlichen Bodenveränderungen ist zu gewährleisten, dass durch die verbleibenden Schadstoffe keine Gefahr oder erhebliche, nachteilige Belastung für den Einzelnen oder die Allgemeinheit entstehen. Im Falle einer Sanierung muss der Verursacher dafür sorgen, dass die Vorbelastungen des Bodens bzw. die Altlasten soweit entfernt werden, dass die für den jeweiligen Standort zulässigen Nutzungsmöglichkeiten wieder hergestellt werden. Diese Hinweise werden allgemeingültig dargestellt, da für den Standort keine Altlasten bekannt sind. Es handelt sich lediglich um einen vorsorglichen Hinweis.

11.7 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 26.746 m² KFÄ nach Modell Mecklenburg-Vorpommern auszugleichen. Das Defizit an Kompensationsflächenäquivalenten wird durch geeignete Maßnahmen im ostseerenahen Bereich bzw. im Wasserbereich durch eine Ausgleichszahlung

für die Ausgleichsmaßnahme „Rietenkoppel“ des Amtes Klützer Winkel an das Amt Klützer Winkel erfolgen. Die Zahlung des Betrages erfolgt erst nach Abschluss der Realisierung der Maßnahmen im Bebauungsplan Nr. 28. Die Ausgleichsmaßnahme „Rietenkoppel“ bezieht sich auf die Flurstücke 147, 148, 149, 150, 151, 164/1, 164/2, 164/3, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 143 (teilweise), Flur 1, Gemarkung Zierow.

11.8 Externe GEF-Maßnahmen

Als GEF-Maßnahme ist in der Gemarkung Christinenfeld, Flur 1, Flurstück 38, 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 6 m anzulegen. Es sind Sträucher und Helster in Gruppen von 5 - 8 Pflanzen bei einer Pflanzqualität: verpflanzte Sträucher 100- 150 cm und Helster 125-150 cm zu verwenden. Die Helster sind mit je einem Schrägpfehl, 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 (Eingriffiger Weißdorn), Euonymus europaea (Pfaffenhütchen), Lonicera xylosteum (Heckenkirsche), Prunus spinosa (Schlehe), Quercus robur (Stieleiche), Rosa arvensis (Kriechrose), Rosa canina (Hundrose).

Hauptbestandabfänger mit 20 % Anteil soll die Schlehe (Prunus spinosa) sein. Die beiden Wildrosenarten Kriechrose (Rosa arvensis) und Hundrose (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.

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

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

11.10 Berücksichtigung vorhandener Leitungen

Der Verlauf vorhandener Leitungen ist bei Realisierung der Maßnahmen zu berücksichtigen (insbesondere der vermutliche Verlauf der Leitung der E.ON Hanse AG). In Teilen des Planungsgebietes, in denen eine Bebauung vorgesehen ist, ist eine Umverlegung der Leitungen erforderlich und der Fortfall der bestehenden Leitungen ist vorgesehen. Die Abstimmungen hierfür werden im Weiteren mit der E.ON Hanse AG geführt und die Modalitäten durch die Stadt Klütz geregelt.

Im Zuge des Neubaus der Ortsumgehung der Stadt Klütz kommt es zu einer Umverlegung der vorhandenen Gasleitungen. Die Umverlegung befindet sich zurzeit in der Vorbereitung und Planung.

Die Stadt Klütz ist sich bewusst, dass vor einer Bebauung der Grundstücke eine Umverlegung geregelt werden muss.

Erforderliche Schutzabstände auf Grund von Gesohehen und Verordnungen sind einzuhalten. Notwendige Umverlegungen sind durch den Verursacher zu übernehmen.

11.11 Schallschutzbelange

Vor Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 28 der Stadt Klütz wurden die Auswirkungen der zukünftigen Ortsumgehungsstraße im Zuge der Landesstraße in Richtung Boltenhagen überprüft. Unter Berücksichtigung eines straßenbegleitend zur geplanten Ortsumgehungsstraße im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 19 herzustellenden 4,00 m hohen Walles (im Bereich des Kreisverkehrs, ist auch eine geringere Höhe möglich) werden die Anforderungen wie für Allgemeine Wohngebiete beachtet. Dabei ist auch berücksichtigt, dass die Wohngebäude in den Gebieten WA 2, WA 3, WA 4 und WA 5 mit einem Dach, das eine Dachneigung weniger gleich 30° aufweist, errichtet werden. Im überwiegenden Teil des Geltungsbereiches werden die gebietsabhängigen Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete und für Mischgebiete 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 58,7 und nachts bis zu 47,4 dB(A) betragen. Unter Berücksichtigung eines somit maximal entstehenden Pegels von 57 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.

Im Planbereich bzw. seiner Immissionsrelevanten Umgebung befinden sich laut dem Staatlichen Amt für Umwelt und Natur (StAUN) keine Anlagen oder Betriebe, die nach BImSchG angezeigt wurden.

11.12 Artenschutzrechtliche Belange

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

11.13 Trinkwasserschutzzone

Das Planungsgebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III A. Bei der Planung, der Erschließung sowie der beabsichtigten Bebauung sind die sich aus der Trinkwasserschutzverordnung ergebenden Beschränkungen zu berücksichtigen und einzuhalten.

11.14 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 mitzutellen. Erkennt ein Eigentümer oder Nutzungsberechtigter, dass Vermessungsmarken bereits verlorengegangen, schadhaf, nicht mehr erkennbar oder verändert sind, so hat er auch diese mitzutellen.

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.

C Teil 2 Prüfung der Umweltbelange - Umweltbericht

1. Anlass und Aufgabenstellung

Das Entwicklungsziel für die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 28 besteht darin, die Flächen zwischen geplanter Ortsumgebung und vorhandener Bebauung, als Allgemeine Wohngebiete und als Mischgebiet festzusetzen. Die detaillierten Planungsziele und die planungsrechtliche Situation sind in der Begründung Teil 1 unter Punkt 3. „Gründe für die Aufstellung und Planungsziele des Bebauungsplanes Nr. 28“ dargestellt.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB sind die „voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen“ zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Der Umweltbericht bildet gemäß § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung zum Bebauungsplan.

2. Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden des geplanten Vorhabens

Der Plangebietsbereich umfasst ca. 2,8 ha.
Die bisher unbebauten Flächen werden aktuell überwiegend landwirtschaftlich intensiv als Grünland genutzt.

3. Umweltziele der vorliegenden Fachgesetze und Fachpläne

Der Umweltbericht erfordert gemäß Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB die Darstellung der für den Bebauungsplan relevanten Umweltziele der Fachgesetze und Fachpläne. Übergeordnete Ziele der Schutzgüter werden u.a. bei der Ausweisung der Bauflächen beachtet, Ziele für Schutzgüter des Naturhaushaltes fließen in deren Bewertung ein. Die zu berücksichtigenden übergeordneten Planungen und Schutzgebiete sind bereits in der Begründung Teil 1 unter Punkt 4. „Einordnung in übergeordnete Planungen“ darlegt. Auf eine Wiederholung wird daher verzichtet.

Schutzgebiete/ Schutzobjekte

Gemäß § 19a Abs. 4 des Bundesnaturschutzgesetzes bekannte GEBIETE VON GEMEINSCHAFTLICHER BEDEUTUNG ODER EUROPÄISCHE VOGELSCHUTZGEBIETE sind im Wirkungsbereich des Vorhabens nicht vorhanden.

Das im faunistischen Gutachten benannte - Important Bird Area Wismarbucht und Salzhaff (MV 023) wurde hinsichtlich der Gebietskulisse überarbeitet. Die Flächen sind nicht als SPA- Gebiet vorgeschlagen.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung teilte die Untere Naturschutzbehörde mit, dass die Heckenstrukturen, welche im Bereich der geplanten Ortsumgebung vorhanden sind, keine gemäß § 20 NatSchAG M-V geschützten Heckenstrukturen darstellen.

4. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

4.1 Abgrenzung des Untersuchungsrahmens und Bewertungsmethodik

Art und Größe des Bebauungsplangebietes erfordern die Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter der Umwelt in einem Umweltbericht. Die Betrachtungen beziehen sich überwiegend auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes, die eingriffsbedingt zu berücksichtigenden Wirkzonen und auf vorgesehene Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

Im Rahmen der Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen ergeben sich schutzgutbezogene, unterschiedliche Untersuchungsräume. Auswirkungen auf Boden und Wasser beziehen sich zum Beispiel konkret auf das Plangebiet. Für Aussagen zu möglichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes werden die Landschaftselemente der Umgebung einbezogen. Die zu berücksichtigenden Wirkzonen, sind unter Punkt 4.4 „Eingriffs-Ausgleichsermittlung“ des Umweltberichtes dargelegt.

Zu erwartende Lärmimmissionen durch den Verkehr auf der geplanten Ortsumgehungsstraße werden hinsichtlich ihrer Auswirkungen im Rahmen der Aufstellung der Planung für die Ortsumgehung überprüft und beachtet. Zwischen Ortsumgehung und geplanter Bebauung werden Flächen für die Anlage eines Lärmschutzwalles außerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 28 vorgehalten.

