SATZUNG ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 28 DER STADT KLÜTZ FÜR DAS WOHNGEBIET AM LINDENRING - ERGÄNZUNG DES WOHNGEBIETES

TEIL A - PLANZEICHNUNG

Es gilt die Verordnung über die baulichen Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. FESTSETZUNGEN

Darstellung	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	Par. 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
WA	Allgemeine Wohngebiete (gem. Par. 4 BauNVO)	
	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	Par. 9 Abs. 2 Nr. 1 BauGB
0,35	Grundflächenzahl, z.B. 0,35 , als Höchstmaß	
I	Zahl der Vollgeschosse	
(I)	Zahl der Vollgeschosse, zwingend	
TH_{max} 4,00m	Traufhöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt	
FH_{max} 7,50m	Firsthöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt	
	BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN	Par. 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB Par. 22 und 23 BauNVO
o	Offene Bauweise	
E	nur Einzelhäuser zulässig	
	Baugrenze	
	VERKEHRSFLÄCHEN	Par. 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB Par. 9 Abs. 6 BauGB
	Straßenverkehrsfläche	
	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
V	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	
V	Verkehrsberuhigter Bereich	
W / F	Verkehrsberuhigter Bereich - Private Verkehrsfläche	
Geh / Rad	Geh- und Radweg / Hauptverweg	
Geh / Rad	Geh- und Radweg	
P	Öffentliche Parkfläche	
	HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSER LEITUNGEN	Par. 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB Par. 9 Abs. 6 BauGB
	Vermutlicher Verlauf von Leitungen, unterirdisch	
	FLÄCHEN FÜR VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN	Par. 9 Abs. 1 Nr. 12, Nr. 14 BauGB Par. 9 Abs. 6 BauGB
	Flächen für Versorgungsanlagen	
Gas	Gas	
RRB	Regenwasserrückhaltung	
	GRÜNFLÄCHEN	Par. 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	Grünfläche	
	öffentliche Grünfläche Schutzgrün Parkanlage	
	ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN SOWIE BINDUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, UND STRÄUCHERN	Par. 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB Par. 9 Abs. 6 BauGB
	Anpflanzgebot für Bäume	
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	Par. 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB Par. 9 Abs. 6 BauGB
	Erhaltungsgebot für Bäume, geschützt nach Par. 18 NatSchAG M-V	Par. 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, (WB-Wurzelschutzabstand, Kronentraufe+1,50 m)	Par. 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB Par. 9 Abs. 6 BauGB
	SONSTIGE PLANZEICHEN	
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, WB - Regenwasserableitung (innerhalb der Grünfläche)	Par. 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches über die Satzung der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 28 der Stadt Klütz	Par. 9 Abs. 7 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches über die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 28 der Stadt Klütz	
	Abgrenzung von Baugebieten	Par. 1 Abs. 4 BauNVO Par. 16 Abs. 5 BauNVO
21,63	Höhenbezugspunkt, hier: 21,63m üHN76 (entspricht der Oberkante der Straße in der Straßenmitte gemäß Erschließungsplanung, Stand: 05.03.2018, ACADcivil-Ingenieur, 2018-03-NN-Model.dwg)	Par. 9 Abs. 3 BauNVO

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

	Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer
	vorhandener Zaun
	vorhandene Gehölze/Hecken
	vorhandene Böschung / Wall
	vorhandene Gasverteilerstation
34,11	Höhenangaben in Meter über HN76
	künftig entfallende Darstellungen, z.B. Wall, Gehölze, Hecken
	künftig entfallende Darstellungen, z.B. unterirdische Gas-Leitung (vermutlicher Verlauf)
	Bemaßung in Metern
	in Aussicht genommene Bebauung
	Kennzeichnungen der WA-Gebiete mit lfd. Nr.

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

	Waldabstand 30m, (gemäß Par. 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. Par. 20 LWaldG M-V)
A	Vermutliche Lage der Aufnahme- und Sicherungspunkte des Lagenetzes gemäß Festpunktliste des Landesamts Vermessungswesen Mecklenburg
TWSZ IIIA	Vermutliche Lage der Trinkwasserschutzzone IIIA (TWSZ IIIA)

IV. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

DN ≤ 30°	Dachneigung, DN größer/gleich 30°
FD	Dachform, Flachdach

TEIL B - TEXT

SATZUNG ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 28 DER STADT KLÜTZ FÜR DAS WOHNGEBIET AM LINDENRING – ERGÄNZUNG DES WOHNGEBIETES

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BauGB)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
In den Allgemeinen Wohngebieten sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 1 Abs. 6 Nr.1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und deshalb nicht zulässig.

