

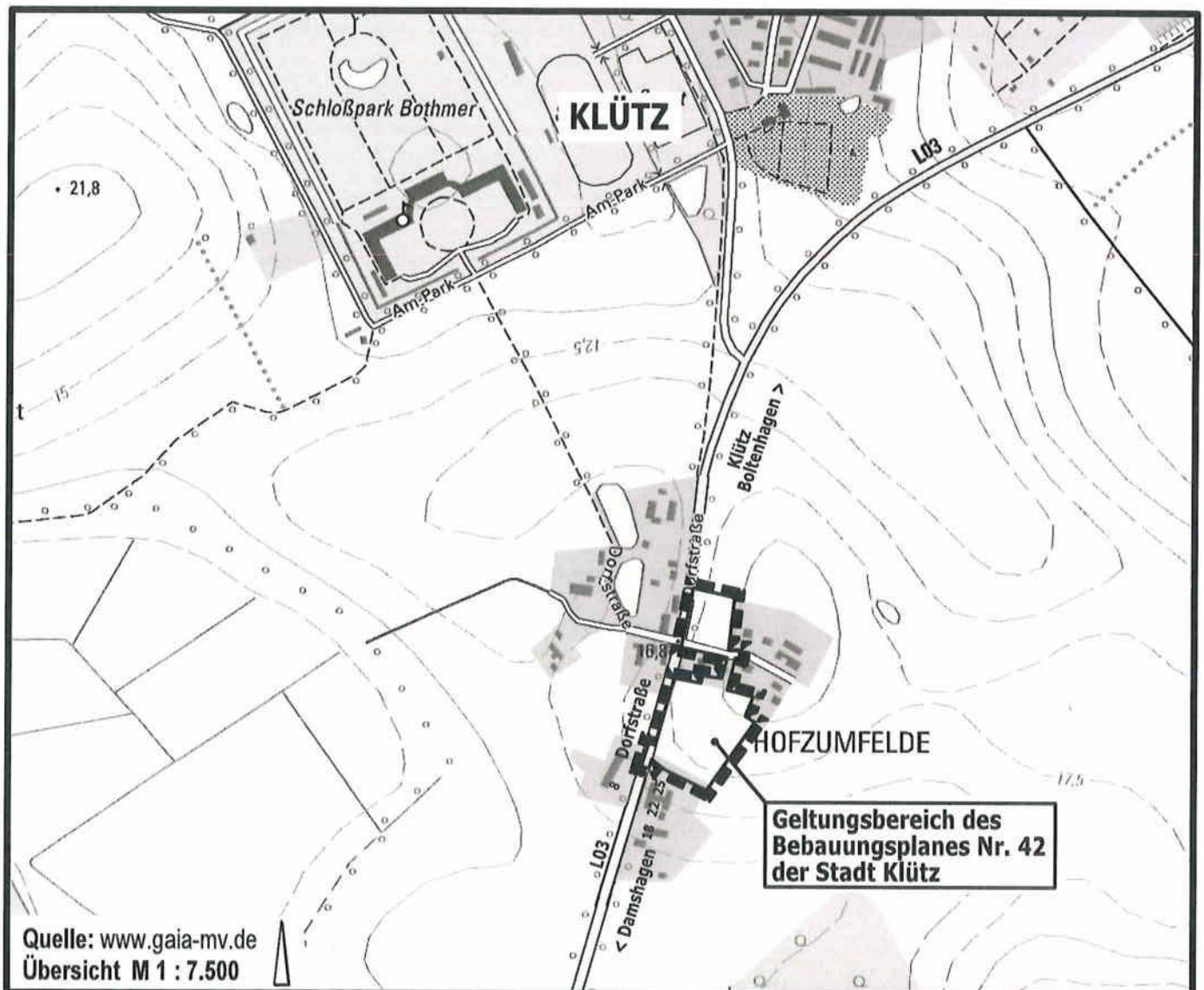
BEGRÜNDUNG

ZUR SATZUNG

ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 42

DER STADT KLÜTZ

FÜR EINEN TEILBEREICH IN HOFZUMFELDE
ÖSTLICH DER DORFSTRAÙE (LANDESSTRAÙE L 03)
GEMÄÙ § 13a BAUGB



Planungsbüro Mahnel

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

Planungsstand: 06. November 2023

SATZUNG

BEGRÜNDUNG

zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 42 der Stadt Klütz für einen Teilbereich in Hofzumfelde östlich der Dorfstraße (Landesstraße L03) im Verfahren gemäß § 13a BauGB

INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
Teil 1	6
Städtebaulicher Teil	
1. Bedeutung und langfristiges Planungskonzept der Stadt Klütz	6
1.1 Bedeutung der Stadt Klütz	6
1.2 Städtebauliches Konzept für den Ort Hofzumfelde	6
2. Anlass und Erforderlichkeit für die Aufstellung des Bebauungsplanes	7
3. Allgemeines	8
3.1 Lage und Abgrenzung des Plangeltungsbereiches	8
3.2 Kartengrundlage	10
3.3 Eigentumsverhältnisse	11
3.4 Bestandteile des Bebauungsplanes	11
3.5 Rechtsgrundlagen	11
3.6 Fachgutachten	12
4. Wahl des Planverfahrens und Verfahrensschritte	13
4.1 Wahl des Planverfahrens	13
4.2 Verfahrensschritte	14
5. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen	14
5.1 Landesraumentwicklungsprogramm	14
5.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg	15
5.3 Gutachtliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern	17
5.4 Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg	17
5.5 Flächennutzungsplan	17
5.6 Landschaftsplan	19
5.7 Schutzgebiete-Schutzobjekte	20
6. Städtebauliche Bestandsaufnahme	25
6.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation	25
6.2 Vorhandene Bebauung und Nutzungen	25
6.3 Erschließung	26

6.4	Naturräumlicher Bestand	26
7.	Planungsziele und städtebauliches Konzept	27
7.1	Ziele und Zwecke der Planung	27
7.2	Städtebauliches Konzept	27
7.3	Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzfläche und Waldfläche	32
8.	Inhalt des Bebauungsplanes	33
8.1	Art der baulichen Nutzung	33
8.2	Maß der baulichen Nutzung	34
8.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen	35
8.4	Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden	35
8.5	Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen	36
8.6	Verkehrsflächen, Ein- und Ausfahrten	36
8.7	Aufschüttungen und Abgrabungen	37
8.8	Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	38
8.9	Höhenlage	39
8.10	Grünflächen; Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	40
8.10.1	Grünflächen	40
8.10.2	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	41
8.10.3	Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	41
8.10.4	Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	42
8.11	Örtliche Bauvorschriften	42
9.	Umweltschützende Belange in der Bauleitplanung	42
9.1	Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit	42
9.2	Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	43
9.3	Schutzgut Fläche	47
9.4	Schutzgut Boden	49
9.5	Schutzgut Wasser	50
9.6	Schutzgüter Klima/ Luft	52
9.7	Natura 2000-Gebiete	52
9.8	Schutzgut Landschaft/ Landschaftsbild	53
9.9	Kulturgüter und sonstige Sachgüter	54
9.10	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	55
9.11	Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern	57
9.12	Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie	57
9.13	Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen zu erwarten sind	57
9.14	Kumulierung mit den Auswirkungen benachbarter Plangebiete	57
9.15	Ausgleichs- und Ersatzbelange für Eingriffe in den Baumbestand	58

10.	Immissions- und Klimaschutz	60
10.1	Klimaschutz	60
10.2	Immissionsschutz - Lärmschutz	61
10.3	Immissionsschutz - Gerüche	63
11.	Verkehrliche Erschließung	63
12.	Ver- und Entsorgung	70
12.1	Wasserversorgung/ Abwasserbeseitigung	70
12.2	Oberflächenwasserbeseitigung	72
12.3	Brandschutz/ Löschwasser	73
12.4	Energieversorgung	76
12.5	Telekommunikation	77
12.6	Abfallentsorgung	78
13.	Flächenbilanz	80
14.	Wesentliche Auswirkungen der Planung	80
14.1	Auswirkungen auf die Umwelt	81
14.2	Auswirkungen auf ausgeübte und zulässige Nutzungen	82
14.3	Verkehrliche Auswirkungen	82
14.4	Auswirkungen auf die Belange der Kinder und Jugendlichen sowie Senioren/ auf Wohnfolgebedarfe	82
14.5	Auswirkungen auf die Landwirtschaft	82
14.6	Zollamt	83
15.	Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)	83
15.1	Bau- und Kulturdenkmale/ Bodendenkmale	83
15.2	Lage in der Trinkwasserschutzzone	83
15.3	Anbindung an die Dorfstraße/ Landesstraße L03	83
15.4	Erforderlicher Ausgleich für Eingriffe nach § 19 NatSchAG M-V	84
16.	Hinweise	84
16.1	Bodenschutz	84
16.2	Abfall- und Kreislaufwirtschaft	86
16.3	Munitionsfunde	86
16.4	Belange der Bundeswehr	87
16.5	Gehölzschutzmaßnahmen	87
16.6	Artenschutzrechtliche Belange	87
16.7	Zeitraum für die Realisierung von Anpflanzgeboten	87
16.8	Pflanzempfehlung	87
16.9	Externe Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	88
TEIL 2	Ausfertigung	89
1.	Beschluss über die Begründung	89
2.	Arbeitsvermerke	89

ABBILDUNGSVERZEICHNIS	SEITE
Abb. 1: Geltungsbereich des B-Planes Nr. 42 der Stadt Klütz, Stand: Vorentwurf	9
Abb. 2: Geltungsbereich des B-Planes Nr. 42 der Stadt Klütz, Stand: Entwurf	10
Abb. 3: Auszug aus dem RREP WM 2011	16
Abb. 4: Auszug aus dem Luftbild (Quelle: GAIA M-V)	18
Abb. 5: Überlagerung des Luftbildes mit den Zielsetzungen des wirksamen Flächennutzungsplanes (unmaßstäbliche Abbildung)	19
Abb. 6: Lage des GGB "Lenorenwald" und des GGB "Wismarbucht" (blau) und Lage des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 42 (rot)	20
Abb. 7: Lage des europäischen Vogelschutzgebietes "Wismarbucht und Salzhaff" (ocker) und Lage des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 42 (rot)	21
Abb. 8: Lage des Flächennaturdenkmals (lila) und Lage des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 42 (rot)	22
Abb. 9: Darstellung Baumbestand und Schutzstatus sowie Erhalt, Rodung, Eingriff in den Wurzelschutzbereich und Neuanpflanzung	23
Abb. 10: Darstellung der gemäß § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Biotope und Lage des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 42 (rot)	24
Abb. 11: Darstellung Trinkwasserschutzgebiete und Lage des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 42 (rot)	25
Abb. 12: Rahmenplan Hofzumfelde 12-1992 – Plan Nr. 1 Bestand/ Mängelanalyse (Architekten Dipl.-Ing. BDA Chlumsky-Peters-Hildebrand, Lübeck)	28
Abb. 13: Rahmenplan Hofzumfelde 07-1993 – Plan Nr. 4 Städtebauliches Konzept (Architekten Dipl.-Ing. BDA Chlumsky-Peters-Hildebrand, Lübeck)	29
Abb. 14: Variante 1A – Planungsstand Vorentwurf Oktober 2019	30
Abb. 15: Variante 2A – Planungsstand Vorentwurf Oktober 2019	31
Abb. 16: Empfehlung für den Straßenquerschnitt – Regelquerschnitt – Planstraße A (Quelle: Ausführungsplanung, IBL Schwerin – Ingenieurbüro Leirich, Stand: 11/2022)	64
Abb. 17: Empfehlung für den Straßenquerschnitt – Regelquerschnitt – Planstraße B (Quelle: Ausführungsplanung, IBL Schwerin – Ingenieurbüro Leirich, Stand: 11/2022)	65
Abb. 18: Empfehlung für den Straßenquerschnitt – Fahrbahn mit straßenbegleitendem Parken im nördlichen Bereich (Quelle: Ausführungsplanung, IBL Schwerin – Ingenieurbüro Leirich, Stand: 11/2022)	66
Abb. 19: Empfehlung für den Straßenquerschnitt – Fahrbahn mit straßenbegleitendem Parken im Einmündungsbereich (Quelle: Ausführungsplanung, IBL Schwerin – Ingenieurbüro Leirich, Stand: 11/2022)	67
Abb. 20: Empfehlung für den Straßenquerschnitt – Regelquerschnitt (Planstraße C) (Quelle: Ausführungsplanung, IBL Schwerin – Ingenieurbüro Leirich, Stand: 11/2022)	68
Abb. 21: Darstellung der Löschwasserentnahmestellen in Hofzumfelde mit 300 m-Radius	75
Abb. 22: Karte zur Mächtigkeit der Bauschuttauffüllung mit Darstellung der Bereiche mit vollständigem oder teilweisem Aushub, unmaßstäblich	

(Quelle: Orientierende Altlastenuntersuchung zum B-Plan-Gebiet, GIG Gesellschaft für Ingenieurgeologie mbH, vom 09.12.2022)	84
Abb. 23: Schichtenmächtigkeiten und Lage der Oberkante der potentiell als Unterboden geeigneten Bodenschichten ((Quelle: Orientierende Altlastenuntersuchung zum B-Plan-Gebiet, GIG Gesellschaft für Ingenieurgeologie mbH, vom 09.12.2022), Auszug aus Tabelle 9)	85

TABELLENVERZEICHNIS	SEITE
Tab. 1: Artenliste der Brutvögel im Untersuchungsbereich	44
Tab. 2: Artenliste der Reptilien	45
Tab. 3: Artenliste der Amphibien	46
Tab. 4: Baugebietsflächen mit Versiegelungsanteil	48
Tab. 5: Ausgleichsumfang aufgrund von Baumrodungen	59
Tab. 6: Ausgleich für den Eingriff in den Wurzelschutzbereich von Bäumen	60
Tab. 7: Flächenbilanz	80

Teil 1 Städtebaulicher Teil

1. Bedeutung und langfristiges Planungskonzept der Stadt Klütz

1.1 Bedeutung der Stadt Klütz

Die Stadt Klütz gehört zum Landkreis Nordwestmecklenburg. Sie befindet sich im nördlichen Teil des Landkreises, etwa 12 km von der Kreisstadt Grevesmühlen und ca. 3 km von der Ostseeküste entfernt. Das Gebiet der Stadt Klütz umfasst eine Fläche von 44,12 km². Die Stadt besteht aus den Ortsteilen Klütz, Christinenfeld, Goldbeck, Grundshagen, Hofzumfelde, Oberhof, Steinbeck, Wohlenberg, Arpshagen, Niederklütz, Kühlenstein und Tarnewitzerhagen.

Das Gebiet der Stadt Klütz grenzt

- im Norden und Osten an die Ostsee sowie an das Gemeindegebiet des Ostseebades Boltenhagen,
- im Süden an die Gemeinden Hohenkirchen, Warnow, Damshagen,
- im Westen an die Gemeinden Kalkhorst und Roggenstorf.

Gemeinsam mit den Gemeinden Damshagen, Hohenkirchen, Kalkhorst, Zierow und seit dem Jahr 2011 auch Ostseebad Boltenhagen bildet die Stadt Klütz die Verwaltungsgemeinschaft "Amt Klützer Winkel" mit Sitz in Klütz. Am 31. Dezember 2020 wurden 3.082 Einwohner in der Stadt Klütz aufgeführt (Quelle: Statistisches Amt M-V, Bevölkerungsstand der Kreise, Ämter und Gemeinden 2020 – Amtliche Einwohnerzahlen in Fortschreibung des Zensus 2011).

Die Stadt Klütz ist ein Grundzentrum. Grundzentren sollen als Standorte für die Versorgung der Bevölkerung ihres Nahbereiches mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Grundbedarfs gesichert und weiterentwickelt werden. Klütz gehört zum Tourismusschwerpunkttraum.

1.2 Städtebauliches Konzept für den Ort Hofzumfelde

Das Gemeindegebiet ist stark landwirtschaftlich geprägt. Durch die Lage in Ostseennähe gewinnt die Stadtgemeinde Klütz - 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 (im Gemeindegebiet) bzw. im Ostseebad Boltenhagen (Nachbargemeinde) entwickelt.

Ziel für die Ortslage Hofzumfelde ist die wohnbauliche Entwicklung.

Zur Ansiedlung von Anlagen landwirtschaftlicher Produktion hat der Ortsteil an Bedeutung verloren. Die städtebauliche Struktur des ehemaligen Gutes ist kaum noch zu erkennen. Dies eröffnet die Möglichkeit der Neugestaltung der Ortslage.

Der Bezug zum Schloss Bothmer ist vorhanden. Die Ortslage Hofzumfelde bildet den End- bzw. Anfangspunkt der Festonallee zum Schloss Bothmer, der spalierartigen Lindenallee.

Die Stadt Klütz hat sich bereits im Jahr 1993 mit der Entwicklung der Ortslage Hofzumfelde beschäftigt und einen Rahmenplan aufgestellt. U. a. wurde hier bereits für den Geltungsbereich eine Neubebauung mit kleinteiligen Wohngebäuden anvisiert.

2. Anlass und Erforderlichkeit für die Aufstellung des Bebauungsplanes

An die Stadt Klütz wurde der Antrag zur Einleitung eines Aufstellungsverfahrens für Flächen östlich der Landesstraße in Hofzumfelde gerichtet. Die Flächen sind bereits im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Klütz als Wohnbauflächen dargestellt. Die Überplanung der Fläche eignet sich zur Arrondierung und Einbeziehung in die Ortslage. Im Rahmen der Gestaltungsplanung für die Ortslage Hofzumfelde sind bereits in den 1990er Jahren städtebauliche Konzepte für eine bauliche Ergänzung und Entwicklung dieser Fläche erarbeitet worden. Diese Überlegungen sollen anhand des Antrages wiederaufgenommen werden.

Für den Geltungsbereich wird unter Berücksichtigung des vorgelegten Antrages die unbebaute Fläche östlich der Landesstraße, die im Norden und im Süden bereits durch bebaute Grundstücke begrenzt wird, einbezogen. Das städtebauliche Konzept wird unter Berücksichtigung der örtlichen Anforderungen und Gegebenheiten erstellt. Die Auswirkungen des überörtlichen Verkehrs sind zu berücksichtigen und sollen in die Bearbeitung des Konzeptes einfließen.

Zielsetzung ist die Entwicklung eines Wohngebietes gemäß Vorgabe des Flächennutzungsplanes, der für diesen Bereich Wohnbauflächen darstellt. Es ist beabsichtigt, ein Allgemeines Wohngebiet zu entwickeln. Für die verkehrliche Anbindung und Erschließung ist eine öffentliche Straße vorgesehen.

In der Ortslage Hofzumfelde soll östlich der Landesstraße eine ursprünglich mit landwirtschaftlichen Anlagen bebaute und für Zwecke der Landwirtschaft genutzte Fläche planungsrechtlich für eine Wohnbebauung vorbereitet werden. Es werden nur diejenigen Grundstücksflächen mit dem Bebauungsplan überplant, für die eine Neubebauung vorgesehen ist. Für die im Bestand vorhandenen Grundstücke wird aus Sicht der Stadt Klütz kein Erfordernis für eine planungsrechtliche Regelung gesehen.

Es soll eine siedlungstypische Bebauung in Form von Einzel- Doppel- und Reihenhäusern planungsrechtlich ermöglicht werden.

Die Stadt Klütz nimmt somit die privaten Belange zum Anlass, um die planungsrechtliche Grundlage für die Umsetzung von städtischen und städtebaulichen Zielstellungen zu schaffen und stellt einen Bebauungsplan auf.

Ohne Aufstellung eines Bebauungsplanes wäre die anvisierte Entwicklung nicht möglich. Es handelt sich um einen unbeplanten Bereich. Zunächst hatte die Stadt Klütz beabsichtigt, das Aufstellungsverfahren nach § 13b durchzuführen. Unter Berücksichtigung des Beschlusses des Bundesverwaltungsgerichtes vom 18.07.2023 war die Anwendung des Verfahrens nach § 13b BauGB ausgeschlossen.

Die Stadt Klütz hat sich mit den Anforderungen an das Bauleitplanverfahren nach dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes beschäftigt. Unter Berücksichtigung der Nachnutzung, die durch die Stadt Klütz begründet wird, wird anstelle des Verfahrens nach § 13b BauGB auf das Verfahren nach § 13a BauGB für die Nachnutzungsfläche und für die Arrondierungsflächen umgestellt. Der Beschluss zur Verfahrensumstellung wurde gefasst. Eine Abstimmung mit der zuständigen Genehmigungsbehörde hat zur Rechtmäßigkeit der Anwendung hierzu stattgefunden. Die Nachnutzung betrifft den größten Teil der Flächen, hier im südlichen Planbereich. Im nördlichen Ortsausgangsbereich Richtung Klütz werden Flächen, die bereits in die Ortslage integriert sind und die als Arrondierungsflächen bewertet werden können in den Geltungsbereich einbezo-

gen. Es handelt sich dabei um Teilflächen, die in gleicher Tiefe ausgebildet und gestaltet werden, wie die vorhandene Bebauung auf dem Grundstück mit der Hausnummer 28b der Dorfstraße. Der Zulässigkeitsmaßstab auf den Grundstücken ergibt sich dann durch Festsetzung und berücksichtigt die örtliche Umgebung. Das Verfahren nach § 13a BauGB wird gewählt, weil es sich um eine Nachnutzung von Flächen bzw. um Arrondierungsflächen handelt.

Im Rahmen der Erschließung des Gebietes bzw. der Vorbereitung des Gebietes hatte sich herausgestellt, dass auf einem umfangreichen Teil des Gebietes Bauschuttauffüllungen vorhanden sind, die von einer starken anthropogenen Vornutzung zeugen. Der Bereich selbst, der südliche Planbereich ist durch Baumreihen vom Außenbereich abgegrenzt und nimmt somit am Ortszusammenhang teil, wird als Nachnutzung und Arrondierung betrachtet. Im nördlichen Teil des Plangebietes, nördlich der Dorfstraße sind die Grundstücke als Arrondierung zu werten und somit auch nach § 13a BauGB entwickelbar.

3. Allgemeines

3.1 Lage und Abgrenzung des Plangeltungsbereiches

Die Stadtvertretung der Stadt Klütz hat in ihrer Sitzung am 16. September 2019 den Beschluss zur Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 42 gefasst.

Das Plangebiet befindet sich östlich der Dorfstraße in Hofzumfelde. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 42 wird wie folgt begrenzt:

- im Norden: durch landwirtschaftlich genutzte Flächen und teilweise das Grundstück Dorfstraße 28b sowie das Grundstück Dorfstraße 26 und teilweise Dorfstraße 26b,
- im Osten: durch die Grundstücke Dorfstraße 28b, 26b, 27 und landwirtschaftlich genutzte Flächen,
- im Süden: durch die Flurstücke mit einem Gebäude nördlich der Dorfstraße Nr. 25,
- im Westen: durch die Dorfstraße (L 03) sowie die Dorfstraße Nr. 26.

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 42 ist dem nachfolgenden Übersichtsplan zu entnehmen.

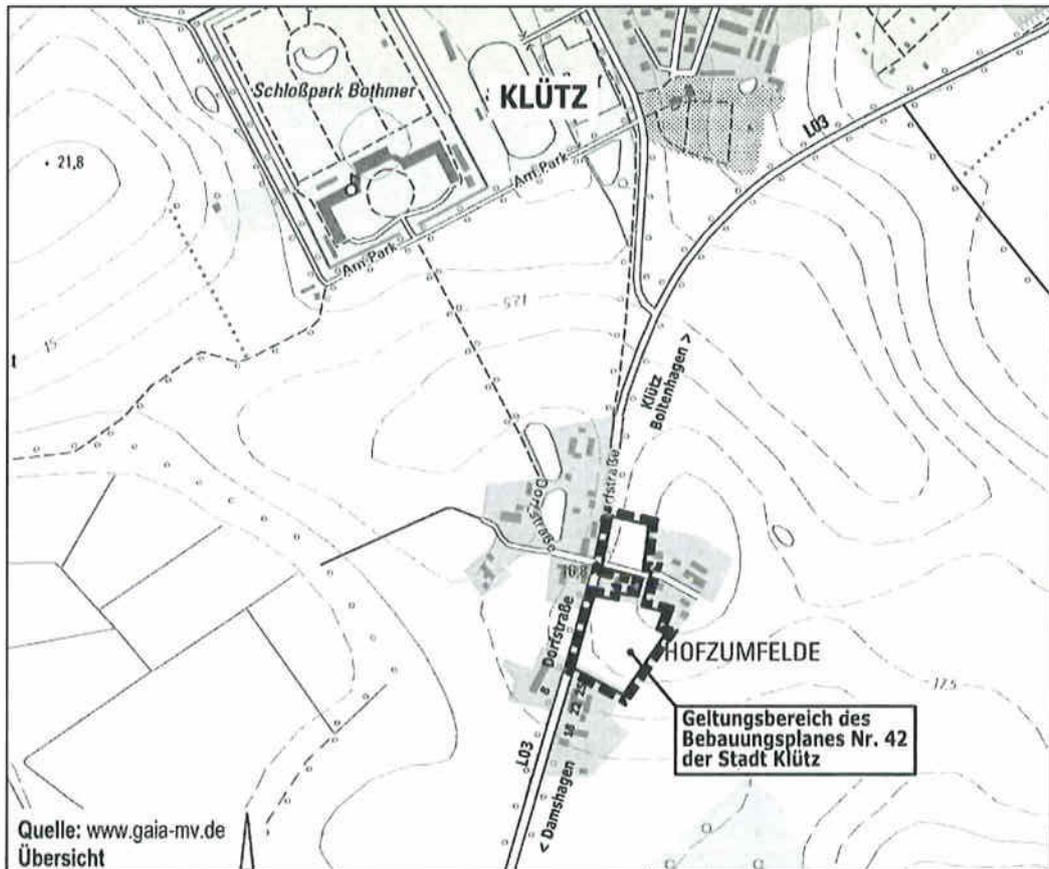


Abb. 1: Geltungsbereich des B-Planes Nr. 42 der Stadt Klütz, Stand: Vorentwurf
(Quelle: Gaia-mv.de mit Ergänzung durch Planungsbüro Mahnel)

Während des Aufstellungsverfahrens wurde mit der Erarbeitung des Entwurfes der Geltungsbereich geringfügig angepasst (im Bereich der Anbindung der Planstraße "B" an die Dorfstraße (L03) sowie im Bereich der Anbindung der Planstraße "B" an die Planstraße "A").

Weiterhin wurde mit dem Entwurf auf Grundlage der aktuell vorliegenden Vermessung eine Anpassung des Geltungsbereiches im Nordwesten unter Beachtung der Flurstücksgrenze zwischen dem Flurstück 117/1 und dem Flurstück 111 (Dorfstraße/ L 03) vorgenommen.

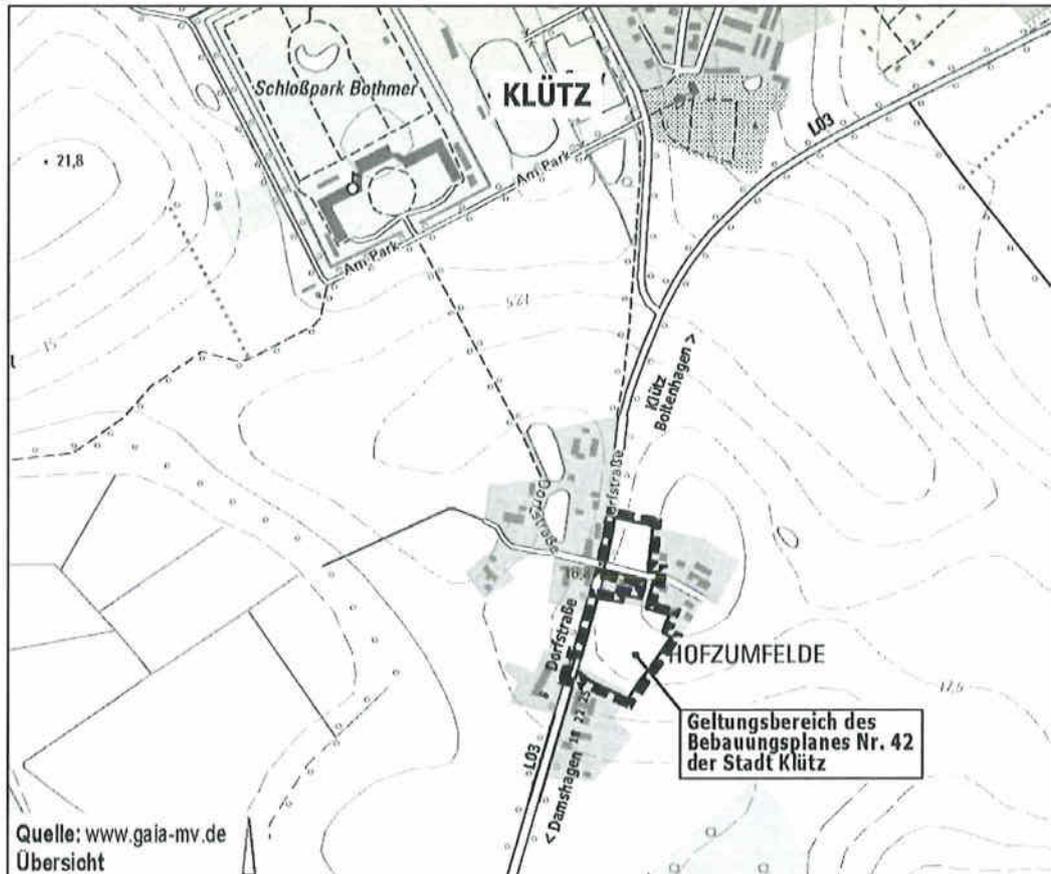


Abb. 2: Geltungsbereich des B-Planes Nr. 42 der Stadt Klütz, Stand: Entwurf
(Quelle: Gaia-mv.de mit Ergänzung durch Planungsbüro Mahnel)

Eine Einbeziehung des Flurstücks 122/3 ist aus Sicht der Stadt Klütz in den Plangeltungsbereich nicht erforderlich. Die Stadt Klütz war hier um entsprechende Bewertung durch den Landkreis gebeten worden. Die Teilfläche für die Regelung des Verkehrs wird mit aufgenommen. Weitere Flächen werden jedoch aufgrund des Bestandes nicht im Plangeltungsbereich berücksichtigt. Der zukünftige Zulässigkeitsmaßstab auf dem Grundstück 122/3 ergibt sich von selbst.

Aus der Übersicht des Plangebietes sind die Arrondierungsflächen im Norden, Teilfläche nördlich ablesbar. Auch im südlichen Bereich handelt es sich um Arrondierungsflächen, die durch eine Baumreihe entsprechend begrenzt sind. Darüber hinaus handelt es sich überwiegend um eine Nachnutzungsfläche; somit ist die Aufstellung der Bauleitplanung im Verfahren nach 13a BauGB gerechtfertigt und gegeben. Nachweislich im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens wurden durch Baugrunduntersuchungen die Bauschuttauflagerungen festgestellt.

