

Stadt Klütz

Beschlussvorlage

BV/02/25/080

öffentlich

Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 der Stadt Klütz Hier: Entwurfs- und Veröffentlichungsbeschluss

<i>Organisationseinheit:</i> Bauwesen <i>Bearbeiter:</i> Antje Burda	<i>Datum</i> 29.07.2025 <i>Verfasser:</i>
---	---

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Bauausschuss der Stadt Klütz (Vorberatung)	21.08.2025	Ö
Hauptausschuss der Stadt Klütz (Vorberatung)	08.09.2025	N
Stadtvertretung Klütz (Entscheidung)	22.09.2025	Ö

Sachverhalt:

Die Stadt Klütz stellt die 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 15 auf, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Einrichtungen der touristischen Infrastruktur und der Errichtung von dafür erforderlichen Gebäude und Stellplätze zu schaffen. Ebenso soll weiterhin ein öffentlicher Parkplatz für die Strandbesucher bestehen bleiben und planungsrechtlich gesichert werden.

Das städtebauliche Konzept des Vorhabenträgers wurde in den gemeindlichen Gremien vorgestellt und von der Stadt Klütz befürwortet. Auf dieser Grundlage wurde der Vorentwurf erstellt und für die frühzeitigen Beteiligungsverfahren genutzt. Da bisher die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgte, wurden auch die Projektunterlagen für die frühzeitigen Beteiligungsverfahren genutzt und mit ausgelegt bzw. an die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange versendet.

Die Stadt Klütz entscheidet, ob die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 als vorhabenbezogener Bebauungsplan oder als Angebotsplan aufgestellt werden soll.

Die Stellungnahmen aus den frühzeitigen Beteiligungsverfahren der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden ausgewertet und behandelt. Die Ergebnisse finden sich in den Entwurfsunterlagen wieder.

Unter entsprechender Berücksichtigung der Erkenntnisse aus den Beteiligungsverfahren wurden die Zielsetzungen überprüft und angepasst. Vom Grundsatz her wird das städtebauliche Konzept wie bisher weiterverfolgt, Grundzüge des städtebaulichen Konzeptes wurden nicht verändert.

Folgende Gutachten und Untersuchungen bilden die Grundlage für den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss:

- Artenschutzfachbeitrag,
- Schallschutztechnische Untersuchung,
- Nachweis der Regenwasserableitung bzw. -versickerung,
- Bodengutachten,
- Nachweis der Natura 2000-Verträglichkeit,

- Regelungen zum Baumschutz.

Teile des Plangebietes der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 liegen innerhalb des Küsten- und Gewässerschutzstreifens gemäß § 29 NatSchAG M-V. Das Plangebiet liegt innerhalb eines Abstandes von 200 m landwärts von der Ostseeküste (§ 89 LWaG M-V). Die Abstimmung diesbezüglich wird im Beteiligungsverfahren mit der unteren Naturschutzbehörde sowie mit dem Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt geführt.

Die Aufstellung der 3. Vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 erfolgt nach den Vorgaben des Baugesetzbuches nach dem Regelverfahren.

Unter Berücksichtigung der Empfehlung des Bauausschusses mit dem Grundsatzbeschluss zur Bauleitplanung vom 16.10.2024 wurde empfohlen, die Vorgaben für Trauf- und Firsthöhen anzupassen. Das Gelände im Bereich der Stellplätze ist so zu bewahren, dass die Gewerbeeinheiten sichtbar sind. Nach ursprünglicher Flächenaufteilung war der Flächenanteil für Ferienwohnungen mit 53 % und für die Infrastruktur und Gewerbe mit 47 % vorgesehen. Durch Empfehlung der Stadtvertretung mit dem Beschluss vom 19.04.2022 wurde für die textlichen Festsetzungen vorgegeben, den Flächenanteil für Ferienwohnungen mit 47 % und für Gewerbe und Infrastruktur mit 53 % vorzusehen.

Unter Berücksichtigung des nunmehr vorliegenden Flächenkonzeptes und der Vorgaben für die Bewertung nach Geschossfläche ergibt sich, dass der Anteil von 47 % Ferienwohnungen unter Berücksichtigung der Grundrisse bei dem Geschossflächenmaßstab nicht umsetzbar ist, sondern es wird auf einen Flächenanteil von 50 % für Ferienwohnungen unter Berücksichtigung des beabsichtigten Gebäudekonzeptes und wirtschaftlicher Ausnutzung erforderlich werden. Deshalb wird zusätzlich die Beschlussempfehlung erbracht. Anstelle der bisherigen Regelung durch Beschluss der Stadtvertretung vom 19.04.2022 ist beabsichtigt den Flächenanteil für Ferienwohnungen und Gewerbenutzungen bzw. Infrastruktur auf jeweils 50 % festzulegen.

Die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 erfolgt als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB. Zielsetzung ist die Mischung der Ferien- und gewerblichen Nutzung.

Durch Beschluss der Stadtvertretung vom 13.12.2021 wurde die Abwägung beschlossen. Die Überarbeitungen der Planunterlagen unter Berücksichtigung der vorliegenden Gutachten führen zu einer neuerlichen Beschlussfassung über den Entwurf der Bauleitplanung.

Voraussetzung für die Umsetzung der Vorhaben ist die Ausnahmegenehmigung aus dem Gewässerschutzstreifen.

Die Anforderungen der Anbauverbotszone in Bezug auf die Landesstraße sind für hochbauliche Anlagen beachtet.

Beschlussvorschlag:

Die Stadtvertretung der Stadt Klütz beschließt,

1. Der Entwurf der 3. vorhabenbezogenen Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 15, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften, der zugehörigen Begründung mit Umweltbericht sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan, werden in der vorliegenden Fassung gebilligt und zur Veröffentlichung bestimmt (öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB).
2. Der Plangeltungsbereich der 3. vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 wird wie folgt begrenzt:
 - im Nordosten: durch die Landesstraße (L 01) bzw. den begleitenden Geh-

- im Südosten und Südwesten: durch Grünflächen,
 - im Nordwesten: durch das Gebiet des Feriendorfes Wohlenberg.
- und Radweg,
3. Die Stadt Klütz stellt die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 i.V. m § 12 BauGB weiterhin als vorhabenbezogenen Bebauungsplan auf.
 4. Die gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB zu veröffentlichenden Unterlagen sind mindestens auf die Dauer von 30 Tagen im Internet zu veröffentlichen und über das zentrale Internetportal des Landes M-V zugänglich zu machen. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet sind der Entwurf der 3. vorhabenbezogenen Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 15 mit der Begründung inklusive Umweltbericht und den bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen im Amt Klützer Winkel, 23948 Klütz, Schloßstraße 1, Bauamt öffentlich auszulegen; der Inhalt der Bekanntmachung ist zusätzlich in das Internet einzustellen.
 5. Die nach § 4 Absatz 2 BauGB Beteiligten sollen von der Veröffentlichung im Internet auf elektronischem Weg benachrichtigt werden.
 6. Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden hat gemäß § 2 Abs. 2 BauGB zu erfolgen.
 7. In der Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung ist darauf hinzuweisen, dass nach § 4a Abs. 5 BauGB nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die 3. vorhabenbezogene Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 15 unberücksichtigt bleiben können, sofern die Stadt Klütz den Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt nicht für die Rechtmäßigkeit des Planes von Bedeutung ist.

Finanzielle Auswirkungen:

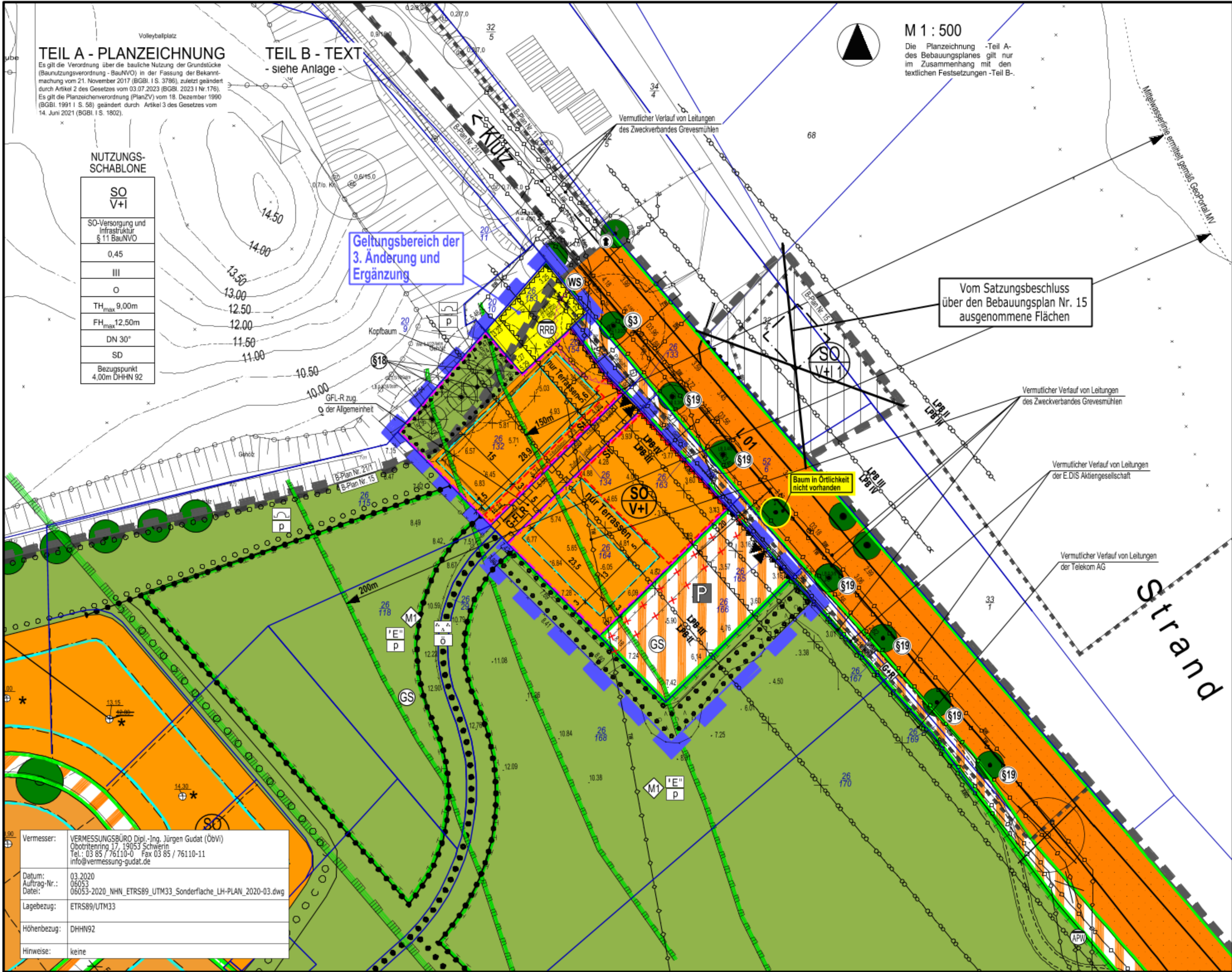
Beschreibung (bei Investitionen auch Folgekostenberechnung beifügen - u.a. Abschreibung, Unterhaltung, Bewirtschaftung)	
	Finanzierungsmittel im Haushalt vorhanden.
	durch Haushaltsansatz auf Produktsachkonto:
	durch Mitteln im Deckungskreis über Einsparung bei Produktsachkonto:
	über- / außerplanmäßige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

Anlage/n:

1	2025-08-14-Klütz_B15_3.Ä_BV-Entwurf_Plan_groß öffentlich
2	2021-11-01-Kluetz-3AeB15-TeilB-BV-Entw_2 öffentlich

3	2024-11-12_Kluetz-3AeB15-BV_BG-Entw_3_nur Teil1+DB öffentlich
4	Anlage4_Wohlenberg_Konzept_VP_24-08-06_Grundrisse EG_1OG_Lageplan öffentlich
5	Anlage5_Wohlenberg_Konzept_VP_24-08-06_Grundrisse DG_Schnitte_Ansichten öffentlich

SATZUNG ÜBER DIE 3. VORHABENBEZOGENE ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 15 DER STADT KLÜTZ FÜR DAS SONDERGEBIET VERSORGUNG UND INFRASTRUKTUR AN DER LANDESSTRAßE L01



Auszug aus der Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 der Stadt Klütz mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches der Satzung über die 3. Vorhabenbezogene Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 15 der Stadt Klütz



ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG SÄ)		
SO T-7	SO V+1/2	SO V+1* V+2/2
SO für den Bereich S-11 BauNVO	S-11 BauNVO S-11 BauNVO	S-11 BauNVO S-11 BauNVO
0,45	0,45	0,45
TH _{max} 9,00m	TH _{max} 9,00m	TH _{max} 9,00m
FD _{max} 12,50m	FD _{max} 12,50m	FD _{max} 12,50m
DN 30°	DN 30°	DN 30°
SD	SD	SD
Bezugspunkt 4,00m DHHN 92	Bezugspunkt 4,00m DHHN 92	Bezugspunkt 4,00m DHHN 92

PLANZEICHENERKLÄRUNG I. FESTSETZUNGEN		
Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
	ART DER BAULICHEN NUTZUNG Sonstige Sondergebiete (gem. Par. 11 BauNVO) - Versorgung und Infrastruktur	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG Grundflächenzahl, GRZ hier 0,45 als Höchstmaß Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß Traufhöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt Firsthöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO
	BAUWEISE Offene Bauweise Baugrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 22 und 23 BauNVO
	VERKEHRSFLÄCHEN Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Öffentliche Parkfläche, Parkplatz Einfahrt und Ausfahrt Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB § 9 Abs. 6 BauGB
	FLÄCHEN FÜR VER- UND ENTSORGUNG Flächen für Ver- und Entsorgung Regenwasserrichtableiten	§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB
	GRÜNFLÄCHEN Grünfläche private Grünfläche Extensive Wiese / Weide Schutzgrün	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft Kennzeichnung und Benennung der Maßnahmen nach Nr. 19	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB § 9 Abs. 6 BauGB
	ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN SOWIE BINDUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Pflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	Erhaltungsbefehl für Bäume, geschützter Baum nach § 19 NatSchAG M-V Erhaltungsbefehl für Bäume, geschützter Baum nach § 3 Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Klütz	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB § 9 Abs. 6 BauGB
	SONSTIGE PLANZEICHEN Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, - Stellplätze (St)	§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen - Stellplätze (St)	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB § 9 Abs. 6 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches über den Bebauungsplan Nr. 15 der Stadt Klütz	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches über die Satzung der 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 15 der Stadt Klütz	§ 9 Abs. 6 BauGB
	Kennzeichnung von Geltungsbereichen anderer Bebauungspläne	§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
	Vorhabengebiet	§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, (WS - Wurzelschutzabstand, Kronenröße + 1,50 m)	§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (A - Anbauverbotszone 20,00m)	§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME		
	Küstengewässerschutzstreifen, hier 200m zur Ostsee (Quelle: GeoPortal MV, Stand: 04.05.2020)	§ 9 Abs. 6 BauGB I.V.m. Par. 89 LWaG M-V
	Küsten- und Gewässerschutzstreifen, hier 150m zur Ostsee (Quelle: GeoPortal MV, Stand: 04.05.2020)	§ 9 Abs. 6 BauGB I.V.m. Par. 29 NatSchAG M-V

III. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN		
DN 30°	Dachneigung (DN) 30°	
SD	Satteldach	

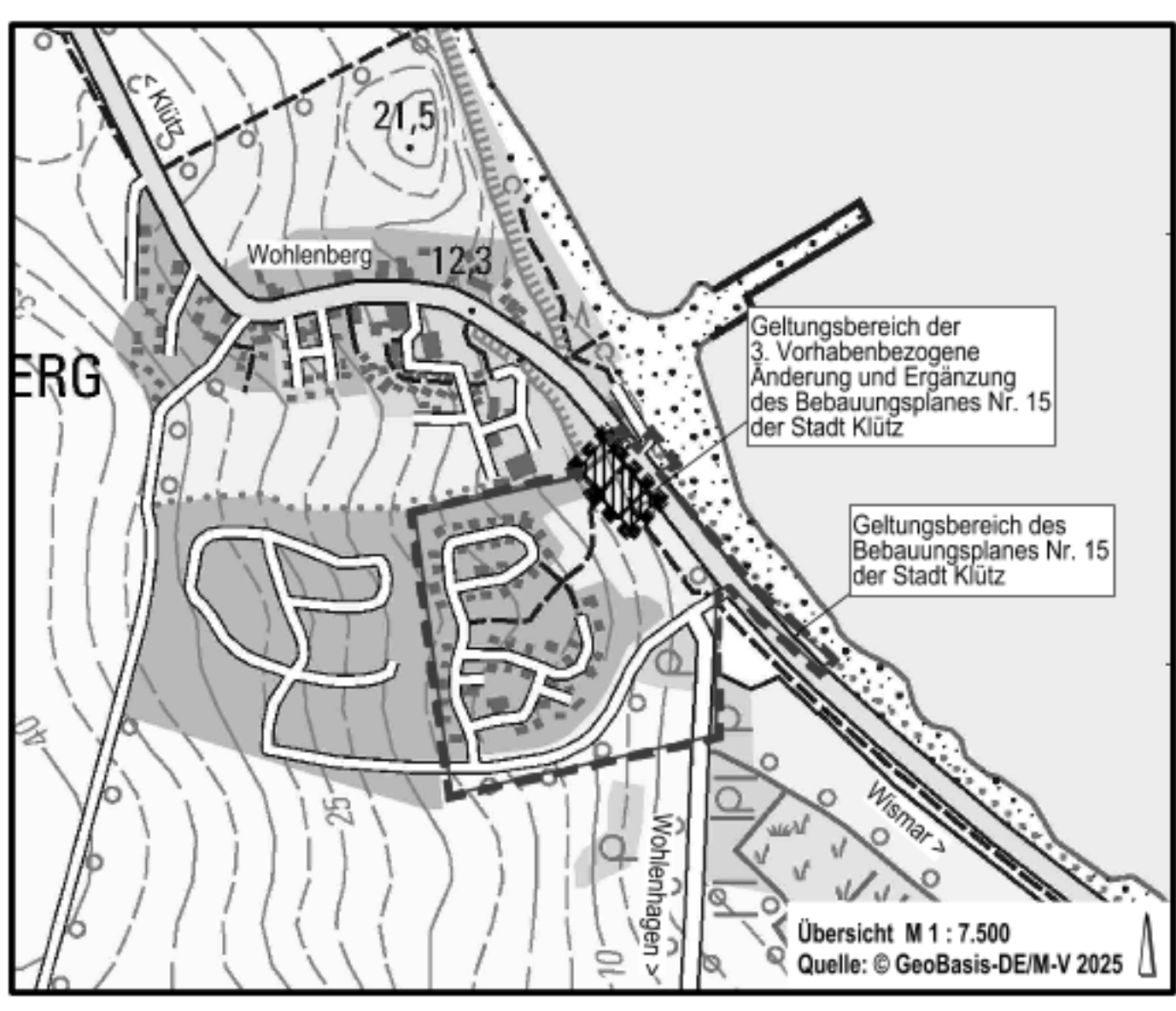
IV. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER		
	Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer vorhandener Baum / Gehölz vorhandene Böschung künftig fortfallende Hecke künftig entfallende - Abgrenzung unterschiedlicher Lärmgebelbereiche (LPB) i.V. mit Text Teil B	§ 1 Abs. 4 BauNVO § 9 Abs. 6 BauGB
	Bemalung in Metern Höhenangabe in Meter ü NN Vermutlicher Verlauf der Leitungen, unterirdisch RW: Regenwasser, SW: Schmutzwasser, AW: Abwasser, AWD: Abwasserdrainage, TW: Trinkwasser, Tele: Telekom, St: Stromleitung	
	Vermutliche Lage des Hydranten (außerhalb des Plangebietes) vorhandener Bestandsbaum (Lage amtliche Vermessung) geschützt nach § 18 NatSchAG M-V künftig entfallende Darstellung: Bestandsbaum (Lage amtliche Vermessung) geschützt nach § 18 NatSchAG M-V künftig entfallende Darstellung: Bestandsbaum (Lage ungenau - Aufnahme durch PBM) geschützt nach § 18 NatSchAG M-V künftig fortfallende Darstellung: Baumkrone	

VERFAHRENSVERMERKE		
1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom Der Aufstellungsbeschluss ist im amtlichen Mitteilungsblatt für den Klützer Winkel am ortsüblich bekanntgemacht worden.		
2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden, zuletzt mit Schreiben vom		
3. Der Vorentwurf der Satzung über die 3. vorhabenbezogene Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 15 der Stadt Klütz sowie die zugehörige Begründung haben in der Zeit vom 2020 bis 2020 nach § 3 Abs. 1 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass während der Auslegungsfrist von allen an der Planung interessierten Stellungnahmen schriftlich oder zur Niederschrift hervorgebracht werden können. Die Öffentlichkeit kann sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und erhält Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung. Die ortsübliche Bekanntmachung ist im amtlichen Mitteilungsblatt für den Klützer Winkel am ortsüblich bekanntgemacht worden.		
4. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind frühzeitig gemäß § 4 Abs. 1 BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung unterrichtet worden und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Unterbreitung nach § 2 Abs. 4 mit Schreiben vom aufgefordert worden. Die Nachbargemeinden sind gemäß § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.		
5. Die Stadtvertretung hat am den Entwurf der Satzung über die 3. vorhabenbezogene Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 15 der Stadt Klütz mit Begründung beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.		
6. Der Entwurf der Satzung über die 3. vorhabenbezogene Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 15 der Stadt Klütz, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan sowie die zugehörige Begründung und die bereits vorliegenden umweltschutzrechtlichen Stellungnahmen haben in der Zeit vom bis einschließlich während der Öffnungszeiten und nach vorheriger Terminevereinbarung über diese Zeiten hinaus im Amt Klützer Winkel, Bauamt, nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Der Entwurf der Satzung und der Begründung sowie die bereits vorliegenden umweltschutzrechtlichen Stellungnahmen und Informationen konnten zusätzlich während der Auslegungsfrist auf den Internetseiten des Amtes Klützer Winkel eingesehen werden. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und dass nicht innerhalb der öffentlichen Auslegungsfrist abgegebenen Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, sofern die Stadt Klütz deren Inhalt nicht kennen musste und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes nicht von Bedeutung ist, durch Veröffentlichung im amtlichen Mitteilungsblatt für den Klützer Winkel am ortsüblich bekanntgemacht. Zusätzlich wurde der Inhalt der Bekanntmachung im Internet auf den Internetseiten des Amtes Klützer Winkel eingestellt und kontrolliert eingesehen werden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden benachrichtigt.		
7. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und die Nachbargemeinden wurden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.	Klütz, den (Siegel)	Bürgermeister
8. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich der 3. vorhabenbezogenen Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 15 am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der längstjährigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob anhand der rechtsverbindlichen Liegenschaftskarte (ALKIS-Präsentationsausgabe) erfolgte. Regressansprüche können hieraus nicht abgeleitet werden.	 den (Stempel)	Unterschrift
9. Die Stadtvertretung hat die abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.		
10. Die Stadtvertretung hat die 3. vorhabenbezogene Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 15, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan am als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom gebilligt.	Klütz, den (Siegel)	Bürgermeister
11. Die Satzung über die 3. vorhabenbezogene Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 15, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan wird hiermit aufgestellt.	Klütz, den (Siegel)	Bürgermeister
12. Der Beschluss über die Satzung über die 3. vorhabenbezogene Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 15 mit den örtlichen Bauvorschriften, sowie die Internetadresse und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Öffnungszeiten für den Publikumsverkehr von allen Interessierten eingesehen werden kann und über den der Plan zu erhalten ist, sind durch Abdruck im amtlichen Mitteilungsblatt des Amtes Klützer Winkel 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 Entscheidungsansprüchen (§ 44 BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung für das Land M-V (KV M-V) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.	Klütz, den (Siegel)	Bürgermeister

SATZUNG DER STADT KLÜTZ ÜBER DIE 3. VORHABENBEZOGENE ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 15 FÜR DAS SONDERGEBIET VERSORGUNG UND INFRASTRUKTUR AN DER LANDESSTRAßE L 01 GEMÄß § 10 BauGB I. VERB. MIT § 86 LBauO M-V

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) sowie nach der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V S. 341), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GVBl. M-V S. 130) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Klütz vom folgende Satzung über die 3. vorhabenbezogene Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 15, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen im Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften erlassen.

