

# Stadt Klütz

## Beschlussvorlage

BV/02/24/044

öffentlich

## Satzung über den Bebauungsplan Nr. 21.4 der Stadt Klütz für einen Teilbereich der Ortslage Wohlenberg südlich der Landesstraße zwischen dem Bebauungsplan Nr. 23 "Dat oole Huus" und dem Bebauungsplan Nr. 21.3 für die Ferienhausanlage Hier: Satzungsbeschluss

<i>Organisationseinheit:</i> Bauwesen <i>Bearbeiter:</i> Antje Burda	<i>Datum</i> 11.04.2024 <i>Verfasser:</i>
---	---

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Bauausschuss der Stadt Klütz (Vorberatung)	25.04.2024	Ö
Hauptausschuss der Stadt Klütz (Vorberatung)	13.05.2024	N
Stadtvertretung Klütz (Entscheidung)	27.05.2024	Ö

### **Sachverhalt:**

Die Stadt Klütz führte das Aufstellungsverfahren für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 21.4 für einen Teilbereich in Wohlenberg durch. Das Verfahren wurde als Regelverfahren nach dem BauGB zweistufig durchgeführt. Die Prüfung der Umweltbelange erfolgte im Umweltbericht.

Der Entwurf der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 21.4 sowie der zugehörigen Begründung und Gutachten sowie den vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen lag vom 28. Juli 2022 bis einschließlich 08. September 2022 öffentlich aus. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden parallel beteiligt. Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden wurde gemäß § 2 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Die Stadtvertretung der Stadt Klütz hat den Beschluss über die Abwägung unter Beachtung öffentlicher und privater Belange zum Bebauungsplan Nr. 21.4 am 12.12.2022 gefasst. Auf der Grundlage des Abwägungsbeschlusses wurden Abstimmungen geführt.

Belange der Abwägung wurden berücksichtigt und eingearbeitet.

Die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers wird gesichert. Die zustimmende Bewertung der Wasserbehörde liegt vor. Anforderungen aus Sicht des Zweckverbandes sind beachtet. Festsetzungen über Schadstoffgehalte von Dachflächen werden berücksichtigt.

In Bezug auf den Schallschutz wird ergänzt, dass es sich um ein im Bestand vorhandenes Gebäude handelt. Die Fenster sind jeweils mit der entsprechenden Schallschutzklasse auszustatten. Eine Überprüfung soll im weitergehenden Baugenehmigungsverfahren, sobald dies erforderlich ist, erfolgen. Jeweils entsprechend Erfordernis sind die Maßnahmen des passiven Schallschutzes zu berücksichtigen.

Die Belange mit den privaten Betroffenen wurden entsprechend geregelt.

Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte werden durch den Vorhabenträger entsprechend beachtet und Baulasten gesichert. Auswirkungen auf § 20 Biotope können ausgeschlossen werden.

Im Zuge der Bewertung der Belange haben sich veränderte Anforderungen an die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ergeben. Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden im erforderlichen Umfang erfüllt. Die Nachweise werden durch den Vorhabenträger und Antragsteller erbracht und sind durch die Naturschutzbehörde mit der Bestätigung der Verfahrensunterlagen beizufügen.

Auf der Grundlage des Beschlusses zur Abwägung der öffentlichen und privaten Belange im Rahmen der Beteiligung im Planverfahren zum Entwurf und der Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der betroffenen Öffentlichkeit kann die Stadtvertretung der Stadt Klütz den Bebauungsplan Nr. 21.4 als Satzung beschließen. Die Anregungen und Erkenntnisse aus den Beteiligungen sind entsprechend der Abwägung in den Bebauungsplan und die Begründung mit Umweltbericht eingeflossen. Damit liegen die Voraussetzungen vor, den Bebauungsplan Nr. 21.4 als Satzung zu beschließen.

Die Satzungsunterlagen, bestehend aus Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen inkl. den örtlichen Bauvorschriften im Text (Teil B), und die Begründung mit integriertem Umweltbericht berücksichtigen die Ergebnisse der Abwägung. Die Einarbeitung gemäß dem Abwägungsergebnis führt nicht zu einer erneuten Auslegung der Planunterlagen.

Um das Aufstellungsverfahren abzuschließen, ist der Satzungsbeschluss durch die Stadtvertretung der Stadt Klütz notwendig.

Mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß Hauptsatzung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

### **Beschlussvorschlag:**

Die Stadtvertretung der Stadt Klütz beschließt,

1. Gemäß § 10 Abs. 1 BauGB den Bebauungsplan Nr. 21.4 der Stadt Klütz für einen Teilbereich der Ortslage Wohlenberg südlich der Landesstraße zwischen dem Bebauungsplan Nr. 23 "Dat oole Huus" und dem Bebauungsplan Nr. 21.3 für die Ferienhausanlage, bestehend aus der Planzeichnung Teil (A) und den textlichen Festsetzungen im Text Teil (B) mit den örtlichen Bauvorschriften, als Satzung.
2. Die Begründung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 21.4 der Stadt Klütz für einen Teilbereich der Ortslage Wohlenberg südlich der Landesstraße zwischen dem Bebauungsplan Nr. 23 "Dat oole Huus" und dem Bebauungsplan Nr. 21.3 für die Ferienhausanlage wird gebilligt.
3. Der Bürgermeister wird beauftragt, den Beschluss der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 21.4 der Stadt Klütz für einen Teilbereich der Ortslage Wohlenberg südlich der Landesstraße zwischen dem Bebauungsplan Nr. 23 "Dat oole Huus" und dem Bebauungsplan Nr. 21.3 für die Ferienhausanlage gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

### Finanzielle Auswirkungen:

Beschreibung (bei Investitionen auch Folgekostenberechnung beifügen - u.a. Abschreibung, Unterhaltung, Bewirtschaftung)	
x	Finanzierungsmittel im Haushalt vorhanden.
x	durch Haushaltsansatz auf Produktsachkonto: 2/51101/56350000
	durch Mitteln im Deckungskreis über Einsparung bei Produktsachkonto:
	über- / außerplanmäßige Aufwendung oder Auszahlungen
	unvorhergesehen und
	unabweisbar und
	Begründung der Unvorhersehbarkeit und Unabweisbarkeit (insbes. in Zeiten vorläufiger Haushaltsführung auszufüllen):
Deckung gesichert durch	
	Einsparung außerhalb des Deckungskreises bei Produktsachkonto:
	Keine finanziellen Auswirkungen.

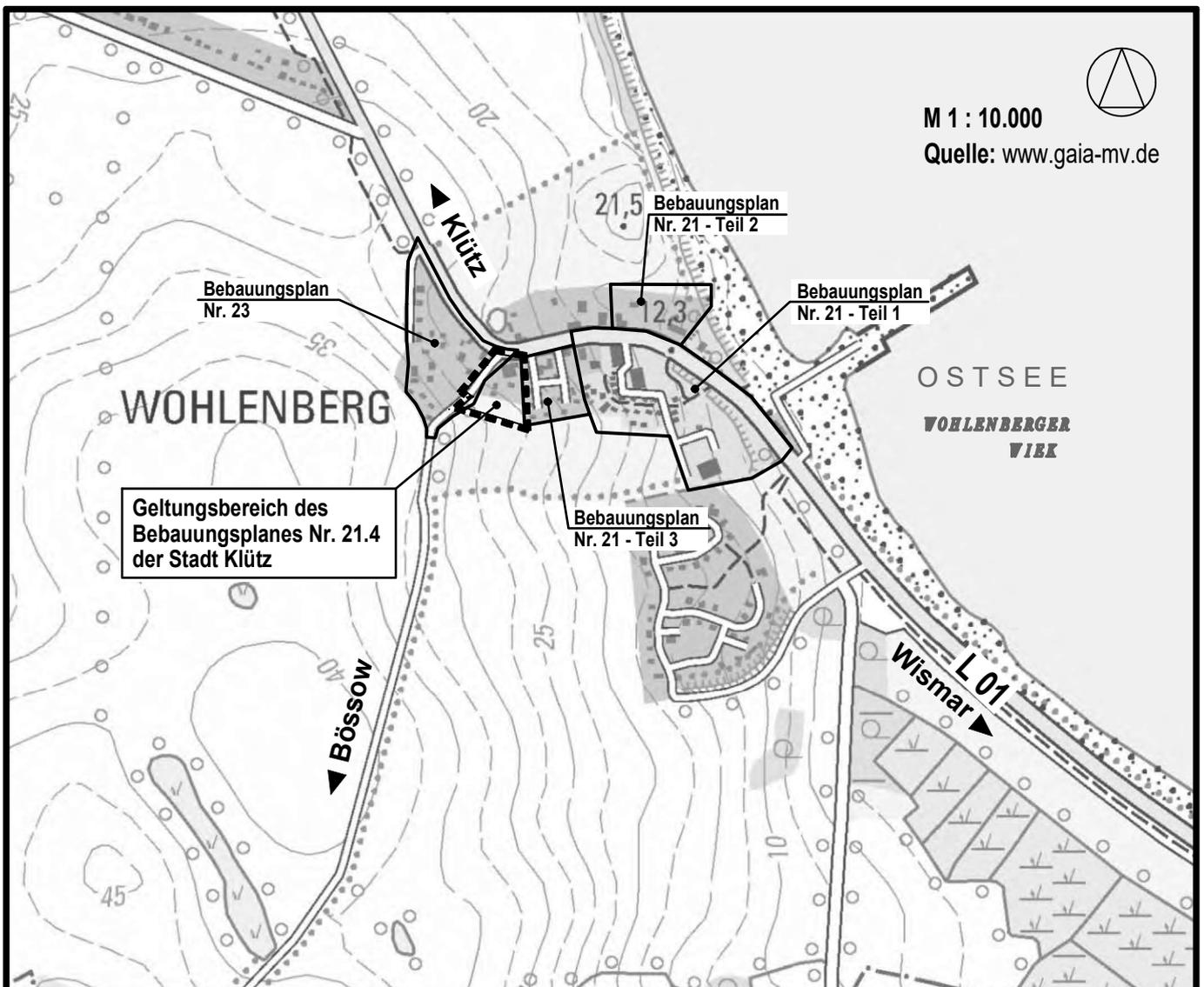
### Anlage/n:

1	d2022-07-12Kluetz_B21-4_Entwurf_A3A4 öffentlich
2	d2022-07-12Kluetz_B21-4-TB_Entw_1 öffentlich
3	d2021-11-30-Kluetz-B21_4-BG-Entw_9 öffentlich

# SATZUNG

## ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 21.4 DER STADT KLÜTZ

FÜR EINEN TEILBEREICH DER ORTSLAGE WOHLLENBERG  
SÜDLICH DER LANDSTRAßE ZWISCHEN  
DEM BEBAUUNGSPLAN NR. 23 „DAT OOLE HUUS“  
UND DEM BEBAUUNGSPLAN NR. 21.3  
FÜR DIE FERIEHAUSANLAGE



Planungsbüro Mahnel

Rudolf-Breitscheid-Straße 11  
23936 Grevesmühlen

Tel. 03881/7105-0  
Fax 03881/7105-50

Planungsstand: 13. Dezember 2021

**ENTWURF**

# SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 21.4 DER STADT KLÜTZ FÜR EINEN TEILBEREICH DER ORTSLAGE WOHLenberg SÜDLICH DER LANDSTRASSE ZWISCHEN DEM BEBAUUNGSPLAN NR. 23 „DAT OOle HUUS“ UND DEM BEBAUUNGSPLAN NR. 21.3 FÜR DIE FERIEHAUSANLAGE

Legende	
	Zonierung S10 Wohngebiet
	Schacht
	Entwurf
	Baum mit Stamm- und Kronenunterseite
	Teilflächen
	Hofe
	Zaun
	Funktionsgrenze
	befestigte Flächen, Straßenräume
	Spurenbildung
	Mauer
	SW-Entlang
	RW-Entlang
	Kreis-Entlang
	Böschung, Graben
	aufgenommene Geländepunkte
	Schallschranke, Grünkorridor
	Holzstamm / A-Mast / Bockmast
	Straßenleuchte, Bogenlampe
	Straßenschleier
	Wasseranschlag
	Unterflurknoten
	Halbkreisbogen
	Brückenbogen
	Ansohl
	NP Naturpflaster
	A Asphalt
	B Beton
	GP Granitpflaster
	KP Kuppelsteinpflaster
	RP Reibsteinpflaster
	MP Mosaikpflaster
	RC Rasengrass
	GGL Gravelgras
	GGL Rasengrass
	GGL Wassergraben mit Dämme

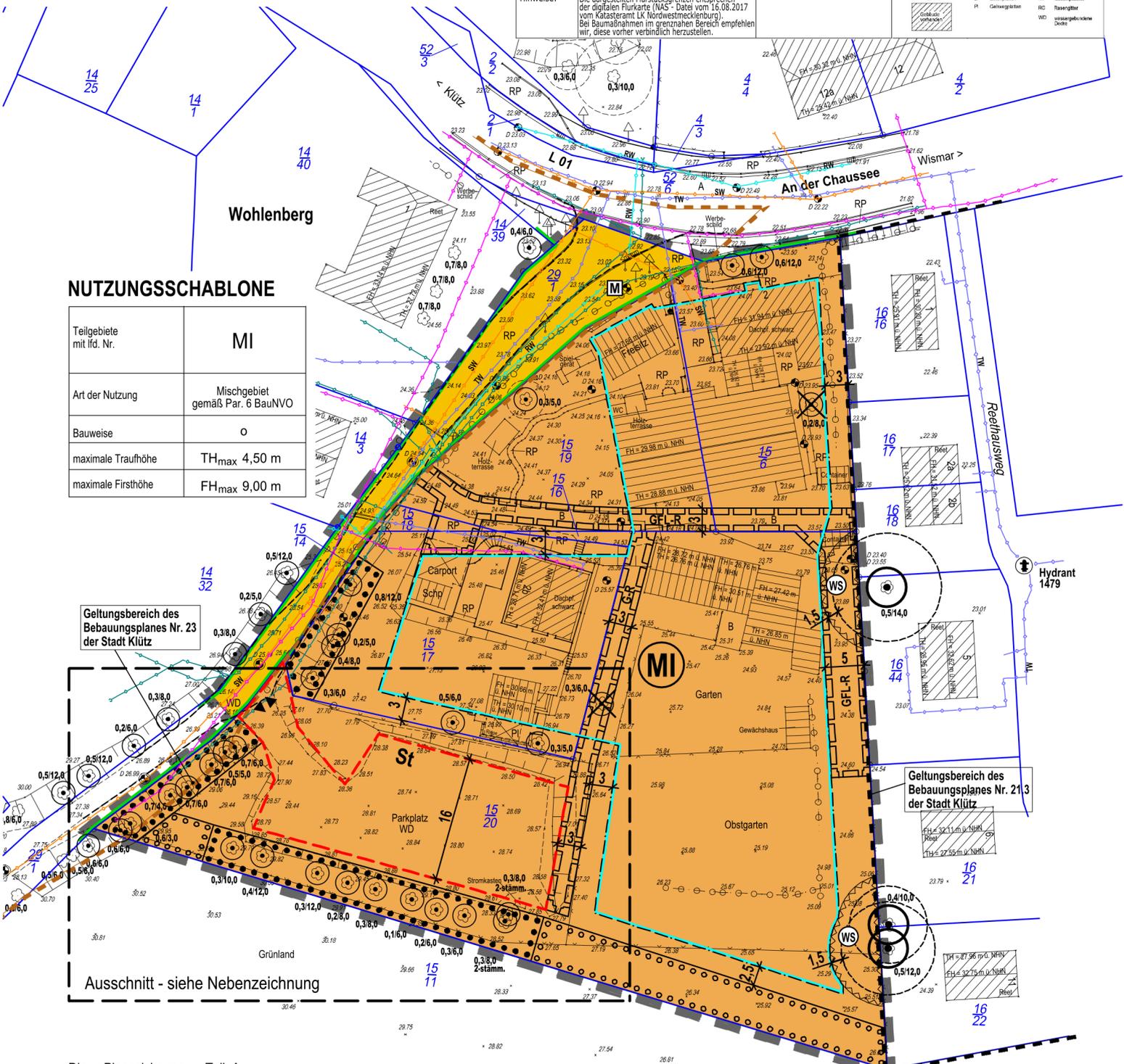
Vermesser:	VERMESSUNGSBÜRO Dipl. Ing. J.-M. Dubbert Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure Altes Gutshaus 1, 23959 Grabow b. Wismar Telefon: (038424) 646-0	VERMESSUNGSBÜRO KERSTIN SIWEK Kanalarstraße 20, 23570 Wismar Tel.: 03841 (235210) email: info@vermessung-siwiek.de
Datum:	05.02.2018	01.09.2021 (nur Karasterbestand)
Auftrags-Nr.:	---	6511-01-3
Datei-Name:	Lage- und Höhenplan_V2_468317_05022018.dwg	6511-01-3grenz.DWG
Lagebezug:	ETRS89 / UTM 33	ETRS89
Höhenbezug:	DHHN92 (NHN)	
Hinweise:	Die dargestellten Flurstücksgrenzen entsprechen der digitalen Flurkarte (NAS - Daten vom 15.08.2017 vom Katasteramt LK Nordwestmecklenburg). Bei Baumaßnahmen im grenznahen Bereich empfehlen wir, diese vorher verbindlich herzustellen.	

## TEIL A - PLANZEICHNUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802). Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

## NUTZUNGSSCHABLONE

Teilgebiete mit lfd. Nr.	MI
Art der Nutzung	Mischgebiet gemäß Par. 6 BauNVO
Bauweise	O
maximale Traufhöhe	TH <sub>max</sub> 4,50 m
maximale Firsthöhe	FH <sub>max</sub> 9,00 m



Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 23 der Stadt KlütZ

Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 21.3 der Stadt KlütZ

Ausschnitt - siehe Nebenzeichnung

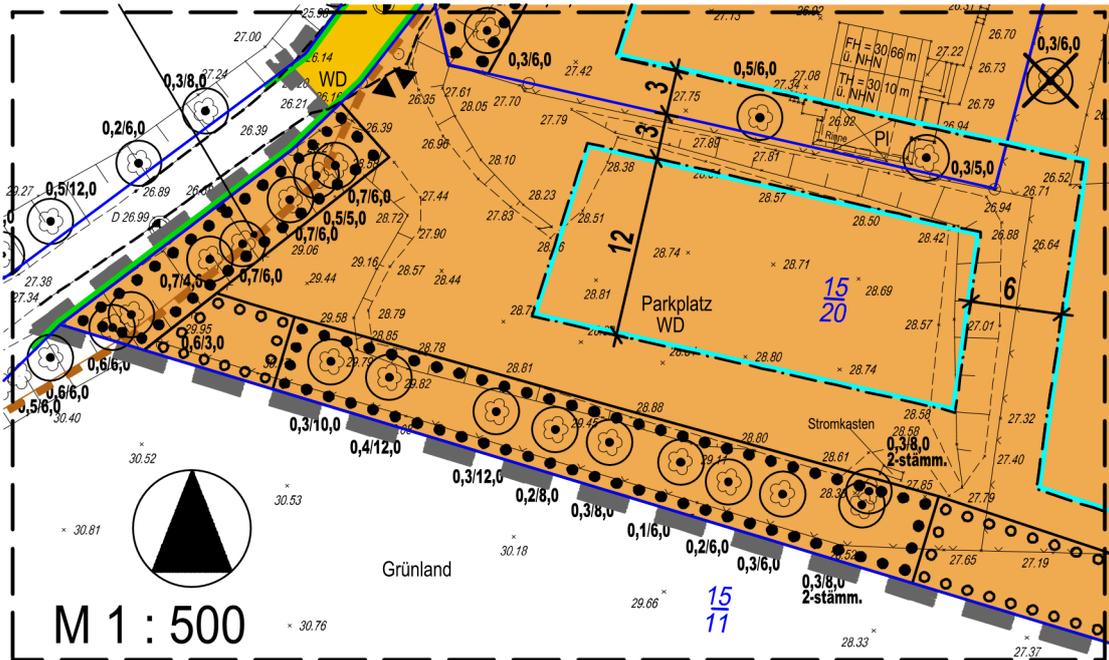
Die Planzeichnung -Teil A- des Bebauungsplanes gilt nur im Zusammenhang mit den textlichen Festsetzungen -Teil B-.

M 1 : 500



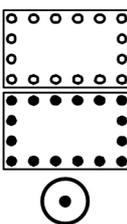
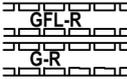
# NEBENZEICHNUNG

Folgenutzung (Bedingtes Baurecht gemäß textliche Festsetzungen)



# PLANZEICHENERKLÄRUNG

## I. FESTSETZUNGEN

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
	<b>ART DER BAULICHEN NUTZUNG</b> Mischgebiete (gem. Par. 6 BauNVO)	Par. 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
TH <sub>max</sub> 4,50m FH <sub>max</sub> 9,00m	<b>MAß DER BAULICHEN NUTZUNG</b> Traufhöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt Firsthöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt	Par. 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB Par. 16 und 21a BauNVO
 	<b>BAUWEISE</b> offenen Bauweise Baugrenze	Par. 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB Par. 22 und 23 BauNVO
  	<b>VERKEHRSFLÄCHEN</b> Straßenverkehrsfläche Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Ein- und Ausfahrt	Par. 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB Par. 9 Abs. 6 BauGB
	<b>ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN SOWIE BINDUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, UND STRÄUCHERN</b> Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Erhaltungsgebot für Bäume (außerhalb des Plangebietes)	Par. 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB Par. 9 Abs. 6 BauGB Par. 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB Par. 9 Abs. 6 BauGB Par. 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB Par. 9 Abs. 6 BauGB
    	<b>SONSTIGE PLANZEICHEN</b> Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, St - Stellplätze Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, (WS-Wurzelschutzabstand, Kronentraufe + 1,50 m) Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen und mit Gehrechten (3,00 m) zu belastende Flächen Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 21.4 der Stadt Klütz Müllbehälter	Par. 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB Par. 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB Par. 9 Abs. 6 BauGB Par. 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB Par. 9 Abs. 6 BauGB Par. 9 Abs. 7 BauGB

## II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

	Bemaßung in Metern
	künftig entfallende Darstellung, z.B. Baum
	vorhandener sonstiger Baum
	Vermutlicher Verlauf von unterirdischen Leitungen, - Zweckverband Grevesmühlen; SW-Schmutzwasser, RW-Regenwasser, TW-Trinkwasser und vermutliche Lage des Hydranten außerhalb des Plangebietes - Deutsche Telekom Technik GmbH - E.DIS Netz GmbH



Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 23 und  
Nr. 21.3 der Stadt Klütz

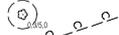
### III. DARSTELLUNGEN DER PLANGRUNDLAGE



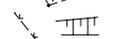
Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer



vorhandene Gebäude



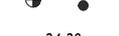
vorhandener Baum / Hecke



vorhandener Zaun / Böschung



vorhandene Schächte / Leuchten



Höhenangabe in Meter ü DHHN92 (NHN)

# VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom ..... Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Amtsblatt am ..... erfolgt.
2. Die Stadtvertretung hat am ..... den Vorentwurf gebilligt und zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange bestimmt.
3. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan Nr. 21.4 ist vom ..... bis zum ..... durch öffentliche Auslegung im Amt Klützer Winkel durchgeführt worden. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung für den Bebauungsplan ist durch Veröffentlichung im Amtsblatt am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden.
4. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.
5. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie die Nachbargemeinden wurden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ..... unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert.
6. Die Stadtvertretung hat am ..... den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 21.4 mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
7. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
8. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 21.4, bestehend aus Teil A - Planzeichnung und Teil B - Text und den Örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie die zugehörige Begründung haben in der Zeit vom ..... bis zum ..... während der Dienstzeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB im Amt Klützer Winkel öffentlich ausgelegt. Der Inhalt der Bekanntmachung über die Auslegung der Planentwürfe wurden unter www. .... sowie die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter www. .... ins Internet eingestellt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und mit ausgelegt werden und dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, dass nicht fristgemäß abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können, durch Veröffentlichung im Amtsblatt am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden.  
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden von der Auslegung unterrichtet.

Klütz, den .....

(Siegel)

.....  
Bürgermeister

9. Der katastermäßige Bestand am ..... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgt, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1: 1000 vorliegt. Regressansprüche können nichtabgeleitet werden.

....., den .....

(Stempel)

.....  
Unterschrift

10. Die Stadtvertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden in ihrer Sitzung am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
11. Der Bebauungsplan Nr. 21.4, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und den Örtlichen Bauvorschriften, wurde am ..... von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 21.4 wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom ..... gebilligt.

Klütz, den .....

(Siegel)

.....  
Bürgermeister

12. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und den Örtlichen Bauvorschriften wird hiermit ausgefertigt.

Klütz, den .....

(Siegel)

.....  
Bürgermeister

13. Der Beschluss über die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 21.4 und über die Örtlichen Bauvorschriften sowie die Stelle, bei der der Plan und die zusammenfassende Erklärung auf Dauer während der Öffnungszeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Veröffentlichung im Amtsblatt am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens - und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeiten und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 KV M-V hingewiesen worden.

Die Satzung ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Klütz, den .....

(Siegel)

.....  
Bürgermeister

## **SATZUNG**

ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 21.4 DER STADT KLÜTZ  
FÜR EINEN TEILBEREICH DER ORTSLAGE WOHLLENBERG SÜDLICH DER LANDSTRAßE  
ZWISCHEN DEM BEBAUUNGSPLAN NR. 23 „DAT OOLE HUUS“ UND DEM BEBAUUNGSPLAN NR. 21.3  
FÜR DIE FERIENHAUSANLAGE  
GEMÄSS § 10 BauGB I. VERB. MIT § 86 LBauO M-V

Aufgrund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Dezember 2017 (GVOBl. M-V S. 331) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Klütz vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 21.4 der Stadt Klütz, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und den Örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, erlassen.

# TEIL B – TEXT

## ZUR SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN Nr. 21.4 DER STADT KLÜTZ FÜR EINEN TEILBEREICH DER ORTSLAGE WOHLenberg SÜDLICH DER LANDESSTRAßE ZWISCHEN DEM BEBAUUNGSPLAN Nr. 23 "DAT OOLE HUUS" UND DEM BEBAUUNGSPLAN Nr. 21 TEIL 3 FÜR EINEN TEILBEREICH DER ORTSLAGE WOHLenberg

### I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

#### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

##### MISCHGEBIET (§ 6 BauNVO)

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Zulässig sind:

- Nr. 1 Wohngebäude,
- Nr. 2 Geschäfts- und Bürogebäude,
- Nr. 3 Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Nr. 4 sonstige Gewerbebetriebe,
- Nr. 5 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

Im Mischgebiet sind die nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen

- Nr. 5 Anlagen für Verwaltungen
- Nr. 6 Gartenbaubetriebe,
- Nr. 7 Tankstellen,
- Nr. 8 Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

Im Mischgebiet sind die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nach § 6 Abs. 3 BauNVO gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit ausgeschlossen.

#### 2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes ist eine maximale Grundflächenzahl von 0,40 zulässig.

2.2 Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die festgesetzte maximal zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 50 v.H. überschritten werden.

- 2.3 Es werden folgende obere Bezugspunkte festgesetzt:
- Traufhöhe: Schnittpunkt der Außenhaut des Daches mit der Verlängerung der Außenkante der Außenwand.
  - Firsthöhe: Schnittfläche bzw. Schnittpunkt der Dachaußenhautflächen.
- Maßgebend ist das eingedeckte Dach.
- 2.4 Die festgesetzten Traufhöhen gelten nicht für Traufen von Dachaufbauten und Dach-einschnitten sowie für Nebengiebel und Krüppelwalm.

### **3. GRÖÖE DER BAUGRUNDSTÜCKE (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)**

Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes auf dem Flurstück 15/20 darf die Größe der Baugrundstücke 650 qm nicht unterschreiten.

### **4. NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

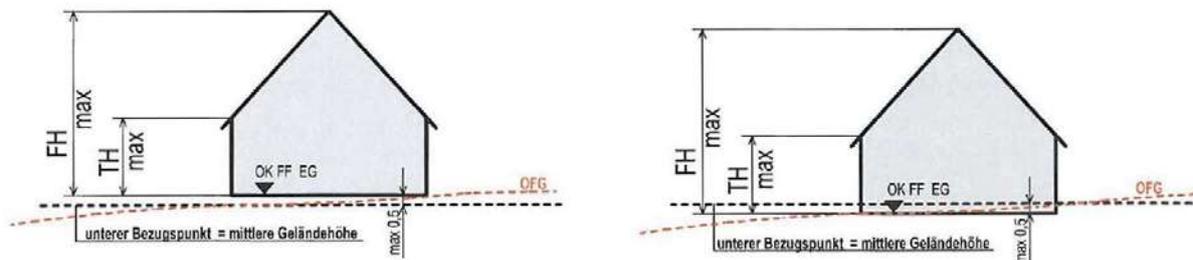
Stellplatzanlagen mit mehr als 4 Stellplätzen sind nur innerhalb der festgesetzten Fläche für Stellplätze gemäß Planzeichnung - Teil A zulässig.

### **5. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGBÄUDEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes ist die Zahl der Wohnungen je Wohngebäude auf maximal 2 Wohnungen (je Einzelhaus max. 2 Wohnungen, je Doppelhaus-hälfte max. 1 Wohnung) beschränkt.

### **6. HÖHENLAGE (§ 9 Abs. 3 BauGB)**

- 6.1 Für die Baugrundstücke gilt als unterer Bezugspunkt für die Höhenlage:
- Der Bezugspunkt für die Höhenlage ist aufgrund der Höhenpunkte der Planzeichnung des Bebauungsplanes im unbeeinträchtigen Zustand zu ermitteln (gewachsene Geländeoberfläche).
  - Der Bezugspunkt ist gleich der mittleren Geländehöhe des überbauten Grundstücksteils. Die mittlere Geländehöhe ist unter Berücksichtigung der Höhenlagen der Eckpunkte des jeweiligen Gebäudes zu ermitteln.
- 6.2 Für die Baugrundstücke darf die konstruktive Sockelhöhe der Gebäude maximal 50 cm über dem festgesetzten unteren Bezugspunkt liegen. Das Maß der konstruktiven Sockelhöhe bezieht sich auf den vertikalen Abstand der Erdgeschossfußbodenoberkante (Fertigfußboden) und dem unteren Bezugspunkt. Die konstruktive Sockelhöhe ist gleich dem Schnittpunkt von Oberkante Erdgeschossfußboden (Fertigfußboden) und aufstrebendem Mauerwerk. Der Erdgeschossfußboden darf maximal 50 cm unter dem Bezugspunkt liegen.



Sockelhöhe über bzw. unter dem unteren Bezugspunkt

- 6.3 Die Höhenlage der privaten Stellplatzanlage darf maximal 28,25 m über DHHN92 betragen.

## 7. AUFLÖSEND BEDINGTES BAURECHT (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Die Stellplatzanlage innerhalb der festgesetzten Fläche für Stellplätze gemäß Planzeichnung - Teil A ist bis zu dem Zeitpunkt zulässig, an dem sich die zugehörige Nutzung in Betrieb befindet.

Die in der Planzeichnung festgesetzte Nutzung gemäß Nebenzeichnung ist erst zulässig, wenn die zur Stellplatzfläche zugehörige Nutzung aufgegeben wurde.

## II. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

### PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, NR. 20, Nr.25 und § 9 Abs. 1a BauGB)

#### 1. ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- 1.1 Innerhalb der festgesetzten Flächen für Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind Anpflanzungen von einheimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern zulässig (interne Kompensationsmaßnahme KM1). Die Gehölze sind bei Abgang artengleich nach zu pflanzen. Die gestalterische Aufwertung der Flächen durch Zierpflanzen und Obstgehölze ist zulässig. Das Ausbringen von Düngemitteln oder Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.
- 1.2 Als Ausgleich für die Rodung von 2 nach Baumschutzsatzung der Stadt Klütz geschützten Bäumen sind 2 Ausgleichspflanzungen innerhalb des Plangebietes, auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zu realisieren.
- 1.3 Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind 7 Einzelbäume anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Zwei der 7 Anpflanzungen sind als Ausgleich für die Rodung von 2 nach der Baumschutzsatzung der Stadt Klütz geschützten Bäume festgesetzt.

## **2. BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25B BauGB)**

Die mit Erhaltungsgeboten festgesetzten Gehölzstrukturen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Gehölze sind bei Abgang artengleich nach zu pflanzen.

## **III. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE ÄUßERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 86 LBauO M-V)**

### **1. DÄCHER**

- 1.1 Für die Hauptbaukörper innerhalb des festgesetzten Mischgebietes sind zulässig:
- Symmetrische Sattel-, Krüppelwalmdächer,
  - Dacheindeckung mit Dachziegeln/ Dachpfannen im ziegelroten Farbspektrum in Anlehnung an das Farbsystem RAL-DESIGN (Ton-Helligkeit-Buntheit: 030-30-40, 030-30-45, 030-40-40, 030-40-50, 030-40-60, 040-40-50, 040-40-60, 040-40-67, 040-50-40, 040-50-50, 040-50-60, 050-50-40, 050-50-50, 050-50-60, 050-60-40, 050-60-50) sowie anthrazitfarbene Dacheindeckungen mit einer mit einer Dachneigung von 40° bis 45°,
  - Dacheindeckung mit Reet mit einer Dachneigung von 50° bis 60°.
  - Unzulässig sind glänzende, wie glasierte und edelengobierte, Dachziegel und Dachsteine. Zulässig sind einfach engobierte Dachsteine.
- 1.2 Die festgesetzten Dachformen und Dachneigungen gelten nicht für Dächer von Wintergärten und Erkern.
- 1.3 Für die Dächer von Nebengebäuden und überdachten Stellplätzen sind über die Festsetzung 1.1 hinaus auch Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis zu 25° mit einer Bedachung aus Metall oder mit Bitumen-, Kunststoff- oder Elastomerbahn mit und ohne Deckschicht, z.B. Kies, sowie als Gründach zulässig.
- 1.4 Die Zulässigkeit von Solaranlagen bleibt von den Festsetzungen III./ 1.1 bis 1.3 unberührt.

### **2. FASSADEN**

- 2.1 Im Baugebiet sind für die Gestaltung der Außenwände Vormauerziegel, geputzte Wandflächen und deren Kombination oder deren Kombination mit Holz zulässig. Für die Gestaltung der Außenwände im Baugebiet ist Holz nur für untergeordnete Teilflächen mit einem Anteil von 20 % der Außenwandfläche je Gebäudeseite zulässig. Fachwerkgebäude sind zulässig.
- 2.2 Geputzte Außenwände sind im roten Farbspektrum und im pastellfarbenen (ocker, beige, creme) Farbspektrum zulässig.
- 2.3 Ziegelsichtige Außenwände sind im roten Farbspektrum zulässig. Außenwände mit Zielgeloberflächen sind auch als geschlämmte Flächen im roten und pastellfarbenen (ocker, beige, creme) Farbspektrum zulässig.

- 2.4 Über die unter Ziffer III./ 2.1 und 2.2 aufgeführten Materialien und Farben hinaus sind zur Akzentuierung weitere Materialien, wie z.B. Metall, Naturstein, in einem Anteil bis zu maximal 10% der Außenwandfläche je Gebäudeseite zulässig.
- 2.5 Anbauten, eigenständige Nebengebäude sowie Garagen und überdachte Stellplätze sind neben den zulässigen Fassaden auch als Holzfassade/ -konstruktion und als Metallkonstruktion zulässig.

