

BEGRÜNDUNG

ZUR AUßENBEREICHSSATZUNG

DER STADT KLÜTZ

FÜR EINEN BEBAUTEN BEREICH

SÜDLICH DER ORTSLAGE VON GRUNDSHAGEN



Planungsbüro Mahnel

Rudolf Breilscheid-Str. 11 Tel. 03881/7105-0
23638 Grevesmühlen Fax 03881/7105-80

Planungsstand: 16. Januar 2012

SATZUNG

B E G R Ü N D U N G

zur Außenbereichssatzung der Stadt Klütz für einen bebauten Bereich südlich der Ortslage von Grundshagen nach Maßgabe § 35 Abs. 6 BauGB

1.	<u>Allgemeines</u>	3
1.1	Zur Bedeutung der Stadt Klütz	3
1.2	Städtebauliche Konzept für den Ortsteil Grundshagen	3
1.3	Kartengrundlage	3
1.4	Rechtsgrundlagen	4
1.5	Quellenverzeichnis	4
2.	<u>Gründe für die Aufstellung der Satzung</u>	6
3.	<u>Einordnung in übergeordnete Planungen</u>	6
4.	<u>Lage des Satzungsgebietes und vorhandene Bestandsstrukturen</u>	7
5.	<u>Regelungsinhalt</u>	9
5.1	Räumlicher Geltungsbereich	11
5.2	Zulässigkeit von Vorhaben	11
5.3	Schallschutz	11
5.4	Weitere planungsrechtliche Festsetzungen	12
5.5	Örtliche Bauvorschriften zur äußeren Gestaltung von baulichen Anlagen (§ 86 LBauO M-V)	13
5.6	Nähere Bestimmungen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	13
5.7	Artenschutzrechtliche Belange	13
5.8	Flächennachweis	19
6.	<u>Eingriffs- und Ausgleichsermittlung</u>	19
7.	<u>Verkehrliche Erschließung</u>	20
8.	<u>Ver- und Entsorgung</u>	20
8.1	Wasserversorgung	21
8.2	Energieversorgung	21
8.3	Fernmeldeversorgung	22
8.4	Abwasserentsorgung - Oberflächenwasser	23
8.5	Abwasserentsorgung - Schmutzwasser	24
8.6	Feuerlöschversorgung	25
8.7	Abfallwirtschaft	25
9.	<u>Immissionsschutz</u>	25

10.	<u>Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise</u>	27
11.	<u>Billigung der Begründung</u>	29
12.	<u>Arbeitsvermerke</u>	29

1. Allgemeines

1.1 Zur Bedeutung der Stadt Klütz

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

Das Gemeindegebiet ist stark landwirtschaftlich geprägt. Durch die Lage an der Ostsee gewinnt die Stadtgemeinde - insbesondere als attraktiver Wohnstandort sowie als Fremdenverkehrsbereich - an Bedeutung.

In der Stadt Klütz mit den dazugehörigen Ortsteilen Niederklütz, Steinbeck, Grundshagen, Kühlenstein, Goldbeck, Arpshagen, Hofzumfelde, Christinenfeld, Eulenkrug, Tamewitzerhagen, Oberhof und Wohlenberg leben 3.088 Einwohner (Stand: 31.12.2009).

1.2 Städtebauliches Konzept für die Ortslage Grundshagen

Die Ortslage Grundshagen besteht aus zwei Teilen. Der naturräumliche Bestand mit dem Grundshäger Bach und den Gehözen bildet die deutliche Zäsur zwischen den Teilen der Ortslage.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Klütz, ist der nördliche Teil der Ortslage - im Bereich des ehemaligen Gutshauses - als gemischte Baufläche (gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO) und das übrige Dorf mit der vorherrschenden Wohnnutzung als Wohnbaufläche (gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO) dargestellt.

Der südliche Teil der Ortslage Grundshagen ist gemäß den Darstellungen im Flächennutzungsplan der Stadt Klütz im Außenbereich belassen. Hier sind neben Wohngebäuden auch der landwirtschaftliche Komplex (Anlagen des ehemaligen Trockenwerkes) vorhanden. Wegen der deutlichen Trennung durch den Grundshäger Bach wurden die beiden Ortsteilbereiche unterschiedlich bewertet.

Die Aufstellung der Außenbereichssatzung erfolgt für den Bereich südlich des Grundshäger Baches, um hier den Bestand entsprechend zu regeln. Vorhandene und bereits behaute Grundstücke werden in Bezug auf ihre künftigen Nutzungen durch die Stadt Klütz eindeutig geregelt. Innerhalb des Bereiches befindet sich eine Vielzahl an Haupt- und Nebengebäuden. Diese werden innerhalb der Außenbereichssatzung beachtet. Eine Regelung für den Bereich des Trockenwerkes wurde nach Prüfung zunächst nicht als erforderlich angesehen.

1.3 Kartengrundlage

Als Kartengrundlage für die Außenbereichssatzung für einen Teilbereich der Ortslage Grundshagen dient ein Auszug aus der Flurkarte für die Gemarkung Niederklütz, Flur 1.

1.4 Rechtsgrundlagen

Der Aufstellung der Außenbereichssatzung für einen Teilbereich der Ortslage Grundshagen liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 1990) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58); zuletzt geändert durch Artikel 2 G. v. 22. Juli 2011 BGBl. I S. 1509.
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. April 2006 (GVObI. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVObI. M-V S.323).
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung vom 13. Juli 2011 (GVObI. M-V S. 777).

Die Rechtsgrundlagen gelten jeweils in der letztgültigen Fassung ihrer Bekanntmachung / Veröffentlichung.

1.5 Quellenverzeichnis

Der Ausarbeitung der Begründung zur Außenbereichssatzung für einen Teilbereich der Ortslage Grundshagen liegen folgende Unterlagen zugrunde:

- Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern, 30. Mai 2006,
- Regionales Raumordnungsprogramm Westmecklenburg, 09. Dezember 1996,
- Flächennutzungsplan der Stadt Klütz.

2. Gründe für die Aufstellung der Satzung

Der Bereich, der von der Außenbereichssatzung berührt ist, betrifft Flurstücke der Gemarkung Niederklütz. Es handelt sich um den direkten Übergang zur Gemarkung Grundshagen. Allgemein üblich wurde dieser Teil stets als Teilbereich der Ortslage Grundshagen betrachtet. Im Zusammenhang mit den landwirtschaftlichen Anlagen (ehemaliges Trockenwerk) nordöstlich des Gebietes der zur Aufstellung vorgesehenen Satzung und auch im Zusammenhang mit der Ortslage ist einiges Gewicht zu verzeichnen. Unter Berücksichtigung der vorhandenen landwirtschaftlich genutzten Gebäude in der Nachbarschaft des Satzungsgebietes hat sich die Stadt Klütz jedoch bereits seinerzeit bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes entschieden, diese Bebauung im Außenbereich zu belassen. Somit verfügt diese Bebauung über den Schutzanspruch wie für den Außenbereich, somit wie für MI- oder MD-Gebiete. Maßgeblich für die Entscheidung der Stadt Klütz war, dass den übergeordneten Teil der relevanten Umgebung der von der Satzung berührten Grundstücke die Anlagen des landwirtschaftlichen Betriebes einnehmen bzw. einnehmen.

Nun kommt es jedoch darauf an, innerhalb des Gesamtbereiches die rechtlichen Voraussetzungen für die Sicherung des Bestandes an Gebäuden zu schaffen. Die Sicherung des Bestandes soll durch Möglichkeiten der Umnutzung für Haupt- und Nebengebäude im Rahmen der textlichen Festsetzung gestattet sein. Zielsetzung ist es, innerhalb der Satzung die Errichtung von Wohngebäuden sowie die Errichtung und den Betrieb kleinerer Handwerks- und Gewerbebetriebe zuzulassen. Unter Würdigung der gesamtstädttebaulichen Situation wird dies als angemessen betrachtet. Für die Bebauung wird der straßenbegleitende Teil hinsichtlich seiner Hauptnutzung überprüft und in einer Tiefe von ca. 30 m innerhalb von Baugrenzen berücksichtigt. Dahinterliegende Bebauung wird nicht innerhalb der Baugrenzen betrachtet. Somit wird Einfluss auf die straßenbegleitende Bebauung genommen; ein Ausufer in westliche und südliche Grundstücksrandbereiche durch Hauptnutzungen wird somit nicht gestattet.

3. Einordnung in übergeordnete Planungen

Nach den Darstellungen des Landesraumentwicklungsprogrammes Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) liegt das Gebiet der Stadtgemeinde Klütz und auch die Ortslage Grundshagen

- * in einem Vorbehaltsgebiet Tourismus,
- * in einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft.

Darüber sind für die gesamte Stadtgemeinde weitere Ziele dargestellt. Die Gemeinde liegt

- * im ländlichen Raum,

- in einem Raum mit besonderer natürlicher Eignung für die Landwirtschaft,
- im Fremdenverkehrsschwerpunktraum „Boltenhagen-Klütz-Gramkow“ bzw. im Fremdenverkehrsentwicklungsraum,
- im Vorsongeraum und Vorranggebiet Naturschutz und Landschaftspflege,
- die an die Stadtgemeinde angrenzende Wohlenberger Wiek liegt im Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege auf Gewässern und im FFH-Gebiet.

Die Stadtgemeinde Klütz wird dem Mittelbereich Grevesmühlen zugeordnet.

Darüber hinaus ist der westliche stadtnahe Bereich der Stadt Klütz als Vorbehaltsgebiet Trinkwasser ausgewiesen. Die Ortslage Grundshagen ist davon nicht betroffen.

Die Stadt Klütz ist ländlicher Zentralort. Entsprechend der Kriterien zur Einstufung Zentraler Orte (vgl. S.28, Abb. 8 LEP) kann die Stadt Klütz als Grundzentrum eingestuft werden. Dies wurde durch den Regionalen Planungsverband bereits durch Beschluss vom 22.06.2005 bestätigt. Aufgrund dessen ist es der Stadt Klütz möglich, über den Eigenbedarf hinaus Wohnbauflächen zur Verfügung zu stellen (vgl. 5.1.1 (3) RROP und 4.1 (6) LEP).