SATZUNG ÜBER DIE 3. VORHABENBEZOGENE ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 15 DER STADT KLÜTZ FÜR DAS SONDERGEBIET VERSORGUNG UND INFRASTRUKTUR AN DER LANDESSTRAßE L01



TEIL B - T E X T

ZUR SATZUNG DER STADT KLÜTZ ÜBER DIE 3. VORHABENBEZOGENE ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG DES BEBAUUNGSPLANES Nr. 15 FÜR DAS SONDERGEBIET VERSORGUNG UND INFRASTRUKTUR AN DER LANDESSTRASSE L 01

Änderungen aufgrund der 3. Änderung gegenüber der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 sind blau gekennzeichnet.

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 12 Abs. 3 BauGB)

1.1 SONDERGEBIET - FERIENHAUSGEBIETE

SÄ 3) *Diese Festsetzung entfällt; ist hier nicht zutreffend.*

SÄ 3)

1.2 SONSTIGES SONDERGEBIET - VERSORGUNG UND INFRASTRUKTUR (§ 11 BauNVO)

~~Innerhalb des SO V+I 2-Gebietes sind nur Stellplätze für die Gebiete SO 1 bis SO 7 und Strandbesucher zulässig.~~

1.2.1. Das Sonstige Sondergebiet – Versorgung und Infrastruktur dient der Unterbringung von Anlagen zur touristischen Versorgung und Infrastruktur sowie zu Zwecken der Erholung dem touristisch genutzten, ferienmäßigen Wohnen einem wechselnden Personenkreis.

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes - Versorgung und Infrastruktur sind zulässig:

- Anlagen und Räume für Versorgung und Infrastruktur, die dem Betrieb der Ferienanlage innerhalb der Bebauungspläne Nr. 15 und Nr. 27 und der örtlichen Infrastruktur dienen,
- Anlagen und Räume für Sport, Fitness, Wellness, Restauration, Verkauf, Verkaufsflächen wie in Mischgebieten nach § 6 BauNVO, Einrichtungen des Fremdenverkehrsservice, Vermietungsbüros,
- Ferienzimmer und Ferienwohnungen auf maximal 47 % der Geschossfläche (in Abhängigkeit vom Beschluss über den Entwurf 50 % der Geschossfläche),
- Räume nach § 13 BauNVO für die Gesundheit dienende Berufe,
- sonstige dem Sondergebiet dienende nicht störende Gewerbebetriebe.

Ausnahmsweise ist je maximal je 1 Wohnung nur für Mitarbeiter und für Aufsichtspersonal bzw. Betriebsinhaber zulässig.

1.2.2 Innerhalb des festgesetzten Vorhabengebietes wird gemäß § 12 Abs. 3a BauGB unter Anwendung des § 9 Abs. 2 BauGB festgesetzt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren

Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.

SÄ 3)

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16- 20 BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO darf die maximal zulässige Grundflächenzahl durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 75 v.H. überschritten werden.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Der Erdgeschossfußboden (Fertigfußboden) dient als Bezugshöhe für die Festsetzung der Traufhöhe und der Firsthöhe.

Die festgesetzte Traufhöhe gilt nicht für Traufen von Dachaufbauten und Dacheinschnitten sowie für Nebengiebel und Krüppelwalm.

2.3 Geschossfläche

Gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO sind bei der Ermittlung der Geschossfläche Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen.

3. 2. BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Für die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist nur die offene Bauweise zulässig. Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

4. 3. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

SÄ 3)

~~Überschreitungen der Baugrenzen durch Hauptgebäude sind unzulässig.~~

Überschreitungen der Baugrenzen für Bauteile, wie Dachflächen, Erker und betonte Eingangsbereich sind bis zu einer jeweiligen Breite von 10,00 m und einer Tiefe von 1,00 m zulässig.

5. 4. GRUNDSTÜCKSGRÖßE (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

SÄ 3) *Diese Festsetzung entfällt; ist hier nicht zutreffend.*

6. 5. HÖHENLAGE (§ 9 Abs. 3 BauGB)

SÄ 3)

~~6.1 Für die Festsetzungen zur Höhenlage auf den für die Bebauung vorgesehenen Grundstücken gilt die grundstücksbezogen festgesetzte Höhenlage. Abweichend von dieser Festsetzung darf der Bezugspunkt für die Grundstücke mit steil abfallendem Gelände (stetig von der Straße in Richtung straßenparalleler Grundstücksgrenze) ausnahmsweise bis auf eine Höhe von 0,5 m unter~~

~~Fahrbahnhöhe im Schnittpunkt der geplanten Gebäudemitte mit der grundstückszugehörigen Fahrbahn angehoben werden. Für diese Grundstücke ist auf der Planzeichnung der Höhenbezugspunkt gesondert mit einem * gekennzeichnet.~~

~~Die Sockelhöhe ist gleich der Schnittpunkt von Oberkante Erdgeschossfußboden (Fertigfußboden) und aufstrebendem Mauerwerk.~~

Die Traufhöhe ist gleich die Höhenlage der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Dachaußenhaut. Die Firsthöhe bzw. der Firstpunkt ist gleich der Schnittfläche bzw. der Schnittpunkt der Dachaußenhautflächen. Maßgebend ist das eingedeckte Dach.

~~Die konstruktive Sockelhöhe in Höhe Erdgeschossfußboden darf maximal 0,30 m über dem Bezugspunkt liegen. Die Traufhöhe darf maximal 3,80 m über dem Bezugspunkt liegen. Die Firsthöhen werden für Gebäude innerhalb des Gebietes unterschiedlich definiert. Für Einzelhäuser darf die Firsthöhe maximal 8,50 m betragen.~~

Die Vorgaben für die maximal zulässige Traufhöhe TH und die maximal zulässige Firsthöhe FH gelten gemäß Nutzungsschablone.

6.2 Der untere Bezugspunkt wird mit 4,00 m ü. NHN (DHHN92) festgesetzt.

6.3 Der Erdgeschossfußboden (Fertigfußboden) darf maximal 0,60 m über dem festgesetzten unteren Bezugspunkt liegen. Der Erdgeschossfußboden (Fertigfußboden) darf jedoch nicht unter dem festgesetzten unteren Bezugspunkt liegen.

7. 6. NEBENANLAGEN, GARAGEN UND STELLPLÄTZE (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12 und 14 BauNVO)

SÄ 3)

~~Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Garagen und überdachte Stellplätze nach § 12 BauNVO sind im Baugebiet außerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenzen unzulässig. Ausgenommen hiervon ist eine gebäudebezogene Terrasse/ Wohnung und ein grundstücksbezogener Stellplatz/ Carport/ Wohnung. Überdachte Stellplätze (Carports) müssen einen Mindestabstand von 5 m zur Erschließungsstraße aufweisen.~~

7.1 Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes – Versorgung und Infrastruktur sind Garagen und Stellplätze gemäß § 12 BauNVO nur aufgrund des durch die zulässige Nutzung dieses Sondergebietes verursachten Bedarfes zulässig.

7.2 Garagen nach § 12 BauNVO sind im Sonstigen Sondergebiet nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

7.3 Stellplätze sind nur innerhalb der umgrenzten Flächen für Stellplätze gemäß Planzeichnung – Teil A zulässig.

8. 7. Zahl der Wohnungen in Ferienwohngebäuden (Wohngebäude für das Ferienwohnen) (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

SÄ 3) *Diese Festsetzung entfällt; ist hier nicht zutreffend.*

8.1 ~~7.1~~ EINZELHÄUSER

SÄ 3) *Diese Festsetzung entfällt; ist hier nicht zutreffend.*

~~9.-8.~~ MIT GEH- FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN BELASTETE FLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

SÄ 3) *Diese Festsetzung entfällt; ist hier nicht zutreffend.*

~~10. 9.~~ FLÄCHEN ZUR REGELUNG DES WASSERABFLUSSES (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Anfallendes unbelastetes Niederschlagswasser der Dachflächen und der versiegelten Flächen der Baugrundstücke, das nicht vor Ort versickert werden kann, ist in Anlagen zur Ableitung anfallenden Oberflächenwassers (z.B. Versickerungsschächte) zu sammeln und zu versickern. Das auf den Verkehrsflächen anfallende Oberflächenwasser ist über Regenabwasserleitungen und Regenwasserrückhaltebecken abzuleiten und der örtlichen Vorflut zuzuleiten.

~~10.-~~ UMGRENZUNG DES ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIETES (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

SÄ 3) *Diese Festsetzung entfällt; ist hier nicht zutreffend.*

II. FESTSETZUNGEN ÜBER DIE ÄUßERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 LBauO M-V)

SÄ 3)

1. Die Außenwände von Gebäuden innerhalb des Plangebietes sind als geputzte Wandflächen weiß oder pastellfarben herzustellen oder aus Verblendmauerwerk. Pastellfarbene Holzanteile oder Fachwerk dürfen verwendet werden. *Für untergeordnete Bauteile, wie Stützen oder Balkonplatten, darf auch Sichtbeton verwendet werden.*

SÄ 3)

2. Die Dachdeckung darf innerhalb des Gebietes nur ~~mit Reet~~, als rot- oder anthrazitfarbene *oder graue* Hartendeckung oder als Gründach erfolgen.
3. Glasbausteine dürfen an Außenwänden, die zur öffentlichen Straße/ Erschließungsfläche gerichtet sind, nicht verwendet werden.
4. Fenster und Türen sind außer in Holz auch in farbig beschichtetem Metall oder Kunststoff zulässig. Eloxierungen und Metallic-Effekte sind unzulässig.
5. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeträger dürfen die Gliederung einer Fassade nicht überschneiden und Fenster bzw. andere Details nicht verdecken. Werbeanlagen sind an Gebäuden in Form von Schildern in einer Größe von maximal 0,30 x 0,60 qm erlaubt, sofern Zusammenhang mit der Grundstücksnutzung besteht. Freistehende Werbeanlagen in einer maximalen Größe von 2,00 qm sind nur als Informations- bzw. Orientierungstafel zulässig.
6. Einfriedungen sind zum öffentlichen Bereich bzw. zu sonstigen Erschließungsflächen hin mit einer maximalen Höhe von 0,70 m, bezogen auf die Fahrbahnhöhe der zugehörigen Erschließungsfläche, zulässig.

SÄ 3)

7. Als Befestigungsarten für die ~~verkehrsberuhigten Bereiche~~, die Parkplätze, ~~Stellplätze~~ und die Gehwege sind kleinteilige Baustoffe, wie Natursteinpflaster, Betonpflaster oder Pflasterklinker zu verwenden. Zulässig ist auch die Herstellung wassergebundener Decken oder die Herstellung bituminöser befestigter Flächen.

SÄ 3)

8. Innerhalb ~~der Sondergebiete des Sondergebietes~~ ist je Unterkunft/ Wohnung mindestens ein Pkw-Stellplatz zu errichten.
9. Innerhalb des Geltungsbereiches sind Abfallbehälter auf dem eigenen Grundstück unterzubringen. Grundstücke, welche nicht durch Müllfahrzeuge erreicht werden können, haben die Mülltonne an der Straße bereitzustellen. Der Aufstellplatz für den Abfallbehälter ist gärtnerisch einzugrünen.

SÄ 3)

10. ~~Die Dachneigung der Gebäude darf maximal 50° für reetgedeckte Gebäude in den SO-Gebieten nicht überschreiten. Die Dachneigung für Gebäude in den SO3- und SO6-Gebieten darf nur zwischen 30° und 46° betragen. Die Dachneigung für Gebäude in den Gebieten SO1, SO2, SO4, SO5 und SO7 darf nur zwischen 38° und 46° betragen.~~

Die maximale Dachneigung ist gemäß der Planzeichnung – Teil A zulässig.

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

III. FESTSETZUNGEN FÜR GRÜNORDNERISCHE MAßNAHMEN UND AUSGLEICHSMAßNAHMEN

(§ 1a Abs. 3 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 20 und Nr. 25 BauGB i.V.m. Abs. 6 BauGB und i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB)

1. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

1.1

SÄ 3) *Diese Festsetzung entfällt; ist hier nicht zutreffend.*

1.2

SÄ 3) *Diese Festsetzung entfällt; ist hier nicht zutreffend.*

1.3

SÄ 3) *Diese Festsetzung entfällt; ist hier nicht zutreffend.*

1.4

SÄ 3) *Diese Festsetzung entfällt; ist hier nicht zutreffend.*

1.5

SÄ 3) *Diese Festsetzung entfällt; ist hier nicht zutreffend.*

1.6

SÄ 3) *Diese Festsetzung entfällt; ist hier nicht zutreffend.*

2. MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 1a Abs. 3 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.1 Die Ausgleichsflächen mit der Zweckbestimmung „Extensivgrünland“ (M 1 in der Raute gekennzeichnet) sind als Wiesen- oder Weideflächen auszubilden und dauerhaft zu pflegen. Für die Nutzung darf die Fläche durch ein- bzw. zweimalige Mahd bzw. extensive Beweidung (1-2 GVE/ha) in Anspruch genommen werden. Eine Düngung der Grünflächen bzw. der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist auf der Fläche unzulässig.

2.2

SÄ 3) *Diese Festsetzung entfällt; ist hier nicht zutreffend.*

3. ANPFLANZUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND BINDUNGEN FÜR DIE BEPFLANZUNG UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE GEWÄSSERN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

3.1

SÄ 3) *Diese Festsetzung entfällt; ist hier nicht zutreffend.*

SÄ 3)

3.2 ~~Verhandene~~ Die mit Erhaltungsgeboten festgesetzten, vorhandenen sowie zum Ausgleich (i.Z.m. dem rechtsverbindlichen B-Plan Nr. 15 und seiner rechtsverbindlichen 1. und 2. Änderung) angepflanzten Gehölzstrukturen, wie Hecken, Laubgebüsch und Einzelbäume, sind in ihrem Bestand dauerhaft zu erhalten. Maßnahmen, die zur Beschädigung oder Zerstörung der Gehölze führen könnten, sind nicht zulässig. Bei Abgang sind die Gehölzbestände artengleich bzw. mit Arten ~~nach~~ gemäß Pflanzliste unter Punkt III.4 zu ersetzen.

3.3

SÄ 3) *Diese Festsetzung entfällt; ist hier nicht zutreffend.*

3.4

SÄ 3) *Diese Festsetzung entfällt; ist hier nicht zutreffend.*

4. PFLANZLISTE

Für Anpflanzungen sind folgende Arten und Pflanzqualitäten zu verwenden:

Bäume 1. Ordnung- Hochstamm, 3xv, Stammumfang 18-20 cm,

Bäume 2. Ordnung- Heister, Höhe 175/200 cm

oder Hochstamm, 3xv, Stammumfang 18-20 cm

Sträucher– 125/150 cm.

Bäume 1. Ordnung

- Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Ahorn (*Acer platanoides*, *Acer pseudoplatanus*), Tilia in Arten und Sorten, Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*), Weiden in Arten und Sorten (*Salix alba*, *Salix fragilis*)

Bäume 2. Ordnung

- Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Schwarz- Erle (*Alnus glutinosa*),

Obstbäume

- Apfel (*Malus*), Birne (*Pyrus*), Kirsche (*Prunus*),

Sträucher

- Eingrifflicher/ Zweigrifflicher Weissdorn (*Crataegus monogyna* / *C. laevigata*), Hasel (*Corylus avellana*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Strauch-Rosen in Arten (*Rosa* ssp.), Rain-Weide (*Ligustrum vulgare*), Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*), Strauch-Weiden in Arten (*Salix* ssp.).

5. Zuordnungsfestsetzung

SÄ 3) *Diese Festsetzung entfällt; ist hier nicht zutreffend.*

IV. FLÄCHEN FÜR VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES SOWIE DIE ZUM SCHUTZ VOR SOLCHEN EINWIRKUNGEN ODER ZUR VERMEIDUNG ODER MINDERUNG SOLCHER EINWIRKUNGEN ZU TREFFENDEN BAULICHEN UND SONSTIGEN TECHNISCHEN VORKEHRUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

1. LÄRMPEGELBEREICHE

1.1

SÄ 3) *Diese Festsetzung entfällt; ist hier nicht zutreffend.*

SÄ 3)

1.2 *Diese Festsetzung entfällt; ist hier nicht zutreffend.*

2. PASSIVE SCHALLSCHUTZMAßNAHMEN

SÄ 3)

2.1 *Diese Festsetzung entfällt; wird durch eine neue Festsetzung ersetzt.*

SÄ 3)

2.2 *Diese Festsetzung entfällt; wird durch eine neue Festsetzung ersetzt.*

SÄ 3)

2.3 *Diese Festsetzung entfällt; wird durch eine neue Festsetzung ersetzt.*

2.4 Passive Schallschutzmaßnahmen

Zum Schutz vor Straßenverkehrslärm von der L01 müssen bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen der Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein bewertetes Bau-Schalldämm-Maß ($R'_{w,ges}$) aufweisen, das nach folgender Gleichung DIN 4109-1: 2018-01 zu ermitteln ist:

$$R'_{w,ges} = L_A - K_{Raumart}$$

mit L_A = maßgeblicher Außenlärmpegel
mit K_{Raumart} = 25 dB für Bettenräume in Krankenstationen und Sanatorien,
= 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in
Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches,
= 35 dB für Büroräume und Ähnliches.

Die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels L_A erfolgt hierbei entsprechend Abschnitt 4.4.5.3 gemäß DIN 4109-2: 2018-01.

Der Nachweis der Erfüllung der Anforderungen ist im Baugenehmigungsverfahren bzw. im Genehmigungsfreistellungsverfahren zu erbringen. Dabei sind im Schallschutznachweis insbesondere die nach DIN 4109-2: 2018-01 geforderten Sicherheitsbeiwerte zwingend zu beachten.

Die zugrunde zu legenden maßgeblichen Außenlärmpegel (L_A) ergeben sich aus den Nebenzeichnungen 1 und 2 und sind aus den ermittelten Beurteilungspegeln der Berechnungen des Schallgutachters vom 12.08.2025 abzuleiten, welche Bestandteil der Satzungsunterlagen sind. Die zugrunde zu legenden maßgeblichen Außenlärmpegel (L_A) sind in den Nebenzeichnungen 1, 2 und 3 als Bestandteil der Satzung (Teil B), dargestellt.

Von diesen Werten kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass die im Schallgutachten zugrunde gelegten Ausgangsdaten nicht mehr zutreffen.