### **3. EINFRIEDUNGEN**

Einfriedungen sind an den Grundstücksgrenzen zu den öffentlichen Erschließungsstraßen nur als Laubholzhecken, auch in Verbindung mit Drahtzäunen oder Stabgitterzäunen, zulässig.

### **4. SONSTIGE FESTSETZUNGEN**

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeträger dürfen die horizontale und vertikale Gliederung einer Fassade nicht überschneiden und Fenster bzw. andere Details nicht verdecken. Selbstleuchtende Werbeanlagen oder Werbeanlagen mit flimmerndem oder wechselndem Licht sind unzulässig.

### **5. ORDNUNGSWIDRIGKEITEN**

Ordnungswidrig nach § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V sowie nach § 5 Abs. 3 Kommunalverfassung M-V handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig ohne eine Ausnahmegenehmigung zu besitzen von den örtlichen Bauvorschriften nach § 86 LBauO M-V abweicht. Die Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 84 Abs. 3 LBauO M-V mit einer Geldbuße geahndet werden.

## **IV. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN/ HINWEISE**

### **1. BAU- UND KULTURDENKMALE/ BODENDENKMALE**

Nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand sind innerhalb des Plangebietes keine Bau- und Kulturdenkmale und Bodendenkmale bekannt.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Lande Mecklenburg-Vorpommern (Denkmalschutzgesetz – DSchG M-V) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

### **2. ALTLASTEN/ ALTLASTENVERDACHTSFLÄCHEN/ BODENSCHUTZ**

Im Plangebiet sind keine schädlichen Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz bekannt. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass eine Gewähr für die Freiheit des Plangebietes von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten jedoch nicht übernommen werden kann.

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 verpflichtet. Sie unterliegen damit gleichzeitig der Anzeigepflicht.

### **3. MUNITIONSFUNDE**

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

Werden bei Erdarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst des Landes M-V zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Gemäß § 52 LBauO M-V ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich. Es wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen.

### **4. ANFORDERUNGEN DER WASSERSTRÄßEN- UND SCHIFFFAHRTS- VERWALTUNG**

Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Abs. 4 des Bundeswasserstraßengesetzes (WaStrG) in der gültigen Fassung weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig.

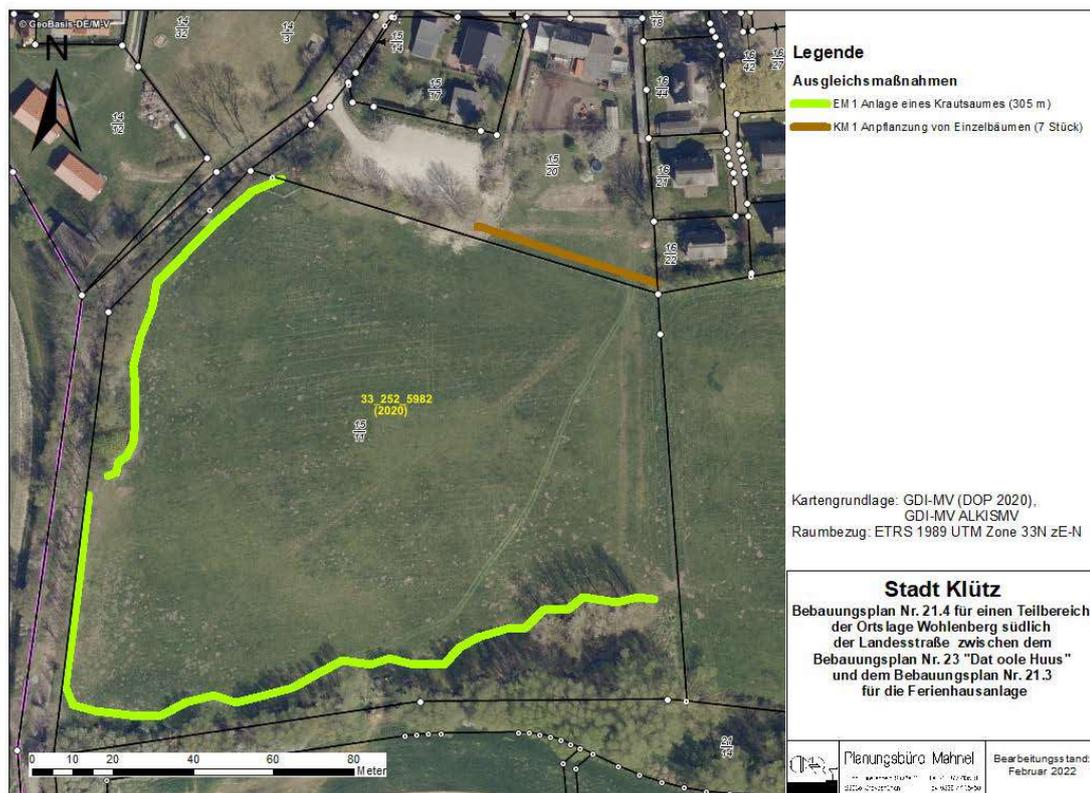
Von der Wasserstraße aus sollen ferner weder rote, gelbe, grüne, blaue noch mit Natriumdampf-Niederdrucklampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein.

Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen usw., ebenso zur äußeren Gestaltung eines Gebäudes in Form eines Leuchtturmes, sind dem Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Lübeck zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen. Diese Anforderung gilt gleichermaßen für Baustellenbeleuchtung.

### **5. EXTERNER AUSGLEICH**

Durch den Bebauungsplan Nr. 21.4 der Stadt Klütz ergibt sich ein Eingriffsumfang von rund 2.336,49 m<sup>2</sup> EFÄ (Eingriffsflächenäquivalente). Mit der internen Kompensationsmaßnahme (KM 1) können rund 125,00 m<sup>2</sup> KFÄ (Kompensationsflächenäquivalente) erbracht werden.

Die im Zusammenhang mit der Realisierung des Projektes verbleibenden Eingriffe in Höhe von rund 2.211,49 m<sup>2</sup> EFÄ, die nicht über die interne Kompensationsmaßnahme ausgeglichen werden können, werden durch externe Kompensationsmaßnahmen auf dem benachbarten Flurstück ausgeglichen. Südlich angrenzend an das Plangebiet auf dem Flurstück 15/11 (Gemarkung Wohlenberg, Flur 1, Flurstück 15/11) soll die externe Kompensationsmaßnahme EM1 (Anlage und dauerhafte Sicherung eines Krautsaumes an der bestehenden Feldhecke) umgesetzt werden.



## 6. KATASTER- UND VERMESSUNGSWESEN

In dem Plangebiet befinden sich keine Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagenternetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern.

Im Gebiet des Plangebietes befinden sich diverse Aufnahme- und Sicherungspunkte des Lagenetzes. Auf den Erhalt der Lagenetzpunkte ist zu achten. Falls die Punkte von Baumaßnahmen berührt werden, sind sie durch geeignete Maßnahmen zu sichern. Mit den Grenzpunkten der Flurstücksgrenzen muss gleichermaßen verfahren werden. Bei Beschädigung oder Verlust der Punkte ist der Verursacher verpflichtet, sie auf eigene Kosten durch einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur oder durch das Kataster- und Vermessungsamt wieder herstellen zu lassen.

## 7. ZOLLRECHTLICHE ANFORDERUNGEN

Das Plangebiet befindet sich im grenznahen Raum (§ 14 Abs. 1 ZollVG i.V.m. § 1 Anlage 1c der Verordnung über die Ausdehnung des grenznahen Raumes und die der Grenzaufsicht unterworfenen Gebiete – GrenzAV). Insofern wird im Rahmen des Stellungnahmeverfahrens reinvorsorglich auf das Betretungsrecht im grenznahen Raum gemäß § 14 Abs. 2 ZollVG, welches auch während etwaiger Bauphasen jederzeit gewährleistet sein muss hingewiesen. Das Hauptzollamt kann verlangen, dass Grundstückseigentümer und –besitzer einen Grenzpfad freilassen und an Einfriedungen Durchlässe oder Übergänge einrichten, das Hauptzollamt kann solche Einrichtungen auch selbst errichten (Sätze 2 und 3 ebendort).

## 8. ABFALL- UND KREISLAUFWIRTSCHAFT

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass von den Baustellen und fertiggestellten Objekten eine (sach- und umweltgerechte Abfallentsorgung nach den gesetzlichen Bestimmungen) gemeinwohlverträgliche und geordnete Abfallentsorgung entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg erfolgen kann. Der Grundstücksbesitzer ist als Abfallbesitzer nach § 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet.

## 9. BELANGE DER BUNDESWEHR

Belange der Bundeswehr sind durch die Planungsabsichten berührt, jedoch nicht beeinträchtigt. Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.

## 10. ARTENSCHUTZRECHTLICHE VERMEIDUNGSMASSNAHMEN MINIMIERUNGS- UND

### **Fledermäuse**

Wenn es zu Gebäudeveränderung bzw. zu Abbruch von Gebäuden kommt, wird der Artenschutz gesondert betrachtet.

### **Brutvögel**

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen sollte die Bauzeit in der Zeit vom 1. Oktober bis 28./29. Februar erfolgen bzw. in diesem Zeitraum begonnen und ohne Unterbrechung weitergeführt werden. Sind Unterbrechungen von mehr als 10 Tagen erforderlich oder nicht zu vermeiden, sind Vergrämungsmaßnahmen wie das Eggen oder Mähen der Flächen durchzuführen.

### **Reptilien**

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

### **Amphibien**

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

Bei Eingriffen in den Gebäudebestand ist der Artenschutz im Rahmen des weiteren Verfahrens zu beachten. Derartige Eingriffe in Gebäude, die maßgebliche Auswirkungen auf geschützte Arten haben, sind nicht zu erwarten. Der Gebäudebestand besitzt derzeit keine Bedeutung für Fledermäuse und Brutvogelarten.

Die Einhaltung der o.g. Vorschriften des § 44 BNatSchG in Verbindung mit Abs. 5 BNatSchG ist vorzunehmen. Betrachtet werden die relevanten Arten/Artengruppen, die vom Vorhaben betroffen sein könnten.

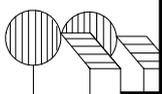
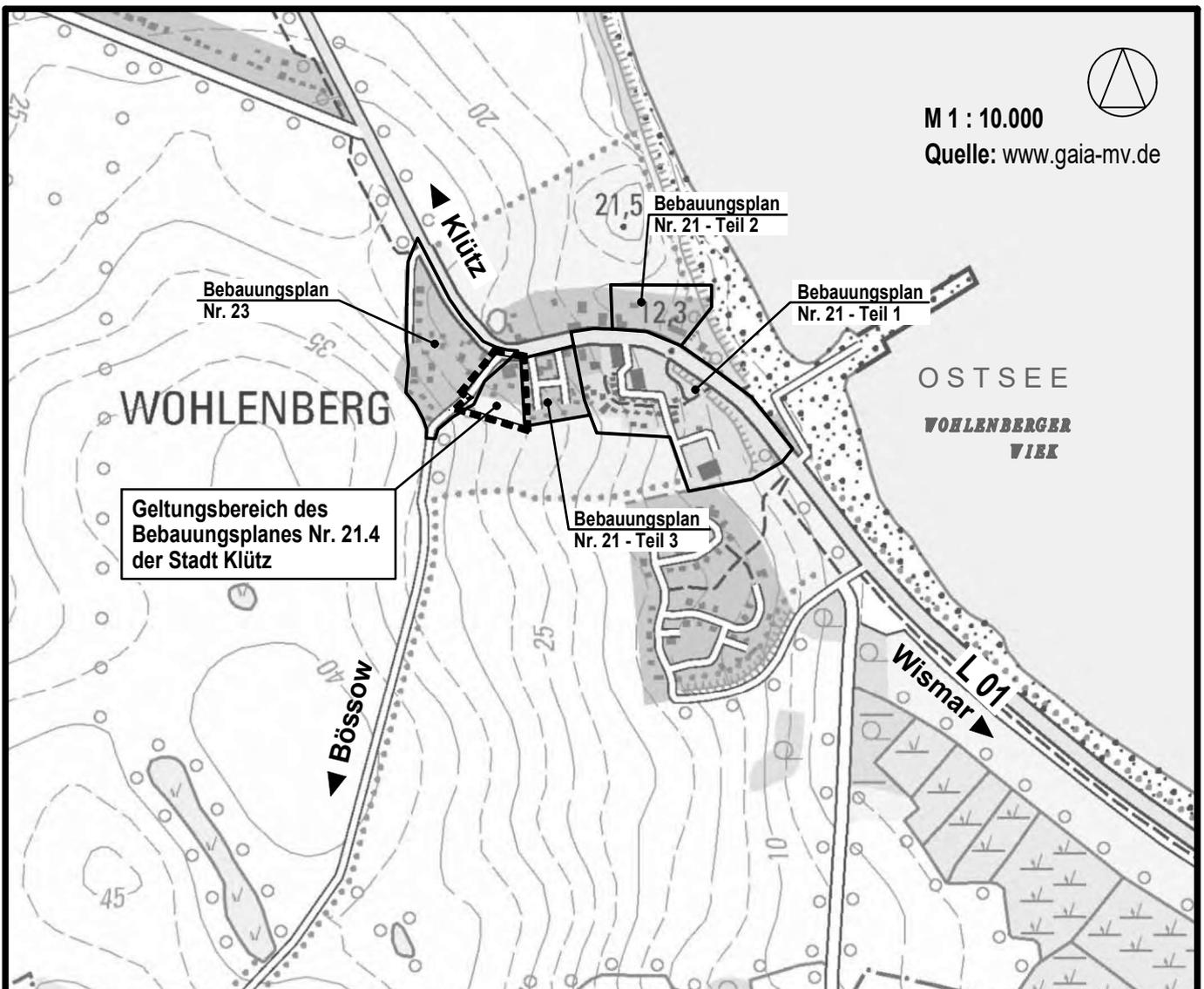
Die Auswirkungen verstoßen somit nicht gegen die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten des § 44 des BNatSchG.

Sollten bis zur Umsetzung des Vorhabens neue Erkenntnisse vorliegen, die das besondere Artenschutzrecht tangieren, sind diese Belange im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu berücksichtigen.

# BEGRÜNDUNG

## ZUR SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 21.4 DER STADT KLÜTZ

FÜR EINEN TEILBEREICH DER ORTSLAGE WOHLLENBERG  
SÜDLICH DER LANDSTRAÙE ZWISCHEN  
DEM BEBAUUNGSPLAN NR. 23 „DAT OOLE HUUS“  
UND DEM BEBAUUNGSPLAN NR. 21.3  
FÜR DIE FERIEHAUSANLAGE



Planungsbüro Mahnel

Rudolf-Breitscheid-StraÙe 11  
23936 Grevesmühlen

Tel. 03881/7105-0  
Fax 03881/7105-50

Planungsstand: 13. Dezember 2021

**ENTWURF**

# B E G R Ü N D U N G

**zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 21.4 der Stadt Klütz für einen Teilbereich der Ortslage Wohlenberg südlich der Landesstraße zwischen dem Bebauungsplan Nr. 23 „Dat oole Huus“ und dem Bebauungsplan Nr. 21.3 für die Ferienhausanlage**

INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
<b>Teil 1</b>	<b>5</b>
<b>Städtebaulicher Teil</b>	
<b>1. Bedeutung und langfristiges Planungskonzept der Gemeinde</b>	<b>5</b>
1.1 Bedeutung der Stadt Klütz	5
1.2 Städtebauliches Konzept für den Ortsteil Wohlenberg	5
<b>2. Allgemeines</b>	<b>6</b>
2.1 Abgrenzung des Plangeltungsbereiches	6
2.2 Kartengrundlage	7
2.3 Bestandteile des Bebauungsplanes	7
2.4 Rechtsgrundlagen	8
<b>3. Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes</b>	<b>9</b>
<b>4. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen</b>	<b>10</b>
4.1 Landesraumentwicklungsprogramm	10
4.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm	11
4.3 Gutachtliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern	11
4.4 Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg	12
4.5 Flächennutzungsplan	13
4.6 Landschaftsplan	13
4.7 Schutzgebiete und -objekte	13
4.8 Raumordnerische Bewertung im Zuge des Aufstellungsverfahrens	13
<b>5. Städtebauliche Bestandsaufnahme</b>	<b>14</b>
5.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation	14
5.2 Naturräumlicher Bestand	15
<b>6. Planungsziele</b>	<b>15</b>
6.1 Planungsziele	15
6.2 Städtebauliches Konzept	16
<b>7. Inhalt des Bebauungsplanes</b>	<b>17</b>
7.1 Art der baulichen Nutzung	17
7.2 Maß der baulichen Nutzung	18

---

7.3	Größe der Baugrundstücke	19
7.4	Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	19
7.5	Bauweise, Baugrenze	20
7.6	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	21
7.7	Verkehrsflächen	21
7.8	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	21
7.9	Höhenlage	22
7.10	Auflösend bedingtes Baurecht	23
7.11	Weitere Festsetzungen	23
<b>8.</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen</b>	<b>24</b>
<b>9.</b>	<b>Immissions- und Klimaschutz</b>	<b>26</b>
9.1	Immissionsschutz	26
9.2	Klimaschutz	27
<b>10.</b>	<b>Verkehrliche Erschließung</b>	<b>28</b>
<b>11.</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>30</b>
<b>12.</b>	<b>Flächenbilanz</b>	<b>34</b>
<b>13.</b>	<b>Auswirkungen der Planung</b>	<b>34</b>
<b>14.</b>	<b>Nachrichtliche Übernahmen/ Hinweise</b>	<b>37</b>
14.1	Bau- und Kulturdenkmale/ Bodendenkmale	37
14.2	Altlasten/ Altlastenverdachtsflächen/ Bodenschutz	37
14.3	Munitionsfunde	37
14.4	Anforderungen der Wasserstraßen- und Schifffahrts-Verwaltung	38
14.5	Externer Ausgleich	38
14.6	Kataster- und Vermessungswesen	39
14.7	Zollrechtliche Anforderungen	39
14.8	Abfall- und Kreislaufwirtschaft	40
14.9	Belange der Bundeswehr	40
14.10	Artenschutzrechtliche Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen	40
<b>TEIL 2</b>	<b>Prüfung der Umweltbelange - Umweltbericht</b>	<b>42</b>
<b>1.</b>	<b>Anlass und Aufgabenstellung</b>	<b>42</b>
<b>2.</b>	<b>Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden</b>	<b>42</b>
<b>3.</b>	<b>Umweltziele der vorliegenden Fachgesetze und Fachpläne</b>	<b>42</b>
<b>4.</b>	<b>Schutzgebiete und Schutzobjekte</b>	<b>43</b>
<b>5.</b>	<b>Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen</b>	<b>45</b>
5.1	Abgrenzung des Untersuchungsrahmens und Bewertungsmethodik	45
5.1.1	Bewertungsmethodik	45

---

5.1.2	Vorbelastungen	46
5.2	Beschreibung und Bewertung der zu berücksichtigenden Umweltbelange	47
5.3	Artenschutzrechtliche Bewertung des Gebietszustands	61
5.3.1	Aufgabenstellung und Gesetzliche Grundlagen	61
5.3.2	Kurzdarstellung der relevanten Verbote	61
5.3.3	Relevanzprüfung	62
5.3.4	Auswirkungen und Maßnahmen des Vorhabens	64
5.3.5	Zusammenfassung Artenschutzrechtliche Betrachtung	65
5.4	Eingriffs-/ Ausgleichsermittlung	66
5.4.1	Gesetzliche Grundlagen	67
5.4.2	Bestandsbeschreibung und Bilanzierungsgrundlagen	68
5.4.3	Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs	70
5.4.4	Ermittlung des additiven Kompensationsbedarfes	76
5.4.5	Ermittlung des Kompensationsumfanges (KFÄ)	78
5.4.6	Ermittlung des Kompensationsbedarfs für Eingriffe in den Baumbestand	78
5.4.6.1	Baumbestand	79
5.4.7	Kompensationsmaßnahmen	79
5.4.8	Gesamtbilanzierung (Gegenüberstellung EFÄ/ KFÄ)	82
<b>6.</b>	<b>Prognose bei Nichtdurchführung der Planung</b>	<b>83</b>
<b>7.</b>	<b>Prognose anderer Planungsmöglichkeiten</b>	<b>83</b>
<b>8.</b>	<b>Zusätzliche Angaben</b>	<b>83</b>
8.1	Hinweise auf Kenntnislücken	83
<b>9.</b>	<b>Zusammenfassung</b>	<b>84</b>
<b>10.</b>	<b>Referenzliste der Quellen, die für die im Umweltbericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden</b>	<b>84</b>

---

<b>TEIL 3</b>	<b>Ausfertigung</b>	<b>85</b>
---------------	---------------------	-----------

---

<b>1.</b>	<b>Beschluss über die Begründung</b>	<b>85</b>
<b>2.</b>	<b>Arbeitsvermerke</b>	<b>85</b>

---

<b>TEIL 4</b>	<b>Anlagen</b>	<b>86</b>
---------------	----------------	-----------

---

Anlage 1: Naturräumlicher Bestand mit Eingriffsbereich, Wirkzonen und Störquellen 86

<b>ABBILDUNGSVERZEICHNIS</b>	<b>SEITE</b>
------------------------------	--------------

Abb. 1:	Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 21.4 der Stadt Klütz mit Überlagerung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 23 der Stadt Klütz (Quelle: gaia-mv.de, mit Bearbeitung Planungsbüro Mahnel)	6
Abb. 2:	Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 21.4 der Stadt Klütz auf Luftbild (Quelle: gaia-mv.de, mit Bearbeitung Planungsbüro Mahnel)	7

Abb. 3: Auszug aus dem Landesraumentwicklungsprogramm (LEP, 2016) Mecklenburg-Vorpommern	10
Abb. 4: Auszug aus dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm (RREP) Westmecklenburg M-V (2011)	11
Abb. 5: Darstellung der Einschätzung der planungsrechtlichen Beurteilungsgrundlagen im Plangebiet	14
Abb. 6: Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 21.4 der Stadt Klütz mit Geltungsbereich des Vorentwurfs	29
Abb. 7: Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 21.4 der Stadt Klütz mit Geltungsbereich des Entwurfs	30
Abb. 8: Ausdehnung des FFH-Gebiets "Wismarbucht" (braun gestrichelt) und des Europäischen Vogelschutzgebietes „Wismarbucht und Salzhaff“ (blau gestrichelt), Plangebiet rot dargestellt (Quelle: LUNG M-V (CC SA-BY 3.0), 2017, mit eigener Bearbeitung)	43
Abb. 9: Gesetzlich geschützte Biotop nach §20 NatSchAG M-V, Plangebiet rot umrandet dargestellt (Quelle: LUNG M-V (CC SA-BY 3.0), 2018, mit eigener Bearbeitung)	44
Abb. 10: naturräumlicher Bestand mit Eingriffsbereich, Wirkzonen und Störquellen	69
Abb. 11: Kompensationsmaßnahmen	82

TABELLENVERZEICHNIS	SEITE
Tab. 1: Ermittlung des Biotopwertes (gemäß „Hinweise zur Eingriffsregelung“)	70
Tab. 2: differenzierte Ermittlung des Biotopwertes (gemäß Anlage 4 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“)	70
Tab. 3: Naturschutzfachliche Einstufung und Biotopwert der betroffenen Biotoptypen (geschütztes Biotop gemäß § 20 NatSchAG M-V)	71
Tab. 4: Ermittlung des Lagefaktors gemäß „Hinweise zur Eingriffsregelung“	73
Tab. 5: Biotopbeeinträchtigung bzw. Biotopveränderung (Funktionsverlust)	74
Tab. 6: Wirkzone und entsprechender Wirkfaktor gemäß „Hinweisen zur Eingriffsregelung“	74
Tab. 7: Auszug aus Anlage 5 der Hinweise zur Eingriffsregelung „Wirkbereiche mittelbarer Beeinträchtigungen von Vorhabenstypen“	74
Tab. 8: Ermittlung der Versiegelung und Überbauung (Variante Stellplatz)	75
Tab. 9: Ermittlung der Versiegelung und Überbauung (Variante Bebauung)	76
Tab. 10: Multifunktionaler Kompensationseingriff (Variante Stellplatz)	76
Tab. 11: Multifunktionaler Kompensationseingriff (Variante Bebauung)	76
Tab. 12: Funktionen von besonderer Bedeutung (gemäß Anlage 1 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“)	77
Tab. 13: interne Kompensationsmaßnahme	80
Tab. 14: externe Kompensationsmaßnahme	81
Tab. 15: Gesamtbilanzierung EFÄ und KFÄ	82

## **Teil 1                    Städtebaulicher Teil**

---

### **1.            Bedeutung und langfristiges Planungskonzept der Gemeinde**

#### **1.1        Bedeutung der Stadt Klütz**

Die Stadt Klütz gehört zum Landkreis Nordwestmecklenburg. Sie befindet sich im nördlichen Teil des Landkreises, etwa 12 km von der Kreisstadt Grevesmühlen und ca. 3 km von der Ostseeküste entfernt. Das Gebiet der Stadt Klütz umfasst eine Fläche von 44,12 km<sup>2</sup>. Die Stadt besteht aus den Ortsteilen Klütz, Christinenfeld, Goldbeck, Grundshagen, Hofzumfelde, Oberhof, Steinbeck, Wohlenberg, Arpshagen, Niederklütz, Kühlenstein und Tarnewitzerhagen. Das Gebiet der Stadt Klütz grenzt

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

Gemeinsam mit den Gemeinden Damshagen, Hohenkirchen, Kalkhorst, Zierow und seit dem Jahr 2011 auch Ostseebad Boltenhagen bildet die Stadt Klütz die Verwaltungsgemeinschaft "Amt Klützer Winkel" mit Sitz in Klütz.

#### **1.2        Städtebauliches Konzept für den Ortsteil Wohlenberg**

Die Stadt Klütz verfügt an der Wohlenberger Wiek über einen direkten Zugang zum Strand. Im Bereich um Wohlenberg befinden sich die Flächen, die von großer Bedeutung für die Entwicklung von Fremdenverkehr und Erholung in Strandnähe sind. Die Stadt Klütz möchte die südlich des Strandes gelegenen Flächen für die Infrastruktur neu ordnen. Dadurch erhofft sich die Stadt Klütz eine weitere Stärkung der fremdenverkehrlichen Bedeutung für den Ortsteil Wohlenberg selbst und die Schaffung von Voraussetzungen für eine bessere Nutzung am Strandbereich. Neben dem hauptsächlichen Fremdenverkehrsort Wohlenberg, in dem Feriengebiete und Ferienwohnungen vorhanden sind, soll insbesondere für Tagestouristen der Bereich an der Wohlenberger Wiek mit dem Strand aufgewertet werden. Für die Nutzung sollen insbesondere die Flächen südlich der Landesstraße und südlich des bereits hergestellten Geh- und Radweges genutzt werden. Vorhandene Anlagen der verkehrlichen Infrastruktur sollen genutzt werden. Ebenso sollen die Standorte für die Strandbenutzungsgebühren, die sich außerhalb des Plangebietes am Strand befinden, genutzt werden. Dafür sind die entsprechenden Übergänge herzustellen und in Anspruch zu nehmen. Übergänge über die Straße sollen gefahrlos genutzt werden können. Parallel zu den planungsrechtlichen Vorbereitungen führt die Stadt Klütz Abstimmungen bezüglich einer verbesserten Strandnutzung durch. Zusätzlich sollen am Strand mobile und nur zeitlich begrenzt Häuschen für Wartung und Dienstleistung für die Besucher erstellt werden. Damit soll die Zahl der Übergänge über die Landesstraße begrenzt und reduziert werden.

Der Ort Wohlenberg ist durch unterschiedliche Fremdenverkehrseinrichtungen stark fremdenverkehrlich orientiert. Der Bebauungsplan Nr. 15 der Stadt Klütz für den Ortsteil Wohlenberg wurde südlich der Ortslage bereits umgesetzt und realisiert.

Im Zusammenhang mit der fremdenverkehrlichen Entwicklung der Stadt Klütz für den Ortsteil Wohlenberg wird derzeit auch die verkehrliche Anbindung und die Sicherung einer Ortsumgehungsstraße weiterhin geprüft. Hierzu haben bereits vielfach Einwohnerveranstaltungen und Erörterungen stattgefunden.

## 2. Allgemeines

### 2.1 Abgrenzung des Plangeltungsbereiches

Der Geltungsbereich des Vorentwurfs des Bebauungsplanes Nr. 21.4 wird wie folgt begrenzt:

- nördlich: durch die Landesstraße (L 01) "An der Chaussee",
- östlich: durch die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Bebauung am "Reethausweg" Nr. 1, 2a, 2b, 5, 6, 11,
- südlich: durch Flächen für die Landwirtschaft (Grünland),
- westlich: durch den Weg in Richtung Großenhof und Bössow bzw. durch das Grundstück An der Chaussee 1 "Dat oole Huus".

Der Geltungsbereich ist dem nachfolgenden Übersichtsplan zu entnehmen.

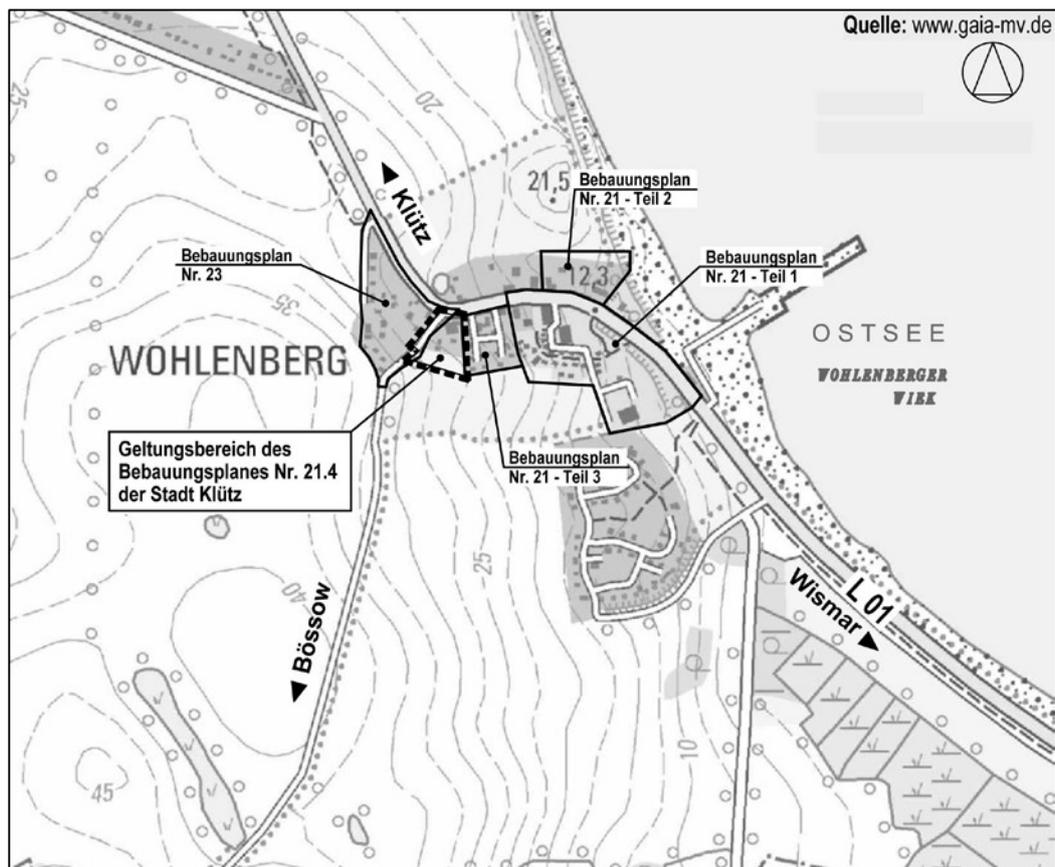


Abb. 1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 21.4 der Stadt Klütz mit Überlagerung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 23 der Stadt Klütz (Quelle: gaia-mv.de, mit Bearbeitung Planungsbüro Mahnel)

Der Weg in Richtung Großenhof und Bössow wurde bis zur Zufahrt auf das Grundstück im rückwärtigen Bereich mit in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 21.4 einbezogen. Hier ist zu beachten, dass im Bereich des Weges

der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 23 für das Gebiet "Dat oole Huus" überplant wird.



Abb. 2: Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 21.4 der Stadt Klütz auf Luftbild (Quelle: gaia-mv.de, mit Bearbeitung Planungsbüro Mahnel)

## 2.2 Kartengrundlage

Als Kartengrundlage dient ein Lage- und Höhenplan vom Vermessungsbüro Dubbert, ÖbVI Dipl.-Ing. J.-M. Dubbert, Altes Gutshaus 2, 23968 Gramkow, vom 05.02.2018.

Lagesystem UTM/ ETRS 89,  
Höhensystem DHHN92 (NHN).

## 2.3 Bestandteile des Bebauungsplanes

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 21.4 der Stadt Klütz, Stand Vorentwurf, besteht aus:

- Planzeichnung - Teil A, M 1: 500, mit der Planzeichenerklärung,
- Text - Teil B,
- sowie der Verfahrensübersicht.

Dem Bebauungsplan wird diese Begründung, in der Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Planes entsprechend dem Stand des Verfahrens dargelegt werden, beigelegt. Bestandteil der Begründung der Umweltbericht mit integrierter Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung entsprechend des Standes der Planung.

## 2.4 Rechtsgrundlagen

Der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 21.4 der Stadt Klütz liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S.344) zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Dezember 2017 (GVOBl. M-V S.331)
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes über die Kommunalverfassung und zur Änderung weiterer kommunalrechtlicher Vorschriften vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777).
- NatSchAG M-V - Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- Baumschutzkompensationserlass Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Landwirtschaft, Umweltamt für Umwelt und Verbraucherschutz, vom 15.10.2007 (AmtsBl. M-V 2007 S.530 ff).
- Verzeichnis der gesetzlich geschützten Biotope im Landkreis Nordwestmecklenburg Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V (2000): Grundlagen der Landschaftsplanung in Mecklenburg-Vorpommern, Band 4a, Verzeichnis der gesetzlich geschützten Biotope im Landkreis Nordwestmecklenburg.
- EG-Vogelschutzrichtlinie Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. November 2009 über Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (kodifizierte Fassung) (Amtsblatt der Europäischen Union 2010 L20/7).
- Landesverordnung über die Natura 2000-Gebiete in Mecklenburg-Vorpommern (Natura 2000-Gebiete-Landesverordnung – Natura 2000-LVO M-V) vom 12. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 462), letzte berücksichtigte Änderung: Anlage 3 sowie Detailkarten geändert, Anlage 4 neu gefasst durch Artikel 1 der Verordnung vom 5. Juli 2021 (GVOBl. M-V, S. 1081).
- Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) vom 30. November 1992, GVOBl. M-V S. 669, letzte berücksichtigte Änderung §§ 106,

107 geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228).

- Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I. S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 9. Juni 2021 (BGBl. I S. 1699).

### **3. Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes**

Es besteht die Absicht seitens eines Vorhabenträgers in Wohlenberg das Grundstück zur städtebaulichen Neuordnung und zur Berücksichtigung der Anforderungen an den gewerblichen Betrieb neu zu beplanen. Die Stadt Klütz nimmt die privaten Belange zum Anlass, um die planungsrechtliche Vorbereitung der Flächen südlich der Landesstraße L 01 am Weg in Richtung Großenhof und Bössow vorzunehmen. Diese Belange entsprechen auch den städtebaulichen Zielen der Stadt Klütz.

