

Stadt Klütz

Beschlussvorlage

BV/02/23/009

öffentlich

B- Plan Nr. 11 Anleger Wohlenberger Wieck hier: Aufstellungsbeschluss zur Aufhebung der Bauleitplanung

<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 Stadt Klütz hat den Bebauungsplan Nr. 11 aufgestellt, um planungsrechtliche Voraussetzungen für den Anleger an der Wohlenberger Wieck für eine touristische Entwicklung zu schaffen. Die Bekanntmachung der Satzung ist am 10. Juli 2006 erfolgt. Die Erfüllung der Maßgaben, Auflagen und Hinweise aus dem Genehmigungsbescheid vom 12.10.2001 ist durch Beitrittsbeschluss vom 19.06.2006 erfolgt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes für den Anleger Wohlenberger Wieck ist das Ziel verfolgt worden, den Anleger unter Gesichtspunkten der Fremdenverkehrsentwicklung zu nutzen. Die Zielsetzungen für den Bebauungsplan berücksichtigen die Nutzung des Anlegers für eine Marina und die Schaffung von touristischer und Hafeninfrastuktur am Fuß des Anlegers bzw. Landseite. Die beabsichtigten Vorgaben für die Nutzung sind in den Festsetzungen, Text-Teil B des Bebauungsplanes enthalten. Hierzu gehört auch, dass der Hafenbetrieb auf den Zeitraum vom 1. Mai bis 15. September eines jeden Jahres beschränkt ist. Darüber hinaus wurde festgelegt, dass Schiffslagerungen an Land und im Wasser während der Monate September bis April nicht gestattet sind. Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 11 war die Errichtung eines Molenbauwerks nicht zulässig. Deshalb war die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 aufgestellt worden. Innerhalb der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 11 wird zwar von einem Molenbauwerk gesprochen, die Festsetzungen lassen jedoch dieses Molenbauwerk nicht zu.

Mit Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11 bestand das Ziel, Voraussetzungen für eine Nachnutzung des Anlegers an der Wohlenberger Wieck durch eine Marina zu schaffen. Mittlerweile sind seit Rechtskraft der Satzung erhebliche Zeiträume verstrichen, ohne dass beabsichtigte Maßnahmen zur Verbesserung der Fremdenverkehrsinfrastruktur erfolgt sind. Eine Belebung durch eine Ferienhausbebauung ist aus Wertung der naturschutzfachlichen Stellungnahmen nicht ersichtlich.

Da der Anleger auch Auswirkungen auf die natürliche Küstendynamik hat und sich erhebliche Verbesserungen aus naturschutzfachlicher Sicht für die Natura 2000-Schutzgebietskulisse ergeben können, beabsichtigt die Stadt Klütz die

Einleitung eines Verfahrens zur Aufhebung der Bauleitplanung und fasst hierfür den Aufstellungsbeschluss.

Unter Berücksichtigung der heutigen Entwicklung des Fremdenverkehrs und der in der Vergangenheit errichteten Fremdenverkehrskapazitäten an der Wohlenberger Wiek wird der Wiederherstellung des Ursprungszustandes des Landschaftsraumes Vorrang gegenüber dem Erhalt des Anlegers eingeräumt.

Beschlussvorschlag:

Die Stadtvertretung der Stadt Klütz fasst den Beschluss zur Aufhebung der Bauleitplanung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 11 für den Anleger Wohlenberger Wiek.

In einem gleichlaufenden Verfahren mit der Aufhebung der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 der Stadt Klütz für den Bereich Anleger Wohlenberger Wiek für die geplante Wellenschutzanlage ist der Bebauungsplan aufzuheben.

Die Zielsetzung besteht darin, die Ursprünglichkeit der landschaftlichen Situation wiederherzustellen.

