

Stadt Klütz

Beschlussvorlage

BV/02/23/008

öffentlich

B- Plan Nr. 11 Anleger Wohlenberger Wieck 2. Änderung hier: Beschluss zur Einstellung des Verfahrens

<i>Organisationseinheit:</i> Bauwesen <i>Bearbeiter:</i> Maria Schultz	<i>Datum</i> 19.01.2023 <i>Verfasser:</i> Maria Schultz
---	--

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Stadtvertretung Klütz (Entscheidung)	06.03.2023	Ö
Hauptausschuss der Stadt Klütz (Vorberatung)	20.02.2023	N
Bauausschuss der Stadt Klütz (Vorberatung)	02.02.2023	Ö

Sachverhalt:

Die Stadtvertretung der Stadt Klütz hat auf ihrer Sitzung am 13.10.2008 beschlossen, die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 der Stadt Klütz für den Anleger Wohlenberger Wiek aufzustellen.

Der Beschluss wurde bekannt gemacht.

Mit den Unterlagen des Vorentwurfs wurde die frühzeitige Beteiligung der Behörden und TÖB durchgeführt. Die Vorentwürfe der Planzeichnung und der Begründung wurden am 14.12.2009 durch die Stadtvertretung der Stadt Klütz für das Beteiligungsverfahren bestimmt. Das Verfahren zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit fand in der Zeit vom 14. April bis 17. Mai 2010 statt. Die Bekanntmachung ist im April 2010 erfolgt.

In den Zielsetzungen für die Bauleitplanung werden Vorgaben für die Nutzung des Gebietes getroffen. Unter Berücksichtigung der Nutzung des Anlegers wurde eine Vorgabe getroffen für Maßnahmen zur Begrenzung möglicher erheblicher Projektwirkungen. Danach war die Betriebszeit der Ferienanlage auf den Zeitraum vom 01.05. bis 15.09. jeden Jahres zu beschränken. Auch im Zeitraum von Mitte Dezember bis Mitte Januar sollte eine Nutzung möglich sein. Im Rahmen des Planverfahrens haben sich Stellungnahmen ergeben, die dazu führen, dass das Planverfahren nicht zum Abschluss gebracht werden kann. Bezug genommen wird auf die Stellungnahme des Landkreises, Fachdienst Bauordnung und Planung vom 18.06.2010.

Danach ergeben sich umfangreiche Anforderungen aus naturschutzfachlicher Sicht die aus Sicht der Stadt Klütz hier nicht behoben werden können, zumal es sich auch um Genehmigungsverfahren handelt, deren positiver Abschluss nicht in Aussicht gestellt wurde. Hierzu gehört, dass die Ausnahme von den Verboten des Gewässerschutzstreifens nicht in Aussicht gestellt wird. Somit kann die Planungsabsicht nicht umgesetzt werden.

Unter Berücksichtigung der Zielsetzungen für die touristische Infrastruktur wurde den Ergebnissen der FFH-Verträglichkeitsprüfung für das Gebiet DE 1934-302 „Wismarbucht“ nicht gefolgt. Erhebliche Beeinträchtigungen für das GGB können nicht ausgeschlossen werden. Entsprechende Ausführungen sind auch für das

SPA „Wismarbucht und Salzhaff“ vorgetragen worden.
 Gleichermaßen befinden sich entsprechende Darlegungen in der Stellungnahme des StALU vom 17.06.2010.
 Eine saisonal eingeschränkte Nutzung ist unter Nachhaltigkeitsgesichtspunkten durch die Stadt Klütz nicht mehr nachvollziehbar.
 Dem Vorhaben stehen umfassende Belange der Natura 2000-Schutzgebietskulisse entgegen. Es ergeben sich umfassende Auswirkungen auf das Landschaftsbild.
 Diese und andere Belange führen dazu, das Verfahren einzustellen.

Beschlussvorschlag:

Die Stadtvertretung der Stadt Klütz fasst den Beschluss über die Einstellung des Verfahrens zur Aufstellung der Bauleitplanung für die Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11.
 Unter Berücksichtigung unüberbrückbarer Belange aus naturschutzfachlicher Sicht (Natura 2000-Schutzgebietskulisse für das GGB „Wismarbucht“ und das SPA „Wismarbucht und Salzhaff“) sowie aus Sicht der starken Veränderung des Landschaftsbildes wird das Verfahren nicht fortgeführt. Da eine Unterschreitung des Gewässerschutzstreifens nicht in Aussicht gestellt ist, wird das Verfahren nicht fortgeführt.

Finanzielle Auswirkungen:

keine

Beschreibung (bei Investitionen auch Folgekostenberechnung beifügen - u.a. Abschreibung, Unterhaltung, Bewirtschaftung)	
	Finanzierungsmittel im Haushalt vorhanden.
	durch Haushaltsansatz auf Produktsachkonto:
	durch Mitteln im Deckungskreis über Einsparung bei Produktsachkonto:
	über- / außerplanmäßige Aufwendung oder Auszahlungen
	unvorhergesehen <u>und</u>
	unabweisbar <u>und</u>
	Begründung der Unvorhersehbarkeit und Unabweisbarkeit (insbes. in Zeiten vorläufiger Haushaltsführung auszufüllen):
Deckung gesichert durch	
	Einsparung außerhalb des Deckungskreises bei Produktsachkonto:
	Keine finanziellen Auswirkungen.

Anlage/n:

1	2010-05-11 Klütz B11 2.Ä Vorentwurf Teil B (002) öffentlich
2	Klütz B11-2Ä-Vorentwurf öffentlich
3	2010-05-11 Klütz B11 2.Ä Vorentwurf Begr (003) öffentlich

TEIL B – TEXT

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

ZUR SATZUNG ÜBER DIE 2. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 11 DER STADT KLÜTZ FÜR DEN BEREICH „ANLEGER WOHLLENBERGER WIEK“ FÜR DAS MARITIME FERIENGEBIET

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

1.1 Sonstige Sondergebiete (SO) Maritimes Feriengebiet (§ 11 Abs. 1 und 2 BauNVO)

Im Sonstigen Sondergebiet Maritimes Feriengebiet ist gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO die Errichtung von Gebäuden, die der Beherbergung dienen, zulässig. Innerhalb des Gebietes sind Ferienwohnungen zulässig, die aufgrund ihrer Lage, Größe, Ausstattung, Erschließung und Versorgung für den Erholungsaufenthalt auf dem Anleger zu dienen.

Ausnahmsweise sind zulässig Wohnungen für Dienst-, Aufsichts- und Bereitschaftspersonen und nur soweit sie der Betreuung der Ferienwohneinheiten dienen und der Zahl der zu betreuenden Ferienhäuser bzw. Ferienwohnungen jeweils deutlich untergeordnet sind.

Unzulässig sind Wohnungen im Sinne einer allgemeinen Wohnnutzung.

Innerhalb des maritimen Ferienbeherbergungsgebietes darf für die Hauptnutzung die Grundflächenzahl von 0,5 nicht überschritten werden. Die für Hauptnutzungen festgesetzte Fläche ist innerhalb der Baugrenze mit „H“ gekennzeichnet.

Für Hauptnutzungen und Terrassenbereich darf die Grundflächenzahl von 0,6 nicht überschritten werden. Die für den Terrassenbereich und Nebenanlagen in Bezugshöhe festgesetzte Fläche ist in der Planzeichnung mit „N“ festgesetzt.

1.2 Sonstiges Sondergebiet Maritime Versorgung und Infrastruktur

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes für die maritime Infrastruktur sind zulässig Anlagen für Wellness und Freizeit, Einrichtungen für Dienstleistung, Infrastruktur und Versorgung wie Rezeption, Information, Bistro, Cafe, WC, Kiosk, Sauna.

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes für maritime Versorgung und Infrastruktur ist ausnahmsweise zulässig eine Wohnung für Dienst-, Aufsichts- und Bereitschaftsperson.

Wohnungen im Sinne einer allgemeinen Wohnnutzung sind unzulässig.

Für das Sondergebiet Versorgung und Infrastruktur darf die Grundflächenzahl 0,6 nicht überschreiten.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Zweigeschossige Gebäude mit einer Traufhöhe von maximal 6,00 m

Für zweigeschossige Gebäude mit einer Traufhöhe von maximal 6,00 m gilt, dass diese nur mit flachgeneigten Dächern, symmetrisch, asymmetrisch oder als Bogendach, hergestellt werden dürfen. Die Gebäudehöhe darf maximal 8,00 m betragen. Die Dachneigung wird mit kleiner gleich 6° festgesetzt.

2.2 Zweigeschossige Gebäude mit einer Traufhöhe von maximal 3,50 m

Für zweigeschossige Gebäude mit einer maximalen Traufhöhe von 3,50 m sind Gebäude mit einem Steildach herzustellen. Für diese Gebäude darf die Traufhöhe 3,50 m nicht überschreiten. Die Dachneigung darf maximal 45° betragen.

3. Höhenlage (§ 9 Abs. 2 BauGB, § 18 BauNVO)

3.1 Als unterer Bezugspunkt für die Höhenlage wird die Oberkante von 3,50 m über HN für die Bemessung der Traufhöhe bzw. der Gebäudehöhe festgesetzt. Sofern der Anleger mit einer anderen Höhe errichtet wird, gilt diese Höhe als Bezugspunkt. Die Oberkante von 3,50 m über HN darf nicht unterschritten werden.

3.2 Als unterer Bezugspunkt für das Sonstige Sondergebiet Versorgung und Infrastruktur gilt die Höhe des natürlichen Geländes.

4. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

4.1 Innerhalb des Plangebietes wird für das Sonstige Sondergebiet Maritimes Feriengebiet die abweichende Bauweise festgesetzt, so dass die Grenzabstände der offenen Bauweise nicht gelten. Ferienhäuser dürfen bis an die Molenkante herangebaut werden.

4.2 Für das Sonstige Sondergebiet Versorgung und Infrastruktur gilt die offene Bauweise.

5. Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die dem Verkehr dienenden Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten innerhalb des Sonstigen Sondergebietes Maritimes Feriengebiet dienen sowohl den Nutzern und Eigentümern des Gebietes als auch der Allgemeinheit zum Zwecke des Begehens. Auf den Flächen sind die Leitungen der Ver- und Entsorgung unterzubringen.

II. NATURSCHUTZFACHLICHE FESTSETZUNGEN

1. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.1 Maßnahmen zum Schutz der Avifauna

- Um Störungen der Vogelwelt so gering wie möglich zu halten, sind folgende Maßnahmen durchzuführen:
- Lärmintensive Bau- Rückbau- oder Reparaturarbeiten sind nur Zeitraum vom 01.05.- 15.09 zulässig.
- Die Bautätigkeiten sind auf den Tag zu beschränken, Baustellenbeleuchtungen sind unzulässig.
- Lang andauernde Feierlichkeiten mit Feuerwerk und Knalleffekten sind unzulässig, bedürfen jedoch generell der Einzelgenehmigung. Ausnahme bildet der Jahreswechsel als seltenes Ereignis.
- Das Betreten und oder Befahren der Brackwasserröhrichte ist unzulässig.
- Surfen, Wasserski, Jet-Boote / Jet-Ski und ähnliche störintensive Wassersportaktivitäten sind in der Umgebung des Anlegers nicht zulässig.
- Zum Schutz nachtaktiver Tierarten vor Lichtimmissionen werden in den Außenanlagen ausschließlich insektenverträgliche Beleuchtungsmittel eingesetzt.
- Die Beleuchtung der Aussenanlagen ist auf das Notwendigste zu beschränken. Es sind ausschließlich nach unten abstrahlende Leuchtkörper zulässig.
- Ein Anleuchten der Ferienhaussiedlung, oder von Werbetafeln sowie in den Himmel strahlende Scheinwerfer sind unzulässig
- Die Fenster der Ferienhäuser sind durch entsprechende Wahl der Scheiben (getönt) und zusätzliche Jalousien abzudunkeln, um Lichtemissionen zu reduzieren.
- Um Störungen zu vermeiden, werden Schifflagerungen am Land und im Wassernicht gestattet. Schifflagerungen oder Bootsanlegeplätze sind ausgeschlossen und nicht Planungsziel.
- Lärmintensive Aggregate und Maschinen sind mit Einhausungen zu umgeben. Es sind ausschließlich Maschinen nach dem „Stand der Technik“ zu verwenden.