Die Fläche ist im straßenbegleitenden vorderen Teil bebaut. Der rückwärtige Teil ist unbebaut und wird überwiegend als Gartenfläche genutzt.

Die Planungsvorstellungen liegen darin, im rückwärtigen Bereich eine Fläche für Stellplätze planungsrechtlich zu sichern und eine ergänzende Wohnbebauung vorzubereiten. Die vorhandenen gewerblichen und Wohnnutzungen sollen innerhalb des Bereiches und innerhalb des Mischgebietes integriert werden. Mit der ergänzenden Bebauung soll die Ortslage arrondiert werden.

Für die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für die Umsetzung der Planungsziele besteht das Erfordernis, einen Bebauungsplan aufzustellen.

Es sind die Auswirkungen auf die Umgebung, die Nachbarschaft zur vorhandenen Wohn- und Feriennutzung und die Auswirkungen auf das FFH-Gebiet auf mögliche Konflikte zu untersuchen. Die gegebenenfalls auftretenden Konflikte sind zu bewältigen und zu regeln. Eine Standortwahl in Bezug auf Alternativen wird nicht vorgenommen, weil es sich um die Arrondierung einer zum Ortsbereich gehörenden Fläche handelt. Die Fläche ist im Wesentlichen durch Baum- und Gehölzbestände begrenzt.

#### 4. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen

##### 4.1 Landesraumentwicklungsprogramm

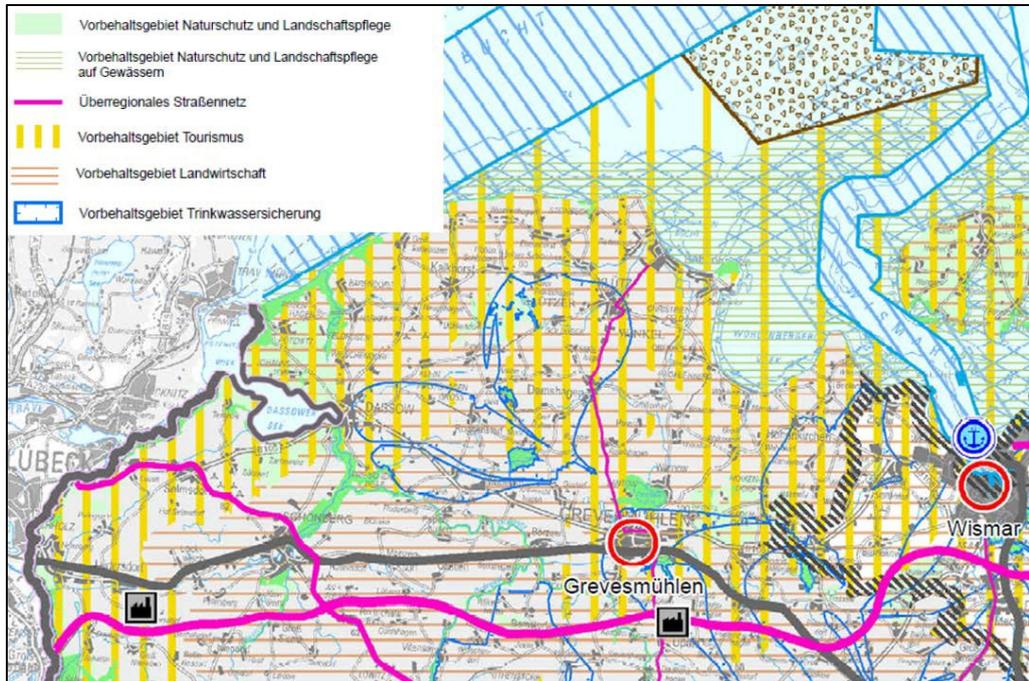


Abb. 3: Auszug aus dem Landesraumentwicklungsprogramm (LEP, 2016) Mecklenburg-Vorpommern

Nach den Darstellungen des Landesraumentwicklungsprogrammes (LEP, 2016) Mecklenburg-Vorpommern liegt das Gebiet der Stadtgemeinde Klütz

- in einem Vorbehaltsgebiet Tourismus,
- teilweise in einem Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege,
- in einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft.

Die an die Stadtgemeinde angrenzende Wohlenberger Wiek liegt im Vorbehaltsgebiet Tourismus im Küstenraum, Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege auf Gewässern und im FFH-Gebiet.

Darüber hinaus ist der westliche stadtnahe Bereich als Vorbehaltsgebiet Trinkwassersicherung ausgewiesen.

Die Landesstraße L 03 von Grevesmühlen nach Klütz, die sämtliche Orte auf der Linie Boltenhagen – Schwerin miteinander verbindet, ist als überregionales Straßennetz dargestellt.

## 4.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm



Abb. 4: Auszug aus dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm (RREP) Westmecklenburg M-V (2011)

Gemäß den Darstellungen im Regionalen Raumentwicklungsprogramm (RREP) Westmecklenburg M-V (2011) liegt das Gebiet der Stadtgemeinde Klütz

- innerhalb eines Tourismusschwerpunktraumes,
- innerhalb des Vorbehaltsgebietes Landwirtschaft,
- teilweise im Vorbehaltsgebiet Trinkwasser (südwestlich der Stadt Klütz),
- zu einem kleinen Teil im Vorranggebiet Trinkwasser (südwestlich der Ortslage Klütz)
- zu einem kleinen Teil im Vorbehaltsgebiet Küsten- und Hochwasserschutz (nordöstlich),
- zu einem kleinen Teil im Vorbehaltsgebiet Kompensation und Entwicklung (östlich).

Durch das Gebiet der Stadt Klütz verläuft ein Teilstück des überregionalen europäischen Fernradweges E9. Durch Wohlenberg führt der Ostseeküstenfernradweg (Radfernweg) und der westliche Backsteinrundweg.

Die Stadt Klütz nimmt die Aufgaben eines Grundzentrums wahr.

## 4.3 Gutachtliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern

Gemäß dem Gutachtlichen Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (GLP, 2003) werden für den Bereich des Bebauungsplans Nr. 21.4 der Stadt Klütz Ortslage Wohlenberg folgende Aussagen getroffen:

- Im marinen Bereich sehr hohe Bewertung der Rastplatzfunktion.
- Landseits regelmäßig genutzte Nahrungsgebiete von Rastgebieten verschiedener Klassen mit mittlerer bis hoher Bedeutung.
- Wasserseits sehr hohe Bewertung der strukturellen Merkmale des Lebensraumpotentials, landseits mittlere bis hohe Bewertung. Grünland/Röhricht als besonderes strukturelles Element.
- Böden bestehend aus Lehme/Tieflehme mit mittlerer bis hoher Bedeutung des Bodenpotentials.
- die Grundwasserneubildung hat eine mittlere Bedeutung (10-15 %), das Grundwasserdargebot hat ebenfalls eine mittlere Bedeutung (>500 bis <1000 m<sup>2</sup>/d).
- Landschaftsbildpotential landseits gering bis mittel, wasserseits sehr hoch; Grünland/Röhricht als besonderes Element.
- Hohe bis sehr hohe Bedeutung als Rastplatzfunktion für Vögel.
- Bereich mit guter Erschließung durch Wanderwege und dem Radfernweg.
- Raum mit vorrangiger Bedeutung für ökologische Funktionen. Erschließung für Erholungszwecke auf ausgewiesenen Wegen. Teilgebiete ohne menschliche Störeinkwirkung.
- Wasserseits Raum mit günstigen Voraussetzungen zur Förderung natur- und landschaftsverträglicher Erholungsnutzungen.
- Küstengewässer und Küsten als Bereiche mit herausragender Bedeutung.
- Wasserseits Biotopverbund durch Natura2000-Gebiete als Bereiche mit besonderer Bedeutung.
- Relativ flaches inneres Küstengewässer.
- Bereich der Grundmoräne.

#### **4.4 Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg**

Gemäß dem Gutachterlichen Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg (GLRP WM, 2008) werden für den Bereich und die Umgebung des Bebauungsplans Nr. 21.4 der Stadt Klütz folgende Aussagen getroffen:

- Karte I – Arten und Lebensräume
  - Brut- und Rastvögel aus dem Wasserflächen der Ostsee
  - Moore südöstlich zur Grenze der Gemeinde Hohenkirchen hin (M.3 - Stark entwässerte, degradierte Moore)
  - Küstengewässer (mit sehr hohem Arten- und Lebensraumpotential)
- Karte II – Biotopverbundplanung
  - Biotopverbund im engeren Sinne im marinen Bereich
  - Biotopverbund im weiteren Sinne
- Karte III – Entwicklungsziele und Maßnahmen
  - Lebensräume/Rastgebiete Vogelarten in SPA auf der Ostsee
  - Nördlicher und südöstlicher Umgebung ungestörte Naturentwicklung naturnaher Röhrichtbestände, Torfstiche, Verlandungsbereiche und Moore
  - Wasserseits zeitliche Beschränkungen für den Wassersport aufgrund von FFH-Managementanforderungen in der Wismarbucht
  - Wasserseits Sicherung der Lebensraumqualität von Küstengewässern
- Karte IV – Ziele der Raumentwicklung
  - besondere Bedeutung für die Sicherung ökologischer Funktionen
- Karte V – Anforderungen an die Landwirtschaft
  - Wasserseits erhöhte Bewirtschaftungsanforderungen aufgrund des FFH- und SPA-Gebietes
  - Südöstliche Umgebung Moorstandort

- Karte VI – Wassererosionsgefährdung
- Geringe potentielle Wassererosionsgefährdung

#### **4.5 Flächennutzungsplan**

Die Fläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Klütz (die Änderungen sind für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes nicht von Relevanz) ist die Fläche größtenteils als Mischgebiet dargestellt, zu einem sehr geringen Teil als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Wiese. Die Verkehrsachsen "An der Chaussee"/ L 01 sowie der Weg nach Bössow sind als überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen dargestellt. Die Entwicklung aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes ist somit gegeben. Die Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

#### **4.6 Landschaftsplan**

Zielsetzungen eines als Selbstbindungsinstrument beschlossenen Landschaftsplanes liegen für das Plangebiet der Stadt Klütz nicht vor.

#### **4.7 Schutzgebiete und -objekte**

Innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 21.4 der Stadt Klütz Ortslage Wohlenberg befinden sich gemäß § 20 NatSchAG M-V keine geschützten Biotope.

In der näheren Umgebung des Plangebietes befinden sich nach § 20 NatSchAG M-V folgende geschützte Lebensräume: Hecken, Feldgehölze und Kleingewässer (Biotop-Nr. NWM 09554 – Gebüsche, Strauchgruppe, Weide; NWM 07260 – Feldgehölze, Ahorn, sonstiger Laubbaum; NWM 07245 – Hecke, Weide, Kopfbau; NWM 07238 – Hecke, lückiger Bestand/lückenhaft, Staudenflur; NWM 07250 – Baumgruppe; NWM 07244 bzw. NWM 07251 – permanentes Kleingewässer, NWM 07250 – Baumgruppe; NWM 07254 – Hecke; NWM 07262 – Staudenflur, Baumgruppe, Weide, Kopfbau; NWM30000HWI00500 – Offenwasser Bodden)

Die geschützten Biotope wurden mit der vorliegenden Planung berücksichtigt und in das städtebauliche Konzept eingebunden. Weitergehende Betrachtungen erfolgen im Rahmen der weiterführenden Planung mit dem Entwurf.

In der Umgebung des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 21.4 der Stadt Klütz Ortslage Wohlenberg befinden sich Natura 2000-Gebiete:

- FFH-Gebiet „Wismarbucht“ – DE 1934-302, in ca. 350 m Entfernung,
- SPA-Gebiet „Wismarbucht und Salzhaff“ – DE 1934-401, in ca. 350 m Entfernung.

#### **4.8 Raumordnerische Bewertung im Zuge des Aufstellungsverfahrens**

Mit der landesplanerischen Stellungnahme vom 09.04.2018 wurde durch das Amt für Raumordnung und Landesplanung die Vereinbarkeit des Vorhabens mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung hergestellt. Die Vereinbarkeit des Vorhabens mit den Zielsetzungen und Anforderungen der Raumordnung und Landesplanung ist gegeben und nachgewiesen.

## 5. Städtebauliche Bestandsaufnahme

### 5.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Das Plangebiet, für welches der vorliegende Bebauungsplan Nr. 21.4 der Stadt Klütz aufgestellt wird, ist bisher kein Bebauungsplan vorhanden.

Innerhalb des Plangebietes sind bereits bauliche Anlagen vorhanden. Es sind Haupt- und Nebengebäude, wie z.B. ein Stallgebäude vorzufinden. Es ist Wohnnutzung sowie das Wohnen nicht störendes Gewerbe innerhalb des Plangebietes vorzufinden. Der bereits bebaute Bereich liegt innerhalb des Siedlungsbereiches der Ortslage Wohlenberg und ist nach § 34 BauGB planungsrechtlich zu beurteilen. Der südliche Teil ist größtenteils Gartenland und ist nach § 35 BauGB planungsrechtlich zu beurteilen.

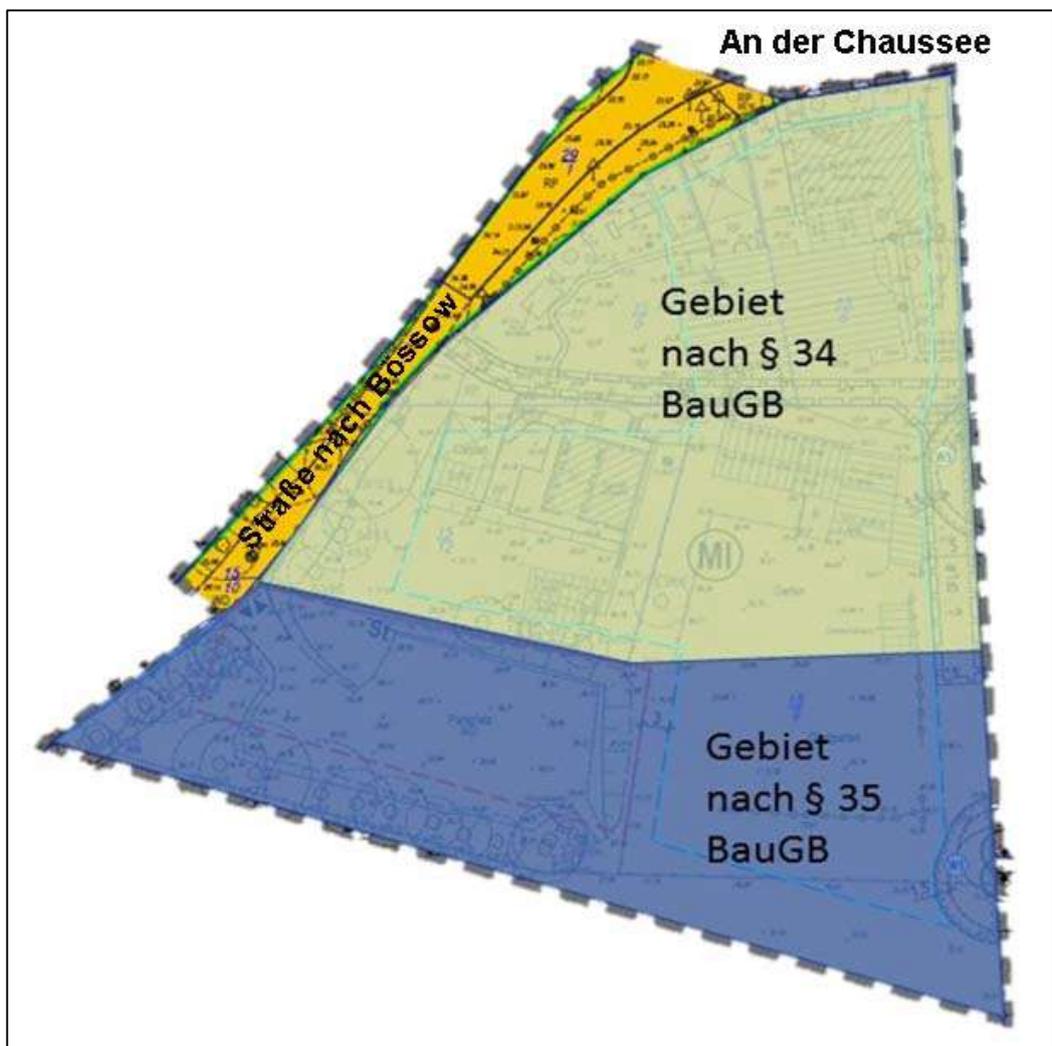


Abb. 5: Darstellung der Einschätzung der planungsrechtlichen Beurteilungsgrundlagen im Plangebiet

In Verbindung mit dem Betrieb der Eisdiele an der Straße "An der Chaussee" innerhalb des Plangebietes wurde in den letzten Jahren im südlichen Teilbereich

eine Stellplatzfläche errichtet. Die planungsrechtliche Grundlage für die Genehmigung der Stellplatzfläche wird mit dem vorliegenden Bebauungsplan geschaffen.

Die Grundstücke innerhalb des Plangebietes sind entweder über die Straße "An der Chaussee" oder über den Weg in Richtung Bössow. Dies sind öffentliche Verkehrsflächen. Für den baulichen Bestand ist die Ver- und Entsorgung vorhanden.

## **5.2 Naturräumlicher Bestand**

Das Plangebiet befindet sich im nördlichen Bereich der Ortslage Wohlenberg, südlich der Straße „An der Chaussee“.

Östlich wird das Plangebiet von vorhandener Wohnbebauung am „Reethausweg“, im Süden von einer als Pferdekoppel genutzten Grünfläche und im Westen durch den teilbefestigten Weg in Richtung Großenhof und Bössow mit angrenzendem Grundstück An der Chaussee 1 "Dat oole Huus" begrenzt.

Das Plangebiet umfasst einen Bereich mit bebauten und unbebauten Flächen. Im nördlichen Bereich befinden sich bauliche Anlagen (Wohnnutzung, das Wohnen nicht störendes Gewerbe, Stallgebäude) sowie Wegeflächen. Im südöstlichen Bereich sind Nutzgartenbereiche mit Einzelbäumen, vorwiegend Obstgehölzen, Heckenstrukturen, Beetflächen und Zierrasenflächen vorhanden. Im südwestlichen Bereich wurde in Verbindung mit dem Betrieb der Eisdiele innerhalb des Plangebietes in den letzten Jahren eine Stellplatzfläche geschaffen. Ist eine Stellplatzfläche vorhanden. Im westlichen und südwestlichen Bereich des Plangebietes befinden sich entlang des Weges in Richtung Großenhof und Bössow sowie zur offenen Landschaft Gehölz- und Strauchstrukturen sowie Einzelbäume.

Im Rahmen der „Ermittlung des Kompensationsbedarfs für die Errichtung von Stellflächen in Wohlenberg“ des Ingenieurbüros Uhle (Stand: 12. Januar 2017) wurden die im südwestlichen Bereich vorhandenen Kopfeschen entlang des Weges in Richtung Großenhof und Bössow als nach § 18 NatSchAG M-V geschützte Einzelbäume beurteilt.

Darüber hinaus wird im weiteren Verfahren geprüft, ob innerhalb des Plangebietes weitere geschützte Einzelbäume vorhanden sind.

## **6. Planungsziele**

### **6.1 Planungsziele**

Die Planungsziele bestehen in der Sicherung des baulichen Bestandes. Darüber hinaus ist es beabsichtigt, eine Fläche für Stellplätze für die gewerbliche Nutzung planungsrechtlich vorzubereiten und zusätzlich eine Möglichkeit für Wohnbebauung zu etablieren. Sollte die Fläche für die Stellplätze in Zukunft einmal nicht mehr benötigt werden, soll die Möglichkeit zur Errichtung von Bebauung entstehen.

Der Siedlungskörper wird mit der vorliegenden Bauleitplanung unter Berücksichtigung der Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes als Mischgebiet dementsprechend entwickelt.

## **6.2 Städtebauliches Konzept**

### **Bebauung/ Nutzung**

Innerhalb des Baugebietes stehen bei der Nutzung Wohnhäuser, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Gewerbebetriebe sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes im Fokus. Die zulässigen Nutzungen sollen der Zielstellung der Stadt Klütz dienen, sowohl den Wohnstandort zu festigen als auch die fremdenverkehrliche Bedeutung des Ortsteils Wohlenberg zu stärken.

Der vorhandene Bestand soll mit der Planung berücksichtigt werden und es soll die Möglichkeit für die Arrondierung der Ortslage gegeben werden.

Unter Berücksichtigung der in der Ortslage vorherrschenden Bebauung besteht die planerische Absicht, eine kleinteilige Bebauung in aufgelockerter Baustruktur zu ermöglichen, so dass eine harmonische Einbindung in die Landschaft erfolgen kann. Dazu soll auch die vorhandene Eingrünung des Plangebietes am Siedlungsrand ergänzt werden. Der Gehölzbestand ist teilweise zu berücksichtigen und zum Erhalt festzusetzen. Teilweise sind jedoch Eingriffe in den Gehölzbestand aufgrund des städtebaulichen Konzeptes nicht zu vermeiden.

### **Erreichbarkeit des Plangebiets**

Das Plangebiet ist über die Straße "An der Chaussee" (Landesstraße L 01) und weiterhin über den Weg in Richtung Bössow zu erreichen und verkehrlich angebunden. Das Straßennetz ist vorhanden. Die Straße "An der Chaussee" ist bereits vorhanden und ausgebaut und wird für die Aufnahme der geplanten Nutzungen als aufnahmefähig eingeschätzt. Der Weg nach Bössow ist bereits ebenfalls vorhanden, jedoch nur etwas über den Einmündungsbereich hinaus asphaltiert. Der Weg weist eine Engstelle auf; entsprechende Maßnahmen sind gemäß der verkehrlichen Betrachtung zur Gewährleistung des geordneten Verkehrs zu berücksichtigen.

### **Interne Erschließung**

Die Sicherung der Erschließung der Bebauung auf dem rückwärtigen Grundstück, welche nicht direkt an eine öffentliche Straße/ einen öffentlichen Weg angrenzt, ist entsprechend vorzunehmen.

Für die fußläufige Verbindung von der Stellplatzfläche zu der an der Straße befindlichen zugehörigen Nutzung ist ein interner Weg anzulegen, ohne den Weg nach Bössow für diese fußläufige Verbindung zu nutzen. Somit soll sichergestellt werden, dass die Fußgänger von dem Kfz-Verkehr getrennt werden, und kein Konfliktpotential auf der Straße (Weg nach Bössow) diesbezüglich entsteht. Der Fußweg soll durch ein Gehrecht gesichert werden.

### **Ruhender Verkehr**

Garagen/ Stellplätze sind innerhalb des Plangebietes in ausreichender Anzahl auf dem jeweils eigenen Grundstück zu errichten. Insbesondere für die gewerbliche Nutzung soll eine Fläche für Stellplätze dienen.

### **Grünflächen**

Grünflächen werden nicht ausgewiesen. Bereiche mit Gehölzbestand sowie Anpflanzflächen werden innerhalb der Baugebietsfläche vorgesehen.

## **7. Inhalt des Bebauungsplanes**

Die Festsetzungen gemäß § 9 BauGB, die zur Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes und zur Bewältigung von Konflikten notwendig sind, werden im weiteren Aufstellungsverfahren mit dem Entwurf noch weiter konkretisiert. Einige grundsätzliche Festsetzungen werden bereits mit dem vorliegenden Vorentwurf formuliert.

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

#### **MISCHGEBIET (§ 6 BauNVO)**

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Zulässig sind:

- Nr. 1 Wohngebäude,
- Nr. 2 Geschäfts- und Bürogebäude,
- Nr. 3 Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Nr. 4 sonstige Gewerbebetriebe,
- Nr. 5 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

Im Mischgebiet sind die nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen

- Nr. 5 Anlagen für Verwaltungen
- Nr. 6 Gartenbaubetriebe,
- Nr. 7 Tankstellen,
- Nr. 8 Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind,

gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

Im Mischgebiet sind die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nach § 6 Abs. 3 BauNVO gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit ausgeschlossen.

Aufgrund des städtebaulichen Konzeptes und der beabsichtigten Nutzungen wurde für das Baugebiet innerhalb des vorliegenden Bebauungsplanes ein Mischgebiet festgesetzt. Im westlich liegenden Bebauungsplan Nr. 23 wurde ebenfalls ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Dies wird nun mit der vorliegenden Bauleitplanung fortgeführt. Die Festsetzungen zur Zulässigkeit der einzelnen Nutzungen im Mischgebiet wurde ebenso wie im B-Plan Nr. 23 formuliert; weitergehend wurden noch für das Plangebiet aufgrund seiner Größe, dem bereits vorgefundenen Bestand und der Stellung des Ortsteils innerhalb des Stadtgebietes von Klütz die Anlagen für Verwaltungen ausgeschlossen. Die Stadt Klütz macht damit von der Möglichkeit Gebrauch, die Zulässigkeit der Nutzungen für ein Mischgebiet zu differenzieren. Die allgemeine Zweckbestimmung des

Baugebietes ist durch die Beschränkungen weiterhin gewahrt. Auch bei Ausschluss der Nutzungen ist der für ein Mischgebiet prägende Charakter der Nutzungsmischung weiterhin gegeben.

Weiterhin ist zu beachten, dass mit der Novellierung der BauNVO im Jahr 2017 die Zulässigkeit von Ferienwohnungen gemäß § 13a BauNVO geregelt wurde. Im festgesetzten Mischgebiet gehören hiernach Räume und Gebäude, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zu Unterkunft zur Verfügung gestellt werden und die zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet und bestimmt sind (Ferienwohnungen), zu den Gewerbebetrieben nach § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO.

Abweichend von § 13a Satz 1 BauNVO können Räume nach Satz 1 in den übrigen Fällen insbesondere bei einer baulich untergeordneten Bedeutung gegenüber der in dem Gebäude vorherrschenden Hauptnutzung zu den Betrieben des Beherbergungsgewerbes nach § 6 Abs. 2 Nummer 3 gehören.

Die Art der baulichen Nutzung wurde gemäß der Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan festgesetzt.

In den nachgelagerten Baugenehmigungs- bzw. Genehmigungsfreistellungsverfahren ist durch die zuständige Behörde zu berücksichtigen, dass der Charakter des Baugebietes gewahrt bleibt. Die Stadt Klütz hat sich mit den Anforderungen aus dem Stellungnahmeverfahren zum B-Plan Nr. 21.4 und insbesondere mit der Stellungnahme des Landkreises Nordwestmecklenburg beschäftigt.

Für die Gemeinde ist das Mischgebiet weiterhin geeignet. Innerhalb des Gebietes sollen die Wohn- und Gewerbefunktionen in etwa in gleichem Maße gesichert werden. Derzeit sind im Gebiet ein Heizungs- und Sanitärbetrieb, die Eisdiele und ein Fahrschulbetrieb etabliert. Daneben sind Wohnfunktionen vorhanden die ergänzt werden sollen. Bei etwaigen Änderungen zur Art der baulichen Nutzung ist jeweils der erforderliche Stellplatzbedarf nachzuweisen. Dies ist im Zuge des Bauantrags- und Baugenehmigungsverfahrens oder auch im Anzeigeverfahren so zu beachten, dass Beeinträchtigungen der unmittelbaren Umgebung ausgeschlossen werden können. Auch in der Umgebung ist eine gemischte Nutzung von Wohnen, Gewerbe und Feriennutzungen vorhanden. Unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Nutzungen ist ein „Kippen in eine Wohnnutzung“ nicht beabsichtigt. Die Festsetzung eines Sondergebietes ist unter Berücksichtigung anderer Alternativen (Mischgebiet) nicht geeignet. Insofern scheidet die Festsetzung alternativer anderer Baugebiete aus Sicht der Stadt Klütz aus. Aus Sicht der Stadt Klütz ist weder die Entwicklung eines Sondergebietes für Ferienhäuser, wie im östlich benachbarten Bereich des Bebauungsplanes noch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes geeignet. Deshalb bleibt es bei der Festsetzung des Mischgebietes gemäß § 6 Baunutzungsverordnung. Im Zuge von weiteren Anzeige- und Baugenehmigungsverfahren wird die Stadt Klütz darauf achten, dass auch der Stellplatzbedarf hinreichend beachtet wird.

## **7.2 Maß der baulichen Nutzung**

### **(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes ist eine maximale Grundflächenzahl von 0,40 zulässig.

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die festgesetzte maximal zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 50 v.H. überschritten werden.

Es werden folgende obere Bezugspunkte festgesetzt:

- Traufhöhe: Schnittpunkt der Außenhaut des Daches mit der Verlängerung der Außenkante der Außenwand.
  - Firsthöhe: Schnittfläche bzw. Schnittpunkt der Dachaußenhautflächen.
- Maßgebend ist das eingedeckte Dach.

Die festgesetzten Traufhöhen gelten nicht für Traufen von Dachaufbauten und Dacheinschnitten sowie für Nebengiebel und Krüppelwalm.

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit dem Entwurf für das Plangebiet durch die Festsetzung

- der maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ),
- der maximal zulässigen Traufhöhe ( $TH_{max}$ ),
- der maximal zulässigen Firsthöhe ( $FH_{max}$ ),

bestimmt.

Die Festsetzungen werden in der Planzeichnung-Teil A und im Text-Teil B entsprechend berücksichtigt. Die maximal zulässige Grundflächenzahl wird im Teil B-Text mit 0,4 zuzüglich der zulässigen Überschreitung geregelt. Damit ist das vor Ort vorhandene Maß der Ausnutzung berücksichtigt und Entwicklungsmöglichkeiten bestehen in ausreichendem Umfang. Auf die Festsetzung der ursprünglich beabsichtigten Zahl der Vollgeschosse wird verzichtet; dies wird durch die Festsetzung der maximalen Traufhöhe und der maximalen Firsthöhe als hinreichend angesehen.

### **7.3 Größe der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)**

Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes auf dem Flurstück 15/20 darf die Größe der Baugrundstücke 650 qm nicht unterschreiten.

Die Stadt Klütz macht von der Möglichkeit der Festsetzung der Größe der Baugrundstücke Gebrauch. Es handelt sich zwar um ein relativ kleines Baugebiet, zu starke Verdichtungen sollen jedoch in diesem fremdenverkehrlich geprägten Bereich verdichtet werden. Dadurch sollen Spannungen mit der unmittelbar in der Nachbarschaft vorhandenen Wohn- und Feriennutzung minimiert werden. Unter Berücksichtigung der örtlichen Struktur und der örtlichen Gegebenheiten wird eine Grundstücksgröße von 650 m<sup>2</sup> als angemessen betrachtet. Im Zusammenhang mit der Festsetzung der höchst zulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird weiterhin darauf geachtet, dass eine Verträglichkeit mit der umgebenden Nachbarschaft nachgewiesen und gesichert werden kann

### **7.4 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

Stellplatzanlagen mit mehr als 4 Stellplätzen sind nur innerhalb der festgesetzten Fläche für Stellplätze gemäß Planzeichnung - Teil A zulässig.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen können Nebenanlagen im Sinne des § 14 zugelassen werden. Das gleiche gilt für baulichen Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

Unter Berücksichtigung des Planungsanlasses und des Planungsziels zur Regelung der Stellplatzanlage für die Eisdielen wird die Festsetzung der Stellplatzanlage wie im Vorentwurf für die der Eisdielen dienenden Fläche vorgenommen. Anderweitig besteht kein Regelungsbedarf durch Festsetzung einer gesonderten Stellplatzfläche. Die Auswirkungen der Stellplatzanlage wurden auf die umgebende Bebauung überprüft. Es wurde für die Stellplatzfläche für die Nutzung (für die Eisdielen auf dem Grundstück "An der Chaussee 2") im B-Plan eine Fläche für die Errichtung von Stellplätzen festgesetzt. Nur in diesem Bereich soll eine große Stellplatzanlage im Zusammenhang mit der Nutzung zulässig sein. Der Standort wurde gewählt, da eine Erreichbarkeit direkt von der Landesstraße aufgrund der vorhandenen Bestandssituation nicht gegeben ist und nunmehr die direkte Anbindung an die Straße nach Bössow erfolgen soll; die Errichtung einer solchen Stellplatzanlage soll aufgrund der möglichen Konflikte mit den östlich angrenzenden Baugebieten (Wohngebiet und Sondergebiet - Ferienhausgebiet) nicht auf den rückwärtigen Grundstücksteilen im östlichen Plangeltungsbereich errichtet werden.

Zur Eingrenzung der Bedeutung einer "großen" Stellplatzanlage wurden mehr als 4 Stellplätze in Ansatz gebracht.

Die Fläche für die Stellplatzanlage wurde mit dem Planzeichen 15.3 vorgenommen; Böschungen für die Stellplatzanlage liegen außerhalb dieser Abgrenzung. Bei der Errichtung von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen ist auf die Freihaltung der Wurzelschutzbereiche der Gehölze (Kronentraufbereich zuzüglich 1,50 m) zu achten. Die städtebaulichen Auswirkungen der Stellplatzanlage wurden im Planverfahren untersucht. Die Straßenverkehrsfläche wurde überprüft. Entsprechende flächenhafte Festsetzungen erfolgen mit dem Entwurf. Ein- und Ausfahrten zur Stellplatzanlage werden unter Berücksichtigung der gegenseitigen Rücksichtnahme möglich. Erhebliche Beeinträchtigungen nachbarschaftlicher Belange können ausgeschlossen werden.

## **7.5 Bauweise, Baugrenze**

### **(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen im Plangebiet festgesetzt. Die festgesetzten Baugrenzen lassen eine Variabilität zur Ausdehnung der Überbauung innerhalb des Gebietes zu. Parzellenscharfe Festsetzungen für die Flächen mit Baugrenzen erfolgen nicht.

Im Plangebiet gilt die offene Bauweise. In der offenen Bauweise sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand und einer einzuhaltenden Gebäudelänge von 50 m zu errichten. Der Mindestgrenzabstand richtet sich nach den Vorschriften der Landesbauordnung M-V. Im Rahmen der Abwägung der Belange und der Verhältnismäßigkeit der Festsetzungen und des Erfordernisses an Festsetzungen wird darauf verzichtet, konkrete Hausformen festzulegen. Die Festsetzung der offenen Bauweise wird als hinreichend beachtet.

## **7.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

### **(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes ist die Zahl der Wohnungen je Wohngebäude auf maximal 2 Wohnungen (je Einzelhaus max. 2 Wohnungen, je Doppelhaushälfte max. 1 Wohnung) beschränkt.

Im Zusammenhang und in Verbindung mit der Festsetzung zur Größe der Baugrundstücke werden Festsetzungen zur höchstzulässigen Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden vorgegeben. Damit sollen Auswirkungen der ergänzenden Bebauung auf die vorhandenen Bebauungen westlich des Verbindungsweges nach Bössow erfolgen. Die Auswirkungen durch das beabsichtigte Vorhaben lassen sich somit durch die zu erwartende Anzahl an Wohngebäuden und Wohnungen sowie durch die festgesetzte Zahl der Stellplatzanlage beurteilen. Die festgesetzte Zahl an Wohnungen entspricht dem vor Ort und in der Umgebung vorhandenem Spektrum der Nutzungen für dem Wohnen dienende Gebäude.