Im Rahmen der Erfassung und Bewertung der faunistischen Bedeutung des Plangebietes, einschließlich der geplanten Ortsumgehung und dessen Umgebung wurde ein faunistisches Gutachten angefertigt, welches nachfolgende Artengruppen berücksichtigt:

- Vögel,
- Amphibien, Reptilien,
- Fledermäuse,
- Kleinsäuger.

In diesem Zusammenhang wurden auch die speziellen artenschutzrechtlichen Belange besonders geschützter Arten berücksichtigt. Im Abschnitt 4.3 „spezielle artenschutzrechtliche Prüfung“ des Umweltberichtes werden die Ergebnisse des faunistischen Gutachtens zusammengefasst. Folgende Umweltaspekte/ Schutzgüter sind im allgemeinen Bestandteil der Bestandserfassung:

- Tiere, Pflanzen, Biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft,
- Menschliche Gesundheit,
- Kulturgüter und sonstige Sachgüter und
- Erhaltungsziele und Schutzzweck von NATURA 2000 Gebieten.

Gemäß § 1 Abs. 8 Nr. 7, Buchstaben e-f sind weiterhin zu berücksichtigen:

- Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- Nutzung erneuerbarer Energien und sparsamer Umgang /Nutzung von Energie,

- Darstellung von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
- Erhaltung bestmöglicher Luftqualität und
- Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, o und d.

Im Rahmen der Prüfung der Umweltbelange sind keine vollständigen und umfassenden Bestandsanalysen aller Schutzgüter erforderlich. Detaillierte Ermittlungen, Beschreibungen und Bewertungen erfolgen nur bei den Umweltmerkmalen, die durch die Planung voraussichtlich erheblich beeinflusst werden.

Fachplanungen und Rechtsvorschriften werden berücksichtigt. Grundlage für die Bestandsermittlung und Bewertung bilden die Ergebnisse der nachfolgend genannten Unterlagen:

- Begründung zum Bebauungsplan,
- Flächennutzungsplan der Stadt Klütz,
- örtliche Bestandserfassungen und
- Faunistische Untersuchung, Artenschutzrechtliche Betrachtung Klütz, Mecklenburg-Vorpommern; Fachbeitrag zum Vorhaben „Aufstellung des Bebauungsplanes der Stadt Klütz für die Verlängerung der Ortsumgehungsstraße zwischen Wismarsche Straße und Boltenhagener Straße“; Bearbeiter: Biologenbüro GGV, Dipl. Biol. O. Grell, 27. August 2008 [Faunistische Untersuchung, Artenschutzrechtliche Betrachtung, Grell 2008].

Bewertungsmethodik

Die Bewertung erfolgt nach Bewertungsmaßstäben, die auf die Bedeutung (Leistungsfähigkeit) und Empfindlichkeit der einzelnen Schutzgüter für den Naturhaushalt am konkreten Planstandort eingehen. Unter dem Begriff Leistungsfähigkeit ist die Qualität jedes einzelnen Schutzgutes im aktuellen Zustand gemeint. Die Bewertung richtet sich nach der Natürlichkeit/Unberührtheit bzw. dem Grad der Gestörtheit oder Veränderung am Schutzgut bezogen auf die jeweilige Funktion im Naturhaushalt.

Unter dem Begriff Empfindlichkeit eines Schutzgutes ist seine Anfälligkeit bzw. sein gegenwärtig bestehendes Puffervermögen gegenüber Eingriffen und Störungen zu verstehen, wodurch wiederum die Leistungsfähigkeit beeinflusst wird.

Die Vorbelastungen der jeweiligen Umweltmerkmale werden im Rahmen der Bewertung berücksichtigt. Ebenso werden vorgesehene Minimierungsmaßnahmen im Rahmen der Bewertung des Eingriffes einbezogen.

Ein Ausgleich der zu erwartenden Beeinträchtigungen der Schutzgüter ist nur durch die Realisierung externer Maßnahmen möglich.

Die Erfassung und Bewertung der Leistungsfähigkeit und Empfindlichkeit der Schutzgüter gegenüber den Eingriffen erfolgt mittels einer 4-stufigen Bewertungsskala:

Leistungsfähigkeit / Empfindlichkeit

sehr hoch:	Stufe 4
hoch:	Stufe 3
mittel:	Stufe 2
gering:	Stufe 1

Die Begriffe Leistungsfähigkeit bzw. Empfindlichkeit können nicht pauschal für alle Schutzgüter gleichlautend definiert werden. Es muss deshalb eine Einzelbewertung der Schutzgüter hinsichtlich ihrer Leistungsfähigkeit im Naturhaushalt sowie ihrer Empfindlichkeit gegenüber Beeinträchtigungen oder Veränderungen vorgenommen werden.

Vorbelastungen

Beeinträchtigungen der Umgebung des Planungsraumes bestehen durch den zum Teil direkt angrenzenden Siedlungsraum und einen Sendemast.

Die Vorbelastungen führen und führen u.a. zu:

- Beeinträchtigung des Landschaftsbildes,
- Verlärmung.

Die intensive landwirtschaftliche Nutzung führte u.a. zu Zerstörungen des natürlichen Bodengefüges und zur Nährstoffanreicherung. Im Rahmen der Bewertung der Umweltbelange wirken sich die anthropogenen Vorbelastungen negativ auf alle Schutzgüter aus.

4.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Umweltbelang	Betroffenheit	Bestand und Bewertung	Auswirkungen und Bewertung
a1) Mensch	unserheblich	mittlere Bedeutung des Landschaftsraumes als Erholungsraum, bestehende Beeinträchtigungen durch den angrenzenden Siedlungsraum;	Reduzierung bzw. Verminderung des Erholungsraumes für die Bewohner westlich der geplanten Bebauung damit Beeinträchtigung der Wohnqualität durch zusätzlichen Eigenheimstandort;
a2-a4) Pflanzen, Tiere, biolog. Vielfalt Quelle: LINFOS	erheblich im Sinne der Eingriffsregelung; unter Berücksichtigung der Kompensations- und Minderungsmaßnahmen jedoch unserheblich auf Tiere und Pflanzen;	überplante Flächen überwiegend intensiv genutzte Grünlandflächen mit geringer floristischer und faunistischer Bedeutung; durch Heckenstrukturen von den Ackerflächen abgegrenzt; mit mittlerer hoher Bedeutung (siehe faunistisches Gutachten mit SaP); regelmäßig genutzte Nahrungsgebiete für Restvögel stellen weiter östlich angrenzende Flächen, laut LINFOS, mit einer hohen Bedeutung dar;	Überbauung von intensiv genutzten Grünlandflächen, Zerschneidung/ Überbauung von linearen Gehölzstrukturen; Verlust an Lebensräumen; Restflächen sind nicht betroffen;
a5-a6) Boden, Wasser Quelle: LINFOS	erheblich im Sinne der Eingriffsregelung;	anstehender Geschleblehmergel aus tonigen bis klebrigen Substraten bildet hier hochwertige Braunerden, so dass eine sehr gute landwirtschaftliche Eignung der Böden gegeben ist; mittlere Bedeutung für die Grundwasserneubildung;	Überbauung, Bodenverdichtung, Erhöhung des Oberflächenabflusses, Reduzierung der Bedeutung für Grundwasserneubildung;
a7-a8) Luft, Klima	unserheblich	Bauflächen sind überwiegend geschlebleh; Landwirtschaftliche Nutzflächen gelten als Kaltluftentstehungsgebiet mit geringerer Bedeutung;	stärkere Erwärmung, Verlust/ Verminderung der Kaltluftentstehung;

Begründung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 28 d., Stadt Kitzitz
für das Wohngebiet am Lindenberg - Ergänzung des Wohngebietes

Umweltbelang	Betroffenheit	Bestand und Bewertung	Auswirkungen und Bewertung
a) Landschaftsbild Quelle: LINFOS	unberührt	Bauflächen schließen sich unmittelbar an den Siedlungsrand an;	geringfügige zusätzliche Inanspruchnahme von nicht bebautem Landschaftsraum, Minderung durch Bepflanzungen und Abgrenzung zum freien Landschaftsraum;
b) Erhaltziele/ Schutzzweck Natura 2000 Gebiete	nicht betroffen	.	.
c) Umwelt- bezogene Auswirk. auf Menschen, Gesundheit u. Bevölkerung	unberührt	stehe a 1	stehe a 1
d) Umwelt- bezogene Auswirk. auf Kulturfolger u. sonst. Sachgüter	.	innerhalb des Plangebietes sind keine Boden-, Bau- und Kunstwertkmale bekannt;	.
e) Vermeid. von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen/ Abwässern	unberührt	.	ordnungsgemäße Entsorgung ist zu gewährleisten, siehe Begründung städtebaulicher Teil, Angaben zur Ver- und Entsorgung und Immissionsschutz;
f) Nutzung erneuerbarer Energien/ sparsame, effiziente Nutzung von Energie	nicht betroffen	.	.