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 u.4 BauNVO)
Innerhalb des WA 5 sind ausschließlich zweigeschossige Gebäude mit zwei Vollgeschossen zulässig.

3. BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 1 BauNVO)
Für die Flächen in den Allgemeinen Wohngebieten gilt die offene Bauweise. Für das Allgemeine Wohngebiet werden nur Einzelhäuser festgesetzt.

4. GARAGEN, STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)
4.1 Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Dabei gelten die §§ 14 Abs. 1 und 2 und 23 Abs. 5 BauNVO.
Garagen, offene und überdachte Stellplätze und Nebenanlagen dürfen zwischen straßenseitiger Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie nicht errichtet werden. Diese Regelung gilt nicht für die Grundstücke der WA 1-Gebiete nördlich der Planstraße C. Ausnahmen sind für Aufstellplätze von Mülltonnenhäusern zulässig.

4.2 Je Baugrundstück ist maximal eine Zufahrt mit einer maximalen Breite von 4,00 m zulässig.

5. ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
In den WA 1 bis WA 4 wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen auf maximal 2 Wohneinheiten je Einzelhaus begrenzt.

6. HÖHENLAGE (§ 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)
6.1 Als unterer Bezugspunkt für die Höhenlage gilt die Höhe der Fahrbahnoberkante der zugehörigen Erschließungsstraße in der Mitte der straßenseitigen Gebäudefront. Die Höhenbezugspunkte sind in der Planzeichnung – Teil A festgesetzt. Der unterer Bezugspunkt in der Mitte der straßenseitigen Gebäudefront ist durch Interpolation zu ermitteln. Bei Eckgrundstücken ist als unterer Bezugspunkt die höherliegende Straße maßgebend.

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

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

6.4 Der obere Bezugspunkt der Traufhöhe ist das Maß zwischen der Oberkante Erdgeschossfußboden (Fertigfußboden) und dem Schnittpunkt der Außenseite der Außenwand mit der Dachoberfläche(unabhängig ob Pfanne oder Blech).

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

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 LBauO M-V)

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

1.2 Für geneigte Dächer mit einer Dachneigung zwischen 10 Grad und bis maximal 30 Grad sind Dacheindeckungen entsprechend dem ziegeiroten Farbspektrum in Anlehnung an das Farbsystem RAL-DESIGN (Ton-Helligkeit-Buntheit: 030-30-40, 030-35-40, 030-40-40, 030-45-50, 030-40-50, 040-40-50, 040-40-60, 040-40-67, 040-50-40, 040-50-50, 040-50-60, 050-50-40, 050-50-50, 050-50-60, 050-60-40, 050-60-50,) zulässig.

Für Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung kleiner/gleich 10 Grad sind zulässig:
- Gründächer,
- farblose oder in den zulässigen Dachfarben (gemäß Festsetzung II./ 1.2) beschichtete Bedachungen aus Metall,
- oder Dächer mit Bitumen-, Kunststoff- oder Elastomerbahnen mit und ohne Deckschicht, z.B. Kies.

Dacheindeckungen sind nur zulässig im Sinne von harten Bedachungen.