3.2 Kartengrundlage

Als Plangrundlage dienten folgende Unterlagen der Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Dubbert, ObVI, Altes Gutshaus 2, 23968 Gramkow, vom 12. Juli 2019:

- Koordinatensystem: ETRS 89/ UTM 33
- Höhenbezug: NHN (DHHN92),

Der Lage- und Höhenplan wurde durch das Vermessungsbüro Dipl.-Ing. Jürgen Gudat, ÖbVI, Obotritenring 17, 19053 Schwerin, aktualisiert:

- 6. Teilungsentwurf Straße vom 16.09.2022.

3.3 Eigentumsverhältnisse

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 42 umfasst folgende Flurstücke in der Flur 1 der Gemarkung Hofzumfelde:

- 116/1 teilw., 117/1, 117/2, 122/2, 122/3 teilw., 123/6, 127/2, 127/5, 128/3, 128/6, 111 teilw.

Die Grundstücke befinden sich größtenteils in Privateigentum. Lediglich die Straßenverkehrsflächen befinden sich nicht in Privateigentum (Dorfstraße L03 – Land M-V; Straße (Flurstück 116/1) – Stadt Klütz).

3.4 Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. 42 der Stadt Klütz besteht aus:

- Teil A - Planzeichnung im Maßstab 1: 500 mit der Planzeichenerklärung,
- Teil B - Textliche Festsetzungen mit den örtlichen Bauvorschriften,
- Verfahrensübersicht.

Dem Bebauungsplan wird diese Begründung, in der Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Planes entsprechend dem Stand des Verfahrens dargelegt werden, beigefügt.

Aufgrund der Aufstellung gemäß § 13b BauGB wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 und von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Dies gilt nach Verfahrensumstellung gleichermaßen für das Verfahren nach § 13a BauGB.

3.5 Rechtsgrundlagen

Der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 42 liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
- LBauO M-V - Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern, in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVObI. MV 2015, S. 344, 2016 S. 28), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVObI. M-V S. 1033),

- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern vom 13. Juli 2011, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes über die Kommunalverfassung und zur Änderung weiterer kommunalrechtlicher Vorschriften vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. MV S. 467).

Weiterhin sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 42 folgende Rechtsgrundlagen zu Grunde zu legen:

- WHG - Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes, in der Neufassung des Art. 1 des Gesetzes zur Neuregelung des Wasserrechts vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3901),
- LWaG - Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern, vom 30. November 1992 (GVOBl. M-V S. 669), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08. Juni 2021 (GOVBl. M-V S. 866),
- BNatSchG - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz), vom 29. Juli 2009 (BGBl. Teil I Nr. 51, S.2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908),
- NatSchAG M-V - Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 05. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228),
- BBodSchG – Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz), vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306),
- BBodSchV – Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung, vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert durch Artikel 126 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S.1328),
- LBodSchG M-V – Gesetz über den Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz) vom 4. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 759), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 219).

3.6 Fachgutachten

Folgende Untersuchungen und Fachgutachten wurden vorgenommen bzw. erarbeitet und für die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes genutzt:

- "Stadt Klütz – Bebauungspläne Nr. 41 und 42 (M-V, LK NWM) – Faunistische Bestandserfassung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB)", Gutachterbüro Martin Bauer, Grevesmühlen, vom 1. März 2020,
- "Gutachten zur Einschätzung der Vitalität und Reststandzeit ausgewählter Bäume in Hofzumfelde", Dipl.-Ing. (FH) Steffen Behl, Arpshagen, vom 20. August 2021,

- "Geräuschimmissionsprognose", Ingenieurbüro Akustik und Bauphysik Gunter Ehrke, Stralsund, vom 13.01.2020,
- Baugrundbeurteilung und Bewertung der Versickerungsfähigkeit mit Vordimensionierung Versickerungsanlage, GIG-Projekt-Nr. 462021, GIG Gesellschaft für Ingenieurgeologie mbH, Stralendorf, vom 13. Juli 2021,
- "Orientierende Altlastenuntersuchung zum B-Plan-Gebiet (Gemarkung Hofzumfelde, Flur 1, Flurstücke 117/1, 117/2, 122/2, 123/6, 127/2, 127/5, 128/3 und 128/6)", GIG-Projekt-Nr. 490821, GIG Gesellschaft für Ingenieurgeologie mbH, Stralendorf, vom 25. Januar 2022,
- Erschließungs- und Verkehrsanlagen, IBL Schwerin, Ingenieurbüro Leirich, Kurzerläuterung vom 04.05.2023 nebst Plangrundlagen.

4. Wahl des Planverfahrens und Verfahrensschritte

4.1 Wahl des Planverfahrens

Das Verfahren wurde ursprünglich gemäß § 13b (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) geführt. Die Voraussetzungen gemäß § 13b BauGB waren eingehalten:

- die Grundfläche i.S. des § 13a Abs. 1 Satz 2 darf maximal 10.000 m² betragen,
- die Zulässigkeit von Wohnnutzungen wird auf den Flächen begründet,
- die Flächen schließen an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil an.

Durch den Bebauungsplan werden keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter liegen nicht vor.

Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzes zu beachten sind, liegen nicht vor.

Im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens hat sich rausgestellt, dass im Gebiet, insbesondere im südlichen Teil, dies ist auch Gegenstand des Entwurfs und der Plandokumentation, Bauschuttauffüllungen vorhanden waren, die zu beseitigen sind. Somit ergibt sich hier ganz klar der Sachverhalt der Nachnutzung. Da bis zum 18.07.2023 die Anwendung des Verfahrens nach § 13b BauGB gegeben war, sah sich die Stadt Klütz nicht veranlasst, einen Verfahrenswechsel aufgrund der Nachnutzung vorzunehmen. Neben dem Verfahren nach § 13b BauGB wäre somit das Verfahren nach § 13a BauGB bereits gerechtfertigt. Unter Berücksichtigung des Urteils des OVG vom 18.07.2023 war jedoch die Anwendung des Verfahrens nach § 13b BauGB nicht mehr möglich. Deshalb wird auf das Verfahren nach § 13a BauGB umgestellt. Dies ist in diesem Fall möglich, weil eine Nachnutzung und Wiedernutzbarmachung gemäß § 13a BauGB begründet werden kann und sich der Bereich an die Ortslage anschmiegt und letzten Endes als Arrondierung der Ortslage zu bewerten ist. Dies gilt auch für die nördlich gelegenen Flurstücke 117/1 und 117/2. Diese sind zwar nicht als Nachnutzung jedoch als Arrondierungsflächen zu berücksichtigen und deshalb sind sie in den Plangeltungsbereich im Verfahren nach § 13a BauGB aufzunehmen.

Ansonsten gelten die Belange gleichermaßen, wie sie in Bezug auf die Anwendbarkeit des Verfahrens für ein Verfahren nach § 13b BauGB betrachtet wurden.

4.2 Verfahrensschritte

Von der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 wurde abgesehen. Gemäß § 13a Abs. 3 BauGB ist bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren anzugeben, wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und dass sich die Öffentlichkeit innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann, sofern keine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung im Sinne des § 3 Abs. 1 BauGB stattfindet. Dies ist mit der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgt.

Zusätzlich beteiligte die Stadt Klütz die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange frühzeitig gemäß § 4 Abs. 1 BauGB am Planverfahren.

Aufgrund der Größe des Plangebietes und der vorgenommenen Regelungen sowie des Umfangs der Unterlagen gelangt die Stadt Klütz zu der Einschätzung, dass es sich hier nicht um ein besonders komplexes Planaufstellungsverfahren handelt und hält den Zeitraum von 1 Monat für die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange für angemessen.

Die Stadt Klütz hat die öffentliche Auslegung der Planunterlagen in der Zeit vom 25. Mai 2023 bis einschließlich 6. Juli 2023 durchgeführt. Die Beteiligung der Behörden und TÖB ist durch Anschreiben vom 24.05./ 25.05.2023 erfolgt. Die Nachbargemeinden wurden nach § 2 Abs. 2 BauGB mit Anschreiben beteiligt. Die Verbände wurden gemäß Erfordernis über die Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB durch Anschreiben unterrichtet.

Im Rahmen der Beteiligungsverfahren sind Stellungnahmen der Behörden und TÖB und des Anglerverbandes sowie der Nachbargemeinden eingegangen.

Die Stadtvertretung der Stadt Klütz hat in ihrer Sitzung am 6. November 2023 den Beschluss gefasst, das bisher nach § 13b BauGB geführte Aufstellungsverfahren gemäß § 13a BauGB fortzuführen. Der § 13a BauGB gilt entsprechend. Es wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt wurde.

Mit der Abwägung und dem Satzungsbeschluss wurde das Planverfahren am 6. November 2023 beendet.

Die Wiederholung von Verfahrensschritten war nach Umstellung des Verfahrens nicht erforderlich, weil gleiche Anforderungen an das Planaufstellungsverfahren bestehen. Durch die Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB ergeben sich keine weitergehenden Anforderungen.

5. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen

5.1 Landesraumentwicklungsprogramm

Im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) werden die Ziele der Raumordnung und Landesplanung dargestellt.

Für die Stadt Klütz werden u.a. folgende Ziele benannt. Die Stadt Klütz befindet sich:

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

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

5.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg

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

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

- Die Stadt Klütz gehört zum Mittelbereich Grevesmühlen. Zum Nahbereich Klütz gehören die Stadt Klütz sowie die Gemeinden Boltenhagen, Damshagen und Kalkhorst.
- Der Stadt Klütz wurde die Funktion eines Grundzentrums. Grundzentren sollen als Standorte für die Versorgung der Bevölkerung ihres Nahbereiches mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Grundbedarfs gesichert und weiterentwickelt werden.
- Unter Nutzung der räumlichen Nähe und der bereits vorhandenen funktionalen Verflechtung soll die interkommunale Zusammenarbeit zwischen der Stadt Klütz und der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen gefestigt und weiter vertieft werden.
- Die Stadt Klütz liegt innerhalb eines Tourismusschwerpunktraumes, eines Vorbehaltsgebietes Landwirtschaft sowie innerhalb eines Vorbehaltsgebietes Trinkwasser.
- Die Stadt Klütz liegt an der überregionalen Straßenverbindung L03 zwischen Grevesmühlen und Ostseebad Boltenhagen sowie an dem regionalen Straßennetz der L03 zwischen Wismar und Dassow.

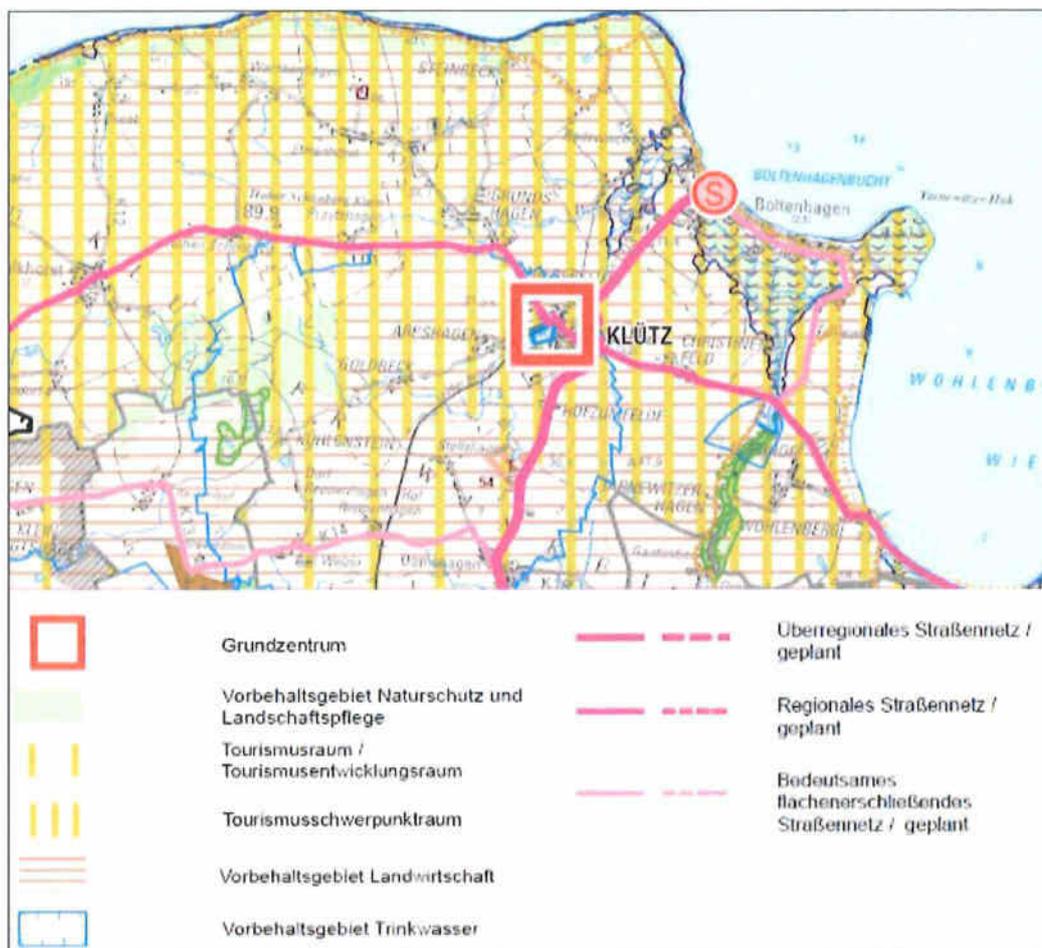


Abb. 3: Auszug aus dem RREP WM 2011

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg teilte in seiner landesplanerischen Stellungnahme zum Vorentwurf vom 19. Dezember 2019 mit, dass das Vorhaben mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar ist. Das Vorhaben entspricht den Programmsätzen 4.1 (2) LEP M-V: 4.2 (1) Z LEP M-V sowie 4.1 (3) Z RREP WM, wonach die Siedlungs- und Wohnbauflächenentwicklung auf die Zentralen Orte zu konzentrieren ist. Darüber hinaus ist der Siedlungsflächenbedarf vorrangig innerhalb der bebauten Ortslagen durch Nutzung erschlossener Standortreserven sowie Umnutzung und Verdichtung von Siedlungsflächen abzudecken (vgl. Programmsätze 4.1 (5) Z LEP M-V und 4.1 (2) Z RREP WM). Das Vorhaben wurde vom Amt für Raumordnung und Landesplanung als mit den vorgenannten Programmsätzen vereinbar eingeschätzt.

Die Neuausweisung von Siedlungs- und Verkehrsflächen soll landesweit reduziert werden. Die Anforderungen an eine ressourcenschonende und nachhaltige Siedlungsentwicklung, an den Umgang mit den Auswirkungen des demografischen Wandels sowie an Strategien zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung sollen berücksichtigt werden. Die Belange hinsichtlich des flächenschonenden Umgangs mit Grund und Boden sind zu berücksichtigen. Hierzu bleibt aufzuführen, dass die Stadt Klütz eine Fläche, die ehemals durch einen landwirtschaftlichen Betrieb genutzt wurde, überplant. Die derzeit unbebaute Fläche schließt unmittelbar an den bebauten Siedlungsbereich an und insbesondere der nachhaltige Umgang mit Grund und Boden wird mit der Beplanung dieses Gebietes berücksichtigt.

Im Rahmen des Planverfahrens hat sich zudem ergeben, dass die Fläche anthropogen stark vorbelastet ist und eine Entsorgung von Altlasten auf Teilen der Fläche notwendig ist. Das Amt für Raumordnung und Landesplanung hat mit Stellungnahme vom 26.06.2023 nochmals bestätigt, dass das Vorhaben mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar ist. Es handelt sich um eine Nachnutzung der ursprünglich landwirtschaftlich vorgenenutzten Fläche.

5.3 Gutachtliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern

Das Gutachtliche Landschaftsprogramm (GLP) stellt die übergeordneten, landesweiten Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes dar. Das Gutachtliche Landschaftsprogramm wurde für das gesamte Land aufgestellt und enthält Planungskarten im Maßstab 1: 250.000. Zuletzt wurde das Gutachtliche Landschaftsprogramm im Jahr 2003 durch das damalige Umweltministerium fortgeschrieben.

5.4 Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg

In den Gutachtlichen Landschaftsrahmenplänen (GLRP) werden die Aussagen des Gutachtlichen Landschaftsprogramms inhaltlich vertieft und räumlich konkretisiert. Der Gutachtliche Landschaftsrahmenplan für die Region Westmecklenburg (GLRP WM) wurde im Zeitraum Oktober 2006 bis April 2008 fortgeschrieben. Er wurde nach Durchführung eines breit angelegten Beteiligungsverfahrens im September 2008 fertiggestellt.

5.5 Flächennutzungsplan

Die Stadt Klütz verfügt über einen wirksamen teilgenehmigten Flächennutzungsplan. Für den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 42 ist dieser zu Grunde zu legen.

Der wirksame, teilgenehmigte Flächennutzungsplan trifft für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 42 folgende Darstellungen:

- Wohnbaufläche (gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO).

Somit geht die Stadt Klütz davon aus, dass die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan mit der vorliegenden Planung gegeben ist.

Zur Darstellung der Lage innerhalb der Ortslage Hofzumfelde wurden Auszüge aus dem Luftbild (Quelle: GAIA M-V) und eine Überlagerung des Luftbildes mit den Zielsetzungen des wirksamen Flächennutzungsplanes genutzt (sh. nachfolgende Abbildungen).



Abb. 4: Auszug aus dem Luftbild (Quelle: GAIA M-V)

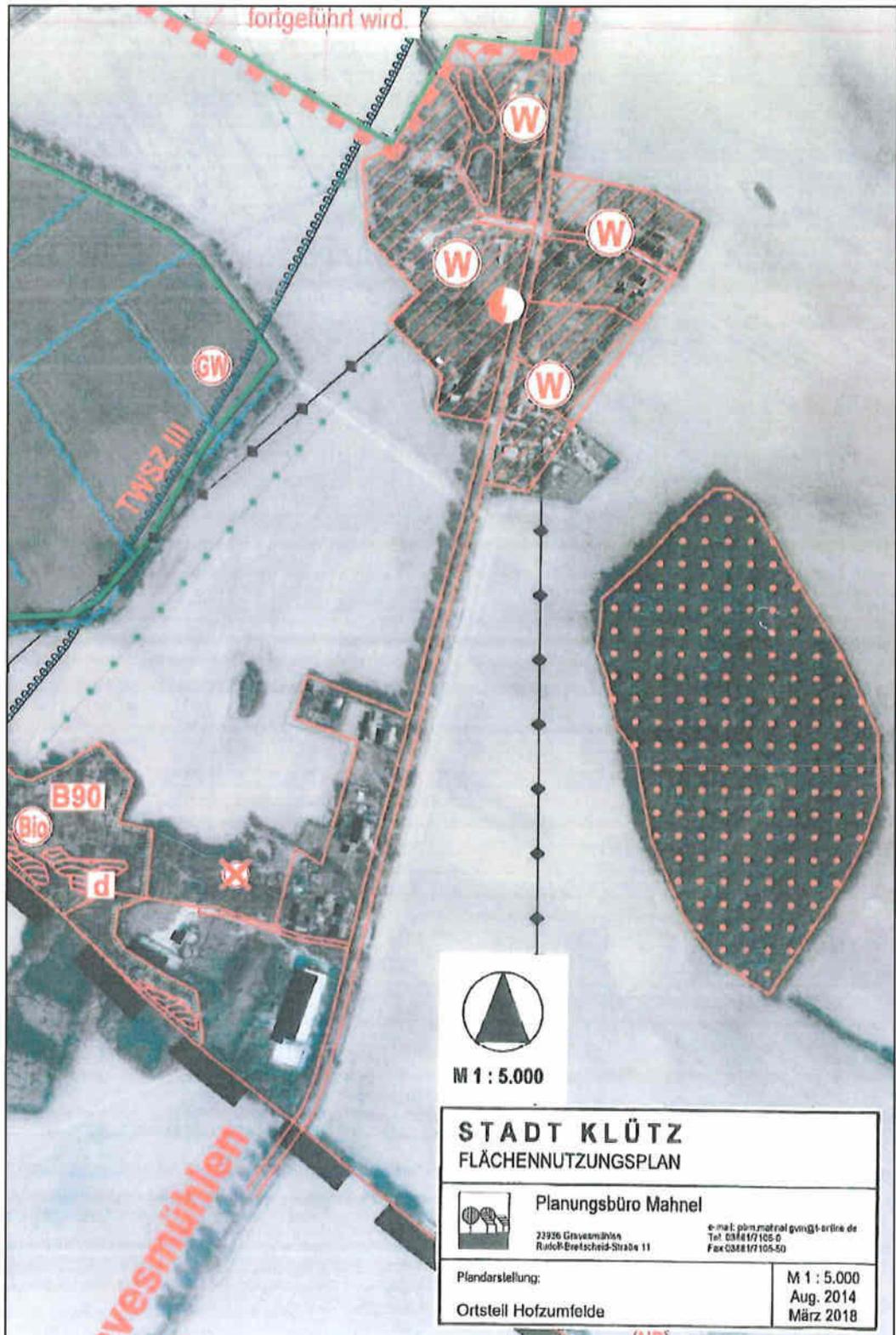


Abb. 5: Überlagerung des Luftbildes mit den Zielsetzungen des wirksamen Flächennutzungsplanes (unmaßstäbliche Abbildung)

5.6 Landschaftsplan

Es liegt kein wirksamer Landschaftsplan der Stadt Klütz vor.

5.7 Schutzgebiete-Schutzobjekte

Internationale Schutzkategorien

- Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB)

Das GGB "Lenorenwald" (DE 2032-301) befindet sich westlich von Hofzumfelde. Die Entfernung zum Plangebiet beträgt mehr als ca. 3 km.

Das GGB "Wismarbucht" (DE 1934-302) befindet sich östlich und nordöstlich von Hofzumfelde. Die Entfernung zum Plangebiet beträgt mehr als ca. 5 km.

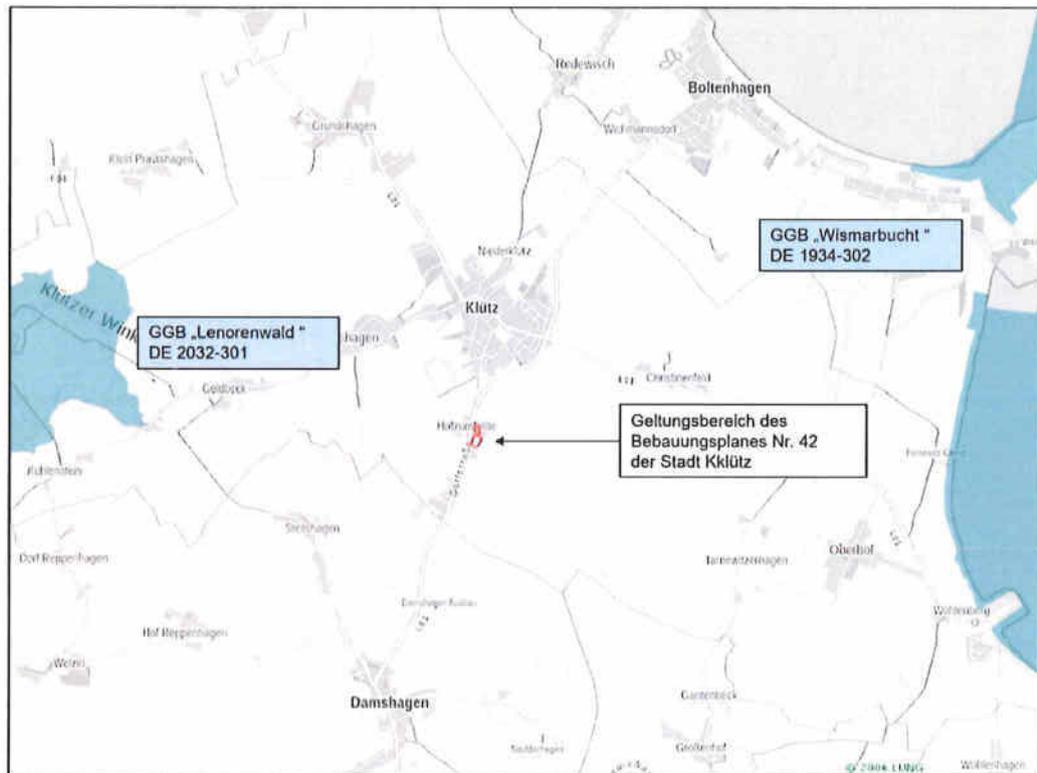


Abb. 6: Lage des GGB "Lenorenwald" und des GGB "Wismarbucht" (blau) und Lage des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 42 (rot)

(Quelle: © LUNG M-V (CC BY-SA 3.0), Zugriff 2023, mit eigener Bearbeitung)

- Europäische Vogelschutzgebiete (VSG)
Das Europäische Vogelschutzgebiet (VSG) "Wismarbucht und Salzhaff" (DE 1934-401) im Bereich der Ostseeküste liegt vom Plangebiet mehr als ca. 5 km entfernt.

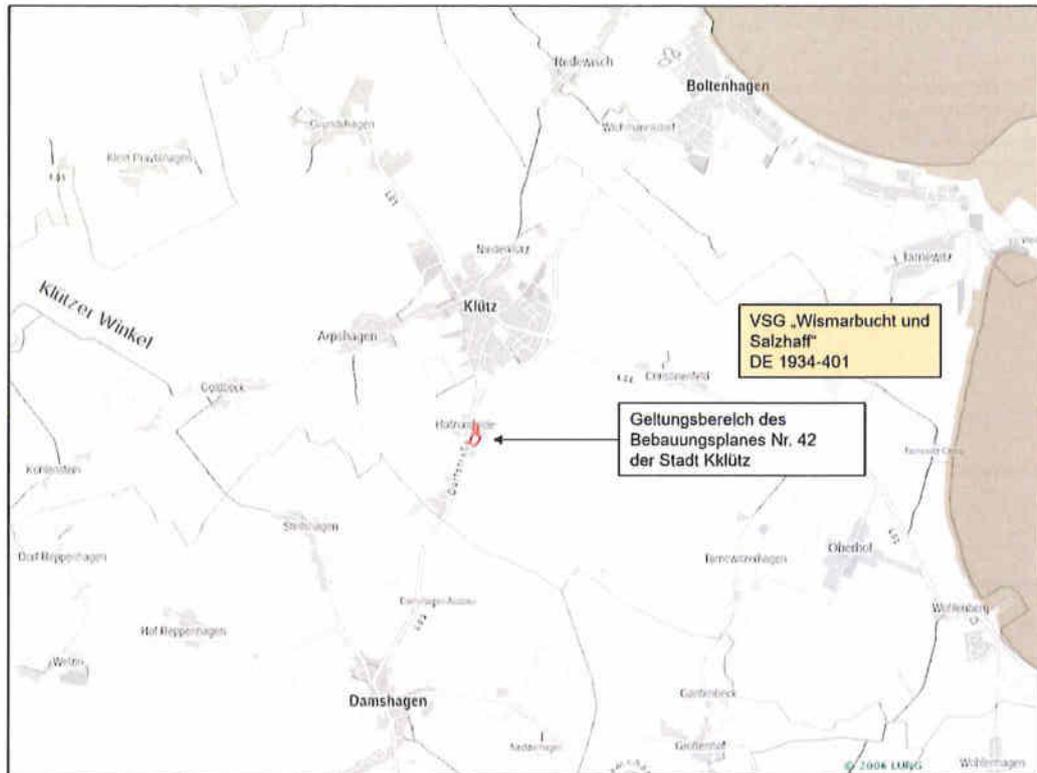


Abb. 7: Lage des europäischen Vogelschutzgebietes "Wismarbucht und Salzhaff" (ocker) und Lage des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 42 (rot)
(Quelle: © LUNG M-V (CC BY-SA 3.0), Zugriff 2023, mit eigener Bearbeitung)

Nationale Schutzkategorien

- Naturschutzgebiete
In der näheren planrelevanten Umgebung des Plangebietes befinden sich keine Naturschutzgebiete.
- Landschaftsschutzgebiete
Das Landschaftsschutzgebiet "Lenorenwald" befindet sich in mehr als ca. 3 km Entfernung vom Plangebiet.

- Flächennaturdenkmale – Flächen
Das Flächennaturdenkmal "Hoikenstiert" (fnd nwm 15) befindet sich in mehr als ca. 600 m Entfernung vom Plangebiet.

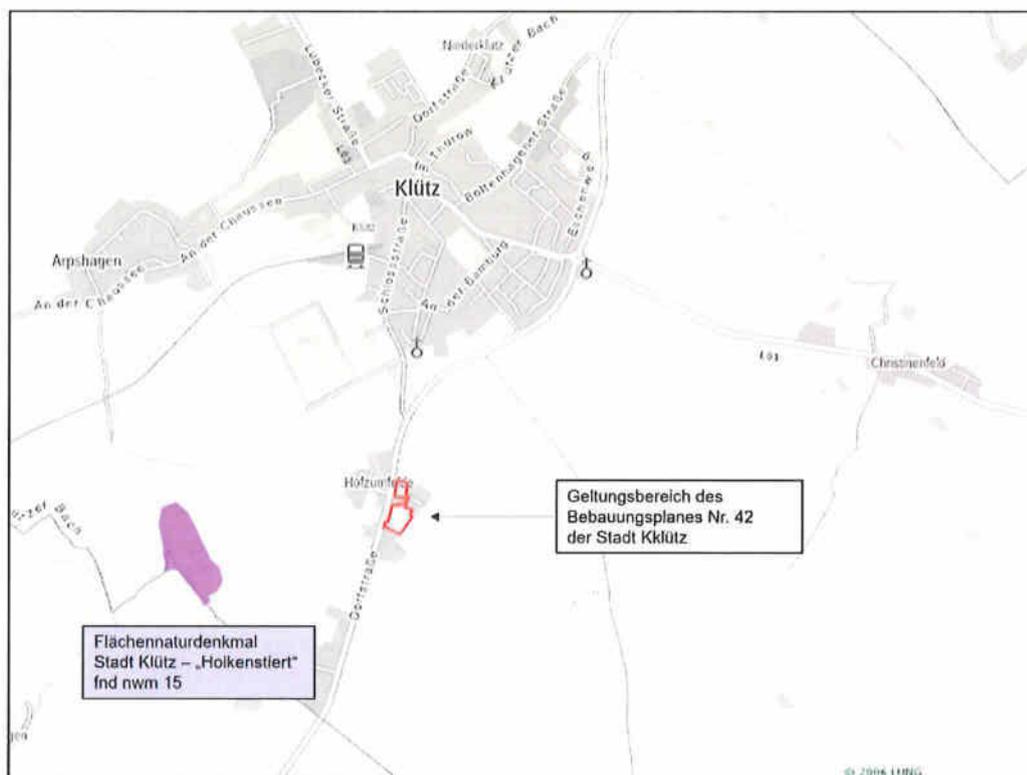


Abb. 8: Lage des Flächennaturdenkmals (lila) und Lage des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 42 (rot)

(Quelle: © LUNG M-V (CC BY-SA 3.0), Zugriff 2023, mit eigener Bearbeitung)

Einzelbaumschutz gemäß § 18 NatSchAG M-V

Innerhalb des Plangebietes sind Bäume vorhanden, die gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützt sind. Es handelt sich um einige der Bäume, die das Plangebiet im Süden und im Südosten eingrünen. Die konkreten Standorte sind der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen.