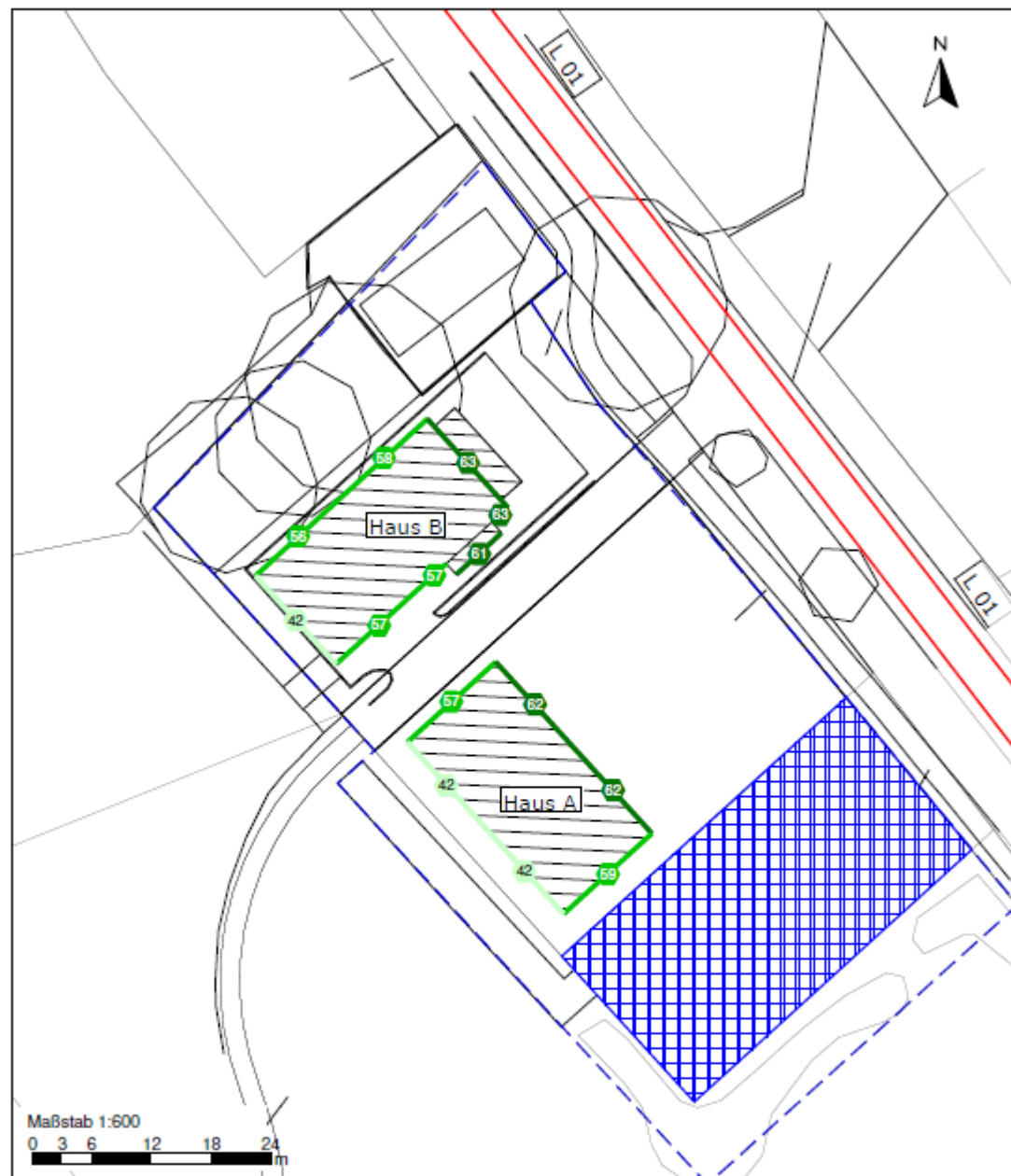


Projekt: B-Plan Nr. 15, 3. Änderung
Stadt Klütz
Oertzen Holthusen GmbH

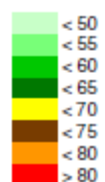
Darstellung: Gebäudelärmkarte, Erdgeschoss
Maßgebliche Außengeräuschpegel
gem. DIN 4109-1:2018-01

Projekt-Nr.: B0862205
Datum: 12.08.2025
Anlage: 3.1

Nebenzeichnung 1: Anlage 3.1 des Gutachtens Gebäudelärmkarte Erdgeschoss maßgebliche Außengeräuschpegel gemäß DIN 4109-1:2018-01



maßgeblicher
Außengeräuschpegel
in dB(A)



Projekt:

Darstellung:

Projekt-Nr.:

Datum:

Anlage:

B-Plan Nr. 15, 3. Änderung

Stadt Klütz

Oertzen Holthusen GmbH

Gebäudelärmkarte, Obergeschoss

Maßgebliche Außengeräuschpegel

gem. DIN 4109-1:2018-01

B0862205

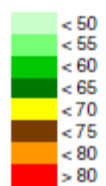
12.08.2025

3.2

Nebenzeichnung 2: Anlage 3.2 des Gutachtens Gebäudelärmkarte Obergeschoss maßgebliche Außengeräuschpegel gemäß DIN 4109-1:2018-01



maßgeblicher
Außengeräuschpegel
in dB(A)



Projekt:

B-Plan Nr. 15, 3. Änderung

Stadt Klütz

Oertzen Holthusen GmbH

Darstellung:

Gebäudelärmkarte, Dachgeschoss

Maßgebliche Außengeräuschpegel

gem. DIN 4109-1:2018-01

Projekt-Nr.:

B0862205

Datum:

12.08.2025

Anlage:

3.3

Nebenzeichnung 3: Anlage 3.3 des Gutachtens Gebäudelärmkarte Dachgeschoss maßgebliche Außengeräuschpegel gemäß DIN 4109-1:2018-01

V. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE (§ 9 Abs. 6 BauGB)

SÄ 3)

1. ~~VERHALTEN BEI BODENDENKMALFUNDEN~~ ~~BAU- UND KULTURDENKMALE/ BODENDENKMALE~~

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand sind von der vorliegenden Planung keine Bau- und Kulturdenkmale sowie Bodendenkmale betroffen.

~~Durch den Landkreis wurde in seiner Stellungnahme mitgeteilt, dass im~~ Im Plangebiet sind keine Bodendenkmale vorhanden ~~sind~~. Es ist mit dem Vorhandensein noch unentdeckter Bodendenkmale zu rechnen. Daher sind - dem Bebauungsplanverfahren nachgelagert - Untersuchungen (mittels anerkannter Prüfmethode (archäologische Voruntersuchung mittels einer ausreichenden Anzahl von Sondageschnitten)) zum tatsächlichen Bestand der Bodendenkmale durch eine geeignete Fachfirma durchzuführen.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Land Mecklenburg-Vorpommern (Denkmalschutzgesetz - DSchG M-V) ~~in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Januar 1998 (GVOBl. S. 12/GS M-V Gl. Nr. 224.2, ber. in GVOBl. S. 247) geänd. durch Art. 4 LnatG M-V u. z. Änd. and. Rechtsvorschr. v. 21.07.1998 (GVOBl. S. 647)~~ 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 ~~Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter~~ 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 ~~bei der unteren Denkmalschutzbehörde~~, kann jedoch durch die untere Denkmalschutzbehörde zur Sicherung einer fachgerechten Untersuchung und Bergung im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V). Wird in ein Denkmal eingegriffen, so hat der Verursacher die Kosten des Eingriffes zu tragen, die für die Erhaltung und fachgerechte Instandsetzung, Bergung und Dokumentation des Denkmals anfallen.

SÄ 3)

2. ~~ANZEIGE DES BAUBEGINNS BEI ERDARBEITEN~~

~~Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG Mecklenburg-Vorpommern unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden (vgl. § 11 Abs. 3 DSchG M-V).~~

2.3. VERHALTENSWEISE BEI UNNATÜRLICHEN VERFÄRBUNGEN bzw. GERÜCHEN DES BODENS

Sollten während der Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist der Landrat als zuständige Behörde zu informieren. Grundstücksbesitzer sind als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen

Entsorgung des belasteten Bodenaushubs oder Bauabfalls verpflichtet. Sie unterliegen damit gleichzeitig der Anzeigepflicht.

SÄ 3)

3. 4. MUNITIONSFUNDE

Das Landesamt für Brand- und Katastrophenschutz hat in seiner Stellungnahme zum [Bebauungsplan Nr. 15](#) mitgeteilt, dass das Plangebiet nicht als kampfmittelbelasteter Bereich bekannt ist.

~~Werden bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden, ohne dass der Munitionsbergungsdienst eingeschaltet war, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und die örtliche Ordnungsbehörde oder die zuständige Polizeidienststelle und der Munitionsbergungsdienst Mecklenburg-Vorpommern zu benachrichtigen.~~

Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) für das Plangebiet sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V, Graf-York-Str. 6, 19061 Schwerin, zu erhalten (Antragsformular und Hinweise unter www.brand-kats-mv.de; unter "Munitionsbergungsdienst"). 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 Mecklenburg-Vorpommern zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuziehen.

SÄ 3)

4. 5. HINWEIS ZU BELEUCHTUNGSANLAGEN UND LEUCHTREKLAMEN IN VERBINDUNG MIT SCHIFFFAHRTSZEICHEN

Bei der Bebauung ist darauf zu achten, dass keine Lichter bzw. Beleuchtungsanlagen errichtet werden, die die Schifffahrt stören, zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben oder die Schiffführer durch Blendeinwirkungen oder Spiegelungen irreführen. Von der Wasserstraße aus sollen ferner weder rote, gelbe, grüne, blaue, noch mit Natriumdampflampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein. Geplante Beleuchtungsanlagen oder Leuchtreklamen, die von der Wasserstraße aus sichtbar sind, sind dem Wasser- und Schifffahrtsamt Lübeck frühzeitig anzuzeigen.

5. 6. ZEITRAUM FÜR DIE REALISIERUNG VON ~~BEGRÜNUNGS-~~ AUSGLEICHS- UND ERSATZMASSNAHMEN

SÄ 3)

~~Soweit nicht anders geregelt, sind die Pflanzmaßnahmen (~~Begrünungs-~~ Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen) außerhalb des Plangeltungsbereiches im Rahmen der Erschließung durchzuführen und innerhalb der Pflanzperiode nach spätestens bis zum Ende der Vegetationsperiode, die auf die Fertigstellung der Erschließungsanlagen des jeweilig betroffenen Bauabschnitts und gemäß Zuordnung der baulichen Anlagen folgt, abnahmefähig abzuschließen.~~

6. 7. KÜSTEN- UND GEWÄSSERSCHUTZSTREIFEN

SÄ 3)

~~Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 15 der Stadt Klütz befindet sich in mit einem Teilbereich innerhalb des Gewässerschutzstreifens der Ostsee. Nach § 19 Abs. 1 LNatG M-V dürfen bauliche Anlagen an Küstengewässern in einem Abstand von 200 m land- und seewärts von der Mittelwasserlinie gerechnet, nicht~~

~~errichtet werden. Für die Aufstellung von Bebauungsplänen kann entsprechend § 19 Abs. 3 Nr. 4 LNatG M-V eine Ausnahme von Absatz 1 zugelassen werden.~~

Nordöstlich des Plangebietes der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 befindet sich die Ostsee. Der Küsten- und Gewässerschutzstreifen gemäß § 29 NatSchAG M-V (150 m) wurde nachrichtlich übernommen; Teile des Plangebietes liegen innerhalb dieses Küsten- und Gewässerschutzstreifens. Gemäß § 29 Abs. 3 Nr. 4 NatSchAG M-V können von den Verboten für die Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bebauungsplänen Ausnahmen zugelassen werden.

Der Küstengewässerschutzstreifen gemäß § 89 LWaG M-V (200 m) wurde nachrichtlich übernommen; das Plangebiet liegt innerhalb dieses Küstengewässerschutzstreifens. § 89 Abs. 4 LWaG M-V ist beachtlich, so dass die Anzeigepflicht nach § 89 Abs. 1 LWaG M-V nicht für bauliche Anlagen gilt, die aufgrund eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes errichtet werden, der unter Beteiligung des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt als zuständiger Wasserbehörde zu Stande gekommen ist.

7. 8. LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET NATURKÜSTE NORDWESTMECKLENBURG

SÄ 3)

Diese nachrichtliche Übernahme entfällt; ist hier nicht zutreffend. Ein Landschaftsschutzgebiet liegt nicht vor.

8. 9. BUNDESBODENSCHUTZGESETZ

Die Stadt hat bei Prüfung der Unterlagen keine schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt. Deshalb ist die Abstimmung von Maßnahmen nach § 13 BBodSchG nicht erforderlich. Belange. Für jede Maßnahme, die auf den Boden einwirkt, ist Vorsorge zu tragen, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Bodeneinwirkungen sind zu vermeiden bzw. zu vermindern, soweit das im Rahmen der Baumaßnahmen verhältnismäßig ist. Bei der Sicherung von schädlichen Bodenveränderungen ist zu gewährleisten, dass durch die verbleibenden Schadstoffe langfristig keine Gefahr oder erhebliche, nachteilige Belastung für den Einzelnen oder für die Allgemeinheit entsteht. Im Fall einer Sanierung ist Sorge zu tragen, dass die Vorbelastung des Bodens bzw. die Altlast soweit entfernt werden, dass die für den jeweiligen Standort zulässige Nutzungsmöglichkeit wieder hergestellt wird.

9. 10. VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN

Die Belange der Ver- und Entsorgung sind innerhalb des Plangebietes hinreichend zu berücksichtigen. Sowohl der vorhandene Leitungsbestand, z.B. der e.dis innerhalb und außerhalb des Plangebietes ist bei Ausführung von Bauarbeiten entsprechend zu berücksichtigen. Die Anforderungen der Ver- und Entsorger bezüglich der Trassierung und der Tiefenlage sind im Rahmen der technischen Planung sorgfältig abzu prüfen.

10. 11. HOCHWASSERSCHUTZ

SÄ 3)

Innerhalb des Sondergebietes SO V+I 2 sind bei Errichtung baulicher Anlagen objektbezogene Maßnahmen zum Schutz vor Überflutungsgefährdung gemäß Erfordernis vorzusehen. ~~Darüber hinaus wird der Bezugspunkt für Höhenangaben auf 3,50 m ü.HN festgelegt.~~ Die Errichtung von Kellern für die Aufnahme von Infrastruktureinrichtungen ist zulässig.

Das Plangebiet der 3. Änderung liegt außerhalb von Hochwasserrisikogebieten sowie von Überschwemmungsgebieten i.S.d. § 78b Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Das Plangebiet der 3. Änderung liegt außerhalb von Hochwasserrisikogebieten sowie von Überschwemmungsgebieten i.S.d. § 78b Wasserhaushaltsgesetz (WHG). *Das Bemessungshochwasser (BHW) ist innerhalb des Planaufstellungsverfahrens durch die zuständige Behörde bekannt zu geben.*

11.12. ERSATZMAßNAHMEN AUßERHALB DES PLANGEBIETES – EXTERNER AUSGLEICH FÜR FLÄCHENHAFTE EINGRIFFE

SÄ 3)

Durch das Vorhaben ergibt sich ein Eingriffsumfang in Höhe von 1.362 m² EFÄ (Eingriffsflächenäquivalent) für Biotopbeeinträchtigung bzw. Biotopveränderung durch Funktionsverlust sowie Versiegelung und Überbauung. Der erforderliche Gesamtkompensationsbedarf in Höhe von 1.362 m² KFÄ wird innerhalb des Gebietes der Stadt Klütz kompensiert. Alternativ ist der Erwerb von Ökopunkten aus der Landschaftszone „Ostseeküstenland“ zu sichern. Der Ausgleich wird durch die Stadt Klütz vor Satzungsbeschluss gesichert.

12. ~~13.~~ SCHUTZ-, VERMEIDUNGS- UND MINDERUNGSMAßNAHMEN FÜR ~~DAS FFH-~~ GEBIET, ~~DAS EU-VOGELSCHUTZGEBIET UND DAS IBA-GEBIET.~~ DIE NATURA 2000-KULISSE

SÄ 3)

Das Plangebiet befindet sich südlich der Landesstraße L01, die eine Barriere zu den Natura 2000-Gebieten darstellt. Erhebliche Auswirkungen auf das GGB „Wismarbucht“ und das VSG „Wismarbucht und Salzhaff“ können mit Durchführung folgender Maßnahmen ausgeschlossen werden:

- Informationstafeln zur Bedeutung der Wohlenberger Wiek für Fauna und Flora an den Strandzugängen, Hinweisschilder
- Informationstafeln mit Verhaltensregeln, Nutzungsrestriktionen
- Erhalt der Salzröhrichte und Mahd der Salzwiesen
- Mahd des Kriechrasens bei gleichzeitiger Erhaltung von Salzwiesengrünland
- Reduzierung der Strandzugänge und Besucherlenkung
- Erweiterung sanitäres Angebot in Strandnähe
- Maßnahmen zur Beleuchtung der Ferienhausanlage
 - o Beleuchtung darf nicht auf offenes Wasser abstrahlen,
 - o Scheinwerfer dürfen nicht in den Himmel strahlen,
 - o Vermeidung Lichtabstrahlung durch Fenster
 - o Einsatz von insektenverträglichen Leuchtmitteln, (der BUND-Landesverband Schleswig-Holstein e. V. empfiehlt die Vermeidung von kaltweißen LEDs; je mehr Rotanteile im Licht enthalten sind, umso weniger Insekten werden angezogen)
 - o Beachtung Gesetz zum Schutz der Insektenvielfalt in Deutschland und zur Änderung weiterer Vorschriften, vom 18. August 2021, § 41a Schutz von Tieren und Pflanzen vor nachteiligen Auswirkungen von Beleuchtungen

13. BELANGE DER BUNDESWEHR

SÄ 3)

Die Belange der Bundeswehr sind durch die vorliegende Planung berührt, aber nicht beeinträchtigt. Es wird darauf hingewiesen, dass bei Arbeiten an der L 01 die Bestimmungen für die Anlage und den Bau von Straßen für militärische Schwerstfahrzeuge RABS (Allgemeines Rundschreiben Straßenbau 22/1996) einzuhalten sind.

14. FESTPUNKTE DER AMTLICHEN GEODÄTISCHEN GRUNDLAGENNETZE **SÄ 3)**

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand befinden sich im Plangebiet und seiner näheren Umgebung keine Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes M-V.

15. ARTENSCHUTZRECHTLICHE BELANGE **SÄ 3)**

Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen

Brutvögel

Um den Verbotstatbestand der Tötung für die Brutvogelarten gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG zu vermeiden, sind die Arbeiten der Baufeldfreimachung/ Beräumung der Freiflächen und das Entfernen von Gehölzen im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar eines Jahres durchzuführen.

Reptilien und Amphibien

Um den Verbotstatbestand der Tötung für die Artengruppen Reptilien und Amphibien gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG zu vermeiden, ist bei Erdarbeiten 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 und Gruben zu entfernen sind.

Gehölzschnitt und Gehölzbeseitigung

Der Schnitt oder die Beseitigung von Gehölzen darf gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum letzten Tag im Februar eines Jahres durchgeführt werden; in einem anderen Zeitraum sind nur schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen zulässig. Ausnahmen außerhalb dieser Zeit sind nur zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG eingehalten werden. Der Nachweis, dass keine geschützten Tierarten (z.B. Brutvögel, Fledermäuse) vorkommen bzw. erheblich beeinträchtigt werden, ist durch den Verursacher der zuständigen Naturschutzbehörde rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahme vorzulegen.

16. AUSGLEICHSPFLANZUNGEN FÜR EINGRIFFE IN DEN BAUMBESTAND – AUSSERHALB DES PLANGEBIETES

SÄ 3)

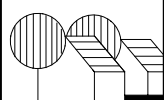
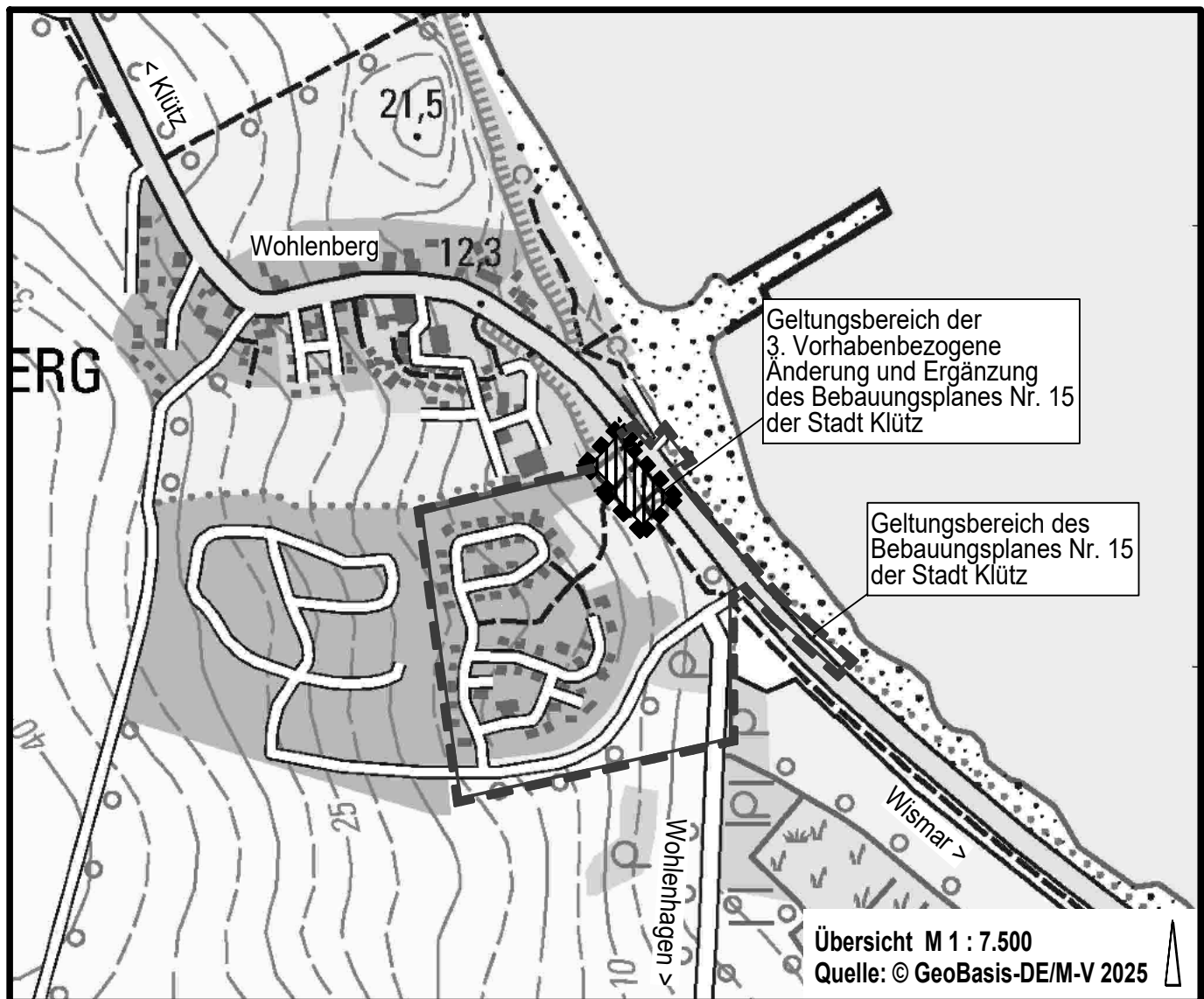
Für die Rodung von 3 Einzelbäumen sind 6 Einzelbäume anzupflanzen. Ausgleichszahlungen sind nicht vorgesehen. Die Standorte für Ausgleichspflanzungen sind in der Stadt Klütz vorzusehen. Vorzugsweise erfolgt die Anpflanzung innerhalb des Plangebietes. Die Anpflanzung ist durch Anpflanzung von 3 Weiden am Gewässer, die als Kopfbäume zu unterhalten sind, vorgesehen. 3 weitere Bäume sind innerhalb des Plangebietes anzupflanzen.

Für den Eingriff in den Wurzelschutzbereich ist innerhalb des Plangebietes 1 Ausgleichspflanzung vorzusehen.

Der Ausgleich wird durch die Stadt Klütz vor Satzungsbeschluss im Durchführungsvertrag abgesichert.