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	Klütz-B11 öffentlich
2	BG 2001-05-28(2006-07-06) öffentlich

- Begründung -
zum Bebauungsplan Nr. 11
„Anleger Wohlenberger Wiek“
Stadt Klütz
Landkreis Nordwestmecklenburg

Auftraggeber: Stadt Klütz

Auftragnehmer: ARGE Anleger Wohlenberger Wiek

Bearbeitung: Christiane Zimmermann

Moidentin, den 28.12.00
Geändert : 28.05.01

ARGE
Anleger Wohlenberger Wiek
Mozartstr. 18
23968 Wismar

Tel.: (0 38 41) 46560

Fax: (03841) 465620

Erfüllung der Maßgaben und Auflagen für die Stadt Klütz durch:

Planungsbüro Mahnel
Rudolf-Breitscheid-Straße 11
23936 Grevesmühlen

Inhaltsverzeichnis

0. Vorbemerkungen	
1. Allgemeines	1
2. Gründe für die Aufstellung des B-Planes Nr. 11	2
2.1 Planungskonzept der Stadt	2
4. Lage des Plangebietes und vorhandene Bestandsstrukturen	4
5. Inhalt und Festsetzungen des B-Planes	4
5.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)	4
5.2 Maß der baulichen Nutzung	5
5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	6
5.4 Flächennutzung und -nachweis.....	6
5.5 Hochwasserschutz	8
6. Baugestalterische Festsetzungen	8
6.1 Geltungsbereich.....	8
6.2 Dächer	8
7. Erschließung	10
8. Ver- und Entsorgung des Bebauungsgebietes	11
9. Flächenverteilung	12
10. Ausgleichsmaßnahmen.....	12
11. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	13
12. Kosten für die Stadt	13
13. Hinweise	13
14. Arbeitsvermerke	
15. Beschluss über die Begründung	
Anlagen:	
FFH- Prüfung	
Umweltverträglichkeitsstudie	
Grünordnerischer Beitrag	
Geologisches-hydrologisches Gutachten	

0. Vorbemerkungen

Der Bebauungsplan Nr. 11 der Stadt Klütz wurde durch Bescheid der höheren Verwaltungsbehörde vom 12.10.2001 mit Maßgaben und Auflagen genehmigt. Zur Erfüllung der Maßgaben und Auflagen hat die Stadt Klütz den Beitrittsbeschluss gefasst. Die Begründung wird dahingehend ergänzt. Ergänzende Passagen befinden sich unter den Gliederungspunkten 14 und 15 dieser Begründung:

- 14. Arbeitsvermerke*
- 15. Beschluss über die Begründung.*

Für die geplante Errichtung baulicher Anlagen im Gewässerschutzstreifen ist eine Ausnahmegenehmigung vorzulegen und die Herausnahme des Plangebietes aus dem LSG ist nachzuweisen.

Darüber hinaus ist die Begründung durch den Bürgermeister zu zeichnen und zu siegeln und Verfahrensvermerk 10 zu berücksichtigen. Darüber hinaus werden zusätzlich Präambel und Verfahrensvermerk 13 den neuen Anforderungen angepasst.

1. Allgemeines

Der Anleger Wohlenberg wurde 1981 fertiggestellt und diente bis zur Wende insbesondere der Verschiffung von Kartoffeln. Mit der deutschen Einheit folgte die Nutzungsaufgabe des Anlegers, so daß dieser ohne jegliche Wartungsarbeiten derzeit eine starke Beeinträchtigung zum einen für das Landschaftsbild darstellt, zum anderen den Ort Wohlenberg in seiner Fremdenverkehrsentwicklung weitgehend bremst. Der Anleger stellt weiterhin eine akute Gefährdung für Mensch und Tier dar. Scharfe Kanten und größere Unterspülungen stellen u. a. eine große Gefahrenquelle dar. Eine Sanierung ist dringend erforderlich.

Verträge mit der BVVG (Eigentümer) verpflichtet die Stadt Klütz auf unbestimmte Zeit die Sicherheit des Anlegers zu gewährleisten. Dieser Verpflichtung kann die Stadt Klütz auf Dauer ohne Refinanzierung nicht erbringen.

Dabei kommen folgende Rechtsgrundlagen zur Anwendung:

- Baugesetz (BauGB) vom 27.08.1997, inkraftgetreten am 01.01.1998 (BGBL 1997 Teil 1 Nr. 61)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. S. 132), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04. 1993 (BGBl S. 466)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LbauO M-V) in der Fassung vom 27.04.1998 (GVOBL M.-V. S. 388)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990-PlanZV 90) vom 18.12.1990
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern vom 22.01.1998

2. Gründe für die Aufstellung des B-Planes Nr. 11

2.1 Planungskonzept der Stadt

Dem von der Planungs-ARGE erarbeiteten B-Plan liegen folgende Untersuchungen zugrunde:

Ornithologisches Gutachten	LEGUAN
Biologische Untersuchungen	LEGUAN
Untersuchungen zur Mauser, Zug, Rast und Überwinterung von Wat- und Wasservögeln und zum Benthos und Phytal in der Wohlenberger Wiek	LEGUAN
• Untersuchungen zur landschaftsbezogenen Erholung	Trüper und Gondesen
• Bauzustandsgutachten für den Anleger	
• Altlastengutachten	Hanschke & Sander
• Projektentwicklungskonzept für einen Sportboothafen	INROS Rostock
• Geologisches-hydrogeologisches Gutachten	GFE Schwerin
• Hydraulisches Gutachten	INROS Rostock
• FFH-Prüfung	Planungsbüro Schulz
• Umweltverträglichkeitsstudie	Planungsbüro Schulz
• Grünordnerischer Beitrag	Planungsbüro Schulz

Auf Grundlage der erarbeiteten ausführlichen Gutachten (positive Aussagen) wurde ein Konzept erarbeitet, wonach die Sanierung der vorhandenen Bausubstanz mit einem Sportboothafen (max. 150 Bootsliegeplätze) und einer für den Hafenbetrieb notwendigen Bebauung in einer eingeschossigen Bauweise vorgesehen ist.

Durch ein umfassendes Versorgungsangebot wird eine Akzeptanz des Hafens bei den Sportbootbesitzern gewährleistet.

- Bootswerkstatt für Notfälle, Stellplätze für PKW
- Anlegeplätze für Boote,
- Verkaufseinrichtungen für Bootszubehör,
- Wasch-, Dusch-, Toilettenräume,
- Yacht-Abwasserstation, Altölannahme, Tankstelle

- Gastronomie, Kiosk- und Kleinverkauf.

Aufgrund der sich geänderten touristischen Ansprüche ist es erforderlich, dem Hafen in unmittelbarer Umgebung die entsprechende Infrastruktur beizufügen.

Die am Anlegerfuß vorgesehenen Hafengebäude werden nach maritimen, orts- und landschaftstypischen Gesichtspunkten gestaltet. Hier sollen vorrangig die Einrichtungen für die Ver- und Entsorgung der Boote einschließlich einer Hafenmeisterei untergebracht werden. Die unbebaute Fläche des Anlegers soll gestalterisch aufgewertet werden. Aufenthaltsorte mit Sitzgelegenheiten sowie das Aufrechterhalten der Möglichkeit zum Angeln am Pierkopf und auf der westlichen Seite des Anlegers laden zum Verweilen ein. Die gesamte Oberfläche muß versiegelt werden. Ein Eindringen von Oberflächenwasser ist aus bautechnischen Gründen nicht erwünscht.

Die landseitig geplanten Gebäude für den Servicebereich mit Gastronomie, Kiosk und Kleinverkauf sind maximal eingeschossig geplant. Sie beschränken sich weitgehend auf die bereits versiegelte Fläche. Mit hellen Fassaden, bevorzugt Strohdächern und Zwei-Ständerbauweise sollen sie sich in die Landschaft eingliedern.

Der Strandbereich bleibt weiterhin für den Badebetrieb erhalten und wird durch die geplanten Infrastruktureinrichtungen wie Gastronomie, Sanitär und Kinderspielplatz wesentlich aufgewertet. Der Kinderspielplatz im Strandbereich soll der Eigenart des Gebietes entsprechend als Maritim-Spielplätze errichtet werden.

Durch das geplante Vorhaben soll vor allem die Integration des vorhandenen Bauwerks in die Landschaft und insbesondere in das Ortsbild Wohlenberg erfolgen und somit einen entscheidenden Beitrag zur weiteren Entwicklung der Gemeinde leisten.

Im Bereich des Anlegers sind 150 saisonale Bootsliegeplätze vorgesehen. Zur Erschließung der einzelnen Bootseinstände ausschließlich schwimmende Bootsstege vorgesehen. Für die seeseitige Begrenzung ist die Anlage einer mit dem Seeboden verbundenen Mole (Steinschüttung) geplant. Winterlager und Werft sind nicht vorgesehen.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des EU-Vogelschutzgebietes wird der Sportbetrieb auf einen Zeitraum zwischen 15. April und 30. September eines jeden Jahres beschränkt.

3. Einordnung in übergeordnete Planungen

Raumordnungsverfahren

Es ist ein Raumordnungsverfahren beim Land M.-V. durchgeführt worden. Das Verfahren ist ohne Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Nordwestmecklenburg und der Abteilung Naturschutz des Staatlichen Amtes für Umwelt und Natur Schwerin beendet worden.