Baumreihen-/ Alleeschutz gemäß § 19 NatSchAG M-V

Innerhalb des Plangebietes befinden sich entlang der Dorfstraße Bäume, die als Allee oder einseitige Baumreihe nach § 19 Abs. 1 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt sind.

Die konkreten Standorte sind der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen.



Abb. 9: Darstellung Baumbestand und Schutzstatus sowie Erhalt, Rodung, Eingriff in den Wurzelschutzbereich und Neuanpflanzung

Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 20 NatSchAG M-V

In der nachfolgenden Abbildung ist die Lage der gemäß § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Biotope dargestellt. Es sind keine gemäß § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Biotope innerhalb des Plangebietes vorhanden.



Abb. 10: Darstellung der gemäß § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Biotope und Lage des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 42 (rot)
(Quelle: © LUNG M-V (CC BY-SA 3.0), Zugriff 2023, mit eigener Bearbeitung)

Trinkwasserschutzgebiete

Das Plangebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone III B der Wasserfassung Klütz. Die bestehenden Verbote und Nutzungsbeschränkungen in der Trinkwasserschutzzone sind zu beachten.

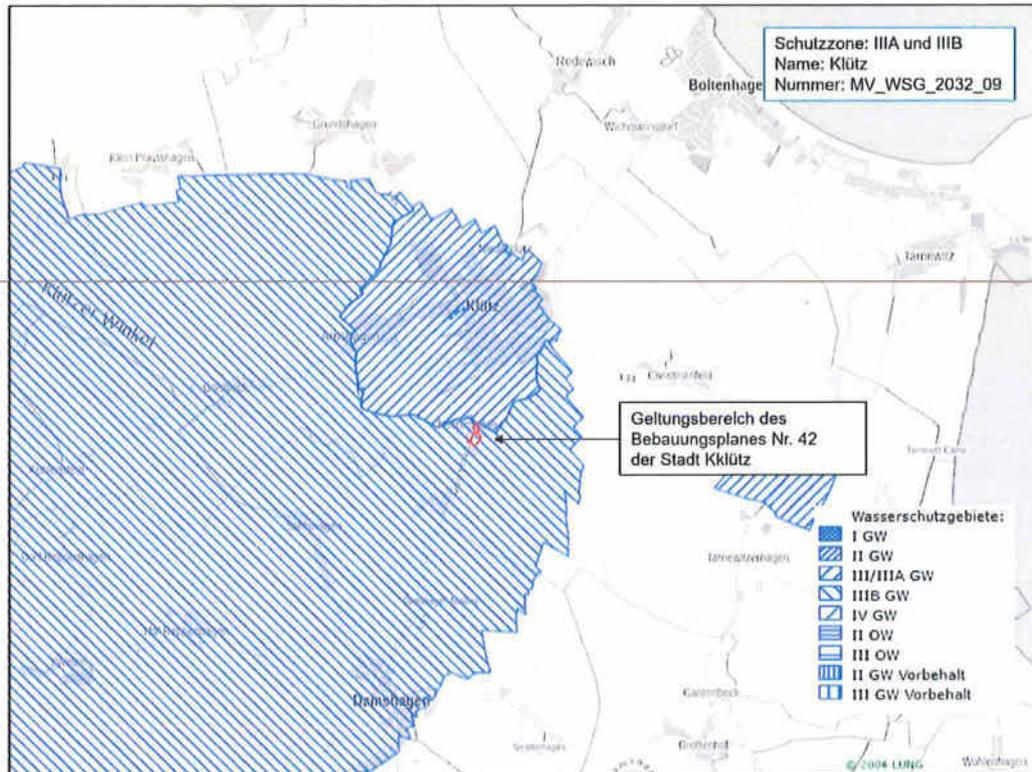


Abb. 11: Darstellung Trinkwasserschutzgebiete und Lage des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 42 (rot)

(Quelle: © LUNG M-V (CC BY-SA 3.0), Zugriff 2023, mit eigener Bearbeitung)

6. Städtebauliche Bestandsaufnahme

6.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Die Flächen im Plangeltungsbereich sind nicht mit einem Bebauungsplan oder einer sonstigen städtebaulichen Satzung beplant.

6.2 Vorhandene Bebauung und Nutzungen

Innerhalb des Plangebiets

Die Flächen innerhalb des Plangebiets sind unbebaut.

Das Gelände im nördlichen Teil (Flurstücke 117/1, 117/2) wird derzeit als Ackerfläche genutzt. Die Bushaltestelle an der Dorfstraße (L03) liegt außerhalb des Plangebietes.

Das Gelände zwischen den bebauten Grundstücken Nr. 26 und 26b im Norden und Nr. 25 im Süden ist derzeit ungenutzt. Ehemals befand sich hier ein Gebäudekomplex (vermutlich landwirtschaftlicher Technikstützpunkt); die Gebäude wurden im Zeitraum von ca. 2005 bis 2008 abgebrochen. Weiterhin befand sich südlich dieser Gebäude ein unbefestigter Stell- und Lagerplatz.

Das Areal ist von Gehölzen nach Osten, Süden und Westen umsäumt.

Weiterhin befindet sich innerhalb des Plangebiets eine Straße (Dorfstraße), die der Erschließung der anliegenden Grundstücke Nr. 26, 26b, 27, 28, 28a, 28b und 28c dient und weiterhin in östliche Richtung auf den Acker führt.

Angrenzend an das Plangebiet

Im nördlichen Bereich sind beidseitig der vorhandenen Straße eingeschossige Wohngebäude mit steil geneigten Dächern (Satteldach, Krüppelwalmdach, Walmdach) vorhanden.

Im Süden befindet sich ein eingeschossiges Reihenhaus mit steil geneigtem Satteldach mit 4 Segmenten.

Nördlich und östlich angrenzend an das Plangebiet befinden sich Ackerflächen. Im Westen grenzt die Dorfstraße (Landesstraße 03) an den Geltungsbereich.

Westlich der Dorfstraße (L03) wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 41 der Stadt Klütz aufgestellt, mit der Zielstellung die Wohnbebauung zu ergänzen und neu zu ordnen sowie die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Schornsteinfegerbetriebes zu schaffen.

6.3 Erschließung

Die nördlich gelegenen Flurstücke sind Bestandteil einer Ackerfläche. Die Flurstücke liegen an der Dorfstraße.

Das südliche Areal ist über eine unbefestigte Zufahrt direkt von der Dorfstraße aus verkehrlich erreichbar.

Erschließungsmedien, wie Trinkwasser, Schmutzwasser, Elektroenergie, Telekommunikation, Gas, liegen in der Straße bzw. in deren näherem Bereich auf privatem Grund (betroffen ist das Flurstück 117/1).

6.4 Naturräumlicher Bestand

Die nördlich gelegenen Flurstücke sind Bestandteil einer Ackerfläche.

Die südlich gelegene Fläche ist bereits anthropogen geprägt. Das Gelände zwischen den bebauten Grundstücken Nr. 26 und 26b im Norden und Nr. 25 im Süden ist derzeit ungenutzt und liegt brach. Ehemals befand sich hier ein landwirtschaftlicher Betrieb; die Gebäude wurden im Zeitraum von ca. 2005 bis 2008 abgebrochen. Nun ist hier eine Grünfläche zu finden; auf der Fläche nahezu keine Gehölze.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich entlang der Dorfstraße Laubbäume, die als Allee oder einseitige Baumreihe nach § 19 Abs. 1 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt sind.

Desweiteren wird das Plangebiet im Süden und Südosten durch Bäume von den angrenzenden bebauten Flächen im Süden und den unbebauten Flächen (Ackerflächen) im Südosten abgegrenzt.

7. Planungsziele und städtebauliches Konzept

7.1 Ziele und Zwecke der Planung

Die Stadt Klütz stellt den Bebauungsplan Nr. 42 auf, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohngebietes in der Ortslage Hofzumfelde östlich der Dorfstraße (L 03) zu schaffen.

Es besteht die Zielsetzung, die planungsrechtliche Zulässigkeit für Einzel- und Doppelhäuser mit Erdgeschoss und Dachgeschoss bei Erhalt der vorhandenen Grünstrukturen an der Dorfstraße und am Plangebietsrand zu begründen.

Die verkehrliche Erschließung sowie die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist zu regeln, so dass die Dorfstraße (L 03) im Bereich der Anbindungen in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen wurde.

7.2 Städtebauliches Konzept

Die Stadt Klütz hat sich bereits auf der Ebene eines Rahmenplanes (1992/93) mit den städtebaulichen Zielsetzungen für die Ortslage Hofzumfelde beschäftigt. Der Bestand wurde aufgenommen und es wurde bereits eine mögliche Neubebauung mit Einzel- und Doppelhäusern vorgesehen (sh. nachfolgende Abbildungen).

Für die Ortslage Hofzumfelde wird der Rahmenplan, der die bauliche Entwicklung für die gesamte Ortslage betrachtet, zugrunde gelegt. Hier ist die Ergänzung der Wohnbebauung sowohl östlich als auch westlich der Landesstraße vorgesehen. Die Flächen westlich der Landesstraße werden in einem gesonderten Bebauungsplanverfahren geregelt.

Die Stadt Klütz verfolgt hier nach wie vor die Ergänzung der Wohnbebauung mit eingeschossigen Einzel- und Doppelhäusern mit Dachgeschoss.

Da östlich der Dorfstraße (L 03) eine Baumreihe vorhanden ist und das Plangebiet höher als die Dorfstraße (L 03) liegt, wird der Bezug der künftigen Gebäude zur Erschließungsstraße im Plangebiet aufgenommen, nicht zur Dorfstraße.

Um die Stadt Klütz und insbesondere die Ortslage Hofzumfelde als Wohnstandort zu stärken soll nur das Dauerwohnen zulässig sein. Ferienwohnungen sind unzulässig.

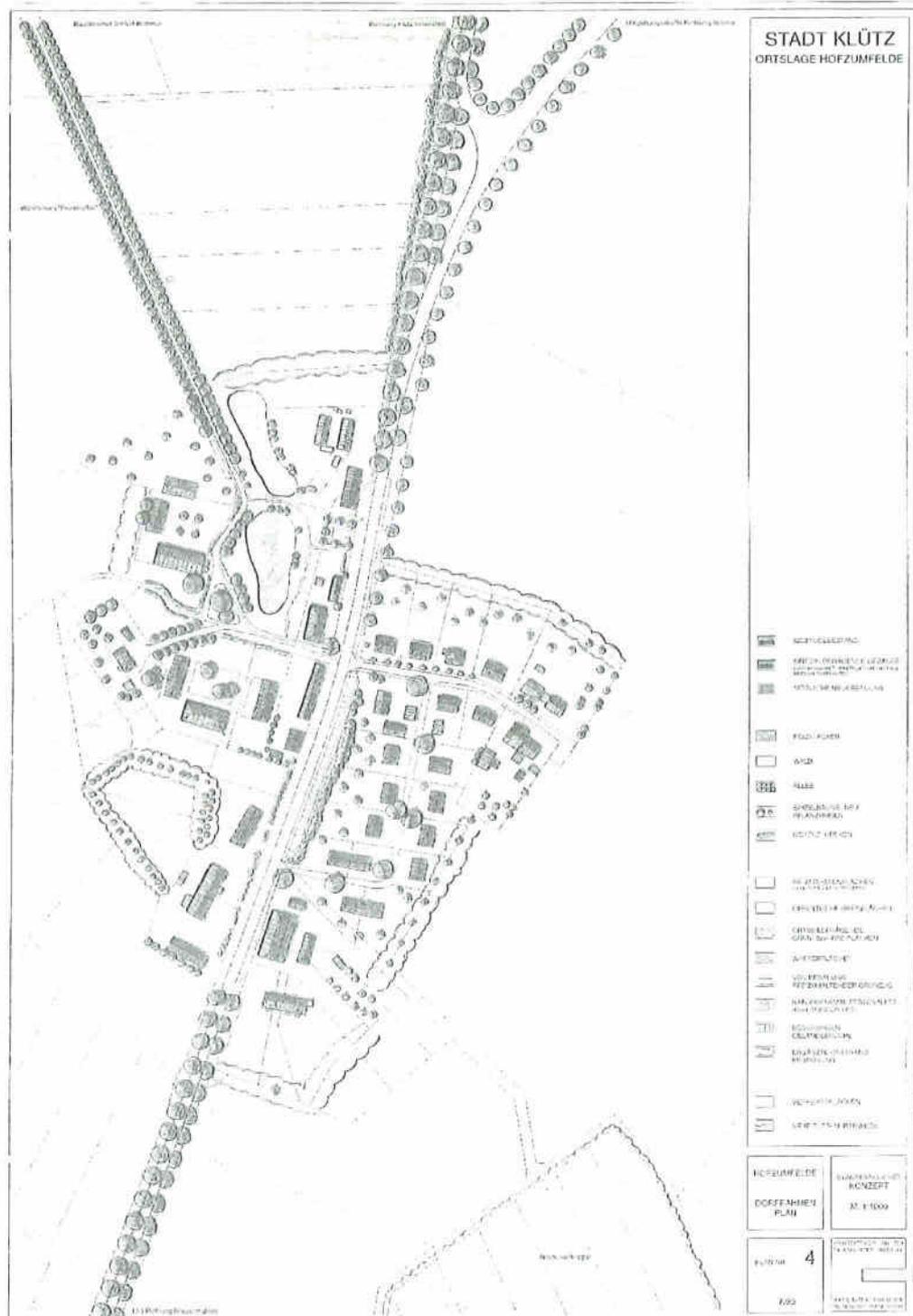


Abb. 13: Rahmenplan Hofzumfelde 07-1993 – Plan Nr. 4 Städtebauliches Konzept (Architekten Dipl.-Ing. BDA Chlumsky-Peters-Hildebrand, Lübeck)

Die Erschließung erfolgt für die einzelnen Grundstücke nicht durch eine direkte Anbindung an die Dorfstraße (L 03), sondern über eine Erschließungsstraße innerhalb des Plangebietes.

Für die verkehrliche Erschließung des Plangebietes wurden zwei unterschiedliche Möglichkeiten geprüft (Vorentwurf des Bebauungsplanes).



Abb. 14: Variante 1A – Planungsstand Vorentwurf Oktober 2019

Die Variante (1A) sieht vor, das Plangebiet von Süden über eine Einbahnstraße - von der Dorfstraße abzweigend - verkehrlich zu erschließen. Diese Erschließungsstraße bindet im Norden an die vorhandene Straße an, die den Anschluss an die Dorfstraße zur Ausfahrt aus dem Plangebiet sichert.



Abb. 15: Variante 2A – Planungsstand Vorentwurf Oktober 2019

Eine weitere Variante (2A) sieht vor, die Zufahrt zum Plangebiet über die bisherige Straßenanbindung in Hofzumfelde als Ein- und Ausfahrt für den Kfz-Verkehr zu sichern. Innerhalb des Plangebietes ist dann eine Wendemöglichkeit für die Kfz vorzusehen, die auch für Lkw und insbesondere für Einsatz- und

Rettungsfahrzeuge sowie die Entsorgungsfahrzeuge der Müllabfuhr hinreichend groß auszubilden wäre. Im südlichen Bereich sollte dann nur eine Anbindung des Plangebiets an die Dorfstraße für Fußgänger und Radfahrer vorgesehen werden.

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung wurden die Möglichkeiten und Anforderungen der verkehrlichen Anbindung mit den zuständigen Behörden (Landkreis Nordwestmecklenburg, Straßenbauamt) ermittelt.

Die Stadt Klütz hat auf Basis dieser Varianten entschieden, dass eine Durchfahung des Plangebietes möglich sein soll, so dass beide bestehenden verkehrlichen Anbindungen entsprechende ertüchtigt und für die Erschließung genutzt werden sollen.

Die neu herzustellende Erschließungsstraße innerhalb des Plangebietes grenzt im Norden an die Dorfstraße; im Süden soll die vorhandene Einbindung unter Berücksichtigung der geplanten Nutzung als Einmündung auf die Dorfstraße (L 03) ertüchtigt werden. Die Hauptfahrbahn des Erschließungsgebietes soll als Einbahnstraße eingerichtet werden; Fahrtrichtung von der nördlichen Dorfstraße in Richtung Süden bzw. Südwesten. Das Radfahren soll in beiden Richtungen ermöglicht werden.

Die vorhandenen Grünstrukturen sollen weitestmöglich erhalten und in das städtebauliche Konzept eingebunden werden. Diese bedeutet, dass die bestehende Grünfläche mit den Bäumen entlang der Dorfstraße (L 03) erhalten werden soll; ebenso die Grünfläche mit Bäumen an der bereits vorhandenen Stichstraße. Die Bäume im Süden und im Südwesten sind ebenfalls zu erhalten und grünen das geplante Wohngebiet ein, auch gegenüber der angrenzenden Ackerfläche. Um den Ortsrand weitestmöglich einzugrünen, soll im Norden eine Grünfläche mit einer Heckenanpflanzung angelegt werden.

Die Erschließung mit Trinkwasser, Abwasser, Regenwasser und Energie wird über die Erweiterung der Bestandsnetze gewährleistet.

7.3 Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzfläche und Waldfläche

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden (§ 1a Abs. 2 BauGB). Insbesondere landwirtschaftlich oder als Wald genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 42 wird die Umnutzung von ackerbaulich genutzter Fläche für die geplante Wohngebietsfläche planungsrechtlich vorbereitet. Die vorhandene Bebauung entlang der Dorfstraße (Nr. 28b und östlich folgende Grundstücke) soll in westliche Richtung bis an die Dorfstraße (L 03) vervollständigt werden; es sind zwei Baugrundstücke vorgesehen. Es erfolgt damit die Abrundung des Siedlungskörpers.

Darüber hinaus wird ein ehemaliger Standort eines landwirtschaftlichen Betriebes, der derzeit brachliegt, beplant. Hier erfolgt keine Nutzung i.S. landwirtschaftlicher Nutzflächen.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 42 wird keine Umnutzung von Waldflächen planungsrechtlich vorbereitet. Es sind keine als Wald genutzten Flächen von der vorliegenden Planung berührt.

Der wirksame, teilgenehmigte Flächennutzungsplan der Stadt Klütz trifft für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 42 bereits die Darstellung einer Wohnbaufläche (gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO).

8. Inhalt des Bebauungsplanes

8.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß dem städtebaulichen Konzept in verträglicher Weise unter Berücksichtigung der bestehenden Nutzungen in der Ortslage Hofzumfelde festgesetzt.

Die Stadt Klütz verfolgt die planerische Zielstellung zusätzliche Kapazitäten für die Dauerwohnnutzung der Bevölkerung zu schaffen. Die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage soll somit für Wohnen mit dem Hauptwohnsitz erfolgen. In der Folge werden Zweitwohnsitze bzw. Nebenwohnsitze als unzulässig festgesetzt. Die Regelung und Zulässigkeit des Dauerwohnens wird durch den Ausschluss der Zulässigkeit der Zweit- bzw. Nebenwohnsitze als Unterart des Wohnens nach § 1 Abs. 9 BauNVO erreicht.

Da auch durch Ferienwohnungen in zunehmendem Maße die Verdrängung des Wohnens zu befürchten ist, wird die Zulässigkeit von Ferienwohnen sowohl im Sinne von Gewerbebetrieben (§ 13a BauNVO i.V.m. § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) als auch im Sinne von Beherbergungsbetrieben (§13a BauNVO i.V.m. § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO) mit dem vorliegenden Bebauungsplan ausgeschlossen.

Mit der planungsrechtlichen Sicherung der Entstehung von Wohnen mit dem Hauptwohnsitz soll der Verdrängung durch die Zweit- bzw. Nebenwohnsitze und Ferienwohnungen inkl. Ferienhäuser entgegengewirkt werden. Es sollen negative Folgen, wie die Entstehung von sogenannten "Rolladensiedlungen" und deren soziale Folgen, wie fehlende Nachbarschaften und mangelnde Identifikation der Bewohner mit dem Ort vermieden werden.

Unter Berücksichtigung der ursprünglich beabsichtigten Anwendungsvoraussetzungen des § 13b BauGB hatte die Stadt Klütz die gemäß § 4 BauNVO zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen vor dem Hintergrund der Örtlichkeit geprüft. Im Ergebnis wurden die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen - Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

- Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen,
- Nr. 4 Gartenbaubetriebe und
- Nr. 5 Tankstellen

gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und deshalb nicht zulässig.

Die nach Nr. 2 sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe sollen weiterhin ausnahmsweise zulässig sein – bis auf die Unterart Ferienwohnungen. Somit ist gewährleistet, dass sich z.B. auch nicht störende Handwerksbetriebe, die nicht nur der Versorgung des Gebietes dienen, ansiedeln können.

Die Zulässigkeit von Wohnnutzungen i.S. des § 13b BauGB wurde somit planungsrechtlich gesichert. In der Ortslage Hofzumfelde besteht auch nicht das planerische Ziel, Nutzungen wie Beherbergungsbetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen innerhalb des Plangebiets anzusiedeln. Innerhalb des gesamten Gebietes der Stadtgemeinde gibt es nach Einschätzung der Stadt Klütz geeignete Standorte an anderer Stelle für die Schaffung bzw. den Betrieb dieser Einrichtungen. Auch nach Umstellung des Verfah-

rens auf ein Verfahren nach § 13a BauGB bleibt es bei den beabsichtigten Festsetzungen. Die städtebauliche Qualität des Gebietes hängt maßgeblich von der Sicherung der Wohnfunktion ab. Die nicht störenden Gewerbebetriebe sind im Gebiet des Bebauungsplanes ausnahmsweise zulässig. Diese Nutzungen sind innerhalb des Baugebietes und gemäß § 13a BauGB durch die Stadt Klütz ausdrücklich gewünscht.

Unter Berücksichtigung der Anforderungen des Landkreises in der Stellungnahme zum Entwurf der Bauleitplanung wird ergänzt, dass die Stadt Klütz darauf achtet, dass in der Bauantragstellung nicht Wohngebäude mit Wohnnutzung steht. Es ist eine Differenzierung nach Dauerwohnen und Zweitwohnen vorzunehmen bzw. auch mit Nebenwohnung. Dies ist in der Bauanzeige oder im Bauantragsverfahren zu beachten. Gegebenenfalls ergibt sich das Erfordernis, dies in der Genehmigungsfreistellung nachzufordern. Das Bauordnungsrecht unterscheidet nicht zwischen Dauerwohnen und Zweitwohnsitz. Deshalb ist eine differenzierte Betrachtung in der Antragstellung erforderlich. Diesem folgt die Stadt Klütz und wird dies im Antragsverfahren durch das Amt Klützer Winkel entsprechend beachten.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Stadt Klütz setzt im vorliegenden Bebauungsplan das Maß der baulichen Nutzung wie folgt fest:

- Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß,
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß,
- Traufhöhe (TH) als Höchstmaß,
- Firsthöhe (FH) als Höchstmaß.

Grundflächenzahl

Unter Berücksichtigung der Planungsziele wird innerhalb des Plangebiets für die WA 1.1, WA 2 und WA 3 eine Grundflächenzahl max. 0,30 (als Höchstmaß) festgesetzt. Innerhalb der WA 1.2 und 1.3 ist die Errichtung von Doppelhäusern vorgesehen. Um hier eine etwas höhere Ausnutzung auf den kleinen Grundstücken zu gestatten, wurde eine GRZ von 0,35 vorgesehen. Die Lage in einem ländlich geprägten Ortsteil der Stadt Klütz und die Zielstellung eine lockere Bebauung zu erreichen, begründet die gewählten Festsetzungen der GRZ.

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO darf die maximal zulässige Grundflächenzahl durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 50 v.H. überschritten werden.

Höhe der baulichen Anlagen

Zur Festsetzung der Höhenentwicklung werden die Traufhöhe und die Firsthöhe für die Gebäude als obere Bezugspunkte definiert und festgesetzt. Maßgebend ist das eingedeckte Dach.

Die Legaldefinition für die Traufhöhe und für die Firsthöhe wird im Teil B-Text entsprechend geregelt. Die konkrete Festsetzung zur Traufhöhe erfolgt gebietsbezogen innerhalb der Planzeichnung, Teil A.

Für die geplanten Gebäude innerhalb des gesamten Plangebiets wurde eine einheitliche Regelung mit einer Traufhöhe von 4,00 m und einer Firsthöhe von 9,50 m jeweils über dem Erdgeschossfußboden (Fertigfußboden) getroffen. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens für die Bauleitplanung wurde im Rahmen des Entwurfs der Bauleitplanung die Stellungnahme des Landkreises behandelt. Danach wird bei der festgesetzten Dachneigung von 35 Grad für das WA2-Gebiet die Festsetzung der Firsthöhe maximal mit 8,50 m als ausreichend be-

wertet. Die Festsetzung wird entsprechend angepasst und wird als gerechtfertigt angesehen, um die Satzung zu erlassen. Die Festsetzung der Trauf- und Firsthöhe erfolgte sowohl unter Berücksichtigung der Umgebung als auch – für die Traufhöhe – unter Berücksichtigung der hinreichenden Ausnutzung der Gebäude nach heutigen Maßstäben für die Bauherren.

Die festgesetzte konstruktive Sockelhöhe nimmt Bezug auf den Erdgeschossfußboden (Fertigfußboden) und darf maximal 30 cm über dem festgesetzten unteren Bezugspunkt (sh. dazu nachfolgend unter "Höhenlage") liegen. Damit soll gewährleistet werden, dass im Rahmen der weiterführenden Planung und Umsetzung genügend Spielraum bei der Einbettung des Gebäudes in das Gelände besteht.

Es wird mittels Festsetzung klargestellt, dass die festgesetzte Traufhöhe nicht für Traufen von Dachaufbauten, Dacheinschnitten sowie für Nebengiebel und Krüppelwalm gilt.

8.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen

Bauweise

Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet ist die offene Bauweise als zulässig festgesetzt. Gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO können in der offenen Bauweise die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen mit einer Länge von höchstens 50 m errichtet werden.

Unter Berücksichtigung des Planungsziels und des städtebaulichen Konzeptes wird die Zulässigkeit auf die Errichtung von Einzelhäusern in den WA 1.1, WA 2, WA 3 und von Doppelhäusern innerhalb der WA 1.2 und WA 1.3 beschränkt.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mit Baugrenzen festgesetzt. Die Baugrenzen in den WA 1.1, WA 1.2, WA 1.3 und WA 2 bieten hinreichend Flexibilität für die Errichtung der Gebäude auf dem jeweiligen Baugrundstück. Unter Berücksichtigung der in Aussicht genommenen Grundstücksgrenzen ist je Baugrundstück von der Errichtung eines Gebäudes auszugehen. Die Baugrenzen wurden auch unter Berücksichtigung der vorhandenen Grünstrukturen festgesetzt. Insbesondere soll eine Beeinträchtigung der Wurzelschutzbereiche der Bäume möglichst vermieden werden.

Im WA 3 wurde die Baugrenze unter Berücksichtigung der vorhandenen Grünstrukturen und mit dem Ziel, eine straßenbegleitende Bebauung zu errichten, festgesetzt.

Stellung baulicher Anlagen

Unter Berücksichtigung der Umgebungssituation hat die Stadt Klütz die Hauptfirstrichtung innerhalb des WA 1.1 und im WA 3 festgesetzt, um eine traufständige Bebauung (Längsausrichtung der Gebäude entlang der Dorfstraße (L 03)) in Bezug auf die Dorfstraße (L 03) zu erreichen.

8.4 Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Die höchstzulässige Anzahl der Wohnungen wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB innerhalb des Plangebietes begrenzt.

Die festgesetzte maximale Anzahl der Wohneinheiten gilt für alle festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete. Die Stadt Klütz nimmt damit direkten Einfluss auf

die künftigen Kapazitäten innerhalb des Wohngebietes. Außerdem trägt die Festsetzung dazu bei, eine kleinteilige Bebauung, die für Hofzumfelde vorherrschende ist, zu sichern.

8.5 Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen

Garagen und überdachte Stellplätze sind zwischen der straßenseitigen Gebäudeflucht und der Straßenbegrenzungslinie unzulässig, um das Ortsbild hierdurch nicht zu beeinträchtigen.

Bis auf eingefriedete Standorte für Abfallbehälter sind zwischen der straßenseitigen Gebäudeflucht und der Straßenbegrenzungslinie auch keine Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO zulässig. Die Grundstücke sind groß genug, um diese Anlagen entsprechend zu errichten, so dass der aufgeführte Bereich hiervon freigehalten werden soll. Die eingefriedeten Abfallbehälter sollen in der Nähe zur Erschließungsstraße errichtet werden dürfen, damit die Entsorgung auf kurzem Wege erfolgen kann.

Mit diesen Festsetzungen wird Einfluss auf das städtebauliche Bild des Plangebietes genommen. Da Nebenanlagen unmittelbar an den Straßen zu einer zu optischen Beeinträchtigung innerhalb des Straßenraumes führen würden, werden diese ausgeschlossen.

8.6 Verkehrsflächen, Ein- und Ausfahrten

Die Landesstraße (L 03) verläuft westlich des Plangebietes durch die Ortslage Hofzumfelde. Im Bereich der südlichen Anbindung des Plangebietes wird die bestehende Anbindung für die geplante Nutzung ertüchtigt, so dass der Anbindungsbereich in den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes einbezogen wurde. Die nördliche Anbindung der Dorfstraße besteht bereits, so dass hier von der Einbeziehung in den Plangeltungsbereich abgesehen wurde. Für die Dorfstraße wird eine Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Zur Erschließung des geplanten Wohngebietes ist die Errichtung einer neuen Erschließungsstraße notwendig (sh. auch "7.2 Städtebauliches Konzept" und "11. Verkehrliche Erschließung" dieser Begründung). Diese Erschließungsstraße wird als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt. Gemäß ihrer Funktion wird sie als öffentliche Straße festgesetzt.

Der von der geplanten Erschließungsstraße geplante abzweigende Wohnweg dient der Erschließung der rückwärtigen Grundstücke und wird daher als privater verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt.

Öffentliche Parkplätze sollen innerhalb des Plangebietes straßenbegleitend errichtet werden. Es wurden in der Planzeichnung entsprechende Festsetzungen getroffen.

Die Grundstückszufahrten werden konkret mittels Ein-/ Ausfahrten in der Planzeichnung festgesetzt. Es wurde festgesetzt, dass für jedes Baugrundstück maximal eine Zufahrt im Anschluss an die Erschließungsstraße zulässig ist. Es wurde eine Breite von maximal 4,0 m für jede Zufahrt festgesetzt.