BEGRÜNDUNG

ZUR SATZUNG ÜBER DIE 3. VORHABENBEZOGENE ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 15 DER STADT KLÜTZ FÜR DAS SONDERGEBIET VERSORGUNG UND INFRASTRUKTUR AN DER LANDESSTRAßE L01



Planungsbüro Mahnel

Rudolf-Breitscheid-Straße 11
23936 Grevesmühlen

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

Planungsstand: August 2025

**BESCHLUSSVORLAGE
ENTWURF**

B E G R Ü N D U N G

zur Satzung über die 3. Vorhabenbezogene Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 15 der Stadt Klütz für das Sondergebiet Versorgung und Infrastruktur an der Landesstraße L 01

INHALTSVERZEICHNIS

SEITE

Teil 1	Städtebaulicher Teil	5
1.	Bedeutung und langfristiges Planungskonzept der Gemeinde	5
1.1	Bedeutung der Stadt Klütz	5
1.2	Städtebauliches Konzept	5
2.	Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes	6
3.	Allgemeines	6
3.1	Lage und Abgrenzung des Plangeltungsbereiches	6
3.2	Plangrundlage	7
3.3	Eigentumsverhältnisse	7
3.4	Bestandteile des Bebauungsplanes	8
3.5	Rechtsgrundlagen	8
4.	Wahl des Planverfahrens	9
5.	Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen	9
5.1	Landesraumentwicklungsprogramm	9
5.2	Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg	10
5.3	Gutachtliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern	11
5.4	Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg	12
5.5	Flächennutzungsplan	12
5.6	Landschaftsplan	15
5.7	Schutzgebiete-Schutzobjekte	15
6.	Städtebauliche Bestandsaufnahme	21
6.1	Planungsrechtliche Ausgangssituation	21
6.2	Vorhandene Bebauung und Nutzungen	22
6.3	Erschließung	22
6.4	Naturräumlicher Bestand	22
7.	Planungsziele und städtebauliches Konzept	23
7.1	Ziele und Zwecke der Planung	23

7.2	Städtebauliches Konzept	23
8.	Inhalt des Bebauungsplanes	23
8.1	Art der baulichen Nutzung	23
8.2	Maß der baulichen Nutzung	24
8.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	25
8.4	Höhenlage	25
8.5	Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze	25
8.6	Verkehrsflächen, Ein- und Ausfahrten	26
8.7	Flächen für die Ver- und Entsorgung	26
8.8	Flächen zur Regelung des Wasserabflusses	26
8.9	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	27
9.	Festsetzungen für grünordnerische Maßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen	27
9.1	Grünflächen	27
9.2	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	27
9.3	Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Bindungen für die Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern	28
9.4	Erhaltungsgebot für Bäume	28
10.	Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	28
11.	Örtliche Bauvorschriften	28
12.	Immissions- und Klimaschutz	29
12.1	Klimaschutz	29
12.2	Immissionsschutz - Lärmschutz	29
12.3	Immissionsschutz - Gerüche	30
13.	Verkehrliche Erschließung	30
14.	Ver- und Entsorgung	30
14.1	Wasserversorgung/ Abwasserbeseitigung	30
14.2	Oberflächenwasserbeseitigung	30
14.3	Brandschutz/ Löschwasser	30
14.4	Energieversorgung	31
14.5	Gasversorgung	31
14.6	Telekommunikation	31
14.7	Abfallentsorgung	31
15.	Flächenbilanz	31
16.	Wesentliche Auswirkungen der Planung	32
16.1	Auswirkungen auf die Umwelt	32
16.2	Auswirkungen auf ausgeübte und zulässige Nutzungen	32

16.3	Verkehrliche Auswirkungen	33
17.	Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise	33
17.1	Verhalten bei Bodendenkmalfunden	33
17.2	Verhaltensweise bei unnatürlichen Verfärbungen bzw. Gerüchen des Bodens	33
17.3	Munitionsfunde	33
17.4	Hinweis zu Beleuchtungsanlagen und Leuchtreklamen in Verbindung mit Schifffahrtszeichen	34
17.5	Zeitraum für die Realisierung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	34
17.6	Küsten- und Gewässerschutzstreifen	34
17.7	Landschaftsschutzgebiet Naturküste Nordwestmecklenburg	34
17.8	Bundesbodenschutzgesetz	35
17.9	Ver- und Entsorgungsleitungen	35
17.10	Hochwasserschutz	35
17.11	Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes – externer Ausgleich für flächenhafte Eingriffe	35
17.12	Schutz-, Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen für die Natura 2000 – Kulisse	35
17.13	Belange der Bundeswehr	36
17.14	Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze	36
17.15	Artenschutzrechtliche Belange	36
17.16	Ausgleichspflanzungen für Eingriffe in den Baumbestand – außerhalb des Plangebietes	37
TEIL 2	Prüfung der Umweltbelange - Umweltbericht	38
TEIL 3	Ausfertigung	39
1.	Beschluss über die Begründung	39
2.	Arbeitsvermerke	39

ABBILDUNGSVERZEICHNIS	SEITE
Abb. 1: Übersichtsplan, ohne Maßstab	7
Abb. 2: Auszug aus dem Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V 2016)	10
Abb. 3: Auszug aus dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM 2011)	11
Abb. 4: 1. und 2. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Lage des Plangebietes	12
Abb. 5: 10. Änderung des Flächennutzungsplans mit Lage des Plangebietes	15
Abb. 6: 10. Änderung des Flächennutzungsplans auf Luftbild mit Lage des Plangebietes, Stand 2018, Quelle GAIA M-V	15
Abb. 7: Ausdehnung des Gebietes Gemeinschaftlicher Bedeutung „Wismarbucht“ (blau) mit Übersicht der Lage im Raum (Quelle: © LUNG M-V (CC BY-SA 3.0))	17
Abb. 8: Ausdehnung des Gebietes Gemeinschaftlicher Bedeutung „Wismarbucht“ (blau) mit Darstellung des Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 der Stadt Klütz (Quelle: © LUNG M-V (CC BY-SA 3.0))	17
Abb. 9: Ausdehnung des Europäischen Vogelschutzgebietes „Wismarbucht und Salzhaff“ (braun) mit Übersicht der Lage im Raum (Quelle: © LUNG M-V (CC BY-SA 3.0))	18
Abb. 10 Ausdehnung des Europäischen Vogelschutzgebietes „Wismarbucht und Salzhaff“ (braun) mit Darstellung des Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 der Stadt Klütz (Quelle: © LUNG M-V (CC BY-SA 3.0))	19
Abb. 11: Wasserschutzgebiet „Oberhof/ Klütz“ mit Übersicht der Lage im Raum (Quelle: © GAIA M-V, Zugriff August 2025, mit eigener Bearbeitung)	20
Abb. 12: Küstenschutzgebiet „Wohlenberger Wieck“ (Quelle: © GAIA M-V, Zugriff August 2025, mit eigener Bearbeitung)	20
Abb. 13: Gemäß § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützte Biotope in der Umgebung des Plangebietes (Quelle: © GAIA M-V, Zugriff August 2025, mit eigener Bearbeitung)	21
Abb. 14: Auszug aus der Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 der Stadt Klütz mit Geltungsbereich der 3. Änderung	22

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 km². 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.

Die Stadt Klütz ist ein Grundzentrum. 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. Klütz gehört zum Tourismusschwerpunkt-raum.

1.2 Städtebauliches Konzept

Das Sondergebiet für Versorgung und Infrastruktur an der Landesstraße (Neubau Feriencenter Wohlenberg) sieht die Neugestaltung des bisher genutzten Parkplatzes am Anleger südlich der Landesstraße vor. Die Zielsetzungen sind im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt. Es sind Gebäude mit gewerblicher und Infrastrukturnutzung sowie mit Feriennutzungen vorgesehen. Ebenso werden die Anforderungen des ruhenden Verkehrs beachtet. Hierbei wird differenziert zwischen dem ruhenden Verkehr, der private Stellplätze im Zusammenhang mit dem Sondergebiet für Infrastruktur vorsieht und dem ruhenden Verkehr als öffentlichen Parkplatz.

Die Gebäude sind dreigeschossig mit einer maximalen Traufhöhe von 9,00 m und einer maximalen Firsthöhe von 12,00 m vorgesehen. Die Höhen haben sich insgesamt innerhalb des Bereiches unter Berücksichtigung der Vorgaben für die gewerblichen Bauten nochmal verändert. Ursprüngliche Höhen waren mit einer Traufhöhe von 8,00 m und einer maximalen Firsthöhe von 11,50 m vorgesehen. Um die gewerblichen Einheiten mit einer Geschosshöhe von 3,30 m zu etablieren werden die Gebäudehöhen erhöht. Dies ist den beigefügten Plänen und Schnittdarstellungen entsprechend dargestellt. Die Zufahrt ist jeweils von der Landesstraße vorgesehen.

2. Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist der Antrag des Vorhabenträgers zur Neuordnung und Regelung der Fläche.

Die Flächen waren ursprünglich mit einer planungsrechtlichen Regelung im B-Plan Nr. 15 integriert. Sie wurden vom Antrag auf Genehmigung und von der Rechtskraft des Bebauungsplanes ausgenommen. Nunmehr ist beabsichtigt, die Regelung der bisherigen „Weißflächen“ (wie auf dem B-Plan Nr. 15 und im Übersichtsplan des Aufstellungsbeschlusses ersichtlich) planungsrechtlich für die Nutzung vorzubereiten.

Zielsetzung der Stadt ist es die Angebote für die Infrastruktur im Bereich am Anleger in der Wohlenberger Wiek und südlich der Landesstraße zu verbessern.

Zusätzlich soll ein Beherbergungsangebot in den oberen Geschossen zugelassen werden.

Die bisherige Nutzung der Fläche erfolgt überwiegend als öffentlicher Parkplatz. Die Neuordnung der Flächen sieht nur noch einen untergeordneten Teil für den öffentlichen Parkplatz vor. Dafür werden im Wesentlichen bisher noch nicht genutzte Flächen im östlichen Bereich des Plangebietes genutzt.

Zur planungsrechtlichen Absicherung und Vorbereitung ist die Aufstellung des Bebauungsplanes notwendig.

Der Bereich fügt sich an die im Zusammenhang bebaute Ortslage Wohlenberg an. Er ist gleichermaßen Auftakt von der Landesstraße in Richtung Wohlenberg. Darüber hinaus ist eine Durchwegung von der Ferienanlage der Gebiete der B-Pläne Nr. 15 und Nr. 27 zur Küste weiterhin möglich. Die Zielsetzung entspricht insgesamt dem ursprünglichen Gesamtkonzept für die Entwicklung der Ferienanlage in Wohlenberg. Eine Entspannung der verkehrlichen Situation soll dadurch erreicht werden, dass die Geschwindigkeit durch die Versetzung des Ortsschildes neu geregelt wird. Durch neue Parkplätze, die im Zusammenhang mit der Vorbereitung des B-Planes Nr. 32 der Stadt Klütz etabliert werden sollen, soll die angespannte Situation zum ruhenden Verkehr am Anleger besser geregelt werden.

Dazu sollen auch die neuen Überlegungen für die Gestaltung des Bereichs am Anleger beitragen.

3. Allgemeines

3.1 Lage und Abgrenzung des Plangeltungsbereiches

Der Geltungsbereich der vorhabenbezogenen 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 der Stadt Klütz wird wie folgt begrenzt:

- im Nordosten: durch die Landesstraße (L 01) bzw. den begleitenden Geh- und Radweg,
- im Südosten und Südwesten: durch Grünflächen,
- im Nordwesten: durch das Gebiet des Feriendorfes Wohlenberg.

Der Plangeltungsbereich der vorhabenbezogenen 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 ist dem nachfolgenden Übersichtsplan zu entnehmen.

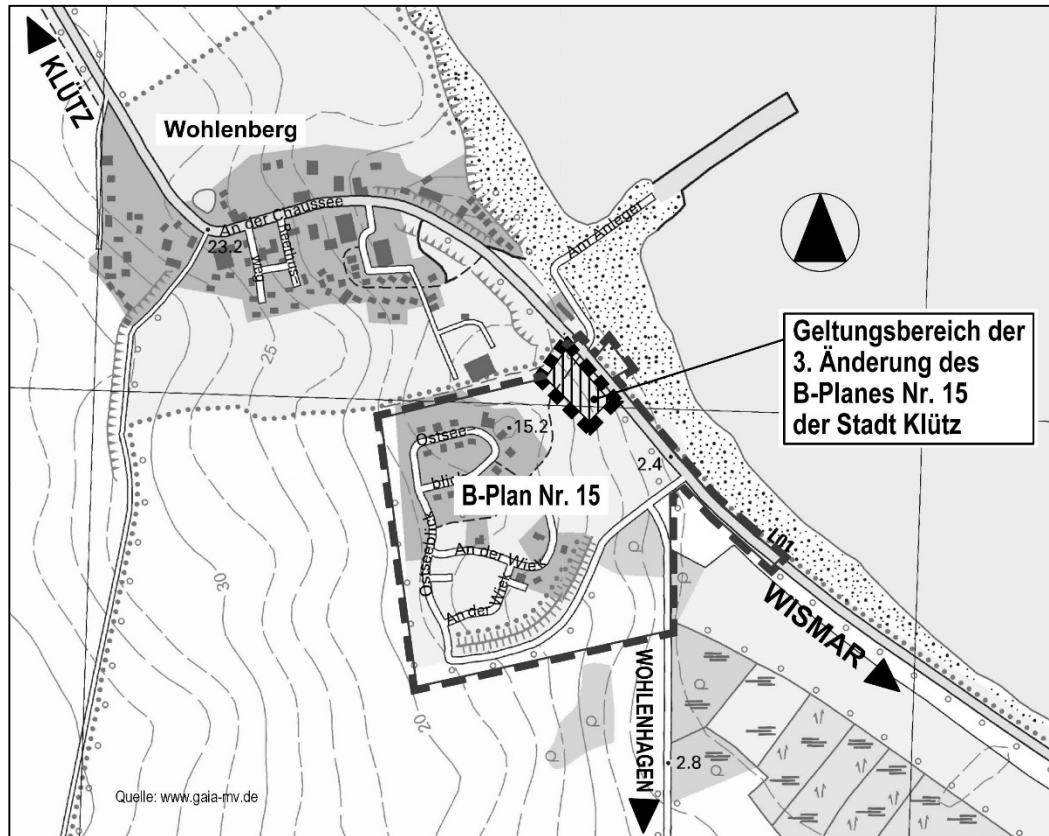


Abb. 1: Übersichtsplan, ohne Maßstab

Das Vorhabengebiet beinhaltet die Flurstücke 26/132 und 26/164. Aus städtebaulichen Gründen wurden darüber hinaus die angrenzenden Flurstücke in den Bebauungsplan einbezogen:

- Flurstücke 26/134, 26/153, 26/166, 26/168 teilw.

3.2 Plangrundlage

Als Plangrundlage dient der Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Dipl.-Ing. Jürgen Gudat (ÖbVI), Obotritenring 17, 19053 Schwerin, vom 31. März 2020 (Flur 1, Gemarkung Wohlenberg).

Koordinatensystem: UTM/ ETRS 89

Höhenbezug: DHHN92 (NHN).

Seitens des Vermessungsbüros wurde vermerkt, dass dieser Lageplan auf Grundlage amtlicher Unterlagen und eigener örtlicher Messung angefertigt wurde. Die Flurstücksgrenzen wurden digital aus dem Amtlichen Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS) mit Stand vom 26.03.2020 übernommen.

3.3 Eigentumsverhältnisse

Das Vorhabengebiet beinhaltet die Flurstücke 26/132 und 26/164. Das Flurstück 26/132 befindet sich derzeit noch im Eigentum der Stadt Klütz; das Flurstück 26/164 befindet sich in Privatbesitz.

Innerhalb des Geltungsbereiches bestehen folgende Eigentumsverhältnisse für die über den Vorhabensbereich gehenden Flurstücke:

- Flurstücke 26/134, 26/153 – Eigentum der Stadt Klütz,
- Flurstück, 26/166 – Privateigentum,
- Flurstück 26/168 teilw. – Privateigentum.

Während des Planaufstellungsverfahrens ist ein Flächentausch von Grundstücken geplant, so dass sich zukünftig alle Grundstücke innerhalb des Vorhabensbereiches im Privatbesitz befinden werden.

3.4 Bestandteile des Bebauungsplanes

Die vorliegende vorhabenbezogene 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 der Stadt Klütz besteht aus:

- Teil A - Planzeichnung im Maßstab 1: 500 mit der Planzeichenerklärung,
- Teil B - Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften sowie
- der Verfahrensübersicht
- Vorhaben- und Erschließungsplan.

Da der Plan als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt wird, wird der Vorhaben- und Erschließungsplan Bestandteil der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Weiterhin ist zwischen der Stadt Klütz und dem Vorhabenträger vor Satzungsbeschluss ein Durchführungsvertrag abzuschließen.

Das Vorhabengebiet ist in der Planzeichnung gekennzeichnet und umfasst die Flurstücke 26/132 und 26/164. Über das Vorhabengebiet hinaus wurden angrenzende Flächen in den Bebauungsplan einbezogen. Angrenzende Flächen werden unter Berücksichtigung der gesamtheitlichen Entwicklung der Örtlichkeit einbezogen. Siehe hierzu auch unter 2. Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes.

3.5 Rechtsgrundlagen

Der Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch in der Fassung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- 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 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr.176).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl.1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GVOBl. M-V S. 130)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 48 G v. 23.10.2024 (BGBl 2024 I Nr. 323).

- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz- NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GVOBl. M-V S. 546).

Weiterhin sind zum Zeitpunkt der Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 folgende Rechtsgrundlagen zu Grunde zu legen:

- WHG Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes in der Neufassung des Art. 1 des Gesetzes zur Neuordnung des Wasserrechts vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert mit Art. 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. I S. 409),
- LWaG Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 30. November 1992 (GVOBl. M-V S. 669), zuletzt geändert mit Art. 9 des Gesetzes vom 14. Mai 2024 (GOVBl. M-V S. 154, 184),
- BNatSchG - Gesetz zur Neuordnung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege vom 29. Juli 2009 (BGBl. Teil I Nr. 51, S.2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. März 2020 (BGBl. I S. 440),
- NatSchAG M-V - Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 05. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228),
- BBodSchV – Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S.306),
- LBodSchG M-V – Gesetz über den Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz) vom 4. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 759), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 219).

4. Wahl des Planverfahrens

Die Stadt Klütz stellt die 3. Änderung des Bebauungsplan Nr. 15 in einem zweistufigen Regelverfahren nach den Vorgaben des Baugesetzbuches auf. Die Anwendung des Regelverfahrens für die Schaffung von Baurecht ist erforderlich.

5. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen

5.1 Landesraumentwicklungsprogramm

Die Städte und Gemeinden haben ihre Bauleitpläne gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern vom 24.05.2016 (LEP M-V) werden die Ziele der Raumordnung und Landesplanung dargestellt.

Für die Stadt Klütz gelten folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung:

Die Stadt Klütz wird dem Oberzentrum Schwerin und dem Mittelzentrum Grevesmühlen zugeordnet, welches sich südlich der Stadt Klütz befindet. Der östliche Bereich der Stadt Klütz befindet sich innerhalb eines Vorbehaltsgebietes Tourismus und innerhalb eines Vorbehaltsgebietes Landwirtschaft. Die Stadt Klütz liegt am überregionalen Straßennetz, der L03. Weiterhin wird die Stadt Klütz von der L01 tangiert. Die L01 wird im LEP M-V nicht kategorisiert.

In Vorbehaltsgebieten für Tourismus soll nach Programmsatz 4.6 (4) der Sicherung der Funktion für Tourismus und Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden. Die Planung sieht sowohl die Nutzung durch gewerbliche Gebäude und Infrastrukturnutzung als auch Feriennutzungen vor. Die Planung entspricht somit dem Programmsatz.

Die Planung sieht keine Nutzung von landwirtschaftlichen Flächen vor. Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich derzeit eine Fläche mit Stellplätzen. Im südöstlichen Bereich sind Grünflächen vorhanden.

Den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung wird daher entsprochen.

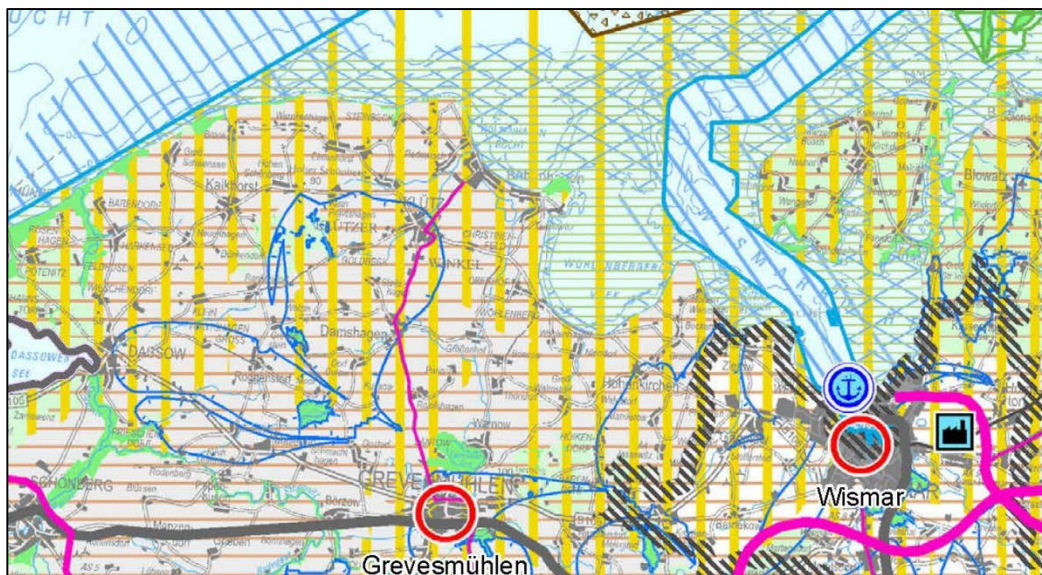


Abb. 2: Auszug aus dem Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V 2016)

5.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg

Das Regionale Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) vom 31. August 2011 konkretisiert die Ziele und Grundsätze des LEP M-V. Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg wird die Stadt Klütz dem Mittelbereich Grevesmühlen zugeordnet. Zum Nahbereich der Stadt Klütz gehören die Gemeinden Boltenhagen, Damshagen und Kalkhorst.

Die Stadt Klütz wird als Grundzentrum dargestellt. Nach Programmsatz 3.2.2 (2) des RREP MV sollen Grundzentren als Standorte für die Versorgung der Bevölkerung ihres Nahbereiches mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Grundbedarfs gesichert und weiterent-

wickelt werden. Zudem soll zwischen der Stadt Klütz und der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen die räumliche Nähe und die funktionale Verflechtung genutzt werden um die interkommunale Zusammenarbeit zu festigen (3.2.2 (5)).

Die Stadt Klütz liegt an der überregionalen Straßenverbindung L03 zwischen Grevesmühlen und Ostseebad Boltenhagen sowie an dem regionalen Straßennetz der L01 zwischen Wismar und Dassow. Das Plangebiet grenzt direkt an die L01 an.

Der östliche Bereich der Stadt Klütz wird als Tourismusschwerpunktraum und als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft dargestellt. Zudem befindet sich in dem Bereich ein Vorbehaltsgebiet für Trinkwasser, welches sich weder innerhalb noch in der näheren Umgebung des Plangebietes befindet.

In den Tourismusschwerpunkträumen soll nach Programmsatz 3.1.3 (2) der Tourismus in besonderem Maße als Wirtschaftsfaktor entwickelt werden. Die touristischen Angebote sollen, abgestimmt auf die touristische Infrastruktur, gesichert, bedarfsgerecht erweitert und qualitativ verbessert werden.

Innerhalb von Tourismusschwerpunkträumen im Bereich der Wohlenberger Wieck soll der Badestrand weiterhin von Familien mit Kindern in Anspruch genommen werden können. Dabei ist eine umwelt- und landschaftsverträgliche Kapazitätsentwicklung für Urlauber und auch für Tagesgäste zu beachten.