Regionales Raumordnungsprogramm Westmecklenburg

Das überplante Gebiet wurde als Fremdenverkehrsschwerpunktraum festgelegt.

Flächennutzungsplan

Ein bestandskräftiger Flächennutzungsplan liegt zur Zeit nicht vor.

4. Lage des Plangebietes und vorhandene Bestandsstrukturen

Das ca. 10 ha große Planungsgebiet liegt am Ortseingang der Gemeinde Wohlenberg.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 11 „Anleger Wohlenberger Wiek“ umfaßt den ehemaligen Kartoffelanleger, die im Osten anschließende inkommunalisierte Wasserfläche, den Strandbereich, der durch die Steilküste und die küstenparallel verlaufende L 01 (Klütz-Wismar) eingegrenzt wird sowie ein Grundstück oberhalb der Steilküste an der L01.

Der Geltungsbereich beinhaltet die Flurstücke 26/1, 32/5, 30/3, 12/3, 34/4, 34/5 67, 68, 65/1 und 69.

Der räumliche Geltungsbereich ist in der Planzeichnung festgesetzt. Darüber hinaus ist die Lage des Plangebietes auf einem Übersichtsplan im Maßstab 1 : 25.000 dargestellt.

5. Inhalt und Festsetzungen des B-Planes

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

Im Sondergebiet Hafen (SO_{Hafen 1}) ist gemäß §11 Abs.2 BauNVO die notwendige Ver- und Entsorgung der Boote zu gewährleisten. Innerhalb der gekennzeichneten Fläche sind bauliche

Bootsliegeplätze

Die maximale Anzahl der Bootsliegeplätze beträgt 150.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Zur Gewährleistung einer aufgelockerten Baustruktur wird für den gesamten Geltungsbereich die offene Bauweise vorgeschrieben. Diese Festsetzung beinhaltet, daß Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzel-, Doppel- oder Kettenhäuser mit einer Länge von höchstens 50 m errichtet werden dürfen.

Als Einschränkung nach Gebäudetypen sind nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig.

Die Ausnutzung innerhalb der überbaubaren Flächen ist durch die Festsetzung von Baugrenzen hinreichend angepaßt worden. Es sind zu den Verkehrs- bzw. Erschließungsflächen die notwendigen Abstände zwischen den einzelnen überbaubaren Flächen in der Planzeichnung angegeben.

Überschreitungen der Baugrenzen sind für untergeordnete Bauteile, wie Erker, Balkone usw. bis zu einer Tiefe von maximal 1,00 m zulässig.

5.4 Flächennutzung und -nachweis

Stellplätze

Diese Anlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen auf dem Baugrundstück zulässig.

Die erforderliche Anzahl an Stellplätzen beträgt ein Stellplatz pro Bootsliegeplatz.

Öffentliche Flächen für Spielanlagen

Im Bereich der öffentlichen Grünflächen ist ein Spielplatz ausgewiesen. Dieser ist in der Eigenart des Gebietes entsprechend als Maritim-Spielplatz zu gestalten.

Verkehrsflächen

Die äußere und übergeordnete Anbindung des Plangebietes wird über die L 01 entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze erreicht.

Anlagen wie Hafengebäude, Hafenmeisterei sowie als Hafenzubehör notwendige Anlagen ausdrücklich zulässig.

Im Sondergebiet Hafen (SO_{Hafen 2}) ist gemäß §11 Abs.2 BauNVO die notwendige Ver- und Entsorgung der Hafennutzer zu gewährleisten. Innerhalb der gekennzeichneten Fläche sind bauliche Anlagen des touristischen Servicebereiches wie Gastronomie, Kiosk und Kleinverkauf ausdrücklich zulässig.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung drückt sich durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschoßflächenzahl (GFZ), die Stockwerkszahl und die Gebäudehöhe (GH) aus.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahlen ist für die Baugebiete mit 0,8 angesetzt worden. Es dürfen demnach 80% der Grundstücksfläche bebaut werden.

Geschoßflächenzahl (GFZ)

Bei den eingeschossigen Gebäuden ist die Ausnutzung über die Geschoßflächenzahl entsprechend auf 80% (0,8) festgesetzt worden.