Im nördlichen Bereich (an der Dorfstraße) dient die Festsetzung auch dazu, den Eingriff in den vorhandenen Baumbestand möglichst zu minimieren, indem konkret die Ein-/ Ausfahrten aneinander angrenzend festgesetzt wurden. Zur Sicherstellung der Errichtung der geplanten Ein-/ Ausfahrten an der geplanten

Stelle wurden entlang der Grundstücksgrenze zur Dorfstraße Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt.

Die Stadt Klütz ist im Rahmen des Beteiligungsverfahrens auch mit einer möglichen Verschiebung der Grundstückszufahrten nach Norden informiert worden. Unter Berücksichtigung der konkreten örtlichen Situation und einer Anbindung an die Landesstraße wird eine verkehrliche Erschließung der Grundstücke im nördlichen Plangebietsbereich nur von der Dorfstraße als legitim angesehen. Eine weitere Zufahrt von der Landesstraße L03 ist durch die Stadt Klütz nicht gewünscht. Deshalb soll es als geeignete Möglichkeit verbleiben, die Grundstücke von der Dorfstraße zu erreichen. Die erforderlichen Rodungen sind von der Behörde in Aussicht gestellt. Unter Berücksichtigung einer Zufahrt von der Landesstraße im Norden der Grundstücke des WA3-Gebietes würden auch Beeinträchtigungen für die prägenden Alleebäume erforderlich werden. Dies ist von der Stadt Klütz nicht gewünscht.

8.7 Aufschüttungen und Abgrabungen

Ziel ist eine möglichst harmonische Einbettung in die bestehende Geländetopografie. Die Festsetzungen zu Aufschüttungen und Abgrabungen werden getroffen, um selbstständige, dauerhafte künstliche Veränderungen der Erdoberfläche größeren Umfangs innerhalb der festgesetzten Baugebiete durch individuelle Maßnahmen der einzelnen Bauherren entgegenzuwirken. Zur hinreichenden Bestimmtheit der Festsetzung werden die konkreten Maßnahmen in der Planzeichnung sowie in den textlichen Festsetzungen getroffen.

Im südlichen Plangebiet sind Aufschüttungen des Geländes unter Berücksichtigung der Anpassung für tiefer als die zugehörige Erschließungsstraße liegende Grundstücke vorgesehen. In den vorliegenden Bebauungsplan wurde die Zulässigkeit von Auffüllungen bis zu den aufgeführten Geländeoberflächen (sh. textliche Festsetzung 6.) festgesetzt, so dass hier die Angleichung an die Erschließungsstraße vorgenommen werden kann. In diesem Zusammenhang wurde festgesetzt, dass für die Überwindung von Höhenunterschieden zwischen Erschließungsstraße und den Baugrundstücken sowie zwischen den Baugrundstücken untereinander nur Böschungen zulässig sein sollen. Stützmauern, insbesondere sichtbare Betonelemente sind unzulässig.

Darüber hinaus wurde per Festsetzung (6.2) geregelt, dass innerhalb des Geltungsbereiches Aufschüttungen und Abgrabungen nur zur Angleichung des natürlichen Geländes an die Straßenverkehrsfläche und zur Gartengestaltung zulässig sein sollen. Klarstellend sei hier dargestellt, dass die Festsetzung unter 1.6.2 immer im Zusammenhang mit der Festsetzung unter 1.6.3 zu betrachten ist. Die Festsetzung 6.2 soll nicht dazu dienen, dass nur im vorderen Grundstücksteil die Angleichung an das Straßenniveau möglich ist. Ansonsten gelten die Vorgaben für die Einhaltung des natürlichen Geländes und die Einhaltung der Festsetzungen unter 6.3. Hier hat die Stadt Klütz im Rahmen der Abwägung klargestellt, dass die Belange immer gesamtheitlich zu bewerten sind und nicht eine der Festsetzungen ohne die andere gilt. Es wurde konkret festgesetzt (Festsetzung 6.3), dass Aufschüttungen und Abgrabungen innerhalb der festgesetzten Baugebiete bis zu einer Höhe oder Tiefe von maximal 0,75 m in Bezug auf die gewachsene Geländeoberfläche zulässig sind. Sie sind durch Böschungen oder Stützmauern abzufangen. Die Stützmauern sind bis zu einer Höhe von maximal 0,75 m (oberhalb des Geländes) zulässig; sichtbare Betonelemente sind unzulässig.

Unter Berücksichtigung der Stellungnahme des Landkreises wird die Begründung ergänzt. Es geht bei den Stützmauern darum, dass diese nicht zwischen Erschließungsstraße und Baugrundstücken entstehen dürfen und auch nicht am Übergang von zukünftigen Grundstücken. Hingegen dürfen Höhenunterschiede auf dem Grundstück selbst entsprechend gestaltet werden. Im Unterschied zu Festsetzung 6.1 ist in 6.3 die Aufschüttung und Abgrabung innerhalb der festgesetzten Baugebiete gemeint, ohne nachbarschaftliche Wirkungen zu erzeugen.

Die Beschränkung der Aufschüttungen und Abgrabungen bedarf der Festsetzung im Bebauungsplan, da die Oberfläche des Geländes insbesondere im südlichen Plangebiet bereits gegenüber der Dorfstraße (L 03) erhöht liegt und eine entsprechende Begrenzung der Aufschüttungen und Abgrabungen für das Orts- und Landschaftsbild von Belang ist. Somit wird der Umfang von Aufschüttungen und Abgrabungen eindeutig geregelt. Um unerwünschten Entwicklungen entgegenzuwirken, werden die Festsetzungen getroffen.

Größere Aufschüttungen und Abgrabungen, als in den Festsetzungen ermöglicht, sollen nicht zulässig sein. Müssen bzw. sollen größere Geländehöhen überwunden werden, ist das Gelände entsprechend zu gestalten und ggf. zu terrassieren.

8.8 Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Die Anforderungen an gesunde Wohn-, Arbeits- und Lebensverhältnisse der Bevölkerung sind einzuhalten.

Eine Bewertung der Zielsetzungen für die Bebauung unter Berücksichtigung des Verkehrslärms auf der Dorfstraße (Landesstraße L 03) wurde während des Aufstellungsverfahrens vorgenommen. Die "Geräuschimmissionsprognose" wurde durch das Ingenieurbüro Akustik und Bauphysik Gunter Ehrke, Stralsund, vom 13.01.2020 erstellt. Die schalltechnische Untersuchung wurde gemeinsam für den vorliegenden Bebauungsplan sowie für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 41, der westliche der Dorfstraße (Landesstraße L 03) liegt, vorgenommen.

Im Ergebnis wurde festgestellt, dass aufgrund der Verkehrsbelastung auf der Dorfstraße (Landesstraße L 03) an den straßennahen Immissionsorten im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes recht hohe Beurteilungspegel auftreten. Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 werden sowohl tags als auch nachts überschritten.

Die Festsetzungsvorschläge gemäß der vorgenannten Geräuschprognose wurden in den Bebauungsplan übernommen. Zusätzlich wurde zum Schutz der Außenwohnbereiche vor Verkehrslärm eine Festsetzung formuliert.

Als Lärminderungsmaßnahme ist ein baulicher Lärmschutz an den Gebäuden mit einer schalltechnisch sicheren Dimensionierung der Außenbauteile zweckmäßig. Dies erfolgt über die Festsetzung der Lärmpegelbereiche in der Planzeichnung mit zugehörigen textlichen Festsetzungen (gemäß Anlage 3 der Geräuschimmissionsprognose). Die nahe zur Dorfstraße (L 03) gelegenen Baufelder liegen im Lärmpegelbereich III. Die Anforderungen an die resultierende Luftschalldämmung von Außenbauteilen sind gemäß der Festsetzung zu erfüllen.

Außerdem sind bei Schallpegeln über 50 dB(A) am Tage oder 40 dB(A) in der Nacht Schlafräume oder zum Schlafen geeignete Räume mit einer schalldämmten Lüftungseinrichtung zu versehen.

Der Nachweis für das jeweilige Bauvorhaben ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bzw. bei der Genehmigungsfreistellung zu erbringen.

Der Erlass des Ministeriums für Energie, Infrastruktur und Digitalisierung M-V der Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen M-V (VV TB M-V) ist am 25. Februar 2020 in Kraft getreten. Damit wurde die DIN 4109-1: 2018-01 "Schallschutz im Hochbau" bauaufsichtlich eingeführt und ist im Rahmen der weiterführenden Planung (Baugenehmigungsplanung bzw. Genehmigungsfreistellung) zu berücksichtigen.

Die Einhaltung der Festsetzungen zum Schallschutz unter I.7.2 und unter I.7.3 sind jeweils bei der Genehmigungsfreistellung durch das Amt Klützer Winkel für die Stadt Klütz zu prüfen. Die Stadt Klütz stellt hier zusätzlich klar, dass selbstverständlich im Rahmen der Genehmigungsfreistellung der beauftragte Architekt entsprechend die Verantwortung zu übernehmen hat und die Einhaltung der Festsetzungen Voraussetzung für die Bestätigung durch das Amt Klützer Winkel ist.

Weitere Darlegungen zum Immissionsschutz sind auch dem Punkt "10.2 Immissionsschutz - Lärmschutz" dieser Begründung zu entnehmen.

8.9 Höhenlage

Zur eindeutigen Bestimmung der Höhenentwicklung der geplanten Bebauung innerhalb des Plangebietes wurden folgende Festsetzungen getroffen:

- Traufhöhe als Höchstmaß mit Bezug auf den Erdgeschossfußboden (Fertigfußboden) (sh. 8.2 dieser Begründung),
- Firsthöhe als Höchstmaß mit Bezug auf den Erdgeschossfußboden (Fertigfußboden) (sh. 8.2 dieser Begründung),
- unterer Bezugspunkt für die Höhenlage der Sockelhöhe bzw. des Erdgeschossfußbodens (Fertigfußboden).

Zur eindeutigen Festlegung der Einbettung der geplanten Bebauung in das Gelände wurde der Bezug zur geplanten Erschließungsstraße gewählt. Die Festsetzung wurde gemäß der parallel zum Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes erstellten Erschließungsplanung (verwendeter Stand: 13. Oktober 2022/ Datei: L_U5-01_BLATT01.dwg) getroffen.

Als unterer Bezugspunkt wurde die Höhe der Fahrbahnoberkante der zugehörigen Erschließungsstraße in der Mitte der straßenseitigen Gebäudefront gewählt. Die unteren Bezugspunkte sind in der Planzeichnung – Teil A festgesetzt.

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

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

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens ist durch den Landkreis auf die Festsetzungen zur Höhenlage eingegangen worden. Die Stadt Klütz hat sich hiermit beschäftigt. Die Stadt Klütz hat die Fahrbahnhöhe unter Bezug auf die im Rahmen der Erschließungsplanung festgelegten Gradientenhöhen festgelegt. Dadurch ist es möglich, jeweils grundstücksbezogen die Höhenlagen unter Be-

rücksichtigung der festgestellten Straße zu ermitteln. Im Fall der Privatstraße P ist ein gesonderter Bezugspunkt festgelegt, der für die Höhenvorgaben gilt. Auf eine weitere Präzisierung der Unterlagen wird verzichtet, weil die Ermittlung der Höhenlage der Fahrbahn unter Berücksichtigung der Festsetzungen möglich ist. Für das konkrete Gebäude ist unter Bezug auf die Fahrbahnhöhe durch Interpolation festzustellen. Der beauftragte Architekt ist somit in der Lage die Höhenlage konkret zu bestimmen. Alternativ besteht die Möglichkeit, dies im Amt Klützer Winkel entsprechend abzustimmen.

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

Die Festsetzungen werden getroffen, um Einfluss auf die Höhenlage der geplanten Bebauung zu nehmen.

8.10 Grünflächen; Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

8.10.1 Grünflächen

Der Siedlungskörper soll weiterhin von den unbebauten Flächen der Landschaft durch Grünflächen und Gehölze abgegrenzt werden. Dazu wird eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Ortsrandgrün" im Bereich der vorhandenen Gehölze festgesetzt bzw. im Norden in Kombination mit einer Anpflanzfläche festgesetzt. Selbstredend ist hier, dass die Erhaltung der Gehölzbestände für die östliche Teilfläche gilt, weil nur hier vorhandene Bäume zu berücksichtigen sind. Und diese Festsetzung gilt für vorhandene Bäume. Im Norden des Plangebietes geht es um Anpflanzungen zur Bewahrung des Ortsrandes. Die Anpflanzungen sind vorzunehmen, um einen weichen Übergang in die offene Landschaft zu gewährleisten. Die Anpflanzungen sind selbstverständlich dauerhaft zu sichern.

Für die Anpflanzungen im nördlichen Bereich ist eine 3-reihige Hecke vorzusehen. Diese ist dann auch dauerhaft zu erhalten.

Ebenso soll die Abgrenzung des Baugebietes gegenüber der Dorfstraße durch die bereits vorhandenen Gehölze erhalten bleiben. Hier wurden private Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Schutzgrün" festgesetzt.

Um einen dauerhaften Erhalt der Gehölze und damit auch der Eingrünung bzw. Abgrenzung des Baugebietes zu gewährleisten, wurde festgesetzt, dass die Gehölze bei Abgang mit einheimischen und standortgerechten Baumarten zu ersetzen sind. Es wurde weiterhin festgesetzt, dass der vorhandene Gehölzbestand durch weitere Anpflanzungen mit heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern ergänzt werden kann. Es wurde eine Pflanzempfehlung in die Planunterlagen aufgenommen.

Es sollen heimische und standortgerechte Gehölze zum Einsatz kommen, da dies zum Erhalt des Landschaftsbildes beiträgt und von einer Anpassung an die klimatischen und bodenkundlichen Verhältnisse der Gehölze auszugehen ist. Veränderungen des Landschaftsbildes wird so entgegengewirkt.

Für die Stadt Klütz ist maßgeblich, dass die Erhaltung der Gehölzbestände im östlichen Plangebiet erhalten bleibt und gesichert wird. Eine Unterpflanzung ist als Zulässigkeit gegeben. Es wird jedoch keine zwingende Unter-

pflanzung festgesetzt. Dies wird hier unter Bezugnahme auf das Stellungnahmeverfahren der Behörden und TÖB nochmals ergänzt.

8.10.2 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Mit dem Bezug auf die Rechtsgrundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sind folgende Festsetzungen getroffen worden:

- Schutz des vorhandenen Gehölzbestandes,
- Ausgleich für Eingriffe in den Baumbestand,
- Festsetzungen zur Beleuchtung.

Die Festsetzungen zum Schutz des vorhandenen Gehölzbestandes und zum Ausgleich für Eingriffe in den Baumbestand waren Bestandteile der Entwurfsunterlage für das Beteiligungsverfahren. Das Antragsverfahren für die Rodung von Einzelbäumen wurde parallel zum Beteiligungsverfahren mit dem Entwurf durchgeführt. Da der Ausgleich für Eingriffe in den Baumbestand unter Bezugnahme auf § 19 NatSchAG M-V zu ermitteln war, wird diese Festsetzung auch zusätzlich als Festsetzung nach § 9 Abs. 6 BauGB gekennzeichnet.

Die Festsetzung zur Beleuchtung ist unter Bezug auf das Beteiligungsverfahren ergänzt worden. Unter Berücksichtigung der Anforderungen der Behörde wurden die Vorgaben für die Beleuchtung unter Berücksichtigung des heutigen Kenntnisstandes und unter Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange ergänzt. Es handelt sich um mittlerweile allgemein übliche Vorgaben im Zusammenhang mit dem Artenschutz.

Unter Berücksichtigung des gesonderten Erfordernisses aus dem Aufstellungsverfahren durch Stellungnahme des Landkreises wird hier ergänzt, dass die erforderlichen Ersatzpflanzungen für die Rodung von Einzelbäumen nicht nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 ausschließlich festgesetzt werden. Es wird Bezug genommen auf die rechtliche Regelung in Anwendung des § 19 NatSchAG M-V. Deshalb werden die Bäume gemäß § 9 Abs. 6 BauGB auch nachrichtlich übernommen.

8.10.3 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Im nördlichen Teil des Geltungsbereiches soll gesichert werden, dass die Abgrenzung des Siedlungsbereiches gegenüber den Ackerflächen im Bereich der geplanten Baugrundstücke durch eine Heckenanpflanzung erfolgt. Deshalb wurde zusätzlich zur privaten Grünfläche – Ortsrandgrün – noch in der Planzeichnung – Teil A eine Anpflanzfläche festgesetzt. Es ist eine dreireihige Laubholzhecke aus heimischen, standortgerechten Sträuchern anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Für die Anpflanzungen wird auf die Pflanzempfehlung unter Punkt VI.8 verwiesen, wonach für die Anpflanzungen vorzugsweise heimische und standortgerechte Arten zu verwenden sind.

Es sollen heimische und standortgerechte Gehölze zum Einsatz kommen, da dies zum Erhalt des Landschaftsbildes beiträgt und von einer Anpassung an die klimatischen und bodenkundlichen Verhältnisse der Gehölze auszugehen ist. Veränderungen des Landschaftsbildes wird so entgegengewirkt.

8.10.4 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Die gemäß Planzeichnung – Teil A zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind diese mit einheimischen und standortgerechten Baumarten zu ersetzen.

Aufgrund des städtebaulichen Konzeptes ist die Rodung von insgesamt 3 Bäumen erforderlich. Es sind 3 Einzelbäume, die gemäß § 19 NatSchAG M-V geschützt sind, betroffen. Das Erfordernis beruht darauf, dass 1 Baum an der Dorfstraße (L 01) aufgrund der Ertüchtigung der Anbindung der Erschließungsstraße an die Dorfstraße (L 01) zu roden ist; 2 Bäume an der Dorfstraße (Stichstraße) sind aufgrund der Schaffung von Grundstückszufahrten zu den geplanten Baugrundstücken zu roden. Der Ausgleich wurde unter Punkt 9.15 ermittelt; die Festsetzungen bzw. Hinweise zum externen Ausgleich wurden mit den vorliegenden Planunterlagen berücksichtigt.

8.11 Örtliche Bauvorschriften

Die Stadt Klütz macht davon Gebrauch, einzelne Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Abs. 1 LBauO M-V für die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 42 der Stadt Klütz zu treffen. Dies sind Vorgaben zur Gebäudehülle, wie zu Dächern und Fassaden, sowie weiterhin zu ortsbildprägenden Elementen, wie Einfriedungen zu den Verkehrsflächen, und Vorgärten, Werbeanlagen, Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter.

Die Festsetzungen dienen der positiven Gestaltung des Ortsbildes und tragen der Situation im Hofzumfelde Rechnung. Ziel ist es, mit den Festsetzungen einen städtebaulichen Rahmen für die Ergänzung der vorhandenen Bebauung in Hofzumfelde geben. Dabei wurden die von der Stadt Klütz getroffenen Gestaltungsregeln berücksichtigt und überprüft. Da es sich um ein kleines Baugebiet handelt, wurden nur wenige grundsätzliche Festsetzungen getroffen.

9. Umweltschützende Belange in der Bauleitplanung

Der Bebauungsplan Nr. 42 der Stadt Klütz sollte zunächst als Bebauungsplan gemäß § 13b (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) aufgestellt werden. Unter Berücksichtigung der konkreten örtlichen Situation handelt es sich um einen Plan der Nachnutzung mit Arrondierungsflächen. Dies ist das Ergebnis der Vorsondierung der Flächen im Zuge der Vorbereitung der Erschließungsplanung. Umfangreiche Bauschuttablagerungen sind zur Vorbereitung des Gebietes zu entsorgen. Bis zum Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 18.07.2023 bestand keine Veranlassung zum Verfahrenswechsel. Bis dahin war auch das Verfahren nach § 13b geeignet. In diesem konkreten Fall ist die Möglichkeit der Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB gegeben – weil eine Nachnutzung von Flächen erfolgt und weil im nördlichen Teil des Plangebietes eine Arrondierung des Plangebietes erfolgt.

9.1 Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes sind unmittelbar Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch verbunden. Mit der Umsetzung der Pla-

nung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Wohnen geschaffen. Es ist beabsichtigt, ein Allgemeines Wohngebiet zu schaffen.

Aufgrund der Lage an der Landesstraße 03 ist eine Belastung des Allgemeinen Wohngebiets aufgrund des Verkehrs vorhanden. Hier wird insbesondere die Lärmbelastung als relevant erachtet. Die Vorbelastung bezüglich der Schadstoffemissionen wird als gering bewertet.

Gerüche und Lärmbelästigungen von den nördlich und östlich gelegenen landwirtschaftlichen Flächen können in geringem Umfang gelegentlich auftreten und sind hinzunehmen.

Im Plangeltungsbereich und seiner immissionsschutzrelevanten Umgebung befinden sich keine Anlagen, die nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz genehmigt oder angezeigt wurden. Das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg teilte in seiner Stellungnahme mit, dass eine Betroffenheit daher nicht gegeben ist.

Baubedingte Auswirkungen

Durch Baufahrzeuge kann es während der Bauphase zu Lärm- und Schadstoffbeeinträchtigungen kommen. Baubedingte Störungen der Erholungsfunktion, durch Baulärm, baubedingten Verkehrslärm, in geringen Mengen an Schadstofffeinträgen, Geruchsbelästigungen, Erschütterungen, Staubentwicklung und erschwerter Zugänglichkeit können auftreten.

Durch die zeitliche Befristung baubedingter Störungen und Emissionen sind diese als unerheblich zu bewerten.

Anlagebedingte Auswirkungen

Anlagebedingte Wirkungen ergeben sich durch Versiegelungen und die Errichtung von baulichen Anlagen.

Aufgrund der vorliegenden Planung wird die Wohngebietsnutzung im bebauten Bereich in Hofzumfelde erweitert.

Zu den Wohnnutzungen werden Grünflächen festgesetzt, die die Erholungs- und Freizeitfunktion auf privaten Flächen gewährleisten.

Die anlagebedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch werden als gering bewertet.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Das Verkehrsaufkommen auf der angrenzenden Landesstraße wird aufgrund der Schaffung von Wohngebietsfläche aufgrund des geringen Flächenumfanges des Baugebietes nicht merkbar erhöht. Auswirkungen auf das Plangebiet und die Umgebung werden als nicht relevant eingeschätzt. Die Erhöhung der Schadstoffemissionen wird diesbezüglich ebenfalls als gering bewertet.

Die Ermittlung und Bewertung von Schallimmissionen aufgrund des Verkehrslärms wurde im Rahmen der "Geräuschimmissionsprognose" vorgenommen. Gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse können gewährleistet werden, wenn für die straßennahen Bereiche des Allgemeinen Wohngebietes bauliche Maßnahmen an den Wohngebäuden getroffen werden.

Die betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch werden als gering bewertet.

9.2 Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Das Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt beinhaltet den Schutz der Arten und ihrer Lebensgemeinschaften in ihrer natürlichen Artenvielfalt und den Schutz ihrer Lebensräume und -bedingungen.

Der nördliche Teilbereich wird derzeit als Acker genutzt. Der südliche Teilbereich wird von einem Landreitgras-Kriechrasen (RHK) eingenommen. Beide Bereiche sind von etwa 30-jährigen Linden umsäumt. Diese Linden bleiben bis auf zwei Bäume erhalten.

Im Rahmen der Berücksichtigung der besonderen artenschutzrechtlichen Belange wurde von dem Gutachterbüro Bauer für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 41 und den Bebauungsplan Nr. 42 ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag¹ erstellt. Im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag werden die beiden Bebauungspläne gemeinsam als Untersuchungsgebiet, Plangeltungsbereich bzw. Vorhabengebiet angesprochen. Es erfolgten aktuelle Kartierungen der relevanten Tierartengruppen Brutvögel, Reptilien und Amphibien. Eine Betroffenheit weiterer artenschutzrechtlich relevanter Artengruppen und Arten kann im Vorfeld im Zuge der Relevanzprüfung ausgeschlossen werden. Bei der Erfassungsmethodik wurde sich an der HzE (2018) orientiert. Im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag werden die Anforderungen gemäß HzE M-V, die erforderlich sind, beachtet.

Brutvögel

Das Untersuchungsgebiet wurde insgesamt sechsmal in den Monaten März bis Juli 2019 begangen. Es wurden alle revieranzeigenden und junge führenden Vögel registriert. Es konnten insgesamt 10 Brutvogelarten nachgewiesen werden (siehe nachfolgende Tabelle). Das festgestellte Arteninventar weist keine Wertarten auf. Es handelt sich ausnahmslos um Brutnachweise.

Tab. 1: Artenliste der Brutvögel im Untersuchungsbereich

lfd. Nr.	Deutscher Artname	Wissenschaftlicher Artname	VSchRL	BArtSchV	RL M-V (2014)	RL D (2015)	Brutpaare
1	Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>	X	Bg	-	-	1
2	Bachstelze	<i>Motacilla alba</i>	X	Bg	-	-	1
3	Rotkehlchen	<i>Erithacus rubecula</i>	X	Bg	-	-	2
4	Amsel	<i>Turdus merula</i>	X	Bg	-	-	3
5	Gartengrasmücke	<i>Sylvia borin</i>	X	Bg	-	-	1
6	Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>	X	Bg	-	-	1
7	Kohlmeise	<i>Parus major</i>	X	Bg	-	-	2
8	Blaumeise	<i>Parus caeruleus</i>	X	Bg			1
9	Grünfink	<i>Carduelis chloris</i>	X	Bg	-	-	2
10	Stieglitz	<i>Carduelis carduelis</i>	X	Bg	-	-	2

Die Gefährdungskategorien werden entsprechend der Roten Liste der gefährdeten Brutvogelarten Mecklenburg-Vorpommerns (VÖKLER ET AL. 2014) und der Roten Liste der Brutvögel Deutschlands (GRÜNEBERG ET AL. 2015) angegeben.

Gefährdungskategorien der Roten Listen

- 1 Vom Aussterben bedroht
- 2 Stark gefährdet

¹ Faunistische Bestandserfassung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB), Bebauungspläne Nr. 41 und 42 der Stadt Klütz, Gutachterbüro Martin Bauer, Grevesmühlen, Stand 01. März 2020

- 3 Gefährdet
 V Art der Vorwarnliste, Bestandsrückgang oder Lebensraumverlust, aber (noch) keine akute Bestandsgefährdung

Einstufung der Arten gemäß Vogelschutzrichtlinie (VSchRL)

- X Art gemäß Artikel 1
 I Art gemäß Anhang I

Einstufung gemäß Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV)

- Bg Besonders geschützte Arten
 Sg Streng geschützte Art
 Die streng geschützten Arten sind ebenfalls besonders geschützt.

Reptilien

Im Zeitraum von März bis Juli 2019 erfolgte eine Erfassung der Artengruppe der Reptilien mittels fünfmaliger Begehung bzw. der Kontrolle natürlicher Versteckmöglichkeiten in den frühen Morgen- bzw. Abendstunden sowie am Tage im Zuge der Erfassung der anderen Tierartengruppen. Zielstellung war es, insbesondere die Zauneidechse zu erfassen bzw. ihr Vorkommen auszuschließen. Die Zauneidechse konnte trotz intensiver Nachsuche nicht festgestellt werden. Das Vorkommen weiterer Arten wie der Kreuzotter und der Blindschleiche ist ebenfalls auszuschließen. Im Landreitgras-Kriechrasen des B-Planes 42 gelangen keine Nachweise von Reptilien. Bei den Kontrollen der natürlichen Verstecke wurden Ringelnatter und Waldeidechse lediglich in der Nähe des angelegten Kleingewässers im Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 41 nachgewiesen (siehe nachfolgende Tabelle). Alle Arten reproduzieren sich außerhalb des Untersuchungsgebietes.

Tab. 2: Artenliste der Reptilien

Artnamen		BArtSchV	RL M-V	RL D	FFH-RL
Waldeidechse	<i>Lacerta vivipara</i>	Bg	3	-	-
Ringelnatter	<i>Natrix natrix</i>	Bg	3	V	-

Die Gefährdungskategorien werden entsprechend der Rote Liste der gefährdeten Amphibien und Reptilien Mecklenburg-Vorpommerns (BAST ET AL. 1992) und der Roten Liste und Gesamtartenliste der Lurche (Amphibia) und Kriechtiere (Reptilia) Deutschlands (KÜHNEL ET AL. 2009) angegeben.

Gefährdungskategorien der Roten Listen

- 3 Gefährdet
 4 Selten, potentiell gefährdet
 V Art der Vorwarnliste, Bestandsrückgang oder Lebensraumverlust, aber (noch) keine akute Bestandsgefährdung

Einstufung gemäß Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV)

- Bg Besonders geschützte Arten
 Sg streng geschützte Arten
 Die streng geschützten Arten sind ebenfalls besonders geschützt.

Amphibien

Zur Erfassung der Amphibien wurde das Untersuchungsgebiet im Zeitraum von März bis Juli 2019 insgesamt fünfmal begangen. Die Begehung im Mai erfolgte auch in den Abendstunden, ansonsten nur am Tage. Die Datenerhebungen erfolgten auch im Rahmen der Untersuchung der anderen Artengruppen (Brutvögel und Reptilien).

Im Umfeld des Untersuchungsgebietes wurden insgesamt vier Amphibienarten nachgewiesen (siehe nachfolgende Tabelle). Es ist davon auszugehen, dass alle vorkommenden Arten qualitativ erfasst worden sind. Diese Arten wurden im Gelände angetroffen bzw. verhört (Europäischer Laubfrosch). Für die festgestellten Arten stellt das Untersuchungsgebiet mit Ausnahme des Gewässers im Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 41 nur einen Migrationsraum dar.

Tab. 3: Artenliste der Amphibien

Artname		BArtSchV	RL M-V	RL D	FFH-RL
Erdkröte	<i>Bufo bufo</i>	Bg	3	-	-
Teichfrosch	<i>Rana kl. esculenta</i>	Bg	3	-	V
Teichmolch	<i>Triturus vulgaris</i>	Bg	3	-	-
Europ. Laubfrosch	<i>Hyla arborea</i>	Sg	3	3	IV

Die Gefährdungskategorien werden entsprechend der Rote Liste der gefährdeten Amphibien und Reptilien Mecklenburg-Vorpommerns (BAST ET AL. 1992) und der Roten Liste und Gesamtartenliste der Lurche (*Amphibia*) und Kriechtiere (*Reptilia*) Deutschlands (KÜHNEL ET AL. 2009) angegeben.

Gefährdungskategorien der Roten Listen

- 2 Stark gefährdet
- 3 Gefährdet
- V Art der Vorwarnliste

Einstufung gemäß Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV)

- Bg Besonders geschützte Arten
 - Sg Streng geschützte Arten
- Die streng geschützten Arten sind ebenfalls besonders geschützt.

Einstufung der Arten gemäß FFH-Richtlinie

- II Art gemäß Anhang II
- IV Art gemäß Anhang IV
- V Art gemäß Anhang V

Innerhalb des Plangebietes sowie angrenzend an das Plangebiet befinden sich Baumreihen und Einzelbäume. Der Baumbestand kann überwiegend erhalten bleiben.

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes sind unmittelbar Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt verbunden.

Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauphase kann es durch die Inanspruchnahme unversiegelter Flächen für Baustelleneinrichtung sowie Materiallagerflächen zu Beeinträchtigungen von Vegetationsstrukturen kommen. Durch Baumschutzmaßnahmen können schädliche Beeinträchtigungen an Bäumen vermieden werden. Durch die Wiederherstellung von in Anspruch genommenen Nebenflächen entsprechend des Ursprungszustandes können die Beeinträchtigungen auf ein Minimum reduziert werden. Während der Baumaßnahmen kann es durch Baulärm zu Vergrämungen kommen. Aufgrund der zeitlichen Befristung der Baumaßnahmen werden diese als unerheblich betrachtet.

Die baubedingten Auswirkungen sind zeitlich begrenzt und auf ein Minimum zu beschränken. Baubedingte Auswirkungen sind daher nicht nachhaltig bzw. unerheblich.

Anlagebedingte Auswirkungen

Aufgrund der zusätzlichen Versiegelungen und Nutzungsänderungen ist ein Verlust an Vegetationsstrukturen und damit einhergehend ein Verlust von Lebensraumstrukturen zu erwarten.

Der vorhandene Baumbestand (Bäume einer Baumreihe, Einzelbäume) innerhalb des Plangebietes bzw. direkt angrenzend zum Plangebiet kann überwiegend erhalten bleiben. Mit der Umsetzung der Planung ist die Rodung und die Beeinträchtigung von Bäumen einer Baumreihe, Einzelbäumen, die gemäß § 19 NatSchAG M-V bzw. gemäß gemeindeeigener Baumschutzsatzung geschützt sind bzw. von Einzelbäumen ohne Schutzstatus erforderlich. Als Ausgleich für die Rodung von drei und für den Eingriff in den Wurzelschutzbereich von acht gemäß § 19 NatSchAG M-V geschützten Bäumen sowie für den Eingriff in den Wurzelschutzbereich von zwei Einzelbäumen ohne Schutzstatus sind insgesamt sechs Ausgleichspflanzungen zu erbringen. Hiervon sind drei Ausgleichspflanzungen innerhalb des Plangebietes auf der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Schutzgrün“ und drei Ausgleichspflanzungen innerhalb des Plangebietes auf der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Schutzgrün“ bzw. „Ortsrandgrün“ anzupflanzen. Mit den Ausgleichspflanzungen sollen die vorhandenen Lücken innerhalb der Baumreihen geschlossen werden.

Aufgrund der Inanspruchnahme von bereits anthropogen genutzten Flächen sowie dem weitestgehenden Erhalt der Baumreihen werden die anlagebedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt als gering bis mäßig bewertet.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Es sind Nutzungsintensivierungen des Plangebietes zu erwarten. Durch die zulässigen Nutzungen innerhalb des zukünftigen Allgemeinen Wohngebietes kann es zu Vergrämungen durch Lärm, Licht und Abgase auf vorhandene Arten kommen. Da innerhalb des Plangebietes und in der Umgebung des Plangebietes bereits Vorbelastungen durch die Siedlungs- und Verkehrsstrukturen bestehen und die in dem Bereich vorkommenden Arten entsprechend an Störquellen gewöhnt sind, sind erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere/ biologische Vielfalt nicht zu erwarten.

Insgesamt werden die betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere / biologische Vielfalt als gering bewertet.

Die untere Naturschutzbehörde hat im Rahmen des Stellungnahmeverfahrens ihr Einvernehmen zu den artenschutzfachrechtlichen Belangen bestätigt. Dies ist Gegenstand der Stellungnahme des Landkreises auch für die untere Naturschutzbehörde vom 06.07.2023.

9.3 Schutzgut Fläche

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden und Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß begrenzt werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 42 befindet sich östlich der Landstraße 03 und umfasst eine Größe von ca. 1,29 ha. Die Fläche ist derzeit unbebaut und schließt unmittelbar an den bebauten Siedlungsbereich an. Die gesamte Fläche ist bereits anthropogen geprägt. Der nördliche Teilbereich wird derzeit als Acker genutzt. Der südliche Teilbereich wird von einem Landreitgras-Kriechrasen (RHK) eingenommen.

Die Fläche innerhalb des Geltungsbereiches umfasst Bauflächen für ein Allgemeines Wohngebiet von insgesamt 9.271,10 m², Grünflächen von insgesamt 1.724,20 m² und Straßenflächen von insgesamt 1.920,70 m².

Das Allgemeine Wohngebiet umfasst innerhalb des Geltungsbereiches eine Fläche von insgesamt 9.271,10 m². Die maximale Versiegelung ist in der nachfolgenden Tabelle dargestellt. Sie errechnet sich aus der Grundflächenzahl (GRZ) des jeweiligen Allgemeinen Wohngebietes zuzüglich der Überschreitung von 50 % gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO.

Tab. 4: Baugebietsflächen mit Versiegelungsanteil

Baugebiet	Fläche [m ²]	GRZ	50%ige Überschreitung gem. § 19 Abs. 4 BauNVO	maximal versiegelbare Fläche [m ²]
WA 1.1	1.161,70	0,30	0,150	522,77
WA 1.2	942,80	0,35	0,175	494,97
WA 1.3	1.470,30	0,35	0,175	771,91
WA 2	3.493,40	0,30	0,150	1.572,03
WA 3	2.202,90	0,30	0,150	991,31
Summe	9271,10			4.352,98

Aufgrund der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes gemäß § 13a BauGB ist die Inanspruchnahme von Flächen durch Versiegelung nicht als Eingriff zu bilanzieren; Maßnahmen zum Ausgleich sind nicht erforderlich. Dies galt auch ursprünglich im Aufstellungsverfahren, dass nach § 13b BauGB im Rahmen der Beteiligung durchgeführt wurde.

Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauphase kann es zu Bodenverdichtungen durch Baufahrzeuge kommen. Diese Auswirkungen sind jedoch zeitlich begrenzt und auf ein Minimum zu beschränken. Baubedingte Auswirkungen sind daher nicht nachhaltig bzw. unerheblich.

Die baubedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche werden als gering bewertet.

Anlagebedingte Auswirkungen

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes kommt es zu Neuversiegelungen. Für die Versiegelung für die geplanten Allgemeinen Wohngebiete wird von einer maximalen Versiegelung von 45 bis 52,5 % Prozent ausgegangen. Dies ergibt sich aus der jeweiligen Grundflächenzahl zuzüglich der Überschreitung von 50 % gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO. Damit ergibt sich eine maximale Versiegelung von ca. 4.353 m².

Die anlagebedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche werden unter Berücksichtigung der anthropogenen Vornutzung als mäßig erheblich bewertet.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Es wird ein neues Wohngebiet auf der planungsrechtlichen Grundlage dieses Bebauungsplanes entstehen. Relevante betriebsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche sind nicht zu prognostizieren.

Für das Schutzgut Fläche besteht keine Betroffenheit durch betriebsbedingte Auswirkungen.

9.4 Schutzgut Boden

Die Bodengesellschaften im Plangebiet werden beschrieben als Lehm-/ Ton-/ Schluff- Pseudogley (Staugley)/ Gley- Pseudogley (Amphigley); Beckenschluffe und tonreiche Grundmoränen, mit starkem Stauwasser – und/ oder Grundwassereinfluß, eben bis wellig (www.umweltkarten.mv-regierung.de, Zugriff 2023).

Für das Plangebiet wurde eine Baugrundbeurteilung² erarbeitet sowie eine Altlastenuntersuchung³ durchgeführt. Im Plangebiet ist gemäß der Baugrundbeurteilung, welches den Vorhabenbereich näher untersucht hat, unterhalb einer Mutterbodenschicht und teilweise aufgefülltem Boden bzw. Bauschutt-Boden-Gemisch der gewachsene Baugrund aus Geschiebemergel bzw. Schluff (stark sandig, tonig) anstehend. Der Oberboden weist gemäß der durchgeführten Altlastenuntersuchung keine relevanten Schadstoffgehalte auf und ist nach den Kriterien der BBodSchV Wirkungspfad Boden – Mensch für die geplante Nutzung geeignet.

Die Bodenfunktion der innerhalb des Siedlungsbereiches liegenden Flächen wird mit einer allgemeinen Schutzwürdigkeit bewertet. Die bislang im Norden als Acker genutzte Fläche sowie die im Süden mit dem Landreitgras bewachsene Fläche werden mit einer erhöhten Schutzwürdigkeit der Bodenfunktion bewertet. Die Bereiche der vorhandenen Straße wird mit einer geringen Schutzwürdigkeit bewertet.

Das Plangebiet besitzt keine Relevanz für Rohstoffvorkommen.

Im Plangebiet sind keine Geotope vorhanden.

Die mittlere spezifische Wärmeleitfähigkeit ist dem Kartenportal für die unterschiedlichen Tiefenbereiche wie folgt zu entnehmen:

- 0 bis 40 m: 2,1 - < 2,2 W/mK
- 0 bis 60 m: 2,1 - < 2,2 W/mK
- 0 bis 80 m: 2,1 - < 2,2 W/mK
- 0 bis 100 m: 2,1 - < 2,2 W/mK
- Für die Nutzung der Geothermie (Erdwärme) hat das Plangebiet eher eine geringe bis mittlere Bedeutung.

² Baugrundbeurteilung und Bewertung der Versickerungsfähigkeit mit Vordimensionierung Versickerungsanlage, GIG mbH, Stralendorf, vom 13. Juli 2021

³ Orientierende Altlastenuntersuchung zum B-Plan-Gebiet (Gemarkung Hofzumfelde, Flur 1, Flurstücke 117/1, 117/2, 122/2, 123/6, 127/2, 127/5, 128/3 und 128/6)", GIG-mbH, Stralendorf, vom 25. Januar 2022.

Die Flächen im nördlichen Teilbereich werden gemäß Feldblockkataster dem Feldblock Nr. DEMVLI083AB30032 zugeordnet. Waldflächen liegen nicht innerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes und auch nicht angrenzend oder in planrelevanter Entfernung.

Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauphase kann es zu Bodenverdichtungen durch Baufahrzeuge und Baustelleneinrichtung kommen und damit einhergehend zum Verlust an Bodenfunktionen (Verdichtung, Zerstörung des Bodengefüges durch die Schaffung von Material- und Lagerflächen und das Befahren mit schwerem Baugerät). Des Weiteren kann es durch den Betrieb der Baugeräte zu Schadstoffeinträgen z.B. Unfällen und Havarien kommen. Die Schadstoffeinträge und Staubimmissionen durch den normalen Baubetrieb werden jedoch als geringfügig und nachrangig bewertet. Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderung des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.

Diese Auswirkungen sind jedoch zeitlich begrenzt und auf ein Minimum zu beschränken. Baubedingte Auswirkungen sind daher nicht nachhaltig bzw. unerheblich.

Die baubedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Boden werden als gering bewertet.

Anlagebedingte Auswirkungen

Aufgrund der geplanten Versiegelungen ist damit einhergehend ein Verlust an Bodenfunktionen zu erwarten. Der Boden ist durch die bisherige teilweise Nutzung als Ackerbaufläche und durch andere bewirtschaftungsbedingte Maßnahmen anthropogen beeinflusst, so dass ein natürlich gewachsenes Bodenprofil nicht vorhanden ist und schon veränderte Bodeneigenschaften vorliegen.

Aufgrund der geringen Fläche und der Inanspruchnahme von bereits anthropogen genutzten Flächen werden die anlagebedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Boden als gering bis mäßig bewertet.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Betriebsbedingte Beeinträchtigungen von Böden können durch Unfälle oder Havarie entstehen. Dieses Risiko besteht teilweise bereits aufgrund der Nutzung. Es sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

Die betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Boden werden als gering bewertet.

9.5 Schutzgut Wasser

Grundwasser

Der Grundwasserflurabstand in der Umgebung des Plangebietes beträgt > 10 m. Gemäß dem Kartenportal (www.umweltkarten.mv-regierung.de) ist im Plangebiet artesisches Grundwasser vorhanden.

Die Grundwasserneubildung liegt zwischen 0 mm/a und 50 mm/a bzw. liegt bei ≤ 0 mm/a und besitzt somit keine bis geringe Bedeutung für die Grundwasserneubildung.

Das Plangebiet und seine Umgebung besitzen Bedeutung für die öffentliche Trinkwasserversorgung.

Oberflächenwasser

Im Plangebiet befinden sich keine natürlichen Oberflächengewässer. Außerhalb des Plangebietes befinden sich im westlichen Bereich der Ortslage Hofzumfelde zwei Teiche. Südlich des Bebauungsplangebietes, ca. 100 m entfernt, quert ein verrohrtes Gewässer (Nr. 11:KI/7/2 die Landesstraße 03 (umweltkarten.mv.regierung.de, Zugriff 2023)). Die Vorflut für das Kanalsystem stellt das Gewässer II. Ordnung Nr. 11:0:K1/7 dar. Entsprechende Vorabstimmungen sind mit dem Wasser- und Bodenverband "Wallensteingraben-Küste" erfolgt.

Für den Ortsteil Hofzumfelde besteht die Satzung über die Versickerung von Niederschlagswasser des Zweckverbandes Grevesmühlen. Dementsprechend ist das unbelastete und gering verschmutzte Niederschlagswasser auf den Grundstücksflächen zu versickern, auf denen es anfällt.

Küstengewässer

Das Plangebiet befindet sich nicht in der Nähe von Küstengewässern.

Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone IIIB der Wasserfassung Klütz (MV_WSG_2032_09). Die bestehenden Verbote und Nutzungsbeschränkungen in der Trinkwasserschutzzone sind zu beachten.

Baubedingte Auswirkungen

Baubedingt kann es zu Beeinträchtigungen des Grundwassers durch potenzielle Schadstoffeinträge, Unfälle und Havarien kommen. Vorübergehend kommt es durch Baustelleneinrichtungen (Zufahrten, Errichtung von Lagerflächen) zum Verlust von Grundwasserneubildungsflächen. Die Arbeiten sind so auszuführen, dass Verunreinigungen durch Arbeitsverfahren, Arbeitstechnik, Arbeits- und Transportmittel nicht zu besorgen sind. Da die Schutzgüter Wasser und Boden eng miteinander verzahnt sind, wirken sich Veränderungen der Bodeneigenschaften, wie Lagerungsdichte, auch auf die Versickerungsfähigkeit bzw. Grundwasserneubildung aus.

Die baubedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser werden als gering bewertet.

Anlagebedingte Auswirkungen

Anlagebedingte Auswirkungen auf den Wasserhaushalt können sich durch die versiegelten Flächen und der Ableitung des Oberflächenwassers ergeben. Da die Versickerung oder Verwertung auf dem jeweiligen Grundstück vorgesehen ist, liegt keine Bedeutung für die Grundwasserneubildung durch die versiegelten Flächen vor.

Für das Schutzgut Wasser besteht keine Betroffenheit durch anlagebedingte Auswirkungen.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Schadstoffeinträge durch Unfälle oder Havariefälle werden als vernachlässigbar eingeschätzt.

Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück darf nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert werden bzw. zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstückes verstärkt oder auf andere Weise verändert werden. Die Ableitung von Abwässern oder Oberflächenwasser in oder auf die öffentlichen Straßen ist unzulässig.

Für das Schutzgut Wasser besteht keine Betroffenheit durch betriebsbedingte Auswirkungen.

9.6 Schutzgüter Klima/ Luft

Das Plangebiet besitzt geringe Bedeutung als Kaltluftabflussbahn bzw. als Frischluftentstehungsgebiet.

In Mecklenburg-Vorpommern wurden im Jahr 2021 für Feinstaub und Stickstoffdioxid keine Grenzwertüberschreitungen festgestellt. Die ermittelten Immissionskonzentration für Schwefeldioxid, Kohlenmonoxid und Benzol zeigen keine Auffälligkeiten und liegen deutlich unterhalb der Grenzwerte (www.lung.mv-regierung.de/umwelt/luft/ergebn21.htm).

Im Plangeltungsbereich und seiner immissionsschutzrelevanten Umgebung befinden sich keine Anlagen, die nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz genehmigt oder angezeigt wurden

Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauphase kann es zu einer Erhöhung der Schadstoffemissionen durch Staub und Emissionen der Baufahrzeuge kommen. Baubedingte Störungen und Emissionen sind zeitlich beschränkt und daher nicht nachhaltig bzw. unerheblich.

Für das Schutzgut Klima/ Luft besteht keine Betroffenheit durch baubedingte Auswirkungen.

Anlagebedingte Auswirkungen

Mit der Umsetzung des Vorhabens ist eine geringfügige Veränderung des Kleinklimas im überplanten Bereich zu erwarten. Das Plangebiet befindet sich im dörflichen Bereich. Mit der vorliegenden Planung werden bisher unversiegelte Flächen versiegelt. Aufgrund der geringen Flächengröße werden die Auswirkungen auf das Kleinklima und die Luftqualität als zu vernachlässigen bewertet. Aufgrund der Lage besitzt das Plangebiet keine Bedeutung für die Durchlüftungsfunktion oder Luftreinigungsfunktion. Unter Berücksichtigung der Größe des Plangebietes besitzt das Plangebiet keine Bedeutung für die Frischluftproduktion oder Wärmeregulationsfunktion. Es ergeben sich keine relevanten Auswirkungen auf regionalklimatischer Ebene.

Die anlagebedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/ Luft auf kleinklimatischer Ebene werden als gering bewertet. Für das Schutzgut Klima/ Luft auf regionalklimatischer Eben besteht keine Betroffenheit durch anlagebedingte Auswirkungen.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Im Plangebiet sind keine nennenswerten lufthygienischen Belastungen vorhanden. Infolge der vorliegenden Planung ist eine Veränderung der Luftqualität nicht zu prognostizieren. Durch die vorliegende Bauleitplanung werden keine betriebsbedingten Auswirkungen auf das Kleinklima hervorgerufen.

Für das Schutzgut Klima/ Luft besteht keine Betroffenheit durch betriebsbedingte Auswirkungen.

9.7 Natura 2000-Gebiete

Das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) "Lenorenwald" (DE 2032-301) befindet sich westlich von Hofzumfelde. Die Entfernung zum Plangebiet beträgt mehr als ca. 3 km. Das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung

(GGB) "Wismarbucht" (DE 1934-302) befindet sich östlich und nordöstlich von Hofzumfelde. Die Entfernung zum Plangebiet beträgt mehr als ca. 5 km. Das Europäische Vogelschutzgebiet (VSG) "Wismarbucht und Salzhaff" (DE 1934-401) im Bereich der Ostseeküste liegt vom Plangebiet mehr als ca. 5 km entfernt. Die Natura 2000-Gebiete sind unter Punkt 5.7 dargestellt, worauf hiermit verwiesen wird.

Die Natura 2000-Gebiete werden durch die vorliegende Planung aufgrund der Entfernung und der Größe des Plangebiets sowie der geplanten Nutzung innerhalb des Plangebiets nicht beeinträchtigt.

Baubedingte Auswirkungen

Durch die vorliegende Bauleitplanung sind keine baubedingten Auswirkungen auf die Natura 2000-Gebiete zu befürchten. **Für Natura 2000-Gebiete besteht keine Betroffenheit durch baubedingte Auswirkungen.**

Anlagebedingte Auswirkungen

Durch die vorliegende Bauleitplanung sind keine anlagebedingten Auswirkungen auf die Natura 2000-Gebiete zu befürchten. **Für Natura 2000-Gebiete besteht keine Betroffenheit durch anlagebedingte Auswirkungen.**

Betriebsbedingte Auswirkungen

Durch die vorliegende Bauleitplanung sind keine betriebsbedingten Auswirkungen auf die Natura 2000-Gebiete zu befürchten. **Für Natura 2000-Gebiete besteht keine Betroffenheit durch betriebsbedingte Auswirkungen.**

9.8 Schutzgut Landschaft/ Landschaftsbild

Der Ortsteil Hofzumfelde der Stadt Klütz liegt in der Landschaftszone „Ostseeküstenland“ und in der Großlandschaft „Nordwestliches Hügelland“. Kleinräumig lässt sich das Gebiet der Landschaftseinheit „Klützer Winkel“ zuordnen (www.umweltkarten.mv-regierung.de, Zugriff 2023).

Der Untersuchungsraum befindet sich im Bereich der Grundmoräne mit einem ebenen bis welligen Relief.

Im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes liegen Höhen des natürlichen Geländes zwischen 17 m und 21 m über NHN. Das Gelände steigt von Südwest nach Nordosten an (Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros J.-M. Dubbert (ÖbVI), Altes Gutshaus 2, 23968 Gramkow b. Wismar, vom 12. Juli 2019).

Windenergieanlagen sind in der planrelevanten Umgebung nicht vorhanden.

Das Plangebiet befindet sich in einem Bereich, der für Kernbereiche landschaftlicher Freiräume ohne Bedeutung ist.

Die Baumreihe an der Dorfstraße (L 03) ist von Bedeutung für das Landschaftsbild.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Landschaftsbildraumes „Ackerland des Klützer Winkels“, dessen Landschaftsbild mit geringer bis mittlerer Bedeutung eingeschätzt ist (www.umweltkarten.mv-regierung.de, Zugriff 2023).

Baubedingte Auswirkungen

Aufgrund der geplanten kleinteiligen Bebauung werden baubedingte Auswirkungen nur kurzzeitig erwartet, z.B. Kranaufstellung. Aufgrund der zeitlichen Befristung der Baumaßnahmen werden die baubedingten Auswirkungen als unerheblich betrachtet. **Für das Schutzgut Landschaft/ Landschaftsbild besteht eine geringe Betroffenheit durch baubedingte Auswirkungen.**

Anlagebedingte Auswirkungen

Durch die vorliegende Planung werden zusätzliche Bebauungsmöglichkeiten geschaffen. Eine bisher als Grünfläche genutzte Fläche sowie eine an die Siedlung angrenzende bisher als Acker genutzte Fläche werden mit der Planung als Baugebiet ausgewiesen. Die rückwärtigen Grünflächen bilden vom Baugebiet weiterhin einen Übergang zum freien Landschaftsraum.

Aufgrund der geplanten Nutzung als Baugebiet im nördlichen Geltungsbereich ist die Schaffung eines Ein-/ Ausfahrtbereiches als Anbindung an die Dorfstraße innerhalb der Baumreihe notwendig. In der Baumreihe sind zwei Bäume zugunsten dieser Ein-/ Ausfahrt zu roden. Ein weiterer Baum ist ebenfalls zugunsten einer Ein-/ und Ausfahrt als Anbindung an die Landesstraße zu roden. Die entsprechende Kompensation erfolgt durch adäquate Ersatzpflanzungen. Der vorhandene Baumbestand bleibt weitgehend bestehen, erforderliche Rodungen werden durch Neuanpflanzungen ausgeglichen. Der Charakter der Baumreihe entlang der Dorfstraße sowie die Abschirmung zur offenen Landschaft östlich des Siedlungsbereiches bleiben erhalten. Zerschneidungseffekte der Landschaft sind nicht erkennbar.

Die Festsetzungen für die Bebauung orientieren sich am bestehenden Ortsbild und zielen auf eine harmonische Ergänzung ab. Es besteht die Absicht, eine kleinteilige Bebauung zu errichten. Somit sind überdimensionierte Baukörper, die störend auf das Landschaftsbild wirken, nicht zulässig. Aufgrund der Festsetzungen, insbesondere der Höhenfestsetzungen, wird das Einfügen in das Landschaftsbild gewährleistet und eine einheitliche Höhenentwicklung im Plangebiet gesichert.

Insgesamt wird die Beeinträchtigung des Schutzgutes Landschaft/ Landschaftsbild als gering eingeschätzt.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Aufgrund der vorliegenden Planung werden keine betriebsbedingten Auswirkungen hervorgerufen.

Für das Schutzgut Landschaft/ Landschaftsbild besteht keine Betroffenheit durch betriebsbedingte Auswirkungen.

9.9 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Durch die vorliegende Planung werden keine Kultur- und Sachgüter beeinträchtigt. Es sind auch keine Auswirkungen auf das Schloss Bothmer in der Stadt Klütz zu erwarten.

Baubedingte Auswirkungen

Für Bodendenkmale oder auffällige Bodenverfärbungen, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten.

Verantwortlich ist hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche.

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand und bei Einhaltung und Umsetzung der Bestimmung des §11 DSchG M-V besteht keine Betroffenheit durch die baubedingten Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter.

Für Kulturgüter und sonstige Sachgüter besteht keine Betroffenheit durch betriebs- und anlagebedingte Auswirkungen.

9.10 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Die Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Diese Wirkungen sind ebenfalls zu beurteilen. Es sind die Wechselwirkungen zu erfassen und zu bewerten, die ausreichend gut bekannt und untersucht sind und im Rahmen der Umweltprüfung als entscheidungserheblich eingeschätzt werden.

Folgende Wechselwirkungen sind dabei zu beachten (siehe nachfolgende Tabelle):

Tabelle 1: Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Schutzgut	Wechselwirkung mit anderen Schutzgütern
Pflanzen	<ul style="list-style-type: none"> - Bestandteil/ Strukturelement des Landschaftsbildes - Abhängigkeit der Vegetation von den abiotischen Standortseigenschaften (Bodenform, Relief, Geländeklima, Grundwasserflurabstand, Oberflächengewässer) - Pflanzen als Schadstoffakzeptor, Stoffein- und -austrag, Einfluss auf das Kleinklima - Vegetation als Erosionsschutz
Tiere	<ul style="list-style-type: none"> - Abhängigkeit der Tierwelt von der biotischen und abiotischen Lebensraumausstattung (Vegetation, Biotopstruktur, Biotopvernetzung, Lebensraumgröße, Boden, Geländeklima, Bestandsklima, Wasserhaushalt) - spezifische Tierarten/-artengruppen als Indikator für Lebensraumfunktionen von Biotopkomplexen
Fläche/ Boden	<ul style="list-style-type: none"> - Lebensgrundlage und Lebensraum für Tiere und Pflanzen - bedeutend für Landschaftshaushalt (Grundwasserneubildung, Grundwasserschutz, Grundwasserdynamik, Retentionsfunktion) - Abhängigkeit der ökologischen Bodeneigenschaften von den geologischen, geomorphologischen, wasserhaushaltlichen, vegetationskundlichen und klimatischen Verhältnissen - Boden als Schadstoffspeicher u./o. -quelle, Filterfunktion, Stoffeintrag, Staubbildung - Boden als historische Struktur / Bodendenkmal (natur- und kulturhistorisches Archivfunktion)
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> - Abhängigkeit der Grundwasserergiebigkeit von den hydrogeologischen Verhältnissen und der Grundwasserneubildung - Abhängigkeit der Grundwasserneubildung von klimatischen, boden- und vegetationskundlichen, nutzungsbezogenen Faktoren

Schutzgut	Wechselwirkung mit anderen Schutzgütern
	<ul style="list-style-type: none"> - Abhängigkeit der Grundwasserschutzfunktion von der Grundwasserneubildung und der Speicher- und Reglerfunktion des Bodens - Oberflächennahes Grundwasser als Standortfaktor für Biotope und Tierlebensgemeinschaften, als Faktor der Bodenentwicklung - Grundwasser als Schadstofftransportmedium, - Gewässer als Lebensraum für Tiere und Pflanzen - Beeinflussung des Kleinklimas
Klima/ Luft	<ul style="list-style-type: none"> - Geländeklima in seiner klimaökologischen Bedeutung für den Menschen, als Standortfaktor für Vegetation und Tierwelt - Abhängigkeit des Geländeklimas und der klimatischen Ausgleichsfunktion (Kaltluftabfluss u.a.) von Relief, Vegetation/Nutzung, größeren Wasserflächen - lufthygienische Situation - Bedeutung von Vegetationsflächen für die lufthygienische Ausgleichsfunktion - Luft als Schadstofftransportmedium
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> - Abhängigkeit des Landschaftsbildes von Relief, Vegetation, Gewässer und Klima - Leit- und Orientierungsfunktion für Tiere

Wechselbeziehungen und Wechselwirkungen bestehen grundsätzlich immer zwischen allen Bestandteilen des Naturhaushalts. Im Plangebiet wird dieses Wirkungsgeflecht in starkem Maße durch die Auswirkungen der baulichen Anlagen und der intensiven Nutzung durch den Menschen auf die anderen Schutzgüter geprägt.

Die Veränderungen aufgrund der Realisierung des geplanten Vorhabens ergeben sich durch die geplante Nutzungsintensivierung im Bereich der Allgemeinen Wohngebiete sowie im Bereich der Zufahrten (Kfz-Verkehr, Geräusche, Licht).

Aufgrund der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern bedingen Auswirkungen des Vorhabens einander. Die geplante Nutzung des Vorhabens nimmt gleichzeitig Einfluss auf die Schutzgüter Mensch, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser und das Landschaftsbild.

Die Bodenversiegelungen bedingen u.a. Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung und der Oberflächenwasserversickerung. Aufgrund der geplanten Bebauung ist eine Nutzungsintensivierung einhergehend.

Die Bedeutung verbleibender Biotopstrukturen für Pflanzen und Tiere ändert sich, da bisher vorhandene Freiräume verloren gehen.

Erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter sind unter Berücksichtigung der Minimierungsmaßnahmen im Plangebiet und der Lage im Siedlungsbereich nicht zu erwarten. Es kann davon ausgegangen werden, dass sich durch das geplante Nutzungskonzept keine grundlegend neuen erheblichen Wechselwirkungen entwickeln werden.

9.11 Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern

Zum Schutz der menschlichen Gesundheit sind die Auswirkungen in einer Geruchsimmissionsprognose⁴ ermittelt und beurteilt worden. Maßnahmen zum Schallschutz sind notwendig; es wurden entsprechende Festsetzungen mit dem vorliegenden Bebauungsplan getroffen.

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

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

Unter Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben hinsichtlich des sachgerechten Umgangs mit Abfällen und Abwässern und deren Entsorgung werden die **Umweltauswirkungen als unerheblich eingeschätzt.**

9.12 Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Derzeit sind keine Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien vorhanden. Der Bebauungsplan schließt die Nutzung erneuerbarer Energien oder sonstige bauliche Maßnahmen zum Klimaschutz nicht aus oder erschwert diese.

9.13 Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen zu erwarten sind

Eine Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden. **Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Biologische Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaft, Natura 2000-Gebiete, Mensch, Gesundheit, Bevölkerung sowie Kultur- und sonstige Sachgüter durch schwere Unfälle oder Katastrophen sind voraussichtlich nicht zu erwarten.**

9.14 Kumulierung mit den Auswirkungen benachbarter Plangebiete

In der unmittelbaren Umgebung (in einem Umkreis von ca. 800 m) des Plangebietes stellt die Stadt Klütz den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 41 auf. Das Plangebiet befindet sich westlich der Landesstraße 03 in Hofzumfelde, direkt gegenüber des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 42. Die Flächen dieses Plangebietes wurden bereits teilweise baulich genutzt. Ziel für die Orts-

⁴ Geräuschimmissionsprognose zum vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 41 für den südwestlichen Bereich der Ortslage Hofzumfelde und B-Plan Nr. 42 für einen Teilbereich in Hofzumfelde östlich der Dorfstraße der Stadt Klütz, Ingenieurbüro Akustik und Bauphysik Gunter Ehrke, 18435 Stralsund, Berichts-Nr. A19682, vom 13.01.2020

lage Hofzumfelde ist die wohnbauliche Entwicklung. Zur Ansiedlung von Anlagen landwirtschaftlicher Produktion hat der Ortsteil an Bedeutung verloren. Die städtebauliche Struktur des ehemaligen Gutes ist kaum noch zu erkennen. Dies eröffnet die Möglichkeit der Neugestaltung der Ortslage. Die Fläche ist bereits im Flächennutzungsplan der Stadt Klütz als Wohnbaufläche dargestellt. Bei der Erstellung der Geräuschprognose (Verkehrslärm) wurde diese Planung mit dem derzeit aktuellen Stand bereits berücksichtigt.