1.4 Glänzende und reflektierende Dacheindeckungen sind unzulässig.

1.5 Die Zulässigkeit von Solaranlagen bleibt hiervon unberührt.

2. AUSSENWÄNDE
Im Baugebiet sind für die Gestaltung der Außenwände Vormauerziegel, geputzte Wandflächen und Holz oder deren Kombination zulässig. Für die Gestaltung der Außenwände im Baugebiet ist Holz nur für untergeordnete Teilflächen mit einem Anteil von 20% der Gesamtaußenfläche zulässig. Fachwerkgebäude sind zulässig.
Die Anforderungen an feuerbeständige, hochfeuerhemmende oder feuerhemmende Umfassungen zu erfüllen.
Geputzte Außenwände sind entsprechend
dem roten (Farbsystem RAL-DESIGN (Ton-Helligkeit-Buntheit: 030-30-40, 030-35-45, 030-40-40, 030-40-50, 040-40-40, 040-40-50, 040-40-60, 040-50-40, 040-50-50, 040-50-60, 040-60-30, 040-60-40, 050-50-40, 050-50-50, 050-50-60,)
und pastellfarbenem (ocker, beige, creme) (Farbsystem RAL-DESIGN (Ton-Helligkeit-Buntheit: 070-80-10, 070-80-20, 070-80-30, 070-90-05, 070-90-10, 075-80-10, 075-80-20, 075-80-30, 075-80-40, 075-90-10, 075-90-20, 075-90-30, 075-90-40, 080-80-10, 080-80-20, 080-80-30, 080-80-40, 080-90-05, 080-90-10, 080-90-20, 085-80-20, 085-80-30, 085-80-40, 085-80-50, 085-90-10, 085-90-20, 090-80-10, 090-80-20, 090-80-05, 090-90-10, 090-90-20, 095-80-10, 095-80-20, 095-90-10, 095-90-20), Farbspektrum zulässig.

Ziegelsichtige Außenwände sind
in gelben (Farbsystem RAL-DESIGN (Ton-Helligkeit-Buntheit: 070-80-10, 070-80-20, 070-90-10, 075-80-20, 075-80-30, 075-80-40, 075-90-20, 080-80-20, 080-80-30, 080-90-20, 085-80-20, 085-90-30)
bis roten (Farbsystem RAL-DESIGN (Ton-Helligkeit-Buntheit: 030-30-40, 030-35-45, 030-40-40, 030-40-50, 040-40-40, 040-40-50, 040-40-60, 040-50-40, 040-50-50, 040-50-60, 040-60-30, 040-60-40, 050-50-40, 050-50-50, 050-50-60), Farbspektrum zulässig.

Außenwände mit Ziegeloberflächen sind als geschlämmte Flächen
im roten (Farbsystem RAL-DESIGN (Ton-Helligkeit-Buntheit: 030-30-40, 030-35-45, 030-40-40, 030-40-50, 040-40-40, 040-40-50, 040-40-60, 040-50-40, 040-50-50, 040-50-60, 040-60-30, 040-60-40, 050-50-40, 050-50-50, 050-50-60
und pastellfarbenen (Farbsystem RAL-DESIGN (Ton-Helligkeit-Buntheit: 070-80-10, 070-80-20, 070-80-30, 070-90-05, 070-90-10, 075-80-10, 075-80-20, 075-80-30, 075-80-40, 075-90-10, 075-90-20, 075-90-30, 075-90-40, 080-80-10, 080-80-20, 080-80-30, 080-80-40, 080-90-05, 080-90-10, 080-90-20, 085-80-20, 085-80-30, 085-80-40, 085-90-10, 085-90-20, 090-80-10, 090-80-20, 090-80-05, 090-90-10, 090-90-20, 095-80-10, 095-80-20, 095-90-10, 095-90-20), Farbspektrum zulässig.

3. EINFRIEDUNGEN
3.1 Einfriedungen von Grundstücken zur Erschließungsstraße hin sind zulässig, wenn sie mit einer maximalen Höhe von 1,20 m bezogen auf die Höhe der zugehörigen Erschließungsfläche hergestellt werden. Als Bezugspunkt für Höhenangaben gilt die Oberfläche der nächstgelegenen Verkehrsfläche.

3.2 Einfriedungen von Grundstücken zur Erschließungsstraße sind nur als Laubholzhecken (gemäß III./ 5), auch in Verbindung mit Drahtzäunen oder Stabgitterzäunen zulässig. Türen und Tore in den Zäunen inklusive Pfeiler sind aus Holz oder Metall zulässig. Darüber hinaus sind Pfeiler zur Befestigung der Türen und Tore oder zur Aufnahme von Briefkasten, Klingeln, Sprechanlagen u. ähnlichen Einrichtungen im Tag- und Nachtzeitraum zulässig.