Stockwerkszahl

Die Zahl der Vollgeschosse wurde bei den geplanten Gebäuden auf ein (I) festgesetzt. Somit wird ein harmonischer Übergang in den angrenzenden Strandbereich geschaffen.

Gebäudehöhe (GH)

Die Höhen der baulichen Anlagen sind durch die Traufhöhe (TH_{max.}) bzw. Firsthöhe (FH_{max.}) festgesetzt. Sie dienen der städtebaulichen Beordnung des Baugebietes.

Die maximale Firsthöhe beträgt im SO (Hafen 2) 6,0 m und die maximale Traufhöhe beträgt 3,20 m. Im SO (Hafen 1) beträgt die maximale Firsthöhe 9,0 m und die maximale Traufhöhe beträgt 3,20 m.

Die innere Erschließung erfolgt bis zum Anlegerfuß über eine 4,0 m breite Straße und wird mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ für die Verkehrsteilnehmer Fußgänger, Radfahrer und PKW ausgewiesen.

Im Bereich der dargestellten Platzsituationen sowie auf dem Anleger sind die Verkehrsflächen nur für Fußgänger zulässig. Die Oberfläche des Anlegers ist vollständig zu versiegeln. Dabei ist zu gewährleisten, daß das anfallende Oberflächenwasser abfließen kann.

Im Bereich der Ein- und Ausfahrt zur L 01 wurde ein Sichtdreieck festgelegt.

Öffentliche Grünflächen, Maßnahmen zum Schutz der Natur

In den Sommermonaten ist im Plangebiet sowie im gesamten Bereich der Wohlenberger Wiek eine intensive Strandnutzung vor allem durch den Badetourismus vorhanden.

Im westlichen Teil des Plangebietes grenzt die Steilküste, die aber von der Planung unberührt bleibt. Die vorhandenen und im Planteil gekennzeichneten Feuchtgebüsche sind von jeglicher Nutzung freizuhalten und in ihrem Bestand zu erhalten.

Die im Plangebiet vorhandenen Brackwasserröhrichte besitzen höchste Wertigkeit gemäß § 20 LNatG M-V und FFH-Richtlinie. Sie sind als geschützte Landschaftsbestandteile dargestellt und sind von jeglicher Nutzung freizuhalten und in Ihrem Bestand zu erhalten.

U. a. ist das Einleiten von Süßwasser nicht erlaubt.

Für die im Landbereich dargestellten Grünflächen bzw. Strandflächen sind keine weiteren Festsetzungen getroffen worden.

Um Störungen der Vogelwelt durch das SO-Hafengebiet so gering wie möglich zu halten, sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

- der Hafenbetrieb wird auf die Zeit vom 01.05. bis 15.09 eines jeden Jahres beschränkt.
- entlang des Röhrichtgürtels darf kein Bootsverkehr erfolgen
- Surfen, Wasserski, Jet-Boote/ Jet-Ski und ähnlich störintensive Wassersportaktivitäten sind im Hafen nicht zulässig
- Baumaßnahmen im Hafen sind auf die Monate Mai bis September eines jeden Jahres zu beschränken

- zum Schutz nachtaktiver Tierarten vor Lichtimmission werden in den Außenlagen ausschließlich Natriumdampflampen eingesetzt. Es dürfen keine Mastleuchten zum Einsatz kommen, sondern nur niedrige nach unten abstrahlende Leuchtkörper
- um Störungen zu vermeiden, werden Schiffslagerungen am Land und im Wasser während der Monate September bis April nicht gestattet.

5.5 Hochwasserschutz

Für alle Anlagen im Geltungsbereich des B-Plans gilt, daß das Bemessungshochwasser bei 3,10 m NN zuzüglich der Wellenhöhe liegt. Das Planungsgebiet liegt zwischen 0 – 3,00 m NN. Die Bereiche wurden entsprechend gekennzeichnet. Für die geplanten baulichen Anlagen im umgrenzten Bereich sind besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußerliche Einwirkungen vorzusehen bzw. Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten sind erforderlich. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, daß das Wohnen in diesen überschwemmungsgefährdeten Bereich nicht zulässig ist.

6. Baugestalterische Festsetzungen

6.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift umfaßt den gesamten Planungsbereich des Bebauungsplanes „Anleger Wohlenberger Wiek“.

6.2 Dächer

Dachformen

- 1) In dem SO_{Hafen 2} sind Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 30 und 45 ° zulässig.
- 2) In dem SO_{Hafen 1} sind Flachdächer oder Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 45 und 75 ° zulässig.