1.2 Maßnahmen zur Begrenzung möglicher erheblicher Projektwirkungen

Die Betriebszeit der Ferienanlage wird auf den Zeitraum vom 01.05. bis zum 15.09. jeden Jahres angelegt. Weiterhin wird unter Einbeziehung der Vorbelastung durch die schon vorhandenen Nutzungen an der Wohlenberger Wiek ein Betriebszeitraum zwischen Mitte Dezember und Mitte Januar eines jeden Jahres vorgesehen. Verbotzeiträume betreffen sowohl die Bau- und Rückbauzeiträume als auch die Betriebsphase sowie mögliche lärmintensive Reparaturarbeiten.

1.3 Maßnahmen zum Schutz des Seebodens

Die Maßnahmen sind so zu realisieren, dass der Seeboden nicht verbaut wird oder andere vermeidbare Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden.

1.4 Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Die Anforderungen der Schutzgebietsverordnungen sind zu beachten.

2. Ersatzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Als Ersatzmaßnahme wird bei erforderlichem Bedarf für Ausgleich und Ersatz die Fläche des Öko-Pools des Amtes Klützer Winkel, die Rietenkoppel in Zierow, genutzt. Auf der Grundlage einer Eingriffs-/Ausgleichsregelung nach dem Modell M-V werden entsprechende Regelungen vor Abschluss des Planverfahrens getroffen.

III. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 LBauO M-V)

1. Beleuchtungen

Von der Wasserstraße aus sollen ferner weder rote, grüne, blaue Lichter noch monochromatische-gelbe Natriumdampflampen direkt leuchtend oder indirekt leuchtende Flächen sichtbar sein. Es dürfen keine Mastleuchten zum Einsatz kommen, sondern nur niedrige, nach unten abstrahlende Leuchtkörper. Ein Anleuchten der maritimen Ferienbebauung oder von Werbetafeln sowie in den Himmel strahlende Scheinwerfer sind unzulässig.

2. Bußgeld

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

IV. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

1. Verhaltensweise bei unnatürlichen Verfärbungen bzw. Gerüchen des Bodens

Sollten während der Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist der Landrat als zuständige Behörde zu informieren. Grundstücksbesitzer sind als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs oder Bauabfalls nach §§ 2 und 3 AbfG M-V verpflichtet. Sie unterliegen damit gleichzeitig der Anzeigepflicht nach § 11 AbfG. Sie unterliegen damit gleichzeitig der Anzeigepflicht. 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. Gemäß § 4 Abs. 1 BBodSchG hat jeder, der auf den Boden einwirkt, sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Unbelastete Bauabfälle dürfen gemäß § 18 AbfAlG M-V nicht auf Deponien abgelagert werden. Sie sind wieder zu verwerten.

2. Munitionsfunde

Der Plangeltungsbereich ist nicht als kampfmittelbelastet bekannt.

Um gegebenenfalls erforderliche Sondierungsmaßnahmen im Plangebiet durchführen zu können, ist bis ca. 4 Wochen vor Baubeginn das Landesamt für Katastrophenschutz für Absprachen zu technischen Details und entsprechenden Vereinbarungen zu benachrichtigen.

Werden bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden, ohne dass der Munitionsbergungsdienst eingeschaltet war, ist umgehend die örtliche Ordnungsbehörde oder die zuständige Polizeidienststelle und der Munitionsbergungsdienst Mecklenburg-Vorpommern zu benachrichtigen.

3. Anzeige des Baubeginns bei Erdarbeiten

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

4. Verhalten bei auffälligen Bodenverfärbungen bzw. bei Funden

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

5. Abfall und Kreislaufwirtschaft

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass von den Baustellen als auch von den fertiggestellten Objekten eine vollständige und geordnete Abfallentsorgung entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises erfolgen kann. Der Grundstücksbesitzer ist als Abfallbesitzer nach §§ 10 und 11 KrW-/AbfG zur ordnungsgemäßen Entsorgung belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Abfälle (verunreinigter Erdaushub bzw. Bauschutt), die nicht verwertet werden können, sind entsprechend §§ 10 und 11 KrW-/AbfG durch einen zugelassenen Beförderer in einer Abfallbeseitigungsanlage zu entsorgen. Unbelastete Bauabfälle dürfen gemäß § 18 AbfAlG M-V nicht auf Deponien abgelagert werden. Sie sind wieder zu verwerten.

6. Bodenschutz

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

7. Schutz-, Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen für das FFH- Gebiet und das EU-Vogelschutzgebiet

Ergänzung der bestehenden Strandsatzung der Stadt Klütz:

Zum Schutz des Steilufers (Uferschwalben, Wasservögel) und zur Reduzierung des Nutzungsdruckes bleibt der Bereich westlich des Anlegers naturbelassen.

Zur Reduzierung von Nährstoffeinträgen ist das Angebot sanitärer Einrichtungen in der Nähe des Strandes erheblich zu erweitern.

Im Monitoring und gemäß Prüfung der Umweltbelange sind zur Lenkung der Tagestouristen, zur Schonung der Dünenbereiche und der Salzwiesenröhrichte die Strandzugänge entsprechend Bebauungsplan zu reduzieren und die übrigen Bereiche abzusperren.

Im Bereich der Salzwiesenröhrichte ist auf die Strandräumung zu verzichten.

Zur Minderung des Nutzungsdruckes ist auch nordwestlich des Anlegers auf eine Beräumung des Seegrases zu verzichten.

- / Im Bereich der Kurtaxen- /Parkscheinautomaten sind Informationstafeln zur Bedeutung der Wohlenberger Wiek für Flora und Fauna und entsprechende Verhaltensregeln aufzustellen. Dabei sind ebenfalls die Nutzungsrestriktionen wie das Surf- und Kiteverbot nordwestlich des Anlegers zu integrieren. Als „Textträger“ könnten ebenfalls geplante Umkleidekabinen genutzt werden.

Im Monitoring und gemäß Prüfung der Umweltbelange sind wirksame Abpflanzungen und eine konsequente Auszäunung der angrenzenden „wildern“ Strandzugänge einschl. der Dünen und der dort entstandenen Trampelpfade vorzunehmen.

Zur Durchsetzung und Kontrolle der Umsetzung und Einhaltung der Nutzungsrestriktionen bedarf es der Festlegung der entsprechenden Verantwortlichkeiten. Eine ganzjährige regelmäßige Kontrolle kann durch das Ordnungsamt des Amtes Klützer Winkel gewährleistet werden.

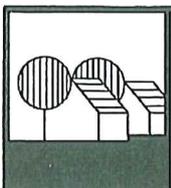
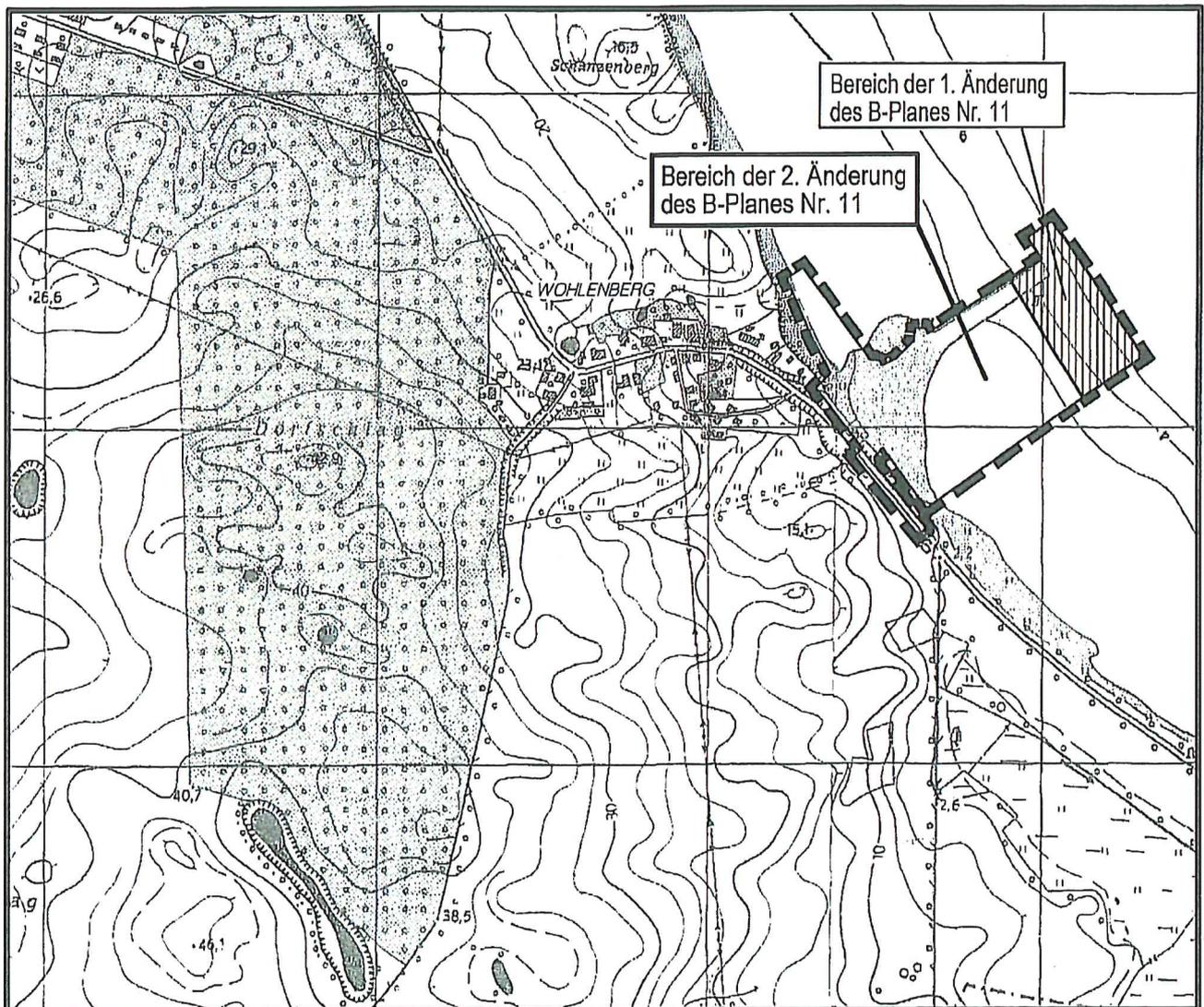
8. Gewässerschutz

Die Flächen des Bebauungsplangebietes befinden sich innerhalb des Gewässerschutzstreifens. Da der Anleger bereits vorhanden ist und eine Sanierung aus Sicht der Stadt Klütz zwingend erforderlich ist, begründet die Stadt Klütz damit die Realisierbarkeit einer Bebauung innerhalb der festgesetzten Sonstigen Sondergebiete.