Begründung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 28 des Stadt Kitz für das Wohngebiet am Lindenberg - Ergänzung des Wohngebietes

Umweltbelang	Betroffenheit	Bestand und Bewertung	Auswirkungen und Bewertung
g) Landschafts-pläne u.a. insb. des Wasser-, Abfall- und Immissions-schutzrechts	unserheblich	Durch die Planung werden keine großräumigen Veränderungen vorbereitet, die die Aufstellung eines Landschaftsplanes erfordern. Im Flächennutzungsplan sind die Flächen bisher nicht als Wohnbeurflächen dargestellt.	Eine Änderung des Flächennutzungsplanes wird parallel durchgeführt.
h) Erhaltung bestmöglicher Luftqualität	nicht betroffen	.	.
i) Wechselwirkungen zwischen einz. Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c, und d	unserheblich	intensive landwirtschaftliche Nutzung führt zu Vorbelastungen des gesamten Naturhaushaltes	Bebauung des Gebietes bewirkt ausgleichende Beeinträchtigungen des gesamten Naturhaushaltes, die sich untereinander bedingen und im Zusammenhang stehen, z.B. zusätzliche Versteigerung, die zu einer Beeinträchtigung der Böden und des Wasserhaushaltes führen und die damit verbunden stärkere Nutzung und eine höhere Verfüllung und Verminderung des Potentials für störungsempfindliche Arten führen;

4.3 spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

Innerhalb der Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange ist darzulegen, inwiefern die Auswirkungen des Vorhabens auf die Verbotstatbestände des § 44 Abs.1 des BNatSchG wirkt. Weiterhin ist, zur Berücksichtigung des Europarechtes zu prüfen, ob gegen einen Verbotstatbestand der FFH-Richtlinie Art. 12, 13 bzw. Art. 5 der VS-RL verstoßen wird. Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung ist Gegenstand der faunistischen Untersuchung mit artenschutzrechtlicher Betrachtung:

„Faunistische Untersuchung, Artenschutzrechtliche Betrachtung Klütz, Mecklenburg-Vorpommern; Fachbeitrag zum Vorhaben „Aufstellung des Bebauungsplanes der Stadt Klütz für die Verlängerung der Ortsumgehungsstraße zwischen Wismarsche Straße und Boltshagener Straße“; Bearbeiter: Biologenbüro GGv, Dipl. Biol. O. Grell, 27. August 2008 [Faunistische Untersuchung, Artenschutzrechtliche Betrachtung, Grell 2008].

Für die nicht aufgeführten Arten/ Artengruppen sind aufgrund der naturräumlichen Ausprägung und der intensiven ackerbaulichen Nutzung keine geeigneten Lebensräume vorhanden, bzw. diese sind vom Vorhaben nicht betroffen:

- Flechten, Moosa, Bärlappa, Gefäßpflanzen, Weichtiere, Krebse, Libellen, Käfer, Falter, Fische, Rundmäuler, Meeressäuger.

Nachfolgend werden die Ergebnisse der Artenschutzrechtlichen Betrachtung für die einzelnen Artengruppen zusammengefasst und die erforderlichen Maßnahmen, die im Bebauungsplan zu beachten sind, benannt. Der Biotopverlust aufgrund der unumgänglichen Beseitigung einer Hecke ist im räumlichen Zusammenhang zu kompensieren. Diese Maßnahme wirkt multifunktional positiv auf mehrere Artengruppen. Die Lage der untersuchten Flächen für geplante Heckenabschnitte sind dem Punkt 4.5 des Umweltberichtes zu entnehmen.

Fledermäuse

„Aufgrund artenschutzrechtlicher Belange ist in Bezug zu Fledermausvorkommen kein Ausgleich erforderlich, der über die Knickkompensation (Biotopschutz) hinausgeht.“ [Faunistische Untersuchung, Artenschutzrechtliche Betrachtung, Grell 2008]

Vögel

Die Eingriffe müssen außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten erfolgen, dann kann die Zerstörung von Entwicklungsformen vermieden werden.

„Ein Tötungstatbestand nach § 42 BNatSchG europäisch geschützter Vogelarten kann bei Einhaltung der gesetzlichen Frist für Knickentnahmen (1. Oktober bis 14. März) vermieden werden. Der durch den Biotopschutz erforderliche Ausgleich für Gehölzentnahmen deckt die Anforderungen artenschutzrechtlicher Belange in Bezug auf europäisch geschützte Vogelarten flächenmäßig ab, wenn diese im räumlichen Zusammenhang erfolgen und ökologisch-funktional auf die Ansprüche wertgebender Arten ausgerichtet werden. Bei entsprechend geeigneten Gehölzueanlagen kann davon ausgegangen werden, dass die ökologischen Funktionen, die durch das Vorhaben zerstört werden, von den neuangelegten Biotopen

übernommen werden, so dass eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes lokaler Populationen vermieden wird." [Faunistische Untersuchung, Artenschutzrechtliche Betrachtung, Grell 2008]

Amphibien

Gewässer sind in der Umgebung des Plangebietes nicht vorhanden. Daher ist die Artengruppe nicht relevant.

Maßnahmen zur Beachtung der artenschutzrechtlichen Belange (siehe auch Abschnitt 4.5 des Umweltberichtes):

Fledermäuse, Vögel

Als CEF-Maßnahme ist eine zeitlich vorgezogene Heckenpflanzung im räumlichen Zusammenhang mit dem Vorhaben, unter Berücksichtigung der artspezifischen Ansprüche der wertgebenden Vogelarten als Ersatzhabitat vorzunehmen. Dafür ist die insgesamt 1400 m lange geplante Heckenpflanzung geeignet, welche im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 19 als CEF Maßnahme durchzuführen ist (siehe auch 4.5 des Umweltberichtes).

Der Beginn der Bautätigkeiten, die Beseitigung von Gehölzen und anderen Vegetationsbeständen (Baufeldräumung) ist in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September unzulässig. Damit erfolgen die Eingriffe außerhalb der Brutzeit der Vögel. Auf diese Weise wird verhindert, dass gebüschbewohnende Vögel wie der Neuntöter während des Bauzeitraums im Vorhabensgebiet brüten oder dass besiedelbare Brutplätze während der Baufeldfreimachung von Brutpaaren besetzt sind.

Fazit

Um die Einhaltung des § 44 Bundesnaturschutzgesetzes zu sichern, wird die Ausweisung und Realisierung von vorgezogenen Maßnahmen-sogenannten CEF- Maßnahmen- erforderlich. Dabei sind nachfolgende Anforderungen an CEF- Maßnahmen zu beachten:

- Sie müssen die betroffene lokale Population der geschützten Art stützen und im Ergebnis eine negative Bestandsentwicklung dieser Population verhindern.
- Sie müssen einen engen räumlichen Bezug zum beeinträchtigten Bereich aufweisen, also bspw. den Lebensraum der betroffenen Population erweitern.
- Sie müssen zeitlich so angeordnet werden, dass die Funktion des betroffenen Bereiches für die geschützte Art ohne Unterbrechung gewahrt werden kann. Werden Ausweichlebensräume geschaffen, müssen sie zum Zeitpunkt des Eingriffs bereits funktionsfähig sein.
- Sie müssen so präzise beschrieben werden, dass der Erfolg der Maßnahme fachlich bewertet werden kann.
- Sofern der Erfolg der Maßnahme nicht sicher unterstellt werden kann, ist ein begleitendes Monitoring vorzusehen. Die Heckenpflanzung und damit die Entwicklung als Lebensraum ist durch eine dreijährige Entwicklungspflege sichergestellt. Die Kontrolle der Wirksamkeit der CEF-Maßnahme ist damit gesichert (siehe auch 7.2 des Umweltberichtes).

4.4 Eingriffe- und Ausgleichsermittlung

Grundlagen für die Bilanzierung

Gemäß § 12 Abs. 1 Nr. 11 und Nr. 12 NatSchAG M-V ist der Bau und die wesentliche Änderung von Straßen im Außenbereich sowie die Errichtung baulicher Anlagen auf bisher baulich nicht genutzten Grundstücken als Eingriff in den Naturhaushalt zu werten. Gemäß § 15 BNatSchG hat der Verursacher vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen und unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen oder zu ersetzen.

In der Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern 1999/ Heft 3 werden mit den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ Empfehlungen zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs bei Eingriffen in den Naturhaushalt gegeben. Mit den Hinweisen soll dem Planer eine Grundlage für eine möglichst einheitliche Handhabung der naturschutzrechtlichen Eingriffsbeurteilung gegeben werden. Die Hinweise sind sehr umfangreich und bestehen aus einem Textteil A - Grundsätze zum Vollzug der Eingriffsregelung und einem Teil B - Fachliche Grundlagen und Anleitungen (Anlage 1 - 17). Während im Anlagenteil die Anleitung zur Eingriffsermittlung schrittweise erläutert wird und zahlreiche Tabellen als Bewertungs- und Bemessungsgrundlage zur Verfügung gestellt werden, werden im Textteil allgemeine Grundsätze zur Handhabung der Eingriffsregelung in Mecklenburg-Vorpommern erläutert.