Dachaufbauten, Dacheinschnitte

Sind nicht zulässig.

Baumaterialien für Dächer und Fassadengestaltung

- 1) Bei den Gebäuden im Bereich des SO_{Hafen 2} sind zur Gestaltung der Außenwandflächen glatt verputzte Wandflächen oder geschlemmte Kalksandsteinfassaden in hellen Tönen, z.B. in den Farben cremeweiß, beige oder hellgrau zulässig. Andere Baustoffe, wie z.B. Holz dürfen verwendet werden, wenn sie nicht mehr als 25 % der Fassade in Anspruch nehmen – ausschließlich der Fenster und Türöffnungen.
Nicht zulässig sind hochglänzende Baustoffe, wie Edelstahl, emaillierte Elemente einschließlich Fliesen, Verkleidungen in Faserzement, Kunststoff und Blech, kleinteilige Baustoffe als dünnformatige Ziegel sowie Verkleidungen aus Materialien, die andere Baustoffe vortäuschen.
- 2) Bei den Gebäuden im Bereich des SO_{Hafen 1} sind zur Gestaltung der Außenwandflächen zusätzlich zu den Festsetzungen zur Außenwandgestaltung im Bereich SO_{Hafen 2} auch Leichtkonstruktionen aus Holz bzw. Metall in Verbindung mit Glas zulässig.
- 3) Auflockerungen der Fassade durch Erker, Loggien und betonte Eingangsbereiche sind zulässig. Für diese und für Wintergärten sind zusätzlich zu den Festsetzungen zur Außenwandgestaltung im Bereich SO_{Hafen 2} auch Leichtkonstruktionen aus Holz bzw. Metall in Verbindung mit Glas zulässig.
- 4) Die Dächer der Gebäude im SO_{Hafen 1} sind sowohl Pflanne oder Ziegel in den Farben ziegelrot, rot und rotbraun als auch Konstruktionen aus Holz und Metall zulässig.

Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

- 1) Die ausgewiesene Fläche für Gemeinschaftsstellplätze ist rasterartig zu durchgrünen bzw. mit einer wassergebundenen Decke zu befestigen.
- 2) Der Spielplatz ist der Eigenart des Gebietes entsprechend als Maritim-Spielplatz zu gestalten.
- 3) Um den Seeboden nicht zu verbauen, die Strömungsverhältnisse nicht zu verändern bzw. andere vermeidbare Beeinträchtigungen auszuschließen, sind die notwendigen Anlagen für die Schwimmstege und andere Anlagen im Bereich der Wasserfläche H in schwimmender Bauweise zu errichten. Davon ausgenommen ist die Wellenbrecheranlage (Mole). Sie muß aus Sicherheitsgründen mit dem Seeboden verbunden werden.

Die für den Betrieb des Hafens erforderlichen Stellplätze werden, soweit erforderlich, im Bereich der vorhandenen öffentlichen Parkflächen im Einvernehmen mit der Stadt Klütz nachgewiesen. Von den öffentlichen Parkplätzen ist ein Fußweg zum künftigen Hafengelände vorgesehen.

8. Ver- und Entsorgung des Bebauungsgebietes

Die Wasserversorgung für den Geltungsbereich wird durch zentrale Wasserversorgungsanlagen des Zweckverbandes Grevesmühlen mit Trink- und Brauchwasser gewährleistet. Im Ort selbst liegt eine entsprechende Leitung (DN 150 PVC), für die – in Abhängigkeit vom Wasserbedarf – eine Anschlussmöglichkeit besteht.

Die Wasserentsorgung für das Gebiet ist gesichert. Eine durch den Zweckverband Grevesmühlen in der L01 neu verlegte Schmutzwasserdruckleitung in Richtung Boltenhagen, hat noch Aufnahmekapazitäten. Es besteht eine Anschlußmöglichkeit. Die technischen Einrichtungen für eine Aufnahme liegen vor Ort vor.

Die Entsorgung des Oberflächenwassers wird im freien Gefälle im Bereich durch Versickerung in den hoch versickerungsfähigen Boden auf dem Gelände durchgeführt bzw. das unverschmutzte Niederschlagswasser wird direkt in die Ostsee eingeleitet.