BEGRÜNDUNG

ZUR SATZUNG ÜBER DIE 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 11 DER STADT KLÜTZ

FÜR DEN ANLEGER WOHLBERGER WIEK



Planungsbüro Mahnel

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

Planungsstand: 14. Dezember 2009

VORENTWURF

B E G R Ü N D U N G

zur Satzung über die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 11 der Stadt Klütz für den Bereich „Anleger Wohlenberger Wiek“ für das maritime Feriengebiet

Inhaltsverzeichnis Seite

Teil 1 – Städtebaulicher Teil

1. <u>Allgemeines</u>	3
1.1 Anlass und Aufgabe der Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11	3
1.2 Rechtslage	4
1.3 Kartengrundlage	4
1.4 Rechtsgrundlagen	4
1.5 Verhältnis zum Flächennutzungsplan	5
2. <u>Gründe für die Aufstellung der Satzung über die 2. Änderung</u>	5
3. <u>Geltungsbereich für die 2. Änderung</u>	6
4. <u>Planinhalt</u>	6
4.1 Planungsrechtliche Festsetzungen	7
4.1.1 Art der baulichen Nutzung	7
4.1.2 Maß der baulichen Nutzung	8
4.1.3 Höhenlage	8
4.1.4 Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen	9
4.1.5 Bauweise	9
4.1.6 Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung	9
4.1.7 Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten	9
4.2 Naturschutzfachliche Festsetzungen	10
4.2.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	10
4.2.1.1 Maßnahmen zum Schutz der Avifauna	10
4.2.1.2 Maßnahmen zur Begrenzung möglicher erheblicher Projektwirkungen	10
4.2.1.3 Maßnahmen zum Schutz des Seebodens	11
4.2.1.4 Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts	11
4.2.2 Ersatzmaßnahmen	11
4.3 Örtliche Bauvorschriften	11
4.3.1 Beleuchtungen	11
4.3.2 Bußgeld	11
4.4 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise	12
4.4.1 Verhaltensweisen bei unnatürlichen Verfärbungen bzw. Gerüchen des Bodens	12
4.4.2 Munitionsfunde	12

4.4.3	Anzeige des Baubeginns bei Erdarbeiten	12
4.4.4	Verhalten bei auffälligen Bodenverfärbungen bzw. bei Funden	12
4.4.5	Abfall und Kreislaufwirtschaft	13
4.4.6	Bodenschutz	13
4.4.7	Schutz-, Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen für das FFH-Gebiet und das EU-Vogelschutzgebiet	13
4.4.8	Gewässerschutz	14
4.4.9	Immissionsschutz	14
5.	<u>Ver- und Entsorgung</u>	15

Teil 2 – Prüfung der Umweltbelange – Umweltbericht

1.	<u>Anlass und Aufgabenstellung</u>	16
2.	<u>Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden des geplanten Vorhabens</u>	16
3.	<u>Umweltziele der vorliegenden Fachgesetze und Fachpläne</u>	16
4.	<u>Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen</u>	17
4.1	Abgrenzung des Untersuchungsrahmens und Bewertungsmethodik	17
4.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	21
4.3	spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)	26
4.4	Eingriffs- und Ausgleichsermittlung	27
4.5	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich des Eingriffes auf die Umwelt	27
5.	<u>Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens</u>	31
6.	<u>Prognose anderer Planungsmöglichkeiten</u>	31
7.	<u>Zusätzliche Angaben</u>	32
7.1	Hinweise auf Kenntnislücken	32
7.2	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen	32
7.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	32

Teil 3 – Ausfertigung

1.	<u>Beschluss über die Begründung</u>	33
-----------	---	-----------

Teil 1 – Städtebaulicher Teil

1. Allgemeines

1.1 Anlass und Aufgabe der Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11

Die Stadt Klütz hatte seinerzeit für den Anleger an der Wohlenberger Wiek die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 11 aufgestellt. Der Bebauungsplan wurde genehmigt.

Der Bebauungsplan ließ die Herrichtung eines Molenbauwerkes nicht zu. Unter dem damaligen Planungsansatz, eine Marina herzustellen, wurde die planungsrechtliche Vorbereitung eines Molenbauwerkes als erforderlich angesehen und im Rahmen der Aufstellung der Satzung über die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 11 der Stadt Klütz untersucht.

Unter Berücksichtigung der technischen Vorgaben und unter Berücksichtigung der örtlichen Situation wurde der Bebauungsplan für den Bereich der inkommunalisierten Fläche geändert. Es wurden Festsetzungen für die Herrichtung des Molenbauwerkes unter Berücksichtigung der Anforderungen des Naturschutzes und unter Zuhilfenahme von vorliegenden Gutachten, die im Zusammenhang mit der Überplanung des betroffenen Bereiches in der Vergangenheit erstellt worden sind, getroffen.

Durch die Planco Consulting GmbH Schwerin wurden im Rahmen des Projektes „Möglichkeiten zur nachhaltigen Entwicklung der westmecklenburgischen Ostseeküste im Bereich des EU-Vogelschutzgebietes unter besonderer Berücksichtigung touristischer Nutzungen“ (im Auftrag des Ministeriums für Verkehr, Bau und Landesentwicklung) Konfliktlösungsvorschläge erarbeitet. Die Lösungsvorschläge gelten nicht nur für den Bestand sondern auch im Falle der Umsetzung aller Planungen einschließlich des Anlegers Wohlenberger Wiek sowie des maritimen Gewerbegebietes. Nutzungseinschränkungen beziehen sich auf die Bereiche nördlich des Anlegers. Zu diesen Nutzungseinschränkungen gehören ein Surf- und Kitesurfverbot sowie die Vermeidung intensiver Strand- und Ufernutzung sowie baulicher Veränderungen (bestehende legale Nutzungen durch Einheimische bleiben unangetastet). Touristische Nutzungen, wie „Banane“, „Wasserski/Wakeboard“ und „Jetski“, sind in der gesamten Wismarbucht mit Ausnahme gekennzeichnete Bereiche verboten. Die Nutzungen werden für Bereiche südlich des Anlegers Wohlenberger Wiek als möglich eingeschätzt. Die mit der Satzung über die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 11 vorgesehenen Ziele entsprachen dem dargestellten Nutzungskonzept. Die Rechtskraft des Bebauungsplanes wurde entsprechend hergestellt.

Die Wohlenberger Wiek wird als ein Bereich mit hoher Entwicklungsfähigkeit für den Wassertourismus eingestuft.

Ebenso ist in der Tourismuskonzeption 2010 des Landes Mecklenburg-Vorpommern der Wassertourismus als einer der strategischen Hauptmärkte im Tourismus festgelegt.

Die Stadt Klütz hat als Träger der Planungshoheit die Herrichtung einer Marina zur Festigung der Infrastruktur im Küstenbereich, der der Stadt Klütz zugehörig

ist, überprüft. Unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Parameter ließ sich bisher kein Vorhabenträger für die Umsetzung der Planungsziele der Stadt Klütz zur Errichtung einer Marina gewinnen.

Deshalb hat sich die Stadt Klütz des Antrages eines Vorhabenträgers angenommen und beabsichtigt die Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen für die Errichtung eines maritimen Feriengebietes auf dem Anleger. Die attraktive Lage des Anlegers soll genutzt werden, um auf diesem ein Beherbergungsangebot in Ferienhäusern innerhalb des maritimen Feriengebietes zu entwickeln. Damit ändern sich die grundsätzlichen Ziele. Von der Errichtung einer Marina wird abgesehen. Ein Molenbauwerk wird für die Umsetzung des Ziels der Bebauung auf dem Anleger nicht mehr als erforderlich angesehen. Zur Anpassung der Planungsziele wird die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

1.2 Rechtslage

Auf der Grundlage der Satzung über die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 11 und der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 11 wird die die Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 aufgestellt.

1.3 Kartengrundlage

Die Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 wird auf der Grundlage der bisher rechtskräftigen Satzung über die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 11 und der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 11 aufgestellt. Als Kartengrundlage dient die ALK, die um Angaben zur Lage und zur Höhe, insbesondere im Tiefenbereich, ergänzt wurde. Bei den im Plangebiet betrachteten Flächen handelt es sich um inkommunalisierte Flächen in das Stadtgebiet der Stadt Klütz.

1.4 Rechtsgrundlagen

Die Aufstellung der Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 der Stadt Klütz beruht auf folgenden Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz 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).

- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 23. Mai 2006 (GVOBl. M-V S. 194).
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Juni 2004 (GVOBl. M-V 2004 S. 205), geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 17. Dezember 2009 (GVOBl. M-V S. 687, 719).

Die Gesetze und Verordnungen, die dem Bebauungsplan zugrunde liegen, gelten jeweils einschließlich aller rechtsgültiger Änderungen.

1.5 Verhältnis zum Flächennutzungsplan

Mit den Planungszielen zur Aufstellung der Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 der Stadt Klütz ergibt sich das Erfordernis, auch den Flächennutzungsplan im betroffenen Bereich zu ändern. Anstelle der Verkehrsflächen auf dem Anleger wird es erforderlich, dass Sondergebiet Maritimes Feriengebiet zu definieren. Ebenso wird es erforderlich, den Hafensbereich zu reduzieren und die Mole, die im Flächennutzungsplan geregelt ist, zurückzunehmen. Das Sondergebiet Versorgung und Infrastruktur am Auftakt des Anlegers kann aus Sicht der Stadt Klütz als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt betrachtet werden. Die Aufstellung des Bebauungsplanes hat im Weiteren im Parallelverfahren zur Aufstellung der entsprechenden Änderung des Flächennutzungsplanes zu erfolgen.

2. Gründe für die Aufstellung der Satzung über die 2. Änderung

Die Stadt Klütz beabsichtigt die Aufstellung der Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 unter Berücksichtigung der Ziele und Anforderungen, die sie bereits im Gliederungspunkt unter 1.1 dieser Begründung dargestellt hat. Es handelt sich um eine wesentliche Änderung des Bebauungsplanes, da anstelle des Hafens und der Mole unter Inanspruchnahme des Anlegers eine maritime Ferienanlage für die Fremdenbeherbergung errichtet werden soll.

Die Stadt Klütz konnte bisher keinen Vorhabenträger bzw. Investor für die Errichtung der Marina gewinnen. Wirtschaftliche Gründe führten bisher dazu, dass ein Interesse für die Errichtung der Marina nicht bekundet wurde.

Aus diesem Grund ist es beabsichtigt, eine Ferienanlage auf dem Anleger zu errichten.

Die Errichtung der Ferienanlage verlangt nach bisherigem Kenntnisstand kein besonderes Schutzbauwerk, da die Höhe der Gebäude so vorgesehen ist, dass der Erdgeschossfußboden wenigstens 3,50 m über HN vorgesehen wird. Durch das Aufstellungsverfahren sollen die bisher rechtskräftigen Angebote der Planung durch die neuen Planungsfestsetzungen ersetzt werden. Das neue Planungsrecht tritt an die Stelle der bisherigen Zielsetzungen.

3. Geltungsbereich für die 2. Änderung und Ergänzung

Der Geltungsbereich für die Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11, für den die Festsetzungen gelten, ist identisch mit dem Geltungsbereich, der sich aus der Überlagerung der Geltungsbereiche des Bebauungsplanes Nr. 11 und der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 11 ergibt. Da sich die Planungsinhalte grundsätzlich ändern, wird die Planaufstellung der Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 für die Gesamtflächen innerhalb des Geltungsbereiches vorgesehen.

4. Planinhalt

Es ist vorgesehen, planungsrechtliche Voraussetzungen für die Entwicklung des maritimen Feriengebietes auf dem Anleger der Wohlenberger Wiek zu schaffen. Es ist das Ziel, auf dem Anleger nur Beherbergungsnutzungen zuzulassen. Die Beherbergungskapazität in den beabsichtigten Gebäuden beträgt bis zu 10 Betten je Gebäude. Detaillierte Angaben werden bei der weiteren Projektvorbereitung ergänzt.

Zu Beginn des Anlegers, landseitig, ist die Entwicklung eines Sondergebietes für Versorgung und Infrastruktur in dem im Flächennutzungsplan dargestellten Sondergebiet Hafen vorgesehen. Hier sollen Belange der Infrastruktur abgesichert werden. Da auf dem Anleger kein weiteres Angebot für Versorgung und Infrastruktur für die Besucher und Gäste festgesetzt ist, soll dieses landseitig abgesichert werden.

Die Zufahrt zu den Gebieten bzw. die Zuwegung soll über eine einfache Straßenanbindung (über einen verkehrsberuhigten Bereich) erfolgen. Der Anleger soll im Wesentlichen fußläufig begehbar sein. Zum Zwecke der An- und Abreise ist es vorgesehen, dass der Anleger mit dem Fahrzeug befahren werden kann. Die Stellplätze sollen jedoch an der Zufahrtsstraße (beidseitig der Zufahrtsstraße) vorgesehen werden und werden in ausreichendem Umfang für die erwarteten Gäste bereitgestellt.

Mit der Realisierung des Vorhabens wird es nicht mehr erforderlich, die bisherigen Festsetzungen der rechtskräftigen Satzung über die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 11 und die verbleibenden Festsetzungsinhalte des Bebauungsplanes Nr. 11 zu bewahren. Eine Wellenschutzanlage ist nicht mehr erforderlich. Diese wird nicht mehr berücksichtigt. Anstelle der Mole werden Wasserflächen dargestellt. Darüber hinaus ist es nicht mehr erforderlich, einen Hafen zu berücksichtigen. Dieses Ziel wird nicht mehr verfolgt. Anstelle von Verkehrsflächen auf dem Anleger werden Flächen für das maritime Feriengebiet als Sonstiges Sondergebiet festgesetzt.

Die Planungsinhalte sind im Plan (Teil A) und im Text (Teil B) festgesetzt. Auf die einzelnen Passagen des Textes (Teil B) wird im Nachfolgenden eingegangen.