Bestand

Naturraum und Geologie

Die Stadt Klütz liegt in der naturräumlichen Haupteinheit „Ostseeküstenland“. Kleineräumiger lässt sich das Gebiet um Klütz der Landschaftseinheit „Klützer Winkel“ zuordnen.

Das Stadtgebiet von Klütz liegt im Bereich der Grundmoräne der Weichsel-Vergletscherung und wird durch das Becken des Klützer Baches durchzogen. Die vorwiegend bindigen Ablagerungen der Grundmoräne und der glazilimnischen Prozesse im Becken führten zur Herausbildung von Pseudogleyen als charakteristischen Bodentyp. Innerhalb von Niederungsbereichen kommt es durch den hohen Grundwasserstand bereichsweise zur Entwicklung von Niedermoorböden.

Innerhalb des unmittelbaren Stadtgebietes sind die Böden zumeist stark anthropogen überformt. Jedoch auch im Bereich der freien Landschaft wird durch Meliorationsmaßnahmen und landwirtschaftliche Nutzung in die natürliche Bodenentwicklung eingegriffen.

Im Plangebiet liegen Höhen zwischen 21,00 m im südlichen Teil und 25,00 m ü.HN im mittleren Teil vor. An der nördlichen Grenze fällt das Gelände wieder auf Höhen von ca. 21,00 m ü. HN. Das Gelände ist leicht bewegt und weist ein durchschnittliches Gefälle von 1,8-2 % auf.

Lage des Plangebietes und vorhandene Biotopstrukturen

Das Plangebiet wird im Süden durch die Landesstraße L 01 (OVL) nach Boltanahagen begrenzt. Weiter südlich befindet sich ein Wohngebiet (OER). Südöstlich ist der Knotenpunkt L 01- L 03 vorhanden. Die Straßen sind asphaltiert (OVL) ausgebaut. An die Asphaltfläche grenzen beidseitig ca. 0,75 bis 1,25 m breite und teilversegelte Bankettbereiche (OVU) an. Anschließend sind überwiegend Seltenbereiche mit Gräben (RHK) ausgebildet, die teilweise in Böschungflächen mit ruderalen Gräserfluren (RHK) übergehen. Südöstlich des Knotenpunktes befindet sich eine katholische Kirche (ODE). Entlang der L 01 ist eine aufgelöste Allee (BAS- §19 NatSchAG M-V) vorhanden. An der L 03 ist eine geschlossene Lindenallee (BAG- §19 NatSchAG M-V) vorhanden. Auf der Westseite der L 03 ist weiterhin ein asphaltierter Geh- und Radweg vorhanden.

Östlich des Gebietes sind intensiv genutzte Grünlandflächen (GIM) sowie eine Feldhecke vorhanden. An die Hecke schließt sich eine Hochstaudenflur (RHL) an, die in einen Feuchtbereich (SKT) mit randständigen Weidenbäumen und Weidensträuchern übergeht. Teilflächen nordöstlich des Geltungsbereiches sind als flächige Gehölzpflanzung (WJX) angelegt worden. Diese Gehölzpflanzung dient dem Ausgleich der Eingriffe, die mit dem Bebauungsplan Nr. 7 vorbereitet wurden. Unter Berücksichtigung der Bestandserhebungen, die innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 10 durchgeführt worden sind, wird dieser Bereich als Jungwuchs heimischer Laubholzarten gewertet. Innerhalb des Grünlandes ist außerdem eine Baumreihe (BRN) mit Ruderalstreifen (RHK) vorhanden.

Die Flächen westlich und nördlich des Geltungsbereiches werden intensiv genutzt und sind überwiegend als Siedlungsflächen ausgebildet. Die bebauten Bereiche werden als Biotopkomplexe erfasst. Die Flächen um den Lindenring sind durch eine intensive Einzelhausbebauung mit Wohnnutzung (OER) gekennzeichnet.

Für die Flächen des Bebauungsplanes Nr. 7 ist im westlichen Teilbereich eine gewerbliche Nutzung (OIG) bzw. die Nutzung als Sondergebiet für Freizeiteinrichtungen (PZS) gegeben. Die geplanten baulichen Anlagen wurden zu einem Großteil (Straßen, Telekom, Feuerwehr und Möbelmarkt) schon hergestellt. Der östliche Teilbereich wurde als eine öffentliche Grünfläche mit dem Entwicklungsziel einer flächigen Gehölzpflanzung (WJX) einschließlich Geh- und Radweg (OVF) ausgewiesen. Diese Grünfläche wurde als Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft in einer Größe von ca. 1,2 ha festgesetzt, um die Eingriffe auf den Naturhaushalt innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 7 ausgleichen zu können. Mit der Umsetzung der geplanten Anpflanzung wurde auf einer Fläche von 1,08 ha begonnen. Es wurde ein ca. 35 m breiter Gehölzstreifen angelegt. Bei der Herstellung des Gehölzes ist jedoch der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7 nicht eingehalten worden und die Anpflanzungen wurden in Richtung Südosten weitergeführt.

Der nördliche Teil des Bebauungsplanes Nr. 28 überplant auf einer Fläche von 5.205 m² einen Teil des Bebauungsplanes Nr. 7. In diesem überplanten Bereich trifft der Bebauungsplan Nr. 7 die anteilige (4.825 m²) Festsetzung der o.g. öffentlichen Grünfläche einschließlich Geh- und Radweg. Weiterhin wird mit einem Flächenanteil von 380 m² das Sondergebiet für

Freizeleinrichtungen überplant. Die getroffenen Festsetzungen wurden im Falle des So-Gebietes noch nicht bzw. im Falle der ausgewiesenen Grünfläche an anderer Stelle umgesetzt. Im tatsächlichen Bestand wird dieser Bereich als intensives Grünland genutzt.

Zwischen den Gewerbeflächen des Bebauungsplanes Nr. 7 und der Wohnbebauung am Lindenring sind Grünlandflächen (GIM) sowie ein öffentlicher Freiraum vorhanden, der als Festwiese genutzt wird. Der Festwiesenbereich ist als artenarme Rasenfläche (PER) ausgebildet. Umlaufend sind Anpflanzungen aus heimischen Gehölzarten (PHZ) angelegt worden. Gerade im Bereich mit der angrenzenden Wohnbebauung sind zunehmend auch nichtheimische Gehölze und Ablagerungen (Gartenabfälle, Rasenschnitt) ausgeprägt. Weiterhin wird die Festwiese durch Einzelbäume (BBA, BBJ) und Baumreihen (BRN) gegliedert.

Die südlich angrenzenden Bereiche des Bebauungsplanes Nr. 28 sind durch intensive Grünlandnutzung (GIM) gekennzeichnet. Im Randbereich zu den angrenzenden Wohnbauflächen setzen sich teilweise die Nutzgartenbereiche (PGN) fort. Diese werden durch Heckenstrukturen mit heimischer und nichtheimischer Artenausstattung (PHZ- *Betula pendula*, *Corylus avellana*, *Fagus sylvatica*, *Prunus spinosa*, *Crataegus levigata*), PHW- *Picea pungens* „Glauca“, *Fallopia japonica*, *Picea abies*, *Chamaecyparis* und Arten und Sorten, *Forsythia*) gefasst. Im Übergangsbereich zum freien Landschaftsraum sind außerdem ruderales Strukturen in Form von Brachflächen (OBS) vorhanden. Diese Heckenbereiche und Ruderalfluren sind durch anthropogene Ablagerungen geprägt. An der südlichen Begrenzung des Bebauungsplanes befindet sich eine Versorgungsanlage (OSS) die über eine Zufahrt (OVU) aus Rasengitterplatten und Schotter an die Landesstraße L 01 angeschlossen ist.

Die Feldhecke (BHF) mit der Biotopnummer NWM08408 ragt ca. 35 m in den Geltungsbereich des B-Planes. Die Hecke setzt sich aus Schlehen (*Prunus spinosa*), Strauch-Hasel (*Corylus avellana*), Brombeeren (*Rubus*) und Schwarzem Holunder (*Sambucus nigra*) zusammen. Durch die Lage zwischen dem bisher rechtskräftige Bebauungsplanes Nr. 14 und der Wohnbebauung am Lindenring liegt die Hecke nicht mehr im freien Landschaftsraum. Gemäß § 20 NatSchAG M-V sind jedoch nur Hecken in der freien Landschaft geschützt, so dass diese Feldhecke nicht als geschütztes Biotop gewertet wird. Während die Grünlandflächen südlich der Hecke als Dauergrünland (GIM) eine geschlossene Vegetationsdecke aufweisen, sind die Grünlandbereiche nördlich typisches Saatgrasland (GIM-Lolium perenne, *Trifolium repens*, *Leucanthemum vulgare*), bei dem die Ansaatzeihen noch deutlich erkennbar sind.