## **7.7 Verkehrsflächen**

### **(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Die Fläche des Flurstücks der öffentlichen Straße nach Bössow wurde als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wurde die Lage der Straßenverkehrsfläche überprüft. Gesonderte Ausführungen erfolgen hier unter dem Gliederungspunkt verkehrliche Erschließung der Begründung. Unter Berücksichtigung von Ergebnissen einer Grenzfeststellung wurde die Straßenverkehrsfläche in Bezug auf die reale Eigentumssituation angepasst festgesetzt. Eine Differenzierung zwischen Straßenverkehrsfläche und Straßenbegleitgrün erfolgt nicht. Der wegebegleitende Gehölzbestand wurde beachtet. Die Zufahrtsflächen für die Stellplatzanlage wurden unter Berücksichtigung der real vor Ort örtlichen Situation angepasst, so dass eine leistungsfähige Ein- und Ausfahrt von der öffentlichen Straße zur Stellplatzanlage möglich ist.

Ein- und Ausfahrten für den südlich gelegenen Grundstücksteil wurde festgesetzt. Im südlichen Bereich des Plangebietes an dem Bössower Weg befindet sich die Stellplatzanlage für den gewerblichen Bereich. Die Lage der Ein- und Ausfahrten wurde somit festgelegt. Der konkrete Bereich für die Ein- und Ausfahrten wurde festgelegt, um möglichen Konflikten vorzubeugen bzw. diese auszuschließen. Unter Berücksichtigung vorhandener Flächen mit Bindungen für Gehölze werden weitergehende Regelungen z.B. zum Ein- und Ausfahrtsverbot mit Bereichen ohne Ein- und Ausfahrten nicht gesondert festgesetzt. Dies ist entbehrlich.

## **7.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht**

### **(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

Zur Sicherung der Erreichbarkeit und Erschließung der rückwärtigen Grundstücksteile im östlichen Teil des MI-Gebietes wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt. Dieses Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wird bis unmittelbar an die östliche Grundstücksgrenze gelegt. Der Gehölzbestand wird dabei beachtet.

Damit werden die Möglichkeiten für die geplante Bebauung des Grundstücks unabhängig von den Grundstücksverhältnissen bzw. Eigentumsverhältnissen berücksichtigt.

Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zweigt von der Straße nach Bössow ab und lässt so die verkehrliche Erreichbarkeit und die Erschließung zu.

Es wird die Erreichbarkeit des rückwärtigen Grundstücks planungsrechtlich gesichert, ebenso wird die Bestandssituation des Grundstücks Nr. 2b berücksichtigt.

Durch die Festsetzung der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Inanspruchnahme der Flächen geschaffen. Die Flächen werden auch vor widersprechenden Nutzungen geschützt. Mit der Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 wird jedoch noch kein Nutzungsrecht für das Begehen, Überfahren sowie das Verlegen und Unterhalten von Leitungen begründet. Die Begründung von Nutzungsrechten erfolgt in der Regel durch Vertrag, durch Bestellung von dinglichen Rechten, durch Baulast nach Maßgabe des Bauordnungsrechts der Länder (Aufzählung nicht abschließend). Die Regelung erfolgt außerhalb der verbindlichen Bauleitplanung.

Zusätzlich wird innerhalb der Planzeichnung-Teil A im MI-Gebiet als Verbindung von der Stellplatzanlage zu den gewerblich genutzten Flächen im MI-Gebiet ein Gehrecht festgesetzt. Über dieses Gehrecht wird die Fußwegebeziehung von der privaten Stellplatzanlage zur Eisdielen gesichert.

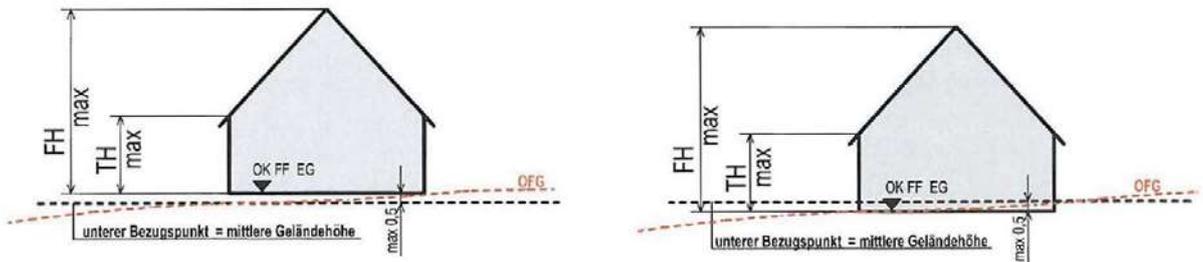
## **7.9 Höhenlage**

### **(§ 9 Abs. 3 BauGB)**

Für die Baugrundstücke gilt als unterer Bezugspunkt für die Höhenlage:

- Der Bezugspunkt für die Höhenlage ist aufgrund der Höhenpunkte der Planzeichnung des Bebauungsplanes im unbeeinträchtigten Zustand zu ermitteln (gewachsene Geländeoberfläche).
- Der Bezugspunkt ist gleich der mittleren Geländehöhe des überbauten Grundstücksteils. Die mittlere Geländehöhe ist unter Berücksichtigung der Höhenlagen der Eckpunkte des jeweiligen Gebäudes zu ermitteln.

Für die Baugrundstücke darf die konstruktive Sockelhöhe der Gebäude maximal 50 cm über dem festgesetzten unteren Bezugspunkt liegen. Das Maß der konstruktiven Sockelhöhe bezieht sich auf den vertikalen Abstand der Erdgeschossfußbodenoberkante (Fertigfußboden) und dem unteren Bezugspunkt. Die konstruktive Sockelhöhe ist gleich dem Schnittpunkt von Oberkante Erdgeschossfußboden (Fertigfußboden) und aufstrebendem Mauerwerk. Der Erdgeschossfußboden darf maximal 50 cm unter dem Bezugspunkt liegen.



Sockelhöhe über bzw. unter dem unteren Bezugspunkt

Die Festsetzung zur Höhenlage der Baugrundstücke berücksichtigt die Unebenheit des Geländes und berücksichtigt jeweils grundstücksbezogen die Feststellung des Höhenbezugspunktes. Zusätzlich wird das Maß der Sockelhöhe mit angegeben, so dass Variabilität zwischen dem unteren Bezugspunkt und dem Erdgeschossfußboden besteht.

Die Höhenlage der privaten Stellplatzanlage darf maximal 28,25 m über DHHN92 betragen.

Die Höhenlage der Stellplatzanlage wird festgelegt, um hier die Auswirkungen auf die städtebauliche Umgebung dauerhaft sichern zu können.

## 7.10 Auflösend bedingtes Baurecht (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Die Stellplatzanlage innerhalb der festgesetzten Fläche für Stellplätze gemäß Planzeichnung - Teil A ist bis zu dem Zeitpunkt zulässig, an dem sich die zugehörige Nutzung in Betrieb befindet.

Die in der Planzeichnung festgesetzte Nutzung gemäß Nebenzeichnung ist erst zulässig, wenn die zur Stellplatzfläche zugehörige Nutzung aufgegeben wurde.

Sollte die Fläche für die Stellplatzanlage nicht mehr benötigt werden, besteht das Ziel, anstelle der Stellplatzanlage eine weitere Bebauungsmöglichkeit im Rahmen eines Mischgebietes zu schaffen. Dazu ist die Festsetzung eines bedingten Baurechts mit einer Folgenutzung geeignet (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

## 7.11 Weitere Festsetzungen

Im Zuge des Aufstellungsverfahrens hatte sich die Stadt Klütz mit weiteren Festsetzungen beschäftigt. In der Entwurfsphase wurden Festsetzungen ergänzt:

- Der untere Bezugspunkt für Höhenfestsetzungen wurde ergänzt.
- Die Grundstücksgrößen und die Zahl der Wohneinheiten wurden entsprechend Erfordernis festgesetzt.
- Die Schallschutzbelange wurden ermittelt. Grundlage sind das Schallgutachten vom 18.01.2019, Ingenieurbüro Ziegler und die Ergänzung der schalltechnischen Untersuchung vom 18.09.2019, Ingenieurbüro Ziegler.
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen wurden unter Berücksichtigung der Vorgaben der Stadt Klütz beachtet.

- Die grünordnerischen Belange wurden unter Berücksichtigung der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz und der Anforderungen an die Gestaltung des Gebietes entsprechend berücksichtigt und beachtet.

## **8. Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

Unter Berücksichtigung der Vorgaben der Stadt Klütz an die Gestaltung der baulichen Anlagen in den Ortsteilen wurden die Festsetzungen zu Dächern getroffen. Zusätzlich werden Vorgaben unter Berücksichtigung der konkreten standörtlichen Situation gegeben. Dies betrifft die Zulässigkeit anthrazitfarbener Dacheindeckungen.

Ebenso werden Vorgaben für die Festsetzungen zur Gestaltung von Fassaden getroffen. Hierbei werden die für die Stadt Klütz zu beachtenden Anforderungen berücksichtigt.

In Bezug auf Einfriedungen wird auf die örtliche Spezifik eingegangen und dies berücksichtigt. Straßenbegleitend zur Landesstraße werden keine Vorgaben getroffen. Dies berücksichtigt die bereits vorhandenen Einfriedungen und deren Höhenlage.

Werbeanlagen werden so geregelt, dass keine erheblichen Auswirkungen auf die Umgebung erfolgen.

Zusätzlich wird zur Einhaltung der Festsetzungen eine Regelung zu Ordnungswidrigkeiten getroffen.

### **Dächer**

Für die Hauptbaukörper innerhalb des festgesetzten Mischgebietes sind zulässig:

- Symmetrische Sattel-, Krüppelwalmdächer,
- Dacheindeckung mit Dachziegeln/ Dachpfannen im ziegelroten Farbspektrum in Anlehnung an das Farbsystem RAL-DESIGN (Ton-Helligkeit-Buntheit: 030-30-40, 030-30-45, 030-40-40, 030-40-50, 030-40-60, 040-40-50, 040-40-60, 040-40-67, 040-50-40, 040-50-50, 040-50-60, 050-50-40, 050-50-50, 050-50-60, 050-60-40, 050-60-50) sowie anthrazitfarbene Dacheindeckungen mit einer mit einer Dachneigung von 40° bis 45°,
- Dacheindeckung mit Reet mit einer Dachneigung von 50° bis 60°.
- Unzulässig sind glänzende, wie glasierte und edelengobierte, Dachziegel und Dachsteine. Zulässig sind einfach engobierte Dachsteine.

Die festgesetzten Dachformen und Dachneigungen gelten nicht für Dächer von Wintergärten und Erkern.

Für die Dächer von Nebengebäuden und überdachten Stellplätzen sind über die Festsetzung im Teil B 1.1 hinaus auch Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis zu 25° mit einer Bedachung aus Metall oder mit Bitumen-, Kunststoff- oder Elastomerbahn mit und ohne Deckschicht, z.B. Kies, sowie als Gründach zulässig.

Die Zulässigkeit von Solaranlagen bleibt von den Festsetzungen im Teil B III./ 1.1 bis 1.3 unberührt.

Die Stadt Klütz hat ihre Festsetzungen zur Gestaltung der Dächer unter Berücksichtigung einheitlicher Gestaltungsvorgaben für die Stadt Klütz überprüft und getroffen. Anthrazitfarbene Dacheindeckungen werden unter Berücksichtigung des vor Ort vorhandenen Spektrums auch zugelassen und als zulässig bewertet. Von der reinen Einschränkung auf rotfarbene Dacheindeckung, wie dies allgemein üblich ist wurde Abstand genommen. Unter Berücksichtigung energetischer Aspekte sind keine Reglementierungen für Solaranlagen vorgesehen.

### **Fassaden**

Im Baugebiet sind für die Gestaltung der Außenwände Vormauerziegel, geputzte Wandflächen und deren Kombination oder deren Kombination mit Holz zulässig. Für die Gestaltung der Außenwände im Baugebiet ist Holz nur für untergeordnete Teilflächen mit einem Anteil von 20 % der Außenwandfläche je Gebäudeseite zulässig. Fachwerkgebäude sind zulässig.

Geputzte Außenwände sind im roten Farbspektrum und im pastellfarbenen (ocker, beige, creme) Farbspektrum zulässig.

Ziegelsichtige Außenwände sind im roten Farbspektrum zulässig. Außenwände mit Zielgeloberflächen sind auch als geschlammte Flächen im roten und pastellfarbenen (ocker, beige, creme) Farbspektrum zulässig.

Über die unter Text-Teil B Ziffer III./ 2.1 und 2.2 aufgeführten Materialien und Farben hinaus sind zur Akzentuierung weitere Materialien, wie z.B. Metall, Naturstein, in einem Anteil bis zu maximal 10% der Außenwandfläche je Gebäudeseite zulässig.

Anbauten, eigenständige Nebengebäude sowie Garagen und überdachte Stellplätze sind neben den zulässigen Fassaden auch als Holzfassade/ -konstruktion und als Metallkonstruktion zulässig.

Die Festsetzungen zu Fassaden berücksichtigen auch die Gestaltungsvorgaben der Stadt Klütz für die außerhalb des Sanierungsgebietes der Altstadt gelegenen Bereiche. Ebenso werden die vor Ort vorhandenen Gestaltungsmerkmale wiedergeben und fortgeführt.

### **Einfriedungen**

Einfriedungen sind an den Grundstücksgrenzen zu den öffentlichen Erschließungsstraßen nur als Laubholzhecken, auch in Verbindung mit Drahtzäunen oder Stabgitterzäunen, zulässig.

Im Zusammenhang mit Einfriedungen war ursprünglich eine Vorgabe für die Höhe der Einfriedungen entlang der Landesstraße L01 vorgesehen. Unter Berücksichtigung der sehr vielfältigen Struktur im Ort und der konkreten standörtlichen Situation und des geringen Anteils an Fläche an der Landesstraße bzw. die an die Landesstraße grenzt, wird auf eine Festsetzung diesbezüglich verzichtet. Es wird lediglich auf zukünftige Ausführungen als Laubholzhecke orientiert.

### **Sonstige Festsetzungen**

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeträger dürfen die horizontale und vertikale Gliederung einer Fassade nicht überschneiden und

Fenster bzw. andere Details nicht verdecken. Selbstleuchtende Werbeanlagen oder Werbeanlagen mit flimmerndem oder wechselndem Licht sind unzulässig.

Festsetzungen zur Anordnung von Werbeanlagen werden getroffen, um ungewünschte Auswirkungen durch leuchtende, flimmernde oder Werbeanlagen mit wechselndem Licht auszuschließen. Unter Berücksichtigung des Fremdenverkehrscharakters des Ortes wird auf eine Werbung ohne Lichtwerbeanlagen orientiert.

### **Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig nach § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V sowie nach § 5 Abs. 3 Kommunalverfassung M-V handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig ohne eine Ausnahmegenehmigung zu besitzen von den örtlichen Bauvorschriften nach § 86 LBauO M-V abweicht. Die Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 84 Abs. 3 LBauO M-V mit einer Geldbuße geahndet werden.

## **9. Immissions- und Klimaschutz**

### **9.1 Immissionsschutz**

#### Allgemeines

Durch die zuständigen Immissionsschutzbehörden wurde mitgeteilt, dass im Plangeltungsbereich und seiner immissionsschutzrelevanten Umgebung keine Anlagen bekannt sind, die nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) genehmigt oder angezeigt wurden.

#### Lärmimmissionen

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 21.4 der Stadt Klütz wurde eine Schalluntersuchung erstellt, 18.01.2019. Im Rahmen der weiteren Präzisierung wurde eine schalltechnische Stellungnahme vom 18.09.2019, Ingenieurbüro Ziegler erstellt. Die Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen wurde geprüft.

Auf Grundlage der Festsetzungen ist für das Baugebiet innerhalb des Plangebietes von der Schutzwürdigkeit eines Mischgebietes auszugehen. Die entsprechenden Orientierungswerte der DIN 18005 sind bei den Betrachtungen des Schallschutzes zu Grunde zu legen. Für Mischgebiete sind gemäß der DIN 18005, Beiblatt 1, folgende Orientierungswerte einzuhalten:

- tags 60 dB,
- nachts 50 dB bzw. 45 dB (niedrigerer Nachtwert gilt für Industrie-, Gewerbe- und Freizeidlärm).

Weiterhin wurden die Auswirkungen der vorliegenden Bauleitplanung auf die Umgebung betrachtet. Westlich der Straße nach Bössow befindet sich das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 23. Hier ist ein Mischgebiet festgesetzt. Aufgrund der gleichen Schutzbedürftigkeit und der zulässigen Nutzungen wie im vorliegenden Bebauungsplan Nr. 21\_4 kann davon ausgegangen werden, dass mit der vorliegenden Bauleitplanung nur gebietsverträgliche Nutzungen entstehen können, ohne gebietsunverträgliche Beeinträchtigungen des westlich benachbarten Baugebietes. Der Nachweis wurde mit dem Gutachten 19-01-3 vom 18.01.2019 für die Verträglichkeit gebracht.

In der Zusammenfassung kommt der Gutachter zu folgendem Ergebnis:

„Die vom Parkplatz der Eisdielen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 21.4 ausgehenden Geräusche halten die Immissionsanforderungen der TA Lärm ein. Dies gilt auch für das im Kapitel 3 beschriebene Worst-Case-Nutzungsszenario des Parkplatzes der Eisdielen mit der theoretisch maximal möglichen Auslastung sowie bei Hinzurechnung der An- und Abfahrten auf dem öffentlichen Weg zum bzw. vom Parkplatz (auf die diesbezüglichen Ausführungen im letzten Absatz auf Seite 7 (Anmerkung des Gutachtens) wird verwiesen).

Die Landesstraße 01 ist im Bereich Wohlenberg nach der Verkehrszählung im Jahr 2015 mit einem durchschnittlichen täglichen Verkehrsaufkommen von 4.300 Kfz/24h und einem Lkw-Anteil von 4 % belastet. Diesbezügliche Festsetzungen zum passiven Schallschutz sind nach fachlicher Einschätzung für den Bebauungsplan Nr. 21.4 nicht erforderlich, da der nördliche Bereich bereits vollständig bebaut ist. Bei etwaigen zukünftigen Neu- bzw. Ersatzbebauungen lassen sich die baurechtlich geschuldeten Anforderungen zu den Schalldämmungen der Außenbauteile im Rahmen der Objektplanung bzw. des Baugenehmigungsverfahrens vorhabenbezogen auf der Grundlage der dann geltenden Regelwerke bestimmen (ohne dass es dafür vorheriger Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 21.4 bedarf, die ohnehin nur orientierenden Charakter hätten und die Anforderungen nicht – wie nach den baurechtlichen Regelwerken geboten – für die einzelnen Geschosse und Gebäudeseiten exakt abbilden könnten).“

Somit ist gesichert, dass keine erheblichen Auswirkungen auf die umgebende Bebauung erfolgen.

Östlich angrenzend befindet sich der Bebauungsplan Nr. 21 Teil 3 südwestlicher Teil. Hier wurde an der Straße "An der Chaussee" ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt; im rückwärtigen Bereich ein Sondergebiet -Ferienhausgebiet gemäß § 10 BauNVO.

Mit der schalltechnischen Stellungnahme vom 18.09.2019, Ingenieurbüro Ziegler, wurde der Nachweis erbracht, dass auch im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 21.3 die Immissionsanforderungen der TA Lärm eingehalten werden. Zusätzliche Festsetzungen sind nicht erforderlich.

Das Gutachten 19-01-3 vom 18.01.2019 sowie die schalltechnische Stellungnahme vom 18.09.2019 werden der Plandokumentation beigelegt.

#### Geruchsimmissionen

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

## **9.2 Klimaschutz**

Im Baugesetzbuch wurde mit der Novelle 2011 im § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB die sogenannte Klimaschutzklausel verankert. Im Sinne einer klimagerechten Stadtentwicklung sollen Bauleitpläne gemäß § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB unter anderem dazu beitragen, den Klimaschutz und die Klimaanpassung zu fördern. Nach § 1 Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Eine stärkere Erwärmung auf neu versiegelten Flächen und eine Verminderung der Kaltluftentstehung sind zu erwarten, jedoch nur kleinklimatisch wirksam.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung festgelegt. Der Bebauungsplan nimmt mittels seiner Festsetzungen Einfluss auf energetisch relevante Größen.

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

Auf Festsetzungen zur Anwendung regenerativer Energien wird verzichtet, weil dies unter Berücksichtigung des heutigen Standes der Energieversorgung für Neubauten ohnehin unter dem Gesichtspunkt einer klimaneutralen Entwicklung geregelt und beabsichtigt ist.

## **10. Verkehrliche Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung erfolgt durch die Anbindung an die Landesstraße L 01 ("An der Chaussee") sowie über die Straße nach Bössow. Die Landesstraße L 01 ist hier innerörtlich, so dass kein Anbauverbot gemäß § 31 StrWG M-V besteht, was nachrichtlich zu übernehmen wäre. Somit ist eine Eintragung im Teil-A der Planzeichnung nicht erforderlich. Restriktionen sind nicht zu beachten. Es wird auf die Ausführungen unter Pkt. 6.2 dieser Begründung verwiesen. Aufgrund der Erschließung des Plangebietes unter Benutzung der Straße nach Bössow wird die Straße bis zum Ein-/ Ausfahrtbereich zur festgesetzten Stellplatzfläche mit in die Planung einbezogen. Hier überlagert der vorliegende Bebauungsplan den benachbarten Bebauungsplan Nr. 23 der Stadt Klütz.

Die Auswirkungen des Verkehrs wurden betrachtet ("Verkehrliche Betrachtung für den Bebauungsplan Nr. 21.4", erstellt von LOGOS am 15. Januar 2018). Dabei wurde das Augenmerk auf die Auswirkungen auf die Straße nach Bössow gelegt. Im Ergebnis wurden Maßnahmen für die Beschilderung empfohlen. Festsetzungen für die Bauleitplanung resultieren hieraus nicht.

Im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens wurden Überprüfungen der Katastersituation vorgenommen und erforderlich. Dies führte dazu, dass insbesondere im Bereich des Weges nach Bössow die Katastersituation entsprechend neu geordnet und bereinigt wurde. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 23 wurde mit dem Entwurf angepasst. Im Bereich des Weges nach Bössow wird weniger Verkehrsfläche berücksichtigt. Die Grundstückssituation wird bereinigt. Durch die veränderten Planfestsetzungen ist eine verbesserte Ein- und Ausfahrt auf die Stellplatzanlage möglich. Die nachbarschaftlichen Belange im Zusammenhang mit der Regelung der Verkehrsstrassen und der Grundstückseinfriedungen wurden somit auch geregelt.

Eine Vereinbarkeit der Zielsetzungen ist gegeben.

Folgende Karten und Darstellungen belegen dies. Auf den Zielsetzungen des Entwurfs wurde der Geltungsbereich des Vorentwurfs dargestellt. Die Verkehrsfläche wurde reduziert.

Auf dem Plan Stand Vorentwurf wurde der Geltungsbereich des Entwurfs dargestellt. Hier ist noch eine größere Verkehrsfläche enthalten. Zugunsten der Ordnung der Grundstücksverhältnisse und der Verkehrsstrasse wurde der Geltungsbereich reduziert.

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 21.4 der Stadt Klütz für einen Teilbereich der Ortslage Wohlenberg südlich der Landesstraße zwischen dem Bebauungsplan Nr. 23 "Dat oole Huus" und dem Bebauungsplan Nr. 21.3 für die Ferienhausanlage

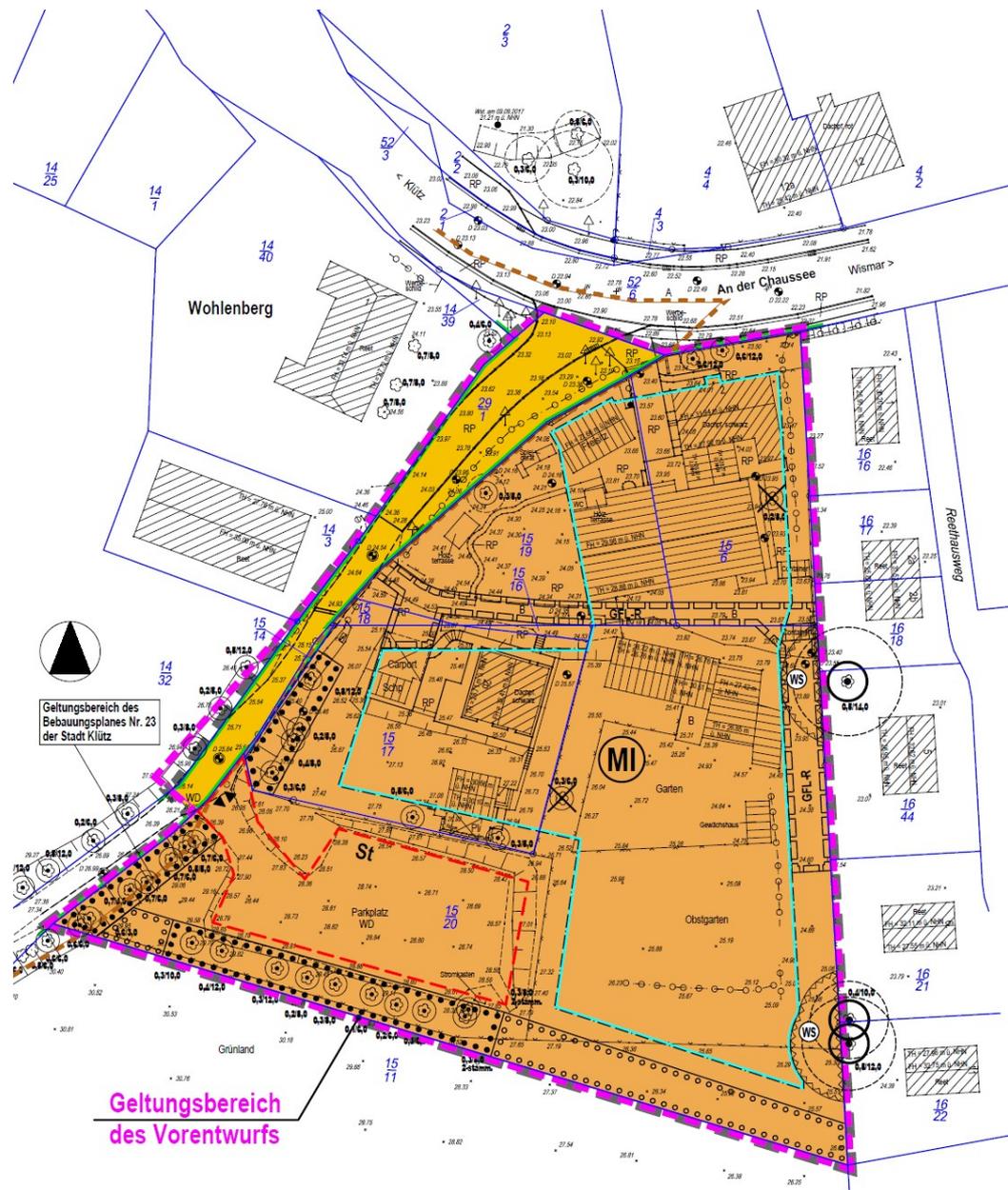


Abb. 6: Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 21.4 der Stadt Klütz mit Geltungsbereich des Vorentwurfs

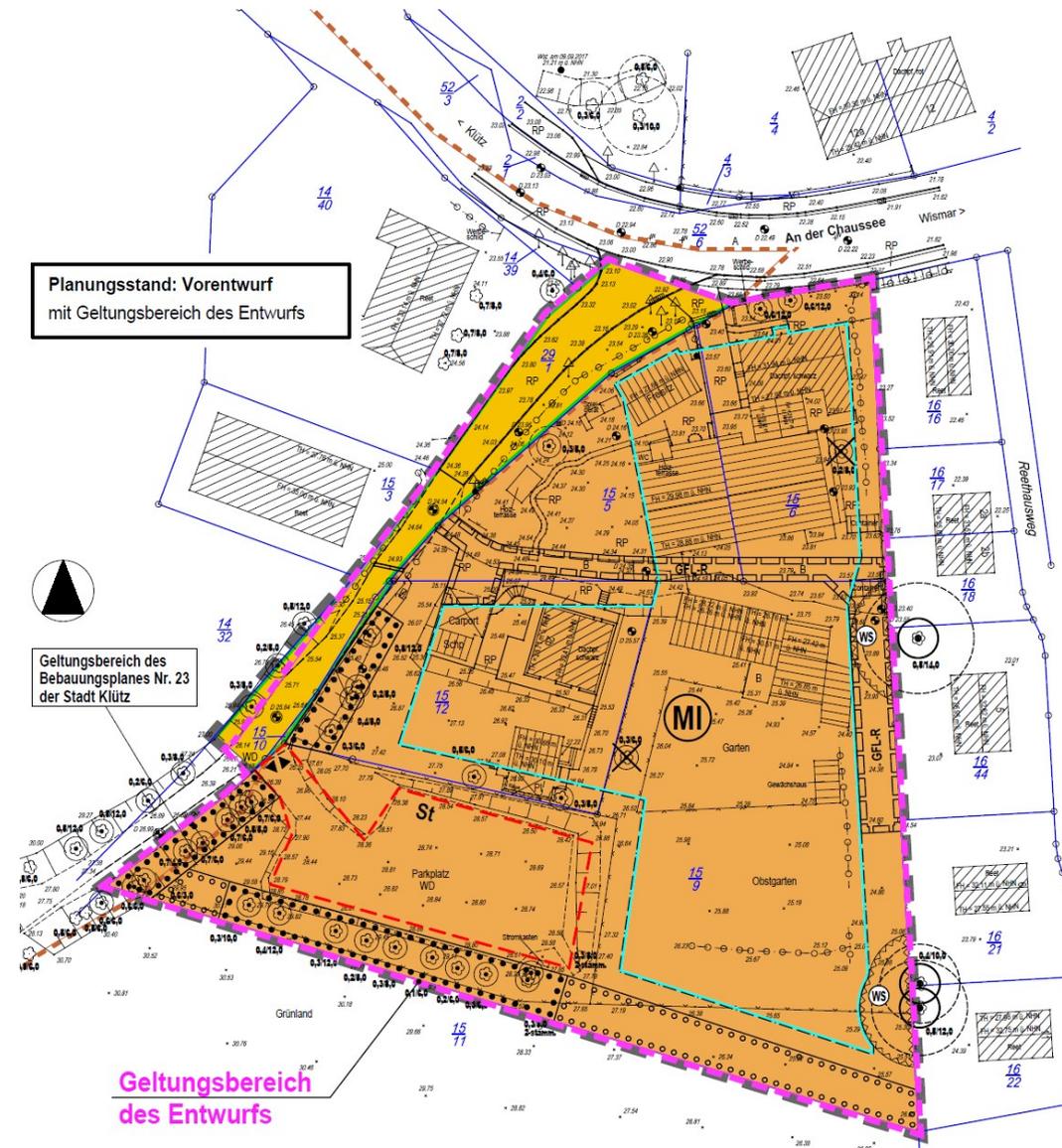


Abb. 7: Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 21.4 der Stadt Klütz mit Geltungsbereich des Entwurfs

## 11. Ver- und Entsorgung

Für den bereits bebauten Bereich ist davon auszugehen, dass die Ver- und Entsorgung aufgrund des Bestandes gewährleistet ist.

Für die Ver- und Entsorgung des südlichen Bereiches des Bebauungsplanes, für den Baurecht geschaffen wird, ist für die Sicherung der Ver- und Entsorgung der Leitungsbestand zu erweitern.

Im Rahmen des Planverfahrens wurden Abstimmungen zu bereits vorhandenen Leitungen geführt. Die Erweiterung des Leitungsbestandes ist durchaus möglich. Die Regelung erfolgt außerhalb der Bauleitplanung im Zuge von Abstimmungen mit den Ver- und Entsorgern.

Das Oberflächenwasser soll auf den Grundstücken innerhalb des Plangeltungsbereiches gesammelt werden und von dort einen Vorfluter südlich des Plangebietes abgeleitet werden. Für die Überleitung soll eine vorhandene Leitung genutzt werden.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wurden die Anforderungen an die Ver- und Entsorgung mit den jeweils zuständigen Ver- und Entsorgern abgestimmt und die Grundlage für die Realisierung der Vorhaben geschaffen.

#### Trinkwasserversorgung

Der Zweckverband hat mitgeteilt, dass auf Antragstellung entsprechend des Bedarfs der Hausanschluss hergestellt wird. Die Kosten sind vom Erschließer/ Vorhabenträger zu tragen. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind für hinterliegende Grundstücke zu sichern.

Die Versorgungspflicht mit Trinkwasser liegt beim Zweckverband für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Grevesmühlen.

#### Gewässerschutz

Jeglicher Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hat auf der Grundlage des § 62 WHG und § 20 LWaG so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu besorgen ist. Prüfpflichtige Anlagen nach AwSV sind bei der unteren Wasserbehörde anzeigepflichtig.

#### Schmutzwasserentsorgung

Der ZVG stellt auf Antrag den Grundstücksanschluss in der im B-Plan festgesetzten Trasse her. Die Herstellung der privaten Grundstücksentwässerungsanlage ist über einzutragende Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu sichern. Mit der Herstellung des Anschlusses entsteht die Erschließungsbeitragspflicht.

Die Entsorgungspflicht für die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers liegt beim Zweckverband für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Grevesmühlen.

#### Niederschlagswasserableitung

Das anfallende Niederschlagswasser soll auf dem Grundstück gesammelt und über einen vorhandenen Leitungsbestand, der in das südlich gelegene Gewässer 23/1/1 eingeleitet werden soll schadlos abgeleitet werden. Die Leitungstrasse ist entsprechend zum Einleitpunkt ins Gewässer rechtlich zu sichern. Ansonsten bleibt entweder die Verwertung bzw. Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf dem Grundstück oder die Einleitung in einen abflusslosen Sammelbehälter. Die Leitungstrasse liegt auf dem Grundstück der Antragsteller. Das Grundstück ist verfügbar und gesichert. Anlagen zur Regenwasserversickerung sind auf der Grundlage des Arbeitsblattes DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen für Versickerung von Niederschlagswasser“ zu bemessen und zu errichten. Im Zusammenhang mit der Nutzung einer Sammelgrube wäre die Abfuhr zu klären. Die Nachweise der Dienstbarkeiten für die Leitungstrasse bis zum Gewässer oder die Versickerung auf dem Grundstück sind Grundlage für den Satzungsbeschluss. Alternativ geht der Zweckverband von einer Niederschlagswasserbeseitigung in Form einer Einleitung in eine Sammelgrube mit entsprechender Entsorgung/ Abfuhr aus.

Für die Ableitung des Oberflächenwassers sollen die vorhandenen Anlagen und Leitungen genutzt werden. Die abschließende Regelung erfolgt durch Absiche-

rung der Stadt Klütz und Vertrag mit dem Grundstückseigentümer. Die Abstimmung mit dem Wasser- und Bodenverband wurde im laufenden Planverfahren geführt. Der Wasser- und Bodenverband Wallensteingraben-Küste hat in seiner Stellungnahme vom 03.04.2018 der Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers zugestimmt. Anlagen des Verbandes sind durch das Vorhaben nicht betroffen. Eine Erschließungsplanung (Teil Niederschlagswasserbeseitigung) ist gesondert nicht vorgesehen.

Lediglich im Bauantragsverfahren wird die Abstimmung zur Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers mit den zuständigen Behörden und Stellen geführt.

#### Brandschutz/ Löschwasserversorgung

Löschwasser kann der ZVG nur im Rahmen seiner technischen und rechtlichen Möglichkeiten bereitstellen. Die Hydranten 1479 und 1235 stehen für Löschwasserzwecke zur Verfügung. Bei Einzelentnahme ist die Bereitstellung von mehr als 48 m<sup>3</sup>/h möglich. Sofern weiterer Bedarf an Löschwasser durch entsprechende bauliche Ausführung besteht, ist dieser auf dem eigenen Grundstück abzusichern. Ansonsten kann der Grundbedarf von 48 m<sup>3</sup>/h über 2 Stunden abgesichert werden.