4. ABFALLBEHÄLTER
Abfallbehälter im Vorgartenbereich (zwischen öffentlicher Straße und straßenseitiger Gebäudefront) sind zur Verkehrsfläche durch berankte Pergolen oder geschnittene Hecken einzugrünen.

5. WERBEANLAGEN
Werbung ist nur an der Stätte der Leistung zulässig. Fremdwerbung ist auszuschließen. Selbstleuchtende Werbeanlagen oder solche mit wechselndem Licht und flimmernde Werbeanlagen sind unzulässig. Zulässig sind ausschließlich Werbeanlagen.
Das Anbringen von Automaten ist an den Fassaden der Gebäude unzulässig.

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

III. GRÜNFLÄCHEN, ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 25 a und b sowie Abs. 6 BauGB)

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

2. Auf der festgesetzten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage sind die Großbäume bestände zu erhalten.

3. Auf der Fläche, die für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt ist, sind die Gehölzbestände dauerhaft zu erhalten.

4. Das Regenwasserrückhaltebecken ist mit einem Neigungsverhältnis von 1 : 2* auszubilden. Das Regenwasserrückhaltebecken ist naturnah zu gestalten.

5. Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 5 sind auf den privaten Grundstücken entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenzen maximal 1,20 m hohe einreihige Hecken anzupflanzen. Die Gehölze sind in artspezifischen Pflanzabständen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für die Anpflanzung sind folgende einheimische und standortgerechte Gehölze in der Pflanzqualität 60 - 80 cm zu verwenden:
Gewöhnliche Berberitze (Berberis vulgaris),
Gewöhnlicher Buchsbaum (Buxus sempervirens),
Hainbuche (Carpinus betulus),
Rot-Buche (Fagus sylvatica),
Liguster (Ligustrum vulgare),
Forsythie (Forsythia x intermedia),
Weigelie (Weigela spec.),
Pracht-Spierstrauch (Spiraea x vanhouttei),
Japanischer Spierstrauch (Spiraea japonica),
Ranunkelstrauch (Kerria japonica "Pleniflora"),
Deutzie (Deutzia spec.),
Johannisbeere (Ribes spec.)
Hundsrose (Rosa canina)
Kartoffelrose (Rosa rugosa)
Weiße-Rose (Rosa rubiginosa).

6. **Straßenbegleitende Bäume und Sollträpflanzungen:**
Auf den Straßenverkehrsflächen der Planstraße B sind Einzelbäume in einem Pflanzabstand bis maximal 25 m einseitig zu pflanzen. Für die festgesetzten Einzelbaumpflanzungen sind folgende einheimische und standortgerechte Gehölze in folgender Pflanzqualität zu verwenden:
Bäume 1. Ordnung: Hochstamm, 3xv, Stammumfang 16-18 cm,
Bäume 2. ord. 3. Ordnung: Heister, Höhe 175/200 cm
oder Hochstamm, 3xv, Stammumfang 16 -18 cm.

Bäume 1. Ordnung für Sollträpflanzungen:
Rot-Buche (Fagus sylvatica),
Walnuss (Junglans regia),
Ahornblättrige Platane (Platanus acerfolia),
Stiel-Eiche (Quercus robur),
Spitz- oder Berg-Ahorn (Acer platanoides, Acer pseudoplatanus),
Trauben-Eiche (Quercus petraea).

Bäume 2. ord. 3. Ordnung für straßenbegleitende Anpflanzungen:
Feld-Ahorn (Acer campestre),
Gemeine oder Kupfer-Felsenbirne (Amelanchier ovalis oder A. lamarckii),
Hainbuche (Carpinus betulus),
Eberesche (Sorbus aucuparia),
Zitter-Pappel (Populus tremula),
Vogel-Kirsche (Prunus avium),
Schwedische Mehlbeere (Sorbus intermedia),
Holz-Apfel Wild-Apfel (Malus sylvestris)
Finnland-Mehlbeere (Sorbus hybrida 'Gibbsii').