Die Landesstraße L03 von Grevesmühlen nach Klütz, die sämtliche Orte auf der Linie Boltenhagen – Schwerin miteinander verbindet, ist als überregionales Straßennetz dargestellt.

Zur raumordnerischen Bewertung werden im Regionalen Raumordnungsprogramm Westmecklenburg (RROP) folgende Ausführungen getroffen:

Gemäß den Darstellungen im RROP liegt das Gebiet der Stadtgemeinde Klütz und die Ortslage Grundshagen

- in einem ländlichen Raum,
- in einem Raum mit besonderer natürlicher Eignung für die Landwirtschaft,
- im Fremdenverkehrsentwicklungsraum Nr. 1 „Nordwestmecklenburgische Küste“.

Gemäß den Darstellungen im RROP liegt das Gebiet der Stadtgemeinde Klütz darüber hinaus

- im Fremdenverkehrsschwerpunktraum Nr. 2 „Boltenhagen-Klütz-Gramkow“ – dazu gehören die Ortslage Klütz sowie östlich und nördlich daran angrenzende Flächen bis an die Ostsee, die Boltenhagenbucht bzw. die Wohlenberger Wiek.

- * teilweise in einem Vorsorgeraum für Naturschutz und Landschaftspflege,
- * in einem Vorranggebiet für Trinkwassersicherung, westliche und nördliche Flächen, die an die Ortslage Hofzumfelde angrenzen, u.a. die Ortslage Klütz.

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg hat in seiner Stellungnahme vom 17.12.2010 folgendes zur Satzung mitgeteilt:

„Die Stadt Klütz befindet sich im Norden der Region Westmecklenburg und wird vom Amt Klützer Winkel verwaltet. Gemäß RREP (in Aufstellung) liegt das Gemeindegebiet im ländlichen Raum mit günstiger Wirtschaftsbasis, im Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft, im Tourismusschwerpunktraum und teilweise im Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege. Die Stadt Klütz ist ferner als Grundzentrum eingestuft und übernimmt demnach die Versorgungsfunktion der Bevölkerung des zugeordneten Nahbereichs mit Einrichtungen zur Deckung des allgemeinen täglichen Bedarfs. Bis zum 31.12.2009 konnten in der Stadt Klütz 3.088 Einwohner registriert werden. Die Stadt Klütz ist im RREP WM in Aufstellung als Grundzentrum eingestuft worden. Demzufolge ist es der Stadt Klütz möglich, unter Einbeziehung der Erfordernisse der Siedlungsstruktur, über den Eigenbedarf hinaus, Wohnbauflächen zur Verfügung zu stellen (vgl. Pkt. 4.1 (3) RREP WM in Aufstellung). Aus den Planungsunterlagen wird ersichtlich, dass die Charakteristik der Ortslage Grundshagen erhalten bleiben soll. Die Stadt Klütz möchte demzufolge an der straßenbegleitenden Bebauung festhalten (Pkt. 4.2 (1) RREP WM in Aufstellung). Durch die Umsetzung der Satzung ist es der Stadt Klütz möglich, den Bürgern Wohnstandorte im Stadtgebiet anzubieten, die unterschiedlichste Ansprüche (innerstädtisch bis wie hier vorwiegend ländlich geprägt) erfüllen können. Raumordnerische Belange stehen der Außenbereichssatzung OT Grundshagen nicht entgegen.“

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Klütz ist der Geltungsbereich der Satzung als Fläche im Außenbereich dargestellt. Bauflächen sind für den Teilbereich nicht im Flächennutzungsplan berücksichtigt. Die Gemeinde nutzt die Möglichkeit der Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB, um hier für ein Grundstück das Baurecht zu sichern.

4. Lage des Satzungsgebietes und vorhandene Bestandsstrukturen

Die Stadtgemeinde Klütz liegt in der naturräumlichen Haupteinheit „Nordwestliches Hügelland und Wismarbuht“. Kleinstädtisch lässt sich das Gebiet um die Stadt Klütz und die Ortslage Grundshagen der Landschaftseinheit „Klützer Winkel“ zu ordnen.

Die Gemeinde liegt innerhalb der Grundmoräne. Der anstehende Geschiebemergel aus tonigen bis kiesigen Substraten bildet hier hochwertige Braunerden, so dass eine sehr gute landwirtschaftliche Eignung der Böden gegeben ist.

Die Ortslage Grundshagen befindet sich nördlich der Stadt Klütz.

Die Landesstraße L01 (zwischen Klütz und Dassow) läuft südlich des Satzungsgebietes. Von der Landesstraße L01 führt eine Gemeindestraße, Dorfstraße, in die Ortslage Grundshagen. Westlich dieser Gemeindestraße und südlich der im Zusammenhang bebauten Ortslage Grundshagen befindet sich das Satzungsgebiet im Außenbereich. Das Satzungsgebiet umfasst eine straßenbegleitende Fläche.

Im Satzungsgebiet sind Wohngebäude und Nebengebäude sowie Garten- und Grundstücksflächen vorhanden. Die verkehrliche Erschließung ist von der Gemeindestraße über vorhandene Zufahrten gesichert. Entlang der Gemeindestraße sind eine Baumreihe (aus Berg-Ahorn und Linde) sowie eine Allee (aus Berg-Ahorn und Linde), die nach § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt sind, vorhanden. Beeinträchtigungen für die Baumreihe sowie die Allee mit Realisierung der Ziele der Satzung werden nicht entstehen, da nur vorhandene Zufahrten auch künftig genutzt werden. Die Herstellung neuer Zufahrten ist nicht beabsichtigt.

Auf den Grundstücken vorhandene, gemäß §18 NatSchAG M-V geschützte Bäume, sowie das Naturdenkmal sind zu erhalten und vor Beeinträchtigungen zu schützen.

Nordwestlich im Satzungsgebiet verläuft der Grundshäger Bach (Gewässer Nr. 11:0:21/1 in der Unterhaltungspflicht des Wasser- und Bodenverbandes „Wallensteingraben-Küste“), der von einem standorttypischen Gehölzsaum und Kopfweiden begleitet wird. Gemäß § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 01. März 2010 ist beidseits des Gewässers ein Gewässerrandstreifen von 5,00 m zu berücksichtigen.

Bei dem Bach mit den begleitenden Gehölzen handelt es sich teilweise um ein nach § 20 NatSchAG M-V geschütztes Biotop.

Die Flächen nördlich des Grundshäger Baches sowie westlich der gärtnerisch genutzten Grundstücksflächen werden als Grünland bewirtschaftet.

In einer Entfernung von mindestens 2 km westlich des Satzungsgebietes liegt das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Lenorenwald“. Beeinträchtigungen der Schutzziele und -zwecke des LSG sind aufgrund der räumlichen Entfernung zum Satzungsgebiet nicht zu erwarten.

Die europäischen Schutzgebiete, das FFH-Gebiet „Lenorenwald“, das FFH-Gebiet „Küste Klützer Winkel und Ufer Dassower See und Trave“, sowie das EU-Vogelschutzgebiet „Wismarbusch und Salzhaff“ (siehe nachfolgende Übersicht), liegen in einer Entfernung von mindestens 2,5 km. Es bestehen somit aufgrund der räumlichen Entfernung keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB (Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) genannten Schutzgüter.

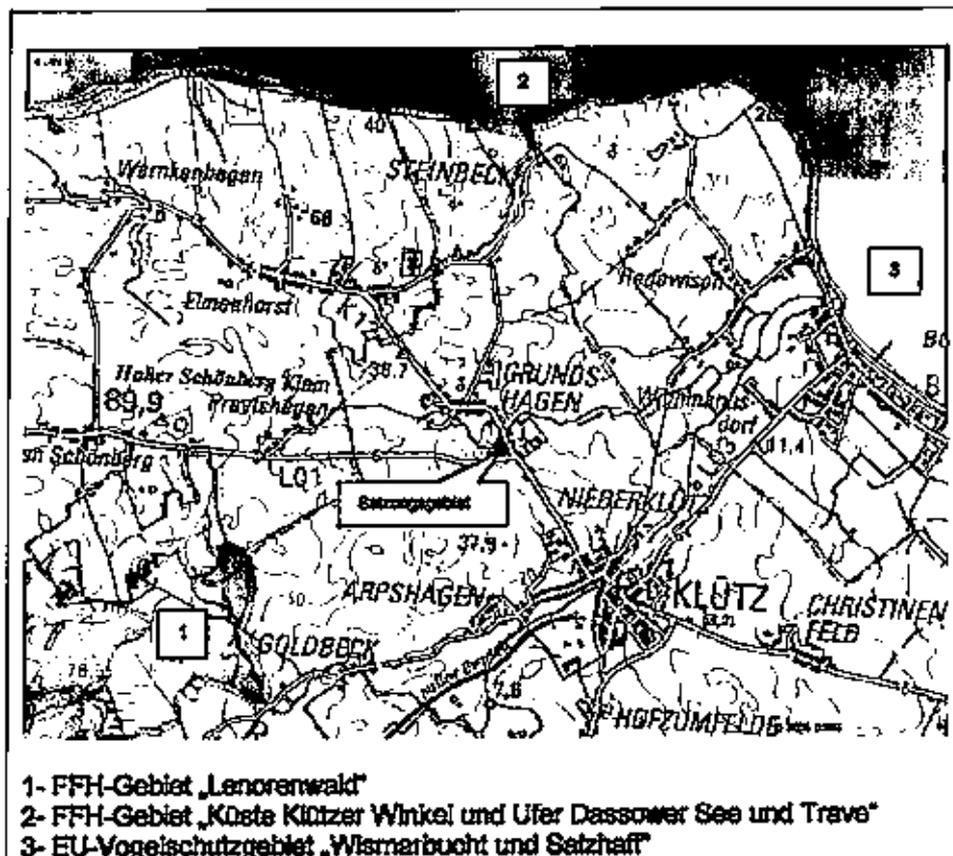


Abb. 1: Lage von europäischen Schutzgebieten
(Quelle: www.umweltkarten.mv-regierung.de)

5. Regelungsinhalt

Die Stadt Klütz stellt die Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB im Zusammenhang mit § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 auf.

