

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 21.4 der Stadt Klütz für einen Teilbereich der Ortslage Wohlenberg südlich der Landstraße zwischen dem Bebauungsplan Nr. 23 „Dat oole Huus“ und dem Bebauungsplan Nr. 21.3 für die Ferienhausanlage

Hier: umweltbezogene Stellungnahmen

Folgende umweltbezogene Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB sowie dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf liegen vor:

- Landkreis Nordwestmecklenburg
 - Untere Naturschutzbehörde vom 16.04.2018
 - Untere Wasserbehörde vom 16.04.2018
 - Untere Bodenschutzbehörde vom 16.04.2018
 - Untere Immissionsschutzbehörde vom 16.04.2018
- Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg vom 06.04.2018
- Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern vom 23.03.2018
- Zweckverband Grevesmühlen vom 10.04.2018
- Privater Einwender 1 (ohne Anlagen) vom 07.04.2018
- Privater Einwender 2 vom 12.04.2018



Landkreis Nordwestmecklenburg
Die Landrätin
Stabsstelle Wirtschaftsförderung, Regionalentwicklung und Planen

II-1

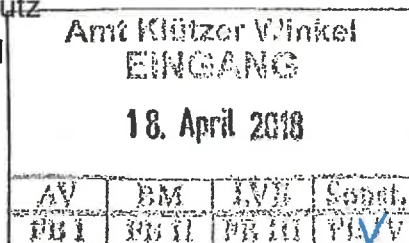
Landkreis Nordwestmecklenburg • Postfach 1565 • 23958 Wismar

Amt Klützer Winkel

Für die Stadt Klütz

Schlossstraße 1

23948 Klütz



Auskunft erteilt Ihnen Franziska Sack

Zimmer 2.218 • Börzower Weg 3 • 23936 Grevesmühlen

Telefon 03841 3040 6303

Fax

03841 3040 86303

E-Mail f.sack@nordwestmecklenburg.de

Unsere Sprechzeiten

Di 09:00 - 12:00 Uhr • 13:00 - 16:00 Uhr

Do 09:00 - 12:00 Uhr • 13:00 - 18:00 Uhr

Grevesmühlen, 16.04.2018

Satzung über den B-Plan 21.4 der Stadt Klütz
Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Frau Schultz,

Grundlage für die Stellungnahme sind die Vorentwurfsunterlagen zur Aufstellung der Satzung über den B-Plan Nr. 24.1 der Stadt Klütz mit Planzeichnung im Maßstab 1:500, Planungsstand 05.02.2018 und die dazugehörige Begründung mit gleichem Bearbeitungsstand.

Die Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in den nachfolgenden Fachdiensten und im Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Nordwestmecklenburg:

Stabsstelle Wirtschaftsförderung, Regionalentwicklung und Planen	
FD Bauordnung und Umwelt • SG Untere Naturschutzbehörde • SG Untere Wasserbehörde • SG Untere Abfall- und Immissions-schutzbehörde • SG Untere Bauaufsichts- und Denkmalschutzbehörde	FD Bau und Gebäudemanagement • Straßenbaulastträger • Straßenaufsichtsbehörde
	FD Ordnung/Sicherheit und Straßenverkehr • Untere Straßenverkehrsbehörde
FD Öffentlicher Gesundheitsdienst	Kommunalaufsicht
FD Kataster und Vermessung	Abfallwirtschaftsbetrieb

Seite 1/15

Die Stellungnahmen sind diesem Schreiben als Anlage beigelegt. Daraus ergeben sich Hinweise und Ergänzungen, die in der weiteren Bearbeitung zu beachten sind.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag



Franziska Sack

SB Bauleitplanung/ Rad-, Reit- und Wanderwege

Anlage

Stabsstelle Wirtschaftsförderung, Regionalentwicklung und Planen

Bauleitplanung

Nach Prüfung der vorliegenden Vorentwurfsunterlagen wird gemäß § 4 Abs.1 BauGB bereits im Vorfeld der behördlichen Trägerbeteiligung nach Maßgabe von § 4 Abs. 2 BauGB auf nachfolgende bauplanungsrechtliche Belange hingewiesen, die in der weiteren Planbearbeitung der Gemeindevertretung zu beachten sind:

I. Allgemeines

Für die Eisdiele in Wohlenberg soll die bauplanungsrechtliche Voraussetzung zur Errichtung eines Parkplatzes geschaffen werden. Weitere Wohnbebauung soll im Plangebiet entstehen.

Wenn die Eisdiele nicht mehr existiert, soll auf dem zugehörigen Parkplatz zusätzliche Bebauung ermöglicht werden.

III. Planerische Festsetzungen

Text – Teil B:

Punkt 2.1 Bezugspunkte

Die Festsetzung muss den Bestimmtheitsanforderungen genügen. Dazu gehört die Festsetzung der erforderlichen Bezugspunkte. Erforderlich ist im Allgemeinen ein unterer Bezugspunkt, der Punkt, von dem an die festgesetzte Höhe zählt. Die Festsetzung der oberen Bezugspunkte ist erfolgt. Fehlen die erforderlichen Bezugspunkte, so ist die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen unter Umständen nichtig, eventuell sogar der gesamte Bebauungsplan.

IV. Begründung

In der Begründung sind die gegebenen Hinweise und Ergänzungen einzustellen.

Seite 9, Punkt 4.2, vorletzter Absatz

Der E9 ist ein europäischer Fernwanderweg, kein Radweg. Durch Wohlenberg führen der Ostseeküstenradweg (Radfernweg) und der Westliche Backstein Rundweg.

Seite 13, Punkt 6.1 Planungsziele

Die Festsetzungen müssen mit dem Planungsziel übereinstimmen.

Beabsichtigt ist die Festsetzung eines Mischgebietes. Mischgebiete dienen, gemäß § 6 Abs. 1 BauNVO dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Beide Nutzungen müssen gleichwertig und gleichgewichtig nebeneinander vorliegen. Keine der Nutzungsarten darf ein deutliches Übergewicht über die andere gewinnen.

Es soll zusätzlich Wohnbebauung geschaffen werden. Hier ist zu prüfen, ob der Charakter eines Mischgebietes weiterhin gewahrt ist oder ob das Gebiet „kippt“ und die Wohnnutzung dadurch ein deutliches Übergewicht gewinnt. Das darf nicht die Folge sein.

Für gewerbliche Nutzungen besteht häufig ein erhöhter Stellplatzbedarf. Im nördlichen Bereich des Plangebietes ist die vorhandene Bebauung bereits so verdichtet, dass der Stellplatzbedarf für die Eisdiele dort nicht gedeckt werden kann. Deshalb soll im südwestlichen Plangebiet eine Fläche für Stellplätze festgesetzt werden. Wenn der Parkplatz für die Eisdiele nicht mehr benötigt wird, soll auf der Parkplatzfläche Wohnbebauung ermöglicht werden.

Da gewerbliche Nutzungen im Mischgebiet zwingend vorhanden sein müssen, sollte die Gemeinde prüfen, ob der Parkplatz dauerhaft benötigt wird (z.B. für Folgenutzung der Eisdiele oder anderen Gewerbebetrieb im Plangebiet).

Seite 14, Interne Erschließung

Der Fußweg sollte in der Planzeichnung als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung ergänzt werden. Die Begründung nimmt nicht am Festsetzungscharakter des B-Planes teil.

Fachdienst Bauordnung und Umwelt

Untere Naturschutzbehörde

Untere Naturschutzbehörde: Frau Hamann	
Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind.	
Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.	
Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.	

Baum- und Alleenschutz: Frau Hamann

Entsprechend der Begründung (Umweltbericht) zum Vorentwurf des B-Planes Nr. 21.4 der Stadt Klütz wird es erforderlich innerhalb des Plangebietes Bäume zu roden.

Im weiteren Planverfahren ist zu prüfen, ob diese Bäume nach § 18 Abs. 1 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt sind. Die Beseitigung geschützter Bäume, sowie alle Handlungen, die zu ihrer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung führen können, sind verboten.

Gesetzlich geschützte Bäume sind im Teil A - Planzeichnung darzustellen und zum Erhalt festzusetzen. Die Vermeidung von Eingriffen in geschützte Bäume ist im Planverfahren zu prüfen.

Sind Fällungen oder Beeinträchtigungen geschützter Einzelbäume nicht zu vermeiden, ist ein Antrag auf Ausnahme von den Verboten des § 18 Abs. 2 NatSchAG M-V bei der unteren Naturschutzbehörde zu stellen. Die Notwendigkeit zur Fällung oder Beeinträchtigung von geschützten Einzelbäumen ist zu begründen. Der Ausgleich richtet sich nach dem Baumschutzkompensationserlass und ist in den Antragsunterlagen konkret darzustellen. Die rechtliche Sicherung des Ausgleichs ist nachzuweisen.

Artenschutz: Herr Dr. Podelleck

Gliederungspunkt 5.3 des Umweltberichts ist im weiteren Planungsverfahren auszufüllen:

Die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung auf Tiere und Pflanzen besonders geschützter Arten unter Beachtung des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz sind in einem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag darzustellen.

Biotopschutz: Herr Berchtold-Micheel

Es ist seitens des Plangebers auf der Grundlage einer aktuellen Bestandserfassung fachgutachtlich prüfen zu lassen, ob durch die Umsetzung der Planungsabsichten bau-, anlage- oder betriebsbedingten Auswirkungen (auch mittelbare Auswirkungen) verursacht werden, in deren Folge es zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen von Biotopen kommen kann, die besonders geschützt sind. Wenn dies der Fall ist, muss geprüft werden, ob die Eingriffe vermeidbar sind (Vermeidungsgebot gemäß § 15 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz). Ist dies nicht möglich, muss bei der unteren Naturschutzbehörde ein Antrag auf Erteilung einer Ausnahmegenehmigung nach § 20 Abs. 3 NatSchAG M-V gestellt werden. In dem Antrag ist ausführlich darzulegen, dass der Eingriff ausgleichbar oder aus überwiegenden Gründen des Gemeinwohls erforderlich ist (Ausnahmetatbestände im § 20 Abs. 3 NatSchAG M-V). Es ist eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung für die Eingriffe in die geschützten Biotope vorzulegen. Die Antragsunterlagen sind in 6-facher Ausfertigung

gung einzureichen (ggf. 1x Papierfassung u. 5x digital), da die anerkannten Naturschutzvereinigungen im Verfahren zu beteiligen sind (§ 30 NatSchAG M-V).

Natura 2000:

Europäisches Vogelschutzgebiet „Wismarbucht und Salzhaff“ (DE 1934-401)

Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe des Europäischen Vogelschutzgebietes (SPA) „Wismarbucht und Salzhaff“ (DE 1934-401). Es ist deshalb seitens des Plangebers zu prüfen, ob bei Umsetzung der Planungsabsichten bau-, anlage- oder betriebsbedingte Auswirkungen auftreten, in deren Folge es zu Veränderungen oder Störungen kommt, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung des SPA „Wismarbucht und Salzhaff“ in den für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führen können. Alle Veränderungen und Störungen, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung eines Vogelschutzgebietes in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führen können, sind unzulässig (§ 33 Abs. 1 BNatSchG). Pläne und Projekte, die nicht unmittelbar mit der Verwaltung eines SPA in Verbindung stehen oder hierfür nicht notwendig sind, die ein SPA jedoch einzeln oder im Zusammenhang mit anderen Plänen und Projekten erheblich beeinträchtigen können, erfordern vor ihrer Zulassung oder Durchführung eine Prüfung auf Verträglichkeit mit den für das SPA festgesetzten Erhaltungszielen (§ 34 Abs. 1 BNatSchG).

Die SPA in Mecklenburg-Vorpommern sind mit der Natura 2000-LVO M-V nach nationalem Recht unter Schutz gestellt worden. Schutzzweck der Europäischen Vogelschutzgebiete ist der Schutz der wildlebenden Vogelarten sowie ihrer Lebensräume. Erhaltungsziel des jeweiligen Europäischen Vogelschutzgebietes ist die Erhaltung oder Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes der maßgeblichen Bestandteile des Gebietes. In Anlage zur Natura 2000-LVO M-V werden als maßgebliche Bestandteile die Vogelarten und die hierfür erforderlichen Lebensraumelemente gebietsbezogen festgesetzt.

Der Nachweis der Verträglichkeit erfolgt grundsätzlich in einem zweistufigen Verfahren. In einem ersten Schritt (s. g. FFH-Verträglichkeitsvorprüfung) ist zu klären, ob von dem Plan oder Projekt anlage-, bau- oder betriebsbedingte Auswirkungen ausgehen, die das SPA in den für die Erhaltungsziele maßgeblichen Bestandteilen erheblich beeinträchtigen können. Grundsätzlich ist jede Beeinträchtigung von Erhaltungszielen erheblich und muss als Beeinträchtigung des Gebietes gewertet werden. Eine FFH-Verträglichkeitsprüfung ist durchzuführen, wenn Beeinträchtigungen von Erhaltungszielen des SPA nicht offensichtlich ausgeschlossen werden können.

Es sind die anerkannten Fachstandards (u. a. Webseite des Bundesamtes für Naturschutz, FFH-VP-Info unter <http://ffh-vp-info.de/FFHVP/Page.jsp>, Lambrecht u. Trautner 2007¹, Schreiber 2004²) zu nutzen. Für das SPA „Wismarbucht und Salzhaff“ ist ein Managementplan aufgestellt worden. Der aktuelle Bearbeitungsstand (naturschutzfachliche Grundlagen) steht auf der Webseite des StALU Westmecklenburg zur Verfügung.