Die Erschließungsmöglichkeiten mit Elektrizität können prinzipiell als gesichert angesehen werden. Die Energieversorgung für Strom wird durch die edis gewährleistet. Weitere Abstimmungen sind mit den Unternehmen zu führen. Hierfür sind die erforderlichen Leitungen innerhalb des Plangebietes herzustellen.

Zur Festlegung der Leitungs- und Verantwortlichkeitsgrenzen, der Darstellung des Leistungsumfanges sowie der Terminierung der zur Erschließung erforderlichen Maßnahmen ist zwischen dem Erschließungsträger, den jeweiligen Unternehmen und der Stadt eine Vereinbarung abzuschließen und die Abstimmung während der einzelnen Realisierungsabschnitte zu suchen.

Für die Abfallentsorgung ist das örtliche Müllabfuhrunternehmen (GER Grevesmühlen) in Absprache mit den zuständigen Kreisbehörden verantwortlich.

Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

- 1) Die Geh- und Fahrwege innerhalb des Planungsgebietes und außerhalb des Anlegers sind mit Pflastersteinen (Beton- Natur) zu befestigen.
- 2) Die Oberfläche ist des Anlegers ist vollständig zu versiegeln. Es ist darauf zu achten, daß das anfallende Oberflächenwasser abfließen kann.
Radfahren ist nur im verkehrsberuhigten Bereich zulässig.

Grundstückseinfriedungen

Grundstückseinfriedungen sind nicht zulässig.

Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an Stätten eigener Leistung zulässig Unzulässig sind sie an Außentreppen, Fensterläden, Balkon- und Loggiaanlagen und Dächern. Für Wand- bzw. Fassadenflächen gilt:

Flächwerbeanlagen müssen parallel zur Fassade angebracht werden und dürfen höchstens den 20. Teil einer geschlossenen Wandfläche als maximale Fläche nutzen.

Lichtwerbung ist unzulässig. Werbeanlagen innerhalb der Außenanlagen sind auf die maximale Flächenausdehnung von 4 qm begrenzt.

Ausragende Fassadenwerbung darf nicht weiter als 0,70 m aus der Fassadenflucht hervortreten.

Für die zusammenfassende Gebietswerbung zur Aufstellung im öffentlichen Raum ist ein einheitliches Beschilderungssystem vorgeschrieben.

Müllabfuhr

Innerhalb des Geltungsbereiches sind Abfallbehälter auf dem eigenen Grundstück unterzubringen. Die Abfuhr der Abfallbehälter von den öffentlichen Verkehrswegen ist sicherzustellen.

Desweiteren ist eine Müllentsorgung nach dem Trennsystem zu gewährleisten.

7. Erschließung

Die Erschließung des Sportboothafens erfolgt über die Landesstraße 01. Die innere Erschließung zum Anleger erfolgt durch einen verkehrsberuhigten Bereich, wobei die Fahrbahn eine Breite von 4 m aufweist.

Ruhender Verkehr

Geplante Baumbepflanzungen entlang der Ver- und Entsorgungsleitungen sind nur unter Beachtung der Mindestabstände gem. DIN möglich. Die ordnungsgemäße Abwasserentsorgung muß zum Zeitpunkt der Realisierung des Bebauungsplanes geklärt sein. Anfallendes, nicht verunreinigtes Oberflächenwasser wird, soweit eine Versickerung möglich ist, dieser zugeführt.

Allgemein ist das anfallende Oberflächenwasser soweit möglich zu minimieren, indem die Versiegelung auf den Erdoberflächen reduziert wird.

9. Flächenverteilung

Das Gelände des Bebauungsplanes umfaßt eine Flächengröße von ca. 9,79 ha. Die Bruttofläche unterteilt sich in:

- Baufläche SO-Hafen 1	2.833 qm
- Baufläche SO-Hafen 2	561 qm
- Spielplatzfläche	1.017 qm
- L01/Anleger vollversiegelt	4.235 qm
- Verkehrsflächen teilversiegelt	4235 qm
- intensiv genutzter Sandstrand	10.090 qm
- naturnaher Sandstrand	12.990 qm
- Vordüne/Weißdüne	800 qm
- Gebüsch überwiegend frischer bis trockener Standorte	4.403 qm
- salzbeeinflusstes Röhricht	3.061 qm
- Hafenbecken	39.400 qm
- Flachwasserzone Tiefe < 2 m	14.491 qm
insgesamt	97.889 qm