Die Außenbereichssatzung bezieht sich auf südliche Flächen, westlich der Dorfstraße, der Ortslage Grundshagen. Zwischen den beiden Ortsbereichen bildet der Grundshäger Bach mit den begleitenden Gehölzen eine naturräumliche Zäsur. Der südliche Bereich ist durch vorhandene Wohnbebauung, westlich der Dorfstraße, sowie die Anlagen des ehemaligen Trockenwerkes, östlich der Dorfstraße, städtebaulich geprägt. Nach bisherigem Kenntnisstand ist auch davon auszugehen, dass die Anlagen des ehemaligen Trockenwerkes auch zukünftig landwirtschaftlich genutzt werden.

Die Ziele der Satzung mit der ergänzenden Bebauung sind mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung verbunden. Mit der Realisierung der Satzung entsteht keine Splittersiedlung. Die Satzung bezieht sich auf bereits städtebaulich geprägte Bereiche.

Die Ziele der Satzung unterliegen keiner Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 des Gesetzes zur Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) bzw. nach Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Mecklenburg-Vorpommern (Landes-UVPG-Gesetz - LUVPG M-V).

Es bestehen aufgrund der räumlichen Entfernung zu den FFH-Gebieten und dem EU-Vogelschutzgebiet sowie unter

Berücksichtigung der geringen Auswirkungen der Regelungsinhalte der Außenbereichssatzung keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB (Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) genannten Schutzgüter.

Die Stadt Klütz bestimmt mit der Außenbereichssatzung für einen Teilbereich der Ortslage Grundshagen die Möglichkeiten für die zukünftige Bebauung eindeutig.

Zur planungsrechtlichen Regelung setzt die Gemeinde den räumlichen Geltungsbereich mit der Satzung fest. Im Stellungnahmeverfahren hatte der Landkreis mitgeteilt, dass die Stadt ihre Planungsabsicht formuliert, durch die Aufstellung einer Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB, hier für ein Grundstück, Baurecht zu sichern. Da diese Formulierung so nicht in der Begründung steht und auch nicht zutrifft, führt die Stadt Klütz in der Begründung dazu aus, dass das Ziel nicht in der Schaffung des Baurechts für ein Grundstück besteht bzw. das nicht Ziel der Planung ist. Ziel der Planung ist keine Schaffung von Baurechten, sondern lediglich die Zulassung von Baurechten. Mit der Außenbereichssatzung sollen keine Baurechte geschaffen werden, sondern lediglich die Zulassung bestimmter sonstiger Außenbereichsvorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB durch die Modifikation von Zulassungsvoraussetzungen erleichtert werden. Das heißt, Außenbereichssatzungen haben eine positive, die Zulässigkeit bestimmte nicht privilegierter Vorhaben unterstützende Wirkung. Hierdurch soll der Gemeinde die Möglichkeit gegeben werden, ein höheres Maß an Berücksichtigung der Vorstellungen der Gemeinde über die Entwicklung ihres Gemeindegebietes sowie von Außenbereichsbelangen zu erleichtern; jedoch sollten andere nach § 35 Abs. 3 BauGB relevanten Belange unberührt bleiben. Entsprechend dem Willen des Gesetzgebers sollten Bauflächen im Außenbereich unter erleichterten Voraussetzungen geschlossen werden, andererseits soll der Schutz des Außenbereichs vor weiterer Zersiedlung nicht aufgegeben werden. Daraus wird allgemein abgeleitet, dass der Begriff „Bebauung“ im Sinne des § 35 Abs. 6 BauGB so zu verstehen ist, dass eine bodenrechtliche Situation dergestalt besteht, dass diese in Richtung auf eine Bebauung hindeutet, d. h. die außenbereichstypische Situation muss durch bauliche Maßnahmen bereits soweit verändert worden sein, dass das Ziel des § 35 BauGB – die Freihaltung des Außenbereiches von Bebauung – bereits so wesentlich berührt ist, dass diesem nicht mehr in vollem Umfang entsprochen werden kann. Dementsprechend ist entgegen den Anforderungen an eine Satzung nach § 34 BauGB bei einer Außenbereichssatzung nicht von Nöten, dass die jeweilige vorhandene Bebauung über ein Mindestmaß an räumlicher Zuordnung und prägender Wirkung verfügt. Letztlich bleibt immer auf die konkrete Situation abzustellen. Vielmehr muss auch hier auf die konkrete Anzahl der Wohnhäuser und deren Anordnung zueinander abgestellt werden. Seitens der Rechtsprechung wird in diesem Zusammenhang betont, dass die betreffenden Bebauungszusammenhänge nicht dahingehend qualifiziert sein müssen, dass sie unter dem Begriff „Ortsteil“ subsumiert werden können, sondern in ihrem Ausmaß

weiter dahinter zurückbleiben können. Die konkrete Situation definiert sich wie folgt:

Es handelt sich um Bebauung, die auf der südlichen Straßenseite liegt und dem Wohnen dient und nicht störendem Gewerbe. Der landwirtschaftliche Bereich wird nicht in die Beurteilung einbezogen. Die vorhandene Bebauung muss nicht das Gewicht einer Splittersiedlung erreichen, auch der hier vorhandene kleinere Siedlungsansatz erfüllt aus Sicht der Stadt Klütz einen bebauten Bereich, bei dem die vorhandene Bebauung dazu führt, dass der Außenbereich seine Funktion nicht mehr bzw. nur noch mit wesentlichen Einschränkungen erfüllen kann. Somit dürfen im Rahmen einer Außenbereichssatzung bereits vorhandene Siedlungsansätze, innerhalb des tatsächlich gegebenen baulichen Zusammenhangs verdichtet werden; jedoch ist durch dieses Instrument nicht die Möglichkeit eingeräumt worden, bestehende Siedlungsansätze in den unbebauten Außenbereich hinein zu erweitern. Das präzisierete Planungsziel lautet:

Verdichtung des bereits vorhandenen Siedlungsansatzes innerhalb des tatsächlich gegebenen baulichen Zusammenhanges ohne Zulassung einer Ausuferung in den unbebauten Außenbereich hinein.

Die Stadt Klütz nimmt entsprechend § 35 Abs. 6 BauGB nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit als Festsetzungen in die Außenbereichssatzung auf.

5.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Bereich der Außenbereichssatzung für den Teilbereich der Ortslage Grundshagen umfasst das Gebiet, das innerhalb der in dem beigefügten Lageplan gekennzeichneten Abgrenzungslinie liegt.

Der beigefügte Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

5.2 Zulässigkeit von Vorhaben

Innerhalb der Grenzen der Satzung richtet sich die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB, die Wohnzwecken dienen, nach den Bestimmungen des § 35 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 35 Abs. 6 BauGB. Der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Wohnzwecken dienenden Vorhaben kann nicht entgegengehalten werden, dass sie einer Darstellung des Flächennutzungsplanes über Flächen für Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

Zielsetzung ist es, überwiegend innerhalb der vorhandenen Gebäude durch Ausübung der vorhandenen Nutzung bzw. Nutzungsänderungen den Fortbestand dauerhaft zu sichern.

5.3 Schallschutz

Die Berechnungen des Schallgutachtens haben gezeigt, dass während der Erntezeit an dem südlichsten genutzten vorhandenen Gebäude zu Überschreitungen des Orientierungswertes für Mischgebiete im Nachtzeitraum kommt. Da sowohl dieses Gebäude als auch der

landwirtschaftliche Betrieb bereits länger nebeneinander bestehen, wird davon ausgegangen, dass sich die Bewohner auf die Situation eingestellt haben. Für zukünftige Nutzungen an dieser Stelle wird empfohlen, Schlafräume und Kinderzimmer auf der lärmabgewandten Westfassade anzuordnen.

Unter Berücksichtigung des Bestandes werden aus Sicht der Stadt Klütz keine Maßnahmen erforderlich. Sollten sich zukünftige Änderungen bei den Bauvorhaben im Geltungsbereich der Satzung ergeben, wären die Empfehlungen des Schallgutachtens zu berücksichtigen.

8.4 Weitere planungsrechtliche Festsetzungen

Es sind nur Gebäude zulässig, die das im Geltungsbereich der Satzung vorhandene Maß der baulichen Nutzung, das durch maximale Traufhöhe und maximale Firsthöhe vorgegeben ist, nicht überschreiten. Die Traufhöhe ist der Schnittpunkt zwischen Dachaußenhaut und verlängerter Außenwand. Die Firsthöhe ist die Höhe der oberen Dachbegrenzungskante, also der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel. Maßgebend ist das eingedeckte Dach. Die konstruktive Sockelhöhe, hier gleichzusetzen mit der Oberkante des Fertigfußbodens, darf über dem anstehenden Gelände 0,30 m nicht überschreiten.

Da die überbaubare Fläche von der nördlichen Baukante des Gebäudes auf dem Flurstück 93/3 bis zur südlichen Baukante des Flurstücks 90 reicht, ist Bebauung von einigem Gewicht vorhanden, die das Maß der baulichen Nutzung bestimmt. Entsprechend diesem Maß der baulichen Nutzung soll die Ausnutzung zulässig sein.

Mit der Planzeichnung sind für die zu bebauenden Flächen im Außenbereich Baugrenzen festgesetzt worden, die der Kennzeichnung der überbaubaren Flächen durch Hauptnutzungen dienen. Innerhalb der umgrenzten Flächen ist die Anordnung der Baukörper (Hauptbebauung) vorgesehen. Um Variabilität zu bewahren, wird die entsprechende Festsetzung in der erforderlichen Tiefe vorgenommen. Eine Reduzierung im Zuge der Aufstellung der Satzung erfolgt nicht. Neben Hauptbaukörpern sind auch Nebengebäude im Geltungsbereich der Satzung zulässig. Unter Berücksichtigung der Umgrenzung und der vorhandenen örtlichen Situation sind die Nebengebäude auch außerhalb der mit Baugrenzen umgrenzten Flächen aus Sicht der Stadt Klütz zulässig.

Gemäß § 35 Abs. 6 Satz 3 BauGB können im Rahmen der Satzung nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit der begünstigten Vorhaben getroffen werden; sie können diese jedoch nicht ausschließen. Eine nähere Bestimmung ist die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen mittels Baugrenzen, wie in der Satzung vorgenommen. Innerhalb der festgesetzten Baugrenzen sind Hauptgebäude zulässig. Nebenanlagen sind innerhalb und auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, sofern sie der Hauptnutzung dienen und ihr untergeordnet sind. Hiermit erfolgt somit eine Klarstellung.