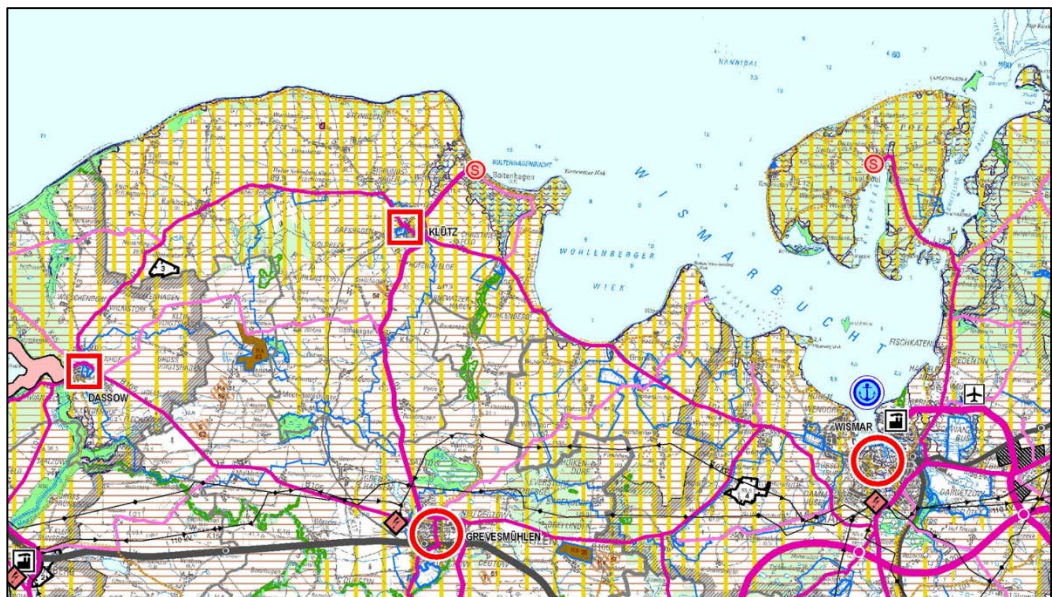


Abb. 3: Auszug aus dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM 2011)

Die Stadt Klütz beteiligt das Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg am Planaufstellungsverfahren zwecks Einholung der landesplanerischen Stellungnahme in der Phase Entwurf und ergänzt die Begründung.

5.3 Gutachtliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern

Das Gutachtliche Landschaftsprogramm (GLP) stellt die übergeordneten, landesweiten Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes dar. Das Gutachtliche Landschaftsprogramm wurde für das gesamte Land aufgestellt und enthält Pla-

nungskarten im Maßstab 1: 250.000. Zuletzt wurde das Gutachtliche Landschaftsprogramm im Jahr 2003 durch das damalige Umweltministerium fortgeschrieben.

5.4 Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg

In den Gutachtlichen Landschaftsrahmenplänen (GLRP) werden die Aussagen des Gutachtlichen Landschaftsprogramms inhaltlich vertieft und räumlich konkretisiert. Für den Gutachtlichen Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg liegt zuletzt die Fortschreibung aus dem Jahr 2008 vor; er wurde nach Durchführung eines breit angelegten Beteiligungsverfahrens im September 2008 fertiggestellt.

5.5 Flächennutzungsplan

Die Stadt Klütz verfügt über einen Flächennutzungsplan. Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Bereiches der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes. Der nördliche Teil des Plangebietes wird als Sondergebiet für Versorgung und Infrastruktur nach § 11 BauNVO dargestellt. Im Bereich der nordwestlichen Plangrenze befindet sich ein Schutzobjekt im Sinne des Naturschutzrechts. Vereinzelte Bereiche im Südwesten und im Südosten sind als Grünflächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gekennzeichnet. Im Nordosten des Plangebietes befindet sich im Flächennutzungsplan ein Überschwemmungsgebiet. Unter Berücksichtigung der Höhenlagen können Konflikte ausgeschlossen werden.

Im Nordosten grenzt die Verkehrsfläche der L01 an das Plangebiet an. Im Südosten und Südwesten wird die ins Plangebiet reinragende Grünfläche mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft weitergeführt. Nordwestlich des Plangebietes befinden sich weitere Grünflächen.

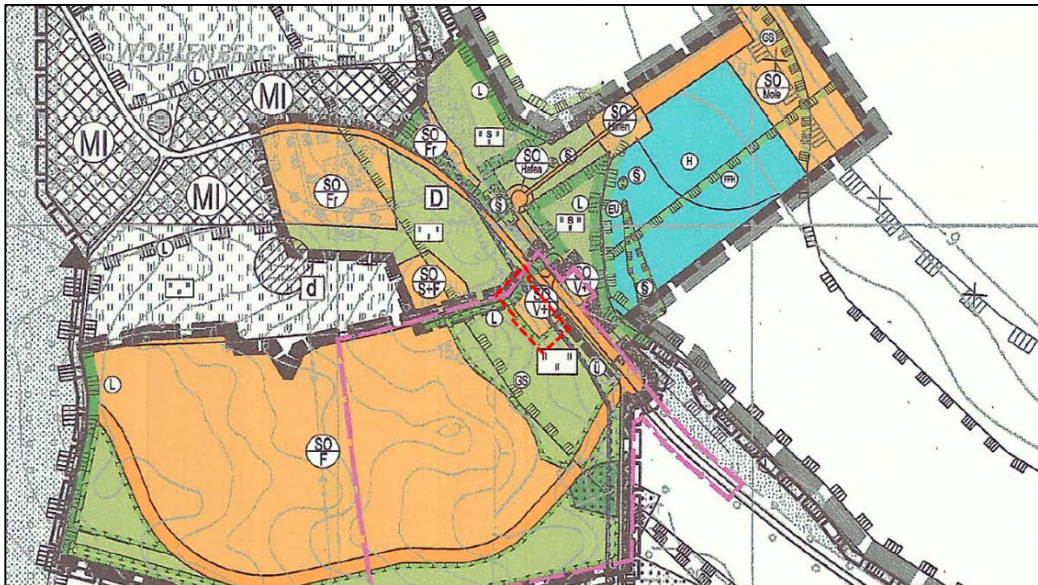


Abb. 4: 1. und 2. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Lage des Plangebietes

Auf der wirksamen 1. und 2. Änderung des Flächennutzungsplanes ist das Plangebiet für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 abgegrenzt (rot umgrenzt). Die Bau- und Verkehrsflächen der 3. vorhabenbezogenen Änderung und

Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 15 können als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden. Die veränderte Art der Nutzung verlangt zukünftig eine Anpassung des Flächennutzungsplanes.

Am 07.06.2021 hat die Stadtvertretung der Stadt Klütz den Beschluss über die Aufstellung der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst. Sie hat sich mit den Belangen auseinandergesetzt und ist zu folgenden Darlegungen gekommen.

Die Stadt Klütz verfügt über den wirksamen teilgenehmigten Flächennutzungsplan. Im wirksamen teilgenehmigten Flächennutzungsplan der Stadt Klütz sind die Flächen als Sondergebiet für Versorgung und Infrastruktur dargestellt. Die Stadt Klütz ist bisher davon ausgegangen, dass die Entwicklung des geplanten Vorhabens aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes anzusehen ist.

Der Landkreis Nordwestmecklenburg, Bauleitplanung, hat geltend gemacht, dass mit der vorgelegten 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 und dem darin zulässigen Nutzungsspektrum eine Entwicklung aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Klütz nicht gegeben ist. Die überwiegende Errichtung von Ferienwohnungen entwickelt sich nicht aus dem Spektrum der touristischen Infrastruktur und Versorgung.

Mittlerweile hat sich die Stadt Klütz mit den Belangen beschäftigt und der Anteil der Ferienwohnungen ist maximal gleichartig dem Anteil der Anlagen für Versorgung und Infrastruktur. Somit besteht eine ausgewogene Nutzungsstruktur. Aus Sicht der Stadt Klütz ist eine Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gegeben.

Da nunmehr eine gleichgewichtige Entwicklung von Versorgung und Infrastruktur und Ferienwohnungen gegeben ist, geht die Stadt Klütz davon aus, dass die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gegeben ist.

Die am 07.06.2021 beschlossene Aufstellung der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Klütz sollte im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB erfolgen. Dies wurde auch mit dem Landkreis Nordwestmecklenburg, Bauleitplanung, abgestimmt. Es wurde dargestellt, dass von einer Beteiligung mit dem Vorentwurf (gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB) gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB; von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen werden kann.

Die Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB wurde für die Aufstellung der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes geprüft. Gemäß § 13 BauGB kann die Stadt Klütz das vereinfachte Verfahren für die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes anwenden, wenn durch die Änderung des Flächennutzungsplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

- Es werden keine Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach Anlage 1 zum Gesetz über die UVP oder nach Landesrecht unterliegen, vorbereitet oder begründet. Es sind derzeit nach den Angaben des Vorhabenträgers insgesamt maximal 13 Ferienwohnungen mit insgesamt 42 Betten geplant (Ferienwohnungen mit 2 bis 4 Betten). Der Nachweis wird in der Begründung zur 10. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgeführt.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b) genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete i.S. des BNatSchG), auch nicht in Summation mit weiteren Projekten. Für die Bewertung wird die Realisierung der Maßnahmen zum Schutz und zur Erhaltung der Natura 2000-Schutzgebietskulisse im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 27

der Stadt Klütz vorausgesetzt bzw. deren Wirksamkeit. Der Nachweis wird geführt und den Planunterlagen (im Entwurf) beigelegt.

Im Aufstellungsverfahren wären insbesondere die Auswirkungen auf das FFH-Gebiet auf mögliche Konflikte zu untersuchen und zu lösen, so dass keine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke der Natura 2000-Gebiete bestehen.

Die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes beinhaltet gemäß Aufstellungsbeschluss die Erweiterung der Zweckbestimmung des bereits im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten sonstigen Sondergebietes Versorgung + Infrastruktur (SO V+I, gemäß § 11 BauNVO) um die Ferienwohnnutzung (SO F+V+I, gemäß § 11 BauNVO).

Damit bezieht sich die Planänderung nur auf Einzelheiten der Planung mit der Folge, dass der planerische Grundgedanke erhalten bleibt und somit eine Änderung von mind. Gew. gegeben ist, die noch von dem planerischen Willen der Stadt Klütz umfasst ist. Die Stadt Klütz geht davon aus, dass dies hier zutreffend ist, obwohl für das Plangebiet die Unterbringung von Ferienwohnungen und Ferienzimmern auf maximal 2/3 der Geschossfläche geplant ist. Für die Grundkonzeption des Flächennutzungsplanes geht die Stadt Klütz davon aus, dass die Änderung aufgrund der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes inhaltlich und funktionell nur von geringer Bedeutung sind. Mittlerweile wurde die Kapazität auf maximal 50 % für die Ferienwohnungen reduziert.

Die Fläche des SO-Gebietes wurde nicht verändert; diese bleibt weiterhin in gleichem Umfang erhalten. Marginale Abweichungen werden hingenommen.

Die Stadt Klütz geht davon aus, dass eine Übereinstimmung zwischen vorbereitender und verbindlicher Bauleitplanung besteht, zumal die Kapazität der Ferienwohnungen auf maximal die Hälfte reduziert wird. Zusätzlich ist von der Stadt Klütz die Präzisierung des Flächennutzungsplanes im Zusammenhang mit den Entwicklungsabsichten in Oberhof vorgesehen. Der Bereich soll gesamtheitlich bewertet werden. Die Bearbeitungen des Flächennutzungsplanes sollen dann für den Bereich von Oberhof und Wohlenberg gesamtheitlich durchgeführt werden. Mit der beabsichtigten Änderung soll das Nutzungsspektrum dann präzisiert werden. Die Nutzungen für Ferienwohnungen werden zusätzlich zur Versorgung und Infrastruktur mit aufgenommen.

Somit geht die Stadt Klütz davon aus, dass die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan mit der vorliegenden Planung gegeben ist. Die Nutzung für Ferienwohnungen wird im Verfahren der Überarbeitung des Flächennutzungsplanes angepasst.

Die an das Plangebiet angrenzenden Bereiche entsprechen den Nutzungen, die in der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes dargestellt sind. Die Bau- und Verkehrsflächen der 3. Änderung des B-Planes Nr. 15 können als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden. Die Nutzungen bedürfen der Anpassung.

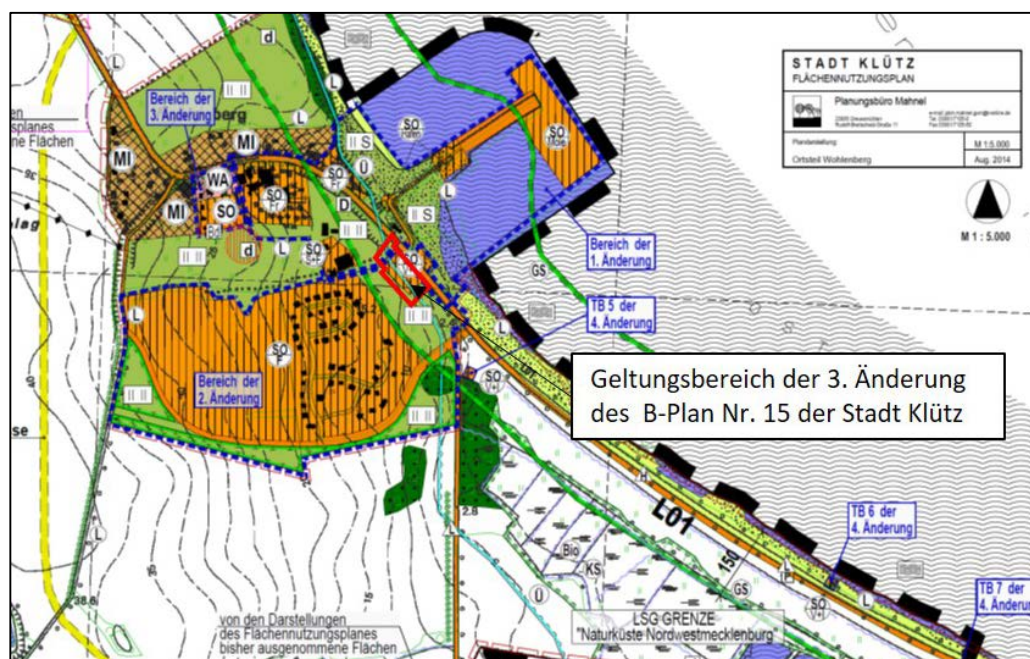


Abb. 5: 10. Änderung des Flächennutzungsplans mit Lage des Plangebietes

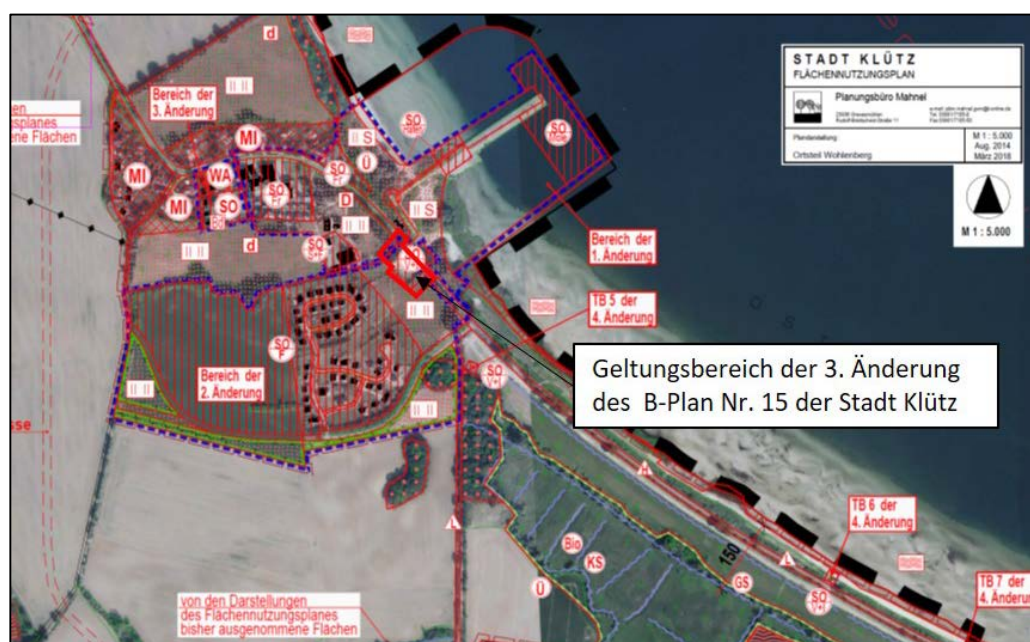


Abb. 6: 10. Änderung des Flächennutzungsplans auf Luftbild mit Lage des Plangebietes, Stand 2018, Quelle GAIA M-V

5.6 Landschaftsplan

Es liegt kein wirksamer Landschaftsplan der Stadt Klütz vor.

5.7 Schutzgebiete-Schutzobjekte

Internationale Schutzkategorien

Das Vorhabengebiet befindet sich im Abstand von etwa 20 m zu dem Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung „Wismarbucht“ (DE_1934-302). Das Gebiet umfasst eine Fläche von 23.840 ha. Es handelt sich vor allem um Wasserflächen der Wismarbucht und des Salzhaffs sowie einen schmalen Landstreifen.

Schutzzweck/ Erhaltungsziele des Schutzgebietes

„Schutzzweck für das FFH-Gebiet ist die Erhaltung des vielfältigen Komplexes aus marinen und Küstenlebensraumtypen, die typisch für den südwestlichen Ostseeraum sind und auf Grund der naturnahen Ausprägungen besonders bedeutsam sind für den Schutz charakteristischer Tier- und Pflanzenarten. Im Sommerhalbjahr sind Teilbereiche besonders wichtig für die relevanten Brutvogelarten sowie für mausernde Wasservögel. Im Winterhalbjahr hat fast das gesamte Gebiet eine hohe Bedeutung für die Rast und Nahrungsaufnahme von Zugvogelarten. Der günstige Zustand der Lebensräume und Arten soll erhalten werden, der Erhaltungszustand der Lebensraumtypen und Brutvogelarten im ungünstigen Zustand soll wiederhergestellt werden. Darüber hinaus werden für ausgewählte Lebensraumtypen und Arten Entwicklungsmaßnahmen angestrebt.

Wichtige funktionale Voraussetzungen für günstige Erhaltungszustände sind die Sicherung und weitere Verbesserung der Gewässergüte, der Erhalt der natürlichen Morphologie und Hydrologie der Küstengewässer, küstendynamischer Prozesse sowie der relativen Ungestörtheit weiterer Bereiche. Führt die Verbesserung der Wassergüte zum Rückgang von Arten, die an sehr eutrophe Verhältnisse angepasst sind, entspricht diese Entwicklung dem Schutzzweck.

Das Gebiet hat gleichzeitig bereits zum Zeitpunkt der Gebietsmeldung mit seinen Strand- und naturnahen Küstenabschnitten eine sehr hohe Bedeutung für die menschliche Erholung und den Tourismus. Diese Qualitäten sollen erhalten und mit den Anforderungen zum nachhaltigen Schutz der Arten und Lebensräume in Übereinstimmung gebracht werden.“ (Managementplan für das FFH-Gebiet DE 1934-302 Wismarbucht)

Die Lage und Ausdehnung des GGB „Wismarbucht“ sind in den nachfolgenden 2 Abbildungen dargestellt.

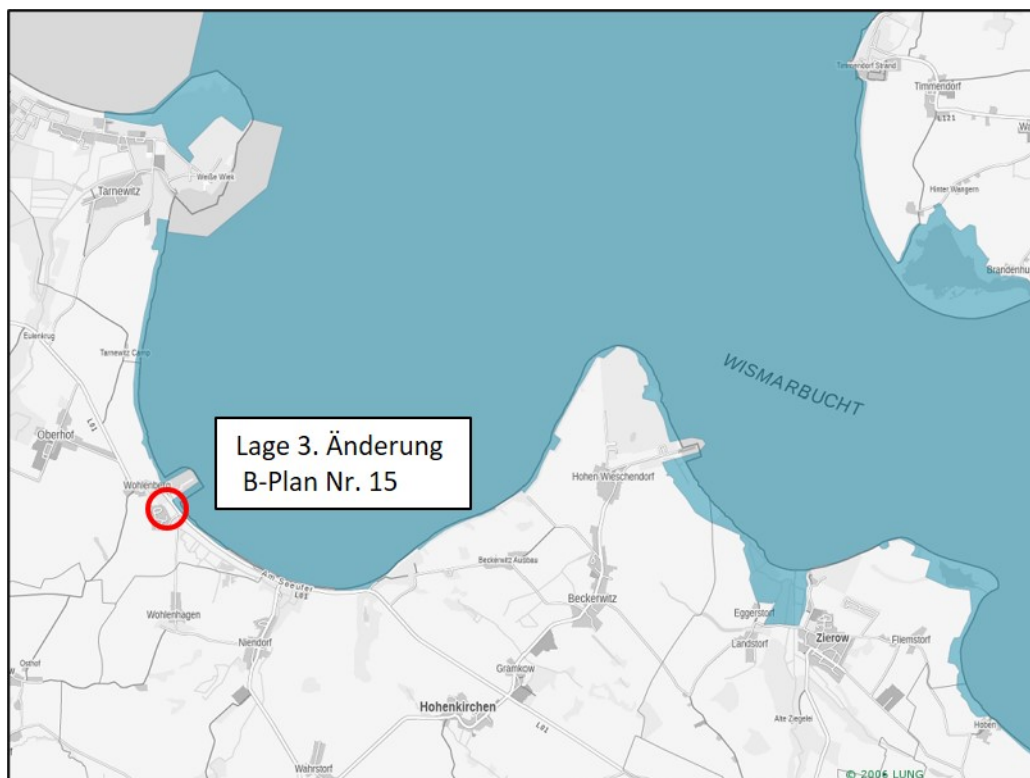


Abb. 7: Ausdehnung des Gebietes Gemeinschaftlicher Bedeutung „Wismarbucht“ (blau) mit Übersicht der Lage im Raum (Quelle: © LUNG M-V (CC BY-SA 3.0))



Abb. 8: Ausdehnung des Gebietes Gemeinschaftlicher Bedeutung „Wismarbucht“ (blau) mit Darstellung des Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 der Stadt Klütz (Quelle: © LUNG M-V (CC BY-SA 3.0))

Das Plangebiet befindet sich im Abstand von etwa 100 m zu dem Europäischen Vogelschutzgebiet „Wismarbuch und Salzhaff“ (DE_1934-401). Das Gebiet erstreckt sich gemäß Managementplan über eine Fläche von 42.483 ha und umfasst die Wismarbuch, das Salzhaff und im Osten angrenzende Landflächen. Etwa zwei Drittel der Fläche werden von Küstengewässern und ca. ein Drittel von Landflächen eingenommen. Bei dem Schutzgebiet handelt es sich um eine stark gegliederte Ostsee-Boddenlandschaft mit Untiefen, Inseln und Halbinseln sowie angrenzender offener bis halboffener Ackerlandschaft im Küstenhinterland.