Ein besonderer Schwerpunkt beim Nachweis der Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen des SPA „Wismarbucht und Salzhaff“ muss auf die s. g. Summationswirkungen mit anderen Plänen und Projekten, die innerhalb des und angrenzend an das SPA bzw. in der Nähe des SPA geplant/ genehmigt sind, gelegt werden.

Damit ein zügiger Planungsablauf gewährleistet ist, wird empfohlen, inhaltliche und methodische Fragen der FFH-Verträglichkeitsprüfung gemeinsam mit dem StALU Westmecklenburg, das die zuständige Naturschutzbehörde für die Küstengewässer der Wismarbucht und die Managementplanung ist, und der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg abzustimmen.

FFH- Gebiet „Wismarbucht“ (DE 1934-302)

Das B-Plangebiet liegt in mittelbarer Nähe zum Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH- Gebiet) DE 1934-302 „Wismarbucht“, ca. 300 m entfernt. Nach § 34 Abs. 1 Satz 1 BNatSchG sind Pläne und Projekte vor ihrer Zulassung oder Durchführung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Natura 2000-Gebiets zu überprüfen, wenn sie einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Projekten oder Plänen geeignet sind, das Gebiet erheblich zu beeinträchtigen und nicht unmittelbar der Verwaltung des Gebiets dienen. Durch diese Vorschrift wird Art 6 Abs. 3 FFH-RL in nationales Recht umgesetzt.

Seitens der unteren Naturschutzbehörde kann einem Plan deshalb nur zugestimmt werden, wenn nachgewiesen ist, dass erhebliche Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele ausgeschlossen sind.

Maßstab für die Erheblichkeit von Gebietsbeeinträchtigungen sind die für das Gebiet maßgeblichen Erhaltungsziele, also die Festlegungen zur Erhaltung oder Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustands der in einem FFH- Gebiet vorkommenden Lebensräume und Arten nach den Anhängen I und II FFH-RL. Die Erhal-

¹ Lambrecht et al. (2007): Fachinformationssystem und Fachkonventionen zur Bestimmung der Erheblichkeit im Rahmen der FFH-VP. Endbericht zum Teil Fachkonventionen. FuE-Vorhaben im Rahmen des Umweltforschungsplanes des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit. FKZ 804 82 004.

² Schreiber, M. (2004): Der Papierkorb im Waldmeister-Buchenwald. Welche Beeinträchtigungen sind in Natura 2000-Gebieten erheblich? Natur und Landschaftsplanung 36, S. 133-138.

tungsziele ergeben sich aus der Schutzerklärung bzw. aus dem Managementplan für das Gebiet.

Daher ist die Verträglichkeit des Vorhabens mit den Schutz- und Erhaltungsziele des FFH-Gebietes nachzuweisen, hier FFH-Verträglichkeitsprüfung, siehe dazu § 34 Abs. 1 BNatSchG. Hierbei sind sowohl bau-, anlage- als auch betriebsbedingte Auswirkungen der Planung zu ermitteln und entsprechend zu bewerten. Als Grundlage sind dabei der bestehende Managementplan, aktuelle Erkenntnisse zum Gebiet und insbesondere auch die Natura 2000-Gebiete-Landesverordnung M-V, Stand 9. August 2016, zu verwenden. Mit Erlass dieser Verordnung wurden die bestehenden FFH-Gebiete in den Status von Gebieten mit gemeinschaftlicher Bedeutung (GgB) überführt und auch die jeweiligen maßgeblichen Bestandteile der Lebensraumtypen und Arten definiert.

Gleichfalls mitbetrachtet werden müssen mögliche Summationswirkungen mit anderen Plänen oder Projekten.

Rechtsgrundlagen

NatSchAG M-V Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz) v. 23. Februar 2010 (GVBl. M-V S 66)

Baumschutzkompensationserlass Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Landwirtschaft, Umweltamt für Umwelt und Verbraucherschutz vom 15.10.2007 (AmtsBl. M-V 2007 S.530ff)

Verzeichnis der gesetzlich geschützten Biotope im Landkreis Nordwestmecklenburg Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (2000): Grundlagen der Landschaftsplanung in Mecklenburg-Vorpommern, Band 4 a. Verzeichnis der gesetzlich geschützten Biotope im Landkreis Nordwestmecklenburg.

EG-Vogelschutzrichtlinie Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates v. 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (kodifizierte Fassung) (Amtsblatt der Europäischen Union 2010 L20/7)

Natura 2000-LVO M-V Landesverordnung über die Natura 2000-Gebiete in Mecklenburg-Vorpommern v. 12. Juli 2011

Untere Wasserbehörde

Untere Wasserbehörde	
Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind.	
Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.	
Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.	

1. Wasserversorgung:

Die Versorgungspflicht mit Trink- und Brauchwasser für die Bevölkerung, die gewerblichen und sonstigen Einrichtungen besteht gem. § 43 Abs. 1 LWaG für den Zweckverband Grevesmühlen Entsprechende Anschlussgestattungen für die Versorgung sind mit dem Zweckverband zu vereinbaren.

2. Abwasserentsorgung:

Nach § 40 Abs. 1 LWaG obliegt die Abwasserbeseitigungspflicht den Gemeinden. Die Gemeinde hat diese Pflicht gemäß § 40 Abs. 4 Satz 1 LWaG auf den Zweckverband Grevesmühlen übertragen. Damit hat der Zweckverband das im überplanten Gebiet anfallende häusliche Abwasser zu beseitigen, die entsprechenden Anschlussgestattungen sind zu beantragen.

3. Niederschlagswasserbeseitigung:

Die Einleitung des gesammelten Niederschlagswassers in das Gewässer II. Ordnung, südlich des Geltungsbereiches, bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Entsprechende Antragsunterlagen sind bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg einzureichen. Die wasserrechtliche Erlaubnis ist vor Satzungsbeschluss einzuholen.

Die Planung der Entwässerungsanlagen bedarf der Zustimmung des Wasser- und Bodenverbandes „Wallensteingraben-Küste“ (WBV). Das Gewässer ist in den Anlagenbestand des WBV aufzunehmen.

4. Gewässerschutz:

Jeglicher Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hat auf der Grundlage des § 62 WHG und § 20 LWaG so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu besorgen ist.

Prüfpflichtige Anlagen nach AwSV sind bei der unteren Wasserbehörde anzeigepflichtig.

Rechtsgrundlagen

LWaG Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 30. November 1992 (GVOBl. M-V S. 669), zuletzt mehrfach geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 27. Mai 2016 (GVOBl. M-V S. 431, 432)

WHG Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts in der Neufassung des Art. 1 des Gesetzes zur Neuordnung des Wasserrechts vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. S. 2771)

Untere Abfall, Boden- und Immissionsschutzbehörde

Untere Abfallbehörde: Herr Scholz	
Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind.	
Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.	
Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.	

Abfallrechtliche Belange werden durch die Planung nicht erheblich berührt.

Untere Bodenschutzbehörde: Herr Scholz	
Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind.	
Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.	
Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.	

1. Auskunft aus dem Altlastenkataster

Im Planungsgebiet sind keine schädlichen Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetzes bekannt. Mit dieser Auskunft wird keine Gewähr für die Freiheit des Planungsgebietes von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten übernommen.

2. Zur Wahrung der bodenschutzrechtlichen Interessen ist in der Umweltprüfung nach dem Leitfaden „**Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB**, Leitfaden für die Praxis der Bodenschutzbehörden in der Bauleitplanung, Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Bodenschutz (LABO)“ zu verfahren.

Untere Immissionsschutzbehörde: Herr Scholz	
Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind.	
Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.	
Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.	

Aufgrund der Lage des Plangebiets unmittelbar an der Landesstraße L 01 ist eine Untersuchung auf eventuell erforderliche lärm mindernde Maßnahmen erforderlich. Die Untersuchung hat auch den Lärm, der durch die Nutzung des zu errichtenden Parkplatzes entsteht, und seine Auswirkungen auf die umgebende schutzwürdige Bebauung zu modellieren.

Untere Bauaufsichts- und Denkmalschutzbehörde

Brandschutz

Grundsätzliches

Bauliche Anlagen sind so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und instand zu halten, dass der Entstehung eines Brandes und der Ausbreitung von Feuer und Rauch (Brandausbreitung) vorgebeugt wird und bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren sowie wirksame Löscharbeiten möglich sind. (§ 14 LBauO M-V)

Erreichbarkeit bebaubarer Flächen

Insofern Teile geplanter (zulässiger) Gebäude mehr als 50 m, von einer mit Fahrzeugen der Feuerwehr befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche, entfernt liegen, sind zur Sicherstellung des Feuerwehreinsatzes gemäß § 5 Abs. 1 Satz 4 LBauO M-V Zufahrten zu den, vor oder hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und eventuellen Bewegungsflächen herzustellen.

Zufahrten und Bewegungsflächen sowie ggf. Aufstellflächen sind entsprechend der „Richtlinie über Flächen der Feuerwehr“ i.d.F. August 2006 zu bemessen und zu befestigen. Am Ende von Feuerwehrezufahrten muss eine, für Fahrzeuge der Feuerwehr ausreichend bemessene, Wendefläche zur Verfügung stehen.

Die Flächen der Feuerwehr sind entsprechend der Anlage zu o.g. Richtlinie zu kennzeichnen und müssen eine jederzeit deutliche Randbegrenzung haben.

Löschwasserversorgung

Gemäß § 2 Abs. 1 Pkt. 4 BrSchG (i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. Dezember 2015) hat die Gemeinde die Löschwasserversorgung sicherzustellen. Stellt die Bauaufsichtsbehörde auf der Grundlage einer Stellungnahme der zuständigen Brandschutzdienststelle fest, dass im Einzelfall wegen einer erhöhten Brandgefährdung eine Löschwasserversorgung erforderlich ist, hat hierfür der Eigentümer, Besitzer oder Nutzungsberechtigte Sorge zu tragen.

Eine wesentliche Planungsgrundlage zur Bemessung eines angemessenen Grundschutzes stellt derzeit das DVGW – Arbeitsblatt W405 in der Fassung Februar 2008 i.V.m. dem Arbeitsblatt W405-B1 in der Fassung Februar 2015 dar.

Nach den jeweils örtlichen Verhältnissen, insbesondere der Typik des Baugebietes, die zulässige Art und das zulässige Maß der baulichen Nutzung, die Siedlungsstruktur und die Bauweise sind die anzusetzenden Löschwassermengen anhand der im Arbeitsblatt W405 angegebenen Richtwerte zu ermitteln. **Wobei ein nicht ausgeschlossenes, erhöhtes Sach- und Personenrisiko hierbei zu berücksichtigen ist.**

Allgemein gilt, dass der über den Grundschutz hinausgehende, objektbezogene Löschwasserbedarf mit einem erhöhten Brand- und Personenrisiko durch Schadenfeuer, nicht durch die Gemeinde getragen werden muss.

Ermöglicht die Gemeinde jedoch über ihre Bauleitplanung die Errichtung von Gebäuden mit erhöhtem Löschwasserbedarf, so hat grundsätzlich durch sie - von atypischen Ausnahmefällen abgesehen - auch für dessen Sicherstellung Sorge zu tragen.

(s. Beschluss des OVG Berlin-Brandenburg vom 28 Mai 2008)

Kann keine ausreichende Löschwasserversorgung über das Trinkwasserrohrnetz nachgewiesen werden, muss die gesamte Löschwassermenge für den Grundbedarf in dem jeweiligen Löschbereich (300 m Umkreis um das Bauobjekt) bereitgestellt werden durch:

- Löschwasserteiche nach DIN 14210 oder natürliche Gewässer mit nachhaltig gesichertem Wasservolumen (u.a. mit frostfreien Ansaugstellen, wie Löschwassersauganschluss nach DIN 14244 sowie Zufahrten mit Aufstellflächen für Fahrzeuge der Feuerwehr)

- Löschwasserbrunnen nach DIN 14220
- Löschwasserbehälter (Zisternen) nach DIN 14230 unter- oder oberirdisch

Bei der Entfernung zur Löschwasserentnahmestelle muss die praktische Erreichbarkeit durch die Feuerwehr realistisch sein. Die praktisch nutzbare Wegstrecke zum Aufbau einer Wasserversorgung durch die Feuerwehr, darf nicht wesentlich höher als die linear gemessene Entfernung sein.

Bei einer Löschwasserversorgung über Hydranten sollten Abstände vom Bauobjekt zum nächst liegenden Hydranten in Abhängigkeit der Dichte der Bebauung in Anlehnung an die bezüglichlichen Vorgaben im Abschnitt 16.6.2 DVGW-Arbeitsblatt W400-1 gewählt werden.

Richtwerte:

- offene Wohngebiete 140 m
- geschlossene Wohngebiete 120 m
- Geschäftsstraßen 100 m

Untereinander sollten die Hydranten nicht mehr als 150 m auseinander stehen.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die zuvor aufgeführten Angaben keinen Anspruch auf Vollständigkeit erheben. Sie gelten als grundlegende Ansätze bei der Planung eines Bebauungsgebietes – **stellen aber für sich, keinen Nachweis der Löschwasserversorgung im konkreten Bebauungsplan dar.** Dieser ist durch den Planer, ggf. auch unter Hinzuziehung eines Fachplaners zu erstellen.

Fachdienst Kommunalaufsicht

Die Kommunalaufsicht hat keine Bedenken oder Vorbehalte vorzubringen: X

Die Kommunalaufsicht nimmt wie folgt Stellung:

Zur finanziellen Auswirkung der Planung auf die Gemeinde kann keine Aussage getroffen werden, da Kosten nicht angegeben wurden.