4.1 Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 und 2 BauGB)

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

Sonstige Sondergebiete (SO) Maritimes Feriengebiet (§ 11 Abs. 1 und 2 BauNVO)

Im Sonstigen Sondergebiet Maritimes Feriengebiet ist gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO die Errichtung von Gebäuden, die der Beherbergung dienen, zulässig. Innerhalb des Gebietes sind Ferienwohnungen zulässig, die aufgrund ihrer Lage, Größe, Ausstattung, Erschließung und Versorgung für den Erholungsaufenthalt auf dem Anleger zu dienen.

Ausnahmsweise sind zulässig Wohnungen für Dienst-, Aufsichts- und Bereitschaftspersonen und nur soweit sie der Betreuung der Ferienwohneinheiten dienen und der Zahl der zu betreuenden Ferienhäuser bzw. Ferienwohnungen jeweils deutlich untergeordnet sind.

Unzulässig sind Wohnungen im Sinne einer allgemeinen Wohnnutzung.

Innerhalb des maritimen Ferienbeherbergungsgebietes darf für die Hauptnutzung die Grundflächenzahl von 0,5 nicht überschritten werden. Die für Hauptnutzungen festgesetzte Fläche ist innerhalb der Baugrenze mit „H“ gekennzeichnet.

Für die Hauptnutzungen und den Terrassenbereich darf die Grundflächenzahl von 0,6 nicht überschritten werden. Die für den Terrassenbereich und die Nebenanlagen in Höhenlage der Bezugshöhe festgesetzte Fläche ist in der Planzeichnung mit „N“ festgesetzt.

Innerhalb des festgesetzten Nutzungskataloges, der planungsrechtlich geregelt wird, soll auch die Zulässigkeit eines Gebäudes, das der gemeinschaftlichen Nutzung dient, festgesetzt werden.

Sonstiges Sondergebiet Maritime Versorgung und Infrastruktur

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes für die maritime Infrastruktur sind zulässig Anlagen für Wellness und Freizeit, Einrichtungen für Dienstleistung, Infrastruktur und Versorgung, wie Rezeption, Information, Bistro, Cafe, WC, Kiosk, Sauna.

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes für maritime Versorgung und Infrastruktur ist ausnahmsweise zulässig eine Wohnung für Dienst-, Aufsichts- und Bereitschaftsperson.

Wohnungen im Sinne einer allgemeinen Wohnnutzung sind unzulässig.

Für das Sondergebiet Versorgung und Infrastruktur darf die Grundflächenzahl 0,5 nicht überschreiten.

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes Maritime Versorgung und Infrastruktur sind die Angebote für die Besucher und Gäste der Anlage und auch für die Öffentlichkeit bereitzuhalten. Es ist die Form der Infrastruktur, die hier unter Berücksichtigung der naturschutzfachlichen Belange möglich ist.

4.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Für Gebäude werden Festsetzungen für zweigeschossige und eingeschossige Gebäude (Erscheinungsbild eingeschossig, planungsrechtlich zweigeschossig) getroffen.

Zweigeschossige Gebäude mit einer Traufhöhe von maximal 6,00 m

Für zweigeschossige Gebäude mit einer Traufhöhe von maximal 6,00 m gilt, dass diese nur mit flachgeneigten Dächern - symmetrisch, asymmetrisch oder als Bogendach - hergestellt werden dürfen. Die Gebäudehöhe darf maximal 8,00 m betragen. Die Dachneigung wird mit kleiner gleich 6° festgesetzt.

Die maximale Höhe des Gebäudes darf 8,00 m nicht überschreiten.

Zweigeschossige Gebäude mit einer Traufhöhe von maximal 3,50 m

Für zweigeschossige Gebäude mit einer maximalen Traufhöhe von 3,50 m sind Gebäude mit einem Steildach herzustellen. Für diese Gebäude darf die Traufhöhe 3,50 m nicht überschreiten. Die Dachneigung darf maximal 45° betragen.

Zunächst wird davon ausgegangen, dass Gebäude mit einer Traufhöhe von 6,00 m oder 3,50 m über Bezugspunkt zulässig sind. Die Vorzugsvariante wird bei der weiteren Vorbereitung der Vorhaben festgelegt. Die Stadt entscheidet sich durch Festsetzung bei Satzungsbeschluss zum Gebäudetyp.

4.1.3 Höhenlage (§ 9 Abs. 2 BauGB, § 18 BauNVO)

Als unterer Bezugspunkt für die Höhenlage wird die Oberkante von 3,50 m über HN für die Bemessung der Traufhöhe bzw. der Gebäudehöhe festgesetzt. Sofern der Anleger mit einer anderen Höhe errichtet wird, gilt diese Höhe als Bezugspunkt. Die Oberkante von 3,50 m über HN darf nicht unterschritten werden.

Als unterer Bezugspunkt für das Sonstige Sondergebiet Versorgung und Infrastruktur gilt die Höhe des natürlichen Geländes.

Die Bezugspunkte sind somit eindeutig festgelegt. Der Anleger ist unter Berücksichtigung von Küstenschutzanforderungen anzuhöhen. Derzeit beträgt die Höhe des Anlegers etwa zwischen 2,50 m und 2,65 m über HN. Der Bezugspunkt wird unter Berücksichtigung der Anforderungen des Küstenschutzes für Gebäude auf 3,50 m festgelegt. Die Gebäude innerhalb des Sonstigen Sondergebietes Maritime Ferienbebauung haben oberhalb von 3,50 m über HN zu entstehen, um den Anforderungen an den Küstenschutz entsprechend gerecht zu werden.

4.1.4 Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Für die Regelung der Bebauung auf dem Anleger und auf den Grundstücken werden Festsetzungen für die überbaubaren Flächen getroffen. Die für die Überbauung vorgesehenen Flächen befinden sich innerhalb von Baugrenzen. Für das Sonstige Sondergebiet, das als maritimes Feriengebiet vorgesehen ist, sind die Gebäude innerhalb der inneren Baugrenze vorzusehen (mit „H“ gekennzeichnet). Hier dürfen die Hauptnutzungen entstehen. Die Terrassenbereiche dürfen darüberhinaus in der weitergefassten Baugrenze entstehen (mit „N“ gekennzeichnet).

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes Versorgung und Infrastruktur sind die Hauptkörper innerhalb der überbaubaren Flächen zu errichten.

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

Innerhalb des Plangebietes wird für das Sonstige Sondergebiet Maritimes Feriengebiet die abweichende Bauweise festgesetzt, so dass die Grenzabstände der offenen Bauweise nicht gelten.

Ferienhäuser dürfen bis an die Molenkante herangebaut werden.

Für das Sonstige Sondergebiet Versorgung und Infrastruktur gilt die offene Bauweise.

Mit dieser Festsetzung zur Bauweise wurden die Anforderungen für das Plangebiet entsprechend berücksichtigt.

4.1.6 Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind innerhalb des Satzungsbereiches festgesetzt als:

- Verkehrsberuhigter Bereich und
- Fußgängerbereich.

Diese Festsetzungen sind zum Teil bereits Bestandteil der rechtskräftigen Satzungen.

4.1.7 Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die dem Verkehr dienenden Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten innerhalb des Sonstigen Sondergebietes Maritimes Feriengebiet dienen sowohl den Nutzern und Eigentümern des Gebietes als auch der Allgemeinheit zum Zwecke des Begehens. Auf den Flächen sind die Leitungen der Ver- und Entsorgung unterzubringen.

Es ist vorgesehen, dass der Zugang auch für die Öffentlichkeit möglich ist, so dass Aussichtspunkte und Blicke vom Anleger über die Wohlenberger Wiek weiterhin gesichert werden können.

4.2 Naturschutzfachliche Festsetzungen

4.2.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die nachfolgenden Forderungen werden als notwendig erachtet, um Beeinträchtigungen so gering wie möglich zu halten und die Anforderungen der im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 11 erstellten Gutachten zu erfüllen.

4.2.1.1 Maßnahmen zum Schutz der Avifauna

Um Störungen der Vogelwelt so gering wie möglich zu halten, sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

- Lärmintensive Bau-, Rückbau- oder Reparaturarbeiten sind nur Zeitraum vom 01.05.- 15.09 zulässig.
- Die Bautätigkeiten sind auf den Tag zu beschränken, Baustellenbeleuchtungen sind unzulässig.
- Lang andauernde Feierlichkeiten mit Feuerwerk und Knalleffekten sind unzulässig, bedürfen jedoch generell der Einzelgenehmigung. Ausnahme bildet der Jahreswechsel als seltenes Ereignis.
- Das Betreten und oder Befahren der Brackwasserröhrichte ist unzulässig.
- Surfen, Wasserski, Jet-Boote / Jet-Ski und ähnliche störintensive Wassersportaktivitäten sind in der Umgebung des Anlegers nicht zulässig.
- Zum Schutz nachtaktiver Tierarten vor Lichtimmissionen werden in den Außenanlagen ausschließlich insektenverträgliche Beleuchtungsmittel eingesetzt.
- Die Beleuchtung der Aussenanlagen ist auf das Notwendigste zu beschränken. Es sind ausschließlich nach unten abstrahlende Leuchtkörper zulässig.
- Ein Anleuchten der Ferienhaussiedlung, oder von Werbetafeln sowie in den Himmel strahlende Scheinwerfer sind unzulässig
- Die Fenster der Ferienhäuser sind durch entsprechende Wahl der Scheiben (getönt) und zusätzliche Jalousien abzudunkeln, um Lichtemissionen zu reduzieren.
- Um Störungen zu vermeiden, werden Schifflagerungen am Land und im Wasser nicht gestattet. Schifflagerungen oder Bootsanlegeplätze sind ausgeschlossen und nicht Planungsziel.
- Lärmintensive Aggregate und Maschinen sind mit Einhausungen zu umgeben. Es sind ausschließlich Maschinen nach dem „Stand der Technik“ zu verwenden.
- Die Wirkung der Kompensationsmaßnahmen im Bereich des Anlegers ist 4 Jahre nach Errichtung des geplanten Bauwerkes zu überprüfen.

4.2.1.2 Maßnahmen zur Begrenzung möglicher erheblicher Projektwirkungen

Die Betriebszeit der Ferienanlage wird auf den Zeitraum vom 01.05. bis zum 15.09. jeden Jahres angelegt. Weiterhin wird unter Einbeziehung der Vorbelastung durch die schon vorhandenen Nutzungen an der Wohlenberger Wiek ein Betriebszeitraum zwischen Mitte Dezember und Mitte Januar eines jeden Jahres vorgesehen. Verbotszeiträume betreffen sowohl die Bau- und

Rückbauzelträume als auch die Betriebsphase sowie mögliche lärmintensive Reparaturarbeiten.

4.2.1.3 Maßnahmen zum Schutz des Seebodens

Die Maßnahmen sind so zu realisieren, dass der Seeboden nicht verbaut wird oder andere vermeidbare Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden.

Ein möglicher Schadstoffeintrag in den Wasserkörper kann durch die Verwendung gering umweltgefährdender Anstrichstoffe vermieden werden. Dies ist in der entsprechenden Hafennutzungsverordnung festzuschreiben.

4.2.1.4 Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Die Anforderungen der Schutzgebietsverordnungen sind zu beachten.

4.2.2 Ersatzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Als Ersatzmaßnahme wird bei erforderlichem Bedarf für Ausgleich und Ersatz die Fläche des Öko-Pools des Amtes Klützer Winkel, die Rietenkoppel in Zierow, genutzt. Auf der Grundlage einer Eingriffs-/Ausgleichsregelung nach dem Modell M-V werden entsprechende Regelungen vor Abschluss des Planverfahrens getroffen.

Die Stadt Klütz ändert somit die bisherigen Festsetzungen im Rahmen des laufenden Aufstellungsverfahrens für die Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 und wird die rechtsverbindlichen Festsetzungen zum Abschluss des Verfahrens entsprechend treffen.

4.3 Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 LBauO M-V)

4.3.1 Beleuchtungen

Von der Wasserstraße aus sollen ferner weder rote, grüne, blaue Lichter noch monochromatische-gelbe Natriumdampflampen direkt leuchtend oder indirekt leuchtende Flächen sichtbar sein. Es dürfen keine Mastleuchten zum Einsatz kommen, sondern nur niedrige, nach unten abstrahlende Leuchtkörper.