Bauliche Anlagen sind so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und instand zu halten, dass der Entstehung eines Brandes und der Ausbreitung von Feuer und Rauch (Brandausbreitung) vorgebeugt wird und bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren sowie wirksame Löscharbeiten möglich sind (§ 14 LBauO M-V).

Sofern Teile geplanter (zulässiger) Gebäude mehr als 50 m von einer mit Fahrzeugen der Feuerwehr befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche entfernt liegen, sind zur Sicherstellung des Feuerwehreinsatzes gemäß § 5 Abs. 1 Satz 4 LBauO M-V Zufahrten zu den vor oder hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und eventuellen Bewegungsflächen herzustellen. Dies wird im Grunde durch die Festsetzung von Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten offengehalten. Zusätzlich werden innerhalb des Gebietes die Flächen für Stellplätze dafür genutzt werden können. Zufahrten und Bewegungsflächen sowie ggf. Aufstellflächen sind entsprechend der „Richtlinie für Flächen der Feuerwehr“ i.d.F. August 2006 zu bemessen und zu befestigen. Am Ende von Feuerwehzufahrten muss eine für Fahrzeuge der Feuerwehr ausreichend bemessene Wendefläche zur Verfügung stehen. Die Flächen der Feuerwehr sind entsprechend der Anlage zur o.g. Richtlinie zu kennzeichnen und müssen eine jederzeit deutliche Randbegrenzung haben. Im privaten Bereich werden die Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten ohne Wendeanlage vorgesehen. Aus Sicht der Stadt Klütz ist eine hinreichende Anfahrt gegeben und die Einsatzmöglichkeit ebenso gegeben.

Gemäß Anforderungen der Bemessung des Grundschutzes gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 wird Löschwasser bereitgestellt; hier 48 m<sup>3</sup>/h über 2 Stunden. Der Zweckverband sichert die Bereitstellung von Löschwasser zu. Darüberhinausgehender Bedarf aufgrund der baulichen Konstruktion ist gesondert abzusichern. Hierfür ist der private Grundstückseigentümer/ Bauherr entsprechend verantwortlich. Der Grundschutz wird mit 48 m<sup>3</sup>/h über 2 Stunden abgesichert. Darüberhinausgehender Bedarf wird dem Objektschutz zugeordnet.

#### Energieversorgung

Die E.DIS AG wurde als zuständiger Versorger am Planverfahren beteiligt. Durch die E.DIS AG wurde der Leitungs- und Anlagenbestand entsprechend mitgeteilt.

Dieser wird zu den Verfahrensunterlagen genommen. Im Zuge konkreter Baumaßnahmen ist eine detaillierte Abstimmung vorzunehmen. Im Zuge der Vorbereitung von Baumaßnahmen sind auch örtliche Einweisungen erforderlich. Im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens wurden durch die E.DIS AG entsprechende Hinweise unterbreitet. Die E.DIS AG hatte im Zuge des Aufstellungsverfahrens auf eine umfangreiche Erweiterung der Stromverteilungsanlagen hingewiesen. Dazu ist die die E.DIS auf Flächen im öffentlichen Bauraum gemäß DIN 1998 angewiesen. Diese Flächen können bereitgestellt werden. Ebenso können im Zuge der Herstellung von Hausanschlüssen entsprechende Flächen bereitgestellt werden. eine Sicherung erfolgt durch die Flächen die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten bzw. Gehrechten belastet sind. Die Stadt Klütz geht nicht davon aus, dass umfangreiche Erweiterungen aufgrund der geringen Nachverdichtung am Standort erforderlich sind. Die Modalitäten für die Herstellung der Hausanschlüsse sind durch die Grundstückseigentümer eigenständig zu bewirken. Hierzu gehört auch die Kostensicherung.

Durch die E.DIS AG werden Hinweise unterbreitet zu

- Baumpflanzungen:  
Um einen sichern Netzbetrieb und eine schnelle Störungsbeseitigung zu gewährleisten ist darauf zu achten, dass die Leitungstrassen von Baumbepflanzungen freigehalten werden. Detaillierte Abstimmungen sind im Zuge der Bauantrags- bzw. –anzeigeverfahren zu führen.
- In Bezug auf Kabel und elektrische Betriebsmittel sind grundsätzlich die Abstände nach DIN VDE 0100 und DIN VDE 0101 einzuhalten. Vorhandene und im Betrieb befindliche Kabel dürfen weder freigelegt noch überbaut werden. Zur Gewährleistung der geforderten Mindesteingrabetiefen sind Abgrabungen der Oberfläche nicht zulässig. In Kabelnähe ist Handschachtung erforderlich.

#### Telekommunikation

Die Telekommunikation kann für das Plangebiet sichergestellt werden. Grundsätzliche Bedenken bzw. Einwendungen durch die Deutsche Telekom Technik GmbH wurden nicht vorgetragen. Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom. Die überreichten Pläne werden der Verfahrensdokumentation beigefügt. Grundsätzlich kann die Versorgung somit als gesichert angesehen werden.

#### Abfallentsorgung

In Bezug auf die Müllentsorgung und Abfallbeseitigung sind die besonderen Anforderungen an den Standort zu berücksichtigen. Eine Anfahrbarkeit der rückwärtigen Grundstücksteile ist hier nicht vorgesehen. An der L 01 wird ein Müllbehältersammelplatz vorgeschlagen, der am Abfuhrtag genutzt werden kann. Die zum Stellplatz zurückzulegenden Entfernungen (kleiner 100 m) sind gemäß Abfallwirtschaftsbetrieb geeignet und den Eigentümern zuzumuten. Durch die Grundstückseigentümer sind die Abfallbehälter am Abfuhrtag bereitzustellen und unverzüglich nach Leerung wieder auf das Grundstück zurückzubringen. Die Behälter sind so aufzustellen, dass keine Beeinträchtigungen für die übrigen Verkehrsteilnehmer entstehen.

In der Planzeichnung wird ein Standort für das Abstellen eines Müllbehälters am Entsorgungstag entsprechend beachtet und berücksichtigt.

Die Begründung zum Bebauungsplan wurde unter Berücksichtigung der Erkenntnisse aus dem Beteiligungsverfahren ergänzt.

## 12. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 21.4 der Stadt Klütz hat eine Größe von ca. 0,66 ha.

Innerhalb des Plangebietes wurden nachfolgende Flächen ermittelt:

<b>Nutzung innerhalb des Geltungsbereiches</b>	<b>Flächengröße [m<sup>2</sup>]</b>
<b>Baugebiet</b>	<b>6.072,50 m<sup>2</sup></b>
Mischgebiet	6.072,50 m <sup>2</sup>
davon innerhalb der Baugrenzen*	2.950,00 m <sup>2*</sup>
<b>Sonstige Planzeichen*</b>	<b>1.844,00 m<sup>2*</sup></b>
Stellplätze*	600,00 m <sup>2*</sup>
Geh-, Fahr- und Leitungsrecht*	370,00 m <sup>2*</sup>
Erhaltungsgebot*	431,00 m <sup>2*</sup>
Flächen zum Anpflanzen*	293,00 m <sup>2*</sup>
Fläche mit Gehrechten*	150,00 m <sup>2*</sup>
<b>Straßenverkehrsfläche</b>	<b>550,80 m<sup>2</sup></b>
Straße nach Bössow	550,80 m <sup>2</sup>
<b>Geltungsbereich</b>	<b>6.623,30 m<sup>2</sup></b>

\* keine Anrechnung, da bereits an anderer Stelle enthalten.

## 13. Auswirkungen der Planung

Auswirkungen der Planung ergeben sich vordergründig durch die Erweiterung der Bebauungsmöglichkeiten im südlichen Bereich aufgrund des Bebauungsplanes. Für den bereits bebauten und zum Siedlungskörper zugehörigen Teil des B-Plan-Gebietes ist eine Bebauung aufgrund des § 34 BauGB auch ohne Bebauungsplan zulässig. Für den südlichen Teilbereich sind Vorhaben bislang nur aufgrund des § 35 BauGB zulässig.

Die Bebauungsmöglichkeiten werden insgesamt erhöht. Es wird mit dem Bebauungsplan eine Entwicklung im Rahmen der Festsetzungen ermöglicht.

Die Auswirkungen auf die Verkehrssituation wurden betrachtet. Hierbei wurde konkret die Realisierung der Eisdielen mit zugehöriger Stellplatzfläche eingestellt. Im Ergebnis wird eine entsprechende Beschilderung empfohlen. Festsetzungen im Rahmen der Bauleitplanung ergeben sich nicht.

Die Auswirkungen des Verkehrslärms (Landesstraße "An der Chaussee") auf das Mischgebiet wurden im Planaufstellungsverfahren geprüft. Der Gutachter geht davon aus, dass Festsetzungen zum passiven Schallschutz nach fachlicher Einschätzung für den B-Plan Nr. 21.4 nicht erforderlich sind, da der nördliche Bereich

bereits vollständig bebaut ist. „Bei etwaigen zukünftigen Neu- bzw. Ersatzbebauungen lassen sich die baurechtlich geschuldeten Anforderungen zu den Schalldämmungen der Außenbauteile im Rahmen der Objektplanung bzw. des Baugenehmigungsverfahrens vorhabenbezogen auf der Grundlage der dann geltenden Regelwerke bestimmen (ohne dass es dafür vorheriger Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 21.4 bedarf, die ohnehin nur orientierenden Charakter hätten und die Anforderungen nicht – wie nach den baurechtlichen Regelwerken geboten – für die einzelnen Geschosse und Gebäudeseiten exakt abbilden könnten)“.  
(Auszug aus dem Schallgutachten).

Es wird Gartenland in Anspruch genommen. Im Zusammenhang mit der verkehrlichen Erreichbarkeit wurden Abstimmungen mit Nachbarn und betroffenen Nachbargrundstücken geführt. Im Ergebnis war eine Grenzfeststellung erforderlich, um den konkreten Verlauf der Grundstücksgrenzen und den Verlauf der Straße zu überprüfen. Diese Anforderungen werden im Entwurf beachtet. Die Anforderungen der jeweils betroffenen Grundstückseigentümer sind entsprechend beachtet.

Im Zusammenhang mit dem Planungsziel wurde die Notwendigkeit einer Eisdiele und an diesem Standort erörtert. Unter Berücksichtigung der Bewertung des Fremdenverkehrsstandortes und der Zielsetzung der Stadt ein Mischgebiet zu entwickeln wird die weitere Nutzung der Eisdiele als Zielsetzung weiterhin verfolgt. Dies erfolgt unter dem Gesichtspunkt, dass die Eisdiele keine unzumutbaren und erheblichen Auswirkungen auf die unmittelbar umgebende Bebauung erzeugt. Dies wird durch entsprechende Nachweise des Schallschutzes begründet. Darüber hinaus werden verkehrsorganisatorische Maßnahmen entsprechend durchgeführt und sind vorgesehen. Das Betriebskonzept wurde derart geändert, dass die Zufahrt zur Stellplatzanlage erfolgt und zusätzlich eine Wegebeziehung von der Stellplatzanlage zur Eisdiele auf direktem Wege erfolgt. Zur Landesstraße hin soll maßgeblich der Ausgang erfolgen. Der Zugang soll entweder von der Stellplatzanlage oder vom Weg nach Bössow erfolgen. Damit wird die Situation merklich entlastet.

Es wurden alternative Standorte betrachtet. Unter Berücksichtigung des gesamtheitlichen Konzeptes von Betrieb und Wohnen für die Eisdiele ist eine Verlagerung des Standortes der Eisdiele nicht vorgesehen. Unter Beachtung, dass Stellplätze nur in großer Entfernung bereitgestellt werden könnten, stellt dies keine Alternative dar. Die Entfernung von den öffentlichen Parkplätzen zur Eisdiele wäre zu groß, um den allgemeinen Bedarf der Eisdiele abzudecken. Es würde keine konfliktlösende Situation entstehen.

Im Zusammenhang mit den Anforderungen der verkehrlichen Erreichbarkeit wurden die Verkehrsverhältnisse überprüft. Die Grundstückssituation wurde bearbeitet. Aufgrund der Grenzfeststellung ergibt sich eine andere Lage der Katastersituation. Diese wird im Vergleich zum Vorentwurf mit dem Entwurf berücksichtigt. Die privaten Grundstücksbelange des Eigentums sind somit hinreichend beachtet.

Im Zusammenhang mit der Anfrage zum Standort für die Eisdiele hat sich die Stadt Klütz mit dem Sachverhalt beschäftigt und bewertet, dass die Arrondierung des vorhandenen bereits gewerblich genutzten Standortes im rückwärtigen Bereich durch Wohnen und gewerbliche Bebauung durchaus geeignet ist, die Fremdenverkehrsattraktivität von Wohlenberg zu steigern. Eine Verträglichkeit mit der angrenzenden Ferienhausbebauung kann nachgewiesen werden.

Da es sich um ein fremdenverkehrlich orientiertes und infrastrukturelles Angebot handelt, ist die Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung ebenso gegeben, wie die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan. Unter Berücksichtigung der örtlichen Situation sind die Zufahrtsregelungen für die geplante Stellplatzanlage verbessert worden. Die Breite ist vergrößert. Verkehrsorganisatorische Maßnahmen in diesem Bereich werden empfohlen und begrüßt, um somit die Auswirkungen auf private Belange anderer Betroffener als die des Antragstellers auszugleichen und erhebliche Auswirkungen zu vermeiden. Die veränderten Auswirkungen durch den Zu- und Abfahrtsverkehr zur Stellplatzanlage wurden schallseitig überprüft. Erhebliche Auswirkungen ergeben sich hierdurch nicht. Verkehrsorganisatorische Maßnahmen werden vorbehalten, um die Situation entsprechend für alle privaten Anlieger des Weges vorteilhaft zu gestalten.

Unabhängig von planerischen Möglichkeiten und Regelungen sind ordnungsrechtliche Anforderungen durch das Amt Klützer Winkel vorgesehen. Die Gewährleistung der dauerhaften Sicherung und Nutzung des Weges ist im Bedarfsfall durch Ordnungsmaßnahmen abzusichern. In jedem Falle sind Maßnahmen durchzusetzen, wenn Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gefährdet sind. Dies ist nach Abprüfung der konkreten örtlichen Situation und der beabsichtigten Maßnahmen und des Betriebskonzeptes nicht absehbar. Das veränderte Betriebskonzept mit dem Weg von der Stellplatzanlage und lediglich dem Ausgang der Besucher und Gäste in Richtung Landesstraße hat sich als vorteilhaft ausgewirkt.

Durch die ergänzenden und begleitenden schalltechnischen Untersuchungen wurde der Nachweis erbracht, dass gesunde Wohn-, Lebens- und Arbeitsbedingungen und Aufenthaltsbedingungen für Gäste gewährleistet werden können.

Die planungsrechtliche Regelung erfolgt im zweistufigen Verfahren. Hierbei wird zu den Auswirkungen der Planung Stellungnahme von der Öffentlichkeit und den Behörden und TÖB, mit den die Abstimmung bereits geführt wurde, genommen werden können. Das Betriebskonzept wurde entsprechend überarbeitet und optimiert, um Auswirkungen auf die östlich und westlich benachbarten Ferienunterkünfte zu minimieren und den Nachweis der Verträglichkeit zu erbringen. Die Nutzung der Flächen für das Abstellen von Fahrzeugen bezieht sich auf die Fläche des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 21.4. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wurden Festsetzungen zu Grundstücksgröße und zur Zahl der Wohnungen getroffen, um die Auswirkungen auf die vorhandene und umgebende Bebauung entsprechend zu beurteilen und dauerhaft begründen zu können.

Unterschiedliche Wahrnehmungen zur Grundstückssituation und zu den Grundstücksverhältnissen wurden im Planverfahren überprüft und durch entsprechende Neufestlegung der Grenzen vor dem Entwurf beachtet. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes berücksichtigen weiterhin das bedingte Baurecht. Sofern die Eisdiele nicht mehr betrieben wird, aus welchem Grund auch immer, wäre eine Bebauung die mischgebietstypisch ist möglich und zulässig. Auch hier gilt der Nachweis der gesunden Wohn- und Lebensverhältnisse. Hierfür liegen die immissionsschutzrechtlichen Gutachten vor. Im Sinne des langfristigen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes der Stadt Klütz wird weiterhin die Festsetzung eines Mischgebietes zur ausgewogenen Bewertung der Auswirkungen berücksichtigt. Damit wird auch der Bestand vorhandener baulicher Anlagen entsprechend beachtet und berücksichtigt. Die Auswirkungen der Planungsabsicht

wurden unter den verschiedenen Planbetroffenen mehrfach erörtert und abgestimmt. Im Ergebnis der neuen Grenzsituation für die Straße, dem verkehrsorganisatorischen Konzept mit der Stellplatzanlage und den Zugängen zur Eisdielle wird eine dem Standort angemessene Lösung vorbereitet und planungsrechtlich gesichert. Vorteilhaft wird die Zufahrt über die vorhandene Straße Richtung Bössow aus verkehrsorganisatorischer Sicht gesehen, um somit weitere Zu- und Abfahrten mit größerer Frequenz von der Landesstraße auszuschließen. In dem Entwurf zugrundeliegendem Konzept werden die Anforderungen die sich nach Abstimmung mit den Planbetroffenen ergeben haben umfänglich berücksichtigt und die Stadt Klütz führt das Planverfahren entsprechend fort.

## **14. Nachrichtliche Übernahmen/ Hinweise**

### **14.1 Bau- und Kulturdenkmale/ Bodendenkmale**

Nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand sind innerhalb des Plangebietes keine Bau- und Kulturdenkmale und Bodendenkmale bekannt.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Lande Mecklenburg-Vorpommern (Denkmalschutzgesetz – DSchG M-V) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

### **14.2 Altlasten/ Altlastenverdachtsflächen/ Bodenschutz**

Im Plangebiet sind keine schädlichen Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz bekannt. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass eine Gewähr für die Freiheit des Plangebietes von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten jedoch nicht übernommen werden kann.

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 verpflichtet. Sie unterliegen damit gleichzeitig der Anzeigepflicht.

### **14.3 Munitionsfunde**

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

Werden bei Erdarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst des

Landes M-V zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Gemäß § 52 LBauO M-V ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich. Es wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen.

#### **14.4 Anforderungen der Wasserstraßen- und Schifffahrts-Verwaltung**

Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Abs. 4 des Bundeswasserstraßengesetzes (WaStrG) in der gültigen Fassung weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig.

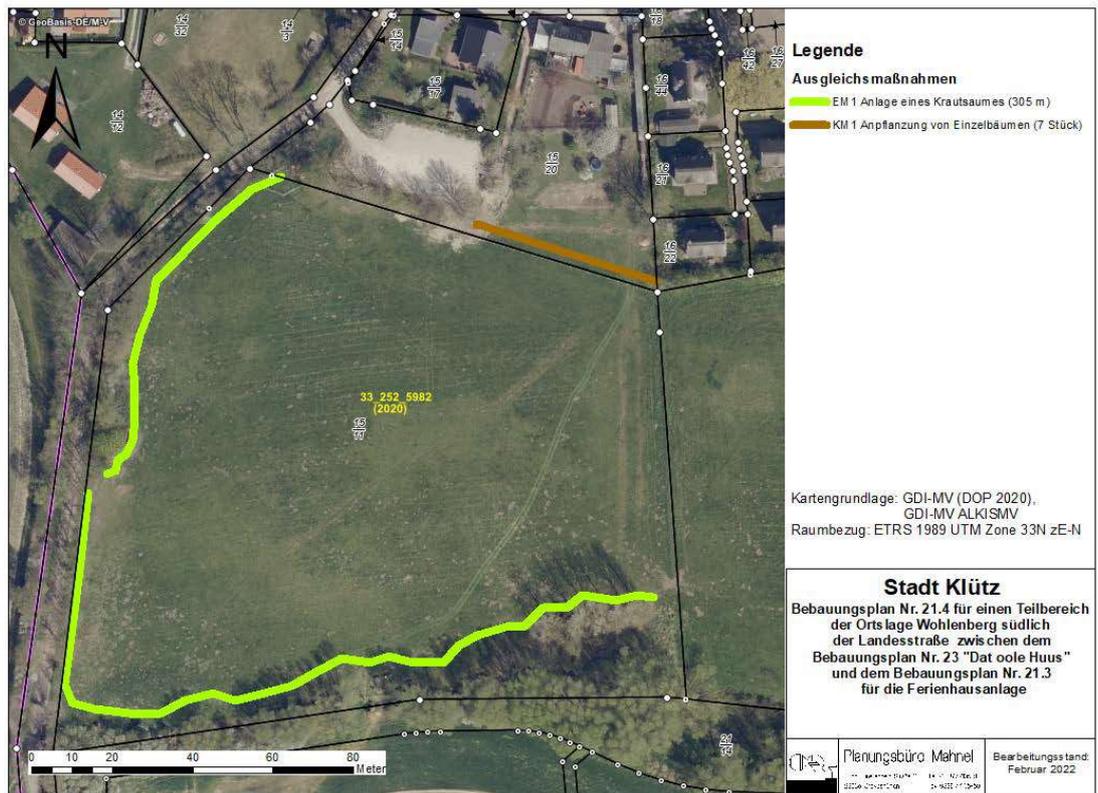
Von der Wasserstraße aus sollen ferner weder rote, gelbe, grüne, blaue noch mit Natriumdampf-Niederdrucklampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein.

Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen usw., ebenso zur äußeren Gestaltung eines Gebäudes in Form eines Leuchtturmes, sind dem Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Lübeck zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen. Diese Anforderung gilt gleichermaßen für Baustellenbeleuchtung.

#### **14.5 Externer Ausgleich**

Durch den Bebauungsplan Nr. 21.4 der Stadt Klütz ergibt sich ein Eingriffsumfang von rund 2.336,49 m<sup>2</sup> EFÄ (Eingriffsflächenäquivalente). Mit der internen Kompensationsmaßnahme (KM 1) können rund 125,00 m<sup>2</sup> KFÄ (Kompensationsflächenäquivalente) erbracht werden.

Die im Zusammenhang mit der Realisierung des Projektes verbleibenden Eingriffe in Höhe von rund 2.211,49 m<sup>2</sup> EFÄ, die nicht über die interne Kompensationsmaßnahme ausgeglichen werden können, werden durch externe Kompensationsmaßnahmen auf dem benachbarten Flurstück ausgeglichen. Südlich angrenzend an das Plangebiet auf dem Flurstück 15/11 (Gemarkung Wohlenberg, Flur 1, Flurstück 15/11) soll die externe Kompensationsmaßnahme EM1 (Anlage und dauerhafte Sicherung eines Krautsaumes an der bestehenden Feldhecke) umgesetzt werden.



#### 14.6 Kataster- und Vermessungswesen

In dem Plangebiet befinden sich keine Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern.

Im Gebiet des Plangebietes befinden sich diverse Aufnahme- und Sicherungspunkte des Lagenetzes. Auf den Erhalt der Lagenetzpunkte ist zu achten. Falls die Punkte von Baumaßnahmen berührt werden, sind sie durch geeignete Maßnahmen zu sichern. Mit den Grenzpunkten der Flurstücksgrenzen muss gleichermäßen verfahren werden. Bei Beschädigung oder Verlust der Punkte ist der Verursacher verpflichtet, sie auf eigene Kosten durch einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur oder durch das Kataster- und Vermessungsamt wieder herstellen zu lassen.

#### 14.7 Zollrechtliche Anforderungen

Das Plangebiet befindet sich im grenznahen Raum (§ 14 Abs. 1 ZollIVG i.V.m. § 1 Anlage 1c der Verordnung über die Ausdehnung des grenznahen Raumes und die der Grenzaufsicht unterworfenen Gebiete – GrenzAV). Insofern wird im Rahmen des Stellungnahmeverfahrens reinvorsorglich auf das Betretungsrecht im grenznahen Raum gemäß § 14 Abs. 2 ZollIVG, welches auch während etwaiger Bauphasen jederzeit gewährleistet sein muss hingewiesen. Das Hauptzollamt kann verlangen, dass Grundstückseigentümer und –besitzer einen Grenzpfad freilassen und an Einfriedungen Durchlässe oder Übergänge einrichten, das Hauptzollamt kann solche Einrichtungen auch selbst errichten (Sätze 2 und 3 ebendort).

#### **14.8 Abfall- und Kreislaufwirtschaft**

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass von den Baustellen und fertiggestellten Objekten eine (sach- und umweltgerechte Abfallentsorgung nach den gesetzlichen Bestimmungen) gemeinwohlverträgliche und geordnete Abfallentsorgung entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg erfolgen kann. Der Grundstücksbesitzer ist als Abfallbesitzer nach § 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet.

#### **14.9 Belange der Bundeswehr**

Belange der Bundeswehr sind durch die Planungsabsichten berührt, jedoch nicht beeinträchtigt. Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.

#### **14.10 Artenschutzrechtliche Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen**

##### **Fledermäuse**

Wenn es zu Gebäudeveränderung bzw. zu Abbruch von Gebäuden kommt, wird der Artenschutz gesondert betrachtet.

##### **Brutvögel**

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen sollte die Bauzeit in der Zeit vom 1. Oktober bis 28./29. Februar erfolgen bzw. in diesem Zeitraum begonnen und ohne Unterbrechung weitergeführt werden. Sind Unterbrechungen von mehr als 10 Tagen erforderlich oder nicht zu vermeiden, sind Vergrämungsmaßnahmen wie das Eggen oder Mähen der Flächen durchzuführen.

##### **Reptilien**

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

##### **Amphibien**

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

Bei Eingriffen in den Gebäudebestand ist der Artenschutz im Rahmen des weiteren Verfahrens zu beachten. Derartige Eingriffe in Gebäude, die maßgebliche Auswirkungen auf geschützte Arten haben, sind nicht zu erwarten. Der Gebäudebestand besitzt derzeit keine Bedeutung für Fledermäuse und Brutvogelarten.

Die Einhaltung der o.g. Vorschriften des § 44 BNatSchG in Verbindung mit Abs. 5 BNatSchG ist vorzunehmen. Betrachtet werden die relevanten Arten/Artengruppen, die vom Vorhaben betroffen sein könnten.

Die Auswirkungen verstoßen somit nicht gegen die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten des § 44 des BNatSchG.

Sollten bis zur Umsetzung des Vorhabens neue Erkenntnisse vorliegen, die das besondere Artenschutzrecht tangieren, sind diese Belange im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu berücksichtigen.

## **TEIL 2            Prüfung der Umweltbelange - Umweltbericht**

### **1.        Anlass und Aufgabenstellung**

Seitens eines Vorhabenträgers in Wohlenberg besteht die Absicht, das Grundstück zur städtebaulichen Neuordnung und zur Berücksichtigung der Anforderungen an den gewerblichen Betrieb neu zu beplanen. Im rückwärtigen Bereich ist eine Fläche für Stellplätze planungsrechtlich zu sichern und eine ergänzende Wohnbebauung vorzubereiten. In Verbindung mit dem Betrieb der Eisdiele innerhalb des Plangebietes wurde in den letzten Jahren im südlichen Teilbereich eine Stellplatzfläche geschaffen. Mit dem Bebauungsplan wird die planungsrechtliche Grundlage für die Stellplatzfläche geschaffen. Sollte die Fläche für die Stellplätze in Zukunft einmal nicht mehr benötigt werden, soll die Möglichkeit zur Errichtung von Bebauung entstehen. Die vorhandenen gewerblichen und Wohnnutzungen sollen innerhalb des Bereiches und innerhalb des Mischgebietes integriert werden. Mit der ergänzenden Bebauung soll die Ortslage arrondiert werden.

Die detaillierten Planungsziele und die planungsrechtliche Situation werden im städtebaulichen Teil dieser Begründung unter Punkt 5.1 „Planungsrechtliche Ausgangssituation“ und Punkt 6 „Planungsziele“ dargestellt.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Der Umweltbericht bildet gemäß § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung zum Bebauungsplan.

### **2.        Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden**

Der Ortsteil Wohlenberg der Stadt Klütz liegt in der Landschaftszone „Ostseeküstenland“ und darin in der Großlandschaft „Nordwestliches Hügelland“. Kleineräumig lässt sich das Gebiet der Landschaftseinheit „Wismarer Land und Insel Poel“ zuordnen.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 21.4 befindet sich südlich der Landesstraße 01 "An der Chaussee" von Wohlenberg nach Hohenkirchen. Südlich befinden sich Grünlandflächen mit Weidenutzung.

Der Plangeltungsbereich umfasst eine Fläche von ca.6.660 m<sup>2</sup>.

### **3.        Umweltziele der vorliegenden Fachgesetze und Fachpläne**

Der Umweltbericht erfordert gemäß Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB die Darstellung der für den Bebauungsplan relevanten Umweltziele, der Fachgesetze und Fachpläne.

Übergeordnete Ziele für zu beachtende Umweltbelange und Schutzgüter des Naturhaushaltes werden bei der Bewertung des Vorhabenstandortes beachtet. Die Aussagen der übergeordneten Planungen sind bereits in der Begründung im städtebaulichen Teil unter Punkt 4 "Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen" enthalten.

Die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Bundesnaturschutzgesetz, Allgemeine Grundsätze zu Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft (Verursacherpflichten) gemäß § 13 Bundesnaturschutzgesetz, artenschutzrechtliche Belange gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz etc. werden im nachfolgenden Umweltbericht bei der Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen berücksichtigt.

Hinsichtlich der zu berücksichtigenden Schutzgüter werden ebenso die jeweiligen relevanten Gesetze wie z.B. Bundes-Bodenschutzgesetz, Landeswassergesetz, Landeswaldgesetz und Naturschutzausführungsgesetz M-V beachtet.

#### 4. Schutzgebiete und Schutzobjekte

##### Natura 2000-Gebiete

In der Umgebung des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 21.4 der Stadt Klütz Ortslage Wohlenberg befinden sich Natura 2000-Gebiete:

- FFH-Gebiet „Wismarbucht“ – DE 1934-302, in ca. 350 m Entfernung,
- SPA-Gebiet „Wismarbucht und Salzhaff“ – DE 1934-401, in ca. 350 m Entfernung.

In der nachfolgenden Abbildung sind das FFH-Gebiet „Wismarbucht“ (DE 1934-302) und das Europäische Vogelschutzgebiet „Wismarbucht und Salzhaff“ (DE 1934-401) dargestellt. Sie überlagern sich größtenteils.

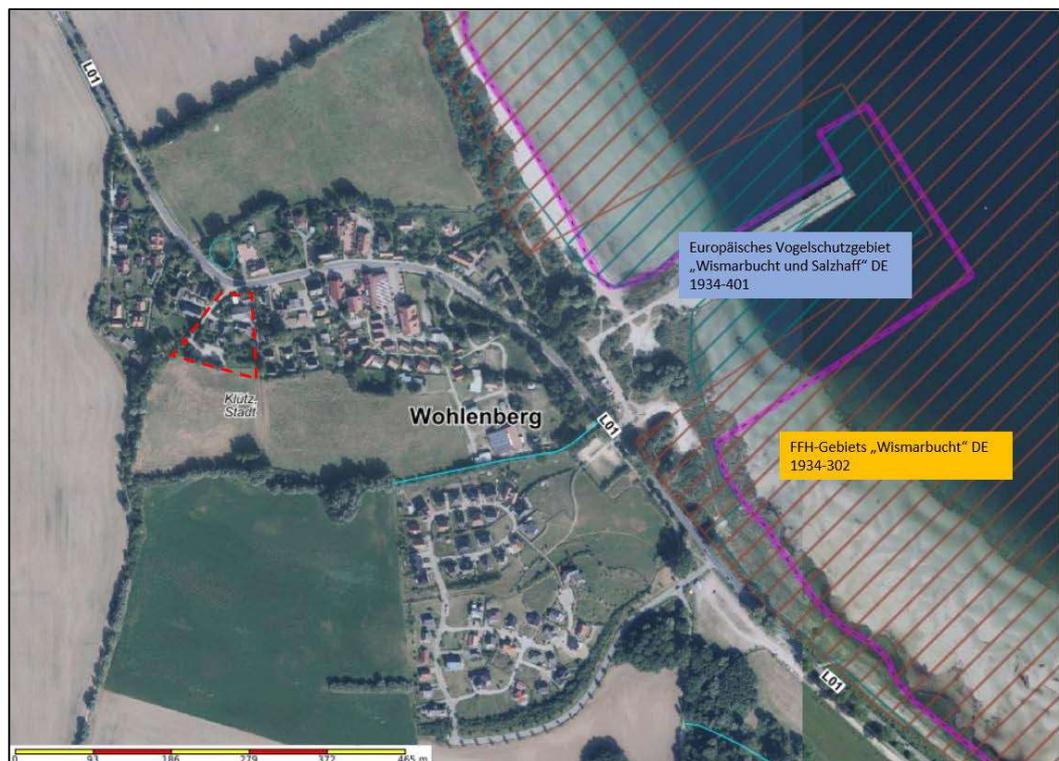


Abb. 8: Ausdehnung des FFH-Gebiets "Wismarbucht" (braun gestrichelt) und des Europäischen Vogelschutzgebietes „Wismarbucht und Salzhaff“ (blau gestrichelt), Plangebiet rot dargestellt (Quelle: LUNG M-V (CC SA-BY 3.0), 2017, mit eigener Bearbeitung)

## Naturschutzgebiete (NSG) und Landschaftsschutzgebiete (LSG)

Es befinden sich keine Naturschutz- oder Landschaftsschutzgebiete in relevanter Nähe zum Plangeltungsbereich.

## Geschützte Biotope

Innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 21.4 der Stadt Klütz Ortslage Wohlenberg befinden sich gemäß § 20 NatSchAG M-V keine geschützten Biotope.

In der näheren Umgebung des Plangebietes befinden sich nach § 20 NatSchAG M-V folgende geschützte Lebensräume: Hecken, Feldgehölze und Kleingewässer (Biotop-Nr. NWM 09554 – Gebüsch, Strauchgruppe, Weide; NWM 07260 – Feldgehölze, Ahorn, sonstiger Laubbaum; NWM 07245 – Hecke, Weide, Kopfbaum; NWM 07238 – Hecke, lückiger Bestand/lückenhaft, Staudenflur; NWM 07250 – Baumgruppe; NWM 07244 bzw. NWM 07251 – permanentes Kleingewässer, NWM 07250 – Baumgruppe; NWM 07254 – Hecke; NWM 07262 – Staudenflur, Baumgruppe, Weide, Kopfbaum; NWM30000HWI00500 – Offenwasser Bodden)



Abb. 9: Gesetzlich geschützte Biotope nach §20 NatSchAG M-V, Plangebiet rot umrandet dargestellt (Quelle: LUNG M-V (CC SA-BY 3.0), 2018, mit eigener Bearbeitung)

Alle Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung geschützter Biotope führen können, sind unzulässig. Die geschützten Biotope wurden betrachtet. Beeinträchtigungen können ausgeschlossen werden.

## **5. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

### **5.1 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 auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Im Rahmen der Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen ergeben sich schutzgutbezogen unterschiedliche Auswirkungen auf Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt, Boden und Wasser. Diese beziehen sich konkret auf das Plangebiet. Für Aussagen zu möglichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes werden die Landschaftselemente der Umgebung einbezogen und Landschaftsbildbewertungen aus dem LINFOS berücksichtigt.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind zu berücksichtigen:

- a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
- c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
- e) Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- f) Nutzung erneuerbarer Energien und sparsame/effiziente Nutzung von Energie,
- g) Darstellung von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
- h) Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,
- i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d,
- j) unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i,

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.