Bestandsbewertung

Für den für die Bemessung des Ausgleichs herangezogenen Biotoptyp erfolgt eine Beurteilung nach ihrer Qualität und Funktion für den lokalen Naturhaushalt. Die Bewertung erfolgt auf der Grundlage der Regenerationsfähigkeit sowie der regionalen Einstufung der „Roten Liste der gefährdeten Biotoptypen der Bundesrepublik Deutschland“. Bei der Bewertung wird der jeweils höhere Wert für die Bewertung der kartierten Biotope herangezogen.

TABELLE 1

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

Die Grundlage für die Kompensationswertzahl bildet TABELLE 1, welche aus den „Hinweisen zur Eingriffsermittlung“ übernommen wurde. Entsprechend der Ausprägung der einzelnen Biotope variiert die Kompensationswertzahl zwischen den vorgegebenen Werten. Ein mittlerer Wert wurde bei normaler Ausprägung des Biototyps gewählt. Bei besonders schlecht/ gut ausgeprägten Biotopen erfolgte eine Abwertung/ Aufwertung.

Alle Biotope wurden auf Grundlage der Vermessung und durch aktuelle Begehungen kartiert. Eine weitere Grundlage bildeten Luftbildaufnahmen des betroffenen Bereiches. Innerhalb des Geltungsbereiches erfolgte auf diesen Grundlagen die Aufnahme und Darstellung der Biototypen. Außerhalb des Geltungsbereiches wurden die Siedlungsflächen überwiegend als Biotopkomplexe erfasst. Mit zunehmender Entfernung zum Plangebiet reduzierte sich auch der Detaillierungsgrad der Bestandsaufnahme.

Die Kompensationsermittlung für Einzelbäume, Alleen oder Baumreihen wird gesondert durchgeführt und erfolgt auf Grundlage des Baumschutzkompensationserlasses. Demzufolge wird für diese Biototypen kein Kompensationswert gemäß den Hinweisen zur Eingrifferegulierung festgelegt.

Die Festlegung des Kompensationswertes für die Biototypen des Plangebietes wird im Anschluss begründet.

Biotoptyp M-V			Bewertung M-V			K-Wert
Biotoptyp-Nr.	Biotoptyp-Kürzel	Biotoptyp	Regenerationsfähigkeit	Rote Liste	Status	
1.14.1	WJX	Jungwuchs heimischer Laubholzarten		1		1,6
2.3.1	BHF	Strauchhecke	3	3		6
9.3.2	GIM	Intensivgrünland auf Mineralstandorten		1		1
10.1.2	RHU	Ruderales Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte		2/3		2
10.1.3	RHK	Ruderales Kriechrasen		2		2
13.2.3	PHZ	Stedlungshecke aus heimischen Gehölzarten	1			1
13.2.4	PHW	Stedlungshecke aus nichtheimischen Gehölzarten				0,5
13.3.2	PER	Artenarmer Zierrasen				0,3
13.8.3	PGN	Nutzgarten				0,6
13.9.8	PZS	Sonstige Sport- und Freizeitanlage				0,2
14.4.3	OER	Verdichtetes Einzel- und Reihenhausgebiet				0,2
14.7.2	OVF	verlegelter Rad- und Fußweg				0
14.7.3	OVU	Wirtschaftsweg, nicht- oder teilveriegelt				0,1
14.7.6	OVL	Straße				0
14.8.2	OIG	Gewerbegebiet				0,2
14.10.6	OSS	Sonstiges Ver- und Entsorgungsanlage				0,1

Innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 7 wurde eine flächige Anpflanzung (WJX) als öffentliche Grünfläche festgelegt. Dieser Gehölzbereich wurde teilweise, jedoch an anderer Stelle auf dem Flurstück ausgeführt. Auf den ausgeführten Flächen konnte sich aufgrund des geringen Alters (< 10 Jahre) der Pflanzung noch keine geschlossene Baumschicht entwickeln. Bei der Bepflanzung wurden heimische Gehölze verwendet. In den Randbereichen sind Anpflanzungen aus Sträuchern erfolgt. Es handelt sich um eine Maßnahmenfläche zur Kompensation der Eingriffe des Bebauungsplanes

Nr. 7. Aus diesen Gründen wird ein oberer Kompensationswert von 1,5 verwendet.

Für die Strauchhecken (BHF) ist eine standortheimische Ausstattung charakteristisch. Ein Saumbereich ist aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung der angrenzenden Flächen nur geringfügig ausgebildet. Die Hecke weist jedoch mit einer Breite von 8- 20 m eine überdurchschnittliche Breite auf und stellt ein typisches, raumbildendes Landschaftselement dar. Negativ sind die vorhandenen anthropogenen Beeinträchtigungen, z.B. durch Ablagerungen, durch querende Gasseitungen sowie durch den bisher rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 14. Unter Berücksichtigung dieser Punkte wird ein mittlerer Kompensationswert von 6 festgelegt.

Die Ruderalen Kriechrasen und Staudenfluren (RHK, RHU) entwickelten sich vornehmlich im Bereich der Verkehrsstrassen bzw. im Übergangsbereich zwischen intensiv genutzten Biotoptypen. Sie resultieren zumelst aus einer sukzessiven Entwicklung ehemals intensiv genutzter Flächen. Teilweise wird die weitere sukzessive Entwicklung zu einem Gehölzbestand durch periodische Pflegemaßnahmen unterbunden. Der anthropogene Einfluss ist auf vielfältige Weise, durch Emissionen, Ablagerungen, standortfremde Pflanzenarten, Bodenabtrag usw., gegeben. Innerhalb des Wirkraumes ist für diesen Lebensraum deshalb eine hohe Vorbelastung gegeben. Die Übergänge zwischen den Kriechrasen und den Staudenfluren sind fließend. Zusammenfassend wird ein mittlerer Kompensationswert von 2 verwendet.

Die Grünlandflächen (GIM) werden intensiv bewirtschaftet. Auf diesen Flächen sind neben den Nutzarten keine oder nur vereinzelt andere Pflanzenarten vorhanden. Düngemittel und Pflanzenschutzmittel kommen regelmäßig zum Einsatz. Dadurch sind die natürlichen Funktionen eingeschränkt und es wird eine untere Kompensationswertzahl von 1 angewendet.

Die Siedlungshecken (PHZ) mit heimischer Ausstattung im Gebiet stellen zu einem Großteil Hecken dar, die im Randbereich der bebauten Flächen angelegt wurden. Diese Hecken weisen teilweise noch ein relativ geringes Alter auf und sind durch wiederkehrende Schnittmaßnahmen gekennzeichnet. Charakteristisch sind auch anthropogene Ablagerungen aus Gartenabfällen und Rasenschnitt. Sukzessive Tendenzen sind gering ausgebildet. Trotz der überwiegend heimischen Ausstattung wird ein unterer Kompensationswert von 1 festgelegt.

Für die Siedlungsgebüsche mit überwiegend nichtheimischer Ausstattung (PIW) wird ein mittlerer Kompensationswert von 0,5 verwendet. Es handelt sich teilweise um monotone, stielrige Koniferen-Hecke mit entsprechend geringer ökologischer Wertigkeit.

Teilflächen innerhalb des Siedlungsbereiches sind als Zierrasenflächen (PER) ausgebildet. Aufgrund der weitgehend monotonen Artenausstattung wird für diese Bereiche ein unterer Kompensationswert von 0,3 verwendet.

Bei den karifizierten Gartenflächen (PGN) handelt es sich um rückwärtige Grundstückenteile der Wohnbebauung am Lindenring, die innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 28 liegen.

Für das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Freizeitnutzung (PZS) innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 7 wird eine intensive Nutzung vorausgesetzt. Dieser Bereich wird als Blotopkomplex erfasst. Mit der Festsetzung einer GRZ von 0,8 ist auch ein hoher Überbauungsgrad zu verzeichnen. Die unversiegelten Flächen werden überwiegend nur einen geringen Kompensationswert ersparen. Zusammenfassend wird von einem unteren Kompensationswert von 0,1 ausgegangen.

Auch die Bereiche der Wohnbebauung außerhalb des Geltungsbereiches wurden als Blotopkomplex (OER) erfasst. Im Wirkungsbereich des Vorhabens ist überwiegend Einzel- und Doppelhausbebauung vorhanden. Durch die verdichtete Bebauung ist ein hoher Versiegelungsgrad von 0,8 vorhanden. Die unversiegelten Flächenanteile sind als Zier- bzw. Nutzgarten angelegt. Der Kompensationswert dieser Wohnbauflächen wird mit 0,2 festgelegt.

Bei den teilversiegelten Wegen und Flächen (OVU) wird ein Kompensationswert von 0,1 festgelegt. Ausschlaggebend dafür ist, dass diese Bereiche nur eine Teilversiegelung aufweisen und auch bereichsweise eine Vegetationsdecke haben. Dadurch können naturräumliche Funktionen übernommen werden.