4.3.2 Bußgeld

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

4.4 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

4.4.1 Verhaltensweise bei unnatürlichen Verfärbungen bzw. Gerüchen des Bodens

Sollten während der Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist der Landrat als zuständige Behörde zu informieren. Grundstücksbesitzer sind als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs oder Bauabfalls nach §§ 2 und 3 AbfG M-V verpflichtet. Sie unterliegen damit gleichzeitig der Anzeigepflicht nach § 11 AbfG. Sie unterliegen damit gleichzeitig der Anzeigepflicht. 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. Gemäß § 4 Abs. 1 BBodSchG hat jeder, der auf den Boden einwirkt, sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Unbelastete Bauabfälle dürfen gemäß § 18 AbfAlG M-V nicht auf Deponien abgelagert werden. Sie sind wieder zu verwerten.

4.4.2 Munitionsfunde

Der Plangeltungsbereich ist nicht als kampfmittelbelastet bekannt. Um gegebenenfalls erforderliche Sondierungsmaßnahmen im Plangebiet durchführen zu können, ist bis ca. 4 Wochen vor Baubeginn das Landesamt für Katastrophenschutz für Absprachen zu technischen Details und entsprechenden Vereinbarungen zu benachrichtigen. Werden bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden, ohne dass der Munitionsbergungsdienst eingeschaltet war, ist umgehend die örtliche Ordnungsbehörde oder die zuständige Polizeidienststelle und der Munitionsbergungsdienst Mecklenburg-Vorpommern zu benachrichtigen.

4.4.3 Anzeige des Baubeginns bei Erdarbeiten

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

4.4.4 Verhalten bei auffälligen Bodenverfärbungen bzw. bei Funden

Sollten während der Erdarbeiten Hinweise auf Altlasten oder altlastverdächtige Flächen, erkennbar an unnatürlichen Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens, oder Vorkommen von Abfällen, Flüssigkeiten u.ä. (schädliche Bodenverfärbungen) auftreten, ist die Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg als untere Abfallbehörde unverzüglich nach bekannt werden zu informieren. Grundstücksbesitzer sind als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs oder Bauabfalls

nach §§ 10 und 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG) verpflichtet.

4.4.5 Abfall und Kreislaufwirtschaft

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass von den Baustellen als auch von den fertiggestellten Objekten eine vollständige und geordnete Abfallentsorgung entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises erfolgen kann. Der Grundstücksbesitzer ist als Abfallbesitzer nach §§ 10 und 11 Krw-/AbfG zur ordnungsgemäßen Entsorgung belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Abfälle (verunreinigter Erdaushub bzw. Bauschutt), die nicht verwertet werden können, sind entsprechend §§ 10 und 11 KrW-/AbfG durch einen zugelassenen Beförderer in einer Abfallbeseitigungsanlage zu entsorgen. Unbelastete Bauabfälle dürfen gemäß § 18 AbfAIG M-V nicht auf Deponien abgelagert werden. Sie sind wieder zu verwerten.

4.4.6 Bodenschutz

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

4.4.7 Schutz-, Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen für das FFH- Gebiet und das EU-Vogelschutzgebiet

Ergänzung der bestehenden Strandsatzung der Stadt Klütz:

Zum Schutz des Steilufers (Uferschwalben, Wasservögel) und zur Reduzierung des Nutzungsdruckes bleibt der Bereich westlich des Anlegers naturbelassen.

Zur Reduzierung von Nährstoffeinträgen ist das Angebot sanitärer Einrichtungen in der Nähe des Strandes erheblich zu erweitern.

Im Monitoring und gemäß Prüfung der Umweltbelange sind zur Lenkung der Tagestouristen, zur Schonung der Dünenbereiche und der Salzwiesenröhrichte

die Strandzugänge entsprechend Bebauungsplan zu reduzieren und die übrigen Bereiche abzusperren.

Im Bereich der Salzwiesenröhrichte ist auf die Strandräumung zu verzichten.

Zur Minderung des Nutzungsdruckes ist auch nordwestlich des Anlegers auf eine Beräumung des Seegrases zu verzichten.

Im Bereich der Kurtaxen- /Parkscheinautomaten sind Informationstafeln zur Bedeutung der Wohlenberger Wiek für Flora und Fauna und entsprechende Verhaltensregeln aufzustellen. Dabei sind ebenfalls die Nutzungsrestriktionen wie das Surf- und Kiteverbot nordwestlich des Anlegers zu integrieren. Als „Textträger“ könnten ebenfalls geplante Umkleidekabinen genutzt werden.

Im Monitoring und gemäß Prüfung der Umweltbelange sind wirksame Abpflanzungen und eine konsequente Auszäunung der angrenzenden „wilden“ Strandzugänge einschl. der Dünen und der dort entstandenen Trampelpfade vorzunehmen.

Zur Durchsetzung und Kontrolle der Umsetzung und Einhaltung der Nutzungsrestriktionen bedarf es der Festlegung der entsprechenden Verantwortlichkeiten. Eine ganzjährige regelmäßige Kontrolle kann durch das Ordnungsamt des Amtes Klützer Winkel gewährleistet werden.

4.4.8 Gewässerschutz

Die Flächen des Bebauungsplangebietes befinden sich innerhalb des Gewässerschutzstreifens. Da der Anleger bereits vorhanden ist und eine Sanierung aus Sicht der Stadt Klütz zwingend erforderlich ist, begründet die Stadt Klütz damit zusätzlich die Realisierbarkeit einer Bebauung innerhalb der festgesetzten Sonstigen Sondergebiete.

Der Geltungsbereich der Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 der Stadt Klütz befindet sich innerhalb des Gewässerschutzstreifens der Ostsee. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens werden unter Berücksichtigung des vorhandenen Bestandes die Modalitäten aus naturschutzrechtlicher Sicht überprüft.

4.4.9 Immissionsschutz

Mit dem Bau einer Ferienanlage sind baubedingt Auswirkungen durch Lärm zu erwarten. Im Betrieb der Ferienanlage gehen von dieser Anlage keine Lärmbeeinträchtigungen aus. Insofern ist hier ein Bezug auf die Anforderungen der DIN 18005 nicht erforderlich. Weitere Belange sind aus immissionsschutzrechtlicher Sicht nicht zu berücksichtigen.

5. Ver- und Entsorgung

Die Belange der Ver- und Entsorgung können durch den Anschluss an vorhandene Ver- und Entsorgungsanlagen gesichert werden. Hierzu werden im weiteren Planaufstellungsverfahren mit den zuständigen Behörden und Stellen sowie mit den Trägern öffentlicher Belange Abstimmungen geführt. Dies betrifft folgende Belange:

- Wasserversorgung
- Abwasserentsorgung – Schutzwasser
- Abwasserentsorgung – Oberflächenwasser
- Elektroenergieversorgung
- Gasversorgung
- Fernmeldeversorgung
- Abfallentsorgung
- Feuerschutzeinrichtungen.

Teil 2 – Prüfung der Umweltbelange – Umweltbericht

1. Anlass und Aufgabenstellung

Das maßgebliche Entwicklungsziel für die Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 besteht darin, die Voraussetzungen für die Ferienbebauung auf dem Anleger zu schaffen und eine Gastronomieeinrichtung an Land zu integrieren.

Landseitig sollen Parkplätze für die Ferienhäuser errichtet werden. Die detaillierten Planungsziele sind im städtebaulichen Teil der Begründung enthalten.

Mit dem vorliegenden Vorentwurf zur Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 der Stadt Klütz wird zunächst der Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung abgestimmt. Der Umweltbericht wird Bestandteil der Begründung. Innerhalb des Umweltberichtes werden im weiteren Planverfahren die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung und die spezielle Artenschutzprüfung (saP) berücksichtigt.

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

Der Plangeltungsbereich umfasst ca. 10 ha. Die geplante Ausweisung von Bauflächen umfasst etwa 1,4 ha. Die zur Bebauung vorgesehenen Flächen, der Anleger und Teile des zur Bebauung vorgesehenen Strandbereiches, sind überwiegend bereits versiegelt.

3. Umweltziele der vorliegenden Fachgesetze und Fachpläne

Der Umweltbericht erfordert gem. Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB die Darstellung der für den B-Plan relevanten Umweltziele der Fachgesetze und Fachpläne. Ziele für Schutzgüter des Naturhaushaltes fließen in deren Bewertung ein. Die zu berücksichtigenden Rechtsgrundlagen werden bereits in der Begründung darlegt.

Schutzgebiete

Gemäß § 19a Abs. 4 des Bundesnaturschutzgesetzes bekannt gemachte Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäische Vogelschutzgebiete sind im Einwirkungsbereich und zum Teil im Plangebiet vorhanden. Es handelt sich um die nachfolgenden Gebiete:

- **Gemeldetes Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung „Wismarbucht“ (DE1934- 302), (FFH- Gebiet)**
- **Vogelschutzgebiet „Küstenlandschaft Wismarbucht“ (DE2034-401)**
- **Vorgeschlagenes EU- Vogelschutzgebiet „Wismarbucht und Salzhaff“ (SPA-Gebiet 47)**

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes.

Detaillierte Angaben zu den Natura 2000 Gebieten enthält die FFH-Verträglichkeitsuntersuchung des Institutes für Angewandte Ökologie Neu Brodersdorf vom März 2008.

Gemäß §20 des Landesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz M- V) geschützte Biotop sind entsprechend des Standes des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 11 in der Planzeichnung dargestellt. Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes ist die Überbauung von geschützten Biotopen (Gebüsche) im Bereich der landseitig geplanten Gastronomieeinrichtung unvermeidbar. Ein Antrag zur Ausnahme von den Verboten des § 20 NatSchG M-V wird im weiteren Planverfahren gestellt.

4. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

4.1 Abgrenzung des Untersuchungsrahmens und Bewertungsmethodik

Art und Größe des Bebauungsplangebietes erfordern die Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter der Umwelt in einem Umweltbericht. Die Betrachtungen beziehen sich überwiegend auf den Geltungsbereich des B- Planes und die eingriffsbedingt zu berücksichtigenden Wirkzonen. Der Untersuchungsrahmen soll hiermit abgestimmt werden.

Im Rahmen der Umweltprüfung sollen auch die Änderungen gegenüber den bisherigen Planungszielen (die Errichtung von Bootsliegeplätzen und einer Wellenbrecheranlage) aufgezeigt werden.

Die Planungsziele zur Errichtung von Bootsliegeplätzen und einer Wellenbrecheranlage werden nicht mehr verfolgt.

Grundlegende Maßnahmen zur Sicherung des Anlegers sind Gegenstand des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 11.

Es ist daher beabsichtigt, die Errichtung der Ferienhäuser auf dem Anleger sowie die landseitigen Planungsziele (Infrastruktur und Stellplätze) als Ziele der 2. Änderung des Bebauungsplanes in der Umweltprüfung und in der Eingriffs-Ausgleichsermittlung zu berücksichtigen bzw. zu ermitteln.

Da Beeinträchtigungen von Natura 2000- Gebieten nicht von vornherein ausgeschlossen werden können, wurde eine Verträglichkeitsuntersuchung durchgeführt.

Folgende Umweltaspekte/Schutzgüter sind im allgemeinen Bestandteil der Bestandserfassung:

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

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7, Buchstaben e-i sind des weiteren zu berücksichtigen:

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

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

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

- Flächennutzungsplan der Stadt Klütz, für diesen Bereich in der Fassung der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes, mit der die Grundlagen auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung für diesen Bereich getroffen wurden.
- Raumnutzungskonzept zur nachhaltigen Wirtschafts- und Siedlungsentwicklung im Bereich der westmecklenburgischen Ostseeküste, Oktober 2001.
- Daten LINFOS M-V, LUNG M-V, (2004/ 2005)
- UVS zur Wohn- und Ferienanlage „Wohlenberger Wiek“, TGP Lübeck. (1997)
- IfAÖ- Institut für Angewandte Ökologie GmbH; FFH-Verträglichkeitsabschätzung ... zum besonderen Schutzgebiet „Küstenlandschaft Wismarbuch“ und zum vorgeschlagenen Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung „Wismarbuch“ bezüglich des Projektes: B-11 Anleger „Wellenschutzanlage am Anleger Wohlenberger Wiek“, unver. Juni 2004.
- Untersuchungen zum Benthos und Phytal in der Wohlenberger Wiek (Teil 2), Büro für Landschaftsplanung Dipl.-Ing. G. Schulz unter Bezug auf LEGUAN GmbH.
- Übersicht über die Wasser- Vogel- und Benthos-Kartierung in der Wohlenberg Wiek; Büro für Landschaftsplanung Dipl.-Ing. G. Schulz unter Bezug auf Kartierungen der LEGUAN GmbH.
- Wasservogelkartierung Büro für Landschaftsplanung Dipl.-Ing. G. Schulz unter Bezug auf Kartierungen der LEGUAN GmbH.
- Untersuchungen des Meeresbodens, Büro für Landschaftsplanung Dipl.-Ing. G. Schulz unter Bezug auf Kartierungen der LEGUAN GmbH.
- Verbreitung und Bestandsdichte der Miesmuschel *Mytilus edulis* m Bereich der geplanten Erweiterung des Yachthafens Wohlenberg, Institut für Angewandte Ökologie GmbH (IfAÖ), Broderstorf, März 2004.
- Stadt Klütz Hafenumschließung am Anleger Wohlenberger Wiek, Beschreibung der Baumaßnahme mit Standsicherheitsbetrachtung für eine Hafenumschließung (Wellenbrecher) b & o Ingenieure, Friedensallee 23, 22765 Hamburg.
- Begründungen zu den Bebauungsplänen Nr. 11 und Nr. 15 der Stadt Klütz, 2006.
- Grundlagenermittlung zur Verträglichkeitsprüfung für die Natura 2000-Gebiete im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr.15 der Stadt Klütz (einschl. Minderungsmaßnahmen die in die Bebauungspläne Nr.15 und 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 der Stadt Klütz aufgenommen wurden), 2006.