Vorstehende Stellungnahme gilt im Übrigen unter der Voraussetzung, dass die Stadt/Gemeinde ihre Einnahmemöglichkeiten vollständig ausschöpft, um die mit der Realisierung der Planung verbundenen Kosten weitestgehend zu refinanzieren. Hierzu zählt sowohl die Erhebung von Erschließungsbeiträgen nach dem BauGB bzw. von Beiträgen nach dem KAG als auch die Abwälzung anderer Folgekosten (z.B. für Ausgleichsmaßnahmen, Aufforstung usw.) durch den Abschluss von Folgekostenverträgen.

Fachdienst Bau und Gebäudemanagement

Straßenaufsichtsbehörde

Von Seiten der Straßenaufsichtsbehörde bestehen gemäß § 10 StrWG-MV keine Einwände zu o.g. Planung.

Straßenbaulastträger

Zum o. a. B-Plan gibt es unsererseits keine Einwände.

Es sind keine Straßen und Anlagen in unserer Trägerschaft betroffen.

Abfallwirtschaftsbetrieb

Gegen die vorgelegte Bauleitplanung bestehen Bedenken hinsichtlich der Erreichbarkeit der rückwärtigen Grundstücksbereiche, insbesondere unter Berücksichtigung der vorhandenen Zuwegung und der geplanten Nutzung.

Mit der gegenständlichen Planung wird die Errichtung weiterer baulicher Nutzungen im rückwärtigen Teil des Plangebietes angestrebt. Bei einer satzungsgemäßen Entsorgung müsste diese an der jeweiligen Grundstücksgrenze erfolgen. Die Zuwegung zu diesen Bereichen des Plangebietes erfolgt ausschließlich über einen schmalen und zum Teil unbefestigten Fahrweg, der zudem noch ein gewisses Gefälle aufweist. Eine geeignete Wendeanlage ist nicht vorhanden und im Vorentwurf auch nicht vorgesehen. Somit ist die Anfahrt zu diesem Teil des Plangebietes nur durch Rückwärtsfahren möglich, was aufgrund der vorhandenen Straßenführung auszuschließen ist.

Neben dem baulichen Zustand der Zuwegung kommen hier weitere Gefahrenquellen durch die Nutzung dieses Weges als Radweg, als auch mit den festgesetzten Nutzungsarten wie Ferienwohnen und Parkplatz in Form von Fußgängern, spielenden Kindern sowie an- & abfahrenden PKW hinzu.

Unter Berücksichtigung der v.g. Umstände ist hier ein direktes Anfahren der rückwärtigen Grundstücksteile – insbesondere auch durch Rückwärtsfahrten – zwingend auszuschließen.

Um die Abfallentsorgung für diesen Teil des Plangebietes dennoch sicherstellen zu können, wird die Festsetzung eines Behälterstellplatzes an der L01 vorgeschlagen. Die zum Stellplatz zurückzulegenden Entfernungen (< 100m) sind den Eigentümern zuzumuten und mit der aktuellen Rechtsprechung vereinbar.

An diesem Behälterstandort sind die Abfallbehälter durch die Grundstückseigentümer am Abfuhrtag bereitzustellen und unverzüglich nach der Leerung wieder auf das Grundstück zurückzubringen. Die Behälter sind so aufzustellen, dass keine Beeinträchtigungen für die übrigen Verkehrsteilnehmer entstehen.

Fachdienst Kataster und Vermessung

Im B-Planbereich befinden sich diverse Aufnahme- und Sicherungspunkte des Lagenetzes. Auf den Erhalt der Lagenetzkpunkte ist zu achten. Falls die Punkte von Baumaßnahmen berührt werden, sind sie durch geeignete Maßnahmen zu sichern. Mit den Grenzpunkten der Flurstücksgrenzen muss gleichermaßen verfahren werden.

Bei Beschädigung oder Verlust der Punkte ist der Verursacher verpflichtet, sie auf eigene Kosten durch einen Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur oder durch das Kataster- und Vermessungsamt wieder herstellen zu lassen.

Hinweis: Die Übereinstimmung der Planungsunterlagen mit dem aktuellen Liegenschaftskataster wurde nicht geprüft.



Landkreis Nordwestmecklenburg
- Die Landrätin -
Kataster- und Vermessungsamt

Rostocker Str. 76
23970 Wismar

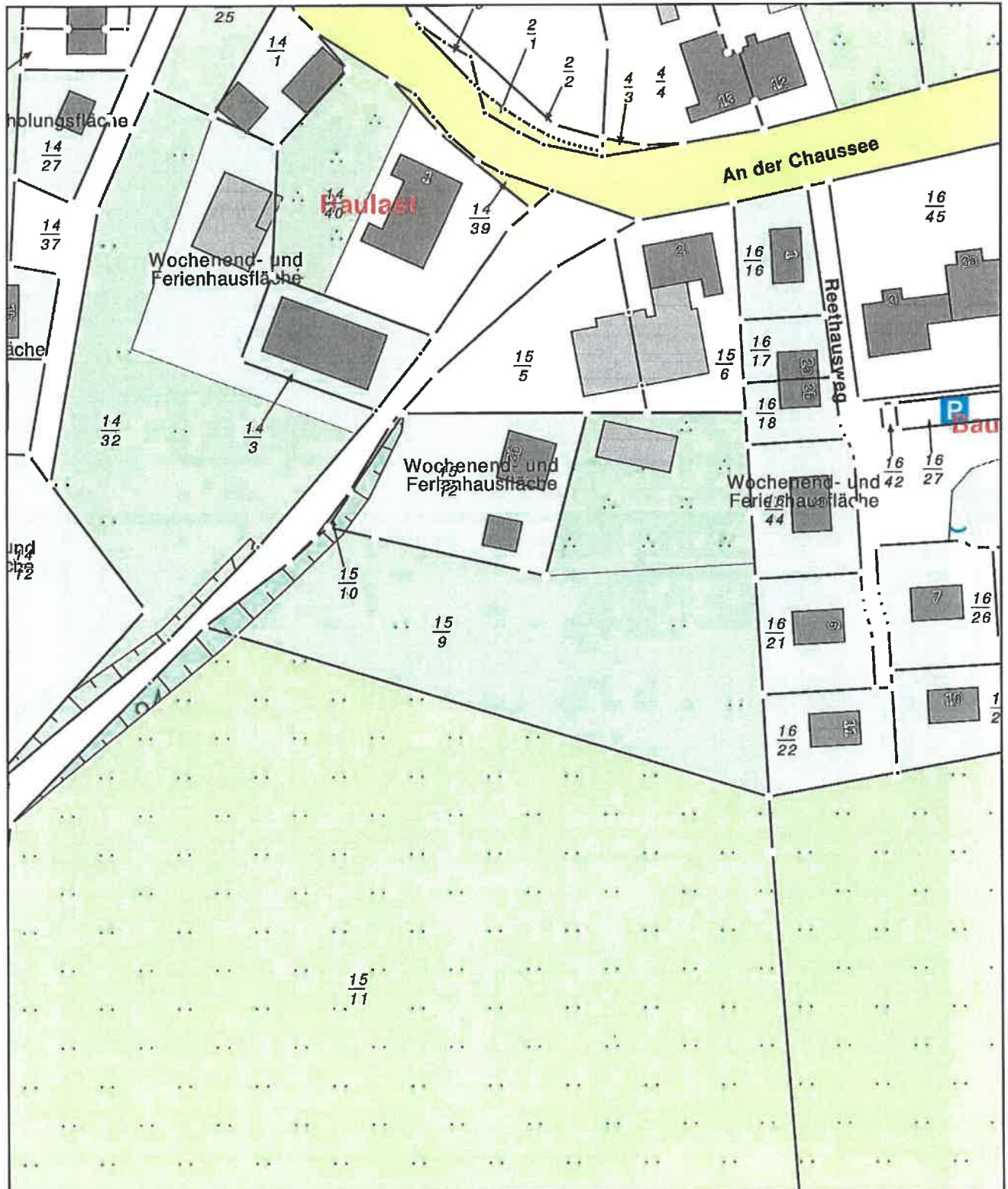
Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte MV 1:1000

Erstellt am 20.03.2018

Gemarkung: Wohlenberg (13 0209)
Flur: 1
Flurstück: 15/9

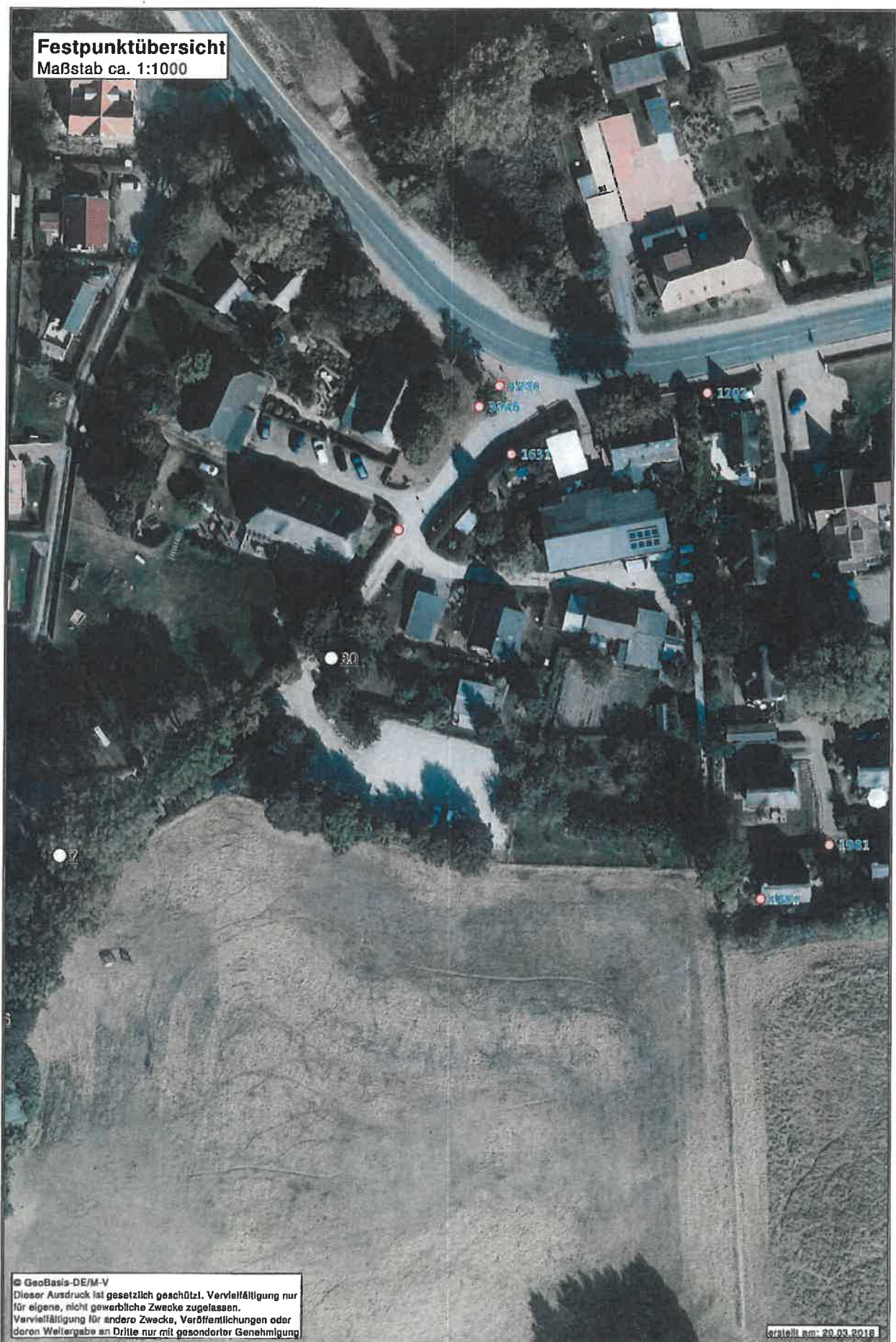
Kreis: Landkreis Nordwestmecklenburg
Gemeinde: Klütz, Stadt (13 0 74 039)
Lage: An der Chaussee Wohlenberg



0 10 20 30 Meter
Maßstab 1:1000

© Vermessungs- und Geoinformationsbehörden Mecklenburg-Vorpommern
Vervielfältigung, Weiterverarbeitung, Umwandlung, Weitergabe an Dritte oder Veröffentlichung bedarf der Zustimmung
der zuständigen Vermessungs- und Geoinformationsbehörde. Davon ausgenommen sind Verwendungen zu
innerdienstlichen Zwecken oder zum eigenen, nicht gewerblichen Gebrauch (§ 34 Abs. 1 GeoVermG M-V).