IV. HINWEISE/ NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. **BAU- , KULTUR- UND BODENDENKMALE**
Nach gegenwärtigem Kenntnisstand des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege des Landes Mecklenburg-Vorpommern sind von der Planung keine Bau- und Kunstdenkmale betroffen. Des Weiteren liegen keine Kenntnisse über Bodendenkmale vor. Wenn während der Erdarbeiten unvermutet archäologische Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Lande Mecklenburg-Vorpommern (Denkmalschutzgesetz – DSchG M-V) die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie Beauftragter des Grundstücks. Die Prüfung gemäß § 12 Abs. 2 DSchG M-V obliegt dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern.

2. **VERHALTENSWEISE BEI UNNATÜRLICHEN VERFÄRBUNGEN BZW. GERÜCHEN DES BODENS**
Laut der Stellungnahme der Unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg vom 22.06.2016 zum Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 der Stadt Klütz sind keine Altlasten im Plangebiet bekannt.
Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, undichte Vermischung oder Veränderungen des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.
Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Abs. 3 und 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes genannten Personen sind verpflichtet, konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenverunreinigung oder Altlast vorliegt, unverzüglich der Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständige untere Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich auch für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen.

3. **MUNITIONSFUNDE**
Das Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern hat mit seiner Stellungnahme vom 24.03.2010 mitgeteilt, dass für das Planungsgebiet keine Kenntnisse zu Kampfmitteltrümmern vorliegen. Die Stellungnahme wurde zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 28 abgegeben.
Munitionsfunde sind nicht auszuschließen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) für das Plangebiet sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V, Graf-York-Str. 8, 19061 Schwerin, zu erhalten. Ein Auskunftsersuchen wird rechtzeitig vor Baubeginn empfohlen.
Wer Kampfmittel entdeckt, in Besitz hat oder Kenntnis von Lagerstellen derartiger Mittel erhält, ist verpflichtet, dies unverzüglich dem Ordnungsbehörde gegenüber anzuzeigen. Außerhalb der Dienstzeiten sind der Munitionsbergungsdienst bzw. die Polizei zu informieren.

4. **ABFALL- UND KREISLAUFWIRTSCHAFT**
Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass von den Baustellen und fertiggestellten Objekten eine sach- und umweltgerechte Abfallentsorgung nach den gesetzlichen Bestimmungen erfolgen kann.
Sollten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist der Bürgermeister der Hansestadt Wismar zu informieren. Der Grundstückseigentümer ist als Abfallbesitzer nach § 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet.

5. **EXTERNE AUSGLEICHS- UND ERSATZMAßNAHME**
Aufgrund der Ausgleichs- und Ersatzbilanz nach Modell Mecklenburg-Vorpommern sind für Beeinträchtigungen im Zusammenhang mit der Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 28 der Stadt Klütz 26.740 qm KFÄ nach Modell Mecklenburg-Vorpommern auszugleichen. Das Defizit an Kompensationsflächenäquivalenten wird durch Erwerb von Ökopunkten aus dem Ökokonto der Landschaftszone Ostseeküstenland ausgeglichen.

6. **EXTERNE CEF-MAßNAHMEN**
Als CEF-Maßnahme ist in der Gemarkung Christinenfeld, Flur 1, Flurstück 36, eine dreireihige Heckenpflanzung mit Krautsaum herzustellen. Die Heckenpflanzung östlich der geplanten Trasse und nördlich des vorhandenen Wirtschaftsweges ist auf einer Länge von 70 m und einer Breite von 5 m anzulegen. Es sind Sträucher und Heister in Gruppen von 5-8 Pflanzen bei einer Pflanzqualität: verpflanzte Strauchreser 100-150 cm und Heister 125-150 cm zu verwenden. Die Heister sind mit je einem Schrägpfahl, Bindung mit Kokosstrick zu versehen. Die Gehölze sind in Pflanz- und Reihenabständen von 1,25 m zu pflanzen. Es sind ausschließlich heimische, standortgerechte Gehölze, vorzugsweise folgende Arten zu verwenden:
Acer campestre (Feldahorn), Carpinus betulus (Hainbuche), Corylus avellana (Haselnuß), Crataegus monogyna (Eingriffliger Weißdorn), Euonymus europaea (Pfaffenhütchen), Lonicera xylosteum (Heckenkirsche), Prunus spinosa (Schlehe), Quercus robur (Stieleiche), Rosa arvensis (Kriechrose), Rosa canina (Hundsrose).
Hauptbestandsbilder mit 20 % Anteil soll die Schlehe (Prunus spinosa) sein. Die beiden Wildrosenarten Kriechrose (Rosa arvensis) und Hundsrose (Rosa canina) sind aufgrund des hohen Lichtbedürfnisses und relativ niedrigen Wuchses abschnittsweise in den Randbereichen vorzusehen. Die Bildung des Krautsaums ist durch Eigenentwicklung vorgesehen, insbesondere auf der Südseite (Jung). Mit der Pflanzung ist zum Schutz gegen Wildverbiss ein Schutzzaun (Zaunhöhe 1,80 m, Drahtgeflecht an Hallenpfosten) zu errichten. Nach 3 Jahren sind die Pfähle zu entfernen. In Abstimmung mit den Flächenbewirtschaftern sind an einigen Stellen mindestens 10,0 m breite Durchfahrten zu ermöglichen.