Für die kartierten versiegelten Flächen (OVF, OVL) wird eine Wertstufe von 0 angenommen. Bei diesen Flächen ist von einem hohen Versiegelungsgrad und einem hohen Nutzungsgrad auszugehen. Deshalb wird ein Kompensationswert in Höhe von 0 verwendet.

Die Gewerbeflächen (OIG) innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 7 werden intensiv genutzt. Auch für diese Bereiche erfolgt eine Erfassung als Blotopkomplex. Der überbebaubare Anteil der Flächen fällt jedoch im Mittel geringer aus als beim Sondergebiet für Freizeitnutzung. Aus diesem Grund wird ein Kompensationswert von 0,2 festgelegt.

Der Bereich der Ver- und Entsorgungsanlage an der Landesstraße L 01 ist durch vollversiegelte, teilversiegelte und nicht versiegelte Flächen gekennzeichnet. Neben den oberflächlichen Beeinträchtigungen durch Versiegelungen sind hier auch Leitungen und Schächte im tieferen Bodenbereich vorhanden. Im Gegensatz dazu sind die Nebenflächen ruderal geprägt. Zusammenfassend wird für diesen Lebensraum ein Kompensationswert von 0,1 verwendet.

Abgrenzung der Wirkzonen

Für die Intensität der Beeinträchtigungen der betroffenen Biotope innerhalb und außerhalb des Plangebietes wird jeweils ein Wirkungsfaktor ermittelt. Dabei wurde auf Tabelle 6 S. 98 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ zurückgegriffen. In Anpassung an die vorliegende Planung erfolgte eine sinnvoll angepasste Modifikation.

Danach ergeben sich folgende Wirkungsfaktoren:

Baukörper/Baufeld

- 1.) Vollversiegelte Flächen (Bebauung und Verkehrsflächen)
(Intensitätsgrad des Eingriffs 100 %)
Wirkungsfaktor: 1,0
Kompensationsfaktor + 0,6
- 2.) Teilversiegelte Wegeflächen
(Teilversiegelung/ vollständiger Biotopverlust)
(Intensitätsgrad des Eingriffs 100 %)
Wirkungsfaktor: 1,0
Kompensationsfaktor + 0,2
- 3.) Flächen innerhalb des Baufeldes (Wohngebiet außerhalb der überbaubaren Flächen)
(Intensitätsgrad des Eingriffs 100 %)
Wirkungsfaktor: 1,0

Wirkzone 1

Flächen in einem Abstand von 50 m von eingriffsrelevanten Vorhaben innerhalb und außerhalb des Plangebietes (berücksichtigt werden hier jedoch nur Biotoptypen mit Werteinschätzung ≥ 2). Unter Berücksichtigung der diversen Vorbelastungen durch anthropogene Einrichtungen und Nutzungen wird innerhalb der Wirkzone 1 von einem mittleren Wirkfaktor in Höhe von 0,3 ausgegangen (Intensität des Eingriffes 30 %).

Wirkzone 2

Die Wirkzone 2 wird in einem Abstand von 50 bis 100 m zu eingrifferelevanten Flächen (Wohnbau- und Straßenflächen) festgelegt (berücksichtigt werden nur Biotoptypen mit Werteinschätzung ≥ 2). Unter Berücksichtigung der diversen Vorbelastungen durch anthropogene Einrichtungen und Nutzungen wird innerhalb der Wirkzone 2 von einem mittleren Wirkfaktor in Höhe von 0,05 ausgegangen (Intensität des Eingriffes 5 %).

Ermittlung des Freiraumbeeinträchtigungsgrades

Das Plangebiet liegt im Anschluss an die bebaute Ortslage von Klütz. Der Abstand zu den Siedlungsbiotopen beträgt für ca. 80 % des Plangebietes weniger als 50 m. Deshalb wird ein Freiraumbeeinträchtigungsgrad von 1 festgesetzt. Das entspricht einem Korrekturfaktor (K) von $\times 0,75$ für die ermittelten Kompensationserfordernisse der Biotoptypen.

Bilanzierung

Als Besonderheit bei der Bilanzierung ist zu beachten, dass ein 5.205 m² großer Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 7 der Stadt Klütz mit dem Bebauungsplan Nr. 28 überplant wird. Der Bebauungsplan Nr. 7 weist für diesen Bereich vorwiegend naturschutzfachliche Maßnahmenflächen und -mit einem geringeren Flächenanteil- Sondergebietsflächen aus. Mit der naturschutzfachlichen Kompensationsmaßnahme sollte eine öffentliche Grünfläche zwischen den bebauten Flächen und der geplanten Umgehungsstraße entstehen, die die Eingriffe des Bebauungsplanes Nr. 7 vollständig ausgleichen kann. Teilweise

waren auch Straßenebenenflächen (Entwässerungsgraben, Geh- und Radweg, Böschungen) Bestandteil der Maßnahmenfläche. Die Maßnahme selbst wurde ohne die Straßenebenenflächen jedoch weiter östlich auf dem Flurstück ausgeführt. Es wird davon ausgegangen, dass trotz dieser Standortverschiebung die Eingriffe des Bebauungsplanes Nr. 7 vollständig ausgeglichen werden. Die Sicherung der dafür notwendigen Maßnahmen erfolgt im Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 19 der Stadt Klütz. Das betrifft auch die Umsetzung oder die Kompensation der bisher noch nicht ausgeführten 0,12 ha der Gehölzanpflanzung.

Der Bereich zwischen den festgesetzten Bauflächen des Bebauungsplanes Nr. 7 und der tatsächlich hergestellten Maßnahmenflächen wird im Bestand als Intensivgrünland genutzt. Für diesen Bereich wird durch den Bebauungsplan Nr. 28 eine bauliche Nutzung als Mischgebiet vorbereitet.

Verseelung

Biotoptyp	Flächenverbrauch (m ²)	Kompensations- erfordernis	Zuschlag Verseelung	Korrekturfaktor für Freiraumbetr- achtungsgrad	Flächäquivalent für Kompensation
Strauchhecke	212				1.038
Wohngebiet	152	8	0,5	0,75	742
Straßenflächen	60	8	0,5	0,75	293
Artenarmes Intensivgrünland	18.151				17.045
Wohngebiet	7.975	1	0,5	0,75	8.972
Mischgebiet	3.284	1	0,8	0,75	3.698
Straßenflächen	3.892	1	0,5	0,75	4.379
Ruderal- Kriechrasen	60				113
Versorgung	27	2	0,5	0,75	51
Straßenflächen	33	2	0,5	0,75	62
Siedlungshecke aus heimischen Gehölzarten	201				226
Wohngebiet	201	1	0,5	0,75	226
Siedlungshecke aus nicht- heimischen Gehölzarten	556				417
Wohngebiet	477	0,5	0,5	0,75	358
Versorgung	35	0,5	0,8	0,75	28
Straßenflächen	44	0,5	0,5	0,75	33
Artenarmer Zierrasen	739				443
Wohngebiet	557	0,3	0,5	0,75	334
Straßenflächen	182	0,3	0,5	0,75	109

Begründung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 25 der Stadt Kitz
für das Wohngebiet am Linderring - Ergänzung des Wohngebietes

Blototyp	Flächenverbrauch (m ²)	Kompensations- erfordernis	Zuschlag Versegelung	Korrekturfaktor für Freiraumbein- trächtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation
Nutzgarten	424				318
Wohngebiet	424	0,5	0,5	0,75	318
Sonstige Sport- und Freizeitanlage	378				199
Straßenflächen	378	0,2	0,5	0,75	199
nicht- oder teilversegelter Wirtschaftsweg	52				23
Straßenflächen	52	0,1	0,5	0,75	23
Straße	494				188
Straßenflächen	494	0	0,5	0,75	188
Sonstige Ver- und Entsorgungsanlage	127				57
Versorgung	127	0,1	0,5	0,75	57
Gesamtfläche Versiegelung in m²	18.398	Gesamteingriff Versegelung in m² KFÄ			20.061

Für die Versiegelung von bisher unversegelten Flächen erfolgt ein Zuschlag auf die Kompensationswertzahl von 0,5.

Der Versiegelungsgrad für die Bauflächen ergibt sich aus der maximal zulässigen Versiegelung. Für die Mischgebietsflächen wird aufgrund der festgelegten Grundflächenzahl und der möglichen Überschreitung für Nebenanlagen ein Versiegelungsgrad von 80 % angenommen. Bei den Wohngebieten wird ein Versiegelungsgrad von 52,5 % zur Berechnung des Eingriffs verwendet.

Für die festgesetzten Straßenflächen wird ein Versiegelungsgrad von 100 % angenommen.