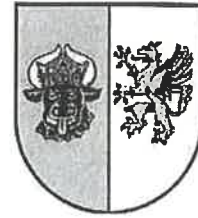
Festpunktübersicht
Maßstab ca. 1:1000



© GeoBasis-DE/M-V
Dieser Ausdruck ist gesetzlich geschützt. Vervielfältigung nur
für eigene, nicht gewerbliche Zwecke zugelassen.
Vervielfältigung für andere Zwecke, Veröffentlichungen oder
deren Weitergabe an Dritte nur mit gesondeter Genehmigung

erstellt am: 20.03.2016

**Staatliches Amt
für Landwirtschaft und Umwelt
Westmecklenburg**



StALU Westmecklenburg
Bleicherufer 13, 19053 Schwerin

Amt Klützer Winkel
z.H. Frau Mertins
Schlossstr. 1
23948 Klütz

Amt Klützer Winkel			
EINGANG			
09. April 2018			
AV	BM	LVB	Sonst.
EB I	EB II	EB III	EB IV

Handwritten: 6, ME

II.2
Telefon: 0385 / 59 58 6-143
Telefax: 0385 / 59 58 6-570
E-Mail: Heike.Six@staluwm.mv-regierung.de
Bearbeitet von: Heike Six

AZ: StALU WM-110-18-5122-74039
(bitte bei Schriftverkehr angeben)

Schwerin, 06 April 2018

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 21.4 der Stadt Klütz für einen Teilbereich der Ortslage Wohlenberg südlich der Landesstraße zwischen dem Bebauungsplan Nr. 23 „Dat oole Huus“ und dem Bebauungsplan Nr. 21 Teil 3 für einen Teilbereich der Ortslage Wohlenberg

Ihr Schreiben vom 13. März 2018

Nach Prüfung der mir übersandten Unterlagen nehme ich in meiner Funktion als Träger öffentlicher Belange und aus fachtechnischer Sicht wie folgt Stellung:

1. Landwirtschaft/EU-Förderangelegenheiten

Die o. g. Unterlagen habe ich aus landwirtschaftlicher Sicht geprüft.

Durch die o.g. Satzung der Stadt Klütz werden Gartenflächen, die sich im Außenbereich befinden betroffen sein. Der Kompensationsbedarf und die Ausgleichsmaßnahmen werden erst mit dem Entwurf festgelegt.

Es kann zum jetzigen Zeitpunkt aus Sicht der Landwirtschaft noch keine Stellungnahme abgegeben werden.

2. Integrierte ländliche Entwicklung

Als zuständige Behörde zur Durchführung von Verfahren zur Neuregelung der Eigentumsverhältnisse nach dem 8. Abschnitt des Landwirtschaftsanpassungsgesetzes und des Flurbereinigungsgesetzes teile ich mit, dass sich das Plangebiet in keinem Verfahren zur Neuregelung der Eigentumsverhältnisse befindet.

Bedenken und Anregungen werden deshalb nicht geäußert.

Hausanschrift:
Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg
Bleicherufer 13
19053 Schwerin

Telefon: 0385 / 59 58 6 - 0
Telefax: 0385 / 59 58 6 - 570
E-Mail: poststelle@staluwm.mv-regierung.de

3. Naturschutz, Wasser und Boden

3.1 Naturschutz

Gemäß § 5 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V 2010, S. 66; zuletzt mehrfach geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 27. Mai 2016 (GVOBl. M-V S. 431, 436)) bin ich als Fachbehörde für Naturschutz insbesondere zuständig für das **Management** einschließlich der Managementplanung in den Gebieten des europäischen ökologischen Netzes „Natura 2000“ (Europäische Vogelschutzgebiete und Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB): „FFH-Gebiete“).

Meine Aufgabe umfasst die Gesamtverantwortlichkeit dafür, dass die Natura 2000-Gebiete in meinem Amtsbereich so gesichert und entwickelt werden, dass sie dauerhaft den Anforderungen der europäischen Richtlinien genügen und Sanktionen der EU vermieden werden.

Unabhängig von der Regelzuständigkeit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg gemäß § 6 NatSchAG M-V gebe ich als Fachbehörde für Naturschutz folgenden Hinweis:

Das geplante Vorhaben liegt in der Nähe folgender Natura 2000-Gebiete:

- **Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung „Wismarbucht“ (DE 1934-302)**
- **Europäisches Vogelschutzgebiet „Wismarbucht und Salzhaff“ (DE 1934-401)**

Für diese Gebiete gilt die Natura 2000-Gebiete-Landesverordnung (GVOBl. M-V, 2011, 462, zuletzt mehrfach geändert durch VO vom 09.08.2016, GVOBl. M-V, S. 646), welche den Schutzzweck entsprechend der Erhaltungsziele bestimmt. Diese LVO ist die verbindliche Rechtsgrundlage für dieses Natura 2000-Gebiet.

Nach § 34 Abs. 1 BNatSchG sind Projekte vor ihrer Zulassung oder Durchführung auf ihre Verträglichkeit mit Erhaltungszielen eines Natura 2000-Gebietes zu überprüfen, wenn sie einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Projekten und Plänen geeignet sind, das Gebiet erheblich zu beeinträchtigen, und nicht unmittelbar der Verwaltung des Gebietes dienen.

Für das Schutzgebiet ist durch mich ein Managementplan erarbeitet worden. Der aktuelle Stand der Managementplanung für die Natura 2000-Gebiete als Fachgrundlage für die Verträglichkeitsprüfung bzw. Vorprüfung kann auf der Homepage meines Amtes [<http://www.stalu-mv.de>] eingesehen und für die entsprechenden Einschätzungen zur Verträglichkeit (gemäß § 34 BNatSchG) genutzt werden.

Für die Beurteilung weiterer naturschutzrechtlicher Bestimmungen sowie eine Prüfung der Verträglichkeit des Vorhabens ist die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg zuständig.

3.2 Wasser

Gewässer erster Ordnung gem. § 48 Abs. 1 des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) und wasserwirtschaftliche Anlagen in meiner Zuständigkeit werden nicht berührt, so dass von hier gegen das Vorhaben keine wasserwirtschaftlichen Bedenken bestehen.

3.3 Boden

Das Altlasten- und Bodenschutzkataster für das Land Mecklenburg-Vorpommern wird vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, Goldberger Straße 12, 18273 Güstrow, anhand der Erfassung durch die Landräte der Landkreise und Oberbürgermeister/Bürgermeister der kreisfreien Städte geführt. Entsprechende Auskünfte aus dem Altlastenkataster sind dort erhältlich.

Werden in Bewertung dieser Auskünfte oder darüber hinaus durch Sie schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder altlastverdächtige Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind Sie auf Grundlage von § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz – LBodSchG M-V) verpflichtet, den unteren Bodenschutzbehörden der Landkreise und kreisfreien Städte hierüber Mitteilung zu machen.

4. Immissions- und Klimaschutz, Abfall- und Kreislaufwirtschaft

4.1 Immissions- und Klimaschutz

Im Planungsbereich und seiner immissionsschutzrelevanten Umgebung sind keine Anlagen bekannt, die nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) genehmigt oder angezeigt wurden.

4.2 Lärmimmissionen

Zur Gewährleistung des Immissionsschutzes sind die schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung entsprechend DIN 18005 im Gebiet selbst wie auch in den angrenzenden Gebieten, je nach ihrer Einstufung gemäß Baunutzungsverordnung einzuhalten und nach Möglichkeit zu unterschreiten.

Folgende Immissionsrichtwerte „Außen“ (Lärm) dürfen nicht überschritten werden:

Mischgebiete (MI)

tags	60 dB (A)
nachts	50 dB (A) bzw. 45 dB (A)

Der niedrigere Nachtwert gilt für Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Lärm von vergleichbaren öffentlichen Betrieben. Kurzzeitige Geräuschspitzen müssen vermieden werden, wenn sie die o. g. Richtwerte tags um mehr als 30 dB (A) und nachts um mehr als 20 dB (A) überschreiten.

4.3 Abfall und Kreislaufwirtschaft

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass von den Baustellen und fertiggestellten Objekten eine (sach- und umweltgerechte Abfallentsorgung nach den gesetzlichen Bestimmungen) gemeinwohlverträgliche und geordnete Abfallentsorgung entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg erfolgen kann.

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

Im Auftrag



Henning Remus

**Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik
der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz
Mecklenburg-Vorpommern
Abteilung 3**



LPBK M-V, Postfach 19048 Schwerin

11,9

Amt Klützer Winkel
Schloßstr. 1
23948 Klütz



bearbeitet von: Frau Babel
Telefon: 0385 / 2070-2800
Telefax: 0385 / 2070-2198
E-Mail: abteilung3@lpbk-mv.de
Aktenzeichen: LPBK-Abt3-TÖB-2003/18

Schwerin, 23. März 2018

Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange

Satzung über B-Plan Nr. 21.4 Stadt Klütz für Teilbereich Ortslage Wohlenberg südlich der Landesstr. zwischen B-Plan Nr. 23 „Dat olle Huus“ und B-Plan Nr. 21 Teil 3 für Teilbereich Ortslage Wohlenberg

Ihre Anfrage vom 13.03.2018; Ihr Zeichen: CM

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem im Bezug stehenden Vorhaben bitten Sie das Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern (LPBK M-V) um Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange.

Aufgrund des örtlich begrenzten Umfangs Ihrer Maßnahme und fehlender Landesrelevanz ist das LPBK M-V als obere Landesbehörde nicht zuständig.

Bitte wenden Sie sich entsprechend der „Hinweise zur Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange bei Aufstellung von Bauleitplänen und Satzungen nach §§ 34 Abs. 4 Nr. 2 und 3 sowie 35 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB)“ bezüglich der öffentlichen Belange Brand- und Katastrophenschutz an den als untere Verwaltungsstufe örtlich zuständigen Landkreis bzw. die zuständige kreisfreie Stadt.

Außerhalb der öffentlichen Belange wird darauf hingewiesen, dass in Mecklenburg-Vorpommern Munitionsfunde nicht auszuschließen sind.

Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich.

Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen.

Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (*Kampfmittelbelastungsauskunft*) der in Rede stehenden Fläche erhalten Sie gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V.

Postanschrift:
LPBK M-V
Postfach

19048 Schwerin

Hausanschrift:
LPBK M-V
Graf-Yorck-Straße 6

19061 Schwerin

Telefon: +49 385 2070 -0
Telefax: +49 385 2070 -2198
E-Mail: abteilung3@lpbk-mv.de
Internet: www.brand-kats-mv.de
Internet: www.polizei.mvnet.de

Auf unserer Homepage www.brand-kats-mv.de finden Sie unter „Munitionsbergungsdienst“ das Antragsformular sowie ein Merkblatt über die notwendigen Angaben.
Ein entsprechendes Auskunftsersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen.

Ich bitte Sie in Zukunft diese Hinweise zu beachten und sende Ihnen Ihre Unterlagen zurück.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag



Jacqueline Babel

Anlage
TöB-Anfrage

Amt Klützer Winkel
FB IV
Bauamt
Schloßstraße 1
23948 Klütz

Amt Klützer Winkel EINGANG			
12. April 2018			
AV FB I	BM FB II	LVB FB III	Schst. FB IV

Handwritten: 6, ME

Standort- und Anschlusswesen

Sprechzeiten:

Montag bis Mittwoch und Freitag 9.00 - 16.00 Uhr
Donnerstag 9.00 - 18.00 Uhr

Handwritten: II. 13

Mein Aktenzeichen

Sachauskunft

Durchwahl

Datum

t1/ck

Cornelia Kumbornuss

757 610

10.04.2018

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 21.4 der Stadt Klütz für einen Teilbereich der Ortslage Wohlenberg südlich der Landesstraße zwischen dem Bebauungsplan Nr. 23 „Dat oole Huus“ und dem Bebauungsplan 21 Teil 3 für einen Teilbereich der Ortslage Wohlenberg
Reg.-Nr. 0107/18-17

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 13.03.2018 (Posteingang 15.03.2018) baten Sie um unsere Stellungnahme zum Vorentwurf des o.g. Bebauungsplanes Nr. 21.4 der Stadt Klütz. (Planungsstand 05.02.2018)

Mit der vorgelegten Planung soll der vorhandene bauliche Bestand gesichert werden. Des Weiteren werden die Voraussetzungen für die Errichtung von Stellplätzen und die Möglichkeit einer weiteren Wohnbebauung geschaffen. Sollten die Stellplätze zukünftig nicht mehr benötigt werden, soll auch auf dieser Fläche eine weitere Bebauung möglich sein.

Grundsätzlich können die ausgewiesenen Bereiche über die Anlagen des ZVG mit Trinkwasser versorgt und das Schmutzwasser entsorgt werden.

Es besteht Anschluss - und Benutzungszwang gemäß gültiger Satzungen des ZVG. Im Abwasserbereich sind die Grundstücke beitragspflichtig.

Trinkwasserversorgung

Auf Antragstellung wird entsprechend des Bedarfes der Hausanschluss hergestellt. Die Kosten sind vom Erschließler / Vorhabenträger zu tragen. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind für hinterliegende Grundstücke zu sichern.

Schmutzwasserentsorgung

Auf Antragstellung stellt der ZVG den Grundstücksanschluss in der im B-Plan festgesetzten Trasse her. Die Herstellung der privaten Grundstücksentwässerungsanlage ist über einzutragende Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gesichert. Mit Herstellung des Anschlusses entsteht die Beitragspflicht.

Telefon (03881) 7 57-0
Telefax (03881) 75 71 11
e-mail: info@zweckverband-gvm.de
Internet: www.zweckverband-gvm.de

St.-Nr.: 079/133/80708
USt-Ident-Nr.: DE137441833

Bankverbindungen:
Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
IBAN DE26 1405 1000 1000 0442 00
BIC NOLADE21WIS

Commerzbank AG
IBAN DE02 1304 0000 0358 1816 00
BIC COBADEFFXXX

DKB Deutsche Kreditbank AG
IBAN DE39 1203 0000 0000 2034 22
BIC BYLADEM1001



Management
System
ISO 50001:2011

www.tuv.com
ID 9105042183

Niederschlagswasserbeseitigung

Das anfallende Niederschlagswasser soll auf dem Grundstück gesammelt und über einen vorhandenen Leitungsbestand, der ins südlich gelegene Gewässer 23/1/1 einleitet, abgeleitet werden. Um diese Möglichkeit der Ableitung in Anspruch zu nehmen, ist die Leitungstrasse bis zum Einleitpunkt ins Gewässer rechtlich zu sichern.