10. Ausgleichsmaßnahmen

Im Grünordnerischen Beitrag ist eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung gemäß „Hinweise der Eingriffsregelung“ M.-V. 1999 erstellt worden. Daraus gehen dann die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen hervor. Einzelheiten können den in der Anlage beigefügten Grünordnerischen Beitrag, der in der Anlage beigefügten UVS und der ebenfalls in der Anlage beigefügten FFH-Prüfung entnommen werden. Externe Ausgleichsmaßnahmen sind

wegen nicht verfügbarer Ausgleichsflächen auch in den Nachbargemeinden nicht möglich. Die vorhandenen in Frage kommenden Ackerflächen stehen für naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen nicht zur Verfügung. Es ist daher vorgesehen eine gem. § 15 Abs. 5 LnatG M-V eine Ausgleichszahlung zu leisten. Für den internen Ausgleich ist die Pflanzung von 49 Bäumen (Hochstämme) vorgesehen.

11. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen größeren Umfangs werden voraussichtlich nicht erforderlich.

12. Kosten für die Stadt

Die Planungskosten werden von der Stadt Klütz übernommen. Im Rahmen des EG Programms INTERREG II C/Phare-Projekt „Nachhaltige Raumentwicklung mit einem Netz von Sportboothäfen im Ostseeraum“ wird die Planung anteilig finanziell unterstützt.

13. Hinweise

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von den geplanten Maßnahmen keine Bodendenkmale betroffen. Im Falle auftretender Bodendenkmale erfolgt eine wissenschaftliche Untersuchung, Dokumentation und Baubegleitung. Um die Arbeiten ggf. baubegleitend archäologisch betreuen zu können, ist es erforderlich, eine schriftliche und verbindliche Terminanzeige mindestens 4 Wochen vor Beginn der Erdarbeiten bei der unteren Denkmalschutzbehörde einzureichen, damit seitens dieses Amtes die archäologische Betreuung der Arbeiten abgesichert werden kann. Die anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 7 (7) i. v. m. § 6 (5) DSchGM-V).

Anlage und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gem. § 34 (4) Bundeswasserstraßengesetz weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schiffsfahrtszeichen Anlaß geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelung oder anders irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schiffsfahrtszeichen ist unzulässig. Von der Wasserstraße aus sollen ferner weder rote, grüne oder blaue Lichter noch monochromatische-gelbe Natriumdampflampen direkt leuchtend oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein.

14. **Arbeitsvermerke**

Die Stadt Klütz hat nach Genehmigung des Bebauungsplanes mit Maßgaben und Auflagen Abstimmungen mit zuständigen Behörden und Stellen geführt.

Die Genehmigung zur Unterschreitung des Gewässerschutzstreifens sowie die Bestätigung, dass die Flächen nicht innerhalb des LSG liegen, liegt vor. Somit sind die wesentlichen Voraussetzungen für die Herstellung der Rechtskraft des Bebauungsplanes gegeben.

Die Ausgleichs- und Ersatzforderungen sind abschließend geregelt worden. Eine Ausgleichszahlung wird zwischen dem Umweltministerium und der Stadt Klütz die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen regeln. Ein öffentlich-rechtlicher Vertrag ist Voraussetzung für die dauerhafte Sicherung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, die mit dem Eingriff erforderlich werden. Die Ersatzzahlung wird für eine Maßnahme, die im Amtsbereich, in der Gemeinde Zierow, auf der Rietenkoppel, vorbereitet wird, geleistet. Die Maßnahme auf der Rietenkoppel ist bereits für Maßnahmen des Staatlichen Amtes für Umwelt und Natur im Zusammenhang mit Eingriffen im Gewässerbereich vorgesehen.

15. **Beschluss über die Begründung**

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 11 der Stadt Klütz für den „Anleger Wohlenberger Wiek“ wurde auf der Sitzung der Stadtvertretung am 28.05.2001 gebilligt.

Unter Berücksichtigung der Anforderungen des Genehmigungsbescheides vom 12.10.2001 wurde der Beitrittsbeschluss zur Erfüllung der Maßgaben und Auflagen durch die Stadtvertretung der Stadt Klütz am 19.06.2006 gefasst. Unter Berücksichtigung der Ergebnisse des Beitrittsbeschlusses wurde die Begründung gebilligt auf der Sitzung der Stadtvertretung am 19.06.2006.

Klütz, den 26.07.06



D. Fischer
Bürgermeister
der Stadt Klütz