- IfAÖ- Institut für Angewandte Ökologie GmbH; FFH-Verträglichkeitsuntersuchung FFH-VU nach §18LNatG M-V bzw. § 34 abs. 1 BNatSchG in Verb. Mit Art.683) der FFH-Richtlinie zum vorgeschlagenen SPA-Gebiet Nr. 47 „Wismarbucht und Salzhaff“ und zum gemeldeten Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung „Wismarbucht“ (DE 1934-302), unver, April 2008.

Bewertungsmethodik

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

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

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

Ein Ausgleich der zu erwartenden Beeinträchtigungen der Schutzgüter ist im Bereich des Vorhabenstandortes nicht möglich.

Der Umfang externer Ersatzmaßnahmen wird im weiteren Planverfahren gemäß der Hinweise M-V zur Eingriffsregelung ermittelt. Vorgesehen sind externe Maßnahmen im Bereich der Rietenkoppel bei Zierow, Gemeinde des Amtes Klützer Winkel. Die Maßnahme wird durch das Amt Klützer Winkel durchgeführt.

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

Leistungsfähigkeit / Empfindlichkeit

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

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

Vorbelastungen

Die Wohlenberger Wiek nimmt als Fremdenverkehrsentwicklungsschwerpunkt eine hohe Bedeutung für die landschaftsgebundene Erholung ein. Dies spiegelt sich in der langjährigen, intensiven touristischen Nutzung wider. Auf die Strand-

und Flachwasserbereiche sowie das angrenzende Hinterland wirken sich die touristischen Aktivitäten Strandbesucher (inkl. Tagesgäste), Wassersport, Angeln und Radfahren insbesondere während der Sommermonate erheblich aus. Daher ist für den gesamten Strandbereich von hohen anthropogenen Vorbelastungen (Trittschäden, Nährstoffeinträge etc.) auszugehen. Diese Vorbelastungen wirken sich auf alle Schutzgüter erheblich aus. Dabei spielt die Strandnutzung in den Sommermonaten die wesentlichste Rolle. Außerhalb der Hauptsaison kann ebenfalls von einer bestehenden- stark wetterabhängigen Frequentierung- ausgegangen werden. [Begründung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 15 der Stadt Klütz „Ferienanlage Ostseeblick“ südlich der Ortslage Wohlenberg - Umweltbericht].

Beeinträchtigungen des Planungsraumes und der Umgebung ergeben sich aus den vorhandenen baulichen Anlagen (Anleger, Bebauung am Strand) und den Frequentierungen der Landesstraße L03 insbesondere in den Sommermonaten. Diese Vorbelastungen führten und führen u.a. zu:

- Landschaftszerschneidung, Beeinträchtigung des Landschaftsbildes,
- Zerschneidung von Biotopstrukturen, Beeinträchtigung / Unterbrechung von Wanderungsbeziehungen und Verlärmung.

Im Rahmen der Bewertung der Umweltbelange wirken sich diese anthropogenen Vorbelastungen erheblich auf die zu betrachtenden Schutzgüter aus.

4.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Umweltbelang	Betroffenheit	Bestand und Bewertung	Auswirkungen und Bewertung
a1) Mensch	Unerheblich	Planungsziele der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 der Stadt Klütz: 150 Bootsanliegerplätze einschl. der Errichtung einer Wellenbrecheranlage mit Ausschluss der Nutzung in den Wintermonaten.	Auswirkungen bezüglich der Frequentierung der Strandbereiche in den Sommermonaten sind in etwa als gleichartig anzusehen. Frequentierungen im Winterhalbjahr sind voraussichtlich umfangreicher als bisher anzunehmen; unter Berücksichtigung der Einschränkung der Nutzungszeiten entsprechend der Vorschläge der FFH- Verträglichkeitsuntersuchung werden diese jedoch als unerheblich eingeschätzt. Auswirkungen durch Lärmemissionen sind unerheblich; für weitere Aussagen siehe Begründung städtebaulicher Teil.
a2-a4) Pflanzen Tiere, biolog. Vielfalt	unerheblich	Planungsziele des Bebauungsplanes Nr. 11 der Stadt Klütz: Siehe a1 und Minderungsmaßnahmen siehe Abschnitt 4.5 des Umweltberichtes.	Besonders geschützte Arten werden in der FFH-Verträglichkeitsuntersuchung betrachtet. Diese Ergebnisse werden zusammenfassend in die sAP übernommen; landseitige Auswirkungen sind vergleichbar mit den Planungszielen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11; Auswirkungen auf marine Biotope verringern sich aufgrund des Verzichtes auf eine Wellenbrecheranlage. Minderungsmaßnahmen, wie die Verlagerung der geplanten Gastronomieeinrichtung von der Spitze des Anlegers an den landseitigen Bereich und Nutzungsbeschränkungen im Winterhalbjahr dienen der Minderung betriebsbedingter Auswirkungen, so dass erhebliche Beeinträchtigungen vermieden werden können. Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen siehe Abschnitt 4.5 des Umweltberichtes.
a5-a6) Boden, Wasser	unerheblich	Planungsziele der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 der Stadt Klütz.	Bauliche Überprägung von Meeresboden entfällt; Insgesamt sind daher geringfügigere Auswirkungen zu erwarten.
a7-a8) Luft, Klima	unerheblich	Planungsziele der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 der Stadt Klütz.	Der Anleger wirkt bereits in gewisser Hinsicht als Strömungsbarriere. Diese Wirkung wird sich mit der Bebauung auf dem Anleger erhöhen; die Auswirkungen bewegen sich im mikroklimatischen Bereich und sind daher unerheblich.

Umweltbelang	Betroffenheit	Bestand und Bewertung	Auswirkungen und Bewertung
a9) Landschaftsbild	unerheblich	Planungsziele der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 der Stadt Klütz; Anleger wirkt als erhebliche Vorbelastung.	Es kommt zu einer Neugestaltung des Landschaftsbildes. Die geplante Bebauung wird wie bisher der Anleger als „Fremdkörper“ wirken. Die Veränderung des Landschaftsbildes durch die Bebauung wird erheblicher sein, als die Entwicklung von Bootsanliegerplätzen. Insgesamt ist jedoch gegenüber dem tatsächlichen Ist-Zustand von einer städtebaulichen Aufwertung des Bereiches auszugehen.
b) Erhalt.ziele/ Schutzzweck Natura 2000 Gebiete		In Auswertung der FFH-Prüfung für die Planungsziele der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 der Stadt Klütz wurden Maßnahmen in den Bebauungsplan aufgenommen (siehe Gegenüberstellung im Abschnitt 4.5 Umweltberichtes), um Störungen der Vogelwelt so gering wie möglich zu halten.	Die Ergebnisse der FFH-Verträglichkeitsuntersuchung wurden im Vorentwurf des Bebauungsplanes berücksichtigt. Die Planungsziele wurden so verändert, dass erhebliche Beeinträchtigungen der Natura 2000 Gebiete voraussichtlich vermieden werden können. Vermeidungsmaßnahmen werden entsprechend der Vorschläge der FFH-Untersuchung in den Bebauungsplan übernommen und im Abschnitt 4.5 des Umweltberichtes den Maßnahmen des bisherigen Bebauungsplanes gegenübergestellt. Die Verträglichkeitsuntersuchung wird den betroffenen Trägern öffentlicher Belange (Landkreis, LUNG, StAUN) im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß §3(1) BauGB zur Verfügung gestellt. Generell wären die Auswirkungen des Hafetriebes auf die Wasserfläche und damit die Beeinträchtigungen der Wasservogelfauna tagsüber, von Oktober bis März, voraussichtlich umfangreicher als die Auswirkungen des Ferienhausbetriebes. Daher sind geringere Einschränkungen des Ferienhausbetriebes als die des Hafetriebes möglich. Bei einer Schließung der Ferienhäuser vom 16. September bis 31. März jeden Jahres wäre darüberhinaus ein rentabler Betrieb der Ferienhäuser nicht umsetzbar. Die Schutz- und Vermeidungsverfahren werden im weiteren Planverfahren entsprechend der Präzisierung des Betriebskonzeptes konkretisiert.
c) Umweltbez. Auswirk. Auf Menschen, Gesundheit u. Bevölkerung	-	Planungsziele der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 der Stadt Klütz: Siehe a)1.	siehe a)1

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 der Stadt Klütz für den Bereich „Anleger Wohlenberg Wiek“ für das maritime Ferienggebiet

Umweltbelang	Betroffenheit	Bestand und Bewertung	Auswirkungen und Bewertung
d) Umweltbezogene Ausw. auf Kulturgüter u.sonst. Sachgüter	-	-	-
e) Vermeid. von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen /Abwässern	unerheblich	Während der Bauphase und des Betriebes der Ferienhäuser sind ausschließlich Maschinen nach dem „Stand der Technik“ zu verwenden, um das Havarierisiko zu mindern.	Ver- und Entsorgung wird zentral vorgenommen, siehe auch Begründung.
f) Nutzung erneuerbarer Energien/ sparsame, effiziente Nutzung von Energie	-	-	Diesbezüglich sind bisher keine Planungsabsichten bekannt.
g) Landschaftspläne u. a. insb. des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts	-	Planungsziele der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 der Stadt Klütz	Die Errichtung der Ferienhäuser erfolgt auf dem bereits vorhandenen Anleger, der sich in einem schlechten baulichen Zustand befindet. Abstand genommen wird von der Errichtung der Mole und des Hafens; somit wird weniger Wasserfläche in Anspruch genommen - zugunsten der Bebauung auf dem Anleger.
h) Erhaltung bestmöglicher Luftqualität	-	-	-
i) Wechselwirkungen zwischen einz. Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c, und d		Planungsziele der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 der Stadt Klütz	Die Bebauung des Anlegers bewirkt zunächst ähnliche betriebsbedingte Auswirkungen (Lärm- und Lichtemissionen) wie die Planungsziele des Hafensbetriebs. Diese stehen im Zusammenhang z. B mit einer zusätzliche Frequentierung der Strandbereiche und des Anlegers und die damit verbundene höheren Verlärmung und Verminderung des Potentials für störungsempfindliche Arten –insbesondere während der Winterhalbjahres.

Ergänzungen und Erläuterungen zur vorangegangenen Tabelle

Nachfolgend werden die Auswirkungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 gemäß der Begründung zum Bebauungsplan dargestellt:

„Vorhaben: Errichtung eines Molenbauwerkes mit Liegeplätzen im B-Plan Nr. 11“

In der vorliegenden Planung ist eine Wellenschutzanlage mit einer Länge von ca. 180 m und einer Krümmung nach Ost-Süd-Ost vorgesehen. Die Höhe der Krone wird mit 2,70 m HN festgelegt.

*Der Eingriff durch **Teilversiegelung** wird im Rahmen des Bebauungsplanes mit ca. 5000 m² beschrieben. Ein Teil der Meeresbodenoberfläche wird teilversiegelt. Dies betrifft den FFH-LRT 1160- Fläche große Meeresarme und Buchten.*

Dieser FFH-LRT nimmt den überwiegenden Anteil des insgesamt 23.828 ha umfassenden FFH- Gebietes ein (LINFOS).