Ansonsten bleibt entweder die Verwertung bzw. Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf dem Grundstück oder die Einleitung in einen abflusslosen Sammelbehälter.

Anlagen zur Regenwasserversickerung sind auf der Grundlage des Arbeitsblattes DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ zu bemessen und zu errichten. Im Zusammenhang mit der Nutzung einer Sammelgrube wäre die Abfuhr zu klären.

Die Nachweise, entweder die Dienstbarkeiten für die Leitungstrasse bis zum Gewässer oder der Versickerung auf dem Grundstück, sind vor Satzungsbeschluss vorzulegen. Liegen diese bis dato nicht vor, geht der ZVG von einer Niederschlagswasserbeseitigung in Form einer Einleitung in eine Sammelgrube mit entsprechender Entsorgung / Abfuhr aus.

Löschwasserversorgung

Löschwasser kann der ZVG nur im Rahmen seiner technischen und rechtlichen Möglichkeiten bereitstellen. Die Hydranten 1479 und 1235 stehen für Löschwasserzwecke zur Verfügung. Sie bringen bei Einzelentnahme mehr als 48 m³/h.

Jede weiterführende Planung und Änderung ist dem ZVG erneut zur Abstimmung vorzulegen.

Nach Abschluss des Planverfahrens bitte ich um Übersendung einer Ausfertigung des rechtskräftigen Satzungs exemplars.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



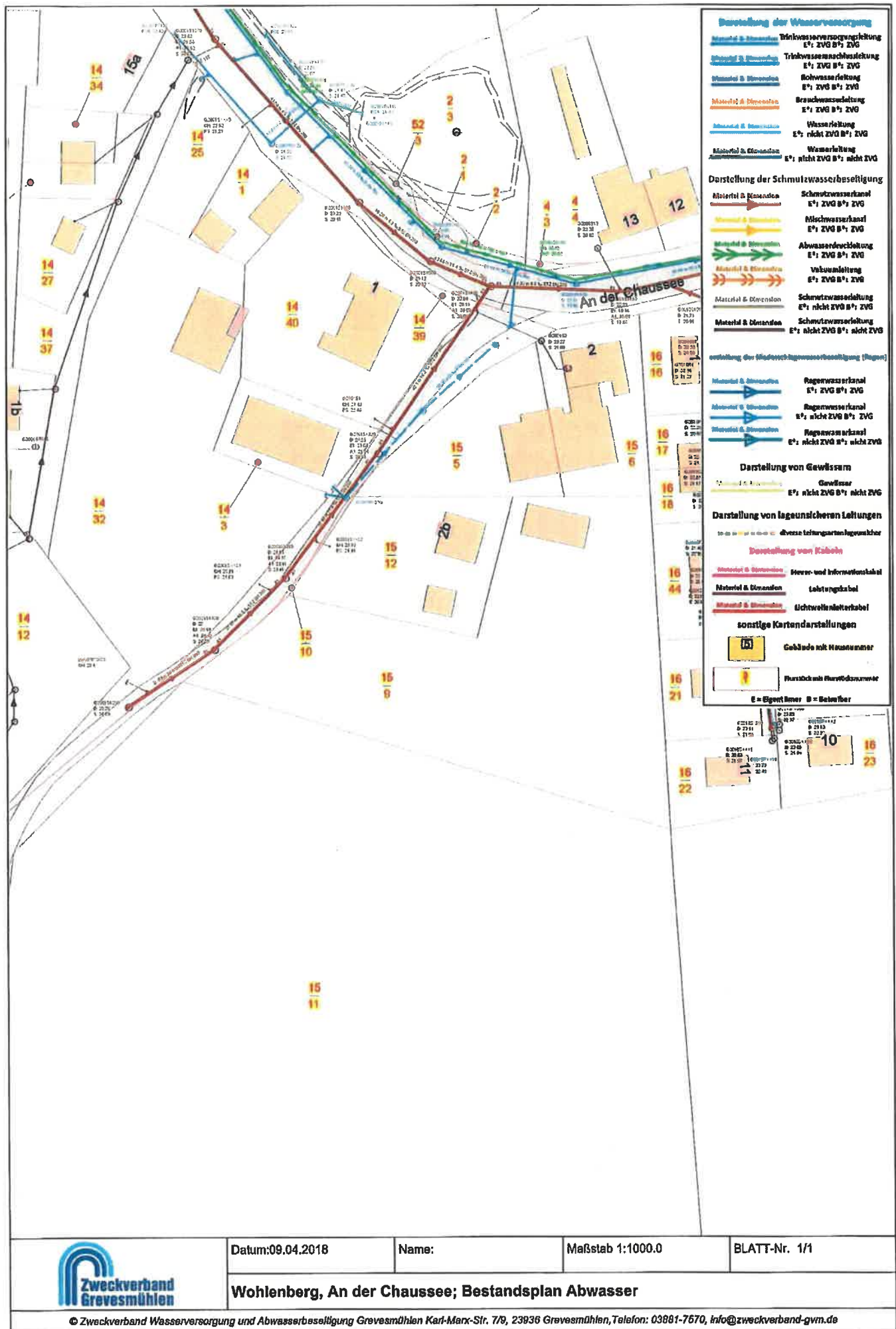
Andreas Lachmann

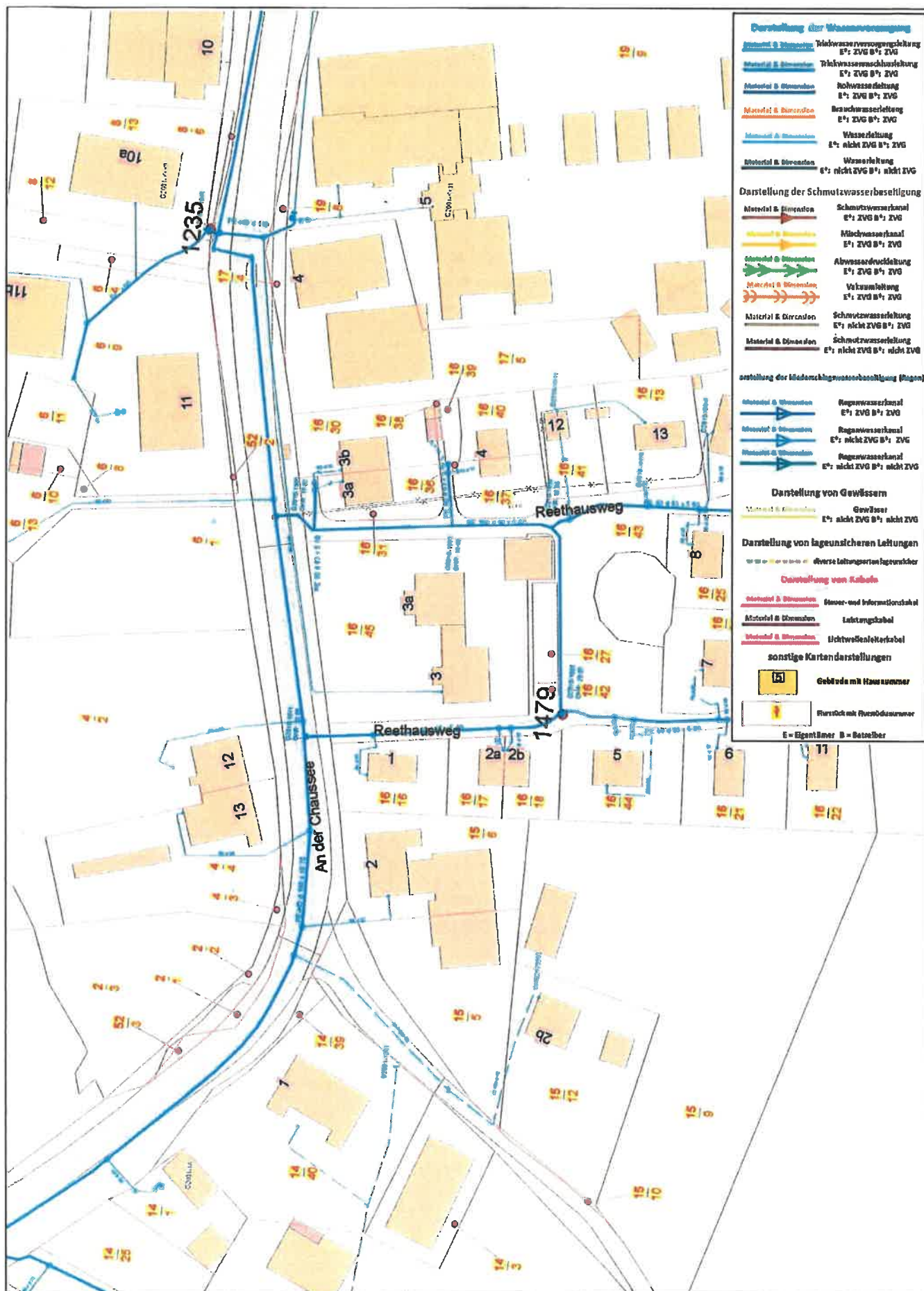
Verteiler:

- Empfänger
- ZVG t1

Anlage:

- Bestandsplan Trink- und Abwasser sowie Hydranten





IV. 1

Wohlenberg, den 07.04.2018

Amt Klützer Winkel
Der Amtsvorsteher
Schloßstraße 1
23948 Klütz

Amt Klützer Winkel			
FÜRZUGANG			
13. April 2018			
AV	SoI	LVB	Sonst.
FB I	FB II	FB III	FB IV

Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. §3 Abs. 1 BauGB zum B-Plan Nr. 21.4 – für einen Teilbereich der Ortslage Wohlenberg

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Folgenden möchten wir, die nachfolgend aufgeführten Grundstückseigentümer und Ferienvermieter, Stellung zu den Festsetzungen des Vorentwurfs zum o.g. B-Plan Nr. 21.4 der Stadt Klütz beziehen:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Da die im B-Plan-Entwurf dargestellten Festsetzungen seit zum Teil 2,5 Jahren bereits umgesetzt sind, die Eisdiele sowie die Stellflächen werden seit 2,5 Jahren genutzt, basieren die nachfolgenden Bemerkungen und Stellungnahmen aus Beobachtungen und Erkenntnissen, die in den vergangenen 2,5 Jahren durch die o.g. Personen getätigt wurden.

Zu den Punkten des Entwurfs im Einzelnen:

Punkt 1.2 – Städtebauliches Konzept für den Ortsteil Wohlenberg

In diesem Abschnitt werden Ausführungen zu Vorhaben der Stadt Klütz, hauptsächlich zu Flächen östlich der Ortslage Wohlenberg, gemacht. So sollen die Flächen am Strand südlich der Landesstraße 01 entwickelt werden um den Tagesgästen, respektive den Strandbesuchern, eine bessere Infrastruktur zur Verfügung zu stellen und den Strandbereich attraktiver zu gestalten.

Dies begrüßen die o.g. Personen. Jedoch kann nicht nachvollzogen werden, inwieweit diese Vorhaben, einen direkten Bezug zum B-Plan 21.4 haben. Die den B-Plan umfassenden Flächen befinden sich räumlich nicht im Bereich des Strandes. Lediglich die Aussage „südlich der L 01“ trifft auf den B-Plan 21.4 zu.

In dem Absatz wird der Ort Wohlenberg als hauptsächlicher Fremdenverkehrsort mit Feriengebieten und Ferienwohnungen dargestellt. Das städtebauliche Konzept sieht die Entwicklung für Tagestouristen im Bereich der Wohlenberger Wiek vor.

Insofern passt aus Sicht der o.g. Personen das Konzept der Stadt Klütz nicht zum B-Plan 21.4, der räumlich nicht den Bereich an der Wohlenberger Wiek erfasst. Weiterhin soll mit dem B-Plan 21.4 planungsrechtlich der Betrieb der Eisdiele „ISLAND“ An der Chaussee 2, sowie eine für den Betrieb der Eisdiele erforderliche Stellplatzfläche innerhalb der unmittelbaren Ortslage Wohlenberg geschaffen werden, die der bisherigen Prägung als Fremdenverkehrsort mit Feriengebieten und Ferienwohnungen widerspricht.

Der mit dem Betrieb der Eisdiele einhergehende Fahrzeugverkehr, insbesondere im Bereich des Weges nach Bössow, der als Zufahrt zu den erforderlichen Stellflächen genutzt wird und durch den B-Plan auch genutzt werden soll, führt, insbesondere an Wochenenden und Feiertagen zu nicht hinnehmbaren Beeinträchtigungen der unmittelbar betroffenen Anwohner und Gäste der bestehenden Ferienvermietungsunternehmen „Dat Oole Huus“ und „Baltic Cottages, vormals auch „Dat Oole Huus“.

Aus Sicht der Verfasser kann nur eine Verlegung der Eisdiele mit den erforderlichen Stellflächen für Fahrzeuge in den Bereich der zu entwickelnden Flächen in direkter Strandnähe im Bereich der Wohlenberger Wiek eine Vereinbarkeit mit dem städtebaulichen Konzept für die Ortslage Wohlenberg schaffen.