Schutzzweck/ Erhaltungsziele des Schutzgebietes

Der Schutzzweck für das VSG "Wismarbuch und Salzhaff" ergibt sich aus der Landesverordnung über die Europäischen Vogelschutzgebiete in Mecklenburg-Vorpommern (Vogelschutzgebietslandesverordnung - VSGLVO M-V) vom 12. Juli 2011. Der Schutzzweck entspricht den jeweiligen Erhaltungszielen des Schutzgebietes (§ 32 Abs. 3 BNatSchG). Nach § 1 Abs. 2 VSGLVO M-V besteht der Schutzzweck der Europäischen Vogelschutzgebiete im Schutz der wildlebenden Vogelarten sowie ihrer Lebensräume gemäß Anlage 1.

Erhaltungsziel des jeweiligen Europäischen Vogelschutzgebietes ist gemäß § 4 VSGLVO M-V die Erhaltung oder Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes der maßgeblichen Bestandteile des Gebietes. In Anlage 1 der VSGLVO M-V werden als maßgebliche Bestandteile die Vogelarten und die hierfür erforderlichen Lebensraumelemente gebietsbezogen festgesetzt.

Die Lage und Ausdehnung des VSG sind in den nachfolgenden 2 Abbildungen dargestellt.

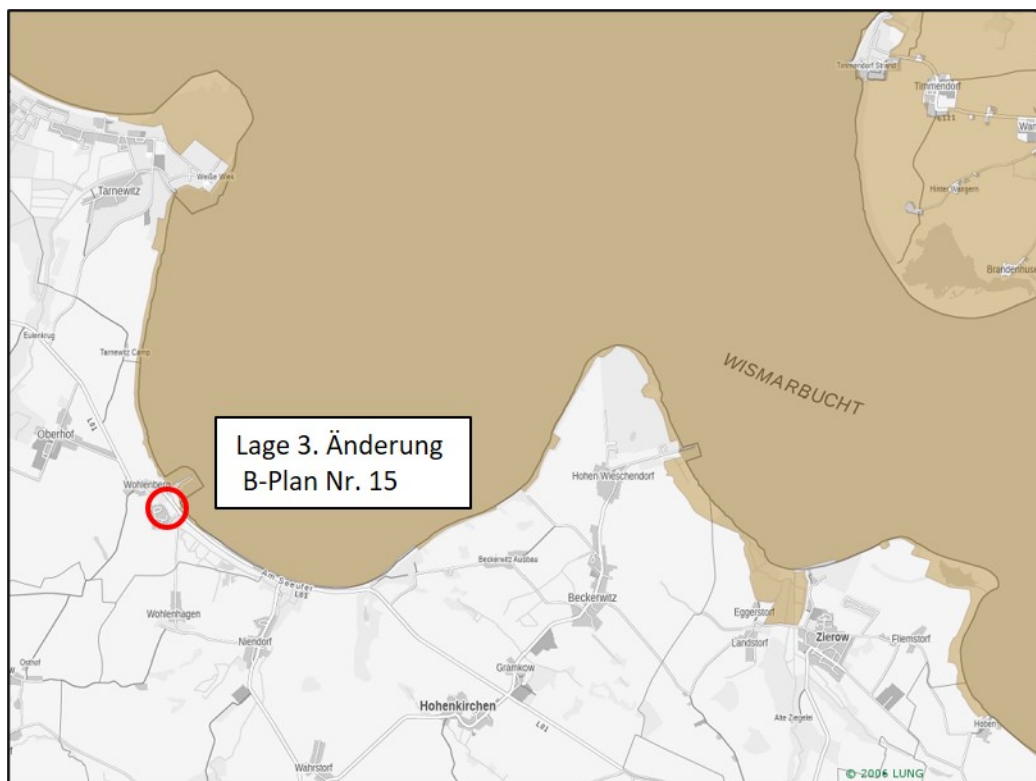


Abb. 9: Ausdehnung des Europäischen Vogelschutzgebietes „Wismarbuch und Salzhaff“ (braun) mit Übersicht der Lage im Raum (Quelle: © LUNG M-V (CC BY-SA 3.0))



Abb. 10 Ausdehnung des Europäischen Vogelschutzgebietes „Wismarbucht und Salzhaff“ (braun) mit Darstellung des Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 der Stadt Klütz (Quelle: © LUNG M-V (CC BY-SA 3.0))

Nationale Schutzkategorien

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

Trinkwasserschutzgebiete

Das Plangebiet liegt nicht in einer Trinkwasserschutzzone. Das nächstgelegene Trinkwasserschutzgebiet „Oberhof/ Klütz“ MV_WSG_2033_01 befindet sich nordwestlich des Plangebietes in einer Entfernung von 2,1 km.

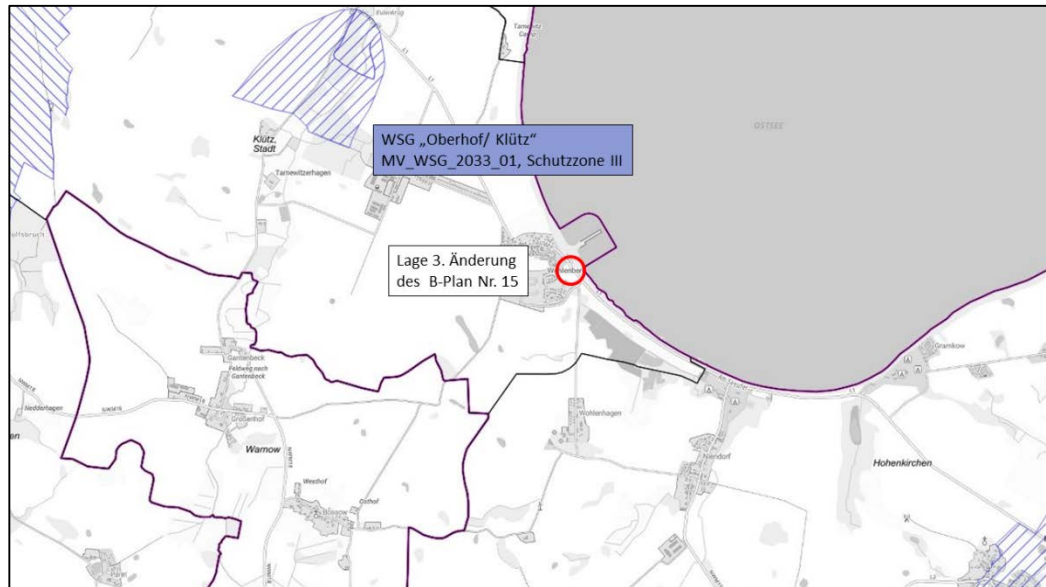


Abb. 11: Wasserschutzgebiet „Oberhof/ Klütz“ mit Übersicht der Lage im Raum (Quelle: © GAIA M-V, Zugriff August 2025, mit eigener Bearbeitung)

Küstenschutzgebiet

Das Plangebiet liegt nicht in einem Küstenschutzgebiet, jedoch befindet sich wasserseits der Landesstraße das Küstenschutzgebiet "Wohlenberger Wieck" in einem Abstand von ca. 20 m.

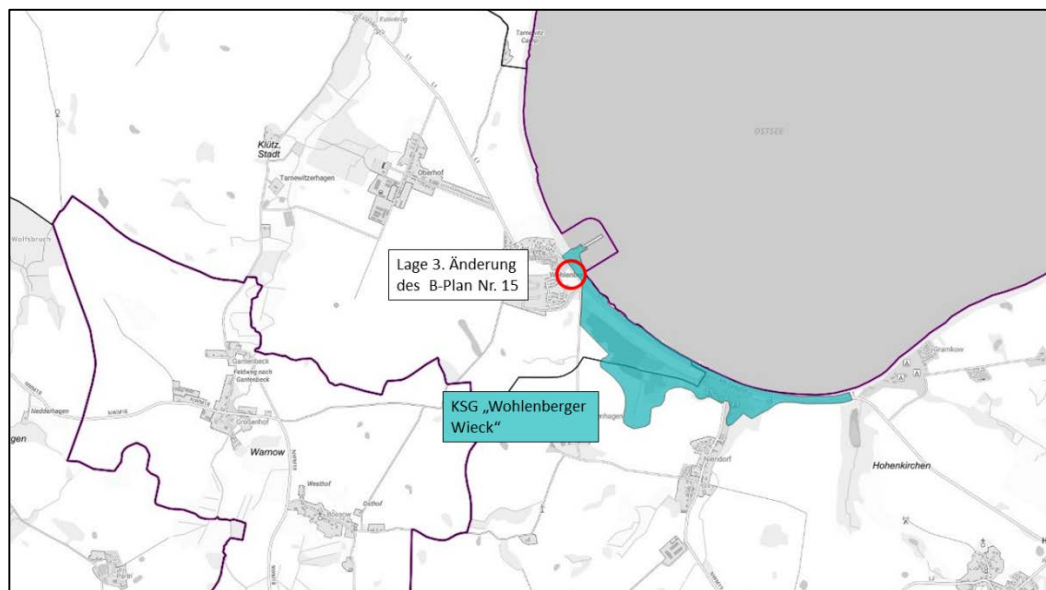


Abb. 12: Küstenschutzgebiet „Wohlenberger Wieck“ (Quelle: © GAIA M-V, Zugriff August 2025, mit eigener Bearbeitung)

Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 20 NatSchAG M-V

Im Nordwesten befindet sich angrenzend und teilweise innerhalb des Plangebietes ein gesetzlich geschütztes Biotop. Bei dem Biotop handelt es sich um eine Feldhecke mit Überhältern, Laubbäumen. Innerhalb des Bereiches befindet sich bereits das Regenwasserrückhaltebecken. Die Gehölzbestände werden im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens bewertet.

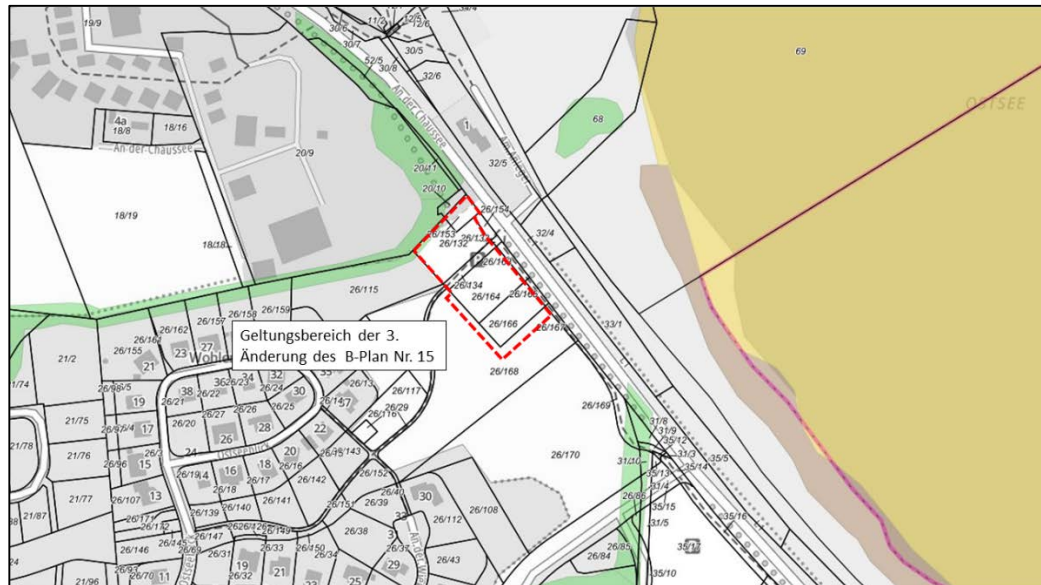


Abb. 13: Gemäß § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützte Biotope in der Umgebung des Plangebietes (Quelle: © GAIA M-V, Zugriff August 2025, mit eigener Bearbeitung)

6. Städtebauliche Bestandsaufnahme

6.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Die Flächen im Plangeltungsbereich sind teilweise mit der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 der Stadt Klütz beplant, teilweise nicht. Siehe nachfolgende Abbildung.

Es werden nun mit der 3. Änderung Flächen, die in der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 wie folgt festgesetzt sind, beplant:

- Sonstiges Sondergebiet Versorgungs- und Infrastruktur gemäß § 11 BauNVO, hier: Flächen für Stellplätze zugunsten der SO 1 bis SO 7 des Bebauungsplanes Nr. 15 sowie für Strandbesucher.

Für die Sicherung der Durchwegung wurde ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt. Weiterhin wurden eine Ein-/ Ausfahrt sowie Bereiche ohne Ein-/ Ausfahrt festgesetzt.

Die Baugebietsflächen wurden mit Grünflächen und Anpflanzflächen umsäumt. Weiterhin wurden Lärmpegelbereiche festgesetzt.

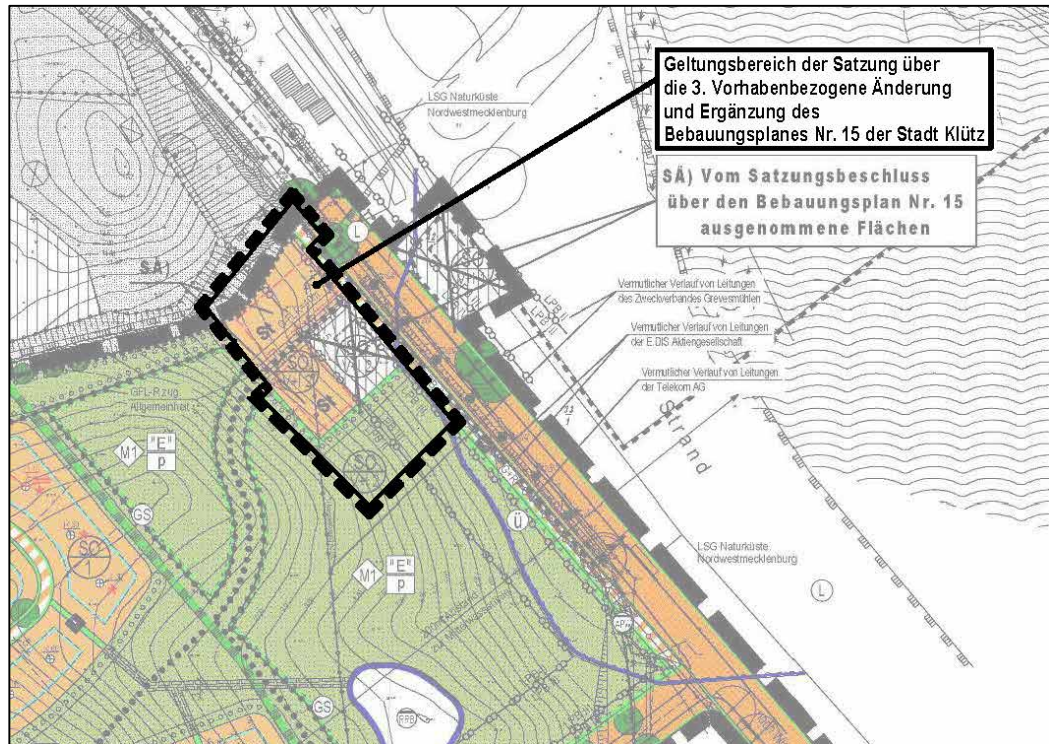


Abb. 14: Auszug aus der Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 der Stadt Klütz mit Geltungsbereich der 3. Änderung

6.2 Vorhandene Bebauung und Nutzungen

Innerhalb des Plangebiets

Innerhalb des Plangebietes befinden sich öffentliche Parkplatzflächen, die durch Grünflächen mit Heckenstrukturen eingegrünt werden. Im Nordwesten befindet sich ein Regenwasserrückhaltebecken und eine Grünfläche mit Gehölzen und dem Zulauf zum Regenwasserrückhaltebecken.

Angrenzend an das Plangebiet

Nordöstlich befindet sich die Landesstraße (L 01) mit dem straßenbegleitenden Geh- und Radweg. Im Südosten und Südwesten befinden sich Grünflächen. Nordwestlich grenzen die Infrastruktureinrichtungen und die Grünfläche eines Hotels, begrenzt durch den Graben und grabenbegleitende Pflanzung an.

6.3 Erschließung

Die Flächen des Plangebietes sind über die Landesstraße (L 01) erschlossen. Die Landesstraße grenzt an den Geltungsbereich unmittelbar an und liegt somit außerhalb des Geltungsbereiches. Zur Nutzung des vorhandenen öffentlichen Parkplatzes und der weiterführenden Wegeverbindung ist eine Ein-/ Ausfahrt von der Landesstraße vorhanden.

6.4 Naturräumlicher Bestand

Innerhalb des Plangebietes befinden sich anthropogen genutzte Flächen, die bereits als Parkplatz genutzt werden sowie Wiesenflächen bzw. Grünlandflächen. Einzelne Bäume und Gehölze sind in den Randbereichen vorhanden; teilweise wird das Grundstück von einer Hecke umfriedet. Innerhalb dieser umfriedeten Hecke befinden sich genutzte als Parkplatz und ungenutzte als Wiesen- und Weideflächen Flächen. Die Heckenstrukturen grenzen das Grundstück gegenüber

den Ackerflächen ab. Innerhalb des Plangebietes sind auch Heckenstrukturen vorhanden. Entlang der Landesstraße verläuft eine geschützte Baumreihe.

7. Planungsziele und städtebauliches Konzept

7.1 Ziele und Zwecke der Planung

Die Planungsziele bestehen in der Schaffung von planungsrechtlichen Voraussetzungen für Einrichtungen der touristischen Infrastruktur und der Errichtung von dafür erforderlichen Gebäuden und Stellplätzen; ebenso soll weiterhin ein öffentlicher Parkplatz für die Strandbesucher bestehen. Eine Entlastung der bisherigen Verkehrssituation soll dadurch geschaffen werden, dass mit dem Bebauungsplan Nr. 32 zusätzliches Parkplatzangebot geschaffen wird. Insbesondere am Zugang zum Anleger an der Wohlenberger Wiek mit den Infrastruktureinrichtungen und der Strandfläche ist in den Sommer- und Bademonaten ein verstärkter Frequenzbereich vorhanden.

7.2 Städtebauliches Konzept

Unter Berücksichtigung der Planungsziele werden hier 2 Gebäude, die der Unterbringung von Anlagen zur touristischen Versorgung und Infrastruktur sowie zu Zwecken der Erholung dem touristisch genutzten ferienmäßigen Wohnen einem wechselnden Personenkreis dienen sollen, geplant. Die beiden Gebäude sind 2 ½ geschossig mit ausgebautem Dachgeschoss und geneigten Satteldächer geplant. Es sind Anlagen und Räume für die Versorgung und Infrastruktur, die dem Betrieb der Ferienanlage innerhalb der Bebauungspläne Nr. 15 und Nr. 27 und der öffentlichen Infrastruktur dienen, zulässig. Weiterhin können Anlagen und Räume für Sport, Fitness, Wellness, Gastronomie und Verkaufsflächen wie in Mischgebieten, Einrichtungen des Fremdenverkehrsservice inklusive Vermietungsbüros errichtet werden. Ursprünglich waren auf maximal 2/3 der Geschossfläche Ferienzimmer und Ferienwohnungen vorgesehen. Ausnahmsweise soll je 1 Betriebswohnung für Mitarbeiter und Betriebsinhaber zulässig sein. Die Zuordnung der Ferienwohnungen und gewerblichen Nutzungen wurde auf einen prozentualen Anteil von 53 % für Ferienwohnungen und 47 % für gewerbliche Nutzungen festgelegt. Dafür wird das Planverfahren fortgeführt.

Die Stellplätze zugunsten der geplanten Nutzungen sind in ausreichendem Maße zwischen der Landesstraße und den geplanten Gebäuden zu errichten. Der vorhandene öffentliche Parkplatz wird umverlegt, so dass dieser künftig südöstlich des festgesetzten Sondergebietes zu finden ist.

Die Eingrünung mit Hecken soll bestehen bleiben bzw. noch ergänzt werden.

Die Grünfläche im Nordwesten des Plangebietes soll erhalten werden. Sie dient dem Zufluss zum Regenwasserrückhaltebecken, welches sich im nordwestlichen Plangeltungsbereich befindet. Dieses wird mit der vorliegenden Planung planungsrechtlich gesichert.

8. Inhalt des Bebauungsplanes

8.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird entsprechend dem städtebaulichen Konzept als sonstiges Sondergebiet – Versorgung und Infrastruktur gemäß § 11 BauNVO festgesetzt.

Das Sonstige Sondergebiet – Versorgung und Infrastruktur dient der Unterbringung von Anlagen zur touristischen Versorgung und Infrastruktur sowie zu Zwecken der Erholung dem touristisch genutzten, ferienmäßigen Wohnen einem wechselnden Personenkreis.

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes - Versorgung und Infrastruktur sind zulässig:

- *Anlagen und Räume für Versorgung und Infrastruktur, die dem Betrieb der Ferienanlage innerhalb der Bebauungspläne Nr. 15 und Nr. 27 und der örtlichen Infrastruktur dienen,*
- *Anlagen und Räume für Sport, Fitness, Wellness, Restauration, Verkauf, Verkaufsflächen wie in Mischgebieten nach § 6 BauNVO, Einrichtungen des Fremdenverkehrsservice, Vermietungsbüros,*
- *Ferienzimmer und Ferienwohnungen auf maximal 47 % der Geschossfläche (in Abhängigkeit vom Beschluss über den Entwurf 50 % der Geschossfläche),*
- *Räume nach § 13 BauNVO für die Gesundheit dienende Berufe,*
- *sonstige dem Sondergebiet dienende nicht störende Gewerbebetriebe.*

Ausnahmsweise ist je maximal je 1 Wohnung nur für Mitarbeiter und für Aufsichtspersonal bzw. Betriebsinhaber zulässig.

Die textlichen Festsetzungen gelten für den Bereich des Vorhabens. Damit es möglich ist darüber hinaus Präzisierungen mit dem Durchführungsvertrag zu treffen, wurden die textlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung durch eine Passage mit Bezug auf die Anwendung des § 12 Abs. 3a BauGB ergänzt.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Stadt Klütz setzt mit der vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplans das Maß der baulichen Nutzung wie folgt fest:

- Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß mit GRZ,
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, mit maximal 3 Vollgeschossen,
- Traufhöhe (TH) als Höchstmaß über dem Bezugspunkt,
- Firsthöhe (FH) als Höchstmaß über dem Bezugspunkt.

Grundflächenzahl

Unter Berücksichtigung der Planungsziele wird für das gesamte Plangebiet eine Grundflächenzahl max. 0,45 (als Höchstmaß) festgesetzt. Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO darf die maximal zulässige Grundflächenzahl durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 75 v.H. überschritten werden. Die Erhöhung der Überschreitung bis zu 75% wird durch den ruhenden Verkehr aufgrund der geplanten Nutzung hervorgerufen.