Die Festsetzung von Grünflächen erfolgt nur, um die Belange des Gewässerschutzes entsprechend zu beachten. Es erfolgt keine Festsetzung von privaten oder öffentlichen Grünflächen.

5.5 Örtliche Bauvorschriften zur äußeren Gestaltung von baulichen Anlagen (§ 86 LBauO M-V)

Für den Satzungsbereich werden keine baugestalterischen Festsetzungen getroffen. Dies wird aus Sicht der Stadt Klütz nicht als erforderlich angesehen, um die bauliche Entwicklung in diesem Siedlungsbereich zu regeln.

5.6 Nähere Bestimmungen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die Grünfläche mit der Zweckbestimmung Grünland ist als Grünland zu nutzen.

Gemäß Naturschutzausführungsgesetz von Mecklenburg-Vorpommern geschützte Gehölz- und Biotopstrukturen (§20 NatSchAG M-V) bzw. Einzelbäume (§18 NatSchAG M-V) sowie Baumreihen und Alleen (§19 NatSchAG M-V) sind dauerhaft zu erhalten.

Zum Schutz der an der Kreisstraße vorhandenen Allee sind die vorhandenen Zufahrten zu nutzen. Die Herstellung neuer Zufahrten ist unzulässig. Der Landkreis hatte mitgeteilt, dass sich an der Kreisstraße 12 eine nach § 19 Abs. 1 NatSchAG gesetzlich geschützte Allee befindet. Alle Handlungen sind unzulässig, die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder nachteiligen Veränderung von Alleen oder einseitigen Baumreihen führen können. Fällungen oder Beschädigungen der Alleeebäume sind auszuschließen. Eine Ausnahmegenehmigung von den Verboten des § 19 Abs. 1 Naturschutzausführungsgesetzes für mögliche Bauvorhaben bzw. für eine Erschließung kann durch die Behörde nicht in Aussicht gestellt werden. Dies ist durch die Stadt Klütz auch nicht beabsichtigt.

Im Zuge der Vorbereitung von Vorhaben, für die eine Baugenehmigung erforderlich wird und eine Eingriffs-/Ausgleichsregelung notwendig ist, ist zu prüfen, ob sich innerhalb der geplanten Baugrenzen nach § 18 NatSchAG M-V geschützter Baumbestand befindet. Eine Beseitigung geschützter Bäume sowie alle Handlungen, die zu ihrer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung führen können, sind verboten. Fällungen oder Beschädigungen des geschützten Baumbestandes sind auszuschließen. Der Schutz der Bäume kann einer Bebauung der Flächen innerhalb der Außenbereichssatzung entgegenstehen.

Die Anforderungen des Baumschutzes sind im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu beachten. Gesetzliche Schutzanforderungen sind zu berücksichtigen.

5.7 Artenschutzrechtliche Belange

Im Zuge der Baugenehmigungsverfahren sind artenschutzrechtliche Belange zu regeln.

Gemäß § 44 (5) BNatSchG gilt:

- Für nach § 15 zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, gelten die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach Maßgabe der Sätze 2 bis 5.
- Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 1 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.
- Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden. Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV Buchstabe b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten gelten die Sätze 2 und 3 entsprechend. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor.

Zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange hat das Landesamt für Umwelt und Geologie (LUNG) ein Merkblatt erarbeitet.

„Hinweise zum gesetzlichen Artenschutz gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz auf der Ebene der Bauleitplanung“ (Quelle: Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern; Merkblatt: Hinweise zum gesetzlichen Artenschutz gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz auf der Ebene der Bauleitplanung; November 2010).

Danach sind nachfolgende Arten zu berücksichtigen:

- I alle wildlebenden Vogelarten
- II seltlichen Arten des Anhangs IVa FFH-RL,
- III Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IVb der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten

Relevanzprüfung

Unter Berücksichtigung der Biotopausstattung des Vorhabenstandortes, kann davon ausgegangen werden, dass der Vorhabenstandort eine geringe bis mittlere Bedeutung als Lebensraum für besonders geschützte Arten aufweist. Aufgrund der Siedlungsrandlage ist voraussichtlich ein hoher Prädatorendruck durch Hunde und insbesondere Katzen zu erwarten.

Die Flurstücke 90, 91/1, 91/2 und 92/2, der Gemarkung Niederklütz, Flur 1 sind bereits überwiegend bebaut und werden intensiv genutzt.

Auf dem Flurstück 93/3, der Gemarkung Niederklütz, Flur 1 befinden sich neben den vorhandenen Gebäuden umfangreiche Gehölz- und Staudenfluren.

Nordwestlich grenzt der Grundshäger Bach an.

I alle wildlebenden Vogelarten

Aufgrund der vorhandenen Gebäude ist das Vorkommen von Gebäudebrütern (Rauch-, Mehlschwalbe, Amsel, Hausrotschwanz, Bechsteife etc.) nicht ausgeschlossen. Die Gehölzstrukturen sowie die Ruderalstrukturen auf dem Flurstück 93/3 der Gemarkung Niederklütz, Flur 1 können eine Bedeutung als Brutplatz für die heimischen Arten des Siedlungsraumes einnehmen. Das Vorkommen stark gefährdeter Brutvogelarten wird nicht erwartet.

II sämtliche Arten des Anhangs IVa FFH-RL,

III Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IVb der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten

Für die Anhang IV Arten wird als Grundlage eine Liste des Landesamtes für Umwelt und Natur (LUNG) der in M-V vorkommenden Arten des Anhang IV zugrundegelegt. Unter Berücksichtigung der vorhandenen Biotopstrukturen ist ein Vorkommen der nachfolgenden Artengruppen nicht ausgeschlossen. Für die nicht aufgeführten Artengruppen stellen die örtlichen Strukturen keine geeigneten Lebensräume dar, bzw. Beeinträchtigungen potentieller der Lebensräume sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten. Die Spalte 4 wurde unter Berücksichtigung der Lebensraumansprüche der Arten/Artengruppen hinsichtlich des potentiellen Vorkommens im Plangebiet ergänzt.

1	2	3	4	
Gruppe	wiss. Artname	dt. Artname	Relevanz im Plangebiet	
Lurche	<i>Bombina bombina</i>	Rotbauchunke	Ein Vorkommen und damit eine artenschutzrechtliche Betroffenheit kann aufgrund des vorhandenen Gewässers nicht ausgeschlossen werden.	
Lurche	<i>Bufo calamita</i>	Kreuzkröte		
Lurche	<i>Bufo viridis</i>	Wechselkröte		
Lurche	<i>Hyla arborea</i>	Laubfrosch		
Lurche	<i>Pelobates fuscus</i>	Knoblauchkröte		
Lurche	<i>Rana arvalis</i>	Moorfrosch		
Lurche	<i>Rana dalmatina</i>	Springfrosch		
Lurche	<i>Rana lessonae</i>	Kleiner Wasserfrosch		
Lurche	<i>Triturus cristatus</i>	Kammolch		
Fledermäuse	<i>Barbastella barbastellus</i>	Mopsfledermaus		Die Gebäude im Plangebiet können eine Bedeutung als Quartier oder Wohnstube für Fledermäuse verschiedener Arten einnehmen. Eine Betroffenheit ist nicht ausgeschlossen.
Fledermäuse	<i>Eptesicus nilssonii</i>	Nordfledermaus		
Fledermäuse	<i>Eptesicus serotinus</i>	Breitflügel-Fledermaus		
Fledermäuse	<i>Myotis brandtii</i>	Große Bartfledermaus		
Fledermäuse	<i>Myotis dasycornis</i>	Teichfledermaus		
Fledermäuse	<i>Myotis daubentonii</i>	Wasserfledermaus		
Fledermäuse	<i>Myotis myotis</i>	Großes Mausohr		
Fledermäuse	<i>Myotis mystacinus</i>	Kleine Bartfledermaus		
Fledermäuse	<i>Myotis nattereri</i>	Fransenfledermaus		
Fledermäuse	<i>Nyctalus leisleri</i>	Kleiner Abendsegler		
Fledermäuse	<i>Nyctalus noctula</i>	Abendsegler		
Fledermäuse	<i>Pipistrellus nathusii</i>	Rauhhauf-Fledermaus		
Fledermäuse	<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	Zwergfledermaus		
Fledermäuse	<i>Pipistrellus pygmaeus</i>	Mückenfledermaus		
Fledermäuse	<i>Plecotus auritus</i>	Braunes Langohr		
Fledermäuse	<i>Plecotus austriacus</i>	Graues Langohr		
Fledermäuse	<i>Vesperugo murinus</i>	Zweifelfledermaus		
Landsäuger	<i>Castor fiber</i>	Biber	Der Grundshäger Bach stellt eine potentielle Wanderröhre dar. Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit ergibt sich durch das Vorhaben jedoch nicht.	
Landsäuger	<i>Lutra lutra</i>	Fischotter		

Auswirkungen des Vorhabens

Baubedingte, erhebliche Beeinträchtigungen von Brutvögeln können durch entsprechende Maßnahmen ausgeschlossen werden. Es kann zur Tötung einzelner Individuen während der Baumaßnahmen kommen, welche die Fläche als Nahrungshabitat nutzen. Generell sind die Vögel jedoch in der Lage, den Baumaschinen auszuweichen. Eventuelle baubedingte Vergrünungen insbesondere durch Verlärmung werden als nicht erheblich angesehen, da diese zeitlich befristet und somit nicht erheblich sind.

Anlagebedingt sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Beeinträchtigungen der Teilhabitate werden unter Berücksichtigung der Maßnahmen nicht als erheblich eingeschätzt, da der Gesamtlebensraum auch Flächen außerhalb des Plangebietes umfasst. Der Verlust der unbebauten Fläche, als möglicher Lebensraum häufiger Brutvogelarten des Siedlungsraumes und der vorgefundenen Amphibien, wird daher voraussichtlich nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen oder Beeinträchtigungen der Erhaltungszustände der Populationen führen.

Betriebsbedingt sind keine relevanten Auswirkungen zu erwarten.