Punkt 2.1 – Abgrenzung des Plangeltungsbereiches

Die in diesem Abschnitt dargestellten äußeren Begrenzungen des Geltungsbereiches des B-Planes sind aus Sicht der Verfasser zumindest im Bereich der westlichen Grenze zum bestehenden B-Plan Nr. 23 nicht korrekt dargestellt.

Der in diesem Bereich dargestellte Verlauf der Flurstücksgrenze zwischen den Flurstücken 14/32 i.V.m dem Flurstück 14/3 und dem Flurstück auf dem der öffentliche Weg in Richtung Bössow verläuft, wird angezweifelt.

Die im Teil A – Planzeichnung zum B-Plan 21.4 dargestellte Grenze verläuft zu weit westlich. In den aktuellen Flurkarten und auch in der Planzeichnung zum B-Plan Nr.23 verlaufen die Grundstücksgrenzen unterhalb der vorhandenen Böschungen und damit direkt am Rande des Weges nach Bössow und nicht oberhalb der Böschungen. Damit werden Teilflächen der Flurstücke 14/32 und 14/3 dem Flurstück, auf dem der öffentliche Weg in Richtung Bössow verläuft zugeordnet. Dies ist rechtlich nicht zulässig und kommt einer „Zwangsenteignung“ gleich. Damit dürfte der B-Plan 21.4 in der vorliegenden Entwurfsfassung insgesamt rechtswidrig sein.

Insofern ist es aus Sicht der Verfasser erforderlich, den tatsächlichen Grenzverlauf im Rahmen dieser Öffentlichkeitsbeteiligung und vor Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung festzustellen und den B-Plan an die dann vorliegenden Ergebnisse anzupassen. Dieser Schritt sollte im

Interesse aller an diesem Umstand Beteiligten erfolgen, da auch öffentliche Flächen betroffen sind.

Im Übrigen ist nicht nachvollziehbar, warum Teile des bestehenden B-Planes Nr. 23 – Dat Oole Huus mit dem B-Plan 21.4 überplant werden.

Punkt 3 – Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes

In diesem Abschnitt werden kurz die Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes dargestellt und auf mögliche, dadurch entstehende Konflikte hingewiesen, ohne konkrete Konflikte zu nennen.

Außerdem wird dargestellt, dass mit diesem B-Plan Flächen innerhalb der Ortslage Wohlenberg arrondiert werden sollen. Das mag für den Teilbereich des B-Planes, der nach § 34 BauGB planungsrechtlich zu beurteilen ist, gelten, jedoch nicht für den Teil, der nach § 35 BauGB zu beurteilen ist und auf dem die Stellplatzfläche geschaffen wurde, da in diesem Bereich keine Siedlungszersplitterung vorliegt. Insofern vermag dies nicht als Begründung für die Erstellung des B-Planes durchzustehen.

Ebenfalls ist nicht klar nachvollziehbar, warum es keine Untersuchungen zu Standortalternativen gegeben hat. Hier bitten wir um genauere Erläuterungen.

Punkt 4.2 – Regionales Raumentwicklungsprogramm

Gemäß dem regionalen Raumentwicklungsprogramm liegt die Stadt Klütz zusammen mit dem Ortsteil Wohlenberg innerhalb eines Tourismusschwerpunktraumes.

Gemäß den Festsetzungen im B-Plan 21.4 soll nun der Betrieb einer Eisdiele mit den erforderlichen Stellplatzflächen planungsrechtlich gesichert werden. Dies soll in unmittelbarer Nähe zu bestehenden Vermietungsbetrieben in Form von Ferienwohnungen und Ferienhäusern geschehen. Aus Sicht der Unterzeichner birgt dies ein sehr hohes Konfliktpotenzial, da die Ruhe und Erholung, die die Feriengäste der Ferienvermietungsunternehmen suchen, durch die räumliche Nähe der Eisdiele und der Lage des Stellplatzes massiv beeinträchtigt werden.

Da sowohl die Eisdiele als auch die Stellplätze seit nunmehr 2,5 Jahren ohne entsprechende Genehmigungen betrieben werden zeigt die Realität, dass sich die bisherige Situation für die Feriengäste tatsächlich deutlich verschlechtert hat. Insofern ist abzuwägen, ob die Eisdiele und die erforderliche Stellplatzfläche nicht an anderer Stelle mit weniger störendem Einfluss errichtet werden können.

Punkt 4.5 – Flächennutzungsplan

Die Darstellung des Weges nach Bössow als örtliche Hauptverkehrsstrasse scheint angesichts des tatsächlichen Zustandes nicht nachvollziehbar. Der Weg nach Bössow dient in erster Linie der Erschließung von landwirtschaftlichen Nutzflächen und ist in keinsten Weise befestigt. Es handelt sich bei diesem Weg um einen historisch gewachsenen Landweg, der ohne jeglichen Unterbau oder Befestigungen auskommen muss und nicht zwingend ganzjährig uneingeschränkt befahrbar ist.

Punkt 6.2 – Städtebauliches Konzept

Unterpunkt Bebauung/Nutzung

Die vorgesehene Nutzung innerhalb des B-Planes in Form von u.a. Schank- und Speisewirtschaften kann von den Verfassern nicht akzeptiert werden. Gegen die Nutzung für Wohnungen, nicht störendes Gewerbe, (innerhalb des B-Plangebietes 21.4 befindet sich bereits ein Handwerksbetrieb) sowie die Schaffung weiterer Flächen für Vermietungsbetriebe bestehen keine Bedenken.

Die Erfahrungen aus dem Betrieb der Eisdiele und des Stellplatzes aus den letzten 2,5 Jahren haben gezeigt, dass sich die Wohnsituation (An der Chaussee 1) und auch der Betrieb der Ferienwohnungen und Ferienhäuser (Dat Oole Huus, Baltic Cottages) in unmittelbarer Umgebung des B-Plan Nr. 21.4 deutlich verschlechtert haben.

Unterpunkt Erreichbarkeit des Plangebietes i.V.m. Unterpunkt interne Erschließung

Insbesondere an den Wochenenden und Feiertagen hat der Fahrzeugverkehr gerade im Bereich des Weges nach Bössow als Zufahrt zu den Stellplätzen in einer Weise zugenommen, die nicht mehr hinnehmbar ist. An nahezu jedem Wochenende und Feiertag fahren zwischen 200 und 300 Fahrzeuge die Stellplatzflächen an. Diese hohe Zahl resultiert aus der nur sehr kurzen, bei Eisdiele üblichen, Verweildauer der Gäste der Eisdiele. Daraus resultieren 400-600 Fahrzeugbewegungen im Bereich des Weges nach Bössow, der innerhalb des Zufahrtsbereiches zu den Stellplätzen eine Engstelle mit einer Passierbreite von maximal 3,00 Metern aufweist. Dadurch kommt es mehrfach am Tag zu Schwierigkeiten zwischen An- und Abfahrenden Fahrzeugen, die oft durch Hupen begleitet werden. Außerdem sind die Geräusche von zuschlagenden Autotüren und Kofferraumdeckeln deutlich auf den Flurstücken 14/32, 14/12, 14/3 und 14/40 zu vernehmen, so dass die Erholung und Ruhe insbesondere an Wochenenden und Feiertagen beeinträchtigt wird.

Da die Außenterrassen des Oolen Huuses sowie des Baltic Cottages zum Teil direkt (3 Meter Abstand) an der Zufahrt zu den Stellplätzen entfernt liegen bzw. zu den Stellplatzflächen hin ausgerichtet sind, kann die geplante, in der Realität aber bereits umgesetzte und seitens der Stadt Klütz geduldete, Nutzung der ausgewiesenen Flächen als Stellplatzfläche nicht akzeptiert werden.

In dem befestigten Bereich des Weges nach Bössow, beginnend an der Einmündung, kam es in der Vergangenheit zu verkehrswidrigen Parksituationen durch Besucher der Eisdiele. Dadurch war die Zufahrt zum Grundstück An der Chaussee 1 sowie zu den Ferienvermietungsbetrieben „Dat Oole Huus“ und „Baltic Cottages“ nur sehr erschwert bzw. zeitweise gar nicht möglich. Dem Zustand ist im vergangenen Jahr mit der Einrichtung einer absoluten Haltverbotszone durch aufstellen der entsprechenden Verkehrszeichen Rechnung getragen worden.

Geändert hat sich an dieser Situation jedoch nichts. Nach wie vor werden die Bereiche des absoluten Halteverbots massiv, und aufgrund der Nähe zur Eisdiele vorrangig, als Parkfläche benutzt, sodass nach wie vor die Zufahrt zu den zuvor genannten Grundstücken und Ferienvermietungsunternehmen nur schwer bzw. gar nicht möglich ist.

Ebenso kann die Erreichbarkeit der Grundstücke für Liefer- oder Rettungsfahrzeuge nicht sichergestellt werden. Es ist in der Vergangenheit des Öfteren vorgekommen, dass ein Liefer-LKW das Oole Huus während der normalen Lieferzeiten nicht anfahren konnte, da aufgrund der Parksituation im Halteverbot ein Durchkommen nicht möglich war. Auch die Post und Zustelldienste haben aufgrund der Situation erhebliche Schwierigkeiten, die Grundstücke mit Fahrzeugen zu erreichen.

Es ist auch häufiger vorgekommen, dass Zusteller, Lieferanten, Besucher und Feriengäste des Oolen Huuses, bei dem Versuch, die Falschparker auf ihr Fehlverhalten und die dadurch entstehenden Beeinträchtigungen aufmerksam zu machen, von den Falschparkern verbal attackiert wurden.

Ein weiteres Problem tritt bei der Nutzung der Feuerwehraufstellfläche auf der gegenüberliegenden Straßenseite der L 01 auf. Auch diese Fläche wird regelmäßig als Parkfläche, trotz des bestehenden absoluten Halteverbots genutzt. Dadurch wird ein gefahrloses Abbiegen von der L 01 aus Richtung Wismar kommend in den Weg nach Bössow nahezu unmöglich, da die Einsicht in den Gegenverkehr aufgrund der scharfen Kurve der L 01 in Richtung Klütz durch die parkenden Fahrzeuge unmöglich ist. Es ist in der Vergangenheit auch schon zu Verkehrsunfällen beim Ausfahren aus der Feuerwehraufstellfläche auf die L 01 gekommen. Auch wenn es dabei bei erheblichen Sachschäden blieb, ist es nur eine Frage der Zeit, bis es zu Personenschäden kommen wird, da auch der an der Eisdiele vorbeiführende Fuß- und Radweg gern als Abstellfläche durch PKW und LKW genutzt wird und die Radfahrer und Fußgänger gezwungen werden, auf die Fahrbahn auszuweichen.

Laut dem Unterpunkt „Interne Erschließung“ wird dem Vorhabenträger auferlegt, eine fußläufige Verbindung von der geplanten bzw. bereits realisierten Stellfläche zur Eisdiele auf dem entsprechenden Grundstück zu realisieren, um Konfliktsituationen zwischen Fahrzeugen und Nutzern des Parkplatzes zu vermeiden.

Da aber auch Anwohner, Gäste der Ferienvermietungsunternehmen „Dat Oole Huus“ und „Baltic Cottages“ sowie Erholung suchende Fußgänger und Radfahrer, die den Weg aus Richtung Bössow kommend nutzen, den Bereich des Weges nach Bössow als Fußgänger und Radfahrer nutzen, sind diese gefährdet und werden bei den Festlegungen des B-Planes nicht berücksichtigt. Direkte Begegnungen von Fußgängern und Radfahrern, darunter auch Kinder, mit Fahrzeugen verschiedener Größe, wie z.B. die Stellfläche anfahrenden LKW, sind auf dem Weg nach Bössow unvermeidbar. Dies ist eindeutig eine Diskriminierung dieser Personen gegenüber den Gästen der Eisdiele, die die vorgesehenen Stellflächen nutzen.

Mehrfach ist durch [REDACTED] auf die unbefriedigende Situation durch die „Falschparker“ beim zuständigen Amt Klützer Winkel hingewiesen und die Situationen mit Fotos belegt worden.

Seitens des Amtes ist die Auskunft erteilt worden, dass der Ortsteil Wohlenberg vermehrt von Politessen begangen wird, das Amt aber aufgrund der Größe des Zuständigkeitsbereiches nicht überall zur selben Zeit Politessen einsetzen kann.

Aufgrund dieser Aussage und der Tatsache, dass bislang nicht beobachtet werden konnte, dass Falschparken seitens des Amtes Klützer Winkel

geahndet wurde, ist auch nicht davon auszugehen, dass sich an dieser Situation zukünftig etwas ändern wird.

Wir gehen davon aus, dass seit dem Bestehen der absoluten Halteverbotszone im Bereich des Weges nach Bössow, an keinem Samstag, Sonntag oder Feiertag eine Politesse vor Ort war und Verstöße gegen das bestehende Haltverbot geahndet hat.

Sollte dies wider Erwarten doch geschehen sein, wären wir für einen entsprechenden Nachweis durch das Amt Klützer Winkel sehr dankbar.

Ein weiteres Gefährdungsmoment entsteht dadurch, dass der Weg nach Bössow als Zufahrt zu den Stellflächen der Eisdiele nicht ausreichend aufnahmefähig ist, da ein Begegnungsverkehr nicht auf der gesamten Länge möglich ist und die dauerhafte Inanspruchnahme des absoluten Halteverbots die vorhandene befahrbare Fläche weiter einengt. Dadurch kommt es regelmäßig zu erheblichen Behinderungen des fließenden Verkehrs auf der L 01 bis hin zum absoluten Stillstandes des fließenden Verkehrs in erheblichem Umfang.