9.15 Ausgleichs- und Ersatzbelange für Eingriffe in den Baumbestand

Der vorhandene Baumbestand (Bäume einer Baumreihe, Einzelbäume) innerhalb des Plangebietes bzw. direkt angrenzend zum Plangebiet kann überwiegend erhalten bleiben. Aufgrund des städtebaulichen Konzeptes ist jedoch die Rodung von insgesamt 3 Bäumen und desweiteren die Beeinträchtigung des Wurzelschutzes von insgesamt 10 Bäumen erforderlich.

Der Schutzstatus der Bäume wurde ermittelt und der erforderliche Ausgleichsumfang wurde bilanziert.

Als Grundlage wurden die Angaben gemäß dem Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Dubbert (ÖbVI), Gramkow, vom 12.07.2019 zu den Bäumen genutzt.

Ein adäquater Ausgleich ist zu erbringen. Innerhalb des Geltungsbereiches kann ein Teil des Ausgleichs (insgesamt 6 Anpflanzungen) realisiert werden; ein weiterer Teil soll als Ausgleichszahlung in den Alleenfonds (für 6 Bäume je 400 Euro = insgesamt 2.400 Euro) geleistet werden.

Aufgrund der Betroffenheit von nach § 19 NatSchAG M-V geschützten Bäumen wurde eine Genehmigung bei der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg parallel zum Aufstellungsverfahren des vorliegenden Bebauungsplanes beantragt.

Die Rodungsgenehmigung wurde durch die zuständige untere Naturschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg vor Satzungsbeschluss in Aussicht gestellt.

Eingriffe in Bäume, unabhängig ihres Schutzstatus, mit einem Stammumfang ab 50 cm wurden gemäß Baumschutzkompensationserlass, Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz M-V vom 15.10.2007 (Baumschutzkompensationserlass) berücksichtigt.

Die Realisierung der Ausgleichsforderungen wurde vor Satzungsbeschluss zwischen der Stadt Klütz und dem Vorhabenträger vertraglich vereinbart. Zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses war die Inaussichtstellung für die Rodung unter Berücksichtigung der erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzpflanzungen gegeben. Diese war Grundlage für den Satzungsbeschluss. Unabhängig davon wurde geregelt, dass Aufschüttungen und Abgrabungen im Wurzelschutzbereich von Bäumen unzulässig sind. Dies ist bereits Gegenstand des Antragsverfahrens nach § 19 NatSchAG M-V. Anträge nach § 18 NatSchAG M-V sind entbehrlich, weil in den Wurzelschutzbereich von Bäumen nicht eingegriffen werden darf.

Pflanzmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches sind spätestens bis zum Ende der Vegetationsperiode, die auf die Rohbaufertigstellung der Bauarbeiten folgt, abnahmefähig abzuschließen und die Fertigstellung ist nach Realisierung der Stadt Klütz schriftlich anzuzeigen.

Für erforderliche Anpflanzungen von Einzelbäumen innerhalb des Plangebietes, für Nachpflanzungen bei Abgang von Einzelbäumen durch Rodung oder Schä-

digungen (zum Beispiel bei Sturmschäden) sind die Ersatzpflanzungen spätestens in der Vegetationsperiode nach dem Ereignis zu realisieren und durchzuführen.

Baumrodungen

Es ist die Rodung von 3 Bäumen erforderlich (sh. Abbildung 9 unter Pkt. 5.7 dieser Begründung). Diese Bäume sind gemäß § 19 NatSchAG M-V geschützt. Es wurde ermittelt, dass 3 Ausgleichspflanzungen innerhalb des Plangebietes sowie Ausgleichszahlungen für 6 Bäume mit je 400 Euro = insgesamt 2.400 Euro in den Alleenfonds zu erbringen sind.

Es wurde festgesetzt, dass als Ausgleich für die 3 zu rodenden Bäume 3 Pflanzungen innerhalb des Plangebietes auf der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Schutzgrün" anzupflanzen sind. Es sind einheimische und standortgerechte Laubbäume in der Qualität 3 xv Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 16 – 18 cm, gemessen in 1 m über dem Erdboden und mit einem Kronenansatz in 2 m Höhe zu pflanzen. Mit den Anpflanzungen sollen die vorhandenen Lücken innerhalb der Baumreihen geschlossen werden; die Anpflanzstandorte wurden in der Planzeichnung – Teil A festgesetzt. Für die Ausgleichspflanzungen sind Baumarten der vorhandenen Baumreihe zu verwenden. Eine fünfjährige Entwicklungspflege inklusive bedarfsweiser Bewässerung, die das Anwachsen der Bäume sichern soll, ist zu gewährleisten. Die Anpflanzungen sind dauerhaft bei Beibehaltung des natürlichen Habitus der Baumart zu erhalten. Abgängige Gehölze sind artgleich zu ersetzen.

Die Ermittlung des Ausgleichsumfangs ist der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen.

Tab. 5: Ausgleichsumfang aufgrund von Baumrodungen

Baum Nr.	Stammdurchmesser [m]	Stammumfang [cm]	Kronendurchmesser [m]	Schutzstatus	Status	Kompensationsbedarf [Baum/Bäume]	Ausgleichspflanzung [Baum]	Ausgleichszahlung [Baum/Bäume]
7	0,5	157	10	§19	Rodung	3,00	1,00	2,00
8	0,2	63	6	§19	Rodung	3,00	1,00	2,00
27	0,3	94	8	§19	Rodung	3,00	1,00	2,00
Summe						9,00	3,00	6,00

Eingriffe in den Wurzelschutzbereich

Für den Eingriff in den Wurzelschutzbereich von 8 gemäß § 19 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Bäumen (Baum-Nr. 5, 6, 9, 10, 11, 51, 53, 54) und für den Eingriff in den Wurzelschutzbereich von 2 Einzelbäumen ohne Schutzstatus (Baum-Nr. 28, 52) sind insgesamt 3 Ausgleichspflanzungen zu erbringen.

Die 3 Ausgleichspflanzungen sind innerhalb des Plangebiets auf der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Schutzgrün" bzw. "Ortsrandgrün" anzupflanzen.

Tab. 6: Ausgleich für den Eingriff in den Wurzelschutzbereich von Bäumen

Baum Nr.	Stammdurchmesser [m]	Stammumfang [cm]	Kronendurchmesser [m]	Schutz	Baumkronenfläche in m ² (Kronendurchmesser +1,5 m)	Eingriff Wurzelbereich m ²	Wurzelverlust in %	Kompensationsbedarf [Baum/Bäume]	Ausgleichspflanzung [Baum]	Ausgleichszahlung [Baum/Bäume]
51	0,3	94	8	§19	95,03	1,54	1,62	0,03	0,03	
28	0,3	94	10	ohne	132,73	9,71	7,31	0,15	0,15	
5	0,4	126	8	§19	95,03	9,64	10,14	0,20	0,20	
6	0,3	94	10	§19	132,73	29,79	22,44	0,45	0,45	
9	0,4	126	10	§19	132,73	25,50	19,22	0,38	0,38	
10	0,3	94	8	§19	95,03	11,80	12,42	0,25	0,25	
11	0,4	126	10	§19	132,73	21,71	16,35	0,33	0,33	
53	0,4	126	8	§19	95,03	12,99	13,67	0,27	0,27	
54	0,4	126	8	§19	95,03	11,18	11,76	0,24	0,24	
52	0,3	94	6	ohne	63,62	12,87	20,23	0,40	0,40	
					Summe	146,72	135,16		2,70	3,00

Es sind einheimische und standortgerechte Laubbäume in der Qualität 3 xv Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 16 – 18 cm, gemessen in 1 m über dem Erdboden und mit einem Kronenansatz in 2 m Höhe zu pflanzen. Mit den Anpflanzungen sollen die vorhandenen Lücken innerhalb der Baumreihen geschlossen werden; die Anpflanzstandorte wurden in der Planzeichnung – Teil A festgesetzt. Für die Ausgleichspflanzungen sind Baumarten der vorhandenen Baumreihe zu verwenden. Eine fünfjährige Entwicklungspflege inklusive bedarfsweiser Bewässerung, die das Anwachsen der Bäume sichern soll, ist zu gewährleisten. Die Anpflanzungen sind dauerhaft bei Beibehaltung des natürlichen Habitus der Baumart zu erhalten. Abgängige Gehölze sind artgleich zu ersetzen.

Insgesamt sind aufgrund des Eingriffs in den Wurzelschutzbereich als Ausgleich 3 Bäume anzupflanzen.

10. Immissions- und Klimaschutz

10.1 Klimaschutz

Durch die Aufnahme des Klimaschutzes und der Energieeffizienz in die Zielvorgaben des Baugesetzbuches hat der Klimaschutz einen neuen Stellenwert erlangt und wurde als städtebauliches Erfordernis anerkannt. Klimaschutzbezo-

gene Regelungen können somit von den Städten und Gemeinden getroffen werden.

Die verschiedenen Festsetzungsmöglichkeiten nach § 9 Abs. 1 BauGB sind für den Klimaschutz teilweise von Bedeutung, wie bspw. das Maß der baulichen Nutzung, Baukörperstellung, etc.

Der vorliegende Bebauungsplan trifft keine zwingenden Festsetzungen zur Nutzung regenerativer Energien. Er schließt die Nutzung regenerativer Energien oder sonstige bauliche Maßnahmen zum Klimaschutz nicht aus oder erschwert diese.

Insofern ist eine den Klimaschutzzielen entsprechende Nutzung und Bebauung möglich.

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches sind bereits durch eine anthropogene Vornutzung geprägt. Die bauliche Nutzung für ein Wohngebiet wird mit der vorliegenden Planung vorbereitet. Durch den Einbezug der nördlichen Ackerflächen wird eine Arrondierung der vorhandenen Siedlungsflächen vorgenommen.

Es erfolgen keine Eingriffe in klimatisch relevante Flächen. Veränderungen des Lokal- und Regionalklimas sind nicht zu erwarten. Es sind keine erheblichen Auswirkungen auf die angrenzenden Siedlungsstrukturen sowie die gesamtklimatischen Verhältnisse zu erwarten. Die Durchführung zusätzlicher Maßnahmen zum Klimaschutz ist somit nicht erforderlich. Die Belange des Klimaschutzes werden angemessen berücksichtigt.

10.2 Immissionsschutz - Lärmschutz

Die Anforderungen an gesunde Wohn-, Arbeits- und Lebensverhältnisse der Bevölkerung sind einzuhalten.

Eine Bewertung der Zielsetzungen für die Bebauung unter Berücksichtigung des Verkehrslärms auf der Landesstraße L 03 wurde während des Aufstellungsverfahrens vorgenommen. Es wurde die "Geräuschimmissionsprognose" durch das Ingenieurbüro Akustik und Bauphysik Gunter Ehrke, Stralsund, vom 13.01.2020 erstellt.

Neben dem Straßenverkehrslärm sind keine weiteren immissionswirksamen Geräuschquellen vorhanden.

Ausgehend von den schalltechnischen Daten des Geräuschemittenten sind die Geräuschimmissionen an maßgeblichen Immissionsorten im Bebauungsplangebiet ermittelt und mit den zutreffenden schalltechnischen Orientierungswerten der DIN 18 005 verglichen worden.

Anforderungen nach DIN 18 005 (schalltechnische Orientierungswerte in dB(A) für den Verkehrslärm:

- für allgemeine Wohngebiete (WA): tags 55 dB(A) nachts 45 dB(A).

Die schalltechnischen Orientierungswerte beziehen sich auf folgende Zeiten:

- tags 6:00 – 22:00 Uhr
- nachts 22:00 – 6:00 Uhr.

Die derzeitige schalltechnische Situation wurde in der "Geräuschimmissionsprognose" dargestellt. Es wurden zur Beurteilung der schalltechnischen Situation Immissionsorte an den zur Straße gerichteten Baugrenzen innerhalb des

Plangebietes untersucht. Alle Immissionsorte sind als WA nach der BauNVO eingestuft. Die Höhe der Immissionsorte ist im Gutachten aufgeführt. Zusätzlich wurde der Verkehrslärm zur Beurteilung der Situation auf Freiflächen als Immissionsraster in einer Höhe von 1,8 m berechnet. Die Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 wurden in der ungünstigen Höhe von 5 m über Gelände berechnet.

Die Verkehrsdaten für die L 03 wurden der aktuellen Verkehrsmengenkarte der Straßenbauverwaltung M-V entnommen. Die konkreten Daten sind im Gutachten aufgeführt.

An den nahe der L 03 gelegenen Immissionsorten werden aufgrund der relativ hohen Verkehrsbelastung die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18 005 sowohl tags wie auch nachts überschritten. An den Immissionsorten IO 5 bis 8 ist eine Überschreitung (sh. Tabelle 2 des Gutachtens) bis zu 3,7 dB(A) tags sowie nachts um bis zu 5,3 dB(A) ermittelt worden. Die größte Überschreitung wurde am IO 9 mit tags um bis zu 6 dB(A) wie auch nachts um bis zu 7,6 dB(A) ermittelt. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts werden tags um bis zu 2 dB(A) und nachts um bis zu 3 dB(A) überschritten.

Im Bereich des IO 9 wurde mit dem Entwurf des Bebauungsplanes die Baugrenze etwas (gegenüber dem Vorentwurf) von der Straße abgerückt, so dass nun von einem etwas geringeren Beurteilungspegel an der straßenzugewandten Baugrenze auszugehen ist.

Darüber hinaus wird die Vergrößerung des Abstandes der geplanten Bebauung von der Straße wird aus Gründen der begrenzten Flächenverfügbarkeit innerhalb des Wohngebietes nicht vorgenommen. Die Stadt Klütz folgt dem Grundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden und nutzt die Fläche voll für das Wohngebiet aus. Desweiteren ist in Hofzumfelde im Bestand bereits straßenbegleitende Wohnbebauung vorhanden; die geplanten Bebauungsmöglichkeiten befinden sich bereits in größerem Abstand zur Straße als diese Bestandsbebauung.

Als Lärminderungsmaßnahme kommt ein Schallschirm zwischen Straße und Wohnhäusern nicht in Betracht, da dieser mindestens 6 m hoch sein müsste, um die schutzbedürftigen Räume in den Dachgeschossen zu schützen; ein derartiger Schallschirm wird aus städtebaulichen Gründen nicht verfolgt.

Als Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung wurde als Lärminderungsmaßnahme ein baulicher Lärmschutz an den Gebäuden mit einer schalltechnisch sicheren Dimensionierung der Außenbauteile herausgearbeitet. Die Festsetzungsvorschläge der schalltechnischen Untersuchung wurden als Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen und bezüglich einer Regelung für die Außenwohnbereiche ergänzt (sh. Pkt. 8.8 dieser Begründung).

- Zweckmäßig ist hier der bauliche Lärmschutz an den Gebäuden mit einer schalltechnisch sicheren Dimensionierung der Außenbauteile. Es wurden Lärmpegelbereiche festgesetzt. Die Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen sind entsprechend des festgesetzten Lärmpegelbereiches auszuführen.
- Außerdem ist bei Schallpegeln über 50 dB(A) tags oder 40 dB(A) nachts in jeder Wohnung mindestens ein Schlafraum oder ein zum Schlafen geeigneter Raum mit einer schallgedämmten Lüftungseinrichtung zu versehen. Das

ist erforderlich, da sonst bereits bei in Kippstellung geöffneten Fenstern der zulässige Schallpegel in Innenräumen von 35 dB(A) tags oder 25 dB(A) nachts überschritten würde.

- Es wurden Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärm mittels Festsetzung für die betroffenen Bereiche getroffen. Außenwohnbereiche sind dem Wohnen dienende Gartenbereiche, Terrassen, Balkone, Loggien. Innerhalb der festgesetzten Flächen ist durch geeignete bauliche Maßnahmen sicherzustellen, dass im Außenwohnbereich der Orientierungswert von 55 dB(A) nicht überschritten wird.

Für die Außenwohnbereiche als ständige Aufenthaltsflächen können – über die vorgenannte Festsetzung hinaus - am Tage die Bereiche mit Beurteilungspegeln unter 55 dB(A) genutzt werden. Die festgesetzten Flächen sind zu beachten; es stehen darüber hinaus auf den Grundstücken Flächen in unterschiedlichem Umfang mit unterschiedlichen Qualitäten (z.B. Ausrichtung) zum längeren störungsarmen Aufenthalt zur Verfügung. Nachts ist der Außenlärm auf den Freiflächen von geringer Bedeutung.

Es wurden entsprechende Festsetzungsvorschläge gemäß der "Geräuschimmissionsprognose" in die Planunterlagen übernommen (hierzu siehe Pkt. "8.8 Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen" dieser Begründung.

10.3 Immissionsschutz - Gerüche

In Bezug auf die Geruchsimmission ist davon auszugehen, dass die Auswirkungen der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung der benachbarten Flächen hinzunehmen sind.

11. Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet grenzt östlich an die Dorfstraße, die gleichzeitig Landesstraße (L 03 Klütz - Grevesmühlen) ist, an. Es sind 2 Anbindungen an das vorhandene Straßennetz vorgesehen. Die Dorfstraße (Landesstraße L 03) ist bereits vorhanden und wird für die Aufnahme der geplanten Nutzungen als aufnahmefähig eingeschätzt. Radfahrer und Fußgänger erreichen die Grundstücke des Plangebiets ebenfalls über die Dorfstraße.

Im Bereich der beiden verkehrlichen Anbindepunkte an die Dorfstraße (Landesstraße L 03) wurde die Dorfstraße (L 03) jeweils in den räumlichen Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes miteinbezogen.

Es sollen insgesamt 16 neue Baugrundstücke entstehen, von denen 2 Baugrundstücke im nördlichen Teil des Geltungsbereiches zwischen der Dorfstraße (L 03) und dem bebauten Grundstück Dorfstraße 28b geplant sind.

Die verkehrliche Erschließung der einzelnen Baugrundstücke ist nicht direkt über die Landesstraße, sondern über die jeweils zugehörige Erschließungsstraße geplant.

Durchfahrtsverkehr wird nicht erwartet. Die geplante Mischverkehrsfläche sollen Fahrzeuge und Fußgänger gleichberechtigt nebeneinander nutzen. Das Parken ist auf den ausgewiesenen Flächen erlaubt. Unter diesem Aspekt ist eine Aus-

dungsbereiches mit der Erschließungsstraße des Wohngebietes. In diesem vorhandenen Straßengrundstück befinden sich alle Medien außer einem Regenwasserkanal. Dieser Zustand verbleibt unverändert, da aufgrund des größeren Längsgefälles das anfallende Oberflächenwasser unmittelbar vor der Landesstraße L 03 über die bestehende Kastenrinne abgeleitet wird.

Im Zuge des Straßenbaus sind für 2 künftige Baugrundstücke (Parzellen 15 +16) alle Hausanschlüsse mit vorzustrecken.

Erschließungsstraße – Planstraße B

Für die Erschließung der weiteren 14 geplanten Baugrundstücke ist eine öffentliche Erschließungsstraße neu herzustellen, die nördlich an die kommunale geringfügig ausgebaute Dorfstraße angrenzt. Diese Erschließungsstraße mündet im Süden im Bereich einer vorhandenen Anbindung auf die Landesstraße L 03. Die Einmündung ist neu herzustellen bzw. zu ertüchtigen.

Die Fahrbahn wird als Einbahnstraße ausgewiesen und soll einen Belag aus Betonpflaster in einer Regelbreite von 4,75 m erhalten. Nördlich ist aus Gründen der Grundstücksverfügbarkeit nur eine Fahrbahnbreite von 4,50 m möglich; die behördlich geforderte Mindestbreite von 3,55 wird damit eingehalten.

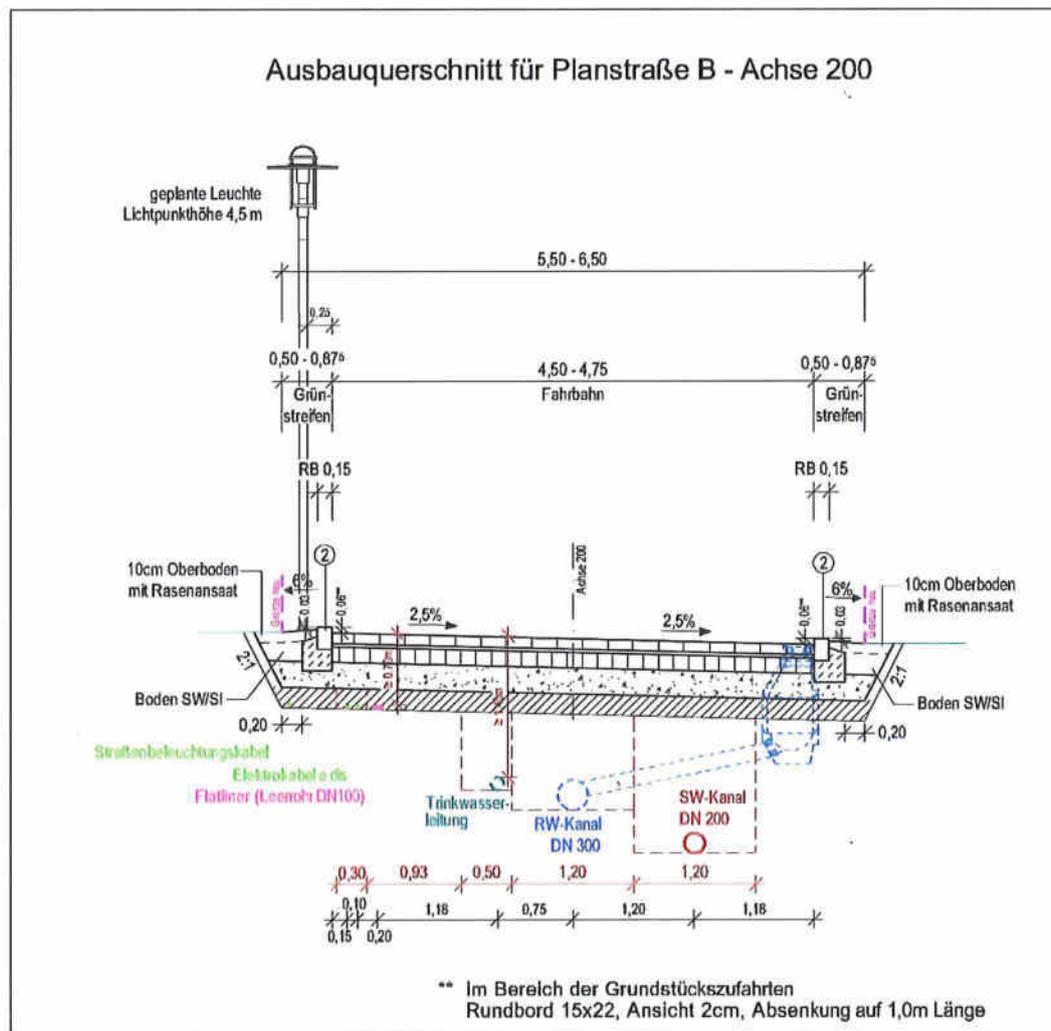


Abb. 17: Empfehlung für den Straßenquerschnitt – Regelquerschnitt – Planstraße B (Quelle: Ausführungsplanung, IBL Schwerin – Ingenieurbüro Leirich, Stand: 11/2022)

Paralleles Parken soll im Bereich der Planstraße B an 2 Stellen mit je 2 Parkplätzen ermöglicht werden. Im nördlichen Bereich wird neben dem Parkplatz eine Fahrbahn in einer Breite von 3,70 m errichtet. Neben dem straßenbegleitenden Parken im Einmündungsbereich soll die Fahrbahn in einer Breite von 4,00 m errichtet werden.

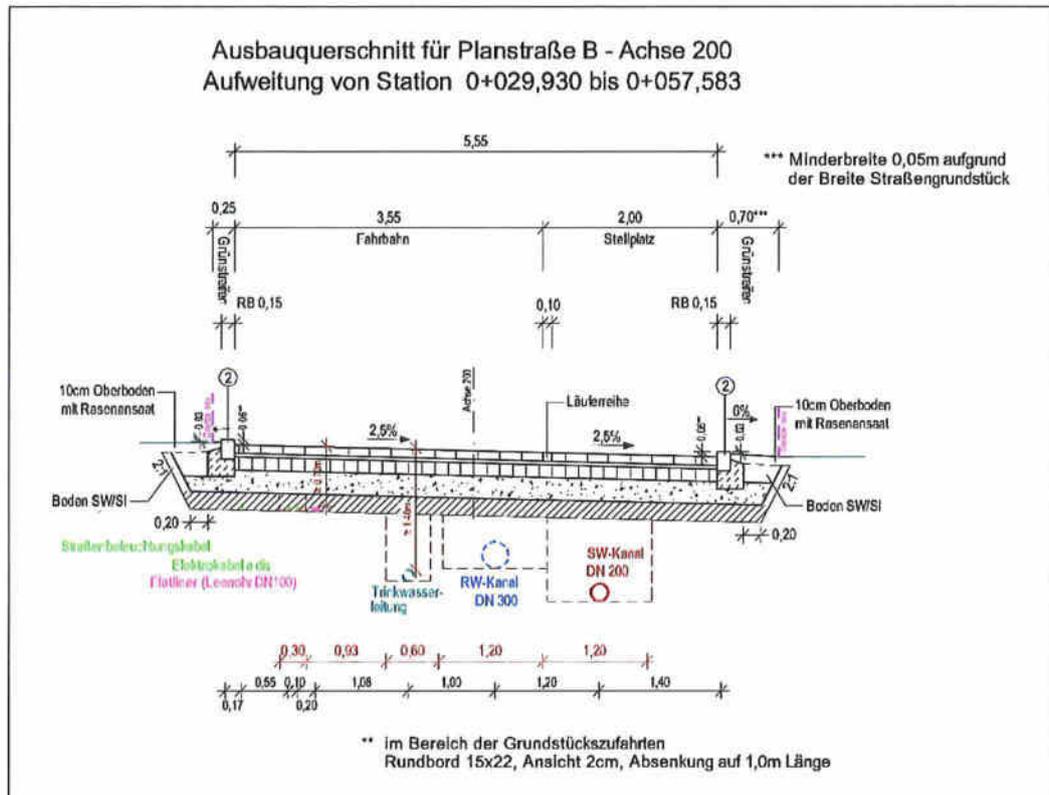


Abb. 18: Empfehlung für den Straßenquerschnitt – Fahrbahn mit straßenbegleitendem Parken im nördlichen Bereich (Quelle: Ausführungsplanung, IBL Schwerin –Ingenieurbüro Leirich, Stand: 11/2022)

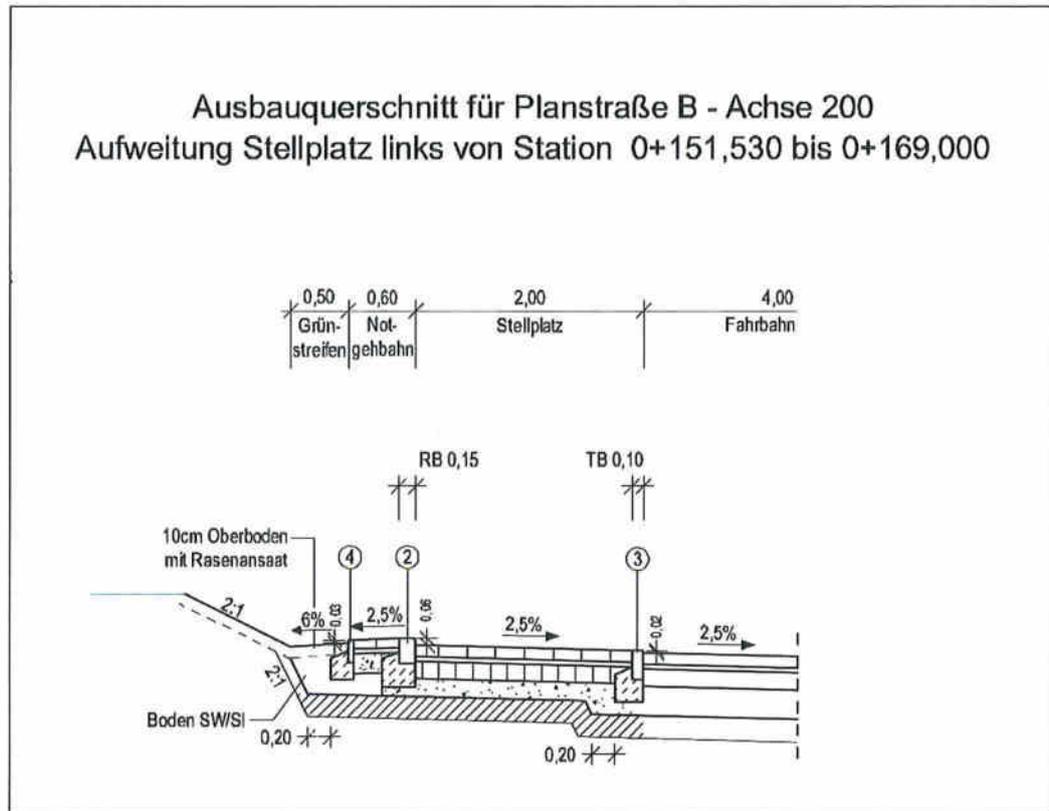


Abb. 19: Empfehlung für den Straßenquerschnitt – Fahrbahn mit straßenbegleitendem Parken im Einmündungsbereich (Quelle: Ausführungsplanung, IBL Schwerin –Ingenieurbüro Leirich, Stand: 11/2022)

Die Gradiente der Fahrbahn liegt im Regelfall geringfügig oberhalb des derzeitigen Geländes. Am Bauende kurz vor Erreichen der Landesstraße L 03 ist ein Einschnitt mit einer nicht vermeidbaren Baumfällung herzustellen, um eine Böschung mit ca. 1,50 m Höhendifferenz auszugleichen. Am Bauende werden innerhalb des Planverfahrens die entsprechenden Sichtdreiecke für das Auffahren auf die Landesstraße L 03 nachgewiesen.

Am Bauanfang der Erschließungsstraße wird Grunderwerb erforderlich, damit ein ausreichend groß dimensionierter Einmündungsradius hergestellt werden kann. Die Befahrung mit Lkw, auch für die Abfallentsorgung ist grundsätzlich sicherzustellen. Der nordöstliche Einmündungsbogen am Bauanfang kann nur mit einem äußerst geringen Radius ausgeführt werden, da Grunderwerb einer Teilfläche des Grundstücks 123/7 nicht in Aussicht steht.