Prüfung der Einhaltung der o.g. Vorschriften des § 44 BNatSchG in Verbindung mit Abs. 5 BNatSchG- Betrachtet werden die relevanten Arten / Artengruppen die vom Vorhaben betroffen sein könnten:

- § 44 Abs.1 Nr. 1 BNatSchG: Es ist verboten, wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.
- § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG: Es ist verboten, wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.
- § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG: Es ist verboten, Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören:

Artengruppe/ Art	Auswirkungen des Vorhabens auf die Verbote § 44 Abs.1 BNatSchG und Vermeidungsmaßnahmen
I alle wildlebenden Vogelarten / Arten, deren potentiell Vorkommen nicht ausgeschlossen werden kann	
<p>Die potentiell vorkommenden Arten sind häufige Arten des Siedlungsraumes. Tötungen einzelner Individuen während der Bauzeit können nahezu ausgeschlossen werden, da die Vögel den Baumaschinen ausweichen können. Das Risiko, beim Überfliegen der Straßen durch KFZ getötet zu werden, ist wesentlich höher einzuschätzen. Ein Verstoß gegen § 44 Abs.1 Nr.1 BNatSchG liegt demnach nicht vor.</p> <p>Da ausschließlich häufige, störungempfindliche Arten des Siedlungsraumes vorkommen, werden baubedingte Verlärmungen, voraussichtlich unerhebliche Auswirkungen verursachen. Um artenschutzrechtliche Belange zu würdigen, darf die Beseitigung von Gehölzen gemäß § 39 (5) Satz 2 des Bundesnaturschutzgesetzes nur im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 1.März durchgeführt werden. Auf dem Flurstück 93/3, der Gemarkung Niederklütz, Flur 1 ist darüberhinaus der Beginn von Bautätigkeiten, der mit einer Beseitigung von Vegetationsbeständen (Baufeldräumung) verbunden ist, in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar zulässig.</p> <p>Ausnahmen sind zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb der Flächen keine Brutvögel brüten, oder Amphibien vorhanden sind und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.</p> <p>Um zu vermeiden, dass bei einer Besiedlung zum Zeitpunkt der Realisierung der Maßnahmen die artenschutzrechtlichen Belange berührt werden, wird in die Satzung aufgenommen, dass ein Abriss/ Umbau von Gebäuden erst begonnen werden darf, wenn durch den Bauherren/ Vorhabenträger Nachweise erbracht wurden, dass die Artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes eingehalten werden. Dieser Nachweis, dass</p>	

keine Fledermäuse oder Gebäudebrüter vorkommen bzw. nicht erheblich beeinträchtigt werden, ist durch den Bauherren bzw. Vorhabenträger der zuständigen Behörde rechtzeitig vor Beginn von Baumaßnahmen vorzulegen.	
Artengruppe /Art	Auswirkungen des Vorhabens auf die Verbote § 44 Abs.1 BNatSchG und Vermeidungsmaßnahmen
II sämtliche Arten des Anhangs IVa FFH-RL-	
Betroffen sein kann die Artengruppe der Fledermäuse und der Amphibien/ Reptilien.	
Um zu vermeiden, dass bei einer Beledung zum Zeitpunkt der Realisierung der Maßnahmen die artenschutzrechtlichen Belange berührt werden, wird in die Satzung aufgenommen, dass ein Abriss/ Umbau von Gebäuden erst begonnen werden darf, wenn durch den Bauherren/ Vorhabenträger Nachweise erbracht wurden, dass die Artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes eingehalten werden. Dieser Nachweis, dass keine Fledermäuse oder Gebäudebrüter vorkommen bzw. nicht erheblich beeinträchtigt werden, ist durch den Bauherren bzw. Vorhabenträger der zuständigen Behörde rechtzeitig vor Beginn von Baumaßnahmen vorzulegen. Baufeldfreimachungen sollten auf dem Flurstück 93/3 nicht während der Hauptwanderzeit der Amphibien stattfinden. Dazu dient die Bauzeitenbeschränkung für das Flurstück 93/3.	

- **§ 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG: Es ist verboten, wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.**

Besonders geschützte Pflanzenarten sind am Vorhabenstandort nicht zu erwarten.

- **Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach (2) des §44 des BNatSchG werden nicht berührt.**
- **Die Bestimmungen der Abschnitte 3 und 4 des §44 des BNatSchG sind nicht betroffen.**

Zusammenfassung

In Auswertung der Betrachtungen zu möglicherweise betroffener Arten und mögliche Auswirkungen des Vorhabens auf diese wird nachfolgend zusammenfassend festgestellt: Um erhebliche Beeinträchtigungen von Vögeln, Amphibien und Fledermäusen zu vermeiden, wurden Maßnahmen als Hinweis in die Satzung aufgenommen.

Die Maßnahmen werden erforderlich, um die artenschutzrechtlichen Belange gemäß §44 BNatSchG zu berücksichtigen.

Da der zeitliche, qualitative und quantitative Rahmen von Bau- oder Abrissmaßnahmen nicht absehbar ist, wird es erforderlich für Umnutzungen des Bestandes oder Abrissmaßnahmen auf zukünftige Artenschutzbetrachtungen hinzuweisen, die durch den Bauherren/

Vorhabensträger selbst zu erbringen sind. Vor Beginn der Baumaßnahmen sind die Anforderungen an den Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG zu beachten und zu prüfen. Werden Wochenstuben, Sommer- oder Winterquartiere von Fledermäusen oder Nester von Gebäudebrütern (Schwalben) festgestellt, kann es zur Festlegung von Abrisszeiten bzw. Umbauzeiten kommen. Weiterhin können Ersatzmaßnahmen (Schaffung von Fledermausquartieren oder Quartieren für Gebäudebrüter) erforderlich werden, welche mit der zuständigen Behörde abzustimmen sind.

Eventuelle baubedingte Vergrämungen von häufigen Brutvögeln des Siedlungsraumes werden als nicht erheblich angesehen, da diese zeitlich befristet und somit nicht erheblich sind. Entsprechend der Vorgaben des (5) des §44 des BNatSchG wird die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang somit weiterhin erfüllt.

Besonders geschützte Pflanzenarten sind am Vorhabenstandort nicht zu erwarten.

Die Auswirkungen des Vorhabens, die durch die Planung vorbereitet werden, verstoßen somit nicht gegen die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten des § 44 des BNatSchG.

5.8 Flächennachweis

Die Gesamtläche innerhalb des Geltungsbereichs der Außenbereichssatzung beträgt 17.690 m².

Dabei ergibt sich folgende Flächenverteilung

Art der Nutzung	Flächengröße
Grundstücksflächen	14.445 m ²
* Fläche innerhalb von Beugrenze	4.620 m ²
Grünfläche - Grünland	2.900 m ²
Wasserflächen - Graben	345 m ²
Summe	17.690 m ²

6. Eingriffs- und Ausgleichsermittlung

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung für die Realisierung von Vorhaben/Maßnahmen innerhalb des Satzungsgebietes für zusätzlich zu bebauende Grundstücke ist im Zuge des Bauantragsverfahrens/ Einzelgenehmigungsverfahren zu erstellen.

Die Eingriffs-/Ausgleichsregelung ist durch die jeweiligen Vorteilnehmer gesondert zu führen.

Im Rahmen der Aufstellung der Außenbereichssatzung ist diese Bilanzierung nicht erforderlich. Für den konkreten Bauantrag ist die Ermittlung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen anhand des konkreten Eingriffs zu ermitteln. Notwendige

Kompensationsmaßnahmen sollten direkt auf dem ausreichend groß bemessenen Grundstück realisiert und dauerhaft gesichert werden. Konkrete Bilanzierungen sind auf der Ebene der Außenbereichssatzung bzw. ihrer Aufstellung noch nicht möglich. Da es maßgeblich um die Regelung der Nutzung vorhandenen baulichen Bestandes und dessen Umnutzung geht, wird davon ausgegangen, dass eine Bereitstellung ausreichender Ausgleichsflächen möglich ist.

7. Verkehrliche Erschließung

Vorhaben innerhalb der Satzung sind nur zulässig, wenn die Erschließung gesichert ist und die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt werden.

Die von der Satzung berührten Grundstücke sind an die Gemeindestraße zwischen Klütz und Elmenhorst angebunden. Die bebauten Grundstücke werden über diese Gemeindestraße verkehrlich erschlossen.

Für die verkehrliche Anbindung neu zu bebauender Grundstücke werden vorhandene Zufahrten genutzt. Somit ist die verkehrliche Anbindung von Grundstücken an das Netz der örtlichen und überörtlichen Straßen gesichert. Die Herstellung neuer Zufahrten ist nicht vorgesehen.

8. Ver- und Entsorgung

Anforderungen an die Ver- und Entsorgung im Bereich der Satzung sind derart geregelt, dass keine Kosten auf die Stadt Klütz entfallen. Der jeweilige Bauherr für das zur Bebauung vorgesehene Grundstück hat sämtliche Kosten für die Vorbereitung der Ver- und Entsorgung zu übernehmen. Der ZVG hat unter anderem in seiner Stellungnahme mitgeteilt, dass alle zu tragenden Kosten, die sich aus der Umsetzung des Planes ergeben, nicht der Zweckverband trägt. Im Bereich des Plangebietes handelt es sich im wesentlichen um Grundstücksanschlüsse an vorhandene Ver- und Entsorgungsanlagen. Die Hausanschlüsse sind herzustellen. Die Herstellung von Erschließungsanlagen ist nicht vorgesehen.

Für alle Leitungen, die nicht innerhalb der öffentlichen Flächen liegen, sind entsprechende Grunddienstbarkeiten zu gewähren und zu sichern. Die Erschließung des Satzungsgebietes ist durch die Herstellung von Anschlüssen an vorhandene Anlagen und Leitungen gesichert. Die Anschlussbedingungen sind durch den Bauherrn mit den Ver- und Entsorgungsunternehmen abzustimmen und vertraglich zu regeln. Alle Grundstücke des Plangebietes unterliegen dem Anschluss- und Benutzungszwang gemäß der gültigen Satzungen des ZVG und sind entsprechend der Beitragssatzung beitragspflichtig. Der ZVG hat mitgeteilt, dass jede weiterführende Planung und Änderung dem ZVG erneut zur Abstimmung vorzulegen ist. Nach Abschluss des Planverfahrens ist der ZVG entsprechend über die Zielsetzungen der Planung zu unterrichten.