Unterpunkt Ruhender Verkehr

Entsprechend diesem Unterpunkt sind u.a. Stellplätze in ausreichender Anzahl auf dem jeweils eigenen Grundstück zu errichten. Aufgrund der hohen Frequentierung der Eisdiele und dem regen Zulauf ist davon auszugehen, dass nicht ausreichend Stellflächen auf den laut B-Plan-Entwurf vorgesehenen Flächen entstehen können und nach wie vor davon auszugehen ist, dass im nahen Umfeld der Eisdiele weiterhin absolute Halteverbotszonen, die Feuerwehraufstellfläche, und sogar fremde Grundstücke für das Parken genutzt werden.

In der Vergangenheit ist es auch vorgekommen, dass die Stellflächen für die Feriengäste des Oolen Huuses und des Grundstücks An der Chaussee 1 sowie die Zufahrt zu Diesen, durch Besucher der Eisdiele in Anspruch genommen wurden und die Gäste des Oolen Huuses auf den Parkplatz der Eisdiele ausweichen mussten. Ebenfalls wurden häufiger auch schon Parkflächen anderer Grundstücke von Besuchern der Eisdiele in Anspruch genommen und es kam auch bereits zu Grundstücksüberfahrungen durch Besucher der Eisdiele.

Unterpunkt: Langfristigkeit des städtebaulichen Konzeptes

Aus den weiter unten angeführten Gründen der Lärmimmission steht zu befürchten, dass die in unmittelbarer Nachbarschaft befindlichen Ferienvermietungen langfristig schaden nehmen. Dies widerspricht nicht nur dem regionalen Raumentwicklungsprogramm, sondern birgt auch die Gefahr in sich, dass die betroffenen Ferienvermietungen unwirtschaftlich werden, aufgegeben werden und in Folge zu einer städtebaulichen Brache verkommen. Dies zu vermeiden sollte Ziel einer langfristigen städtebaulichen Entwicklung sein.

Punkt 7 – Inhalt des Bebauungsplanes

In diesem Punkt wird dargestellt, dass Festsetzungen gem. § 9 BauGB zur Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes sowie zur Konfliktvermeidung erst im weiteren Aufstellungsverfahren erfolgen.

Wir gehen davon aus, dass auch zu diesen Festsetzungen eine Möglichkeit zur Stellungnahme gegeben wird.

Punkt 7.1 – Art der baulichen Nutzung

In diesem Punkt wird erläutert, warum das von dem B-Plan umfasste Gebiet als Mischgebiet ausgewiesen werden soll.

Unter anderem wird festgesetzt, dass die Errichtung von Gebäuden für Verwaltungen ausgeschlossen werden soll. Wenn das Ausschließen bestimmter, in Mischgebieten sonst zulässigen Nutzungen erfolgen kann, ist aus Sicht der Unterzeichner ein Ausschluss für Schank- und Speisewirtschaften unter den, dem B-Plan-Entwurf zugrunde liegenden Festsetzungen, möglich und im Sinne der bestehenden anderen Unternehmen im nahen Umfeld des B-Plan-Gebietes Nr. 21.4 auch durchaus begründbar.

Die weiter oben dargestellten Sachverhalte und Tatsachen hinsichtlich der bestehenden Situation schaffen erhebliche Nachteile für die bisher bestehenden Vermietungsbetriebe und auch die Anwohner müssen erhebliche Beeinträchtigungen hinsichtlich der Ruhe und Erholung auf ihren Grundstücken hinnehmen.

Da mit dem B-Plan Nr. 21.4 erst die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Betrieb der Eisdiele und der dafür erforderlichen Stellplätze geschaffen werden, ist es für die Unterzeichner von Interesse, auf welcher rechtlichen Grundlage die Eisdiele und die Stellplätze in den vergangenen 2,5 Jahren und davor ein Jahr ohne Stellplätze, betrieben werden konnten und welche Genehmigungen für diese Form des Betriebes ausgestellt wurden.

Punkt 7.3 – Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

In diesem Punkt wird unter anderem Erläutert, warum die Stellplatzfläche an dem in der Planzeichnung ausgewiesenen Bereich erfolgen soll. Zum einen wird erläutert, dass die Erreichbarkeit direkt von der L 01 aus, aufgrund der bestehenden Bebauung nicht möglich ist. Und um zum anderen ausreichend Abstand zu den östlich des B-Plan-Gebietes gelegenen Wohngebiet und Sondergebiet Ferienhausnutzung zu erreichen, um mögliche Konflikte zu vermeiden.

Aus Sicht der Unterzeichner wird aber das mögliche, bzw., da die geplante Nutzung bereits seit 2,5 Jahren tatsächlich umgesetzt ist und betrieben wird, tatsächlich vorhandene Konfliktpotenzial mit den westlich des B-Plan-Gebietes gelegenen Ferienvermietungen und Wohnnutzungen gar nicht berücksichtigt. Diese liegen mindestens genauso dicht an der jetzt geplanten Stellplatzfläche, wie die östlich gelegenen Nutzungen, bei Verlagerung der Stellplatzfläche weiter Richtung Osten. Damit entsteht eine Ungleichbehandlung dieser Betroffenen gegenüber, den östlich des B-Plan-Gebietes ansässigen Nutzungen.

Weiterhin kann nicht akzeptiert werden, dass nur aufgrund der Tatsache, dass eine direkte Anbindung der Stellplatzfläche an die L 01 aufgrund der vorhandenen Bestandssituation auf dem Grundstück des Vorhabenträgers über den Weg (und nicht die Strasse) nach Bössow erfolgen muss, und nur dadurch die oben dargestellten Konflikte, wettbewerblichen Nachteile und erheblichen Beeinträchtigungen für die westlich des B-Plan-Gebietes gelegenen Ferienvermietungen und Wohnnutzer hinzunehmen sind.

Im Übrigen hat der Vorhabenträger am 07.04. 2018 eine Durchfahrtsmöglichkeit von der im B-Plan-Entwurf Nr. 21.4 dargestellten und seit 2,5 Jahren in Betrieb befindlichen aber nicht genehmigten Stellplatzfläche zu der südlich gelegenen Weide geschaffen, um auch dort weitere Stellplätze für die Gäste der Eisdiele auszuweisen. Die in der Planzeichnung und auch in der Begründung erwähnte Hecke bzw. Baumreihe, südlich der ausgewiesenen Stellplatzfläche, ist dafür teilweise zerstört worden. Die so als Parkplatz genutzte Weide ist gar nicht mehr Bestandteil des B-Plan-Entwurfes Nr. 21.4.

Punkt 7.4 – Bauweise, Baugrenze

Unter diesem Punkt wird kurz erläutert, dass die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen gekennzeichnet werden.

Der Ausweisung nur eines einzigen großen Baufensters widersprechen die Unterzeichner, da nach derzeitigem Planstand das Maß der baulichen Nutzung viel zu unbestimmt ist. Es sind dringend weitere Einschränkungen zum Maß der baulichen Nutzung erforderlich.

Außerdem ist nicht nachvollziehbar, warum im B-Plan 21.4 nur ein einziges großes Baufenster festgesetzt wird, innerhalb dessen der Vorhabenträger relativ freizügig weitere Nebengebäude errichten kann, während in den gültigen B-Plänen in direkter Nachbarschaft, B-Plan Nr. 23, B-Plan Nr.21.3, nur kleinteilige Baufenster, mit einer deutlich reduzierten Möglichkeit der Bebauung vorhanden sind. Insofern würde diese Festsetzung eine Besserstellung der Grundstückseigentümer von Flächen innerhalb des B-Planes Nr. 21.4 gegenüber den umliegenden Grundstückseigentümern darstellen. Oder andersherum würden die umliegenden Grundstücke gegenüber den Grundstücken innerhalb des B-Plan 21.4 schlechter gestellt. Auch im B-Plan 21.4 sollten die überbaubaren Flächen kleinteiliger ausfallen und sich an den bestehenden Gebäudegrenzen orientieren.

Punkt 7.5 – Verkehrsflächen

Hierzu wird auf die Ausführungen bezüglich der falsch dargestellten Flurstücksgrenzen zwischen den Flurstücken 14/32 i.V.m. Flurstück 14/3 und dem Flurstück des Weges nach Bössow unter Punkt 2.1 hingewiesen.

Es ist zwingend erforderlich, dass der tatsächliche Grenzverlauf vor Inkrafttreten des B-Planes 21.4 festgestellt wird.

Im derzeitigen Entwurf sind die verfügbaren Straßenverkehrsflächen deutlich größer dargestellt, als Verläufe von Grundstücksgrenzen und Geländebeschaffenheit es zulassen. So rückt der Entwurf die

Straßenverkehrsfläche gegenüber den derzeitigen Gegebenheiten deutlich an den Baubestand des Oolen Huuses heran.

Punkt 7.7 – Bedingtes Baurecht

Ein bedingtes Baurecht gemäß §9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann in besonderen Fällen festgesetzt werden. Was diesen Fall zu einem Besonderen macht, ist nicht ohne weiteres erkennbar. Für die in Bezug genommene Arrondierung (Teil 1 Pkt. 3 Begründung) ist dies nicht der Fall, da die Stellplätze als reine Parkplätze, dem im straßenseitig gelegenen Teil des Gewerbebetriebes Eisdiele dienen und somit dem untergeordnet sind und von der Art der Bebauung aus dem sonstigen städtebaulichen Bild herausfallen und dem nachteilig sind. Die städtebauliche Begründung für das bedingte Baurecht fehlt folglich für die Parkflächen. Eine Wohn- oder Ferienhausbebauung würde sich einpassen und soweit auch der Arrondierung dienen.

Punkt 9.1 – Immissionsschutz

Unter diesem Punkt wird unter anderem die Lärmimmission des Mischgebietes im B-Plan 21.4 und deren Auswirkungen auf die benachbarten Nutzungen betrachtet.

Es wird unter anderem darauf verwiesen, dass der benachbarte B-Plan Nr. 23 ebenfalls ein Mischgebiet ausweist und davon ausgegangen werden kann, dass nur gebietsverträgliche Nutzungen entstehen können.

Da aber die mit dem B-Plan Nr. 21.4 zu schaffenden planungsrechtlichen Voraussetzungen bereits umgesetzt sind und sowohl die Eisdiele, als auch die Stellplatzfläche, bereits seit 2,5 Jahren unrechtmäßig betrieben werden, muss der Ist-Zustand der beiden B-Pläne miteinander verglichen werden.

Während im Bereich des B-Planes Nr. 23 und auch im Bereich des B-Planes Nr. 21.3 (rückwärtiger Teil) Ferienwohnungen bzw. Ferienhäuser betrieben werden, von denen nur sehr geringe Lärmimmissionen tatsächlich ausgehen, da durch die daraus resultierenden wenigen Fahrzeugbewegungen nur sehr wenig Lärm entsteht. Es handelt sich hierbei um eine vergleichsweise geringe Anzahl an Fahrzeugen, da je Wohneinheit in der Regel nur ein Fahrzeug vorhanden ist und die Feriengäste regelmäßig die Grundstücke einmal am Tag verlassen und am Nachmittag / Abend zurückkehren. Die sonstige „Lärmimmission“ entsteht durch den Aufenthalt von Personen im Freien, der vernachlässigbar ist. Im Übrigen verfolgen alle Feriengäste in den B-Plan-Gebieten Nr. 23 und 21.3 in der Regel das Ziel der Ruhe und Erholung. Insoweit ist der tatsächliche Zustand im Bereich des B-Planes 23 eher mit dem eines Wohngebietes zu vergleichen.

Wie bereits zuvor detailliert dargestellt, verursacht die Eisdiele und die dafür erforderlichen Stellplätze nicht vergleichbare Lärmimmissionen durch ca. 200-300 Fahrzeuge täglich, die die ausgewiesenen Stellplätze in der Regel anfahren und nach einer sehr kurzen (regelmäßig nicht mehr als 30 Minuten) Verweildauer die Stellplatzfläche wieder verlassen. An Schönwettertagen, Wochenenden und Feiertagen kann die Zahl der Fahrzeuge noch deutlich überschritten werden. Zusätzlich wird Lärm durch Konfliktsituationen imitiert, die entstehen, da der Weg nach Bössow nicht für die Aufnahme dieser

Verkehrsmenge ausgelegt ist und keine ausreichende Breite für Fahrzeugbegegnungen aufweist.

Ebenfalls verursachen die auf der L 01 immer wieder entstehenden Beeinträchtigungen des fließenden Verkehrs, bis hin zum Stillstand mehrerer Fahrzeuge, durch die nicht leistungsfähige Abzweigung des Weges nach Bössow bzw. die dort stehenden Falschparker nicht nur zusätzliche Lärmimmissionen, sondern auch zusätzliche Abgasimmissionen.

Insofern können die Unterzeichner nicht nachvollziehen, warum davon ausgegangen wird, dass das Mischgebiet im Bereich des B-Plan Nr. 21.4 die selben Immissionen erwarten lässt, wie die umliegenden Mischgebiete, wenn bekannt ist, dass die tatsächliche Nutzung der Mischgebiete sich grundsätzlich unterscheidet.

Es kann nicht im Sinne der Bauleitplanung der Stadt Klütz sein, wenn zwischen, zum Teil schon Jahrzehnten bestehenden Mischgebieten mit nachweislich überwiegender Nutzung durch Ferienvermietungen, ein weiteres Mischgebiet entsteht, ohne auf die tatsächliche Nutzung der bestehenden Gebiete Rücksicht zu nehmen. Schon daher sollte im B-Plan Nr. 21.4 die Möglichkeit der Nutzung für Schank- und Speisewirtschaften ausgeschlossen werden.