Die Hauptfahrbahn des Erschließungsgebietes wird als Einbahnstraße eingerichtet. Die Fahrtrichtung verläuft von der kommunalen Dorfstraße / also aus Richtung Norden zur Landesstraße L 03 / also nach Richtung Süden. Eine entsprechende Beschilderung wird hergestellt. Das Radfahren in der Gegenrichtung wird beschilderungsmäßig gestattet.

Erschließungsstraße – Planstraße C

Im zentralen Bereich ist seitlich eine kurze ca. 30 m lange Stichstraße (Planstraße C) zur Erschließung von 2 Baugrundstücken im rückwärtigen Bereich herzustellen. Unter Berücksichtigung ihrer Funktion soll diese als private Erschließungsstraße errichtet werden.

Die Stichstraße erhält eine Fahrbahnbreite von 3,50 m. Der Fahrbahnaufbau wird frostsicher entsprechend RStO 12 in der Belastungsklasse 0.3 ausgeführt.

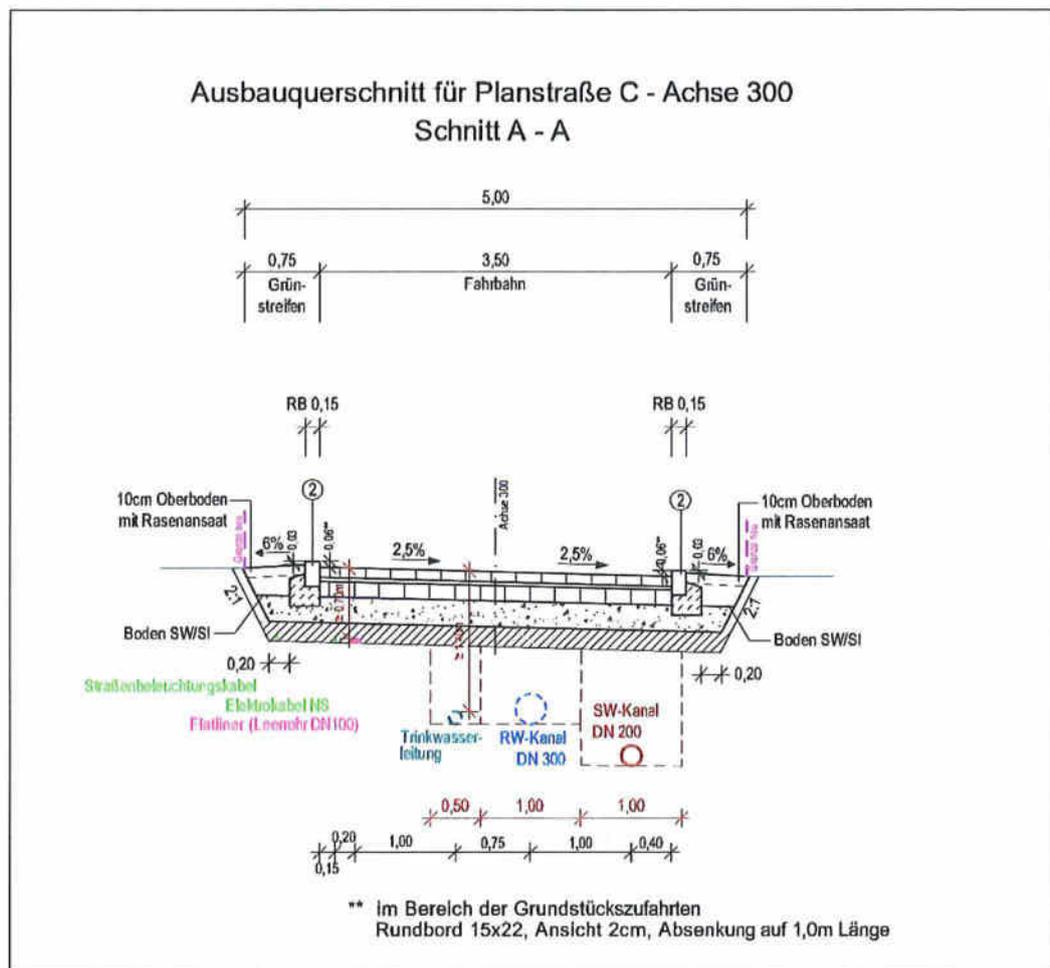


Abb. 20: Empfehlung für den Straßenquerschnitt – Regelquerschnitt (Planstraße C) (Quelle: Ausführungsplanung, IBL Schwerin –Ingenieurbüro Leirich, Stand: 11/2022)

Dorfstraße (Landesstraße L 03)

Die Dorfstraße (Landesstraße L 03) wurde – bis auf die Bereiche der Einmündungen der Erschließungsstraßen – nicht mit in den Geltungsbereich einbezogen.

In der Stellungnahme des Straßenbauamtes Schwerin (v. 09. Januar 2020) wurden folgende Belange geltend gemacht, die wie folgt behandelt wurden:

- Außerhalb der nach § 5 Abs. 2 festgesetzten Ortsdurchfahrten dürfen bauliche Anlagen im Sinne der Landesbauordnung in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden. ⇨ Durch das Straßenbauamt wurde in einem Schreiben vom 02. November 2021 mitgeteilt, dass sich der Planungsraum innerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrt der L03 befindet. Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes grenzt direkt an die Landesstraße L 03, Abschnitt 140, von Station 2.747 bis Station 2.946. Die festgesetzte Ortsdurchfahrt der L 03 beginnt bei Station 2.639 und endet bei Station 3.054.
- Das Straßenbauamt hält beide mit dem Vorentwurf vorgestellten Varianten für denkbar. Die Variante 2A wurde unter Berücksichtigung der Flüssigkeit

und Leichtigkeit des Verkehrs und der Bündelung von Straßenanbindungen als Vorzugsvariante gewertet, da es sich hier um lediglich eine Zufahrt handelte. ⇒ Das veränderte städtebauliche Konzept für das Plangebiet und damit auch die geplante verkehrliche Erschließung wurde vor Erarbeitung des Entwurfes des Bebauungsplanes mit dem Straßenbauamt abgestimmt. Anstelle der vom Straßenbauamt favorisierten Variante 2A (Vorentwurf) wurde eine Durchfahrtsstraße mit zusätzlicher Anbindung an die L 03 als Ausfahrt aus dem Plangebiet nunmehr entwickelt. Im Schreiben vom 02. November 2021 stimmt das Straßenbauamt dem vorgelegten Konzept mit der geplanten Anbindung der künftigen Gemeindestraße als Ausfahrt aus dem B-Plangebiet auf die L 03, etwa im Bereich der vorhandenen Grundstückszufahrt bei Station 2.751, bei Beachtung folgender Feststellungen aus verkehrlicher, straßenbaulicher und straßenrechtlicher Sicht zu:

- Bei der späteren Erarbeitung der straßenbautechnischen Unterlagen ist der Anschluss der Gemeindestraße an die L 03 wie folgt auszurunden: nach rechts in Fahrtrichtung Klütz mit einem Radius $R = 8,0$ m, nach links in Fahrtrichtung Grevesmühlen mit einem Radius $R = 6,0$ m.
- Die verkehrsregelnde Beschilderung sowie die Fahrbahnmarkierung sind in Abhängigkeit von den Sichtverhältnissen vorzunehmen.
- Die vorhandene Allee entlang der L 03 ist zu sichern. Die Bäume einschließlich Wurzelbereich (Traufe + 1,50 m) sind von Bebauung (Versiegelung/ Überfüllung/ Abgrabung) freizuhalten.
- *Die L 03 ist eine bestehende Straße. Lärmschutzmaßnahmen werden somit nicht vom Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) geregelt. Für den von der L 03 ausgehenden Verkehrslärm werden Lärmschutzforderungen gegenüber der Straßenbauverwaltung des Landes M-V abgelehnt.* ⇒ Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Die Stadt Klütz hat im Rahmen der Vorsorge dem Sachverhalt Rechnung getragen und Festsetzungen im vorliegenden Bebauungsplan unter Berücksichtigung der vorgenommenen Lärmprognose getroffen.
- *Die Schalluntersuchung ist dem Straßenbauamt im Rahmen des Aufstellungsverfahrens des vorliegenden Bebauungsplanes vorzulegen.* ⇒ Die Schalluntersuchung wird dem Straßenbauamt im Rahmen des Beteiligungsverfahrens mit den Unterlagen des Entwurfs des Bebauungsplanes gereicht.
- *Mit dem Bauantrag sind Detailunterlagen für die geplanten Anbindungen an die L 03 zu schaffen und dem Straßenbauamt Schwerin zur Prüfung und Stellungnahme vorzulegen.* ⇒ Dies ist außerhalb des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes zu berücksichtigen.

Ruhender Verkehr

Stellplätze sind innerhalb des Plangebietes in ausreichender Anzahl auf dem jeweils eigenen Grundstück zu errichten. Es ist zu beachten, dass die Vorgartenbereiche (zwischen straßenseitiger Gebäudeflucht und Straßenbegrenzungslinie) von Garagen und überdachten Stellplätzen freizuhalten sein sollen. Öffentliche Parkplätze für Besucher des Wohngebietes werden im Plangebiet straßenbegleitend entlang der Erschließungsstraße vorgesehen; insgesamt 4 Stück.

Obwohl sich die Stadt Klütz sehr ausführlich zu den Anforderungen an den Straßenausbau geäußert hat, hat die Straßenverkehrsbehörde des Landkreises, Straßenaufsichtsbehörde keine qualifizierte Stellungnahme abgegeben. Die Abmessungen zu den Verkehrsanlagen waren Gegenstand der Begrün-

dung. Da die Anforderungen der technischen Planung entsprechen, geht die Stadt Klütz davon aus, dass die Belange ausreichend berücksichtigt wurden.

12. Ver- und Entsorgung

Das geplante Wohngebiet mit insgesamt 16 Baugrundstücken (14 Baugrundstücke im zentralen Bereich und 2 Baugrundstücke an der nördlichen Dorfstraße) ist ortsüblich zu erschließen. Für den zentralen Bereich sind alle Medien neu herzustellen. Das Erschließungsgelände ist weitgehend von den ehemaligen Baulichkeiten des landwirtschaftlichen Betriebes beräumt.

Im Rahmen der Erschließung bzw. Vorbereitung des Geländes hat sich herausgestellt, dass im Bereich des Plangebietes Bauschuttauffüllungen in größerem Umfang vorhanden sind, die zu beraumen sind. Damit handelt es sich hier um die Nachnutzung einer anthropogen bereits stark vorbelasteten Fläche.

Die Leitungsbestände wurden – soweit bekannt – in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens waren die jeweiligen Medienträger aufgefordert, die für die Bauleitplanung relevanten Belange geltend zu machen und gegenüber der Gemeinde bekannt zu geben. Insbesondere waren die Versorger dazu aufgefordert, die Abstandstreifen, die ggf. als Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten des jeweiligen Versorgers festgesetzt werden, bekannt zu geben. Die Planung ist nun unter Berücksichtigung auch der technischen Vorgaben der Erschließungsplanung, Ingenieurbüro Leirich, Schwerin, als ausgewogen zu werten und Grundlage für die Vorbereitung des Planvorhabens.

Die Stadt Klütz ist im Rahmen des Aufstellungsverfahrens mit den Anforderungen des Zweckverbandes zur Sicherung der Rechte für die Planstraße C durch den ZVG hingewiesen worden. Die Stadt Klütz geht davon aus, dass dies im Zuge der Erschließungsverträge entsprechend geregelt wird. Gesonderte Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind nicht erforderlich. Die Sicherung der Rechte erfolgt im Erschließungsvertrag.

12.1 Wasserversorgung/ Abwasserbeseitigung

Die Stadt Klütz ist an die zentrale Wasserversorgung des Zweckverbandes für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Grevesmühlen (ZVG) angeschlossen. Der ZVG teilte mit, dass die Grundstücke innerhalb des Plangelungsbereiches grundsätzlich über die Anlagen des Zweckverbandes mit Trinkwasser versorgt und das Schmutzwasser entsorgt werden können. Die vorhandenen Leitungsbestände sind zu erweitern; der Abschluss einer Erschließungsvereinbarung ist vor Satzungsbeschluss erforderlich. Es besteht Anschluss- und Benutzungszwang gemäß den gültigen Satzungen des ZVG.

Für die Trinkwasserversorgung ist der vorhandene Leitungsbestand zu erweitern. Auf dem Grundstück 117/1 befindet sich eine Trinkwasserversorgungsleitung (DN 300) und das mit dieser Leitung verlegte Steuerkabel, wofür nach Angabe des ZVG eine grundbuchliche Sicherung vorliegt. Gemäß der Stellungnahme des ZVG vom 20. Dezember 2019 ist über dem Leitungsbestand ein Sicherheitsstreifen von 6 m einzuhalten; die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes erfolgte dementsprechend in der Planzeichnung des Bebauungsplanes. Der Sicherheitsstreifen ist von jeglicher Bebauung freizuhalten. Das Baufenster wurde mit dem Entwurf angepasst, so dass keine Überschneidung mit dem Sicherheitsstreifen besteht.

Die Erschließung des geplanten Wohngebietes mit 14 Baugrundstücken mit Trinkwasser ist über eine Trinkwasserleitung (überwiegend DN 80) mit einem Anschluss an das Bestandsnetz (AZ DN 100) westlich der Fahrbahn der Landesstraße L 03 geplant. TW-Anschlüsse an eine TW-Transportleitung (PE 100 d 355 x 21,10) am direkten westlichen Baufeldrand als auch ein Ringschluss mit der TW-Leitung (PE d 63) in der Dorfstraße sind nicht vorgesehen. Am Ende des "örtlichen" TW-Netzes innerhalb des Wohngebietes ist ein Spülhydrant vorgesehen.

Für die beiden nördlichen, an der Dorfstraße (Stichstraße) gelegenen Grundstücke ist über die bestehende Leitung jeweils ein Hausanschluss zu errichten. Entsprechende Anschlussgestattungen sind zwischen dem jeweiligen Bauherren und dem Zweckverband Grevesmühlen zu vereinbaren.

Bepflanzungen der ZVG-Trassen bedürfen der Zustimmung des ZVG unter Berücksichtigung der Forderungen der DVGW-Richtlinie GW125.

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens ist die Stadt Klütz durch den ZVG darauf hingewiesen worden, dass bei Umverlegungen, die derzeit nicht absehbar sind, der Erschließer/ Vorhabenträger die Aufwendungen trägt. Derzeit sind Umverlegungen nicht absehbar und auch nicht beabsichtigt. Einvernehmen zu den Planzielen kann aus Sicht der Stadt Klütz gesehen werden.

Schmutzwasserentsorgung

Nach § 40 Abs. 1 LWaG M-V obliegt die Abwasserbeseitigungspflicht den Gemeinden. Die Stadt Klütz hat diese Pflicht gemäß § 40 Abs. 4 Satz 1 LWaG M-V auf den Zweckverband Grevesmühlen übertragen. Damit erfolgt die Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers durch den Zweckverband Grevesmühlen. In der Ortslage Hofzumfelde besteht ein Abwasserpumpwerk. Über dieses wird das Schmutzwasser in die Kläranlage Boltenhagen abgeleitet. Vorhandene Abwasserleitungen befinden sich westlich des Plangebietes. Die Abwasserdruckrohrleitung befindet sich östlich der Fahrbahn der Landesstraße (innerhalb des Flurstücks).

Der vorhandene Leitungsbestand wurde in die Planzeichnung des Bebauungsplanes übernommen. Er ist entsprechend zu erweitern.

Ursprünglich war durch den ZV Grevesmühlen vorgesehen, das Schmutzwasser des geplanten Wohngebietes über die kommunale Dorfstraße/ die Landesstraße L 03 kreuzend zu einem Nebenpumpwerk in der westlichen kommunalen Dorfstraße zu führen. Aus topographischen Gründen ist dies nicht möglich.

Nunmehr soll das anfallende Schmutzwasser der 14 Baugrundstücke in südliche Richtung zum Hauptpumpwerk direkt an der Landesstraße geführt werden. Dazu muss die Landesstraße in Höhe der neuen Einmündung gekreuzt werden. In der Folge ist auf 32 m Länge unter der westlichen Fahrbahnhälfte ein Schmutzwasser-Kanal anzuordnen, bevor das Bestandsnetz in Richtung des Abwasserpumpwerkes erreicht wird. Im Bereich der Landesstraße wird die Fahrbahndecke nicht nur im Bereich der Kanalbaugrube, sondern über die gesamte Fahrbahnhälfte erneuert.

Aufgrund einer Auflage des ZVG ist die neue Schmutzwasserhaltung unterhalb der Landesstraße L 03 als Staukanal auszuführen. Es soll ein entsprechendes Rückstauvolumen bei Ausfall des Hauptpumpwerkes bzw. Überlastung des Schmutzwasser-Druckrohrnetzes abgesichert werden.

Für die beiden nördlichen, an der Dorfstraße (Stichstraße) gelegenen Grundstücke ist über die bestehende Leitung jeweils ein Hausanschluss zu errichten.

Die einzelnen Baugrundstücke erhalten Hausanschlüsse. Entsprechende Anschlussgestattungen sind zwischen dem jeweiligen Bauherren und dem ZVG vereinbart und geregelt.

Die technische Planung wurde mit dem Zweckverband für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Grevesmühlen abgestimmt. Die Grundstücksanschlüsse für die Grundstücke/ Flurstücke 117/1/ 117/2 sind betriebsfertig vorhanden. Der Erschließungsvertrag berücksichtigt die Belange gegenseitig, so dass sowohl die Belange des ZVG als auch die Belange des Erschließungsträgers beachtet sind.

12.2 Oberflächenwasserbeseitigung

Die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches sind nicht an eine zentrale Regenwasserleitung angeschlossen.

Die Ortslage Hofzumfelde befindet sich innerhalb der Versickerungssatzung des Zweckverbandes Grevesmühlen, wonach das Niederschlagswasser auf dem eigenen Grundstück zu verwerten bzw. zu versickern ist. Mit der Stellungnahme zum Vorentwurf forderte der Zweckverband zur Erbringung des Nachweises der Versickerung auf.

Für das Plangebiet wurden die Baugrundverhältnisse während des Aufstellungsverfahrens erkundet⁵. Die angetroffenen Böden wurden in vier Schichten zusammengefasst. Im Untersuchungsgebiet wurde unter Schicht 1 (0,1 – 0,4 m mächtiger Oberboden) bzw. unter den 0,4 bis 1,3 m mächtigen Schichten 2 (Auffüllung – Boden) und 3 (Auffüllung – Bauschutt-Boden-Gemisch) Geschiebelehm/ -mergel (Schicht 4) angetroffen. Für die Schicht 4 – Geschiebelehm/ -mergel wurde ein Durchlässigkeitsbeiwert k_f [m/s] von $6,2 \cdot 10^{-9}$ bis $1,1 \cdot 10^{-8}$ ermittelt, der sehr schwach bis schwach durchlässig und für eine Versickerung nur wenig geeignet ist.

Die ursprüngliche Vordimensionierung einer Regenwasserversickerungsanlage zur dezentralen Versickerung auf den einzelnen Grundstücken wurde für ein Mulden-Rigolen-System vorgenommen. Aufgrund der hohen Flächeninanspruchnahme auf den Baugrundstücken wurde diese Möglichkeit nicht weiterverfolgt.

Aufgrund der stark bindigen Böden mit einem für die Versickerung ungünstigen k_f -Wert erhalten die Baugrundstücke mit Zustimmung der Fachbehörde einen entsprechenden Regenwasseranschluss. Die Einleitmengen der Baugrundstücke wurden in der technischen Planung entsprechend miterfasst.

Nunmehr werden innerhalb der Straßen des geplanten Baugebietes Regenwasserkanäle errichtet. Die Vorflut für die Regenwasser-Entsorgung wird durch das Bestandsnetz im Straßengrundstück der Landesstraße L 03 abgesichert. Unterhalb des Radwegeverlaufes befinden sich Regenwasserkanäle. In Abstimmung mit dem Straßenbauamt Schwerin als derzeitigem Baulastträger der Regenwasserkanäle als auch mit dem Zweckverband Grevesmühlen als künftigen Baulastträger wird das Bestandsnetz entsprechend ergänzt. Gegenwärtig fließt das Regenwasser in einem Straßenteilstück der Landesstraße L 03 auf ein Privatgrundstück. Dies erfolgt künftig nicht mehr, indem im Bereich der Einmündung des Seitenweges Dorfstraße 18 – 21 zwei Regenwasser-

⁵ "Baugrundbeurteilung und Bewertung der Versickerungsfähigkeit mit Vordimensionierung Versickerungsanlage – Neubau von Wohnhäusern in Klütz B-Plan Nr. 42 Hofzumfelde", GIG Gesellschaft für Ingenieurgeologie mbH, Stralendorf, vom 02.03.2021

Bestandskanäle miteinander verbunden werden. Die Dimensionierungen der bestehenden Regenwasserkanäle sind ausreichend und können das neu hinzukommende Regenwasser mitableiten. Die Vorflut für das Kanalsystem stellt das Gewässer II. Ordnung Nr. 11:0:K1/7 dar. Entsprechende Vorabstimmungen sind mit dem Wasser- und Bodenverband "Wallensteingraben-Küste" erfolgt.

Die Begründung stellt umfassend die beabsichtigte Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers dar. Entgegen der Stellungnahme des Landkreises, ist eine Festsetzung zur Regenwasserableitung in der Begründung nicht möglich. Jedoch ist die Versickerung im Plangebiet laut Baugrundgutachten nicht möglich. Dieser Sachverhalt wird bestätigt. Deshalb wird ein Regenwasserkanal mit Grundstücksanschlüssen vorgesehen, der bis zur Vorflut führt. Die Einleitung in die Vorflut wurde im Rahmen des Erschließungsvertrages abgestimmt. Der Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis wurde durch die untere Wasserbehörde bestätigt und genehmigt. Die wasserrechtliche Erlaubnis durch den Landkreis Nordwestmecklenburg ist mit Bescheid vom 7. September 2023 erfolgt. Der Bescheid wird Gegenstand der Verfahrensdokumentation.

Als Voraussetzung für den Satzungsbeschluss des vorliegenden Bebauungsplanes liegt die wasserrechtliche Erlaubnis durch die untere Wasserbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg gegenüber dem Zweckverband Grevesmühlen vom 7. September 2023 vor. Danach ist die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers abschließend geregelt und gesichert.

12.3 Brandschutz/ Löschwasser

Der Brandschutz wird durch die Freiwillige Feuerwehr der Stadt Klütz gewährleistet.

Die gesetzlichen Vorgaben in Bezug auf die Errichtung oder Änderung baulicher Anlagen sind zu beachten; ebenso in Bezug auf die Erreichbarkeit bebauter Grundstücksflächen und im weitergehenden Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Insbesondere sind bei einer Entfernung geplanter (zulässiger) Gebäude von mehr als 50 m zu einer öffentlichen, von den Fahrzeugen der Feuerwehr befahrbaren Verkehrsfläche zur Sicherstellung des Feuerwehreinsatzes gemäß § 5 Abs. 1 Satz 4 LBauO M-V Zufahrten zu den vor oder hinter Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen herzustellen.

Die Gemeinden sind verpflichtet, die Löschwasserversorgung (Grundschutz) sicherzustellen (§ 2 Abs. 1 des Gesetzes über den Brandschutz und die technischen Hilfeleistungen durch die Feuerwehren für M-V). Der Löschwasserbedarf ist nach DVGW-W 405 zu dimensionieren. Hiernach ist die so ermittelte Löschwassermenge für die Dauer von mind. 2 Stunden zu sichern. Zum vorliegenden Bebauungsplan Nr. 42 liegt keine Stellungnahme des Amtes Klützer Winkel zur Löschwasserversorgung vor. Hilfsweise wird daher die Stellungnahme des Amtes Klützer Winkel zur Löschwasserversorgung (vom 14. November 2019) für den Bereich des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 41 der Stadt Klütz (dessen Geltungsbereich liegt westlich der Dorfstraße gegenüber) herangezogen. Hiernach ist dort unter Berücksichtigung der geplanten Bebauung ein Löschwasserbedarf von 96 m³/h über die Dauer von 2 Stunden zu sichern. Diese Löschwassermenge ist in einem Bebauungsgebiet von jedem Punkt aus innerhalb eines Radius von 300 m (= Löschwasserbereich) bereitzustellen.

Für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 42 ist der Löschwasserbedarf bis zum Satzungsbeschluss festzulegen.

Die Entnahme aus dem Trinkwassernetz kann über vorhandene Hydranten in der Ortslage Hofzumfelde gewährleistet werden, jedoch nicht in der erforderlichen Kapazität ($< 48 \text{ m}^3/\text{h}$).

Zur Zeit stehen für den Bereich des Bebauungsplanes folgende Löschwasserentnahmestellen für die Brandbekämpfung zur Verfügung (gemäß vorgenannter Stellungnahme):

- Unterflurhydrant Nr. 640001-1084, auf Höhe der Dorfstraße 8, mit einer Entnahmekapazität von $< 48 \text{ m}^3/\text{h}$
- Unterflurhydrant Nr. 640001-5002, auf Höhe der Dorfstraße 6, mit einer Entnahmekapazität von $< 48 \text{ m}^3/\text{h}$
- offenes Gewässer Nr. WW08910903, hinter Dorfstraße 6, mit einer Kapazität von $> 96 \text{ m}^3/\text{h}$.

für den südwestlichen Bereich der Ortslage Hofzumfelde zur Löschwasserversorgung wird aufgeführt, dass bei Umsetzung des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 42 der Stadt Klütz es zwingend erforderlich ist, dass am offenen Gewässer (Dorfstraße 8 - (Gewässer Nr. WW08910903)) eine frostsichere Saugstelle für die Entnahme des Löschwassers errichtet wird. Die Realisierung der Saugstelle wurde zwischen der Stadt Klütz und dem Erschließungsträger vertraglich vor Satzungsbeschluss vereinbart.

Die Regelung zur Löschwasserbereitstellung ist im Vertrag gesichert. Die Stadt Klütz hat sich nochmals mit der Stellungnahme des Landkreises, der Stellungnahme des Amtes Klützer Winkel und mit dem Vorhabenträger auseinandergesetzt. Im Ergebnis wurden die Belange zur ausreichenden Löschwasserbereitstellung im städtebaulichen Vertrag beachtet. Die Löschwasserentnahmestelle ist frostsicher und für die dauerhafte Nutzung im Teich in Hofzumfelde herzustellen. Die Belange sind im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt und sind im Rahmen der Bauausführung zu beachten.

12.4 Energieversorgung

Elektroenergie

Die Stadt Klütz wird über das Netz der E.DIS Netz GmbH mit elektrischer Energie versorgt.

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens mit dem Vorentwurf wurde ein Bestandsplan zur Verfügung gestellt. Die Leitungen wurden als vermutlicher Leitungsverlauf in die Planzeichnung des Bebauungsplanes übernommen.

Leitungsbestand ist im Bereich der Straßenflurstücke zu finden. Im Bereich des Abzweigs der Dorfstraße verläuft die Leitung (vermutlich) über das private Flurstück 117/1.

Die Versorgung der Baugrundstücke innerhalb des Plangebietes erfolgt über die Erweiterung des Bestandsnetzes. Ein entsprechender Erschließungsvertrag mit dem Erschließungsträger ist abzuschließen. Die Erschließungsplanung ist zwischen dem Erschließungsträger und der E.DIS Netz GmbH abzustimmen. Die Leitungen werden innerhalb der geplanten Erschließungsstraße verlegt.

Die einzelnen Grundstückshausanschlüsse sind auf Antrag des jeweiligen Bauherren kostenpflichtig herzustellen.

Die gesetzlichen Anforderungen an Abstände für Baumpflanzungen von Leitungstrassen sind einzuhalten, ebenso an Abstände zu Kabeln und sonstigen Betriebsmitteln sowie Mindesteingrabetiefen.

In Bezug auf die Stellungnahme der E.DIS im Beteiligungsverfahren ist festzustellen, dass hier lediglich Allgemeinbekundungen dargestellt werden. Die Stadt Klütz geht jedoch aufgrund des Standes der Erschließungsplanung davon aus, dass Satzungsverfahren hinreichend sind. Die Stellungnahme der E.DIS wird zu den Verfahrensunterlagen genommen. Eine Einweisung in den Bestand ist im Rahmen der Bauleitplanung nicht erforderlich. Im Rahmen der technischen Planung ist eine umfassende Abstimmung erfolgt. Dies ist in den Erschließungsvertrag und die Herstellung der Erschließungsanlagen gemündet. Im Rahmen der Bauleitplanung werden die Hinweise zur örtlichen Einweisung und zum Ansprechpartner, zu besonderen Hinweisen und zum Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen zur Kenntnis genommen. Die detaillierte Regelung obliegt dem nachfolgenden technischen Planverfahren und ist dort entsprechend zu regeln. Grundlage ist der entsprechende Erschließungsvertrag. Die Stadt Klütz hat die Unterlagen erhalten. Als Stellungnahme sind die Unterlagen nicht zu

werten. Unter Berücksichtigung des vorliegenden Standes der Erschließungsplanung kann davon ausgegangen werden, dass die Erschließung durch die E.DIS gesichert werden kann. Die Voraussetzungen wurden durch die Erschließung geschaffen. Der Vorhabenträger schafft hierfür die entsprechenden Voraussetzungen, die im Erschließungsvertrag geregelt werden.

Gasversorgung

Die Stadt Klütz wird über das Netz der Hanse Gas GmbH mit Gas versorgt. Gemäß dem Bestandsplan, den die Hanse Gas GmbH mit ihrer Stellungnahme zum Vorentwurf übergeben hatte, wurden die Bestandsleitungen als vermutlicher Verlauf in die Planzeichnung des Bebauungsplanes aufgenommen. Leitungsbestand ist hiernach im Verlauf der Dorfstraße (L03) vorhanden; kein Abzweig in der Straße zu den Grundstücken 26, 26b, 27, 28, 28a, 28b und 28c (Richtung Ackerfläche).

Für das geplante Wohngebiet ist die Erschließung mit Gas nicht vorgesehen.

Die Hanse Gas hat eine Stellungnahme im Rahmen des Planverfahrens abgegeben. Es handelt sich hierbei um eine Leitungsauskunft. Eine Stellungnahme wurde nicht gereicht. Die Stadt Klütz ist dem Sachverhalt nicht weiter nachgegangen, da sie von einer Energieversorgung im Rahmen der regenerativen Energien ausgeht. Insofern ist hier zu verzeichnen, dass die Stadt Klütz die Belange zur Kenntnis genommen hat. Eine gesonderte und qualifizierte Stellungnahme der Hanse Gas ist nicht gereicht worden. Dies ist jedoch aus Sicht der Stadt Klütz entbehrlich, weil die Energieversorgung über den Erschließungsvertrag gegenüber dem Vorhabenträger gesichert wurde. Vorangesetzt ist die Sicherung der Energieversorgung durch regenerative Energien.