8.1 Wasserversorgung

Die Stadt Klütz ist an die zentrale Wasserversorgung des Zweckverbandes für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Grevesmühlen (ZVG) angeschlossen. Die Wasserversorgung erfolgt über das Wasserwerk Klütz. Der ZVG hat mitgeteilt, dass die Trinkwasserversorgung gesichert ist. Vorhandene Leitungsverläufe des Systems der Wasserversorgung sind dargestellt. Durch die vorgesehene Neubebauung (festgesetzte Fläche innerhalb des Baufensters) wird die Trinkwasserversorgungsleitung nicht berührt. Bezüglich der Flurstücke 93/4 und 93/5 (Vorgängerflurstück 93/2) ist eine Dienstbarkeit für die Leitung eingetragen. Sollte die Veräußerung einer Teilfläche aus dem Flurstück 93/3 durch den Privaten vorgesehen sein, ist auf die Lage der Trinkwasserleitung hinzuweisen. Die Erschließung der Neubebauung wird durch die Herstellung neuer Anlagen mit dem Anschluss an vorhandene Anlagen sichergestellt. Voraussetzung zur Versorgung des Gebietes aus Sicht des ZVG ist, dass alle erforderlichen Maßnahmen durch den Bauherrn zu tragen sind. Hierzu ist der Abschluss einer Vereinbarung zwischen dem ZVG und dem Bauherrn erforderlich.

Die sich aus den Arbeiten zur Entwicklung des Gebietes eventuell ergebenden Umverlegungen von Leitungen bzw. Anlagen sowie die durch Bodenabtrag erforderlichen Tieferlegungen und dergleichen sind durch den Bauherrn zu finanzieren. Vor Planungs- und Realisierungsarbeiten ist eine Abstimmung mit dem ZVG erforderlich. Für alle Anlagen des ZVG, an denen höhenmäßige Veränderungen, Umverlegungen, Dükerungen, Lageveränderungen und dergleichen vorgenommen wurden, sind nach Gauß-Krüger und auf der Grundlage der gültigen Zeichenvorschrift des ZVG Bestandspläne zu erarbeiten und dem Zweckverband in digitaler Form zu übergeben.

Eine Bepflanzung der ZVG – Trassen ist unzulässig. Ausnahmen bedürfen der Zustimmung des ZVG unter Berücksichtigung der Forderungen der DVGW – Richtlinie GW 125.

Der Bau, die wesentliche Änderung und Stilllegung von Wasserversorgungsanlagen bedürfen der wasserrechtlichen Genehmigung nach § 36 LWaG. Der Bau und die Benutzung einer Eigenwassergewinnungsanlage (z. B. zur Regenwassernutzung) sind auf der Grundlage des § 3 Abs. 2 der AVB Wasser gesondert beim ZVG zu beantragen und bedürfen der Genehmigung.

8.2 Energieversorgung

Versorgung mit elektrischer Energie

Die Stadt Klütz wird durch die E.ON edis AG mit elektrischer Energie versorgt. Das Versorgungsunternehmen soll rechtzeitig vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen unterrichtet werden. Die Erschließung des Satzungsgebietes kann nach Anschluss an vorhandene Anlagen und Leitungen gesichert werden. Der vorhandene Leitungsbestand wurde von der E.ON edis mitgeteilt. Er wurde im Plan berücksichtigt. Es handelt sich lediglich um eine Information. Die Leitungen der E.ON edis sind entsprechend bei der Vorbereitung der Vorhaben zu berücksichtigen. Vor Beginn von Baumaßnahmen ist eine Einweisung erforderlich. Gesonderte Flächen für Versorgungsanlagen im öffentlichen Raum werden nicht festgesetzt. Dies ist nicht Gegenstand der Satzung. Es wird davon ausgegangen, dass sich grundsätzlich

keine wesentlichen Erweiterungen durch die beabsichtigten bzw. zulässigen Vorhaben im Geltungsbereich der Satzung ergeben.

Im Zusammenhang mit Regelungen der Satzung ist darauf abzustellen, dass lediglich gebietstypische Nutzungen zugelassen werden.

Um einen sicheren Netzbetrieb und eine schnelle Störbeseitigung zu gewährleisten, sind die Leistungstrassen von Baumbepflanzungen freizuhalten. Daher ist es erforderlich im Rahmen der konkreten Planung von Pflanzmaßnahmen im Bereich öffentlicher Flächen eine Abstimmung mit der E.ON edis durchzuführen. Planungen und Pflanzungen im öffentlichen Bereich sind nicht vorgesehen. Deshalb sind hier keine weiteren Abstimmungen durchgeführt worden im Zuge der Aufstellung der Satzung.

Zu konkreten Bauvorhaben ist das Versorgungsunternehmen zu beteiligen, um die erforderlichen Bestandsunterlagen zu erhalten. Wird eine Umverlegung von Leitungen erforderlich, ist diese zu Lasten der Verursacher vorzunehmen.

Die „Richtlinien und Hinweise der E.ON edis AG“ sind bei Bauarbeiten zu berücksichtigen. Bei Kreuzungen und Näherungen von Leitungen der E.ON edis AG sind die Bestimmungen gemäß DIN VDE 0100, 0210, 0211, 0298 und DIN 1998 einzuhalten. Gegebenenfalls ist eine Einweisung durch den Netzmeister notwendig. Eine Einweisung ist rechtzeitig zu beantragen.

Versorgung mit Gas

Die Stadt Klütz wird durch die E.ON Hanse AG mit Gas versorgt. Im Rahmen weiterführender Planungen ist das Versorgungsunternehmen zu beteiligen, um Unterlagen zur genauen Lage der Leitung zu erhalten. Anschlussmöglichkeiten sind mit dem Versorgungsunternehmen abzustimmen.

Beim Verlegen von Ver- und Entsorgungsleitungen oder Bebauung/ Bepflanzung sind die nach dem jeweils gültigen Regelwerk erforderlichen Mindestabstände/ Schutzstreifen einzuhalten. Überbauung mit Bitum, Beton oder ähnlichem Material außer im direkten Kreuzungsbereich ist auszuschließen. Freigelegte Gasleitungen sind fachgerecht gegen Beschädigungen zu sichern. Schäden an den Leitungen/ Anlagen sind unverzüglich zu melden. Die Überdeckung der Gasleitungen darf sich nicht ändern. Die genaue Lage und Überdeckung der Gasleitungen sind durch Suchschachtungen zu ermitteln. Ober- oder unterirdische Anlagen/ Hinweiszeichen dürfen in Lage und Standort nicht verändert werden. Vor Beginn der Baumaßnahmen hat der Bausführende einen Auftragschein und eine örtliche Einweisung zu beantragen. Eventuell erforderliche Umverlegungen erfordern eine gesonderte Abstimmung. Die Durchführung von Baumaßnahmen (Unterhaltungs-, Instandhaltungs- und Erneuerungsarbeiten) im Bereich der Gasleitungen muss gewährleistet sein.

8.3 Fernmeldeversorgung

Die Stadt Klütz ist an das Netz der Deutschen Telekom AG angeschlossen. Die Deutsche Telekom hat mitgeteilt, dass Leitungen (Telekommunikationslinien - TK-Linien) im Bereich der Außenbereichssatzung vorhanden sind.

Vor Baubeginn ist die Deutsche Telekom AG zu informieren, damit alle erforderlichen Maßnahmen (Bauvorbereitung, Kabelbestellung, Kabelverlegung, usw.) rechtzeitig eingeleitet werden können.

Bei der Ausführung von Bauarbeiten, Tiefbau- und Straßenbaumaßnahmen (einschließlich Anpflanzungen) ist nach den anerkannten Regeln der Technik zu arbeiten. Es ist darauf zu achten, dass Beschädigungen an Telekommunikationsleitungen vermieden werden und aus betrieblichen Gründen jederzeit ein ungehinderter Zugang zu vorhandenen Leitungen und Anlagen möglich ist. Insbesondere ist auch die Anweisung zum Schutz unterirdischer Anlagen der Deutschen Telekom AG bei Arbeiten anderer (Kabelschutzanweisung) zu beachten. Vor Baubeginn ist durch die Bauausführenden eine Aufgrabearzeige bei der Deutschen Telekom AG vorzulegen. Vor Bauausführung ist die Deutsche Telekom zu beteiligen, um Informationen zur Lage von vorhandenen Leitungen zu erhalten, um Schäden am Eigentum der Telekom zu vermeiden. Diese Einweisung bezieht sich auch auf Flächen, die nur für die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen, für die Lagerung von Baumaterial wie auch zum Abstellen der Bautechnik benötigt werden. Eine Einweisung mit Ortung der Telekommunikationslinien vor Ort ist kostenpflichtig. Die Kabelschutzanweisungen der Deutschen Telekom AG sind zu beachten.

Der Fernmeldeversorger soll rechtzeitig (mindestens 6 Monate) vor Beginn der Erschließungsarbeiten und vor der Errichtung baulicher Anlagen unterrichtet werden, um die rechtzeitige Fernmeldeversorgung sicherstellen zu können, um eine Koordination mit dem Straßenbau und mit den Baumaßnahmen anderer Leitungsträger zu ermöglichen.

Bei der Planung von Gehölzpflanzungen sind die einschlägigen Normen und Richtlinien, z.B. DIN 1898, DIN 18920, zu berücksichtigen.

B.4 Abwasserentsorgung – Oberflächenwasser

Die Grundstücke innerhalb des Satzungsgebietes sind nicht an eine zentrale Regenwasserleitung angeschlossen. Für den Ortsteil Grundshagen besteht die Satzung über die Versickerung von Niederschlagswasser des Zweckverbandes Greveamühlen. Die Voraussetzungen zur schadlosten Ableitung des Oberflächenwassers über Versickerung sind durch den jeweiligen Antragsteller zu schaffen. Da es im wesentlichen um Umnutzungen von Gebäuden geht oder Gebäude an Standorten, die bereits bebaut waren, wird davon ausgegangen, dass die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers möglich ist.