Dafür sollen doch im Bereich der Wohlenberger Wiek Möglichkeiten geschaffen werden, die auch von dem Vorhabenträger, der die Aufstellung des B-Planes Nr.21.4 angeschoben hat, genutzt werden können. Das Argument, dem Vorhabenträger die Möglichkeit der Nutzung von Wohnen und das Wohnen nicht störendes Gewerbe zu ermöglichen zieht insofern nicht, als dass innerhalb des B-Plangebietes Nr. 21.4 bereits diese Verknüpfung erfolgt, da der Vorhabenträger bereits einen Handwerksbetrieb auf dem Grundstück betreibt, das er auch bewohnt. Ist es wirklich erforderlich und im Sinne der Bauleitplanung der Stadt Klütz, dass auf eben diesem Grundstück ein weiterer Gewerbebetrieb errichtet wird, der das Wohnen und die umliegenden Ferienvermietungen erheblich beeinträchtigt. Dieser kann ebenso im Bereich der Wohlenberger Wiek entstehen, und sich somit viel besser in die vorgesehene Nutzung des Strandbereiches und der Ziele der Stadt Klütz einbetten. In der Ortslage Wohlenberg sollte zukünftig zumindest die weitere Ausweisung von Nutzungen für Schank- und Speisewirtschaften unterbleiben, um den Anspruch eines Gebietes für Ferienwohnungen und Häusern gerecht zu werden. Die Bereiche in denen diese Infrastrukturen im Bereich der Wohlenberger Wiek geschaffen werden sollen, sind fußläufig sehr gut von den bestehenden Ferienwohnungen und Ferienhausgebieten zu erreichen, sodass eine geringere Nachfrage wegen der Entfernung auszuschließen ist. Stattdessen wird die Attraktivität dieser Einrichtungen durch die unmittelbare Strandlage deutlich gesteigert, im Vergleich zur Lage innerhalb der unmittelbaren Ortslage. Im Übrigen dient die Eisdielen nicht der Nahversorgung der Einwohner oder Gäste. Von den Gästen der Eisdielen machen die Einwohner und Gäste der Ferienvermietungen und Beherbergungsgewerbe einen vernachlässigbaren Anteil aus. Der überwiegende Teil der Gäste, erreicht die Eisdielen mit dem Auto, dem Motorrad, dem Fahrrad. Und denen, die ohnehin an der Wohlenberger Wiek entlang fahren, kann durchaus ein weiterer Weg von ca. 500 Metern zugemutet werden, um die Eisdielen aufzusuchen.

Punkt 10 – verkehrliche Erschließung

Im Absatz 2 zu diesem Punkt wird dargestellt, dass die Auswirkungen des Verkehrs mit Hauptaugenmerk auf den Weg nach Bössow, untersucht wurden. Dabei wird auf die „Verkehrliche Betrachtung für den B-Plan Nr. 21.4, erstellt von LOGOS am 15.01.2018“ verwiesen. Daraus resultierend wurde eine Beschilderung empfohlen. Die Bauleitplanung betreffende Festsetzungen resultieren hieraus nicht.

Den Unterzeichnern liegt die genannte verkehrliche Betrachtung nicht vor.

Es ist jedoch davon auszugehen, dass dort theoretische Annahmen zugrunde gelegt wurden, die nicht den tatsächlichen Situationen, wie sie gerade an den Wochenenden und Feiertagen in den Monaten von März bis Oktober festzustellen sind, entsprechen.

Insofern bitten die Unterzeichner, Einsicht in die o.g. verkehrliche Betrachtung von LOGOS vom 15.01.2018 zu erhalten.

Weiterhin wird bezweifelt, dass die Überlagerung des bestehenden B-Plans Nr.23 in den dargestellten Teilbereichen erforderlich ist. Der B-Plan Nr.21.4 ist daher dahingehend zu ändern, dass es zu keiner Überlagerung des B-Plans Nr.23 kommt.

Punkt 13 – Auswirkungen der Planung

Unter diesem Punkt werden die wesentlichen Auswirkungen der Planung dargestellt.

Unter anderem wird die Bebauung im südlichen Teil bislang als nur nach § 35 BauGB für zulässig erklärt. Demnach sind die derzeitige Errichtung und der Betrieb der für den Betrieb der Eisdiele erforderlichen Stellplatzfläche unzulässig.

Die Unterzeichner fordern die Stadt Klütz auf, diesen unzulässigen Zustand unverzüglich zu beenden, indem die Nutzung der Stellplatzflächen untersagt wird und damit auch der Betrieb der Eisdiele einzustellen ist, bis die planungsrechtlichen Voraussetzungen rechtskräftig vorliegen.

Im dritten Absatz wird erklärt, dass die Auswirkungen des Verkehrs betrachtet wurden. Lediglich eine Beschilderung ist demnach empfohlen worden. Festsetzungen für die Bauleitplanung ergeben sich nicht.

Hier gehen wir, wie zuvor dargestellt, davon aus, dass von nicht der Realität entsprechenden Annahmen ausgegangen wurde und fordern die Auswirkungen auf die Verkehrssituation unter Berücksichtigung realistischer Annahmen ggfs. durch die Heranziehung von festgestellten Zahlen erneut durchzuführen.

Teil 2 – Prüfung der Umweltbelange

Punkt 6 – Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Die Unterzeichner möchten ausdrücklich darauf hinweisen, dass mit den Einwänden nicht grundsätzlich eine Überplanung für die im B-Plan Nr. 21.4 dargestellten Flächen verhindert werden soll. Vielmehr richten sich die Einwände gegen den Betrieb der Eisdiele und die dafür erforderliche

Schaffung von Stellplatzflächen, die mit diesem Entwurf planungsrechtlich abgesichert werden sollen.

Die Einwände basieren auf Erfahrungen und Feststellungen, die die Unterzeichner in den vergangenen 2,5 Jahren gemacht haben, in denen zumindest die Stellplatzfläche unzulässigerweise genutzt und damit erst den Betrieb der Eisdiele rechtlich möglich gemacht haben.

Zum Nachweis haben wir diesem Schreiben diverse Fotos aus diesem Zeitraum beigefügt, um unsere Aussagen zu untermauern.

Gegen den Entwurf des B-Planes bestehen keine Bedenken, wenn der Betrieb der Eisdiele unmöglich gemacht wird z.B. durch ein Verbot der Nutzung für Schank- und Speisewirtschaften. Damit ist dann auch die Schaffung der Stellplatzflächen entbehrlich. Die ggfs. zu einem späteren Zeitpunkt erfolgende Nutzung der bisherigen Stellplatzfläche zu Wohnzwecken oder als Ferienvermietung/Beherbergungsgewerbe trifft bei den Unterzeichnern auf keine Bedenken. Insofern kann ein entsprechend geänderter B-Plan erstellt und beschlossen werden. Die bestehende Lücke zwischen den bereits überplanten Flächen der B-Pläne Nr. 23 und 21.3 würde geschlossen und eine Arrondierung dieser Flächen kann erfolgen.

Punkt 7 – Prognose anderer Planungsmöglichkeiten

Zum einen besteht die Möglichkeit, den Stellplatz an anderer Stelle zu errichten. Dies ist derzeit aber nur in großer Entfernung möglich.

Warum diese Variante nicht näher erläutert und geprüft wird, ist für die Unterzeichner nicht nachvollziehbar. Wenn es für die umliegenden Anwohner und Ferienvermieter dadurch zu keinen störenden Einflüssen durch den dann nicht mehr stattfindenden Fahrzeugverkehr kommen würde, wäre diese Variante durchaus in weitere Untersuchungen einzubeziehen.

Ebenfalls wird unter diesem Punkt ausgeführt, dass die Eisdiele auch an einem anderen Ort errichtet werden kann, dann jedoch der konkrete Bezug von Wohnen und gewerblicher Nutzung verloren gehen würde.

Aus Sicht der Unterzeichner ist dieser Variante der Vorzug, vor den beabsichtigten Festsetzungen im vorliegenden B-Plan-Entwurf, zu geben.

Da die Eisdiele und auch die Stellplatzfläche bereits seit 2,5 Jahren betrieben werden, liegen bei den Unterzeichnern, die in den vorherigen Ausführungen dargestellten Situationen, tatsächlich vor. Gegen diese erhebliche Verschlechterung des Wohnumfeldes, sowie der massiven Beeinträchtigungen in Bezug auf die seit langem bestehenden Ferienvermietungen, kann diese Variante nicht mit dem Argument, dass der konkrete Bezug von Wohnen und gewerblicher Nutzung verloren gehen würde, als nicht umsetzbar abgetan werden.

Es ist nicht nachvollziehbar, warum mehreren Anwohnern und bestehenden Ferienvermietungen eine Verschlechterung ihrer Situation zugemutet werden soll, nur um einem Vorhabenträger (dabei handelt es sich um die [REDACTED] [REDACTED]) zu ermöglichen, auf ihrem Grundstück Wohnen und gewerbliche Nutzung zu ermöglichen. Zumal dieser konkrete Bezug bereits seit vielen Jahren vorliegt, da auf demselben Grundstück ebenfalls der Handwerksbetrieb von [REDACTED] ansässig ist und so der konkrete Bezug von Wohnen und gewerblicher Nutzung vorliegt und auch entsprechend

dem B-Plan-Entwurf Nr. 21.4 mit der Einschränkung, dass Schank- und Speisewirtschaften nicht zulässig sind, weiter bestehen kann.

Im Übrigen passt eine Verlagerung der Eisdiele in den unmittelbaren Strandbereich, aus unserer Sicht, hervorragend in das geplante Konzept der Stadt Klütz, den Strandbereich an der Wohlenberger Wiek zu entwickeln und aufzuwerten und den unmittelbaren Ortsbereich Wohlenberg weiter für den unmittelbaren Fremdenverkehr mit den Feriengebieten und Ferienwohnungen zu entwickeln, um auch zukünftig Konflikte, die durch die Vermischung der unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeiten bzw. der unterschiedlichen tatsächlichen Nutzungen entstanden sind und weiter entstehen werden.

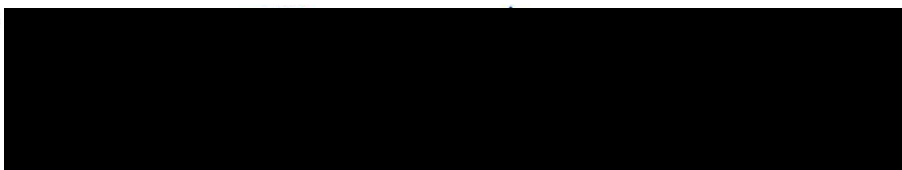
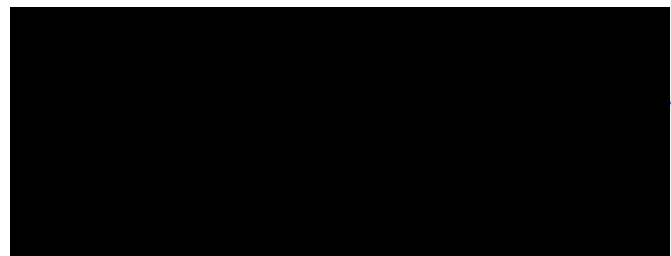
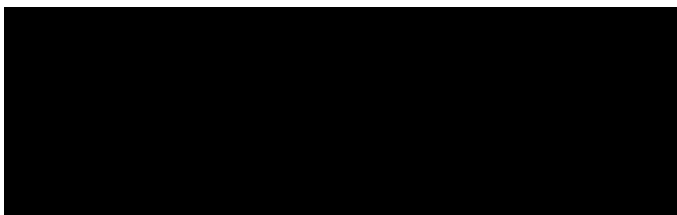
Nicht nur aus städtebaulicher Sicht, auch aus wirtschaftlicher Sicht für den Betreiber der Eisdiele könnte sich diese räumliche Verlagerung hin zum Strand in ein Areal mit ausreichend Parkflächen als deutlich vorteilhaft erweisen, da bei kurzer Entfernung vom Strand auch eine größere Anzahl Strandbesucher sicher den Weg zur Eisdiele finden würde, denen der Weg derzeit zu weit ist.

Abschließend weisen die Unterzeichner daraufhin, dass kurzfristig Kontakt mit der unteren Bauaufsichtsbehörde aufgenommen wird, um dort zu klären, ob es Möglichkeiten gibt, den Betrieb der Stellplatzfläche und damit auch der Eisdiele kurzfristig zu untersagen, bis die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür geschaffen wurden.

Außerdem behalten sich die Unterzeichner vor, sollten die vorgebrachten Einwände gegen den vorliegenden Entwurf des B-Plan Nr. 21.4 der Stadt Klütz unberücksichtigt bleiben, weitere rechtliche Schritte zur Durchsetzung der vorgebrachten Interessen zu prüfen.

Die Unterzeichner gehen davon aus, über Entscheidungen bezüglich der vorgebrachten Einwände und Vorschläge entsprechend informiert zu werden.

Mit freundlichen Grüßen



IV. 2

12.04.2018


Bedenken gegen den 3-Plan Nr. 21-4. Hndf

Sehr geehrte Damen und Herren,

Hiermit lege ich Bedenken gegen den o.g.
3-Plan ein. Durch Bau des Parkplatzes
sche ich keine Wohnqualität meines
Grundstückes, Gemarkung Wohlenberg,
Flur 1, FS 15/12.