***Anlagebedingte Eingriffe** im Bereich des Anlegers werden aufgrund der Nutzung des vorhandenen Anlegers gemindert. Ein temporärer Funktionsverlust durch Aufspülungen ist zu erwarten. Eine besondere Bodenfunktion besteht für die Fläche jedoch nicht.*

Die Bodenfunktionen, insbesondere das Lebensraumpotential, können größtenteils aufrechterhalten werden, zumal eine Neubesiedlung im Bereich der Steinschüttung erfolgen kann.

*Als Grundlage für Aussagen zu den **Strömungsverhältnissen/Sedimentbewegungen** wird das Hydraulische Gutachten zur zweckmäßigen Gestaltung wasserbaulicher Anlagen der Marina Wohlenberger Wiek (von Wagner, 1991) herangezogen. Darin wird die Schlussfolgerung gezogen, dass aufgrund der durchgeführten Sedimentberechnung der Hafenaufbau in der vorgesehenen Form keine negativen Auswirkungen auf das momentan existierende Sedimentgeschehen hat.*

Das im Hydraulischen Gutachten beschriebene Projekt sowie die vorliegende Planung zur Mole stimmen in wesentlichen Punkten (Lage der Hafenzufahrt und Abschirmung des Hafens) überein. Daher wird für die geplante Wellenschutzanlage weiterhin davon ausgegangen, dass diese keine Beeinträchtigungen auf das existierende Sedimentgeschehen und die FFH-Lebensraumtypen Vegetationsfreies Schlick-, Sand- und Mischwatt (1140) und Fläche große Meeresarme und Buchten (1160) bewirkt.

Auch im Rahmen der FFH- Erheblichkeitsabschätzung von IFAÖ werden Aussagen zu den Strömungsverhältnissen unter

Bezugnahme auf das Gutachten von Wagner getroffen: Da der Hauptteil des Sedimenttransportes (laut Wagner 1991) in Wassertiefen < 2 m stattfindet und dieser Transport schon durch den NVA-Anleger unterbrochen ist, können umfangreiche Beeinträchtigungen, die aus Veränderungen der FFH-Lebensraumtypen resultieren, nahezu ausgeschlossen werden.

Mit der Errichtung des NVA-Anlegers muss es nördlich des Anlegers zu einer Aufsandung von 2850 m³/a gekommen sein. Die Sedimentmengen werden überwiegend in Wassertiefen kleiner als 2 m geführt und zunächst auch dort abgesetzt. Südlich des Anlegers ist infolge des Sedimentdefizites ein geringer Strandrückgang rechnerisch ausweisbar. Entsprechend der geringeren Sedimentleistung von ca. 950 m³/a in nördliche Richtung muss die Versandung des südlichen Anlegerbeckens deutlich geringer ausfallen. Danach wird für den Bereich der geplanten Wellenschutzanlage davon ausgegangen, dass auch nur eine geringe Versandung südlich der Wellenschutzanlage erfolgen wird.

Von einem geringen küstenparallelen Sedimenttransport der durch den Bau des Anlegers mit den Ausbaggerungen, komplett unterbrochen worden ist, wird auch in der „Beschreibung der Baumaßnahme mit Standsicherheitsbetrachtung für eine Hafenumschließung (Wellenbrecher) – Hafenumschließung am Anleger Wohlenberger Wiek“ gesprochen. Dies wurde durch Seegangsmessungen aus dem Jahr 2000 bestätigt. Im Weiteren wird davon ausgegangen, dass eine Ausbaggerung der Fahrrinne nicht notwendig ist, da die Wohlenberger Wiek durchweg ausreichende Wassertiefen für Sportboote aufweist.

IFAÖ beurteilte in seiner Betrachtung das Gutachten von WAGNER hinsichtlich des Sedimenttransportes folgendermaßen: „Der durch die geplante Wellenschutzanlage hinzukommende Teil dieser Unterbrechung ist derzeit nicht quantifizierbar, ist aber unter Hinzuziehung der Berechnungen von SCHULZ (gemeint ist WAGNER 1991) als gering zu bezeichnen.

Ob die bei SCHULZ (gemeint ist WAGNER 1991) angegebenen transportierten Mengen auch auf die aktuelle Situation zutreffen, kann nicht abschließend gesagt werden.

Es müssten hierzu, im Rahmen einer gegebenenfalls durchzuführenden FFH- Verträglichkeitsprüfung, aktuelle Messungen bzw. Simulationen durchgeführt werden.“ Im Rahmen dieser Betrachtung und Prüfung wird auf aktuelle Messungen bzw. Simulationen verzichtet, da unter Hinzuziehung des Gutachtens von WAGNER, für die Bewertung folgende Aussage getroffen werden kann:

Die Figur 7 (S.27 des Gutachtens von Wagner) entspricht in etwa der derzeitigen Planung, wobei jedoch die aktuelle Größe des Molenbauwerkes deutlich geringer ausfallen wird. Daher wird weiterhin davon ausgegangen, dass die von Wagner

vorgenommenen Berechnungen und Schlussfolgerungen auch für die aktuelle Situation angewendet werden können.

Die Ergebnisse einer Sedimentberechnung von Wagner zeigen, dass ca. 3.800 m³/a in südlicher und ca. 950 m³/a in nördliche Richtung bewegt werden können. Der nach Süd gerichtete resultierende Transport besitzt damit eine Größenordnung von 2.850 m³/a. Das ist im Vergleich zu anderen Ortslagen an der Ostseeküste von Mecklenburg-Vorpommern nur ein Fünftel bis ein Zehntel der sonst vorhandenen Transportleistung. Diese Sedimentmengen wurden aber offenbar wegen nicht äquivalenter Abbrüche im Hochufer in den letzten Jahren nicht erreicht.

„Aufgrund der durchgeführten Sedimentrecherche kann ebenfalls die Aussage getätigt werden, dass der Hafenausbau in der vorgesehenen Form keine negativen Auswirkungen auf das momentan existierende Sedimentgeschehen hat“ (S. 22 WAGNER).

*Im Bereich des geplanten Hafens kann ausschließlich von geringen Geschwindigkeiten mit entsprechend geringem Wellenschlag ausgegangen werden kann. Innerhalb des UR nimmt der Sportbootverkehr aufgrund der geringen Wassertiefe eine nur geringe Bedeutung ein. Relevante Auswirkungen durch **Wellenschlag** auf die FFH LRT werden daher nicht erwartet. „*

Auswirkungen durch die Errichtung des Molenbauwerkes auf die FFH- Lebensraumtypen Salzwiesenröhrichte (1330) und Vegetationsfreies Sand- und Schlickwatt (1140) können ausgeschlossen werden, da sich diese in ausreichender Entfernung befinden und der Sedimenttransport insgesamt als gering zu beurteilen ist.

Infolge der Ausweisung der Liegeplätze für Sportboote kann damit gerechnet werden, dass der Bereich in der Nähe für die Badenutzung wesentlich an Attraktivität verliert.

Unter diesen Umständen wäre sogar eine Regenerierung der Salzwiesenröhrichte in diesem Areal denkbar.

Der Hafenausbau wird im genehmigten Bebauungsplan Nr. 11 bereits auf den Zeitraum vom 1. Mai bis 15. September festgesetzt. Damit können Beeinträchtigungen in dieser Zeit ausgeschlossen werden.“

4.3 spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

Die Bearbeitung der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) ist durch IfAÖ vorgesehen.

4.4 Eingriffs- und Ausgleichsermittlung

Die Eingriffs- und Ausgleichsregelung nach dem Modell M-V wird im weiteren Planverfahren und gemäß der Präzisierung der Planungsabsichten sowie in Auswertung der Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zu den Planungsabsichten im weiteren Beteiligungsverfahren ergänzt.

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

Der hauptsächliche Eingriff findet auf dem bereits versiegelten Anleger statt.

Alle Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und zum Ausgleich der Eingriffe wirken multifunktional positiv auf alle Schutzgüter.

Für Anpflanzungen sind standortgerechte einheimische Laubgehölze zu verwenden.

Um erhebliche Beeinträchtigungen der Natura 2000 Gebiete zu vermeiden, wurde die ursprünglich geplante Errichtung eines Restaurants von der Spitze des Anlegers an die Landseite verschoben.

Zur Reduzierung der Bauzeit und damit zur Reduzierung von Lärmbeeinträchtigungen tragen die geplante Verwendung von Fertighäusern und der Verzicht auf eine massive traditionelle Bauweise bei.

Bisherige Maßnahmenvorschläge und die Empfehlungen der FFH-Verträglichkeitsuntersuchung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 der Stadt Klütz werden nachfolgend gegenübergestellt:

Maßnahmen, die gemäß der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 der Stadt Klütz festgesetzt sind	Maßnahmen, die in den Text Teil B der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 der Stadt Klütz übernommen werden
<p>Der Hafenbetrieb wird auf die Zeit vom 1. Mai bis 15. September eines jeden Jahres beschränkt.</p> <p>Baumaßnahmen im Hafen sind auf die Monate Mai bis September eines jeden Jahres zu beschränken.</p>	<p>Der Betrieb der Ferienhäuser ist auf den Zeitraum vom 01.05.- 15.09 sowie vom 15.12. bis 15.01 eines jeden Jahres zu beschränken.</p> <p>Lärmintensive Bau-, Rückbau- oder Reparaturarbeiten sind nur Zeitraum vom 01.05.- 15.09 zulässig. Die Bautätigkeiten sind auf die Tagzeit zu beschränken; Baustellenbeleuchtungen sind unzulässig.</p> <p>Lang andauernde Feierlichkeiten mit Feuerwerk und Knalleffekten sind unzulässig - bedürfen jedoch generell der Einzelgenehmigung. Eine Ausnahme bildet der Jahreswechsel als seltenes Ereignis.</p>
<p>Entlang des Röhrichtgürtels darf kein Bootsverkehr erfolgen.</p>	<p>Das Betreten und/oder Befahren der Brackwasserröhrichte ist unzulässig. Diese Hinweise sind als Info-Tafeln mit Erläuterungen zu den Natura 2000 gebieten vor Ort zu installieren.</p>
<p>Surfen, Wasserski, Jet-Boote / Jet-Ski und ähnliche störintensive Wassersportaktivitäten sind im Hafen nicht zulässig.</p>	<p>Surfen, Wasserski, Jet-Boote / Jet-Ski und ähnliche störintensive Wassersportaktivitäten sind in der Umgebung des Anlegers nicht zulässig. Die genaue Abgrenzung der Fläche ist im weiteren Aufstellungsverfahren noch zu definieren.</p>
<p>Zum Schutz nachtaktiver Tierarten vor Lichtimmissionen werden in den Außenanlagen ausschließlich insektenverträgliche Beleuchtungsmittel eingesetzt.</p>	<p>Zum Schutz nachtaktiver Tierarten vor Lichtimmissionen werden in den Außenanlagen ausschließlich insektenverträgliche Beleuchtungsmittel eingesetzt. Die Beleuchtung der Aussenanlagen ist auf das Notwendigste zu beschränken. Es sind ausschließlich nach unten abstrahlende Leuchtkörper zulässig. Ein Anleuchten der Ferienhaussiedlung oder von Werbetafeln sowie in den Himmel strahlende Scheinwerfer sind unzulässig.</p> <p>Die Fenster der Ferienhäuser sind durch entsprechende Wahl der Scheiben (getönt) und zusätzliche Jalousien abzdunkeln, um Lichtemissionen zu reduzieren.</p>

Um Störungen zu vermeiden, werden Schifflagerungen am Land und im Wasser während der Monate September bis April nicht gestattet.	Schifflagerungen oder Bootsanliegeplätze sind ausgeschlossen und nicht Planungsziel.
Lärmintensive Aggregate und Maschinen sind mit Einhausungen zu umgeben. Es sind ausschließlich Maschinen nach dem „Stand der Technik“ zu verwenden.	Lärmintensive Aggregate und Maschinen sind mit Einhausungen zu umgeben. Es sind ausschließlich Maschinen nach dem „Stand der Technik“ zu verwenden.
Die Wirkung der Kompensationsmaßnahmen im Bereich des Anlegers ist 4 Jahre nach Errichtung des geplanten Bauwerkes zu überprüfen.	Die Wirkung der Kompensationsmaßnahmen im Bereich des Anlegers ist 4 Jahre nach Errichtung des geplanten Bauwerkes zu überprüfen.