Dementsprechend ist das unbelastete und gering verschmutzte Niederschlagswasser auf den Grundstücksflächen zu versickern, auf denen es anfällt. Die Grundstücke weisen eine ausreichende Größe auf, um das anfallende Oberflächenwasser aufzunehmen. Durch den Bauherrn sind entsprechende technische Lösungen nach den gültigen Regeln der Technik zur schadlosten Ableitung des Oberflächenwassers vorzusehen. Es sind die Belange des Nachbarschaftsschutzes zu berücksichtigen. Von einer Beeinträchtigung ist besonders dann auszugehen, wenn

Niederschlagswasser oberirdisch oder unterirdisch auf ein Nachbargrundstück abfließen kann.

Der Nachweis zur Ableitung/ Versickerung des Oberflächenwassers auf dem Grundstück ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen. Die Berechnung des Niederschlagswasser-Beseitigungssystems und der Regenrückhaltung sind dem Zweckverband vorzulegen.

Die Bodenverfestigung ist auf das unbedingt notwendige Mindestmaß zu begrenzen. Das nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser entsprechend dem ATV Regelwerk A 138 ist zur Grundwasserneubildung auf den Grundstücken dezentral und erlaubnisfrei zu versickern oder als Brauchwasser zu nutzen.

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

Innerhalb des Satzungsgebietes verläuft im nordwestlichen Bereich der Grundshäger Bach, das Gewässer 11:0:21/1 in der Unterhaltungspflicht des Wasser- und Bodenverbandes „Wallensteingraben-Küste“. Gemäß § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 01. März 2010 ist beidseits des Gewässers ein Gewässerrandstreifen von 5,00 m zu berücksichtigen. Der Wasser- und Bodenverband hat der Satzung zugestimmt. Das Gewässer Nr. 11:0:21/1, Grundshäger Bach, ist EU-berichtspflichtig.

8.5 Abwasserentsorgung – Schmutzwasser

Die Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers erfolgt durch den Zweckverband Grevesmühlen. Für die geplante Bebauung ist der Anschluss an die zentralen Anlagen des Zweckverbandes vorzusehen. Der ZVG hat mitgeteilt, dass die Schmutzwasserbeseitigung über die Anlagen grundsätzlich möglich ist. Vorhandene Leitungsverläufe werden dargestellt.

Voraussetzungen für die Entsorgung des Schmutzwassers sind, dass alle erforderlichen Maßnahmen durch den Bauherrn getragen werden. Genaue Anschlussbedingungen sind mit dem ZVG abzustimmen. Es sind entsprechende Vereinbarungen zwischen dem ZVG und dem Bauherrn abzuschließen. Die Entsorgung des Schmutzwassers erfolgt über Hauspumpwerke in die Abwasserdruckrohrleitung. Für Neubebauungen/Umnutzungen von Gebäuden ist bezüglich des Schmutzwasseranteils eine Planung vorzulegen, die mit den zuständigen Mitarbeitern des ZVG abzustimmen ist.

Die Schmutzwasserentsorgung hat gemäß gültiger Gesetze und Verordnungen des Zweckverbandes zu erfolgen.

Die sich aus den Arbeiten zur Entwicklung des Gebietes eventuell ergebenden Umverlegungen von Leitungen bzw. Anlagen sowie die durch Bodenabtrag erforderlichen Tieferlegungen und dergleichen sind durch den Bauherrn zu finanzieren. Vor Planungs- und Realisierungsarbeiten ist eine Abstimmung mit dem ZVG erforderlich.

8.6 Feuerlöschversorgung

Der Brandschutz wird durch die Freiwillige Feuerwehr der Stadt Klütz gesichert. Die Löschwasserbereitstellung erfolgt aus dem Netz des Zweckverbandes Grevesmühlen und aus natürlichen Gewässern. Der Zweckverband hat mitgeteilt, dass die Löschwasserversorgung nur im Rahmen seiner technischen Möglichkeiten sichergestellt werden kann. Aus Sicht der Stadt Klütz kann nach Vorprüfung die Bereitstellung von Löschwasser in ausreichendem Umfang geregelt werden. Der ZVG hat mitgeteilt, dass sich ein Hydrant in der Dorfstraße 44 in Grundshagen, dieser befindet sich in einer Entfernung von etwa 300 m zum südlichsten Haus der Satzung, mit einer Kapazität von 77 m³ je Stunde und ein Hydrant in einer Entfernung von etwa 200 m zum nördlichsten Gebäude innerhalb der Satzung in der Dorfstraße 36 in Grundshagen mit einer Kapazität von 30 m³ je Stunde befindet. Beide Hydranten sind nicht in der Vereinbarung der Gemeinde mit dem ZVG enthalten. Hierzu ist noch eine Regelung erforderlich. Voraussetzungen für die Absicherung des Löschwasserbedarfs können auf dieser Grundlage geschaffen werden.

8.7 Abfallwirtschaft

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Nordwestmecklenburg. Die Abfallentsorgung muss entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg erfolgen. Die Abfallbehälter sind am Entsorgungstag an der öffentlichen Straße bereitzustellen.

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass sowohl von den Baustellen als auch von den fertiggestellten Objekten eine vollständige und geordnete Abfallentsorgung entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg erfolgen kann. Beim Rückbau vorhandener Anlagen ist darauf zu achten, dass weder der Boden noch der Bauschutt von rückzubauenden Gebäuden und Anlagen kontaminiert sind. Unbelastete Bauabfälle dürfen gemäß § 18 AbfAltG M-V nicht auf Deponien abgelagert werden. Sie sind wieder zu verwerten.

9. Immissionsschutz

Das Satzungsgebiet befindet sich unmittelbar westlich der Gemeindestraße. Die Landesstraße L01 liegt südlich des Satzungsgebietes in einer Entfernung von etwa 50 m bis zum Geltungsbereich der Satzung. Die Flächen, für die eine Bebauung durch Festsetzung einer Baugrenze geregelt wird, liegen in einer Entfernung von mindestens 80 m. Unter Berücksichtigung der Lage des Gebietes wurde eine Schalluntersuchung erstellt. Auszugsweise werden hier Schlussfolgerungen dargelegt.

Die TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG wurde von Herrn Thurtw beauftragt, für die Außenbereichssatzung eines Teilbereiches der Ortslage Grundshagen eine Schallschallschutzische Untersuchung zu erstellen.

Ziel der Untersuchung ist es, die Geräuschimmissionen zu ermitteln, welche durch maßgebende gewerbliche Geräuschquellen sowie durch den Straßenverkehr innerhalb des Plangebietes hervorgerufen werden.

Auf der Grundlage der Planzeichnung, Angaben vom Bauherrn und vom Betreiber der gewerblichen Einrichtung sowie eigene Erhebungen, Messergebnisse und Literaturangaben wurde ein digitales Rechenmodell erarbeitet. Die Beurteilung der Geräuschimmissionen erfolgte entsprechend der DIN 18005 geräuschtypabhängig nach der TA Lärm für das Gewerbe sowie nach den RL8 90 für den Straßenverkehr.

Straßenverkehrsgeschwindigkeiten erreichen innerhalb des Plangebietes Beurteilungspegel von maximal 60 dB(A) tags und von maximal 50 dB(A) nachts erreicht. Der Orientierungswert für Mischgebiete wird somit innerhalb des gesamten Plangebietes eingehalten.

Gewerbliche Geräuschimmissionen während eines Maximalbetriebes in der Erntezahl erreichen an den vorhandenen Wohngebäuden im südlichen Teil des Plangebietes (IO 1, IO 2) Beurteilungspegel von maximal 50 dB(A) tags und von maximal 49 dB(A) nachts. Im nördlichen Teil des Plangebietes (IO 3, IO 4) liegen die Beurteilungspegel bei maximal 48 dB(A) tags und bei maximal 44 dB(A) nachts. Der Orientierungswert für Mischgebiete wird im Tagzeitraum innerhalb des Plangebietes um mindestens 10 dB(A) unterschritten.

Im Nachtzeitraum wird der Orientierungswert im überwiegenden Teil des Plangebietes durch gewerbliche Geräuschimmissionen eingehalten bzw. unterschritten. Eine Ausnahme bildet das südlichste vorhandene Wohnhaus (IO 1). Hier wird der Orientierungswert im Erntebetrieb um bis zu 4 dB(A) überschritten. Immissionsbestimmend sind die Zu- und Ausfahrten der Fahrzeuge für die Getreideanlieferung, die im Maximalfall mit 3 Fahrzeugen pro Stunde erfolgen. Bei einer Frequentierung von 1 Fahrzeug pro Stunde verringert sich der Beurteilungspegel auf 45 dB(A) nachts.

Die berechneten Beurteilungspegel stellen einen Maximalfall in der Erntezahl dar. Innerhalb der überwiegenden Zeit des Jahres finden auf dem Gelände des landwirtschaftlichen Betriebes keine relevanten Tätigkeiten im Nachtzeitraum statt.

Zur Vermeidung von Konflikten für zukünftige Nutzungen im südlichen Bereich des Plangebietes wird empfohlen, Schlafräume und Kinderzimmer auf der länneabgewandten Westfassade anzuordnen.

Somit kann die Stadt Klütz davon ausgehen, dass die Belange des Schallschutzes beachtet sind. Die Ausführungen der Zusammenfassung des Schallgutachtens sind in dieser Zusammenfassung dargelegt. Es ergeben sich Auswirkungen vom Betrieb des Landwirtschaftsbetriebes auf den südlichen Bereich der Bebauung zur Zeit der Erntezahl, am Immissionsort 1. Diese Überschreitung ist in Bezug auf den vorhandenen Bestand baulicher Anlagen zu sehen. Neubebauung bzw. Flächen, die zusätzlich geregelt werden, befinden sich im nördlichen Bereich. Der Status des Außenbereichs für die Grundstücke ändert sich mit Aufstellung der Satzung nicht.