12.5 Telekommunikation

Die Stadt Klütz ist an das Netz der Telekom Deutschland GmbH (Netzeigentümerin) angeschlossen.

Die Deutsche Telekom Technik GmbH hat mit Schreiben vom 19. Dezember 2019 einen Bestandsplan mit Telekommunikationsanlagen der Telekom im Rahmen der Beteiligung mit dem Vorentwurf gereicht. Der Leitungsbestand wurde als vermutlicher Verlauf in die Planzeichnung übernommen. Telekomleitungen befinden sich innerhalb der Straßenflurstücke. Auf privatem Grund befindlicher Leitungsbestand (ehemalige Hauptleitungen) wurde offensichtlich bereits erneuert und außer Betrieb genommen.

Die Versorgung der Baugrundstücke innerhalb des Plangebietes erfolgt über die Erweiterung des Bestandsnetzes. Ein entsprechender Erschließungsvertrag mit dem Erschließungsträger ist abzuschließen. Die Erschließungsplanung ist zwischen dem Erschließungsträger und der Telekom abzustimmen. Die Leitungen werden innerhalb der geplanten Erschließungsstraße verlegt. Die einzelnen Grundstückshausanschlüsse sind auf Antrag des jeweiligen Bauherren kostenpflichtig herzustellen.

In allen Straßen und Gehwegen (oder ggf. unbefestigte Randstreifen) sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 1,0 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen. Die Unterbringung der Telekommunikationslinien in asphaltierten

Straßen und Wegen führt nach Erfahrung der Telekom zu erheblichen Schwierigkeiten bei der Bauausführung sowie der späteren Unterhaltung und Erweiterung dieser Telekommunikationslinien.

Eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise ist nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich.

Seitens des Erschließungsträgers sind rechtzeitig verlässliche Angaben zum Zeitpunkt der Bebauung der Grundstücke sowie der Dimensionierung und Nutzung der Gebäude zu liefern. Die rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und Dimensionierung der Leitungszonen ist vorzunehmen; die Koordination der Tiefbaumaßnahmen für Straßen- und Leitungsbau erfolgt durch den Erschließungsträger.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordination mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen anderer Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Während der Bauausführung sind Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien zu vermeiden; der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien soll jederzeit möglich sein. Vor Beginn der Bauarbeiten sollen sich die Bauausführenden über die aktuelle Lage der Telekommunikationslinien erkundigen und einen Schachtschein einholen. Es ist eine Erschließungsvereinbarung abzuschließen. Dies wird entsprechend im Rahmen der vorbereitenden Erschließungsarbeiten geregelt und im Erschließungsvertrag beachtet.

Innerhalb der Planstraße C werden durch den Vorhabenträger die Möglichkeiten für die Telekommunikationsversorgung entsprechend geschaffen. Es handelt sich um eine Privatstraße. Innerhalb der Privatstraße, Planstraße C, sind die Voraussetzungen für die Telekommunikationsversorgung zu schaffen.

12.6 Abfallentsorgung

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Nordwestmecklenburg. Die Abfallentsorgung erfolgt entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg.

Für die weitere Planung wurde seitens des Abfallwirtschaftsbetriebes um die Beachtung der folgenden Hinweise gebeten:

- Straßen und Wege sind entsprechend dem Einsatz von 3- bzw. 4 achsigen Abfallsammelfahrzeugen mit einem Gesamtgewicht bis zu 35 t tragfähig auszubauen.
- Die Schleppkurven der eingesetzten Abfallsammelfahrzeuge (vgl. RAS 06, Bild Nr. 23, 24) sind bei der (Neu-)Gestaltung der Straßenflächen sowie deren Einmündungen zu berücksichtigen. Dies gilt insbesondere auch im Hinblick auf den vorhandenen Baumbestand entlang der vorhandenen/ geplanten Straßen.
- Die lichte Durchfahrtshöhe beträgt mindestens 4,00 m zzgl. Sicherheitsabstand.
- Die Mindeststraßenbreite für Anwohnerstraßen ohne Begegnungsverkehr beträgt 3,55 m, bei Begegnungsverkehr 4,75 m.

- Bodenschwellen zur Verkehrsberuhigung müssen die erforderliche Bodenfreiheit für die hinteren Standplätze an den Abfallsammelfahrzeugen berücksichtigen.
- Die Straßen- und Fußgängerflächen sind so anzulegen, dass durch die Bereitstellung der Abfallbehälter keine Beeinträchtigungen sowohl für den Straßen- als auch Fußgängerverkehr entstehen.

Die Überlegung, einen Abfallsammelplatz in Form eines unterirdischen Containerstandplatzes innerhalb des Plangebietes einzurichten, wurde nicht weiterverfolgt. Die Errichtung setzt eine entsprechende Anzahl von Einwohnern sowie entsprechende Mengen Abfall pro Einwohner voraus. Weiterhin würde sich das Halten für die Entsorgung auf der Dorfstraße/ Landesstraße beeinträchtigend auf den Verkehrsfluss auf der Hauptstraße auswirken; die Durchfahung des Plangebietes würde sich störend auf die Wohnruhe im Plangebiet auswirken. In der Stadt Klütz sind an mehreren Standorten Wertstoffcontainer vorhanden (Standorte Lübecker Straße, Arpshagen, Grundshagen, Oberhof) bzw. werden eingerichtet (Bahnhofsvorplatz B-Plan Nr. 17a, Festwiese/ Schmetterlingspark). Weitere Standorte für die Wertstoffcontainerplätze werden nicht eingerichtet (sh. Beschluss der Stadtvertretung vom 15.08.2022).

Die Abfallbehälter der einzelnen Baugrundstücke sind am Abfuhrtag zur Abfuhr am Straßenrand durch den Anschlusspflichtigen bereit zu stellen. Die beiden Anlieger an der privaten Stichstraße müssen ihre Behälter jeweils im Einmündungsbereich der Privatstraße zur Entsorgung bereitstellen.

13. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Plangebietes beträgt ca. 1,29 ha.
Die Flächennutzungen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 42 gliedern sich wie folgt auf:

Tab. 7: Flächenbilanz

Art der Flächennutzung	Flächengröße in [m²]	
Baugebiete		9.271
Allgemeines Wohngebiet WA 1.1	1.162	
Allgemeines Wohngebiet WA 1.2	943	
Allgemeines Wohngebiet WA 1.3	1.470	
Allgemeines Wohngebiet WA 2	3.493	
Allgemeines Wohngebiet WA 3	2.203	
Verkehrsflächen		1.921
Straßenverkehrsfläche (L03)	130	
Straßenverkehrsfläche (Planstraße A)	480	
Verkehrsberuhigter Bereich V, öff.	1.010	
Verkehrsberuhigter Bereich V, privat	142	
Straßenbegleitgrün	102	
Parkplatz, straßenbegleitend	57	
Grünfläche		1.724
Schutzpflanzung, privat	1.041	
Ortsrandgrün, privat	683	
Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen		216*
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	216*	
Fläche des Geltungsbereiches		12.916 m² ≈ 1,29 ha

* keine Anrechnung auf die Gesamtsumme, da bereits an anderer Stelle berücksichtigt

Die Baugrenzen umschließen eine Fläche von 5.544 m².
Unter Berücksichtigung der festgesetzten Grundflächenzahlen (GRZ) inkl. einer zulässigen Überschreitung von 50% ist eine Fläche von 4.353 m² versiegelbar.

14. Wesentliche Auswirkungen der Planung

Die Flächen im Geltungsbereich des Plangebietes wurden bereits teilweise baulich genutzt, die weiteren Flächen im Norden des Plangebietes werden im Rahmen einer Arrondierung als Baugebiet entwickelt. Die Stadt Klütz hat in ihrem Rahmenplan für die Ortslage Hofzumfelde, 1993, dargestellt, dass in den Gebäuden der ehemaligen LPG mehrere Gewerbebetriebe vorhanden sind: Gas-, Wasser- und Sanitärinstallateur, Baumaschinenhandel, Speditionsfirma (dort, S. 10). Hier wurde ebenfalls dargelegt, dass sich auf der ehemaligen LPG-Fläche diverse Land- und Baumaschinen befinden. Aufgrund der Nutzung und der erhöhten Lage gegenüber dem Straßenraum wurde dargelegt, dass hier ein störender Straßenraumeindruck vorzufinden ist (dort, S. 13/ 14). Dem

Bestandsplan (Hofzumfelde-Dorfrahmenplan, Plan Nr. 1, Bestand/ Mängelanalyse, 12/92) ist zu entnehmen, dass sich innerhalb des Plangebietes Gebäude sowie Plätze für die Baumaschinen und Bauschuttablagerung befunden haben sollen. Die landwirtschaftlich genutzten Anlagen auf der Fläche im zentralen Bereich wurden ca. 2007/ 2008 abgebrochen bzw. die Flächen wurden beräumt. Erkenntnisse zu Bodenuntersuchungen im Zusammenhang mit dem Abbruch bzw. der Beräumung der Fläche liegen der Gemeinde derzeit nicht vor.

Die nördlichen Flächen sind derzeit noch als Ackerfläche genutzt, der Bebauungszusammenhang soll mit der vorliegenden Bauleitplanung zwischen den bereits bebauten Flächen östlich angrenzend und der Dorfstraße vervollständigt werden. Die Flächen sollen nunmehr für eine bauliche Entwicklung in Anspruch genommen werden.

In der Umgebung des Plangebietes befindet sich bereits kleinteilige Wohnbebauung mit Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern, so dass hieraus keine Nutzungskonflikte resultieren werden.

Die verkehrliche und weitere Erschließung der geplanten Grundstücke erfolgt über die Anbindung an das bestehende Straßennetz. Die unterschiedlichen Möglichkeiten werden während des Aufstellungsverfahrens geprüft. Die interne Erschließung des südlichen Teilbereiches erfolgt über eine neu zu errichtende Erschließungsstraße.

14.1 Auswirkungen auf die Umwelt

Bezüglich der Auswirkungen der Planung auf die Umwelt einschließlich der Auswirkungen auf den Menschen wird auf die diesbezüglichen Darlegungen unter Gliederungspunkt 9 – „Umweltschützende Belange in der Bauleitplanung“ verwiesen. Hier sind die einzelnen Schutzgüter sowie die zu erwartenden Auswirkungen beschrieben. Im Verfahren gemäß § 13a BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als i. S. des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Dies galt auch im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes im Verfahren nach § 13b BauGB; die Stadt Klütz hat aufgrund der konkreten standörtlichen Anforderungen und aufgrund der Rechtslage die Verfahrensumstellung beschlossen. Eine Ermittlung des Eingriffes auf den Naturhaushalt und die Darstellung entsprechender Ausgleichsmaßnahmen wird daher nicht vorgenommen.

Bezüglich der Auswirkungen der Planung hinsichtlich der Belange des Immissionsschutzes einschließlich der Auswirkungen auf den Menschen wird auf die Darlegungen unter Punkt 10 – „Immissions- und Klimaschutz“ dieser Begründung verwiesen. Durch die vorliegende Planung wird die Situation im Hinblick auf den Verkehr nicht wesentlich geändert.

Mit der Planung kommt es zu einem Eingriff in den Baumbestand. Der vorhandene Baumbestand (Bäume einer Baumreihe, Einzelbäume) innerhalb des Plangebietes bzw. direkt angrenzend zum Plangebiet kann überwiegend erhalten bleiben. Als Ausgleich für die Rodung von drei und für den Eingriff in den Wurzelschutzbereich von acht gemäß § 19 NatSchAG M-V geschützten Bäumen sowie für den Eingriff in den Wurzelschutzbereich von zwei Einzelbäumen ohne Schutzstatus sind insgesamt sechs Ausgleichspflanzungen zu erbringen. Mit den Ausgleichspflanzungen sollen die vorhandenen Lücken innerhalb der Baumreihen geschlossen werden.

Als Ausgleich für die Rodung von 3 gemäß § 19 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Bäumen (Baum Nr.: 7, 8, 27) ist eine Ersatzzahlung für 6 Bäume in Höhe von 400,00 Euro pro Baum, insgesamt 2.400,00 Euro in den Alleenfonds zu zahlen.

14.2 Auswirkungen auf ausgeübte und zulässige Nutzungen

Die Flächen im Plangeltungsbereich sind nicht mit einem Bebauungsplan oder einer sonstigen städtebaulichen Satzung beplant.

Im Norden des Plangebietes wird eine Ackerfläche künftig als Baugebietsfläche vorgesehen.

Die Fläche im zentralen Bereich ist derzeit ungenutzt und ohne Bebauung; die Fläche liegt brach. Vormalig waren hier die Gebäude eines landwirtschaftlichen Betriebes sowie ein Stell- und Lagerplatz zu finden.

Darüber hinaus sind Grünflächen mit Gehölzen entlang der Dorfstraße und als Abgrenzung zur Ackerfläche vorhanden.

Die Stadt Klütz hat nun die planerischen Zielsetzungen für den Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes entwickelt. Die bauliche Nutzung ist künftig im Rahmen eines Allgemeinen Wohngebietes realisierbar.

14.3 Verkehrliche Auswirkungen

Das Plangebiet ist erreichbar über das vorhandene Straßennetz, insbesondere hier über die Dorfstraße (ist gleichzeitig Landesstraße L 03). Über die Dorfstraße (L 03) werden keine Grundstücke direkt verkehrlich erschlossen; sondern stets über die abzweigenden Erschließungsstraßen.

Die vorhandene Straße wird unter Berücksichtigung der Plangebietsgröße als hinreichend aufnahmefähig eingeschätzt.

14.4 Auswirkungen auf die Belange der Kinder und Jugendlichen sowie Senioren/ auf Wohnfolgebedarfe

Aufgrund der vorliegenden Planung, welche die Neuerrichtung eines Wohngebietes i.S. eines Allgemeinen Wohngebietes mit insgesamt 16 geplanten Baugrundstücken zum Ziel hat, ist aufgrund der Größe des Plangebietes in geringem Umfang ein zu berücksichtigender zusätzlicher Bedarf an Kindertagesplätzen (Krippe/ Kindergarten), Grundschulplätzen, weitergehenden Schulplätzen sowie an Kommunikationsplätzen/ -einrichtungen und Pflegeeinrichtungen für Senioren und Pflegebedürftige zu erwarten.

Aufgrund der geringen Umfangs und der Wohnform (Einfamilien- und Doppelhäuser) wird voraussichtlich kein zusätzlicher Bedarf an Kinderspielplätzen zu erwarten sein.

Der konkrete Bedarf ist außerhalb der Bauleitplanung zu ermitteln und in die entsprechenden Planungen einzustellen.

14.5 Auswirkungen auf die Landwirtschaft

Durch das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg wurde auf die Betroffenheit der Flurstücke 117/1 und 117/2 hingewiesen. Hier handelt es um Flächen, die zum Siedlungsbereich gehören und die aus städtebaulicher Sicht in den Plangeltungsbereich einbezogen werden. Der Landwirt wird entsprechend über beabsichtigte Maßnahmen unterrichtet.

Im Zusammenhang mit der Rodung von Gehölzen werden keine zusätzlichen Flächen in Anspruch genommen. Die Ersatzpflanzungen erfolgen innerhalb des Plangebietes. Auswirkungen auf den Landwirt ergeben sich nicht. Dies ist im

Rahmen der Abwägung durch die Stadt Klütz entsprechend klargestellt worden und im Rahmen der Abwägung bewertet worden. Somit sind aus Sicht der Stadt Klütz die Belange des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt hinreichend beachtet.

14.6 Zollamt

Das Hauptzollamt Stralsund hat sich zur Planungsabsicht geäußert. Qualifizierte und bodenrechtliche Festsetzungen sind danach nicht erforderlich. Das Hauptzollamt verweist darauf, dass ein Betretungsrecht im grenznahen Raum gegeben sein muss. Das Hauptzollamt verweist darauf, dass der Grundstückseigentümer und Besitzer einen Grenzpfad freilassen muss und an Einfriedungen Durchlässe oder Übergänge einrichten soll. Das Hauptzollamt kann solche Einfriedungen auch selbst errichten. Diese allgemeingültige Forderung geht nicht spezifisch auf den Bebauungsplan Nr. 42 ein. Insofern ergeben sich keine Festsetzungen. Sofern sich Anforderungen ergeben, ist das Hauptzollamt gefordert, dies mit dem privaten Grundstückseigentümer selbstständig zu regeln.

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

15.1 Bau- und Kulturdenkmale/ Bodendenkmale

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bau- und Kulturdenkmale sowie Bodendenkmale bekannt.

Wer während der Baumaßnahmen Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen (Funde) entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gemäß § 2 Abs. 1 des DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, hat dies unverzüglich anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer, zufälligen Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen.

Die Anzeige hat gegenüber der unteren Denkmalschutzbehörde zu erfolgen. Sie leitet die Anzeige unverzüglich an die Denkmalfachbehörde weiter.

Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert - vgl. § 11 Abs. 1, 2, 3 DSchG M-V.

15.2 Lage in der Trinkwasserschutzzone

Das Plangebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone III B der Wasserfassung Klütz. Die bestehenden Verbote und Nutzungsbeschränkungen in der Trinkwasserschutzzone sind zu beachten ("Wasserschutzgebietsverordnung Klütz – WSGVO Klütz" vom 21.08.2009).

15.3 Anbindung an die Dorfstraße/ Landesstraße L03

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über vorhandene Zufahrten, die innerörtlich an die Dorfstraße/ Landesstraße L03 anschließen. Die gesetzlichen Anforderungen des Straßen- und Wegegesetzes M-V sind zu beachten. Der Straßenbauverwaltung sind rechtzeitig vor Baubeginn Planungsunterlagen zur Prüfung und Genehmigung vorzulegen. Der Nachweis der erforderlichen Sichtfelder für das Einbiegen in die Dorfstraße/ L 03 wurde im Bebau-

ungsplan unter Berücksichtigung der Geschwindigkeit auf der Dorfstraße/ Landesstraße (50 km/h) geführt (Planzeichnung – Teil A). Die RAST 06, Ziffer 6.3.9.3, ist anzuwenden.

15.4 Erforderlicher Ausgleich für Eingriffe nach § 19 NatSchAG M-V

Als Ausgleich für die Rodung von 3 gemäß § 19 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Bäumen (Baum Nr.: 7, 8, 27) sind drei Ausgleichspflanzung zu erbringen.

Für den Eingriff in den Wurzelschutzbereich von 8 gemäß § 19 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Bäumen (Baum Nr.: 5, 6, 9, 10, 11, 51, 53, 54) und für den Eingriff in den Wurzelschutzbereich von 2 Einzelbäumen ohne Schutzstatus (Baum Nr.: 28, 52) sind insgesamt drei Ausgleichspflanzungen zu erbringen.

16. Hinweise

16.1 Bodenschutz

Es wird gutachterlich empfohlen, die stark bauschutthaltigen Auffüllungen nach Abtrag des vorhandenen Oberbodens gemäß der Darstellung der nachfolgenden Abbildung vollständig oder teilweise bis zu 1 m unter der geplanten Geländeoberkante auszuheben, fachgerecht zu entsorgen und gegen natürlichen Boden (Z 0 nach TR LAGA) auszutauschen. Für die spätere Nutzung als Hausgarten ist eine Oberbodenschicht von mindestens 0,3 m einzuplanen. Der im Vorfeld abgetragene Oberboden kann wiederverwendet werden; ggf. ist ein Absieben von Bauschuttanteilen vor dem Wiedereinbau erforderlich.

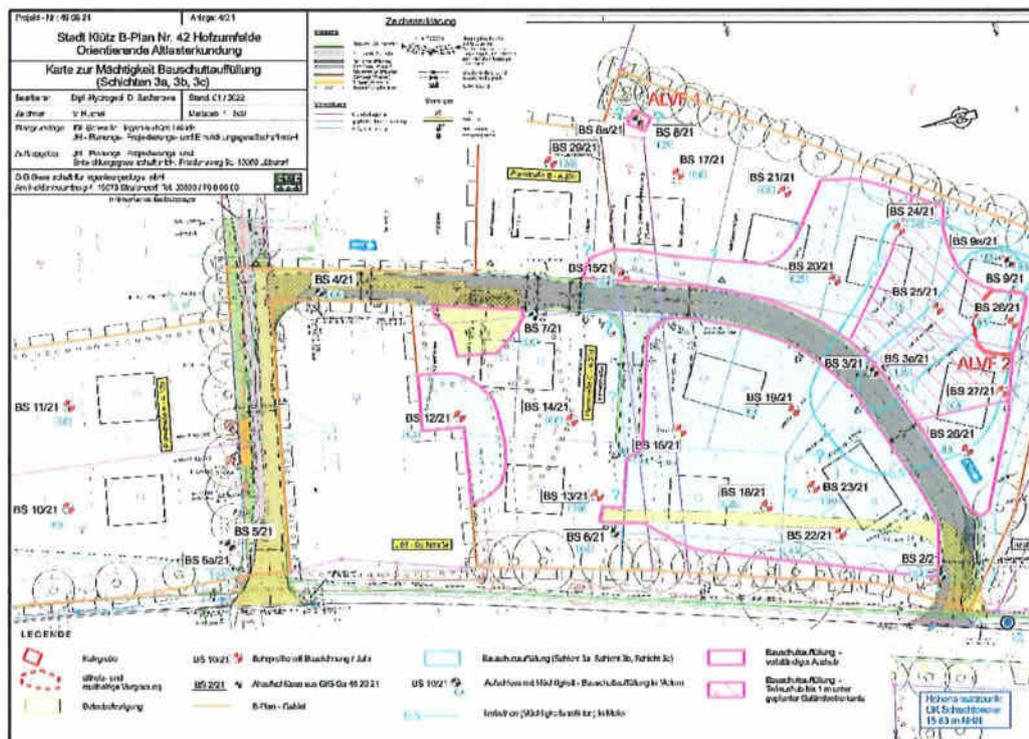


Abb. 22: Karte zur Mächtigkeit der Bauschuttauuffüllung mit Darstellung der Bereiche mit vollständigem oder teilweise Aushub, unmaßstäblich (Quelle: Orientierende Alllastenuntersuchung zum B-Plan-Gebiet, GIG Gesellschaft für Ingenieurgeologie mbH, vom 09.12.2022)

Die anzunehmenden minimalen Geländeoberkanten der Grundstückspartellen sind der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen.

Parzelle / Lage	BS	GOK aktuell	minimale Ø Höhe GOK Parzelle geplant
		m NHN	ca. m NHN
PZ 1	BS 29	20,61	20,7
PZ 2	BS 8	20,5	20,3
	BS 17	20,08	
PZ 3	BS 21	19,27	19,3
PZ 4	BS 20	18,94	18,9
	BS 24	18,44	
PZ 5	BS 9a	17,69	18,7
	BS 25	18,18	
	BS 28	17,66	
PZ 6	BS 26	17,87	18,2
	BS 27	17,71	
PZ 7	BS 22	18,38	18,4
PZ 8	BS 23	18,62	18,7
PZ 9	BS 19	18,73	18,7
PZ 10	BS 16	19,8	19,8
PZ 11	BS 18	18,86	18,8
PZ 12	BS 6	19,34	19,4
	BS 13	19,08	
PZ 13	BS 7	19,56	19,6
	BS 14	19,35	
PZ 14	BS 12	20,13	19,8
PZ 15	BS 11	18,63	18,6
PZ 16	BS 10	18,01	18,1
	BS 5a	18,11	
Planstraße B, PZ 2	BS 15	19,97	-
	Mittelwert		
	Min		
	Max		

Abb. 23: Schichtenmächtigkeiten und Lage der Oberkante der potentiell als Unterboden geeigneten Bodenschichten ((Quelle: Orientierende Altlastenuntersuchung zum B-Plan-Gebiet, GIG Gesellschaft für Ingenieurgeologie mbH, vom 09.12.2022), Auszug aus Tabelle 9)

Die auf den Flächen vorhandenen Betonplatten sollen abgebrochen werden.

Beton-RC-Material (Schicht 3a), das als Z0- bis Z1.1-Material nach TR LAGA eingestuft wurde, ist separat von anderen Schichten auszuheben und für den späteren Wiedereinbau, z.B. zur Verfüllung von Rohrgräben unterhalb der Forstschuttschicht, auf Haufwerk zwischenzulagern.

Oberboden sollte nur im Bereich der Hausgärten – außerhalb der geplanten Bebauung – wieder aufgefüllt werden.

Die Herrichtung des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 42 ist unter Berücksichtigung des gutachterlich vorgesehenen Sanierungskonzeptes (Bestandteil der "Orientierenden Altlastenuntersuchung zum B-Plan-Gebiet (Gemarkung Hofzumfelde, Flur 1, Flurstücke 117/1, 117/2, 122/2, 123/6, 127/2, 127/5, 128/3

und 128/6), B-Plan Nr. 42 – Wohnbebauung Hofzumfelde bei Klütz", GIG Gesellschaft für Ingenieurgeologie mbH, vom 09.12.2022) vorzunehmen.

Die Ausführung der Bauarbeiten sollte mit einer bodenkundlichen Baubegleitung erfolgen.

Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind die Grundstückseigentümer in 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.

Unter Berücksichtigung auf das Stellungnahmeverfahren zur Beteiligung mit dem Entwurf der Bauleitplanung wird hier klargestellt, dass die Beräumung der Fläche Voraussetzung für eine Bebauung ist. Die Beräumung der Fläche wurde satzungsrechtlich seitens der Stadt Klütz mit dem Antragsteller geregelt. Somit ist die Vorbereitung der Fläche für die Satzung und die Umsetzung der Bauvorhaben. Die Stadt Klütz hat die Voraussetzungen geschaffen, dass die Flächen bebaubar sind. Der Vorhabenträger wurde verpflichtet, die Flächen vor Inanspruchnahme für eine Bebauung zu beräumen. Es ist damit abgesichert, dass keiner der Grundstückseigentümer für die Maßnahmen zur Beräumung verantwortlich gemacht wird. Die Grundstücke werden lastenfrei übergeben.

Schottergärten sind gemäß § 8 Abs. 1 LBauO M-V unzulässig. Aus bodenschutzrechtlicher Sicht kommen Schottergärten einer Vollversiegelung gleich, selbst wenn noch ein Minimum an Versickerungsfähigkeit vorliegen sollte. Sie widersprechen dem gesetzlichen Gebot des vorsorgenden Bodenschutzes gemäß § 7 Bundesbodenschutzgesetz.

16.2 Abfall- und Kreislaufwirtschaft

Sollten während der Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist die zuständige untere Bodenschutzbehörde zu informieren. Der Grundstücksbesitzer ist als Abfallbesitzer nach § 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet.

16.3 Munitionsfunde

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

Zusätzlich zu den Vorgaben in der Satzung, Teil B, wird darauf hingewiesen, dass entsprechende Anforderungen und Formulare auf der Homepage www.brand-kats-mv.de unter „Munitionsbergungsdienst“ zu finden sind. Hierzu gehören das Antragsformular sowie ein Merkblatt über die notwendigen Angaben. Das Antragsersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen. Im konkreten Fall wurde dies bereits entsprechend realisiert und im Zuge der Erschließung beachtet.

16.4 Belange der Bundeswehr

Durch den vorliegenden Bebauungsplan werden Belange der Bundeswehr berührt, jedoch nicht beeinträchtigt.

16.5 Gehölzschutzmaßnahmen

Während der Bauzeit sind Bäume durch Bauzäune zu schützen, so zu erwarten ist, dass die Bäume durch Baumaßnahmen beeinträchtigt werden könnten.

16.6 Artenschutzrechtliche Belange

Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen

Brutvögel

Um den Verbotstatbestand der Tötung für die Brutvogelarten gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG zu vermeiden, sind die Arbeiten der Bauaufreimung/ Beräumung der Freiflächen und die Fällung von Gehölzen im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar durchzuführen.

Reptilien und Amphibien

Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gräben und Gruben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hereingefallene Tiere (Amphibien, Reptilien usw.) aus den Gräben und Gruben zu entfernen sind.

Gehölzschnitt und Gehölzbeseitigung

Der Schnitt oder die Beseitigung von Gehölzen darf gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum letzten Tag im Februar durchgeführt werden; in einem anderen Zeitraum sind nur schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen zulässig. Ausnahmen können auf Antrag von der zuständigen Naturschutzbehörde zugelassen werden. Dazu ist vom Antragsteller ein gutachterlicher Nachweis zu führen, dass keine besonders geschützten Tierarten entgegen § 44 Abs. 1 BNatSchG betroffen werden (z.B. Brutvögel, Fledermäuse).

16.7 Zeitraum für die Realisierung von Anpflanzgebieten

Soweit nicht anders geregelt, sind Pflanzmaßnahmen innerhalb des Plangelungsbereiches spätestens bis zum Ende der Vegetationsperiode, die auf die Rohbaufertigstellung der Bauarbeiten folgt, abnahmefähig abzuschließen und die Fertigstellung ist nach Realisierung der Stadt Klütz schriftlich anzuzeigen.

Für erforderliche Anpflanzungen von Einzelbäumen innerhalb des Plangebietes, für Nachpflanzungen bei Abgang von Einzelbäumen durch Rodung oder Schädigungen (zum Beispiel bei Sturmschäden) sind die Ersatzpflanzungen spätestens in der Vegetationsperiode nach dem Ereignis zu realisieren und durchzuführen.

16.8 Pflanzempfehlung

Vorzugsweise sind für die Anpflanzungen innerhalb der Fläche für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen innerhalb der priva-

ten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Ortsrandgrün“ gemäß Punkt II.1.1 folgende Sträucher zu verwenden:

Sträucher: Feld-Ahorn (*Acer campestre*),
Hainbuche (*Carpinus betulus*),
Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*),
Zweigrifflicher Weißdorn (*Crataegus laevigata*),
Hasel (*Corylus avellana*),
Schlehe (*Prunus spinosa*),
Holunder (*Sambucus nigra*),
Hundsrose (*Rosa canina*),
Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*),
Liguster (*Ligustrum vulgare*).

16.9 Externe Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Externe Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Als Ausgleich für die Rodung von 3 gemäß § 19 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Bäumen (Baum Nr.: 7, 8, 27) ist eine Ersatzzahlung für 6 Bäume in Höhe von 400,00 Euro pro Baum, insgesamt 2.400,00 Euro in den Alleenfonds zu zahlen.

TEIL 2 Ausfertigung

1. Beschluss über die Begründung

Die Begründung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 42 der Stadt Klütz wurde in der Sitzung der Stadtvertretung am 06.11.2023 gebilligt.

Klütz, den 27.11.2023


.....
Jürgen Mevius
Bürgermeister der Stadt Klütz



2. Arbeitsvermerke

Aufgestellt in Zusammenarbeit mit der Stadt Klütz durch das:

Planungsbüro Mahnel
Rudolf-Breitscheid-Straße 11
23936 Grevesmühlen
Telefon 03881 / 71 05 – 0
Telefax 03881 / 71 05 – 50
pbm.mahnel.gvm@t-online.de