#### **5.1.1 Bewertungsmethodik**

Die Bestandsbeschreibung und -bewertung basiert auf den Artenschutzfachbericht, dem Baugrundgutachten und den Informationen aus thematischen Karten und Luftbildaufnahmen des „Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern“ des LUNG M-V.

Die Biotope des Untersuchungsgebietes wurden nach der Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern des LUNG M-V von 2013 aufgenommen. Die Bewertung der Biotoptypen erfolgt gemäß den Vorgaben der HzE in fünf Wertstufen. Die abiotischen Faktoren sowie das Orts-/ Landschaftsbild werden in zwei Wertstufen (allgemeine und besondere Bedeutung) differenziert. Als Grundlage hierfür dient die Anlage 1 der Hinweise zur Eingriffsregelung M-V (HzE, 2018).

Die Wirkungsprognose beinhaltet die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung und bei Durchführung der Planung. Die Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter bei Durchführung der Planung erfolgt entsprechend dem Grad der Erheblichkeit. Hierbei ist eine Einzelbewertung für jedes Schutzgut vorzunehmen, da nicht jeder Wirkfaktor zu einer erheblich nachteiligen Umweltauswirkung führt. Bei der Ermittlung und Beschreibung der Wirkfaktoren ist zwischen bau-, anlage- und betriebsbedingten Wirkfaktoren und deren Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter sowie auf deren Wechselwirkungen zu unterscheiden.

Dabei handelt es sich um:

- baubedingte Wirkungen, hervorgerufen durch die Herstellung der baulichen Anlagen und Infrastrukturen aufgrund der entsprechenden Baustellentätigkeiten (temporär),
- anlagebedingte Wirkungen durch die Errichtung der baulichen Anlagen und Infrastrukturanlagen (dauerhaft),
- betriebsbedingte Wirkungen, die durch den Betrieb der Anlagen und den damit verbundenen Verkehr und die Auswirkungen der Freizeitaktivitäten entstehen oder verstärkt werden (dauerhaft).

Die Darstellung der Erheblichkeit erfolgt mittels einer 5-stufigen Bewertungsskala:

- nicht betroffen,
- unerheblich bzw. nicht erheblich,
- gering erheblich,
- mäßig erheblich,
- stark erheblich.

### 5.1.2 Vorbelastungen

Das Plangebiet ist bereits anthropogen vorbelastet. Es sind bereits bauliche Anlagen vorhanden. Es sind Haupt- und Nebengebäude (wie z.B. ein Stallgebäude), die dem Gewerbebetrieb und der gärtnerischen Nutzung dienen, vorhanden. Weiterhin ist Wohnnutzung innerhalb des Plangebietes vorzufinden. Der bereits bebaute Bereich liegt in innerhalb des Siedlungsbereiches der Ortslage Wohlenberg. Der vorhandene Bestand soll mit der Planung berücksichtigt werden und es soll die Möglichkeit für die Arrondierung der Ortslage gegeben werden. Betriebsbedingte Emissionen (Lärm, Schadstoffe, Licht), die von diesen Störquellen ausgehen, wirken bereits auf das Plangebiet ein. Weiterhin besteht somit eine Vorbelastung in Form von verdichtetem Boden und Frequentierung durch Fahrzeuge und Menschen.

**5.2 Beschreibung und Bewertung der zu berücksichtigenden Umweltbelange**

Umweltbelang	Betroffenheit	Bestand und Bewertung	voraussichtliche Auswirkungen und Bewertung während der Bauphase und der Betriebsphase
a1) Mensch	unerheblich	<p>Die Fläche ist anthropogen geprägt und vorbelastet. Es sind bereits bauliche Anlagen vorhanden. Das Gebiet des Bebauungsplans ist als Mischgebiet aus Wohnbebauung und gewerblicher Nutzung ausgelegt. Es sind Haupt- und Nebengebäude, wie z.B. ein Stallgebäude vorzufinden. Neben Wohngebäuden befindet sich eine Eisdiele innerhalb des Plangebietes. In Verbindung mit dem Betrieb der Eisdiele innerhalb des Plangebietes wurde in den letzten Jahren im südlichen Teilbereich eine Stellplatzfläche geschaffen. Mit dem Bebauungsplan wird die planungsrechtliche Grundlage für die Stellplatzfläche geschaffen. Der bereits bebaute Bereich liegt innerhalb des Siedlungsbereiches der Ortslage Wohlenberg und ist nach § 34 BauGB planungsrechtlich zu beurteilen. Der südliche Teil ist größtenteils Gartenland und ist gemäß Beurteilung des Landkreides NWM nach § 35 BauGB planungsrechtlich zu beurteilen.</p> <p>Der bereits bebaute Bereich liegt innerhalb des Siedlungsbereiches der Ortslage Wohlenberg. Das Plangebiet befindet sich südlich der Landesstraße 01 "An der Chaussee" von Wohlenberg nach Hohenkirchen. Südlich befinden sich Grünlandflächen mit Weidenutzung.</p>	<p>Baubedingte Störungen und Emissionen sind zeitlich beschränkt und daher nicht nachhaltig bzw. erheblich.</p> <p>Betriebsbedingt sind Nutzungsintensivierungen des Plangebietes zu erwarten. Besonders in den Sommermonaten ist mit einer höheren Besucherzahl der Eisdiele und somit einer höheren Frenquentierung des Plangebietes zum Parkplatz zu rechnen.</p> <p>Die zulässigen Nutzungen sollen der Zielstellung der Stadt Klütz dienen, sowohl den Wohnstandort zu festigen als auch die fremdenverkehrliche Bedeutung des Ortsteils Wohlenberg zu stärken.</p> <p>Der vorhandene Bestand soll mit der Planung berücksichtigt werden und es soll die Möglichkeit für die Arrondierung der Ortslage gegeben werden.</p> <p>Für die ergänzende Wohnbebauung werden Gartenlandflächen (Nutzgarten) mit überwiegend vorkommenden Obstbaumbestand innerhalb und in Randlage des Siedlungsbereiches genutzt, die nur eine geringe Bedeutung als Erholungsraum besitzen.</p> <p>Es handelt sich bei der Umsetzung des Planvorhabens gemäß der Störfallverordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes um keine Störfallbetriebe.</p>

Umweltbelang	Betroffenheit	Bestand und Bewertung	voraussichtliche Auswirkungen und Bewertung während der Bauphase und der Betriebsphase
		<p>Es wirken auf das Plangebiet bereits betriebsbedingte Emissionen (Lärm, Schadstoffe, Licht) ein.</p> <p>Durch die Nähe zur Ostsee liegt das Plangebiet in einem Bereich mit mittlerer bis hoher Bedeutung für Erholungs- und Tourismusfunktionen.</p> <p>Im RREP WM (2011) ist für den Bereich um Wohlenberg ein Tourismusschwerpunktraum ausgewiesen.</p> <p>In Tourismusschwerpunkträumen soll der Tourismus in besonderem Maße als Wirtschaftsfaktor entwickelt werden. Die touristischen Angebote sollen, abgestimmt auf die touristische Infrastruktur, bedarfsgerecht erweitert und qualitativ verbessert werden. Das Ziel des Bebauungsplans eine Fläche für Stellplätze für die gewerbliche Nutzung planungsrechtlich vorzubereiten und zusätzlich eine Möglichkeit für Wohnbebauung zu etablieren, ist in Übereinstimmung mit diesen Plänen.</p> <p>Weiterhin ist die Stadt Klütz gemäß RREP WM als Grundzentrum eingestuft. Für Grundzentren werden unter 3.2.2 folgende Aussagen getroffen:</p>	<p>Das Plangebiet ist über die Straße "An der Chaussee" (Landesstraße L 01) und weiterhin über den Weg in Richtung Bössow zu erreichen und verkehrlich angebunden. Das Straßennetz ist vorhanden. Die Straße "An der Chaussee" ist bereits vorhanden und ausgebaut und wird für die Aufnahme der geplanten Nutzungen als aufnahmefähig eingeschätzt.</p> <p>Die Auswirkungen auf die Verkehrssituation wurden betrachtet ("Verkehrliche Betrachtung für den Bebauungsplan Nr. 21.4", erstellt von LOGOS am 15. Januar 2018). Hierbei wurde konkret die Realisierung der Eisdielen mit zugehöriger Stellplatzfläche eingestellt und das Augenmerk auf die Auswirkungen auf die Straße nach Bössow gelegt. Im Ergebnis wird eine entsprechende Beschilderung empfohlen. Festsetzungen im Rahmen der Bauleitplanung ergeben sich nicht.</p> <p>Die Auswirkungen des Verkehrslärms (Landesstraße "An der Chaussee") auf das Mischgebiet wurden geprüft. Gemäß Gutachten der Schalltechnischen Untersuchung sind diesbezügliche Festsetzungen zum passiven Schallschutz nach fachlicher Einschätzung für den Bebauungsplan Nr. 21.4 nicht erforderlich, da der nördliche Bereich bereits vollständig bebaut ist. Bei etwaigen zukünftigen Neu- bzw. Ersatzbebauungen lassen sich die baurechtlich geschuldeten Anforderungen zu den Schalldämmungen der Außenbauteile im Rahmen der Objektplanung bzw. des Baugenehmigungsverfahrens vorhabenbezogen auf der Grundlage der dann geltenden Regelwerke bestimmen.</p>

Umweltbelang	Betroffenheit	Bestand und Bewertung	voraussichtliche Auswirkungen und Bewertung während der Bauphase und der Betriebsphase
		<p>„(2) Grundzentren sollen als Standorte für die Versorgung der Bevölkerung ihres Nahbereiches mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Grundbedarfs gesichert und weiterentwickelt werden.“</p> <p>Die Grundzentren bilden entsprechend den Aussagen des Landesraumentwicklungsprogrammes Mecklenburg-Vorpommern die wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Schwerpunkte der Ländlichen Räume.</p> <p>Der Vorhabenstandort ist gemäß RREP WM als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft und Tourismusschwerpunktraum festgelegt. Gemäß LEP M-V ist der Vorhabenstandort als Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Landwirtschaft festgelegt.</p>	<p>Gemäß Gutachten der Schalltechnischen Untersuchung, werden die vom Parkplatz der Eisdiele des B-Plan 21.4 ausgehenden Geräusche den Immissionsanforderungen der TA Lärm eingehalten. Auch mit der theoretisch maximal möglichen Auslastung zuzüglich der An- und Abfahrten auf dem öffentlichen Weg, werden die Immissionsanforderungen eingehalten.</p> <p>Die Sicherung der internen Erschließung der Bebauung auf dem rückwärtigen Grundstück, welche nicht direkt an eine öffentliche Straße/ einen öffentlichen Weg angrenzt, ist entsprechend vorzunehmen. Diesbezüglich wurden planungsrechtliche Festsetzungen getroffen. Die Ausführung der Leistungen ist durch den privaten Antragsteller zu veranlassen.</p> <p>Die Ver- und Entsorgung im bereits bebauten Bereich des Plangebietes ist gewährleistet. Die Anforderungen zur Sicherung der Ver- und Entsorgung im südlichen Bereich des Bebauungsplangebietes, für den Baurecht geschaffen wird, wurden im Aufstellungsverfahren abgestimmt. Es handelt sich um private Grundstücksanschlüsse. Für die Ver- und Entsorgung des südlichen Bereiches des Bebauungsplanes ist für die Sicherung der Ver- und Entsorgung der Leitungsbestand zu erweitern. Der Leitungsbestand ist dauerhaft zu sichern. Hierzu werden entsprechende Festsetzungen getroffen.</p> <p>Unter Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben zum Immissionsschutz sind keine erheblichen Beeinträchtigun-</p>

Umweltbelang	Betroffenheit	Bestand und Bewertung	voraussichtliche Auswirkungen und Bewertung während der Bauphase und der Betriebsphase
			<p>gen zu erwarten. Risiken für die menschliche Gesundheit und Umgebung können daher ausgeschlossen werden.</p> <p>Die geplante Bebauung kollidiert nicht mit den festgelegten Vorbehaltsgebieten des RREP WM oder dem LEP- MV.</p> <p>Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind somit nicht gegeben.</p>
<p><b>a2-a4) Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt; artenschutzrechtliche Belange</b></p>	<p>erheblich</p>	<p>Die Fläche ist anthropogen geprägt und vorbelastet. Es sind bereits bauliche Anlagen vorhanden. Neben Wohngebäuden befindet sich eine Eisdiele innerhalb des Plangebietes. In Verbindung mit dem Betrieb der Eisdiele innerhalb des Plangebietes wurde in den letzten Jahren im südlichen Teilbereich eine Stellplatzfläche geschaffen. Mit dem Bebauungsplan wird die planungsrechtliche Grundlage für die Stellplatzfläche geschaffen. Der südliche Teil ist größtenteils Gartenland und ist nach § 35 BauGB planungsrechtlich zu beurteilen.</p> <p>Der mit dem Vorhaben verbundene Eingriffsumfang wurde nach den „Hinweisen zur Eingriffsregelung 2018“ ermittelt und bilanziert. Mit dem Stellplatzstandort wurde laut dem Gutachten („Ermittlung des Kompensationsbedarfs für die Errichtung einer Stellfläche in</p>	<p>Eine Überbauung der Grünlandflächen (Nutzgarten mit Gehölzen) führt zu einem Lebensraumverlust und ist somit erheblich im Sinne des Naturschutzrechts.</p> <p>Baubedingte erhebliche Beeinträchtigungen können nahezu ausgeschlossen werden. Es kann zu Vergrünungen insbesondere durch Lärm kommen. Aufgrund der zeitlichen Befristung der Baumaßnahmen werden diese als unerheblich betrachtet. Unter Einhaltung der Zeitenregelung zur Entfernung von Gehölzen kann eine erhebliche Beeinträchtigung ausgeschlossen werden.</p> <p>Betriebsbedingt sind Nutzungsintensivierungen des Plangebietes zu erwarten. Besonders in den Sommermonaten ist mit einer höheren Besucherzahl der Eisdiele und somit einer höheren Frequentierung des Plangebietes zum Parkplatz zu rechnen.</p> <p>Aufgrund der Lage des Plangebietes am Rande der Siedlungslage der Ortslage Wohlenberg besteht eine</p>

Umweltbelang	Betroffenheit	Bestand und Bewertung	voraussichtliche Auswirkungen und Bewertung während der Bauphase und der Betriebsphase
		<p>Wohlenberg", Stand 12.01.2017) überwiegend Gartenland (Nutzgarten) überplant. Es handelte sich größtenteils um eine Zierrasenfläche mit Obstbaumbestand aus Halb- und Viertelstämmen. Großbäume kamen auf der Fläche nicht vor.</p> <p>Die südliche Abgrenzung zur offenen Landschaft wird durch einen schmalen Gehölzsaum aus heimischen Gehölzen unterschiedlichen Alters und unterschiedlicher Arten gebildet. Es handelt sich um ein Siedlungsgehölz. Der Gehölzsaum wurde vollständig erhalten. Er besteht aus Stiel-Eiche (<i>Quercus robur</i>), Roßkastanien (<i>Aesculus hippocastanum</i>), Rot-Buche (<i>Fagus sylvatica</i>), Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>), Hasel (<i>Corylus avellana</i>) und Eschen (<i>Fraxinus excelsior</i>).</p> <p>Südlich schließt sich eine Pferdekoppel an. Diese wurde durch den Gutachter als Intensivgrünland auf Mineralstandorten erfasst und besteht überwiegend aus Wiesen-Rispe und Ausdauerndem Weidelgras.</p> <p>Die Stellfläche wurde geschottert und somit teilversiegelt. Um eine zukünftige Bebauung der Fläche nicht auszuschließen, wurde die Fläche so bilanziert, dass die Möglichkeit für eine Wohnbebauung geschaffen werden kann. Auf der östlichen Fläche im südlichen Bereich des Plangebietes soll die Möglichkeit für eine Wohnbebauung geschaffen werden.</p>	<p>anthropogene Vorbelastung des Gebietes, insbesondere durch die angrenzenden Wohngrundstücke in nördlicher, westlicher und östlicher Richtung. In südlicher Richtung befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen (Weideland).</p> <p>Durch die anthropogene Überprägung des Gebietes sowie durch die Wohnbebauung in der näheren Umgebung ist das Potential für geschützte Vogelarten als sehr gering einzustufen. Im Vorhabenbereich ist mit dem Artenspektrum des Siedlungsraumes zu rechnen. Es werden vor allem ubiquitäre Brutvögel des Siedlungsraumes, die wenig störeffindlich in Bezug auf menschliche Aktivitäten im Umfeld sind, vorkommen. Die Auswirkungen auf den Artenschutz sind in der artenschutzrechtlichen Bewertung des Gebietszustandes von Martin Bauer enthalten. Hinweise zur Beachtung der Belange des Artenschutzes werden im Text-Teil B und in der Begründung beachtet.</p> <p>Durch den Erhalt des südlich der Stellplatzfläche befindlichen Siedlungsgehölzes und der Erweiterung der Einfriedung entlang der Pferdekoppel durch Anpflanzungen mit Gehölzen wird weiterhin eine Pufferwirkung für die anthropogenen Nutzungen gegenüber der Offenlandschaft bewirkt. Weiterhin werden mit der Baugebietsentwicklung neue Qualitäten im Bereich der Gärten und Grünflächen in einem absehbaren Zeitraum mit neuen Lebensräumen für Tiere und Pflanzen entstehen. Die Anpflanzungen bieten der heimischen Tierwelt gleichzeitig Schutz und Lebensraum.</p>

Umweltbelang	Betroffenheit	Bestand und Bewertung	voraussichtliche Auswirkungen und Bewertung während der Bauphase und der Betriebsphase
		<p>Derzeit stellt sich die Fläche als Nutzgarten mit Gehölzbestand dar.</p> <p>Innerhalb des Plangebietes befinden sich gemäß § 20 NatSchAG M-V keine geschützten Biotop. Westlich der Stellplatzflächen befindet sich gemäß LINFOS-Datenbank ein geschütztes Heckenbiotop. Die naturnahe Feldhecke bleibt von der Baumaßnahme unberührt.</p> <p>Gemäß dem Umweltkartenportal des LUNG M-V liegt nordöstlich des Plangebietes auf den Wasserflächen der Ostsee ein Rastgebiet der Stufe 4 (sehr hohe Bedeutung). Umliedend um die Ortslage Wohlenberg befindet sich ein Rastgebiet der Stufe 2 mit mittlerer bis hoher Bedeutung.</p>	<p>Der Gehölzbestand innerhalb des Plangebietes wird berücksichtigt und kann zum Erhalt festgesetzt werden. Teilweise sind jedoch Eingriffe in den Gehölzbestand aufgrund des städtebaulichen Konzeptes nicht zu vermeiden. Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sowie Kompensationsmaßnahmen sind unter Punkt 5.4 des Umweltberichtes dargestellt.</p> <p>Unter Berücksichtigung der gesetzlich vorgeschriebenen Zeiten zur Gehölzrodung sind keine erheblichen Auswirkungen auf Brutvögel zu erwarten. Durch die Umsetzung des Vorhabens kommt es zu keinen nachhaltigen negativen Auswirkungen auf maßgebliche Bestandteile von Habitaten von Brutvogelarten auf der Vorhabenfläche. Wechselbeziehungen werden nicht beeinträchtigt. Es sind somit keine bau-, oder betriebsbedingten Auswirkungen zu erwarten, in deren Folge Veränderungen oder Störungen hervorgerufen werden, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung für ansässige Tierarten führen.</p> <p>Mit Rastvögeln auf der Vorhabenfläche ist aufgrund der naturräumlichen Ausstattung und der Nähe zur bestehenden Bebauung nicht zu rechnen. Der Vorhabenstandort ist durch Gehölze und Wohnbebauung relativ stark strukturiert und daher als Rastgebiet für Zugvögel nicht relevant. In den Daten des LUNG (<a href="http://www.umweltkarten.mv-regierung.de">www.umweltkarten.mv-regierung.de</a>) ist der Vorhabenstandort nicht als Rastgebiet ausgewiesen.</p> <p>Aufgrund der geringfügigen Änderung der bestehenden Nutzung sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der</p>

Umweltbelang	Betroffenheit	Bestand und Bewertung	voraussichtliche Auswirkungen und Bewertung während der Bauphase und der Betriebsphase
			sich umliegend um die Ortslage Wohlenberg befindlichen Rastgebiete zu erwarten. Darüber hinaus ist beachtlich, dass der Plangeltungsbereich durch bereits vorhandene gärtnerische Nutzung oder Anpflanzungen von den südlich angrenzenden Freiflächen begrenzt ist. Diese wohltuenden Abschirmungen des Siedlungsbereiches stellen gleichzeitig eine Empfindlichkeitsgrenze für das Rasten dar.
<b>a5) Fläche</b>	unerheblich	Der Geltungsbereich der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 21_4 der Stadt Klütz hat eine Größe von ca. 0,67 ha. Bei der in Anspruch genommenen Fläche des Bebauungsplanes handelt es sich im südlichen Bereich um Nutzgärten mit Gehölzen sowie im nördlichen Bereich um vorhandene Wohnbebauung. Dort sind Haupt- und Nebengebäude, wie z.B. ein Stallgebäude vorzufinden.	Die unbebauten Flächen im südlichen Bereich des Plangebietes werden für die zukünftige Nutzung als Mischgebiete festgesetzt. In dem Bereich entstehen zusätzliche Versiegelungen durch die Stellplatzflächen sowie durch beabsichtigte Bebauung. Der südliche Rand der Ortslage wird somit arrondiert. Außenbereichsflächen werden einbezogen und gehen nicht über die südlich begrenzende Anpflanzung hinaus.
<b>Als a6-a7) Boden, Wasser</b>	erheblich	Der natürlich vorkommende Bodentyp auf der Vorhabenfläche ist Lehm-/ Tieflehm- Pseudogley (Staugley)/ Parabraunerde- Pseudogley (Braunstaugley)/ Gley- Pseudogley (Amphigley) mit starkem Stauwasser- und/ oder mäßigem Grundwassereinfluss (Quelle: © LUNG M-V (CC BY-SA 3.0)).  Gemäß dem Kartenportal beträgt der Grundwasserflurabstand >10 m und die Grundwasserneubildungsrate beträgt >50 - 100 mm/a.	Das Vorhaben beeinträchtigt den Boden durch weitere Verdichtung und Versiegelung. Durch die Versiegelung ist eine Erhöhung des Oberflächenabflusses zu erwarten sowie eine Reduzierung der Bedeutung für die Grundwasserneubildung.  Durch die Überplanung bereits anthropogen genutzter Flächen mit geringer Bedeutung für den Natur- und Landschaftsschutz können die Auswirkungen durch die Umsetzung des Planvorhabens als relativ gering bewertet werden.

Umweltbelang	Betroffenheit	Bestand und Bewertung	voraussichtliche Auswirkungen und Bewertung während der Bauphase und der Betriebsphase
		<p>Das Plangebiet befindet sich außerhalb einer Trinkwasserschutzzone.</p>	<p>Ein Oberbodenverlust und Verlust der Bodenfunktionen durch Versiegelung sind im Sinne des Naturschutzrechts jedoch in jedem Fall erheblich. durch Versiegelung ist in jedem Fall erheblich.</p> <p>Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sowie Kompensationsmaßnahmen sind unter Punkt 5.4 des Umweltberichtes dargestellt.</p> <p>Das Oberflächenwasser soll auf den Grundstücken innerhalb des Plangeltungsbereiches gesammelt werden und von dort einen Vorfluter südlich des Plangebietes abgeleitet werden. Für die Überleitung soll eine vorhandene Leitung genutzt werden.</p> <p>Für die Umsetzung des Vorhabens sollen überwiegend genutzte Siedlungsflächen nachgenutzt werden. Aus städtebaulicher Sicht und unter dem Gesichtspunkt des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden ist zuerst die Nachnutzung des bereits anthropogen vorgeprägten Standort vorzusehen. Mit der ergänzenden Bebauung wird die Ortslage arrondiert.</p> <p>Bei Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der Qualität des Grundwassers zu erwarten. Der Landkreis Nordwestmecklenburg hat in seiner Stellungnahme zur Wahrung der bodenschutzrechtlichen Interessen in der Umweltprüfung auf den Leitfaden „Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB, Leitfaden für die Praxis der Bodenschutz-</p>

Umweltbelang	Betroffenheit	Bestand und Bewertung	voraussichtliche Auswirkungen und Bewertung während der Bauphase und der Betriebsphase
			<p>behörden in der Bauleitplanung, Bund/ Länder-Arbeitsgemeinschaft Bodenschutz (LABO)" verwiesen. Unter Berücksichtigung der konkreten standörtlichen Situation hat die Stadt Klütz auch aufgrund der Stellungnahmen bewerten können, dass erhebliche Beeinträchtigungen nicht entstehen und nicht zu befürchten sind, Vorbelastungen nicht vorhanden sind.</p>
<b>a8-a9) Luft, Klima</b>	unerheblich	Das Plangebiet nimmt keine lokalklimatische Bedeutung ein.	<p>Während der Bauphase kann es zu einer Erhöhung der Schadstoffemissionen durch Staub und Emissionen der Baufahrzeuge kommen. Baubedingte Störungen und Emissionen sind zeitlich beschränkt und daher nicht nachhaltig bzw. erheblich.</p> <p>Die Luftzirkulation an der Ostsee wird nicht nachhaltig durch die Bebauung beeinträchtigt. Mit der Realisierung des Vorhabens ist eine geringfügige Veränderung des Kleinklimas im überplanten Bereich zu erwarten. Auf den versiegelten Flächen sind eine stärkere Erwärmung und eine Reduzierung der Kaltluftentstehung zu erwarten, die jedoch aufgrund der verhältnismäßig geringen Flächengröße nicht als erheblich zu bewerten sind. Es finden keine größeren Eingriffe in klimatisch bedeutsame Flächen statt.</p> <p>Veränderungen des Lokal- und Regionalklimas sind nicht zu erwarten. Es erfolgen keine Eingriffe in klimatisch relevante Flächen und keine nachhaltige Störung der Luftzirkulation durch die Bebauung.</p>

Umweltbelang	Betroffenheit	Bestand und Bewertung	voraussichtliche Auswirkungen und Bewertung während der Bauphase und der Betriebsphase
<p><b>a10) Landschaftsbild</b></p>	<p>unerheblich</p>	<p>Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt aufgrund der Einbindung in die bestehende Siedlungsstruktur außerhalb der landschaftlichen Freiräume.</p> <p>Nördlich, südlich und südwestlich des Plangebietes befindet sich ein landschaftlicher Freiraum mit mittlerer Bedeutung. Das Plangebiet liegt innerhalb des Landschaftsbildraumes „Ackerland des Klützer Winkels“ und besitzt eine geringe bis mittlere Bedeutung (Quelle: © LUNG M-V (CC BY-SA 3.0)).</p> <p>Das Plangebiet ist bereits überwiegend bebaut. Es sind Haupt- und Nebengebäude, wie z.B. ein Stallgebäude vorzufinden. Neben Wohngebäuden befindet sich eine Eisdiele innerhalb des Plangebietes. In Verbindung mit dem Betrieb der Eisdiele innerhalb des Plangebietes wurde in den letzten Jahren im südlichen Teilbereich eine Stellplatzfläche geschaffen. Mit dem Bebauungsplan wird die planungsrechtliche Grundlage für die Stellplatzfläche und Wohngebäuden geschaffen.</p> <p>Angrenzende Landschaftsbildstrukturen sind neben der Siedlungsstruktur, Grünland- und Ackerlandflächen.</p>	<p>Ein Austausch von Luftschichten besteht aufgrund der Ostseelage und damit verbunden eine gute Frischluftentstehung.</p> <p>Aufgrund der Nutzung von bereits bebauten Flächen innerhalb sowie in Randlage des Siedlungsgefüges wird einer Zerschneidung der Landschaft entgegengewirkt. Solche Arrondierungen beugen grundsätzlich der Zersiedelung der Landschaft vor.</p> <p>Die landschaftlichen Freiräume sind von der geplanten Bebauung nicht betroffen.</p> <p>Zur Steuerung der Höhenentwicklung auf den neu zu bebauenden Grundstücksflächen werden Festsetzungen der zulässigen Höhe baulicher Anlagen erstellt.</p> <p>Auswirkungen auf das Landschaftsbild werden daher als unerheblich eingeschätzt.</p>

Umweltbelang	Betroffenheit	Bestand und Bewertung	voraussichtliche Auswirkungen und Bewertung während der Bauphase und der Betriebsphase
<b>b) Erhaltungsziele/ Schutzzweck Natura2000-Gebiete</b>	unerheblich	In ca. 350 m Entfernung, östlich des Bebauungsplanes Nr. 21.4 der Stadt Klütz Ortslage Wohlenberg, befinden sich das FFH-Gebiet „Wismarbucht“ (DE 1934-302) sowie das SPA-Gebiet „Wismarbucht und Salzhaff“ (DE 1934-401).	Erhebliche baubedingte und betriebsbedingte Auswirkungen sind durch die Umsetzung des Vorhabens nicht zu erwarten. Durch die Planung der zusätzlichen Wohnbebauung innerhalb des bebauten Siedlungsbereiches sowie der planungsrechtlichen Vorbereitung der vorhandenen Stellflächen (unter Vorbehalt von Wohnbebauung) für die bestehende Eisdielen, werden aufgrund der vorhandenen Nutzungen keine zusätzlichen erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgebiete erwartet. Zur Überprüfung der Auswirkungen auf die Natura 2000-Schutzgebietskategorie wurde für das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung GGB „Wismarbucht“ und für das europäische Vogelschutzgebiet „Wismarbucht und Salzhaff“ eine Natura 2000-Vorprüfung durchgeführt. Im Ergebnis ist für die Prüfung festzustellen, dass durch die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 21.4 der Stadt Klütz keine erheblichen Beeinträchtigungen auf Natura 2000-Gebiete und deren Schutzzwecke und Erhaltungsziele erfolgt. Eine vertiefende Verträglichkeitsprüfung für die Schutzgebiete ist somit nicht erforderlich.
<b>c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt</b>	unerheblich	siehe a 1	Unter Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben zum Immissionsschutz werden keine erheblichen Auswirkungen erwartet.  Bei Munitionsfunden sind die entsprechenden Gesetze und Verordnungen zu beachten.

Umweltbelang	Betroffenheit	Bestand und Bewertung	voraussichtliche Auswirkungen und Bewertung während der Bauphase und der Betriebsphase
<p><b>d) Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter</b></p>	<p>nicht betroffen</p>	<p>Nach derzeitigem Stand sind im Plangebiet keine Kulturgüter- oder sonstige Sachgüter bekannt.</p>	<p>Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmal-schutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche.</p>
<p><b>e) Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen/ Abwässern</b></p>	<p>unerheblich</p>	<p>Laut Altlastenkataster sind im Planungsgebiet keine schädlichen Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutz-gesetzes bekannt. Mit dieser Auskunft wird keine Gewähr für die Freiheit des Planungs-gebietes von schädlichen Bodenveränderun-gen oder Altlasten übernommen.</p>	<p>Werden bei Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben als unerheblich eingeschätzt. Sollten während der Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist die zuständige untere Bodenschutz-behörde zu informieren. Der Grundstücksbesitzer ist als Abfallbesitzer nach § 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs ver-pflichtet.  Sollte bei den Baumaßnahmen verunreinigter Boden o-der Altablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle, Bauschutt etc.) vorgefunden werden, so sind diese Ab-fälle vom Abfallbesitzer bzw. vom Grundstückseigentü-mer einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Diese Abfälle dürfen nicht zu einer erneuten Bodenver-füllung genutzt werden.</p>

<b>Umweltbelang</b>	<b>Betroffenheit</b>	<b>Bestand und Bewertung</b>	<b>voraussichtliche Auswirkungen und Bewertung während der Bauphase und der Betriebsphase</b>
<b>f) Nutzung erneuerbarer Energien/sparsame und effiziente Nutzung von Energie</b>	unerheblich	-	Einschränkungen hierzu werden nicht getroffen. Insofern ist aufgrund der Bandbreite der Nutzung regenerativer Energien an diesem Standort unter Berücksichtigung der Möglichkeiten im vorhandenen Bestand keine Einschränkung für die Nutzung gegeben.
<b>g) Landschaftspläne und sonstige Pläne, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts</b>	betroffen	Die Fläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Klütz größtenteils als Mischgebiet dargestellt und zu einem sehr geringen Teil als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Wiese. Die Verkehrsachsen "An der Chaussee"/ L 01 sowie der Weg nach Bössow sind als überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen dargestellt.  Zielsetzungen eines als Selbstbindungsinstrument beschlossenen Landschaftsplanes liegen für das Gebiet der Stadt Klütz nicht vor.	Die Entwicklung aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes ist gegeben. Die Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.
<b>h) Erhaltung bestmöglicher Luftqualität</b>	nicht betroffen	-	-
<b>i) Wechselwirkungen zwischen einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d</b>	unerheblich	Das Plangebiet ist bereits anthropogen überprägt (Nutzgarten und Wohnbebauung). Dies führt zu Vorbelastungen des Naturhaushaltes und wirkt sich gleichzeitig negativ auf die Umweltbelange aus. Ebenso bedingen die bestehenden Beeinträchtigungen auf Boden/ Wasser/ Pflanzen/ Tiere einander.	Aufgrund der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern bedingen Auswirkungen des Vorhabens einander. Die zusätzliche Nutzung nimmt gleichzeitig Einfluss auf die Schutzgüter Mensch, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Fläche und das Landschaftsbild. Die Bodenversiegelungen bedingen u.a. Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung und der Oberflächenwasserversickerung. Mit dem Verlust von Boden

Umweltbelang	Betroffenheit	Bestand und Bewertung	<b>voraussichtliche Auswirkungen und Bewertung während der Bauphase und der Betriebsphase</b>
			<p>sind gleichzeitig Verluste von Lebensräumen für Pflanzen und Tieren verbunden. Die Bedeutung verbleibender Biotopstrukturen für Pflanzen und Tiere ändert sich, weil bisher vorhandene Freiräume verlorengehen. Diese Verluste und Beeinträchtigungen werden in der Eingriffsbilanzierung erfasst und durch die Festlegung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen kompensiert.</p> <p>Die Auswirkungen besitzen aufgrund der Kleinflächigkeit sowie der Vorbelastungen des Gebietes kaum Relevanz. Erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter sind unter Berücksichtigung der Kompensationsmaßnahmen nicht zu erwarten.</p>

### 5.3 Artenschutzrechtliche Bewertung des Gebietszustands

Der Plangeltungsbereich liegt in der Ortslage Wohlenberg und ist von Siedlungsflächen umgeben. Der Plangeltungsbereich selbst ist eine Siedlungsfläche mit Wohn- und Nebengebäuden und intensiv genutzten Gartenflächen. Die Siedlungsfläche stellt eine intensiv genutzte Fläche ohne natürliche Strukturen dar.

#### 5.3.1 Aufgabenstellung und Gesetzliche Grundlagen

Innerhalb der Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange ist darzulegen, inwiefern die Auswirkungen des Vorhabens, die durch die Planung vorbereitet werden, nicht gegen § 44 des BNatSchG, Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten, verstoßen. Für dieses Vorhaben gilt insbesondere § 44 Abs. 5, wodurch der Verbotstatbestand eingeschränkt wird.