Die Stadt Klütz hat sich mit dem Hinweis unter Bezugnahme auf Maßgabe § 15 Baunutzungsverordnung beschäftigt. Die Auswirkungen des landwirtschaftlichen Betriebes „Klützer Winkel“ wurden überprüft. Textliche Festsetzungen werden getroffen. Die Stadt Klütz schließt sich der Äußerung des Gutachtens an, dass Gebäude, die dem Wohnen dienen und der landwirtschaftliche Betrieb bereits länger nebeneinander bestehen. Auswirkungen, die zu Beschwerden geführt haben, sind nicht bekannt. Die Bewohner haben sich auf die Situation eingestellt. Die möglichen Auswirkungen und eventuellen Überschreitungen hängen von den Frequentierungen ab. Bei

Frequenzierung von einem Fahrzeug pro Stunde verringert sich der Beurteilungspegel auf 45 dB(A) nachts. Überschreitungen treten nur bei der Frequenzierung im Maximalfall mit drei Fahrzeugen pro Stunde auf.

Geruchsbelästigungen können aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung der an die Ortslage angrenzenden Flächen entstehen. Diese treten nur zeitlich begrenzt auf und sind in diesem ländlich geprägten Bereich hinzunehmen.

Es ist daher davon auszugehen, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse innerhalb des Satzungsgebietes gewahrt werden.

10. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Bodendenkmale - Das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege hat mitgeteilt, dass keine Bau- und Kunstdenkmale berührt sind und keine bekannt sind. Um die Arbeiten nötigenfalls baubegleitend archäologisch betreuen zu können, ist es erforderlich, der unteren Denkmalschutzbehörde den Beginn der Erdarbeiten rechtzeitig, und zwar mindestens zwei Wochen vorher schriftlich und verbindlich anzuzeigen. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist § 11 gemäß DSchG M-V die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Diese Erhaltungsverpflichtung erlischt 5 Werktagen nach Zugang der Anzeige, kann jedoch durch die untere Denkmalschutzbehörde zur Sicherstellung einer fachgerechten Untersuchung und Bergung im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V).

Leitungsbestand - Innerhalb des Satzungsgebietes sind Leitungen von Ver- und Entsorgungsträgern vorhanden. Die Leitungen dieser Ver- und Entsorgungsträger dürfen durch Baumaßnahmen nicht beeinträchtigt werden. Im Baugenehmigungsverfahren sind die Ver- und Entsorgungsträger zu beteiligen.

Altlasten - Sollten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist das Umweltamt des Landkreises Nordwestmecklenburg, Sachgebiet Altlasten / Immissionsschutz, unverzüglich zu informieren.

Bundesbodenschutzgesetz - Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind mit der zuständigen Behörde, Staatliches Amt für Umwelt und Natur Schwerin, gemäß § 13 BBodSchG die notwendigen Maßnahmen abzustimmen (Sanierungsuntersuchung, Sanierungsplanung, Sanierung bzw. Sicherung). Bei der Erfüllung dieser Pflichten ist die planungsrechtliche zulässige Nutzung der

Grundstücke und das sich daraus ergebende Schutzbedürfnis zu beachten, soweit dieses mit den Bodenfunktionen nach § 2 Abs. 2 BBodSchG zu vereinbaren ist. Für jede Maßnahme, die auf den Boden einwirkt, hat der Vorhabenträger die entsprechende Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Bodeneinwirkungen sind zu vermeiden bzw. zu vermindern, soweit das im Rahmen der Baumaßnahmen verhältnismäßig ist. Bei der Sicherung von schädlichen Bodenveränderungen ist zu gewährleisten, dass durch die verbleibenden Schadstoffe keine Gefahr oder erhebliche, nachteilige Belastung für den Einzelnen oder die Allgemeinheit entstehen. Im Falle einer Sanierung muss der Vorhabenträger dafür sorgen, dass die Vorbelastungen des Bodens bzw. die Altlast soweit entfernt werden, dass die für den jeweiligen Standort zulässige Nutzungsmöglichkeit wieder hergestellt wird. Diese Hinweise werden allgemeingültig dargestellt, da bisher für den Standort keine Altlasten bekannt sind. Es handelt sich lediglich um vorsorglichen Hinweis.

Katastrophenschutz – Tiefbauarbeiten sind mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen. Durch das Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V wurde mitgeteilt, dass für die Abgabe von Informationen zu Kampfmittelbelastungen, Kampfmittelbelastungsauskünften, eine gebührenpflichtige Auskunft durch den Munitionsbergungsdienst gegeben werden kann.

Artenschutzrechtliche Belange - Die Besätigung von Gehölzen gemäß § 39 (5) Satz 2 des Bundesnaturschutzgesetzes darf nur im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 1. März durchgeführt werden. Auf dem Flurstück 93/3, der Gemarkung Niederklütz, Flur 1 ist darüber hinaus der Beginn von Bauaktivitäten, der mit einer Besätigung von Vegetationsbeständen (Baufeldräumung) verbunden ist, in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar zulässig. Ausnahmen sind zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb der Flächen keine Brutvögel brüten, oder Amphibien vorhanden sind und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.

Bei den im Plangebiet vorhandenen Gebäuden darf mit dem Umbau oder Abriss erst begonnen werden, wenn durch den Bauherren/ Vorhabenträger Nachweise erbracht wurden, dass die Artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes eingehalten werden. Dieser Nachweis, dass keine Fledermäuse oder Gebäudebrüter vorkommen bzw. nicht erheblich beeinträchtigt werden, ist durch den Bauherren bzw. Vorhabenträger der zuständigen Behörde rechtzeitig vor Beginn von Baumaßnahmen vorzulegen.

11. Billigung der Begründung

Die Begründung zur Außenbereichssatzung der Stadt Klütz für einen bebauten Bereich südlich der Ortslage von Grundshagen nach Maßgabe § 35 Abs. 6 BauGB wurde gebilligt durch die Stadtvertretung der Stadt Klütz am 16.01.12.

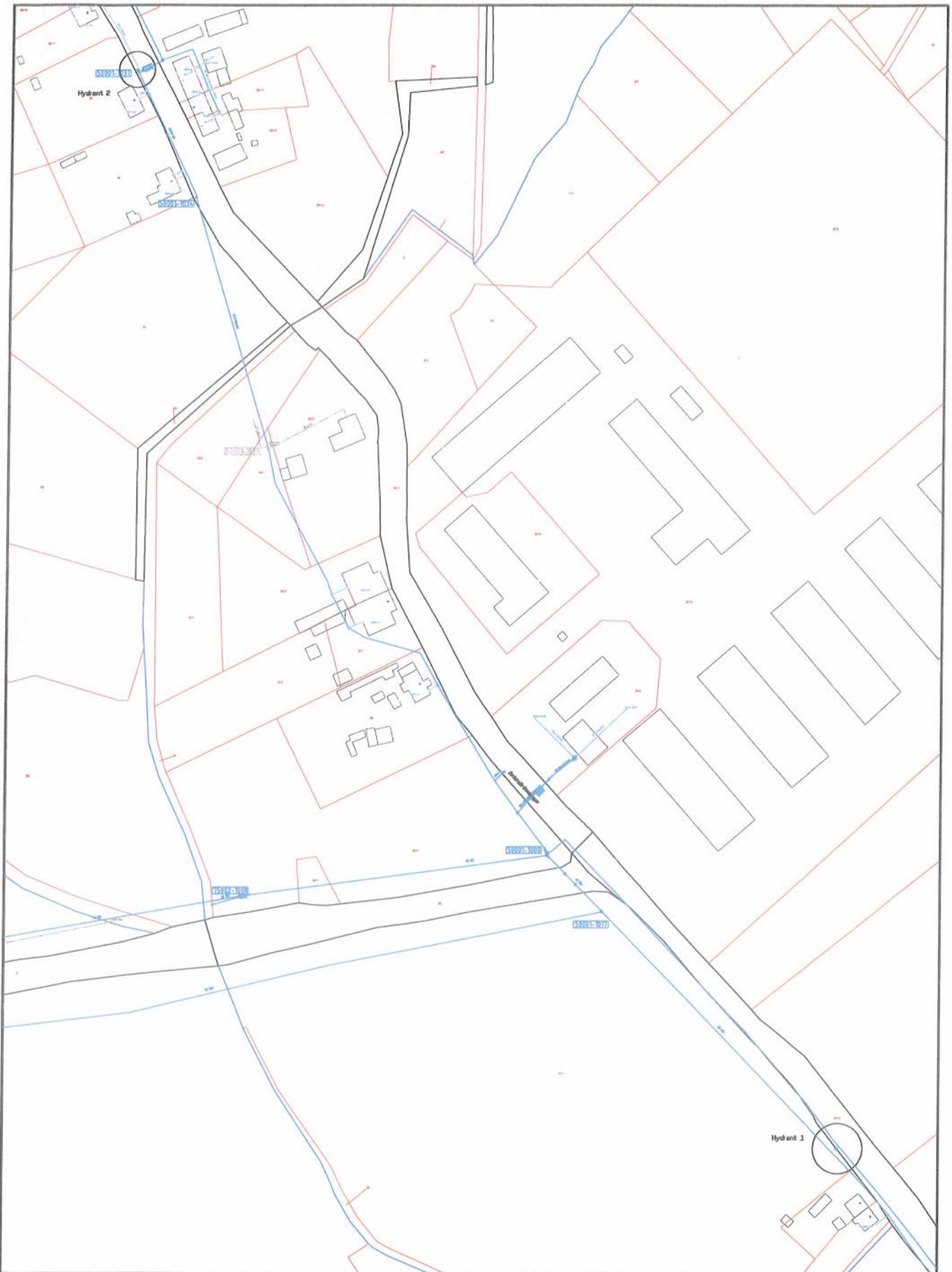
Klütz, den 16.01.12

Fischer
Bürgermeister
der Stadt Klütz



12. Arbeitsvermerke

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



Grundshagen Hydrantenstandorte zur Info

Blatt: 01



WASSERSIGNATUREN	
⊙ Ventilbohrschelle	✕ Schieber
⊠ Wasserzähler	⌋ Leitungsende
⊙ Schachtdeckel	Ⓢ Entlüftung
— Hauptleitung Wasser	— Lageunsicher
— Hausanschluss Wasser	— Stillgelegt
↗ Materialübergang	● Unterflurhydrant
● Oberflurhydrant	⊕ Gartenhydrant

Bestandsplan
Trinkwasser

Lagebezug: GK 42/83 (3 n. Krass.)
 Höhenbezug: mHN (Kronstädter Pegel)
 km²: -
 Maßstab: 1: 2500
 Bearbeiter: C. Kumbernuss
 Datum: 08.06.2012