Die Umsetzung der Maßnahmen ist durch städtebauliche Verträge bzw. durch Beschluss einer entsprechenden Strandsatzung sicher zu stellen.

Informationen zu den Schutzgebieten und Begründungen zur Notwendigkeit der Vermeidungsmaßnahmen sind auf dem Anleger, am Strand und in den Ferienhäusern, z.B. als Infotafeln an den Wänden, zu installieren. Damit soll und kann die Akzeptanz der erforderlichen Maßnahmen erhöht werden. Weiterhin ist es notwendig, die Umsetzung der Maßnahmen regelmäßig zu kontrollieren, auch in den Wintermonaten.

Auch im Zusammenhang mit der FFH-Prüfung für den Bebauungsplan Nr. 15 der Stadt Klütz wurden Maßnahmen zum Schutz des Strandbereiches aufgeführt. Diese werden nachfolgend benannt, da diese Maßnahmen insgesamt mindernd auf mögliche Beeinträchtigungen der Schutzgebiete und FFH-Lebensraumtypen wirken.

„Für die Strandnutzung werden jeweils nördlich und südlich des Anlegers gesonderte Festlegungen im Rahmen der Ergänzung der Strandsatzung der Stadt Klütz getroffen.

Zur Reduzierung von Nährstoffeinträgen ist das Angebot sanitärer Einrichtungen in der Nähe des Strandes erheblich zu erweitern.

Zur Lenkung der Tagestouristen, zur Schonung der Dünenbereiche und der Salzwiesenröhrichte sind die Strandzugänge entsprechend Bebauungsplan zu reduzieren.

Zum Schutz des Neuntötters ist der vorhandene Weg entlang der westlichen Grenze des UR südlich der Ortslage Wohlenberg nicht als Bauzufahrtsstrasse zu nutzen. Diese Regelung kann z.B. in einem Erschließungsvertrag erfolgen.

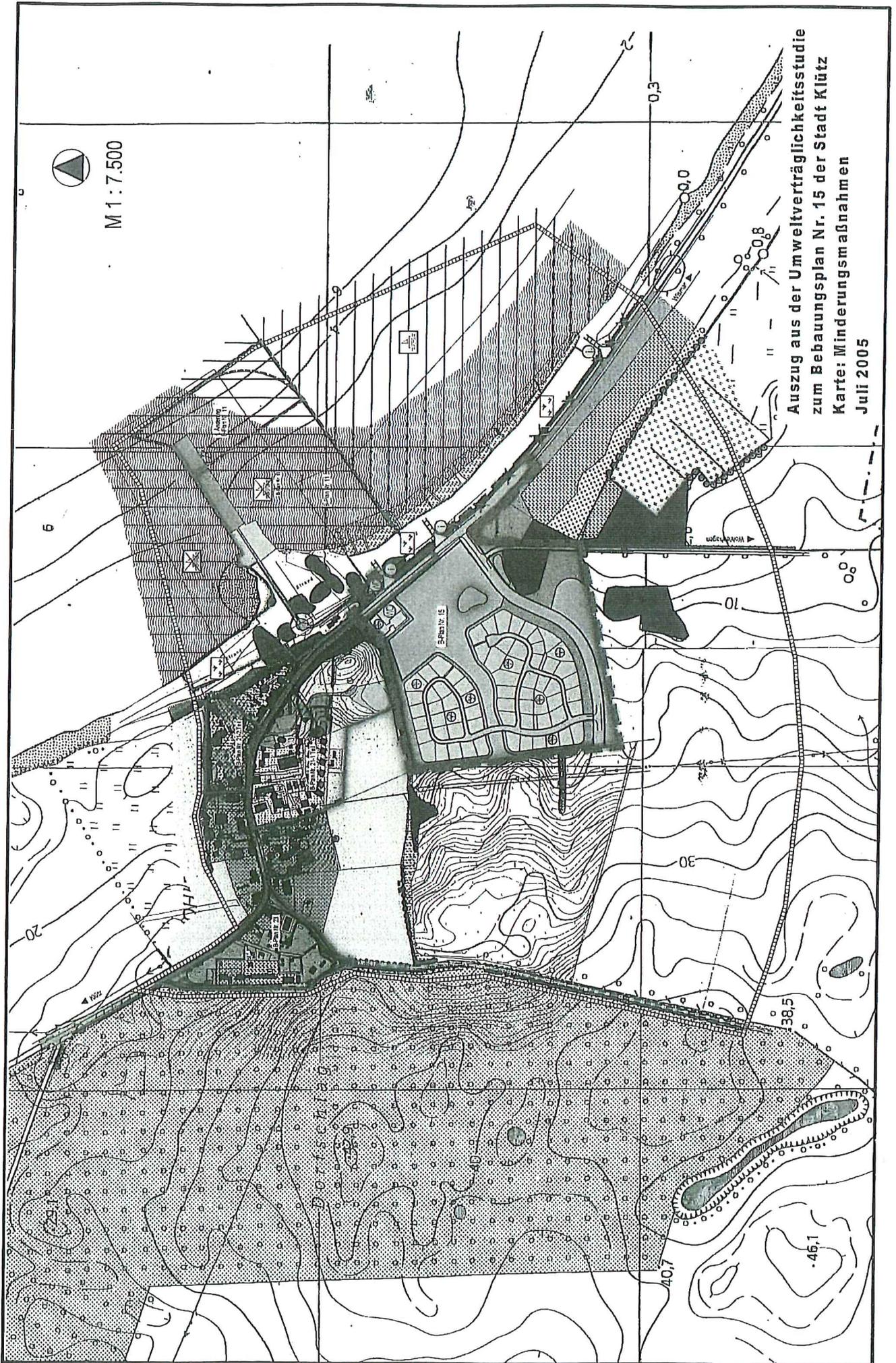
Weitere Maßnahmenvorschläge zur Schonung der FFH-Lebensraumtypen und der Zielarten des EU-Vogelschutzgebietes sind:

- *Verlagerung der nutzungsintensiven Bereiche auf Flächen abseits der Salzwiesenröhrichte (z.B. durch Einschränkung der Strandräumung) um diese zu schonen.*
- *vollständiger Verzicht auf Beräumung des Seegrases nordwestlich des Anlegers und südöstlich des Anlegers im Bereich der zusammenhängenden Salzwiesenröhrichte, um den Nutzungsdruck durch Badegäste zu mindern.*
- *Aufstellung von Informationstafeln im Bereich der Kurtaxen-/Parkscheinautomaten mit anschaulichen Informationen zur Bedeutung der Wohlenberger Wiek für Flora und Fauna und entsprechende Verhaltensregeln im Zusammenhang mit Erarbeitung einer Strandnutzungsordnung. Dabei sind ebenfalls die Nutzungsrestriktionen wie das Surf- und Kiteverbot nordwestlich des Anlegers zu integrieren. Als „Textträger“ könnten ebenfalls geplante Umkleidekabinen genutzt werden.*
- *wirksame Abpflanzung und konsequente Auszäunung der angrenzenden „wilden“ Strandzugänge einschl. der Dünen und dort entstandenen Trampelpfade.*
- *Lenkung der Strandbesucher durch optische Kennzeichnung und „Befestigung“ der verbleibenden Strandzugänge (Holzlattungen o.ä.)*

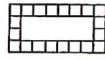
Im Rahmen des Monitoring wird es erforderlich eine Umsetzung der Maßnahmenvorschläge zu überwachen. Damit soll die Vermeidung möglicher Umweltauswirkungen auf den Naturhaushalt und die Natura 2000 Schutzgebiete kontrolliert werden. Dies kann nur in Zusammenarbeit mit den zuständigen Naturschutzbehörde erfolgen.

Als wesentlich wird erachtet, die Einhaltung der Schutzmaßnahmen in die Bauüberwachung zu integrieren.

Zur Durchsetzung und Kontrolle der Umsetzung und Einhaltung der Nutzungsrestriktionen bedarf es der Festlegung der entsprechenden Verantwortlichkeiten. Sinnvoll wären ganzjährige regelmäßige Kontrollen durch das Ordnungsamt der Stadt Klütz. Die Maßnahmenvorschläge werden in der bestehenden Strandsatzung der Stadt Klütz sowie in der Freiwilligen Vereinbarung „Naturschutz, Wassersport und Angeln in der Wismarbuch“ ergänzt.“



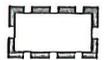
LEGENDE



Untersuchungsraum UVS zum Bebauungsplan Nr. 15 der Stadt Klütz



Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 15 der Stadt Klütz



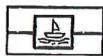
Bebauungspläne der Stadt Klütz für die Ortslage Wohlenberg

KONFLIKTMINDERNDE MAßNAHMEN

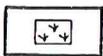
Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen



Nutzungsrestriktion
ganzjähriges Surf- und Kiteverbot



Surf- und Kiteverbot vom 16.09. bis 30.04.



Verzicht auf Beräumung des Seegrases nördlich des Anlegers und im Bereich von Salzwiesenröhrichte



Rückbau von vorhandene Strandzugängen



Leitung/Lenkung und Information der Touristen durch entsprechende Informationen und Stege



Einrichtung sanitärer Anlagen zur Verminderung von Nährstoffeinträgen



Bepflanzung innerhalb des B-Planes Nr. 15

5. Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens

Die Planungsziele der Satzung über die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 11 würden bestehen bleiben.

Die derzeit wirkenden natürlichen und anthropogenen Faktoren bedingen auch ohne Verwirklichung eines Projektes am Anleger Veränderungen.

Insbesondere Prognosen zur touristischen Entwicklung lassen eine weitere Zunahme der Beeinträchtigungen der Natura 2000 Gebiete erwarten. Diese Aspekte werden durch IfAÖ in der „FFH Verträglichkeitsuntersuchung zum Projekt „2. Änderung des B-Planes Nr. 11 der Stadt Klütz für die Bebauung des Anlegers Wohlenberg“ im Abschnitt 6.1.7.4 ausführlich betrachtet.

Beachtlich ist jedoch auch, dass ohne Realisierung von Vorhaben am Anleger in der Wohlenberger Wiek der städtebaulich marode Zustand, der negativ auf das Landschaftsbild und damit negativ auf das Schutzgut Mensch wirkt, bestehen bleiben würde.

6. Prognose anderer Planungsmöglichkeiten

Alternativen, die der Minderung der Auswirkungen auf die Umweltbelange, insbesondere auf die Natura 2000 Gebiete dienen, werden bereits im Vorentwurf der Planung berücksichtigt (siehe auch Abschnitt 4.5 des Umweltberichtes) und als Ergebnis der FFH-Prüfung in den Bebauungsplan aufgenommen.

Alternative Standorte der Bebauung, die eine Umsetzung der Planungsziele- „Ferienhäuser auf dem Wasser“ ermöglichen, bestehen nicht.

7. Zusätzliche Angaben

7.1 Hinweise auf Kenntnislücken

Diese Hinweise werden im Planverfahren ergänzt.

7.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen

Diese Ausführungen werden im Planverfahren ergänzt.

7.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die allgemeinverständliche Zusammenfassung wird vor Satzungsbeschluss ergänzt.

Teil 3 – Ausfertigung

1. Beschluss über die Begründung

Die Begründung zur Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 der Stadt Klütz wurde gebilligt auf der Sitzung der Stadtvertretung am _____.

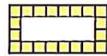
Klütz, den _____ (Siegel)

Fischer
Bürgermeister
der Stadt Klütz

Aufgestellt für die Stadt Klütz
durch das:

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

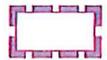
LEGENDE



Untersuchungsraum UVS zum Bebauungsplan Nr. 15 der Stadt Klütz



Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 15 der Stadt Klütz



Bebauungspläne der Stadt Klütz für die Ortslage Wohlenberg

KONFLIKTMINDERNDE MAßNAHMEN

Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen



Nutzungsrestriktion
ganzjähriges Surf- und Kiteverbot



Surf- und Kiteverbot vom 16.09. bis 30.04.



Verzicht auf Beräumung des Seegrases nördlich des Anlegers und im Bereich von Salzwiesenröhrichte



Rückbau von vorhandene Strandzugängen



Leitung/Lenkung und Information der Touristen durch entsprechende Informationen und Stege



Einrichtung sanitärer Anlagen zur Verminderung von Nährstoffeinträgen



Bepflanzung innerhalb des B-Planes Nr. 15