Weiterhin ist zur Berücksichtigung des Europarechtes zu prüfen, ob gegen einen Verbotstatbestand der FFH-Richtlinie Art. 12, 13 bzw. Art. 5 der Vogelschutz-Richtlinie verstoßen wird.

Für die Betrachtung wird der aktuelle naturräumliche Bestand herangezogen.

#### 5.3.2 Kurzdarstellung der relevanten Verbote

**Tötungsverbot** (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG, ohne Zusammenhang mit Schädigungsverbot): *Es ist verboten, wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.*

Das Verbot tritt ein, wenn sich das Lebensrisiko von Individuen der geschützten Arten aufgrund der Realisierung der Planung (i.d.R. betriebsbedingt) signifikant erhöht, umfasst auch unbeabsichtigte Tötung oder Verletzung und ist nicht durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen („CEF“) zu überwinden.

**Störungsverbot** (§ 44 Abs. 1 Nr. 2): *Es ist verboten, wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören.*

Das Verbot tritt ein, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert. Das Eintreten des Verbotstatbestandes kann durch populationsstützende Maßnahmen vermieden werden.

**Schädigungsverbot** (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG; ggf. im Zusammenhang mit dem Tötungsverbot aufgrund der Verknüpfung durch § 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG): *Es ist verboten, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören oder wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.*

Das Verbot tritt ein, wenn die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätte für die betroffenen Tierindividuen bzw. der (besiedelte) Pflanzenstandort nicht durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen („CEF“) im räumlichen Zusammenhang erhalten wird.

Unvermeidbare Tötung oder Verletzung von Tieren, die im Zusammenhang mit der Schädigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten auftritt, kann ebenfalls durch Maßnahmen zur Funktionserhaltung ohne Eintreten des Verbotes ausgeglichen werden.

Danach sind folgende Arten zu berücksichtigen:

- I alle wildlebenden Vogelarten
- II sämtliche Arten des Anhangs IVa FFH-RL
- III Standorte wildlebender Pflanzen der im Anhang IVb der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten

### 5.3.3 Relevanzprüfung

Der Plangeltungsbereich liegt in der Ortslage Wohlenberg und ist von Siedlungsflächen umgeben. Der Plangeltungsbereich selbst ist eine Siedlungsfläche mit Wohn- und Nebengebäuden und intensiv genutzten Gartenflächen. Die Siedlungsfläche stellt eine intensiv genutzte Fläche ohne natürliche Strukturen dar. Die angrenzenden Flächen im Westen, Norden und Osten sind Siedlungsflächen. Südlich des Plangeltungsbereiches befindet sich eine Grünlandfläche. Die Fläche wird südlich und westlich von einer Baumreihe begrenzt.

#### **I alle wildlebenden europäischen Vogelarten**

Die Bäume und Gehölze sind potentielle Brutplätze für Vogelarten. Der Gebäudebestand hat derzeit keine Bedeutung für Brutvögel. Für Rastvögel besitzt der Siedlungsbereich keine Bedeutung. Aufgrund der anthropogenen Störwirkungen und der Siedlungslage ist ein Artspektrum des Siedlungsbereichs zu erwarten. Diese ubiquitären Arten finden im Plangeltungsbereich weiterhin Lebensraum. Das Plangebiet ist nicht Bestandteil eines Europäischen Vogelschutzgebietes und befindet sich aber in einer Entfernung von ca. 360 m zum Europäischen Vogelschutzgebiet „Wismarbucht und Salzhaff“ (DE\_1934-401). Die Zielarten des Europäischen Vogelschutzgebietes werden in einem gesonderten Fachbeitrag betrachtet.

#### **II sämtliche Arten des Anhangs IVa FFH-RL**

Im Zuge der Relevanzprüfung wurde die Betroffenheit des überwiegenden Teils der Arten und Artengruppen ausgeschieden.

Es besteht nur eine bedingte Betroffenheit der Artengruppen Fledermäuse, Brutvögel, Reptilien, Amphibien und xylobionte Käferarten. Diese geringfügige Betroffenheit kann durch die Umsetzung von Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen werden.

##### Fledermäuse

Der Gebäudebestand besitzt derzeit keine Bedeutung für Fledermäuse. Es befinden sich keine Altbäume mit Höhlen innerhalb der Fläche und in den angrenzenden Bereichen. Erhebliche Beeinträchtigungen und Auswirkungen sind auszuschließen.

##### Brutvögel

Der Gebäudebestand besitzt derzeit keine Bedeutung für Brutvogelarten. Die ökologische Funktion für die Vögel der Freiflächen und Gehölze ist im Umfeld weiterhin erfüllt. Bei Eingriffen in den Gebäudebestand ist der Artenschutz im Rahmen des weiteren Verfahrens zu beachten. Derartige Eingriffe in Gebäude, die maßgebliche Auswirkungen auf geschützte Arten haben, sind nicht zu erwarten.

### Reptilien

Die Zauneidechse kommt im Umfeld des Plangeltungsbereiches aufgrund nicht geeigneter Habitatstrukturen nicht vor. Andere Reptilienarten benutzen das Gebiet nur auf der nicht zielgerichteten Migration.

Durch das Vorhaben ergeben sich daher keine erheblichen Auswirkungen auf Reptilien. Um den Verbotstatbestand der Tötung gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG zu vermeiden, sind Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen zu empfehlen. Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gruben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hineingefallene Tiere (Amphibien, Reptilien usw.) aus den Gruben zu entfernen sind.

### Amphibien

Amphibien können vorhanden sein. Aufgrund des Fehlens von Laichgewässern und Winterquartieren innerhalb und in der Umgebung des Plangeltungsbereiches ist nicht von einer maßgeblichen Funktion als Lebensraum von Amphibien auszugehen. Aufgrund angrenzender Straßentrassen ist von einer äußerst geringen Frequentierung auf der nicht zielgerichteten Migration auszugehen.

Um den Verbotstatbestand der Tötung gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG zu vermeiden, sind Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen zu empfehlen. Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gruben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hineingefallene Tiere (Amphibien, Reptilien usw.) aus den Gruben zu entfernen sind.

### Käfer

Innerhalb des Plangeltungsbereiches finden sich keine Altbäume. Potenziell ist in Bäumen (auch Obstbaumbeständen) mit xylobionten Käferarten wie Eremit (*Osmoderma eremita*) und Marmoriertem Rosenkäfer (*Protetia lugubris*) zu rechnen. Diese Art siedelt jedoch nur in Baumbeständen mit ausgeprägtem Braunmulmkörper.

Ein Vorkommen des Marmorierten Rosenkäfers (*Protetia lugubris*) ist im Plangeltungsbereich nicht gänzlich auszuschließen.

Eine Betroffenheit des Eichenbocks (*Cerambyx cerdo*) und des Eremiten (*Osmoderma eremita*) ist grundsätzlich aufgrund der lokalen Verbreitung der Arten und dem Fehlen geeigneter Habitatbäume auszuschließen.

Habitats weiterer artenschutzrechtlich relevanter Käferarten kommen in Westmecklenburg nicht vor.

### Mollusken und Fische

Innerhalb des Plangeltungsbereiches befinden sich keine geeigneten Habitatstrukturen. Auswirkungen sind somit auszuschließen.

### Libellen

Innerhalb des Plangeltungsbereiches und in planungsrelevanter Nähe befinden sich keine geeigneten Habitatstrukturen für artenschutzrechtlich relevante Libellen. Auswirkungen auf Libellen sind deshalb auszuschließen.

### Tagfalter, Nachtgroßschmetterlinge

Ein Vorkommen von artenschutzrechtlich relevanten Tagfaltern und Nachtgroßschmetterlingen ist aufgrund der lokalen Verbreitung dieser Arten und aufgrund

des Fehlens von Raupennahrungspflanzen im Plangeltungsbereich und im planungsrelevanten Umfeld auszuschließen.

#### Landsäuger

Aufgrund der Siedlungslage und der Verbreitungsgebiete finden sich innerhalb und in der Umgebung des Plangebietes keine geeigneten Habitate für raumbedeutsame Landsäugerarten.

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

Aufgrund der Verbreitung der Arten gemäß Anhang IVb der FFH-Richtlinie kommen im Plangeltungsbereich und im planungsrelevanten Umfeld keine planungsrelevanten Pflanzenarten vor.

Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach den Abschnitten 1 und 2 des § 44 des BNatSchG werden nicht berührt.

Die Bestimmungen der Abschnitte 3 und 4 des § 44 des BNatSchG sind nicht betroffen.

#### 5.3.4 Auswirkungen und Maßnahmen des Vorhabens

##### Baubedingte Auswirkungen und Maßnahmen

Baubedingte, erhebliche Beeinträchtigungen auf (geschützte) Tierarten können nahezu ausgeschlossen werden. Eventuelle baubedingte Vergrämungen insbesondere durch Verlärmung werden als nicht erheblich angesehen, da diese zeitlich befristet und somit nicht erheblich sind.

Zur Vermeidung der Beeinträchtigung von Brutvögeln sollte die Beseitigung von Gehölzen gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 des BNatSchG nur im Zeitraum zwischen 1. Oktober und dem letzten Tag im Februar durchgeführt werden. Ausnahmen sind zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb der gehölzfreien Flächen keine Brutvögel brüten oder Amphibien vorhanden sind und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt. Während der Bauzeit sind Bäume durch Bauzäune zu schützen, so zu erwarten ist, dass die Bäume durch Baumaßnahmen beeinträchtigt werden könnten.

##### Anlagebedingte Auswirkungen und Maßnahmen

Bei Umsetzung der Maßnahmen sind anlagebedingt keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Es kommt zu keinen Flächenverlusten bedeutender Biotope oder von Habitaten der Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie.

##### Betriebsbedingte Auswirkungen und Maßnahmen

Betriebsbedingt sind keine negativen Auswirkungen auf das Arteninventar im Plangebiet zu erwarten. Das Gebiet wird bereits anthropogen genutzt und ist somit vorbelastet. Es kommt zu keiner erheblichen Veränderung der Nutzung.

Eine Prüfung der Einhaltung der o.g. Vorschriften des § 44 des BNatSchG in Verbindung mit Abs. 5 BNatSchG ist durchzuführen. Das Schädigungs-, Tötungs- und Störungsverbot wird durch die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 21-4

der Stadt Klütz nicht verletzt. Besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten sind von der Planung nicht betroffen.

Sollten bis zur Umsetzung des Vorhabens neue Erkenntnisse vorliegen, die das besondere Artenschutzrecht tangieren, sind diese Belange im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu berücksichtigen.

#### 5.3.5 Zusammenfassung Artenschutzrechtliche Betrachtung

In Auswertung der obigen Betrachtungen eventuell betroffener Arten und möglicher Auswirkungen des Vorhabens auf diese wird nachfolgend zusammenfassend festgestellt: CEF-Maßnahmen sind nicht erforderlich.

##### Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen

Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen sind dazu geeignet, die Auswirkungen von Vorhaben, die die unter dem Schwellenwert der nachhaltigen Beeinträchtigung liegen, zu kompensieren bzw. die Habitatqualität besonderes schutzwürdiger Arten zu verbessern. Diese Maßnahmen können im Zuge des allgemeinen Ausgleiches erfolgen und sind hier zu bilanzieren. Hierbei sind aber die Habitatansprüche der Arten zu berücksichtigen.

##### **Fledermäuse**

Wenn es zu Gebäudeveränderung bzw. zu Abbruch von Gebäuden kommt, wird der Artenschutz gesondert betrachtet.

##### **Brutvögel**

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen sollte die Bauzeit in der Zeit vom 1. Oktober bis 28./29. Februar erfolgen bzw. in diesem Zeitraum begonnen und ohne Unterbrechung weitergeführt werden. Sind Unterbrechungen von mehr als 10 Tagen erforderlich oder nicht zu vermeiden, sind Vergrümpfungsmaßnahmen wie das Eggen oder Mähen der Flächen durchzuführen.

##### **Reptilien**

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

##### **Amphibien**

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

Bei Eingriffen in den Gebäudebestand ist der Artenschutz im Rahmen des weiteren Verfahrens zu beachten. Derartige Eingriffe in Gebäude, die maßgebliche Auswirkungen auf geschützte Arten haben, sind nicht zu erwarten. Der Gebäudebestand besitzt derzeit keine Bedeutung für Fledermäuse und Brutvogelarten.

Die Einhaltung der o.g. Vorschriften des § 44 BNatSchG in Verbindung mit Abs. 5 BNatSchG ist vorzunehmen. Betrachtet werden die relevanten Arten/Artengruppen, die vom Vorhaben betroffen sein könnten.

Die Auswirkungen verstoßen somit nicht gegen die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten des § 44 des BNatSchG.

Sollten bis zur Umsetzung des Vorhabens neue Erkenntnisse vorliegen, die das besondere Artenschutzrecht tangieren, sind diese Belange im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu berücksichtigen.

#### **5.4 Eingriffs-/ Ausgleichsermittlung**

Mit dem Bebauungsplan Nr. 21.4 der Stadt Klütz soll der bauliche Bestand gesichert werden. Weiterhin sollen planungsrechtliche Voraussetzungen für die Errichtung einer Stellplatzanlage und zukünftige Bebauung im Rahmen eines Mischgebietes geschaffen werden. Für den Fall, dass die Fläche für die Stellplätze in Zukunft einmal nicht mehr benötigt wird, soll auch hier die Möglichkeit zur Errichtung von zusätzlicher Bebauung entstehen.

Der Plangeltungsbereich umfasst im nördlichen Bereich bebaute Flächen innerhalb des Siedlungsbereiches der Ortslage Wohlenberg. Dieser Bereich wird planungsrechtlich nach § 34 BauGB beurteilt (siehe Abbildung 5 unter Punkt 5.1 im Teil 1 der Begründung).

Bei Vorhaben im Innenbereich nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) sind die §§14-17 des BNatSchG hinsichtlich naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung nicht anzuwenden (vgl. § 18 Abs. 2 BNatSchG). Bei Aufstellung von Bauleitplänen oder Satzungen nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nummer 3 d.h. wenn einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbezogen werden sollen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden (vgl. § 18 Abs. 1 BNatSchG).

Entscheidungen bezüglich Vorhaben nach § 34 BauGB ergehen im Benehmen mit den für Naturschutz und Landschaftspflege zuständigen Behörden, mit Ausnahme in Gebieten mit Satzungen nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nummer 3 des Baugesetzbuches. (vgl. § 18 Abs. 3 BNatSchG).

Auf die Ermittlung des Kompensationserfordernisses für Ergänzungen im baulichen Bestand wird verzichtet, da die bisher unversiegelten Bereiche im Plangebiet als „Baulücken“ angesehen werden können. Es handelt sich um eine Situation vergleichbar nach § 34 BauGB. Die Baulücken sind durch die umgebende Bebauung sowohl im Plangebiet als auch in dessen unmittelbarer Umgebung geprägt. Westlich an das Vorhabengebiet schließt sich durch den B-Plan Nr. 23 der Stadt Klütz festgesetztes Mischgebiet an und östlich schließen sich durch den B-Plan Nr. 21 – Teil 3 südwestlicher Teil der Stadt Klütz Allgemeine Wohngebiete und Sondergebiete für Ferienhausbebauung an.

Unter Beachtung der Baulücken - Situation zwischen den bebauten Flächen im Plangebiet und den bebauten Flächen im Geltungsbereich der angrenzenden Bebauungspläne Nr. 23 und 21 – Teil 3 südwestlicher Teil der Stadt Klütz wird aus Sicht der Stadt Klütz für das Vorhaben Bebauungsplan Nr. 21.4 kein Ausgleichserfordernis gesehen.

Die im südlichen Bereich des Plangeltungsbereiches vorhandene unbebaute Fläche, die als Gartenland genutzt wird, wird planungsrechtlich nach § 35 BauGB beurteilt. Bei dieser Fläche handelt es sich um eine Arrondierungsfläche, deren Inanspruchnahme Vorrang vor sonstigen Außenbereichsflächen gegeben wird. Von der planungsrechtlichen Beurteilung ist diese Fläche eine unbebaute Außenbereichsfläche, für die ein Ausgleichserfordernis besteht. Die in Anspruch genommene Fläche ragt nicht über die Arrondierung hinaus in den Außenbereich.

In Verbindung mit dem Betrieb der Eisdiele an der Straße "An der Chaussee" innerhalb des Plangebietes wurde in den letzten Jahren im südlichen Teilbereich eine Stellplatzfläche errichtet. Die planungsrechtliche Grundlage für die Genehmigung der Stellplatzfläche wird mit dem vorliegenden Bebauungsplan geschaffen.

Mit der Bebauung bisher unbebauter Flächen und der Umnutzung von Flächen ist von einem Eingriff in den Naturhaushalt auszugehen, der durch entsprechende Maßnahmen zu kompensieren ist. Aus diesem Grund wird eine Eingriffs-Ausgleichsermittlung durchgeführt. Aus den Schlussfolgerungen dieser Ermittlung werden notwendige und geeignete Kompensationsmaßnahmen festgelegt.

Für die Stellplatzfläche wurde bereits durch das Ingenieurbüro Uhle der mit dem Vorhaben verbundene Eingriffsumfang ermittelt und bilanziert („Ermittlung des Kompensationsbedarfs für die Errichtung einer Stellfläche in Wohlenberg“, Stand 12.01.2017). Diese Bilanzierung wurde mit den 2018 neu gefassten „Hinweisen zur Eingriffsregelung Mecklenburg – Vorpommern (HzE)“ überarbeitet. Der Eingriff und der dazugehörige Kompensationsbedarf wurden erneut ermittelt. Für die westliche Fläche im Außenbereich wurde sowohl der Kompensationsbedarf für die Stellplatzfläche als auch für die mögliche Umnutzung und Überbauung mit Wohngebäuden ermittelt. Bei der östlichen Fläche im Außenbereich wurde mit der Annahme der Wohnbebauung bilanziert.

Mit der Umsetzung der Planungsziele wird im Innenbereich in den Baumbestand eingegriffen. Es werden Rodungen notwendig, die entsprechend zu bilanzieren und auszugleichen sind.

#### 5.4.1 Gesetzliche Grundlagen

Eingriffe gemäß § 14 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

Es gilt die Verpflichtung für Verursacher von Eingriffen vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen und unvermeidbare Beeinträchtigungen durch geeignete Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen bzw. zu ersetzen. „Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neugestaltet ist. Ersetzt ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in dem betroffenen Naturraum in gleichwertiger Weise hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht neugestaltet ist“ (§ 15 Abs. 2 Satz 2 und 3 BNatSchG).

## 5.4.2 Bestandsbeschreibung und Bilanzierungsgrundlagen

### Bestandsbeschreibung

Die Bestandsbeschreibung ist dem Gliederungspunkt 5.2 im Teil 1 der Begründung zu entnehmen.

Die Bestandsbeschreibung basiert auf den Vorortbegehungen im Dezember 2019 sowie im November 2021. Weiterhin diente als Grundlage die Luftbilddaufnahmen des „Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern“ des LUNG. Die Biotop- und Nutzungstypen des Untersuchungsgebietes wurden nach der Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern des LUNG M-V von 2013 aufgenommen.

Der kartierte Biotop-Bestand entspricht den Luftbilddaufnahmen von 2014, da es in der Zeit von 2015/16 zu einem Eingriff kam, welcher noch nicht bilanziert bzw. ausgeglichen wurde.

Die im Untersuchungsgebiet vorhandenen Biotoptypen sind in nachfolgender Abbildung und in der Anlage 1 dargestellt.

### Bilanzierungsgrundlagen

Das methodische Vorgehen zur Ermittlung des Kompensationswertes der zu erwartenden Eingriffe richtet sich nach den 2018 neugefassten Hinweise zur Eingriffsregelung.

Mit den 2018 neu gefassten „Hinweisen zur Eingriffsregelung Mecklenburg – Vorpommern (HzE)“ wird die 1999 eingeführte erste Fassung der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ mit den Empfehlungen zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs bei Eingriffen in den Naturhaushalt vollständig ersetzt. Mit den Hinweisen soll dem Planer eine Grundlage für eine möglichst einheitliche Handhabung der naturschutzrechtlichen Eingriffsbeurteilung gegeben werden.

Die Hinweise bestehen aus einem Textteil und einen Anlagenteil (Anlagen 1 bis 6). Während im Anlagenteil in den Anlagen 1 bis 5 zahlreiche Tabellen als Bewertungs- und Bemessungsgrundlage und in der Anlage 6 die Kompensationsmaßnahmen zur Verfügung gestellt werden, wird im Textteil die Anleitung zur Eingriffsregelung schrittweise erläutert.

Für die Berechnung der Eingriffsfläche ist der Lage- und Höhenplan vom Vermessungsbüro Dipl. Ing. J.-M- Dubbert vom 05.02.2018 im Koordinaten System ETRS89 / UTM 33 sowie die Flächenbilanz zum Bebauungsplan Nr. 21 der Stadt Klütz als auch der Katasterbestand vom Vermessungsbüro Kerstin Siwek vom 01.09.2021 maßgebend.

Die Größe des Plangeltungsbereiches beträgt rund 0,66 ha. Der im Außenbereich liegende Teil nimmt davon etwa 0,267 ha ein.

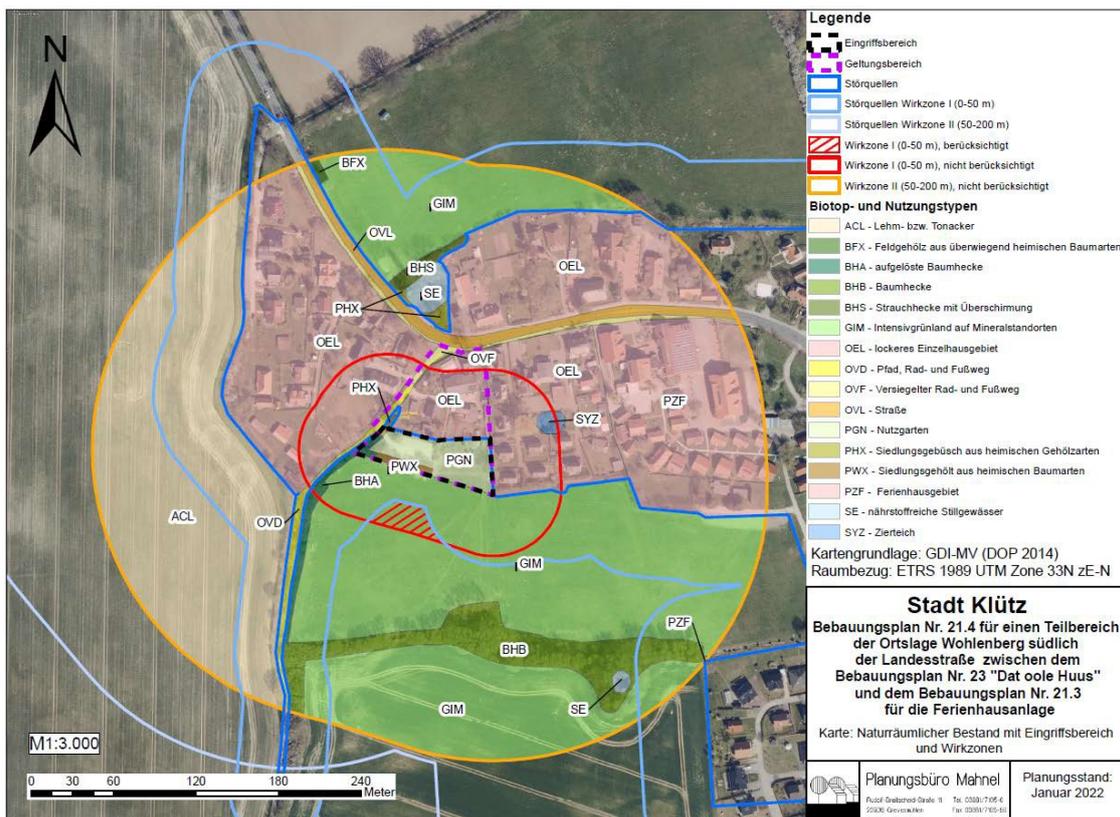


Abb. 10: naturräumlicher Bestand mit Eingriffsbereich, Wirkzonen und Störquellen

### 5.4.3 Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

Für den für die Bemessung des Ausgleichs herangezogenen Biotoptyp erfolgt eine Beurteilung nach seiner Qualität und Funktion für den lokalen Naturhaushalt (naturschutzfachliche Wertstufe). Die naturschutzfachliche Wertstufe für den vom Eingriff betroffenen Biotoptyp wird entsprechend der Anlage 3 der HzE ermittelt. Die Ermittlung der naturschutzfachlichen Wertstufe erfolgt auf der Grundlage der Regenerationsfähigkeit sowie der Gefährdung in Anlehnung an die Rote Liste der gefährdeten Biotoptypen Deutschlands (BfN 2006<sup>1</sup>). Bei der Bewertung wird der jeweils höhere Wert für die Einstufung herangezogen. Entsprechend nachfolgender Tabelle wird über die Wertstufe der durchschnittliche Biotopwert ermittelt.

Tab. 1: Ermittlung des Biotopwertes (gemäß „Hinweise zur Eingriffsregelung“)

Wertstufe (nach Anlage 3 HzE)	Durchschnittlicher Biotopwert
0	1 – Versiegelungsgrad*
1	1,5
2	3
3	6
4	10

\*Bei Biotoptypen mit der Wertstufe „0“ ist kein Durchschnittswert vorgegeben. Er ist in Dezimalstellen nach o.a. Formel zu berechnen (1 minus Versiegelungsgrad).

Bei direkter Betroffenheit gesetzlich geschützter Biotope ist über eine differenzierte floristische und faunistische Kartierung die tatsächliche Ausprägung des Biotops zu bestimmen. Anhand der Kartiererergebnisse und faunistischer Erfassung gemäß Anlagen 2 und 2a erfolgt nach den Vorgaben der Anlagen 4 die Festlegung des Biotoptyps. Entsprechend nachfolgender Tabelle wird über die Wertstufe der differenzierte Biotopwert ermittelt.

Tab. 2: differenzierte Ermittlung des Biotopwertes (gemäß Anlage 4 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“)

Wertstufe (nach Anlage 3 HzE)	Unterer Biotopwert <sup>a</sup>	Durchschnittlicher Biotopwert <sup>b</sup>	Oberer Biotopwert <sup>c</sup>
1	1	1,5	2
2	2	3	4
3	4	6	8
4	8	10	12

**a: Unterer Biotopwert**  
- weniger als 50 % der in der Kartieranleitung (LUNG 2013) genannten besonders charakteristischen Pflanzenarten für den betroffenen Biotoptyp sind vorhanden und kein Vorkommen von Tier- und Pflanzenarten der Kategorien 0, 1, 2 oder 3 der Roten Listen M-V

**b: Durchschnittlicher Biotopwert**  
- mind. 50 % der in der Kartieranleitung genannten besonders charakteristischen Pflanzenarten für den betroffenen Biotoptyp sind vorhanden und kein Vorkommen von Tier- oder Pflanzenarten der Kategorien 0, 1, 2, oder 3 der Roten Listen M-V

**c: Oberer Biotopwert**

<sup>1</sup> Riecken, U., Finck, P., Raths, U., Schröder, E. & Ssymank, A. (2006): Rote Liste der gefährdeten Biotoptypen Deutschlands. Zweite fortgeschriebene Fassung 2006. - Natursch. Biol. Vielf. 34, 318 S.

Wertstufe (nach Anlage 3 HzE)	Unterer Biotopwert <sup>a</sup>	Durchschnittlicher Biotopwert <sup>b</sup>	Oberer Biotopwert <sup>c</sup>
- mind. 75% der in der Kartieranleitung genannten besonders charakteristischen Pflanzenarten für den betroffenen Biotoptyp sind vorhanden oder Vorkommen von Tier- oder Pflanzenarten der Kategorien 0, 1, 2 oder 3 der Roten Listen M-V			

Es wurden nur die im Untersuchungsraum (Geltungsbereich und Wirkzonenbereich) liegenden Biotope bewertet (siehe nachfolgende Tabelle). Die Festlegung des durchschnittlichen Biotopwertes für die Biotoptypen mit einer Wertstufe von 0 sowie die Festlegung des Biotopwertes für die geschützten Biotope wird im Anschluss begründet.

Tab. 3: Naturschutzfachliche Einstufung und Biotopwert der betroffenen Biotoptypen (geschütztes Biotop gemäß § 20 NatSchAG M-V)

Biotop-Nr.	Kürzel	Biotoptyp	Rote Liste der Gefährdeten Biotoptypen Deutschlands		Schutz-Status		Biotopwert
			Regenerationsfähigkeit	Gefährdung	§	Wertstufe	
2.2.1	BFX	Feldgehölz aus überwiegend heimischen Baumarten	1-3	2	§20	3	8,0
2.3.2	BHS	Strauchhecke mit Überschildung	3	3	§20	3	8,0
2.3.3	BHB	Baumhecke	1-3	3	§20	3	8,0
2.3.4	BHA	Aufgelöste Baumhecke	1-3	3	-	3	8,0
5.4	SE	Nährstoffreiche Stillgewässer	1-2	3	§20	3	8,0
5.6.4	SYZ	Zierteich	0	0	-	0	1,0
9.3.3	GIM	Intensivgrünland auf Mineralstandorten	0	1	-	1	1,5
12.1.2	ACL	Lehm- bzw. Tonacker	0	0	-	0	1,0
13.1.1	PWX	Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten	1-2	1	-	2	3,0
13.2.1	PHX	Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten	1	1	-	1	1,5
13.3.2	PER	Artenarmer Zierrasen	0	0	-	0	1,0

13.3.4	PEU	Nicht oder Teilversiegelte Freifläche, teilweise mit Spontanvegetation	0	1	-	1	1,5
13.8.3	PGN	Nutzgarten	0	0	-	0	1,0
13.9.6	PZF	Ferienhausgebiet	0	0	-	0	0,5
14.4.2	OEL	Lockeres Einzelhausgebiet	0	0	-	0	0,5
14.7.1	OVD	Pfad, Rad- und Fußweg	0	0	-	0	1,0
14.7.2	OVF	Versiegelter Rad- und Fußweg	0	0	-	0	0,0
14.7.5	OVL	Straße	0	0	-	0	0,0

Die als **Ferienhausgebiet (PZF)** und **Lockeres Einzelhausgebiet (OEL)** kartierten Bereiche befinden sich östlich des Plangebietes und umfassen neben den versiegelten Flächen für Gebäude und Erschließung auch einen Anteil unversiegelter Bereiche (Vorgarten- und Gartenbereiche). Dabei ist der Anteil an Überbauung und Freifläche etwa gleich groß. Es wird angenommen, dass ca. 50% der Fläche versiegelt sind und 50% der Flächen unversiegelt. Aufgrund eines Versiegelungsgrades von 0,5 wird ein durchschnittlicher Biotopwert von **0,5** (1-Versiegelungsgrad) angesetzt.

Für die vollversiegelten Straßen- und Wegeflächen **Versiegelter Rad- und Fußweg (OVF)** und **Straße (OVL)** wird aufgrund der Vollversiegelung ein Versiegelungsgrad von 1,0 angesetzt. Dadurch ergibt sich ein durchschnittlicher Biotopwert von **0,0**.

Für die Biotoptypen **Feldgehölz aus überwiegend heimischen Baumarten (BFX)**, **Strauchhecke mit Überschildung (BHS)**, **Baumhecke (BHB)**, **Aufgelöste Baumhecke (BHA)** und **nährstoffreiche Stillgewässer (SE)** wird aufgrund der nicht vorgenommenen differenzierten floristischen und faunistischen Kartierung der obere Biotopwert von 8,0 angesetzt.

Für die Biotoptypen **Zierteich (SYZ)**, **Lehm- bzw. Tonacker (ACL)**, **Artenarmer Zierrasen (PER)**, **Nutzgarten (PGN)** und **Pfad, Rad- und Fußweg (OVD)**, welche sich als unversiegelt darstellen. Wird ein Biotopwert von 1,0 angesetzt.

#### Ermittlung des Lagefaktors

Über den Lagefaktor wird der Abstand der vom Eingriff betroffenen Biotoptypen zu vorhandenen Störquellen berücksichtigt. Der Lagefaktor wird entsprechend nachfolgender Tabelle ermittelt.

Tab. 4: Ermittlung des Lagefaktors gemäß „Hinweise zur Eingriffsregelung“

Lage des Eingriffsvorhabens	Lagefaktor
< 100 m Abstand zu vorhandenen Störquellen*	0,75
100 – 625 m Abstand zu vorhandenen Störquellen*	1,0
> 625 m Abstand zu vorhandenen Störquellen*	1,25
Innerhalb von Natura 2000-Gebiet, Biosphärenreservat, LSG, Küsten- und Gewässerschutzstreifen, landschaftliche Freiräume der Wertstufe 3 (1200-2399 ha)	1,25
Innerhalb von NSG, Nationalpark, landschaftliche Freiräume der Wertstufe 4 (> 2400 ha)	1,50
* Als Störquellen sind zu beachten: Siedlungsbereiche, B-Plangebiete, alle Straßen und vollversiegelte ländliche Wege, Gewerbe- und Industriestandorte, Freizeitanlagen und Windparks	

Für den Plangeltungsbereich sind folgende Störquellen ermittelt worden: im Norden die Straße (An der Chaussee, L01), im Osten und Westen Wohnbebauung.

Bereiche, die in einem Abstand von weniger als 100 m zur Störquelle liegen, erhalten einen Lagefaktor von 0,75. Bereiche, die in einem Abstand von 100 m bis 625 m zur Störquelle liegen, erhalten einen Lagefaktor von 1,0.

Der Geltungsbereich liegt außerhalb von Schutzgebieten und landschaftlichen Freiräumen der Wertstufe 3 und 4.

Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für die Biotopbeeinträchtigung bzw. Biotopveränderung (unmittelbare Wirkungen/ Beeinträchtigungen)

In nachfolgender Tabelle sind die Biotope, die durch einen Eingriff beseitigt oder verändert werden (Funktionsverlust) dargestellt. Die Darstellung beschränkt sich auf die eingriffserheblichen Konflikte.

Eine Veränderung des Biotoptyps wird nur als Eingriff gewertet, wenn die Funktionsfähigkeit des Biotoptyps beeinträchtigt wird und durch den Zielbiotoptyp ein geringwertiger Biotoptyp entsteht.

Bleibt dagegen die Funktionsfähigkeit des Bestandsbiotops durch den Zielbiotoptyp erhalten bzw. sind das Bestandsbiotop und das Zielbiotop (nach der vollständigen Herstellung des Vorhabens) gleichwertig, z.B. vorhandene Versiegelung und geplante Versiegelung oder Rasenflächen und Anlage von Rasenbereichen oder wird die Funktionsfähigkeit des Bestandsbiotops durch den Zielbiotoptyp verbessert, sodass ein höherwertiger Biotoptyp entsteht, wird dies nicht als Eingriff gewertet und es wird auf eine Darstellung verzichtet.

Tab. 5: Biotopbeeinträchtigung bzw. Biotopveränderung (Funktionsverlust)

Biototyp	Fläche [m <sup>2</sup> ] des betroffenen Biototyps (F)	Biotopwert des betroffenen Biototyps (B)	Lagefaktor (L)	Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung [m <sup>2</sup> EFÄ] (EFÄ = F x B x L)
PGN, Nutzgarten	2.002,00	1	0,75	1.501,5
PHX, Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzen	32,00	1,5	1	36,00
<b>Summe Funktionsverlust</b>	<b>2.034,00</b>			<b>1.537,50</b>

Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Funktionsbeeinträchtigungen von Biototypen (mittelbare Wirkungen / Beeinträchtigungen)

Durch Eingriffe können auch in der Nähe des Eingriffsortes gelegene Biotope mittelbar beeinträchtigt werden (Funktionsbeeinträchtigung), d.h. sie sind nur noch eingeschränkt funktionsfähig. Für gesetzlich geschützte Biotope und für Biototypen ab einer Wertstufe von 3 ist die Funktionsbeeinträchtigung zu ermitteln.