7. **ZEITRAUM FÜR DIE REALISIERUNG VON BEGRÜNUNGS-, AUSGLEICHS- UND ERSATZMAßNAHMEN ODER RODUNGSMAßNAHMEN**
Die CEF- Maßnahmen sind mind. eine Vegetationsperiode vor Beginn der Bautätigkeiten zu realisieren, um erhebliche Beeinträchtigungen besonders geschützter Arten zu vermeiden.
Der Beginn der Bautätigkeiten, die Beseitigung von Gehölzen und anderen Vegetationsbeständen (Baufeldräumung) ist in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September unzulässig.

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

9. **SCHALLSCHUTZBELANGE**
Die Stadt Klütz hatte sich vor Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 28 mit ausreichenden Anforderungen an den Schallschutz vor dem vorbeifahrenden Verkehr von der Ortsumgehungsstraße beschäftigt. Mittlerweile wurde der Lärmschutzwall straßenbegleitend zur bereits hergestellten Ortsumgehungsstraße hergestellt. Der Lärmschutzwall geht auch über die ursprünglich im Gutachten betrachtete Ausdehnung nach Norden hinaus. Die Stadt Klütz geht deshalb davon aus, dass die Annahmen und Ergebnisse des ursprünglichen Gutachtens auch weiterhin gelten. Im überwiegenden Teil des Geltungsbereiches werden die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete im Tag- und Nachtzeitraum eingehalten bzw. unterschritten. Verbleibende geringfügige Überschreitungen des Orientierungswertes können durch bauliche Schallschutzmaßnahmen an Gebäuden realisiert werden. Die Orientierungswerte können unter Berücksichtigung der Lärmschutzanlage tags bis zu 56,7 dB(A) und nachts bis zu 47,4 dB(A) betragen. Unter Berücksichtigung dieses somit maximal einzuhaltenden Pegels von 57,0 dB(A) tags ist baulicher Schallschutz entsprechend Lärmpegelbereich II mit einem resultierenden bewerteten Schall-Dämmmaß für die gesamte Fassade von 30 dB erforderlich. Die erforderliche Schalldämmung ergibt sich in Abhängigkeit vom Lärmpegelbereich nach Tabelle 8 der DIN 4109 [1]. Eine Schalldämmung von 30 dB wird bereits durch Standardbauweisen erreicht und erfordert keine Festsetzung im Bebauungsplan. Das heißt, zusätzlicher Schallschutz würde nicht erforderlich werden. Dazu trägt maßgeblich auch die Festsetzungsmethodik der Stadt Klütz bei, dass eingeschossige Gebäude mit einem flachgeneigten Dach mit einer Dachneigung kleiner /gleich 30° errichtet werden dürfen. Die Anordnung von Außenwohnbereichen ist auf den Grundstücken unter Berücksichtigung der Anforderungen der DIN 18005 [2] „Schallschutz im Städtebau" möglich. Geringfügige Überschreitungen in der Nachtzeit werden hingenommen, da sie unterhalb der Grenzwerte der 16. BImSchV liegen; alternativ sind Maßnahmen zur Grundrissoptimierung für die Lage von Schlaf- und Kinderzimmern geeignet.

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

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

12. **FESTPUNKTE DER AMTLICHEN GEODÄTISCHEN GRUNDLAGENNETZE**
12.1 In dem zu überplanenden Bereich sind keine Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vor