Zahl der Vollgeschosse

Unter Berücksichtigung des städtebaulichen Konzeptes und der örtlichen Situation einer Hanglage werden maximal 3 Vollgeschosse als zulässiges Höchstmaß festgesetzt. Aufgrund der Hanglage kann das unterste Geschoss ein Vollgeschoss sein, jedoch nicht zwangsläufig.

Höhe der baulichen Anlagen

Zur Festsetzung der Höhenentwicklung werden die Traufhöhe und die Firsthöhe für Gebäude mit geneigten Dächern als obere Bezugspunkte definiert und festgesetzt. Maßgebend ist das eingedeckte Dach.

Als untere Bezugshöhe für die Festsetzung der First- und Traufhöhe dient der Erdgeschossfußboden (Fertigfußboden). Dieser untere Bezugspunkt wurde entsprechend benannt und festgesetzt (sh. nachfolgend unter dem Punkt "Höhenlage" dieser Begründung).

Bei der Höhenentwicklung wurde die Lage in Ostseennähe sowie die Hanglage berücksichtigt.

Geschossfläche

Eine Geschossfläche wurde konkret nicht festgesetzt. Da jedoch zur Regelung des Verhältnisses der gewerblichen Nutzung zur Fläche von Ferienzimmern und Ferienwohnungen auf die Geschossfläche zurückgegriffen wird, wurde klargestellt, welche Flächen bei der Ermittlung der Geschossfläche zu berücksichtigen sind.

Nach den vorliegenden Unterlagen des Vorhabens ist das Erdgeschoss des Hauses A nicht als Vollgeschoss anzusehen, so dass mit der o.g. Festsetzung gewährleistet wird, dass auch Flächen von Aufenthaltsräumen inkl. der zugehörigen Treppenträume und Umfassungswände in Nichtvollgeschossen mit zu berücksichtigen sind.

8.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Für die Baugebietsflächen innerhalb des Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 ist nur die offene Bauweise zulässig. Es sind nur Einzelhäuser zulässig. Die Festsetzungen wurden unter Berücksichtigung des städtebaulichen Konzeptes getroffen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mit Baugrenzen (Baufenster) festgesetzt. Um sicher zu stellen, dass Flächen nur mit Terrassen überbaut werden können, wurde eine entsprechende Festsetzung getroffen.

Überschreitungen der Baugrenzen für Bauteile, wie Dachflächen, Erker und betonte Eingangsbereiche sind bis zu einer jeweiligen Breite von 10,00 m und einer Tiefe von 1,00 m zulässig. Diese Festsetzung ermöglicht das Überschreiten der festgesetzten Baugrenzen im Einzelfall bei Bedarf innerhalb der aufgeführten Grenzen.

Bei der Errichtung der Gebäude sind die bauordnungsrechtlichen Anforderungen an Abstandsflächen beachtlich.

8.4 Höhenlage

Die Begriffe der First- und Traufhöhe werden zur Eindeutigkeit der Festsetzungen definiert.

Der untere Bezugspunkt wird mit 4,00 m ü. NHN (DHHN92) auf der Grundlage des vorliegenden Vorhabens festgesetzt.

Um einen Spielraum im Rahmen der weiterführenden Projektplanung zu gewährleisten, wurde ein Spielraum für die Lage des Erdgeschossfußbodens (Fertigfußboden) in Bezug auf den unteren Bezugspunkt festgesetzt.

8.5 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

Mittels Festsetzung wird klargestellt, dass innerhalb des sonstigen Sondergebietes – Versorgung und Infrastruktur die Garagen und Stellplätze gemäß § 12 BauNVO nur aufgrund des durch die zulässige Nutzung dieses Sondergebietes verursachten Bedarfes zulässig ist.

Garagen nach § 12 BauNVO sind im sonstigen Sondergebiet nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Damit wird erreicht, dass insbesondere auf den Flächen zwischen der Landesstraße und den Gebäuden keine Garagen errichtet werden können und sich somit nicht störend auf die Blickbeziehungen Ostsee – Gebäude auswirken können.

Um den Bedarf an Stellplätzen zu decken, wurden gemäß dem städtebaulichen Konzept Flächen zwischen den geplanten Gebäuden und der Landesstraße festgesetzt, in denen die Stellplätze zulässig sind.

8.6 Verkehrsflächen, Ein- und Ausfahrten

Die Landesstraße L 01 (Verbindung Klütz – Wismar) mit dem straßenbegleitenden Geh- und Radweg liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und grenzt unmittelbar an. Eine Verkehrsfläche für die Landesstraße sowie den straßenbegleitenden Geh- und Radweg wird mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 somit nicht festgesetzt.

Unter Berücksichtigung der planerischen Zielsetzung, den öffentlichen Parkplatz umzuverlegen, wurde die Fläche entsprechend als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – öffentlicher Parkplatz festgesetzt. Im weiteren Planaufstellungsverfahren werden ggf. noch Festlegungen zur künftigen Versiegelung des Parkplatzes getroffen.

Die Ein-/ Ausfahrten in das Sondergebiet sowie auf den öffentlichen Parkplatz werden mittels Festsetzung der Ein-/ Ausfahrten in der Planzeichnung vorgegeben, um konkret die Ein-/ Ausfahrten festlegen zu können. Für die Ein-/ Ausfahrt zum sonstigen Sondergebiet wird die vorhandene Ein-/ Ausfahrt genutzt. Die Zufahrt zum öffentlichen Parkplatz ist neu zu schaffen. In diesem Zusammenhang wurde festgestellt, dass sich ein Baum an der Landesstraße in der Örtlichkeit nicht vorhanden ist, so dass die Ein-/ Ausfahrt nicht beeinträchtigt wird. Innerhalb des sonstigen Sondergebietes sowie innerhalb der öffentlichen Parkplatzfläche werden Bereiche zur Landesstraße mit dem straßenbegleitenden Geh- und Radweg außerhalb der festgesetzten Ein-/ Ausfahrten als Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Die Landesstraße stellt eine wichtige und entsprechend frequentierte Verkehrsverbindung dar. Die Festsetzung dient der Sicherung des Verkehrsflusses. Weiterhin dient die Festsetzung dazu, den vorhandenen Baumbestand möglichst gering zu beeinträchtigen, indem konkret die Ein-/ Ausfahrten festgesetzt werden.

8.7 Flächen für die Ver- und Entsorgung

Innerhalb des Plangebietes der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 ist ein Regenwasserrückhaltebecken vorhanden. Die Fläche ist künftig planungsrechtlich für die vorgefundene und ausgeübte Nutzung zu sichern, so dass eine entsprechende Fläche mit der Zweckbestimmung – Regenwasserrückhaltebecken festgesetzt wurde.

8.8 Flächen zur Regelung des Wasserabflusses

Diese Festsetzung wurde mit dem Ursprungsbebauungsplan (2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB getroffen und wird mit der vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 beibehalten.

"Anfallendes unbelastetes Niederschlagswasser der Dachflächen und der versiegelten Flächen der Baugrundstücke, das nicht vor Ort versickert werden kann, ist in Anlagen zur Ableitung anfallenden Oberflächenwassers (z.B. Versickerungsschächte) zu sammeln und zu versickern. Das auf den Verkehrsflächen anfallende Oberflächenwasser ist über Regenabwasserleitungen und Regenwasserrückhaltebecken abzuleiten und der örtlichen Vorflut zuzuleiten."

8.9 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Zur Sicherung der Durchwegung des Plangebietes der Allgemeinheit und insbesondere der Gäste des höhergelegenen Ferienhausgebietes wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht in der Breite von 5 m festgesetzt.

9. Festsetzungen für grünordnerische Maßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen

Die mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 getroffenen Festsetzungen wurden im Hinblick auf ihre Gültigkeit geprüft.

9.1 Grünflächen

Die Fläche im Nordwesten des Plangebietes wurde als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung – Schutzgrün festgesetzt. Diese Festsetzung dient dem Schutz der in der Örtlichkeit vorhandenen Gehölzfläche und des Grabens. Es wird eingeschätzt, dass es sich hier um ein Siedlungsgehölz handelt (gewässerbegleitender Gehölzsaum, ohne Schutzstatus). Zusätzlich wird der Gehölzbestand flächig zum Erhalt festgesetzt. Die konkrete Festsetzung von Einzelbäumen wird somit als nicht notwendig erachtet.

Das Plangebiet soll nach Südosten und Südwesten eingegrünt werden, so dass die vorhandene Hecke auf der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung – extensive Wiese/ Weide, die über die Geltungsbereichsgrenze der 3. Änderung fortgeführt wird, zum Erhalt festgesetzt wird.

Gegenüber der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 wird die dort festgesetzte Grünfläche verringert. Für die Hecke, die innerhalb der geplanten Parkplatzfläche vorzufinden ist, ist während des Planaufstellungsverfahrens ein Antrag auf Rodung zu stellen.

9.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die Heckenstruktur am Plangeltungsbereichsrand (Südosten, Südwesten) wurde bereits realisiert und ist künftig zu erhalten. Sie befindet sich auf einer Grünfläche, die bereits mit der 2. Änderung als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung – Extensivgrünland ("E") und gleichzeitig als Ausgleichsfläche (M 1 in der Raute gekennzeichnet) festgesetzt ist.

Gemäß der 2. Änderung sind die Ausgleichsflächen mit der Zweckbestimmung „Extensivgrünland“ (M 1 in der Raute gekennzeichnet) sind als Wiesen- oder Weideflächen auszubilden und dauerhaft zu pflegen. Für die Nutzung darf die Fläche durch ein- bzw. zweimalige Mahd bzw. extensive Beweidung (1-2 GVE/ha) in Anspruch genommen werden. Eine Düngung der Grünflächen bzw.

der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist auf der Fläche unzulässig. Da die Festsetzung weiterhin Gültigkeit besitzt wurde diese entsprechend übernommen. Da ein Teil der Grünfläche innerhalb der 3. Änderung als öffentlicher Parkplatz überplant wird, ist dies im weiteren Planaufstellungsverfahren im Hinblick auf die erforderliche Eingriffs- Ausgleichsbilanz zu beachten.

9.3 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Bindungen für die Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern

Die Pflanzliste wurde gemäß den Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 übernommen und soll unverändert auch für die vorliegende 3. Änderung weiterhin Gültigkeit besitzen.

Die Zuordnungsfestsetzung gemäß der 2. Änderung wurde übernommen und soll auch weiterhin gültig sein.

9.4 Erhaltungsgebot für Bäume

Innerhalb des Geltungsbereiches der 3. Änderung sind keine Bäume zum Erhalt festgesetzt, jedoch sind die Erhaltungsgebote für die Bäume entlang der Landesstraße mit dem straßenbegleitenden Geh- und Radweg auf der Grundlage der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 beachtlich und gelten weiterhin. Die Bäume gelten als geschützt auf der Grundlage des § 19 NatSchAG M-V (Schutz der Alleen und einseitigen Baumreihen entlang der Verkehrsflächen).

Bei der Bestandsaufnahme wurde festgestellt, dass ein Baum in der Örtlichkeit nicht vorhanden ist. Dies wurde entsprechend in die Planzeichnung – Teil A aufgenommen.

10. Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Die Anforderungen an gesunde Wohn-, Arbeits- und Lebensverhältnisse der Bevölkerung sind zu gewährleisten.

Eine Neubewertung des Verkehrslärms auf der Landesstraße 01 wurde im Rahmen des Aufstellungsverfahrens der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 vorgenommen. Grundlage war hier, dass das Ortsschild versetzt wird. In Aussicht gestellt ist das Versetzen des Ortsschildes und somit können die Geschwindigkeiten mit 50 km/h angerechnet werden. Somit können gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse gewährleistet werden. Anforderungen an den Schallschutz werden festgesetzt. Auf die ursprüngliche Methodik zur Festsetzung von Lärmpegelbereichen kann verzichtet werden.

11. Örtliche Bauvorschriften

Die Stadt Klütz hat bereits mit der derzeit geltenden 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen getroffen. Diese wurden im Hinblick auf die Gültigkeit für das geplante Sondergebiet für Versorgung und Infrastruktur geprüft und weitestgehend übernommen oder für diese geplante Bebauung angepasst. Somit wurden für die geplante Bebauung einzelne Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen gemäß

§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Abs. 1 LBauO M-V für die vorliegende 3. Änderung des Bebauungsplanes getroffen.

Die Festsetzungen dienen der positiven Gestaltung des Ortsbildes und tragen der Situation zwischen Ostsee und Ferienhausgebiet Rechnung. Ziel ist es, mit den Festsetzungen einen städtebaulichen Rahmen für die Ergänzung der vorhandenen Bebauung geben.

Die Fassaden der Gebäude sind mit geputzten Wandflächen weiß oder pastellfarben herzustellen oder mit Verblendmauerwerk. Davon abweichend wurden Festsetzungen zur Akzentuierung getroffen. Holzanteile sind zulässig, so dass bspw. auch das gesamte Dachgeschoss durch eine vollflächige Holz-(optik)-Wandbekleidung gestalterisch betont werden kann.

Für die Ausbildung von Brüstungen wurden keine Festsetzungen getroffen, somit gelten hier keine Vorgaben.

Zur Dachdeckung werden Vorgaben getroffen. Die Farbigkeit der Dachlandschaft wird festgesetzt. Der Begriff Harteindeckung umfasst verschiedene Deckungsarten, wie Ziegel, Betondachsteine, Metalleindeckung.

12. Immissions- und Klimaschutz

12.1 Klimaschutz

Durch die Aufnahme des Klimaschutzes und der Energieeffizienz in die Zielvorgaben des Baugesetzbuches hat der Klimaschutz einen neuen Stellenwert erlangt und wurde als städtebauliches Erfordernis anerkannt. Klimaschutzbezogene Regelungen können somit von den Städten und Gemeinden getroffen werden.

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

Der vorliegende Bebauungsplan trifft keine zwingenden Festsetzungen zur Nutzung regenerativer Energien. Er schließt die Nutzung regenerativer Energien oder sonstige bauliche Maßnahmen zum Klimaschutz nicht aus oder erschwert diese.

Insofern ist eine den Klimaschutzzielen entsprechende Nutzung und Bebauung möglich.

Es erfolgen keine Eingriffe in klimatisch relevante Flächen. Veränderungen des Lokal- und Regionalklimas sind nicht zu erwarten. Es sind keine erheblichen Auswirkungen auf die angrenzenden Siedlungsstrukturen sowie die gesamtklimatischen Verhältnisse zu erwarten. Die Durchführung zusätzlicher Maßnahmen zum Klimaschutz ist somit nicht erforderlich. Die Belange des Klimaschutzes werden angemessen berücksichtigt.

12.2 Immissionsschutz - Lärmschutz

Die Anforderungen an gesunde Wohn-, Arbeits- und Lebensverhältnisse der Bevölkerung sind einzuhalten. Es werden zusätzliche Festsetzungen getroffen, die auf der Grundlage der neuerlich durchgeführten Schalluntersuchung geregelt werden. Gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse können gewährleistet werden. Durch das Versetzen des Ortsschildes ergibt insgesamt eine verbesserte und veränderte Situation.

12.3 Immissionsschutz - Gerüche

In Bezug auf die Geruchsimmission ist davon auszugehen, dass die Auswirkungen der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung der benachbarten Flächen hinzunehmen sind. Aufgrund der großen Entfernungen zu landwirtschaftlich genutzten Flächen sind diese Auswirkungen vernachlässigbar.

13. Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die Landesstraße L01 Klütz-Wismar. Die Belange aufgrund der Landesstraße (L 01) werden mit dem Straßenbauamt Schwerin weiter abgestimmt.

Außerhalb der nach § 5 Abs. 2 festgesetzten Ortsdurchfahrten dürfen bauliche Anlagen im Sinne der Landesbauordnung in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden. Für die Gebäude wird der Abstand von 20 m zur Fahrbahn eingehalten. Für die Terrassenbereiche wurde das Beteiligungsverfahren mit dem Vorentwurf durchgeführt. Anforderungen ergeben sich hieraus aus Sicht der zuständigen Straßenverkehrsbehörde nicht.

Sofern sich Anforderungen an die Herstellung der Grundstückszufahrten ergeben, wird dies im Weiteren beachtet.

14. Ver- und Entsorgung

Mit dem Aufstellungsverfahren wird geprüft und geregelt, dass die öffentliche Ver- und Entsorgung hinreichend gewährleistet ist. Nach derzeitigem Stand der Abstimmungen ist davon auszugehen, dass mit den Anlagen der Ver- und Entsorgung an vorhandene Anlagen und Leitungen angeschlossen werden soll.

Die Versorgungsleitungen bzw. Entsorgungsleitungen sind bereits vorhanden.

Die Anforderungen an die Ver- und Entsorgung werden mit dem Entwurf mit den zuständigen Behörden und TÖB final abgestimmt. Gegebenenfalls entstehende Anforderungen sind im Durchführungsvertrag zu regeln.

14.1 Wasserversorgung/ Abwasserbeseitigung

Die Stadt Klütz ist an die zentrale Wasserversorgung des Zweckverbandes für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Grevesmühlen (ZVG) angeschlossen.

14.2 Oberflächenwasserbeseitigung

Die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers ist durch Überlauf in das vorhandene Regenwasserrückhaltebecken vorgesehen. Die schadlose Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers wird damit gesichert.

14.3 Brandschutz/ Löschwasser

Der Brandschutz wird durch die Freiwillige Feuerwehr der Stadt Klütz gewährleistet.

Die gesetzlichen Vorgaben in Bezug auf die Errichtung oder Änderung baulicher Anlagen sind zu beachten; ebenso in Bezug auf die Erreichbarkeit bebauter Grundstücksflächen und im weitergehenden Baugenehmigungsverfahren nach-

zuweisen. Insbesondere sind bei einer Entfernung geplanter (zulässiger) Gebäude von mehr als 50 m zu einer öffentlichen, von den Fahrzeugen der Feuerwehr befahrbaren Verkehrsfläche zur Sicherstellung des Feuerwehreinsatzes gemäß § 5 Abs. 1 Satz 4 LBauO M-V Zufahrten zu den vor oder hinter Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen herzustellen.

Die Gemeinden sind verpflichtet, die Löschwasserversorgung (Grundsatz) sicherzustellen (§ 2 Abs. 1 des Gesetzes über den Brandschutz und die technischen Hilfeleistungen durch die Feuerwehren für M-V). Der Löschwasserbedarf ist nach DVGW-W 405 zu dimensionieren. Hiernach ist die so ermittelte Löschwassermenge für die Dauer von mind. 2 Stunden zu sichern. Gemäß der Stellungnahme des Amtes Klützer Winkel zur Löschwasserversorgung (vom 14. November 2019) ist für den Bereich des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 41 der Stadt Klütz unter Berücksichtigung der geplanten Bebauung ein Löschwasserbedarf von 96 m³/h über die Dauer von 2 Stunden zu sichern. Diese Löschwassermenge ist in einem Bebauungsgebiet von jedem Punkt aus innerhalb eines Radius von 300 m (= Löschwasserbereich) bereitzustellen.

14.4 Energieversorgung

Die Stadt Klütz wird durch die E.DIS Netz GmbH mit elektrischer Energie versorgt.

14.5 Gasversorgung

Die Stadt Klütz wird durch die Hanse Gas GmbH mit Gas versorgt. Sofern eine Versorgung mit Gas vorgesehen ist, wird dies abgesichert; vorzugsweise ist die Versorgung durch regenerative Energien beabsichtigt.

14.6 Telekommunikation

Die Stadt Klütz ist an das Netz der Deutschen Telekom AG angeschlossen.

14.7 Abfallentsorgung

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Nordwestmecklenburg. Die Abfallentsorgung muss entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg erfolgen.

15. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Plangebietes beträgt ca. 0,39 ha.

Die Flächennutzungen innerhalb des Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 (Stand: Entwurf) gliedern sich wie folgt auf:

Art der Flächennutzung	Flächengröße in m²	
Baugebiete		2.061
Sonstiges Sondergebiet – Versorgung und Infrastruktur	2.061	
Verkehrsflächen		758
Parkplatz, öffentlich	758	
Flächen für Ver- und Entsorgung		251
Regenwasserrückhaltebecken	251	
Grünflächen		819
Schutzgrün, privat	292	
Extensive Wiese/ Weide, privat	527	
Fläche des Geltungsbereiches		3.889 m² ≈ 0,39 ha

* keine Anrechnung auf die Gesamtsumme, da bereits an anderer Stelle berücksichtigt

Das Vorhabengebiet nimmt nur einen Teil der Fläche des Plangebiets ein:

- komplett die Grünfläche im Vorhabengebiet (Schutzgrün),
- 2 Teilflächen des sonstigen Sondergebietes.

16. Wesentliche Auswirkungen der Planung

16.1 Auswirkungen auf die Umwelt

Die detaillierte Prüfung erfolgt im Rahmen der Bewertung der Umweltbelange im Umweltbericht. Der Umweltbericht enthält die Anforderungen an die Eingriffs-/Ausgleichsregelung in Bezug auf flächenhafte Eingriffe und Eingriffe in dem Baumbestand.

Die Nachweise der Verträglichkeit mit der Natura 2000-Schutzgebietskulisse, FFH-Gebiet "Wismarbuch" – DE 1934-302 und SPA-Gebiet "Wismarbuch und Salzhaff" (SPA 1934-401) wurden erbracht.

Anforderungen an Beleuchtung werden im Zuge des Bauantrags- und Baugenehmigungsverfahrens geregelt.

Die Anforderungen an den Hochwasserschutz werden durch die Höhenfestsetzung beachtet. Im Rahmen des Bauantrags- und Baugenehmigungsverfahrens sind die konkreten Nachweise zu erbringen. Die Eingriffe in den Baumbestand wurden bewertet und entsprechende Ausgleichsregelungen werden getroffen.

16.2 Auswirkungen auf ausgeübte und zulässige Nutzungen

Der bisher genutzte Parkplatz wird in anderer Form weiter genutzt werden. Die zur Verfügung stehende Fläche wird bei Errichtung der Infrastruktur reduziert. Die Infrastruktur ist jedoch wichtig, um eine bessere Versorgung im Strandbereich bzw. im Erholungsbereich für die Gäste zu schaffen. Alternativ können die neuen Parkplätze an der Wohlenberger Wiek in Anspruch genommen werden, die gesondert durch die Stadt Klütz planungsrechtlich geregelt werden.

16.3 Verkehrliche Auswirkungen

Die Landesstraße wird für die verkehrliche Anbindung genutzt. Grundstückszufahrten für die zukünftige Nutzung werden verbindlich geregelt.

17. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Die redaktionelle und inhaltliche Anpassung erfolgt erst mit Durchführung des Planaufstellungsverfahrens der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 der Stadt Klütz nach der Vorlage von Stellungnahmen.

17.1 Verhalten bei Bodendenkmalfunden

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand sind von der vorliegenden Planung keine Bau- und Kulturdenkmale sowie Bodendenkmale betroffen.