Biotopeverlust

Biotoptyp	Flächenverbrauch (m ²)	Kompensations- erfordernis	Minimierung	Korrekturfaktor für Freiraumbeein- trächtigungsgrad	Flächenequivalent für Kompensation
Strauchhecke	138				668
Wohngebiet	138	6	-0,5	0,75	568
Artenarmes Intensivgrünland	8.037				3.014
Wohngebiet	7.216	1	-0,5	0,75	2.708
Mischgebiet	821	1	-0,5	0,75	308
Ruderaler Kriechrasen	96				108
Grünfläche	96	2	-0,5	0,75	108
Siedlungshecke aus helmschen Gehölzarten	182				68
Wohngebiet	182	1	-0,5	0,75	68
Siedlungshecke aus nichthelmschen Gehölzarten	446				0
Wohngebiet	431	0,5	-0,5	0,75	0
Grünfläche	14	0,5	-0,5	0,75	0
Artenarmer Zierrasen	504				-76
Wohngebiet	504	0,3	-0,5	0,75	-76
Nutzgarten	383				0
Wohngebiet	383	0,5	-0,5	0,75	0
Gesamtfläche Versiegelung in m²	9.785	Gesamt Eingriff Versiegelung in m² KfA			3.683

Neben der Versiegelung von Freiflächen erfolgt innerhalb des Bebauungsplanes auch eine Umnutzung von Flächen im Bereich der geplanten Bau- und Straßenflächen. Dadurch werden die Bestandsbiotoptypen zerstört. Für die nicht versiegelten Bereiche der geplanten Bau- und Straßenflächen wird eine Entwicklung als Gartenland (Biotopewert=0,5) erwartet. Diese Flächen übernehmen bzw. erhalten wichtige naturräumliche Funktionen. Das wird durch eine entsprechende Verringerung (Minimierung) des Kompensationserfordernisses berücksichtigt.

Mittelbare Beeinträchtigungen

Biotoptyp	Flächen- verbrauch (m ²)	Kompensations- erfordernis	Wirkfaktor	Flächen- äquivalent für Kompensation
Strauchhecke	1.456			1.763
Wirkzone 1	884	6	0,3	1.591
Wirkzone 2	572	6	0,05	172
Ruderales Staudenflur frischer bis trockener Standorte	1.419			142
Wirkzone 2	1.419	2	0,05	142
Ruderales Kriechrasen	2.681			1.098
Wirkzone 1	881	2	0,05	88
Wirkzone 2	1.680	2	0,3	1.008
Gesamtfläche Verlegung in m²	6.436	Gesamteingriff Verlegung in m² KFÄ		3.001

Innerhalb der ausgewiesenen Wirkzonen wird die Beeinträchtigung der Biotoptypen mit einer Wertstufe ≥ 2 ermittelt, die einen Abstand von ≤ 50 bzw. $50 - 100$ m zu eingrifferelevanten Bereichen des Bebauungsplanes aufweisen.

Berücksichtigung von qualifizierten landschaftlichen Freiräumen

Entfällt aufgrund der Lage im anthropogen geprägten Bereich am Siedlungsrand.

Berücksichtigung von faunistischen Sonderfunktionen

Unter Berücksichtigung der Aussagen zu den artenschutzrechtlichen Belangen, ist als GEF-Maßnahme eine Heckenpflanzung vorzunehmen.

Berücksichtigung von abiotischen Sonderfunktionen

Die Berücksichtigung abiotischer Sonderfunktionen entfällt, weil hochwertige Bereiche nicht direkt vom Eingriff betroffen sind.

Berücksichtigung von Sonderfunktionen des Landschaftsbildes

Durch das geplante Vorhaben ist ein Landschaftsraum betroffen, der Beeinträchtigungen in Bezug auf das Landschaftsbild aufweist. Der Bereich östlich der Stadt Klitz wird durch die Verkehrsstraßen, Wohnbauflächen und die vorhandenen gewerblichen Bauten beeinträchtigt. Von weiteren Beeinträchtigungen durch die rechtskräftigen Bebauungspläne ist auszugehen.

Negativ sind der Verlust vorhandener Grünstrukturen und die Inanspruchnahme von unversiegelten Bereichen der freien Landschaft. Mit der Festsetzung neuer Bauflächen rückt der Siedlungsraum weiter in den Landschaftsraum vor.

Die Umsetzung der Planungsziele berücksichtigt die naturräumliche Situation. Die Festsetzung von Allgemeinen Wohn- und Mischgebietsflächen ist jedoch unter Beachtung der vorhandenen städtebaulichen Struktur angemessen.

Aus den benannten Gründen wird davon ausgegangen, dass kein zusätzlicher Kompensationsbedarf hinsichtlich des Landschaftsbildes besteht.

Baumschutz

Geschützte Bäume sind vom Vorhaben nicht betroffen.

Zusammenstellung des Kompensationsflächenbedarfs

Eingriff	m ² KFÄ
Versiegelung	20.061
Biotopverlust	3.683
Mittelbare Beeinträchtigungen	3.001
Sonderfunktionen	Faunistische Sonderfunktion
	26.745
	+
Gesamtsumme	Faunistische Sonderfunktion

Kompensationsmaßnahmen

Ersatzmaßnahme (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Für die Ersatzmaßnahme wird eine Zahlung durch die Stadt Klütz an das Amt Klützer Winkel vereinbart. Diese Ersatzzahlung ist für die Maßnahme des Amtes Klützer Winkel für die naturschutzfachliche Aufwertung an der Rietenkoppel einzusetzen. Die Ausgleichszahlung wird vertraglich abgesichert. Die Zahlung des Betrages erfolgt erst nach Abschluss der Realisierung der Maßnahmen im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 28. Die Ersatzgeldzahlung berücksichtigt den Aufwand für die Herstellung der erforderlich werdenden 26.745 m² Kompensationsflächenäquivalente nach Modell M-V.

Mit der Ersatzgeldzahlung erfolgt eine vollständige Kompensation der getätigten Eingriffe.

Externe CEF-Maßnahme

Als CEF-Maßnahme ist in der Gemarkung Christinenfeld, Flur 1, Flurstück 38, 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* (Eingriffeliger Weißdorn), *Euonymus europaea* (Pfaffenhütchen), *Lonicera xylosteum* (Heckenkirsche), *Prunus spinosa* (Schlehe), *Quercus robur* (Stieleiche), *Rosa arvensis* (Kriechrose), *Rosa canina* (Hundrose).

Hauptbestandsbildner mit 20 % Anteil soll die Schlehe (*Prunus spinosa*) sein. Die beiden Wildrosenarten Kriechrose (*Rosa arvensis*) und Hundrose (*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 (Zeunhöhe 1,80 m, Drahtgeflecht an Haltpfosten) 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.

Bilanzierung

Bedarf (=Bestand)	Planung
Kompensationsflächenäquivalent bestehend aus:	Kompensationsflächenäquivalent der geplanten Kompensationsmaßnahme bestehend aus:
- Sockelbetrag für multifunktionale Kompensation,	- Ersatzgeldzahlung,
- faunistische Sonderfunktion.	-350 m ² Heckenpflanzung als CEF-Maßnahme.
Gesamtbilanz	
Flächenäquivalent (Bedarf): 26.745 m ²	Flächenäquivalent Planung: 26.745 m ²
+	+
Faunistische Sonderfunktion	350 m ² Heckenpflanzung

Bemerkungen/Erläuterungen

Die Flächenäquivalente der geplanten Ersatzgeldzahlung entsprechen denen des betroffenen Bestandes. Unter Berücksichtigung der faunistischen Sonderfunktionen ist zusätzlich eine 350 m² große Heckenanpflanzung durchzuführen. Nach Durchführung dieser Maßnahmen wird der Eingriff als vollständig kompensiert angesehen.

4.8 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich des Eingriffes auf die Umwelt

Grundsätzliche Ziele der Biotopvernetzung werden berücksichtigt. Alle Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und zum Ausgleich wirken multifunktional positiv auf alle Schutzgüter. Für Anpflanzungen sind standortgerechte einheimische Laubgehölze zu verwenden.

Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange

Als CEF-Maßnahme ist eine zeitlich vorgezogene Heckenpflanzung im räumlichen Zusammenhang mit dem Vorhaben, unter Berücksichtigung der artspezifischen Ansprüche der wertgebenden Vogelarten als Ersatzhabitat vorzunehmen. Dafür ist die insgesamt 1400 m lange, geplante Heckenanpflanzung geeignet, welche im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 19 als CEF Maßnahme durchzuführen ist. Dazu wird nachfolgende Festsetzung aus dem Bebauungsplan Nr. 19 für eine anteilige Pflanzung übernommen:

Als CEF-Maßnahme ist innerhalb der Gemarkung Christinenfeld, Flur 1, Flurstück 38 eine dreireihige Heckenpflanzung mit Krautsaum, östlich der geplanten Tresse, nördlich des vorhandenen Wirtschaftsweges 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 Schrägpfehl, 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).

Hauptbestandbildner 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.

Erläuterung:

Für die Gehölze ist eine einjährige Fertigstellungs- und zweijährige Entwicklungspflege vorzusehen (Gehölzschritte, Ersetzen nicht angewachsener Gehölze). Die Jungpflanzung ist bis zur Konkurrenzfähigkeit gegenüber Wildwuchs 1-2 mal jährlich auszumähen oder zu mulchen.