Die Funktionsbeeinträchtigung nimmt mit der Entfernung vom Eingriffsort ab, so dass zwei Wirkzonen unterschieden werden. Jeder Wirkzone wird als Maß der Funktionsbeeinträchtigung ein Wirkfaktor zugeordnet (siehe nachfolgende Tabelle).

Tab. 6: Wirkzone und entsprechender Wirkfaktor gemäß „Hinweisen zur Eingriffsregelung“

Wirkzone	Wirkfaktor
I	0,5
II	0,15

Die räumliche Ausdehnung (Wirkbereich) der Wirkzonen ist abhängig vom Vorhabenstyp. Für die Bestimmung des Wirkbereiches wurde auf die Anlage 5 der HzE zurückgegriffen.

Die geplante Nutzung des Mischgebiets (MI) wird dem Vorhabenstyp „Wohnbebauung“ zugeordnet. Danach ergeben sich folgende Wirkungsfaktoren:

Tab. 7: Auszug aus Anlage 5 der Hinweise zur Eingriffsregelung „Wirkbereiche mittelbarer Beeinträchtigungen von Vorhabenstypen“

Vorhabenstyp	Wirkbereiche (m)	
Wohnbebauung	50	200

Bei der Ermittlung der mittelbaren Beeinträchtigungen werden vorhandene Störquellen wie Wohngebiete, Ferienhausgebiete, Straßenverkehrsflächen und Wirtschaftswege und ihre Störzonen berücksichtigt. Nur die über die bereits vorhandenen Störzonen hinausgehenden mittelbaren Beeinträchtigungen, die durch die Neubebauung verursacht werden, werden in der Eingriffsbilanzierung als Funktionsbeeinträchtigung (mittelbare Beeinträchtigungen) dargestellt.

Innerhalb der Wirkzone I und II unterliegen die gesetzlich geschützten Biotope und die Biotoptypen ab einer Wertstufe von 3 bereits erheblichen Beeinträchtigungen durch die direkt angrenzenden Nutzungen (Störquellen). In dem zu berücksichtigenden Bereich innerhalb der Wirkzone I befindet sich eine Fläche mit dem Biotoptyp GIM. In Wirkzone II befindet sich keine durch den Eingriff zusätzlich beeinflusste Fläche.

Da es in Wirkzonenbereichen lediglich zu Eingriffen auf Biotoptypen mit einer Wertstufe von maximal 1,5 kommt und auch keine gesetzlich geschützten Biotope beeinträchtigt werden, wird auf die Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Funktionsbeeinträchtigungen von Biotoptypen verzichtet.

#### Ermittlung der Versiegelung und Überbauung

Durch Versiegelung bzw. Überbauung von Flächen kommt es zu weiteren Beeinträchtigungen, insbesondere der abiotischen Schutzgüter, für die zusätzlich Kompensationsverpflichtungen entstehen. Biotopunabhängig sind die teil-/vollversiegelten bzw. überbauten Flächen zu ermitteln. Dabei erhalten teilversiegelte Flächen einen Zuschlag von 0,2 und vollversiegelte Flächen einen Zuschlag von 0,5.

In der nachfolgenden Tabelle sind die von Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung betroffenen Biotoptypen erfasst.

Tab. 8: Ermittlung der Versiegelung und Überbauung (Variante Stellplatz)

versiegelte/überbaute Flächen	Teil-/Vollversiegelte bzw. überbaute Fläche in m <sup>2</sup> (F)	Zuschlag für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung 0,2/0,5 (Z)	Eingriffsflächenäquivalent für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung [m <sup>2</sup> EFÄ] (EFÄ = F x Z)
MI-Fläche (östlicher Außenbereich)	804,86	0,5	402,43
St-Fläche	600,00	0,2	120,00
<b>Summe Versiegelung</b>	<b>1.404,86</b>		<b>522,43</b>

Tab. 9: Ermittlung der Versiegelung und Überbauung (Variante Bebauung)

versiegelte/überbaute Flächen	Teil-/Vollversiegelte bzw. überbaute Fläche in m <sup>2</sup> (F)	Zuschlag für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung 0,2/0,5 (Z)	Eingriffsflächenäquivalent für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung [m <sup>2</sup> EFÄ] (EFÄ = F x Z)
MI-Fläche (östlicher Außenbereich)	804,86	0,5	402,43
Bebauung (westlicher Außenbereich)	793,12	0,5	396,56
<b>Summe Versiegelung</b>	<b>1.597,99</b>		<b>798,99</b>

#### Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

Für die geplanten Biotopbeeinträchtigungen bzw. Biotopveränderungen durch Funktionsverlust, für die Funktionsbeeinträchtigungen innerhalb von Wirkzonen und für die Versiegelung und Überbauung ist ein multifunktionaler Kompensationsbedarf von rund 48.039 m<sup>2</sup> Eingriffsflächenäquivalent (EFÄ) ermittelt worden (siehe folgende Tabelle).

Tab. 10: Multifunktionaler Kompensationseingriff (Variante Stellplatz)

Eingriff	EFÄ [m <sup>2</sup> ]
Biotopbeeinträchtigung bzw. Biotopveränderung durch Funktionsverlust	1.537,50
Funktionsbeeinträchtigung in Wirkzonen	0
Versiegelung und Überbauung	522,43
<b>Multifunktionaler Kompensationseingriff</b>	<b>2.059,93</b>

Tab. 11: Multifunktionaler Kompensationseingriff (Variante Bebauung)

Eingriff	EFÄ [m <sup>2</sup> ]
Biotopbeeinträchtigung bzw. Biotopveränderung durch Funktionsverlust	1.537,50
Funktionsbeeinträchtigung in Wirkzonen	0
Versiegelung und Überbauung	798,99
<b>Multifunktionaler Kompensationseingriff</b>	<b>2.336,49</b>

#### 5.4.4 Ermittlung des additiven Kompensationsbedarfes

Bei betroffenen Funktionen von besonderer Bedeutung sind die damit verbundenen Beeinträchtigungen und die daraus resultierenden Kompensationsmaßnahmen gesondert zu ermitteln. Dies bedeutet, dass eine additive Kompensation notwendig wird, sofern dies aufgrund der Multifunktionalität der übrigen Kompensationsmaßnahmen nicht bereits gegeben ist.

In der folgenden Tabelle sind, getrennt nach Schutzgütern, die Funktionsausprägungen dargestellt, die von besonderer Bedeutung sind. Der additive Kompensationsbedarf ist verbal-argumentativ zu bestimmen und zu begründen.

Tab. 12: Funktionen von besonderer Bedeutung (gemäß Anlage 1 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“)

<p><b>Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Alle natürlichen und naturnahen Lebensräume mit ihrer speziellen Vielfalt an Lebensgemeinschaften</li> <li>• Lebensräume im Bestand bedrohter Arten (einschl. der Räume, die bedrohte Tierarten für Wanderungen innerhalb ihres Lebenszyklus benötigen.)</li> <li>• Flächen, die sich für die Entwicklung der genannten Lebensräume besonders eignen und die für die langfristige Sicherung der Artenvielfalt benötigt werden.</li> </ul>
<p><b>Schutzgut Landschaftsbild</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Markante geländemorphologische Ausprägungen (z. B. ausgeprägte Hangkanten)</li> <li>• Naturhistorisch bzw. geologisch bedeutsame Landschaftsteile und -bestandteile (z. B. Binnendünen)</li> <li>• Natürliche und naturnahe Lebensräume mit ihrer spezifischen Ausprägung an Formen, Arten und Lebensgemeinschaften (z. B. Hecken)</li> <li>• Gebiete mit kleinflächigem Wechsel der Nutzungsarten</li> <li>• Landschaftsräume mit Raumkomponenten, die besondere Sichtbeziehungen ermöglichen</li> <li>• Landschaftsräume mit überdurchschnittlicher Ruhe</li> </ul>
<p><b>Schutzgut Boden</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bereiche ohne oder mit geringen anthropogenen Bodenveränderungen, z.B. Bereiche mit traditionell nur gering den Boden verändernden Nutzungen (naturnahe Biotop- und Nutzungstypen)</li> <li>• Vorkommen seltener Bodentypen</li> <li>• Bereiche mit überdurchschnittlich hoher natürlicher Bodenfruchtbarkeit</li> <li>• Vorkommen natur- und kulturgeschichtlich wertvoller Böden</li> </ul>
<p><b>Schutzgut Wasser</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Naturnahe Oberflächengewässer und Gewässersysteme (einschl. der Überschwemmungsgebiete) ohne oder nur mit extensiver Nutzung</li> <li>• Oberflächengewässer mit überdurchschnittlicher Wasserbeschaffenheit</li> <li>• Vorkommen von Grundwasser in überdurchschnittlicher Beschaffenheit und Gebiete, in denen sich dieses neu bildet</li> <li>• Heilquellen und Mineralbrunnen</li> </ul>
<p><b>Schutzgut Klima/ Luft</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gebiete mit geringer Schadstoffbelastung</li> <li>• Luftaustauschbahnen, insbesondere zwischen unbelasteten und belasteten Bereichen</li> <li>• Gebiete mit luftverbessernder Wirkung (z.B. Staubfilterung, Klimaausgleich)</li> </ul>

Additive Berücksichtigung der Funktionen von besonderer Bedeutung des Schutzgutes Arten und Lebensgemeinschaften

Mit der Umsetzung des Vorhabens sind Auswirkungen auf folgende Artengruppen Fledermäuse, Brutvögel, Reptilien und Amphibien verbunden

Bei Umsetzung der Minimierung und Vermeidungsmaßnahmen besteht

Bei Umsetzung der Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen (siehe Gliederungspunkt 5.4.5) besteht hinsichtlich des Schutzgutes Arten und Lebensgemeinschaften kein additiver Kompensationsbedarf.

#### Additive Berücksichtigung der Funktionen von besonderer Bedeutung des Schutzgutes Landschaftsbild

Das Plangebiet liegt außerhalb von landschaftlichen Freiräumen. Die landschaftsprägenden Gehölzstrukturen bleiben weitestgehend erhalten und werden durch Neuanpflanzungen ergänzt.

Hinsichtlich des Schutzgutes Landschaftsbild besteht somit kein additiver Kompensationsbedarf. Zusätzlich ist beachtlich das eine Außenwirkung im Wesentlichen nicht entsteht, da das Gebiet bereits von Gehölzen und Anpflanzungen umsäumt ist und diese zusätzlich ergänzt werden.

#### Additive Berücksichtigung der Funktionen von besonderer Bedeutung der abiotischen Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/ Luft

Die Funktionen von besonderer Bedeutung des Schutzgutes Bodens sind auf den durch das Vorhaben zu überbaubaren Flächen nicht betroffen.

Funktionen von besonderer Bedeutung des Schutzgutes Wasser in Bezug auf das Grundwasser sind auf den durch das Vorhaben zu überbaubaren Flächen nicht betroffen.

Funktionen von besonderer Bedeutung des Schutzgutes Klima/ Luft sind vom Vorhaben nicht betroffen.

#### 5.4.5 Ermittlung des Kompensationsumfanges (KFÄ)

Für das Plangebiet ergibt sich für die Variante mit der Stellplatzfläche der Bedarf an Eingriffsflächenäquivalent in Höhe von rund 2.060 m<sup>2</sup> EFÄ. Um jedoch eine mögliche Bebauung nicht auszuschließen, wurde auch diese bilanziert. Bei der Variante mit Bebauung ergibt sich der Bedarf an Eingriffsflächenäquivalent in Höhe von rund 2.337 m<sup>2</sup> EFÄ.

Da die Differenz mit 277 m<sup>2</sup> EFÄ nur gering ausfällt, soll der Ausgleich für den evtl. höheren Eingriff im Vorfeld erbracht werden.

Somit ist der Eingriff in Höhe von 2.337 m<sup>2</sup> EFÄ mit einem Ausgleich von 2.337 m<sup>2</sup> EFÄ auszugleichen.

Die durch das Vorhaben entstehenden Eingriffe in die Natur und Landschaft sollen durch externe Maßnahmen im Stadtgebiet oder durch den Erwerb von Ökopunkten aus einem Ökokonto aus der Landschaftszone Ostseeküstenland ausgeglichen werden.

Der externe Ausgleich wird durch Realisierung der Maßnahme oder durch einen Vertrag vor Satzungsbeschluss gesichert.

#### 5.4.6 Ermittlung des Kompensationsbedarfs für Eingriffe in den Baumbestand

Mit der Umsetzung der Planung ist die Rodung von Einzelbäumen erforderlich, deren Verlust auszugleichen ist.

#### 5.4.6.1 Baumbestand

Der zu rodende Baumbestand im Plangebiet umfasst folgende Bäume:

Birke 0,3m/6,0m StU= 90cm (gemessen, vor Ort)

Unbekannte Art 0,2m/8,0m StU= 63cm (errechnet, aufgrund des Lage- und Höhenplanes); die unbekannt Baumart ist eine exotische nicht heimische Laubbaumart. Der Baum stammt vermutlich aus dem osteuropäischen Raum (Krim).

Laut Baumschutzsatzung der Stadt Klütz sind Bäume ab einem Stammumfang von über 60cm mit einer Neuanpflanzung auszugleichen.

Der Bedarf an Ausgleich für Baumrodungen beträgt somit 2 Ausgleichspflanzungen als Ersatz für die Rodung von vorhandenen Einzelbäumen.

#### 5.4.7 Kompensationsmaßnahmen

##### Interne Kompensationsmaßnahmen

Im Plangebiet soll folgende interne Kompensationsmaßnahme (KM) umgesetzt werden:

- Anpflanzen von Einzelbäumen (KM1), innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

*Beschreibung der internen Kompensationsmaßnahme (KM)*

**Anpflanzen von Einzelbäumen (KM 1)**

Am südöstlichen Plangebietsrand innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind 7 Einzelbäume anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Zwei der 7 Anpflanzungen werden nicht der Maßnahme zugeordnet, sondern sind Ersatzpflanzungen für die Rodung von vorhandenem Baumbestand. Somit werden nur 5 der 7 Anpflanzungen in der Maßnahme angerechnet.

Zur Anerkennung der Maßnahme sind nachfolgende Vorgaben zur Fertigstellung-, Entwicklungs- und Unterhaltungspflege zu berücksichtigen.

Für die Maßnahme wird entsprechend dem Maßnahmenblatt 6.22 der Anlage 6 in den Hinweisen zur Eingriffsregelung ein Kompensationswert von 1,0 angenommen. Für die Maßnahme wird eine Fläche von 125 m<sup>2</sup> (je Einzelbaum eine Grundfläche von 25m<sup>2</sup>) angesetzt. Der Kompensationswert für die Kompensationsmaßnahme KM 1 ist entsprechend des Maßnahmenblattes 6.22 zu verwenden, da die geplante Kompensationsmaßnahme KM 1 eine Maßnahme innerhalb des Bebauungsplanes ist und nicht im baurechtlichen Außenbereich umgesetzt wird. Demnach ist ein Kompensationswert von 1,0 anzusetzen.

Durch die interne Kompensationsmaßnahme KM 1 können rund 125 m<sup>2</sup> KFÄ realisiert werden (siehe nachfolgende Tabelle).

Tab. 13: interne Kompensationsmaßnahme

interne Kompensationsmaßnahme (KM)	Fläche [m <sup>2</sup> ] der kompensationsmindernden Maßnahme (F)	Kompensationswert der Maßnahme (KM)	Leistungsfaktor (L)	Kompensationsflächen- äquivalent für beeinträchtigte Kompensationsmaßnahme [m <sup>2</sup> KFÄ] (KFÄ = F x KM x L)
Anpflanzen von 7 Einzelbäumen (KM 1)	125,00	1,00	0,00	125,00
<b>Summe interne KM</b>	<b>125,00</b>			<b>125,00</b>

Externe Kompensationsmaßnahme

Durch das Vorhaben ergibt sich ein Eingriffsumfang in Höhe von rund 2.336,49 m<sup>2</sup> EFÄ (Eingriffsflächenäquivalente). Mit der internen Kompensationsmaßnahme (KM 1) können rund 125,00 m<sup>2</sup> KFÄ (Kompensationsflächenäquivalente) erbracht werden.

Die im Zusammenhang mit der Realisierung des Projektes verbleibenden Eingriffe in Höhe von rund 2.211,49 m<sup>2</sup> EFÄ, die nicht über die interne Kompensationsmaßnahme ausgeglichen werden können, werden durch externe Kompensationsmaßnahmen auf dem benachbarten Flurstück ausgeglichen. Südlich an-

grenzend an das Plangebietes auf dem Flurstück 15/11 (Gemarkung Wohlenberg, Flur 1, Flurstück 15/11) soll die externe Kompensationsmaßnahme EM1 umgesetzt werden:

- Anlage eines Krautsaumes an bestehender Feldhecke (EM1).

*Beschreibung der externen Kompensationsmaßnahme (EM)*

**Anlage eines Krautsaumes an bestehender Feldhecke (EM1)**

Der Saum wird durch Selbstbegrünung oder Initialeinsaat mit regional- und standorttypischen Saatgut begrünt. Die Fläche ist durch geeignete Sicherung wie z.B. durch Eichenspaltpfählen vor der Bewirtschaftung zu sichern. Die Angrenzende Hecke und die Maßnahmenfläche ist dauerhaft zu erhalten.

In den ersten 5 Jahren ist eine Entwicklungspflege in Form einer Aushagerungsmahd des Krautsaumes auf nährstoffreichen und gedüngten Standorten, mit Abfuhr des Mähgutes zu gewährleisten. Die Mahdhöhe beträgt mindestens 10 cm über Geländeoberkante. Die Mahd hat mit Messerbalken zu erfolgen. Nach der 5 jährigen Entwicklungspflege erfolgt die Mahd des Krautsaumes nicht vor dem 1. Juli je nach Standort einmal jährlich, aber mindestens alle 3 Jahre mit Abfuhr des Mähgutes. Die Mahdhöhe beträgt weiterhin mindestens 10 cm über Geländeoberkante. Die Mahd hat mit Messerbalken zu erfolgen. Der Saum ist mit einer Breite von 5 m anzulegen und zu erhalten.

Für die Maßnahme wird entsprechend dem Maßnahmenblatt 2.23 der Anlage 6 in den Hinweisen zur Eingriffsregelung ein Kompensationswert von 3,0 angenommen. Für die Maßnahme wird eine Fläche von 1.525 m<sup>2</sup> (Länge = 305 m, Breite = 5 m) angesetzt. Der Kompensationswert für die Kompensationsmaßnahme EM 1 ist entsprechend des Maßnahmenblattes 2.23 zu verwenden. Demnach ist ein Kompensationswert von 3,0 anzusetzen.

Durch die externe Kompensationsmaßnahme EM 1 können rund 2.287,5 m<sup>2</sup> KFÄ realisiert werden (siehe nachfolgende Tabelle).

Tab. 14: externe Kompensationsmaßnahme

externe Kompensationsmaßnahme (KM)	Fläche [m <sup>2</sup> ] der kompensationsmindernden Maßnahme (F)	Kompensationswert der Maßnahme (KM)	Leistungsfaktor (L)	Kompensationsflächen- äquivalent für beeinträchtigte Kompensationsmaßnahme [m <sup>2</sup> KFÄ] (KFÄ = F x KM x L)
Anlage eines Krautsaumes an bestehender Feldhecke (EM1)	1.525,00	3,00	0,50	2.287,5
<b>Summe externe KM</b>	<b>1.525,00</b>			<b>2.287,5</b>

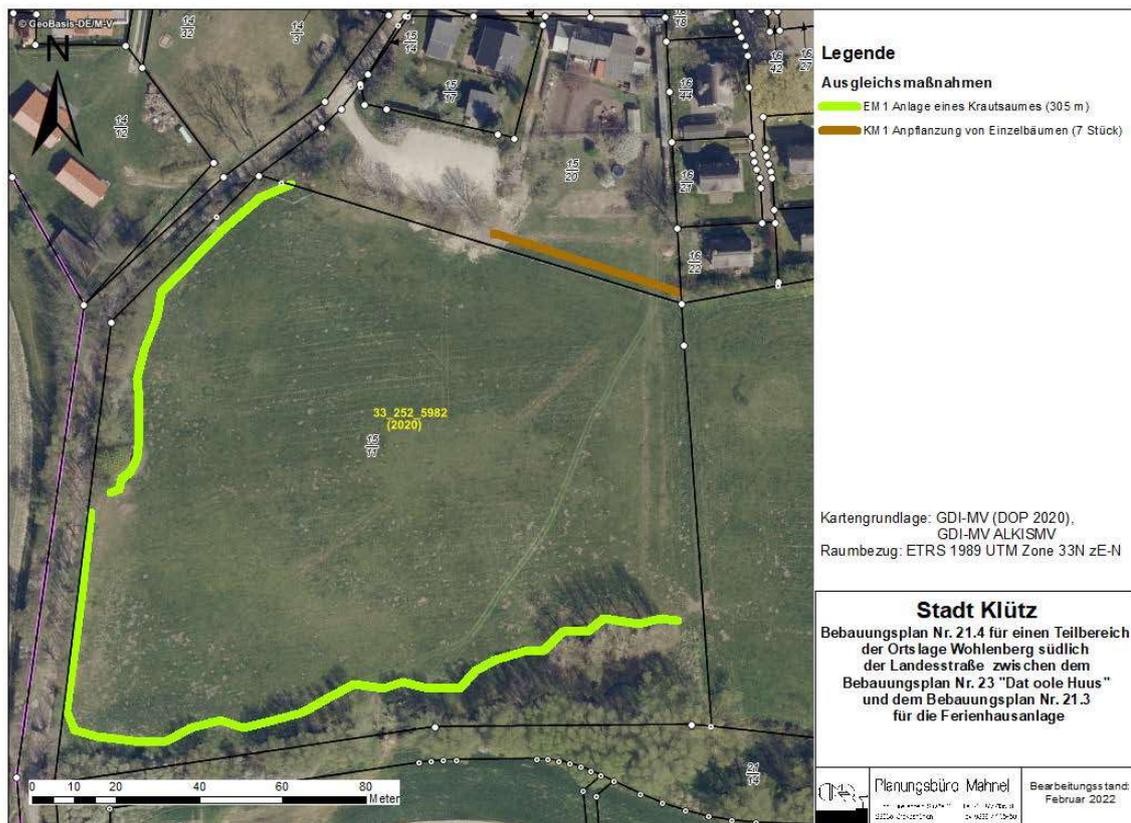


Abb. 11: Kompensationsmaßnahmen

#### 5.4.8 Gesamtbilanzierung (Gegenüberstellung EFÄ/ KFÄ)

Mit den 2 Ausgleichspflanzungen, der internen und externen Maßnahme kann der Eingriff in Natur und Landschaft in Höhe von 2.337 m<sup>2</sup> EFÄ und 2 Ersatzpflanzungen als vollständig ausgeglichen angesehen werden (siehe nachfolgende Tabelle).

Tab. 15: Gesamtbilanzierung EFÄ und KFÄ

Bedarf (= Bestand)	Planung
Eingriffsflächenäquivalent bestehend aus:	Kompensationsflächenäquivalent bestehend aus:
- Sockelbetrag für multifunktionale Kompensation: 2.337 m <sup>2</sup> EFÄ	- interne Maßnahme (KM 1) 125,00 m <sup>2</sup> KFÄ
- 2 Ersatzpflanzungen für die Rodung von Einzelbäumen	- Externe Maßnahme (EM 1) 2.287,50 m <sup>2</sup> KFÄ
	- 2 Ersatzpflanzungen als Ersatz für die Rodung von Einzelbäumen
Gesamtbilanz	
Flächenäquivalent (Bedarf):	Flächenäquivalent (Kompensation):
<b>2.337 m<sup>2</sup> EFÄ</b>	<b>2.412,50 m<sup>2</sup> KFÄ</b>

## **6. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung**

Im Umweltbericht ist gem. Anlage zu § 2 Abs. 4 auch die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung zu prognostizieren. Bei Nichtdurchführung der Planung würde keine planungsrechtliche Regelung und Sicherung für die dauerhafte Nutzung der Stellplätze erfolgen. Für die baugenehmigte Nutzung der Eisdiele würde keine Sicherung des Stellplatzbedarfs vorbereitet werden. Eine Bebauung der Fläche würde nur im Rahmen der Privilegierung möglich sein. Das würde bedeuten, dass letztlich ohne Bebauungsplan keine baulichen Nutzungen ohne Privilegierung vorbereitet werden könnten. Die angestrebte bauliche Arrondierung der Fläche würde nicht umsetzbar sein.

## **7. Prognose anderer Planungsmöglichkeiten**

Es bestünde die Möglichkeit, die Stellplatzanlage an einem anderen Standort zu errichten. Aus derzeitiger Sicht könnten die Flächen für eine Stellplatzanlage jedoch nur mit großer fußläufiger Entfernung an einem anderen Standort errichtet werden. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens betrachtete Standorte gibt es in unmittelbarer Nähe nicht. Flächen am Ortsausgang in Richtung Klütz stehen nicht zur Verfügung. Flächen am Anleger sind für eine andere Nutzung vorgesehen und befinden sich für die Nutzung der Eisdiele in zu großer Entfernung. Stellplatzflächen mit großer fußläufiger Entfernung würden nicht zu einer Entlastung am Standort der Eisdiele führen können.

Unter Berücksichtigung des ausgeübten Gewerbes wurde auch geprüft, die genehmigte Nutzung der Eisdiele an einem anderen Standort fortzuführen. Es wurde überprüft, die Eisdiele an einem anderen Standort zu errichten. Für den konkreten Betrieb der Eisdiele ist der Bezug zwischen dem Wohnen und der gewerblichen Nutzung unabdingbar. Deshalb wäre die Verlagerung des Standortes nur mit einer Verlagerung der Wohnfunktion möglich. Dies ist nicht beabsichtigt. Darüber hinaus ist es zur Bewertung des Fremdenverkehrsstandortes Wohlenberg wichtig, dass eine Durchmischung von Wohnen, gewerblicher Nutzung und touristischer Infrastruktur erfolgt. Gebäude für das Wohnen oder gewerbliche Nutzung könnten auch in anderen Gebieten der Stadt Klütz gebaut werden. Zielsetzung ist jedoch eine Arrondierung der vorhandenen Situation und eine Nachverdichtung.

## **8. Zusätzliche Angaben**

### **8.1 Hinweise auf Kenntnislücken**

Bei der Zusammenstellung der Unterlagen sind weitgehend keine Schwierigkeiten aufgetreten. Für die Schutzgüter Boden, Grundwasser und Luft und Wasser lagen keine konkreten Erfassungen vor. Es wurden die Aussagen des Kartenportals des LUNG M-V zur Bewertung herangezogen ([www.umweltkarten.mv-regierung.de](http://www.umweltkarten.mv-regierung.de)). In Auswertung der Standortbedingungen würden auch durch zusätzliche Erfassungen voraussichtlich keine deutlich veränderten Ergebnisse prognostiziert werden können.

## **9. Zusammenfassung**

Mit dem vorliegenden Umweltbericht wurde geprüft, ob von dem Vorhaben aufgrund der beschriebenen Auswirkungen möglicherweise erhebliche, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind.

Im Ergebnis der Prüfung der Umweltbelange können als Entscheidungsgrundlage für die gemeindliche Prüfung folgende Aussagen getroffen werden:

Auf Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit der einzelnen Schutzgüter wirkt das Vorhaben unterschiedlich.

Durch die Umsetzung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 sind keine nationalen oder internationalen Schutzgebiete betroffen bzw. erhebliche Beeinträchtigungen und Auswirkungen auf internationale Schutzgebiete können ausgeschlossen werden.

Mit der Umsetzung des Vorhabens sind Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes (Pflanzen, Tiere, Boden, Wasser etc.) zu erwarten.

## **10. Referenzliste der Quellen, die für die im Umweltbericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden**

### Fachgesetze

Die Fachgesetze sind unter dem Punkt 2.4 Rechtsgrundlagen im Teil 1 der Begründung sowie unter dem Punkt 3 Fachgesetze dieses Umweltberichts aufgeführt, worauf hiermit verwiesen wird.

### Fachpläne

Die Fachpläne sind unter dem Punkt 4 Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen dieses Umweltberichts aufgeführt, worauf hiermit verwiesen wird.

### Verwendete Gutachten und sonstige Quellen

- Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 21.4 der Stadt Klütz für einen Teilbereich der Ortslage Wohlenberg südlich der Landesstraße, östlich des Bebauungsplanes Nr. 23 und westlich des Bebauungsplanes Nr. 21 Teil 3, Dipl.-Ing. Volker Ziegler, 18.01.2019
- Ergänzung der schalltechnischen Untersuchung bezüglich des Sondergebietes Ferienhäuser im Bebauungsplan Nr. 21.3, Ingenieurbüro Ziegler, 18.09.2019
- Verkehrliche Betrachtung für den B-Plan 21.4 der Stadt Klütz, LOGOS Ingenieur- und Planungsgesellschaft mbH, 18055 Rostock, Stand 15.01.2018
- FFH-Vorprüfung, Planungsbüro Mahnel, Dezember 2021
- Artenschutzrechtliche Bewertung des Gebietszustandes, Gutachterbüro Martin Bauer, Dezember 2021

### **TEIL 3            Ausfertigung**

---

#### **1.    Beschluss über die Begründung**

Die Begründung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 21.4 der Stadt Klütz wurde in der Sitzung der Stadtvertretung am ..... gebilligt.

Klütz, den ..... (Siegel)

.....  
Jürgen Mevius  
Bürgermeister

#### **2.    Arbeitsvermerke**

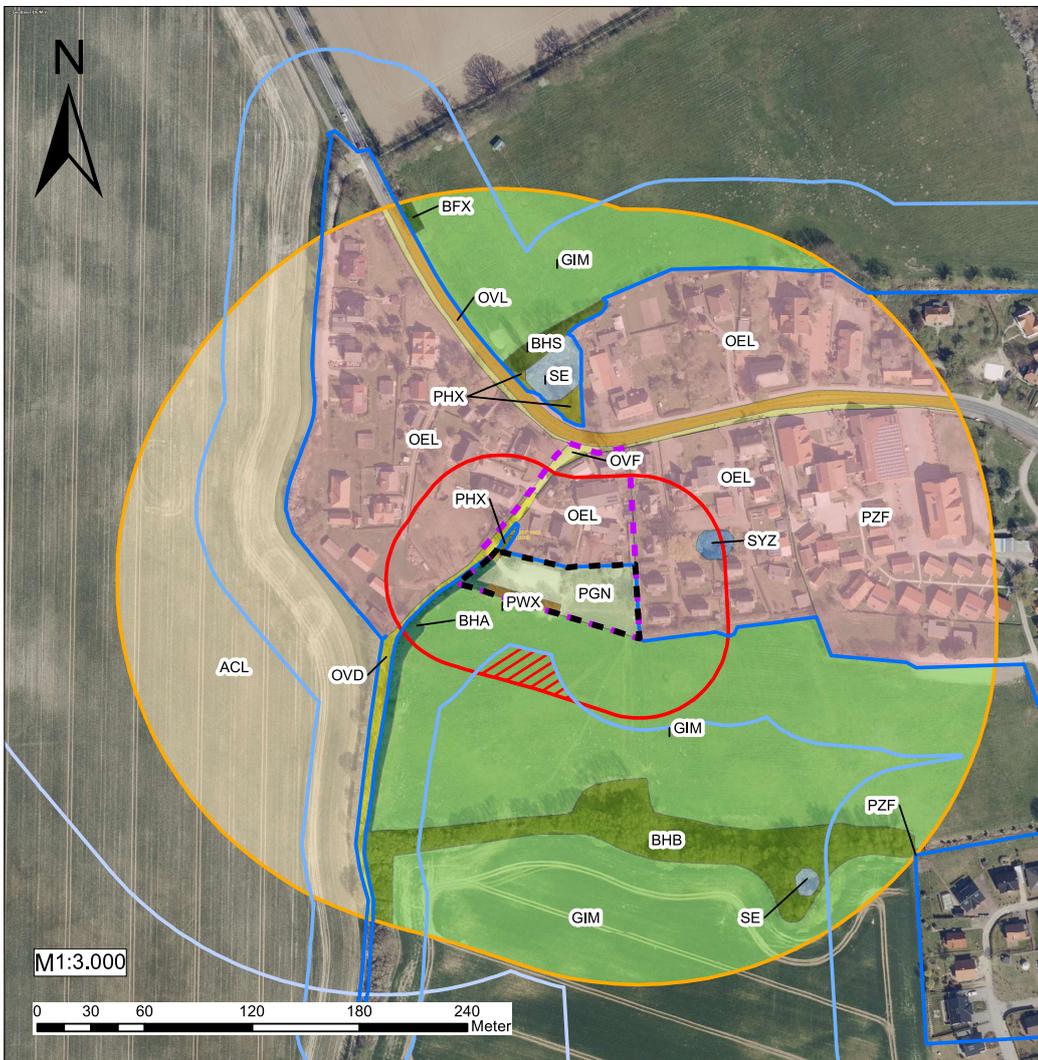
Aufgestellt für die Stadt Klütz durch das:

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

## **TEIL 4            Anlagen**

---

Anlage 1: Naturräumlicher Bestand mit Eingriffsbereich, Wirkzonen und Störquellen



**Legende**

- Eingriffsbereich
- Geltungsbereich
- Störquellen
- Störquellen Wirkzone I (0-50 m)
- Störquellen Wirkzone II (50-200 m)
- Wirkzone I (0-50 m), berücksichtigt
- Wirkzone I (0-50 m), nicht berücksichtigt
- Wirkzone II (50-200 m), nicht berücksichtigt

**Biotop- und Nutzungstypen**

- ACL - Lehm- bzw. Tonacker
- BFX - Feldgehölz aus überwiegend heimischen Baumarten
- BHA - aufgelöste Baumhecke
- BHB - Baumhecke
- BHS - Strauchhecke mit Überschirmung
- GIM - Intensivgrünland auf Mineralstandorten
- OEL - lockeres Einzelhausgebiet
- OVD - Pfad, Rad- und Fußweg
- OVF - Versiegelter Rad- und Fußweg
- OVL - Straße
- PGN - Nutzgarten
- PHX - Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten
- PWX - Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten
- PZF - Ferienhausgebiet
- SE - nährstoffreiche Stillgewässer
- SYZ - Zierteich

Kartengrundlage: GDI-MV (DOP 2014)  
 Raumbezug: ETRS 1989 UTM Zone 33N zE-N

**Stadt Klütz**  
**Bebauungsplan Nr. 21.4 für einen Teilbereich der Ortslage Wohlenberg südlich der Landesstraße zwischen dem Bauungsplan Nr. 23 "Dat oole Huus" und dem Bauungsplan Nr. 21.3 für die Ferienhausanlage**

Karte: Naturräumlicher Bestand mit Eingriffsbereich und Wirkzonen

	<b>Planungsbüro Mahnel</b> <small>Rudolf-Breiltscheid-Straße 11          23928 Grevesmühlen</small>	<b>Planungsstand:</b> Januar 2022
	<small>Tel. 03891/7105-0          Fax 03891/7105-50</small>	