Die Heckenanpflanzungen dienen der Grauammer als Lebensraum- und Brutplatzersatz und dem Neuntöter als Lebensraumerersatz. Auch für Fledermäuse bieten diese Strukturen neue Möglichkeiten als Jagdhabitat.

Die CEF-Maßnahme ist mindestens 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. Damit werden Brutplätze und Lebensräume insbesondere der Artengruppe Brutvögel geschont.

Die Stadt Klütz hat im Rahmen des Aufstellungsverfahrens für den Bebauungsplan Nr. 28 geprüft, inwiefern geeignete Maßnahmen innerhalb des Stadtgebietes realisiert werden können. Maßnahmen im Gebiet der Stadt wurden auf ihre Eignung überprüft. In der Stadt Klütz stehen keine geeigneten Flächen und keine geeigneten Maßnahmen für den Ausgleich der mit dem Bebauungsplan Nr. 28 vorbereiteten Eingriffe zur Verfügung.

Die Stadt Klütz nimmt die Sammelausgleichsmaßnahme des Amtes Klützer Winkel für die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in Anspruch. Für die Maßnahme wird eine Ersatzgeldzahlung vereinbart. Der Punktebedarf für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Rahmen des Vorhabens des Bebauungsplanes Nr. 28 beträgt ca. 26.745 m² KfÄ nach Modell M-V. Dieses Defizit an Kompensationsflächenäquivalenten (KfÄ) wird durch Realisierung geeigneter Maßnahmen im ostseebenen Bereich bzw. im Wasserbereich durch eine Ausgleichszahlung an das Amt Klützer Winkel entsprechend ausgeglichen. Die Höhe der Ausgleichszahlung wird auf der Grundlage von Erfahrungswerten für die Maßnahme Rietenkoppel ermittelt.

Die Zahlung des Betrages erfolgt erst nach Abschluss der Realisierung der Maßnahmen im Bebauungsplan Nr. 28. Abschlagszahlungen werden nicht vereinbart. Die Ersatzgeldzahlung berücksichtigt den Aufwand für die reale Herstellung der erforderlich werdenden Kompensationsflächenäquivalente nach Modell M-V.

Derzeit ist die Realisierung sämtlicher Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durch die Stadt Klütz vorgesehen. Sollte die Stadt Klütz die Erschließung des Plangebietes auf einen Dritten übertragen, würden auf diesen die Maßnahmen zur Herstellung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen übertragen werden.

5. Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens

Die bisherigen Nutzungen im Plangebiet würden voraussichtlich fortgeführt werden.

6. Prognose anderer Planungsmöglichkeiten

Die Festsetzung der Flächen zwischen geplanter Straßentrasse für die Ortsumgehung und vorhandener Bebauung als Allgemeine Wohn- bzw. Mischgebietsflächen dient der Arrondierung von Flächen, die durch vorhandene und absehbare anthropogene Einflüsse ohnehin nur noch eine geringe Bedeutung als Lebensraum für besonders geschützte Arten einnehmen würden.

Damit wird dem Grundsatz des sparsamen Umganges mit Grund und Boden entsprochen.

Weitergående Betrachtungen für alternative Standorte wären daher nicht zielführend.

7. Zusätzliche Angaben

7.1 Hinweise auf Kenntnislücken

Bei der Zusammenstellung der Unterlagen sind weitgehend keine Schwierigkeiten aufgetreten.

7.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung des Bebauungsplanes eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Sofern nach Abschluss des Verfahrens zur Aufstellung des Bauleitplans die Behörden die Gemeinde, nach § 4 Abs. 3 BauGB, unterrichten, dass nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bauleitplans erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat, wird sich die Gemeinde damit beschäftigen. Bisher liegen solche Informationen nicht vor.

Nach den Hinweisen zum EAG Bau Mecklenburg-Vorpommern sind Auswirkungen unvorhergesehen, wenn sie nach Art und/oder Intensität nicht bereits Gegenstand der Abwägung waren.

Im Rahmen der Bauausführung sollten Überwachungen der Einhaltung gesetzlicher Vorschriften und der Umsetzung von Festsetzungen zum Schutz von Natur und Landschaft erfolgen. Dies betrifft die Einhaltung allgemeingültiger Forderungen des Gehölzschutzes, z.B. DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen“ sowie der RAS-LP 4 „Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“.

Im Leitfaden zur Durchführung der Umweltprüfung in der Bauleitplanung für die Gemeinden, Planer und Behörden sowie die Öffentlichkeit, Stand 2005,

herausgegeben vom Umweltministerium und dem Ministerium für Arbeit, Bau und Landesentwicklung Mecklenburg -Vorpommern wird empfohlen, die Überwachung und Dokumentation des Erfolges der Kompensations- und Ersatzmaßnahmen nach Umsetzung des Vorhabens in das Monitoring zu übernehmen. Die Überwachung und Dokumentation des Erfolges der Kompensationsmaßnahmen (Monitoring) wird bis zur Erreichung des angestrebten Vegetationszustandes durchgeführt. Dies umfasst eine Abnahme und Protokollierung des Erfolges 3 Jahre nach Durchführung der Kompensationsmaßnahmen, welche im Rahmen der Entwicklungspflege umgesetzt wird.

Gegebenenfalls notwendige Nachbesserungen werden darüber hinaus bis zum angestrebten Zustand weiterhin kontrolliert.

7.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Mit dem vorliegenden Umweltbericht wurde geprüft, ob von der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 28 der Stadt Kütz mögliche erhebliche, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind. Im Ergebnis der Prüfung der Umweltbelange können als Entscheidungsgrundlage für die gemeindliche Prüfung folgende Aussagen getroffen werden:

Mit der Umsetzung des Vorhabens sind Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes (Pflanzen, Tiere, Boden, Wasser etc.) zu erwarten. Diese geplanten Eingriffe werden durch geeignete Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen kompensiert und durch Minimierungsmaßnahmen gemindert.

Natura 2000 Gebiete sind vom Vorhaben nicht betroffen.

Auf Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit der einzelnen Schutzgüter wirkt das Vorhaben unterschiedlich.

Zur Kompensation der Eingriffe in den Naturhaushalt werden Maßnahmen festgesetzt.

Als erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt, die bereits im Rahmen der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 7 und Nr. 14 ermittelt wurden, werden voraussichtlich durch geeignete Maßnahmen gemindert oder kompensiert. Der Erfolg der Schutz-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen wird durch Überwachung erfasst und sichergestellt.

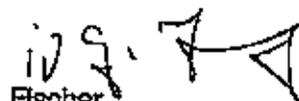
D Arbeitsvermerke

1. **Beschluss über die Begründung**

Die Begründung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 28 der Stadt Klütz
für das Wohngebiet am Lindenring -- Ergänzung des Wohngebietes wurde
auf der Sitzung der Stadtvertretung am 14.06.2010 gebilligt.

Klütz, den *16.06.2010*

(Siegel)



Fischer
Bürgermeister
der Stadt Klütz



2. Arbeitsvermerke

Die Stadt Klütz hat das Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 28 der Stadt Klütz auf der Grundlage des Aufstellungsverfahrens für den Bebauungsplan Nr. 19 (Vorantwurf gemäß § 4 Abs. 1 BauGB) fortgeführt. Die Erkenntnisse aus dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19 wurde als Grundlage für die Erstellung des Entwurfs des Bebauungsplanes Nr. 28 der Stadt Klütz genutzt. Das Beteiligungsverfahren für den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 28 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB wurde gesondert durchgeführt. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden im Rahmen der Abwägung behandelt. Wesentlich im Zusammenhang mit der Bewertung der Stellungnahmen war die Beachtung der Anforderungen der Forst in Bezug auf den Waldschutzabstand. Hier haben sich andere Flächenfestsetzungen ergeben, die den Waldabstand berücksichtigen. Da die Stadt Klütz Eigentümerin der Flächen ist, die von der konzeptionellen Änderung betroffen sind, wurde auf ein erneutes Beteiligungsverfahren verzichtet.

Für die Öffentlichkeitsbeteiligung und die Bereitstellung an ausgewählte Träger öffentlicher Belange wurde folgendes Gutachten genutzt:

„Faunistische Untersuchung, Artenschutzrechtliche Betrachtung Klütz, Mecklenburg-Vorpommern; Fachbeitrag zum Vorhaben „Aufstellung des Bebauungsplanes der Stadt Klütz für die Verlängerung der Ortsumgehungsstraße zwischen Wismarsche Straße und Boltentragener Straße“; Bearbeiter: Biologenbüro GGV, Dipl. Biol. O. Grell, 27. August 2008 [Faunistische Untersuchung, Artenschutzrechtliche Betrachtung, Grell 2008]“

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 28 der Stadt Klütz wurde in Zusammenarbeit mit dem Amt Klützer Winkel und der Stadt Klütz aufgestellt durch das:

Planungsbüro Mahnel
Rudolf-Breitscheid-Straße 11
23936 Grevesmühlen
Telefon 0 38 81 / 71 05 - 0
Telefax 0 38 81 / 71 05 - 50
pjm.mahnel.cvm@t-online.de