Im Plangebiet sind keine Bodendenkmale vorhanden ~~sind~~. Es ist mit dem Vorhandensein noch unentdeckter Bodendenkmale zu rechnen. Daher sind - dem Bebauungsplanverfahren nachgelagert - Untersuchungen (mittels anerkannter Prüfmethoden (archäologische Voruntersuchung mittels einer ausreichenden Anzahl von Sondageschnitten)) zum tatsächlichen Bestand der Bodendenkmale durch eine geeignete Fachfirma durchzuführen.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Land 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 bei der unteren Denkmalschutzbehörde, kann jedoch durch die untere Denkmalschutzbehörde zur Sicherung einer fachgerechten Untersuchung und Bergung im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V). Wird in ein Denkmal eingegriffen, so hat der Verursacher die Kosten des Eingriffes zu tragen, die für die Erhaltung und fachgerechte Instandsetzung, Bergung und Dokumentation des Denkmals anfallen.

17.2 Verhaltensweise bei unnatürlichen Verfärbungen bzw. Gerüchen des Bodens

Sollten während der Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist der Landrat als zuständige Behörde zu informieren. Grundstücksbesitzer sind als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs oder Bauabfalls verpflichtet. Sie unterliegen damit gleichzeitig der Anzeigepflicht.

17.3 Munitionsfunde

Das Landesamt für Brand- und Katastrophenschutz hat in seiner Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 15 mitgeteilt, dass das Plangebiet nicht als kampfmittelbelasteter Bereich bekannt ist.

Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) für das Plangebiet sind gebührenpflichtig beim Munitions-

bergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V, Graf-York-Str. 6, 19061 Schwerin, zu erhalten (Antragsformular und Hinweise unter www.brand-kats-mv.de; unter "Munitionsbergungsdienst"). 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 Mecklenburg-Vorpommern zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuziehen.

17.4 Hinweis zu Beleuchtungsanlagen und Leuchtreklamen in Verbindung mit Schifffahrtszeichen

Bei der Bebauung ist darauf zu achten, dass keine Lichter bzw. Beleuchtungsanlagen errichtet werden, die die Schifffahrt stören, zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben oder die Schiffführer durch Blendeeinwirkungen oder Spiegelungen irreführen. Von der Wasserstraße aus sollen ferner weder rote, gelbe, grüne, blaue, noch mit Natriumdampflampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein. Geplante Beleuchtungsanlagen oder Leuchtreklamen, die von der Wasserstraße aus sichtbar sind, sind dem Wasser- und Schifffahrtsamt Lübeck frühzeitig anzuzeigen.

17.5 Zeitraum für die Realisierung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Soweit nicht anders geregelt, sind die Pflanzmaßnahmen (Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen) außerhalb des Plangeltungsbereiches ~~sind~~ im Rahmen der Erschließung durchzuführen und spätestens bis zum Ende der Vegetationsperiode, die auf die Fertigstellung der baulichen Anlagen folgt, abnahmefähig abzuschließen.

17.6 Küsten- und Gewässerschutzstreifen

Nordöstlich des Plangebietes der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 befindet sich die Ostsee. Der Küsten- und Gewässerschutzstreifen gemäß § 29 NatSchAG M-V (150 m) wurde nachrichtlich übernommen; Teile des Plangebietes liegen innerhalb dieses Küsten- und Gewässerschutzstreifens. Gemäß § 29 Abs. 3 Nr. 4 NatSchAG M-V können von den Verboten für die Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bebauungsplänen Ausnahmen zugelassen werden.

Der Küstengewässerschutzstreifen gemäß § 89 LWaG M-V (200 m) wurde nachrichtlich übernommen; das Plangebiet liegt innerhalb dieses Küstengewässerschutzstreifens. § 89 Abs. 4 LWaG M-V ist beachtlich, so dass die Anzeigepflicht nach § 89 Abs. 1 LWaG M-V nicht für bauliche Anlagen gilt, die aufgrund eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes errichtet werden, der unter Beteiligung des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt als zuständiger Wasserbehörde zu Stande gekommen ist.

17.7 Landschaftsschutzgebiet Naturküste Nordwestmecklenburg

Diese nachrichtliche Übernahme entfällt; ist hier nicht zutreffend. Ein Landschaftsschutzgebiet liegt nicht vor.

17.8 Bundesbodenschutzgesetz

Die Stadt hat bei Prüfung der Unterlagen keine schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt. Deshalb ist die Abstimmung von Maßnahmen nach § 13 BBodSchG nicht erforderlich. Belange. Für jede Maßnahme, die auf den Boden einwirkt, ist Vorsorge zu tragen, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Bodeneinwirkungen sind zu vermeiden bzw. zu vermindern, soweit das im Rahmen der Baumaßnahmen verhältnismäßig ist. Bei der Sicherung von schädlichen Bodenveränderungen ist zu gewährleisten, dass durch die verbleibenden Schadstoffe langfristig keine Gefahr oder erhebliche, nachteilige Belastung für den Einzelnen oder für die Allgemeinheit entsteht. Im Fall einer Sanierung ist Sorge zu tragen, dass die Vorbelastung des Bodens bzw. die Altlast soweit entfernt werden, dass die für den jeweiligen Standort zulässige Nutzungsmöglichkeit wieder hergestellt wird.

17.9 Ver- und Entsorgungsleitungen

Die Belange der Ver- und Entsorgung sind innerhalb des Plangebietes hinreichend zu berücksichtigen. Sowohl der vorhandene Leitungsbestand, z.B. der e.dis, innerhalb und außerhalb des Plangebietes, ist bei Ausführung von Bauarbeiten entsprechend zu berücksichtigen. Die Anforderungen der Ver- und Entsorger bezüglich der Trassierung und der Tiefenlage sind im Rahmen der technischen Planung sorgfältig abzuprüfen.

17.10 Hochwasserschutz

Innerhalb des Sondergebietes SO V+I sind bei Errichtung baulicher Anlagen objektbezogene Maßnahmen zum Schutz vor Überflutungsgefährdung gemäß Erfordernis vorzusehen. Die Errichtung von Kellern für die Aufnahme von Infrastruktureinrichtungen ist zulässig.

Das Plangebiet der 3. Änderung liegt außerhalb von Hochwasserrisikogebieten sowie von Überschwemmungsgebieten i.S.d. § 78b Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Das Plangebiet der 3. Änderung liegt außerhalb von Hochwasserrisikogebieten sowie von Überschwemmungsgebieten i.S.d. § 78b Wasserhaushaltsgesetz (WHG). *Das Bemessungshochwasser (BHW) ist innerhalb des Planaufstellungsverfahrens durch die zuständige Behörde bekannt zu geben.*

17.11 Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes – externer Ausgleich für flächenhafte Eingriffe

Durch das Vorhaben ergibt sich ein Eingriffsumfang in Höhe von 1.362 m² EFÄ (Eingriffsflächenäquivalent) für Biotopbeeinträchtigung bzw. Biotopveränderung durch Funktionsverlust sowie Versiegelung und Überbauung. Der erforderliche Gesamtkompensationsbedarf in Höhe von 1.362 m² KFÄ wird innerhalb des Gebietes der Stadt Klütz kompensiert. Alternativ ist der Erwerb von Ökopunkten aus der Landschaftszone „Ostseeküstenland“ zu sichern. Der Ausgleich wird durch die Stadt Klütz vor Satzungsbeschluss gesichert.

17.12 Schutz-, Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen für die Natura 2000 – Kulisse

Das Plangebiet befindet sich südlich der Landesstraße L01, die eine Barriere zu den Natura 2000-Gebieten darstellt. Erhebliche Auswirkungen auf das GGB

„Wismarbucht“ und das VSG „Wismarbucht und Salzhaff“ können mit Durchführung folgender Maßnahmen ausgeschlossen werden:

- Informationstafeln zur Bedeutung der Wohlenberger Wiek für Fauna und Flora an den Strandzugängen, Hinweisschilder
- Informationstafeln mit Verhaltensregeln, Nutzungsrestriktionen
- Erhalt der Salzhöhrliche und Mahd der Salzwiesen
- Mahd des Kriechrasens bei gleichzeitiger Erhaltung von Salzwiesengrünland
- Reduzierung der Strandzugänge und Besucherlenkung
- Erweiterung sanitäres Angebot in Strandnähe
- Maßnahmen zur Beleuchtung der Ferienhausanlage
 - o Beleuchtung darf nicht auf offenes Wasser abstrahlen,
 - o Scheinwerfer dürfen nicht in den Himmel strahlen,
 - o Vermeidung Lichtabstrahlung durch Fenster
 - o Einsatz von insektenverträglichen Leuchtmitteln, (der BUND-Landesverband Schleswig-Holstein e. V. empfiehlt die Vermeidung von kaltweißen LEDs; je mehr Rotanteile im Licht enthalten sind, umso weniger Insekten werden angezogen)
 - o Beachtung Gesetz zum Schutz der Insektenvielfalt in Deutschland und zur Änderung weiterer Vorschriften, vom 18. August 2021, § 41a Schutz von Tieren und Pflanzen vor nachteiligen Auswirkungen von Beleuchtungen

17.13 Belange der Bundeswehr

Die Belange der Bundeswehr sind durch die vorliegende Planung berührt, aber nicht beeinträchtigt. Es wird darauf hingewiesen, dass bei Arbeiten an der L 01 die Bestimmungen für die Anlage und den Bau von Straßen für militärische Schwerfahrzeuge RABS (Allgemeines Rundschreiben Straßenbau 22/1996) einzuhalten sind.

17.14 Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand befinden sich im Plangebiet und seiner näheren Umgebung keine Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes M-V.

17.15 Artenschutzrechtliche Belange

Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen

Brutvögel

Um den Verbotstatbestand der Tötung für die Brutvogelarten gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG zu vermeiden, sind die Arbeiten der Baufeldfreimachung/ Beräumung der Freiflächen und das Entfernen von Gehölzen im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar eines Jahres durchzuführen.

Reptilien und Amphibien

Um den Verbotstatbestand der Tötung für die Artengruppen Reptilien und Amphibien gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG zu vermeiden, ist bei Erdarbeiten 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 und Gruben zu entfernen sind.

Gehölzschnitt und Gehölzbeseitigung

Der Schnitt oder die Beseitigung von Gehölzen darf gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum letzten Tag im Februar eines Jahres durchgeführt werden; in einem anderen Zeitraum sind nur schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen zulässig. Ausnahmen außerhalb dieser Zeit sind nur zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG eingehalten werden. Der Nachweis, dass keine geschützten Tierarten (z.B. Brutvögel, Fledermäuse) vorkommen bzw. erheblich beeinträchtigt werden, ist durch den Verursacher der zuständigen Naturschutzbehörde rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahme vorzulegen.

17.16 Ausgleichspflanzungen für Eingriffe in den Baumbestand – außerhalb des Plangebietes

Für die Rodung von 3 Einzelbäumen sind 6 Einzelbäume anzupflanzen. Ausgleichszahlungen sind nicht vorgesehen. Die Standorte für Ausgleichspflanzungen sind in der Stadt Klütz vorzusehen. Vorzugsweise erfolgt die Anpflanzung innerhalb des Plangebietes. Die Anpflanzung ist durch Anpflanzung von 3 Weiden am Gewässer, die als Kopfbäume zu unterhalten sind, vorgesehen. 3 weitere Bäume sind innerhalb des Plangebietes anzupflanzen.

Für den Eingriff in den Wurzelschutzbereich ist innerhalb des Plangebietes 1 Ausgleichspflanzung vorzusehen.

Der Ausgleich wird durch die Stadt Klütz vor Satzungsbeschluss im Durchführungsvertrag abgesichert.

TEIL 2 Prüfung der Umweltbelange - Umweltbericht

Der Begründung sind gemäß § 2a Nr. 2 BauGB entsprechend dem Stand des Verfahrens in dem Umweltbericht nach der Anlage 1 des BauGB die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen.

Der Vorentwurf diente der Abstimmung von Umfang und Detaillierungsgrad der Prüfung der Umweltbelange.

Maßgeblich galt es, die Eingriffsintensität im Rahmen der Eingriffs- und Ausgleichsbilanz zu bewerten. Ebenso galt es artenschutzrechtliche Belange zu beachten. Die anthropogene Vornutzung der Flächen wurde dabei berücksichtigt. Im Zusammenhang mit der Ergänzung des Infrastrukturangebotes wurden auch die Erfordernisse der Natura 2000-Schutzgebietskulisse für das FFH-Gebiet "Wismarbucht" – DE 1934-302 und SPA-Gebiet "Wismarbucht und Salzhaff" (SPA 1934-401) beachtet und bewertet. Die Vereinbarkeit wird hergestellt.

Die Belange des Hochwasserschutzes und der Überflutungsgefahr wurden beachtet. Der Umweltbericht wird als gesonderter Teil der Begründung beigelegt.

TEIL 3 Ausfertigung

1. Beschluss über die Begründung

Die Begründung zur Satzung über die 3. vorhabenbezogene Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 15 der Stadt Klütz für das Sondergebiet Versorgung und Infrastruktur an der Landesstraße L 01 wurde in der Sitzung der Stadtvertretung am gebilligt.

Klütz, den.....

(Siegel)

.....
Jürgen Mevius
Bürgermeister der Stadt Klütz

2. Arbeitsvermerke

Aufgestellt in Zusammenarbeit mit der 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

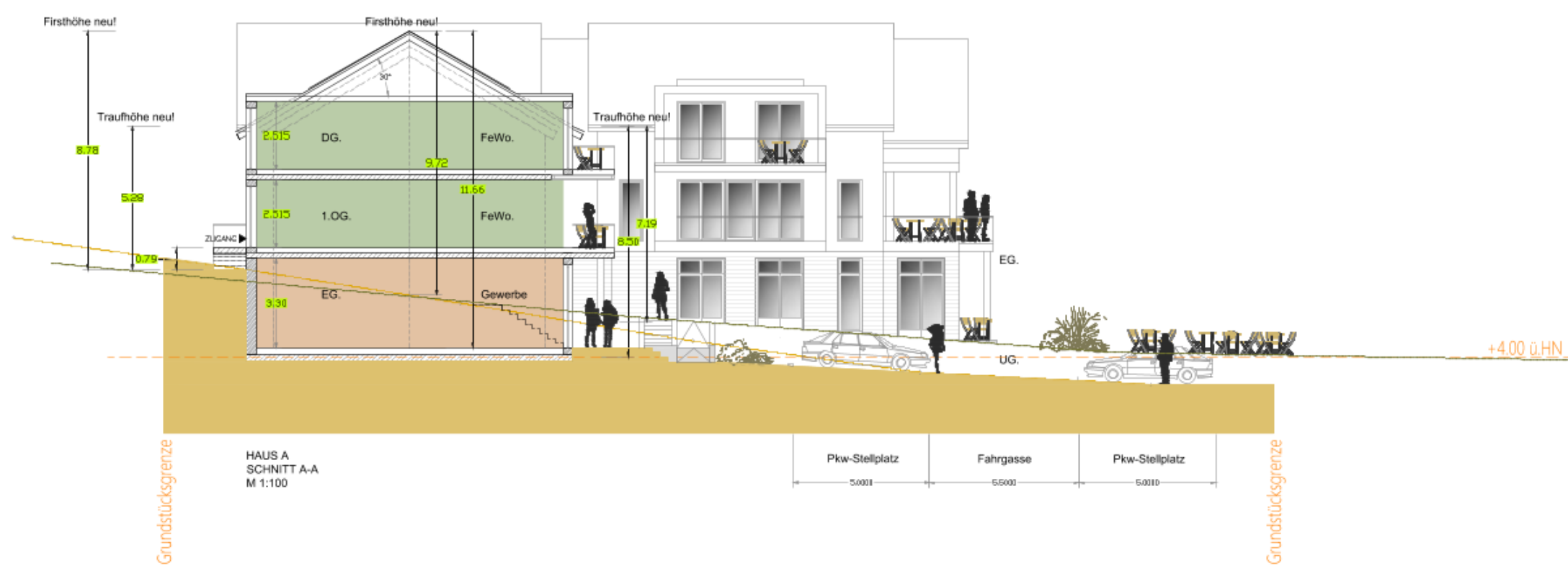




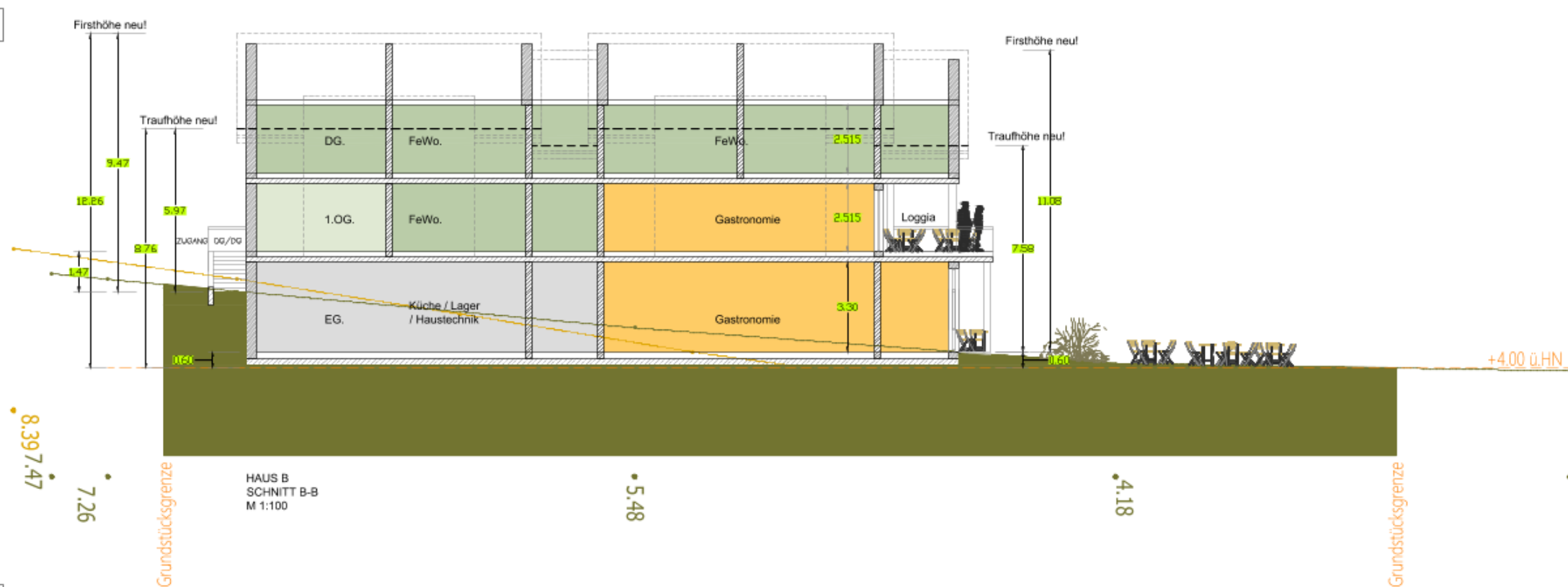
HAUS A
ANSICHT OST
M 1:100



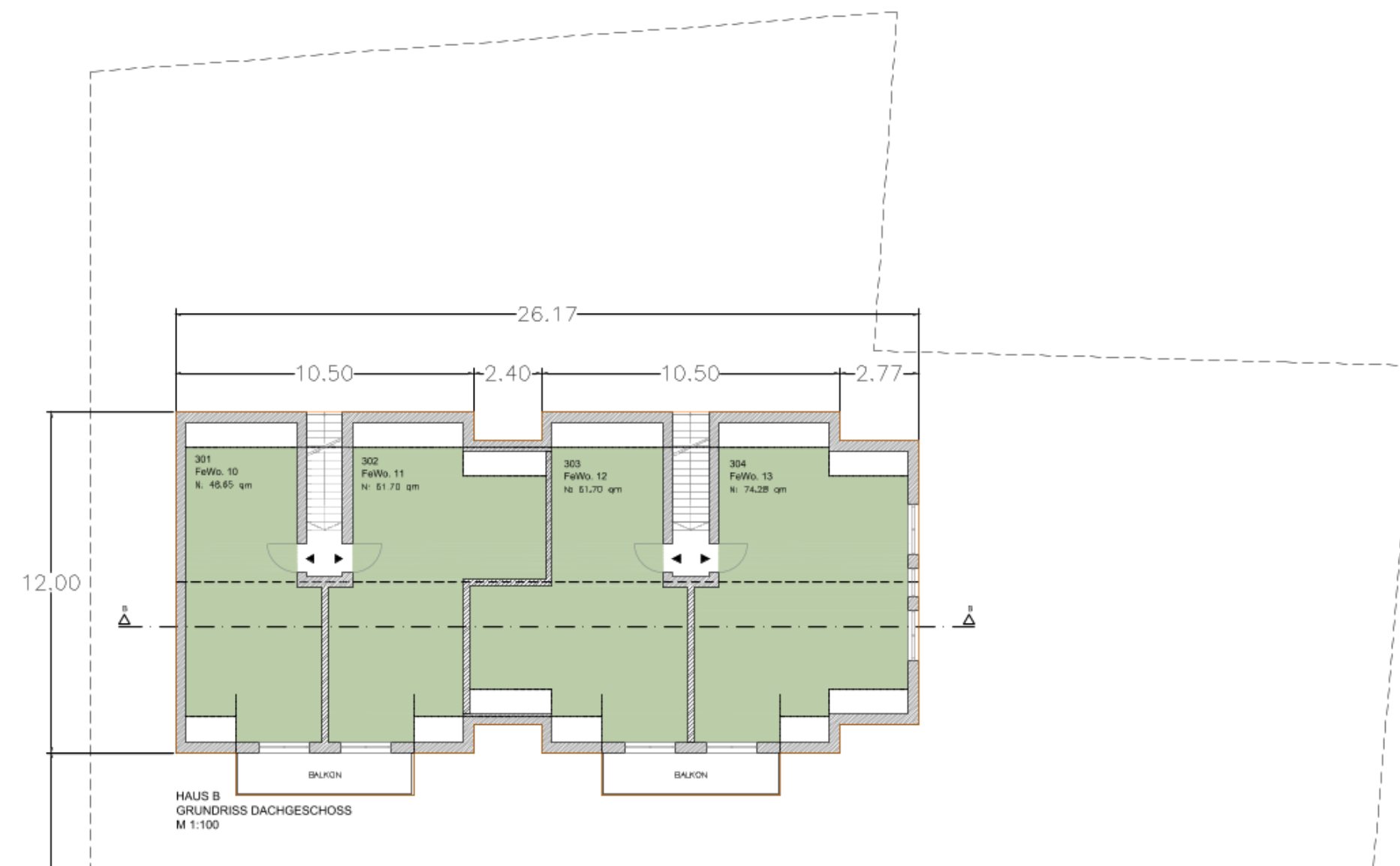
HAUS B
ANSICHT OST
M 1:100



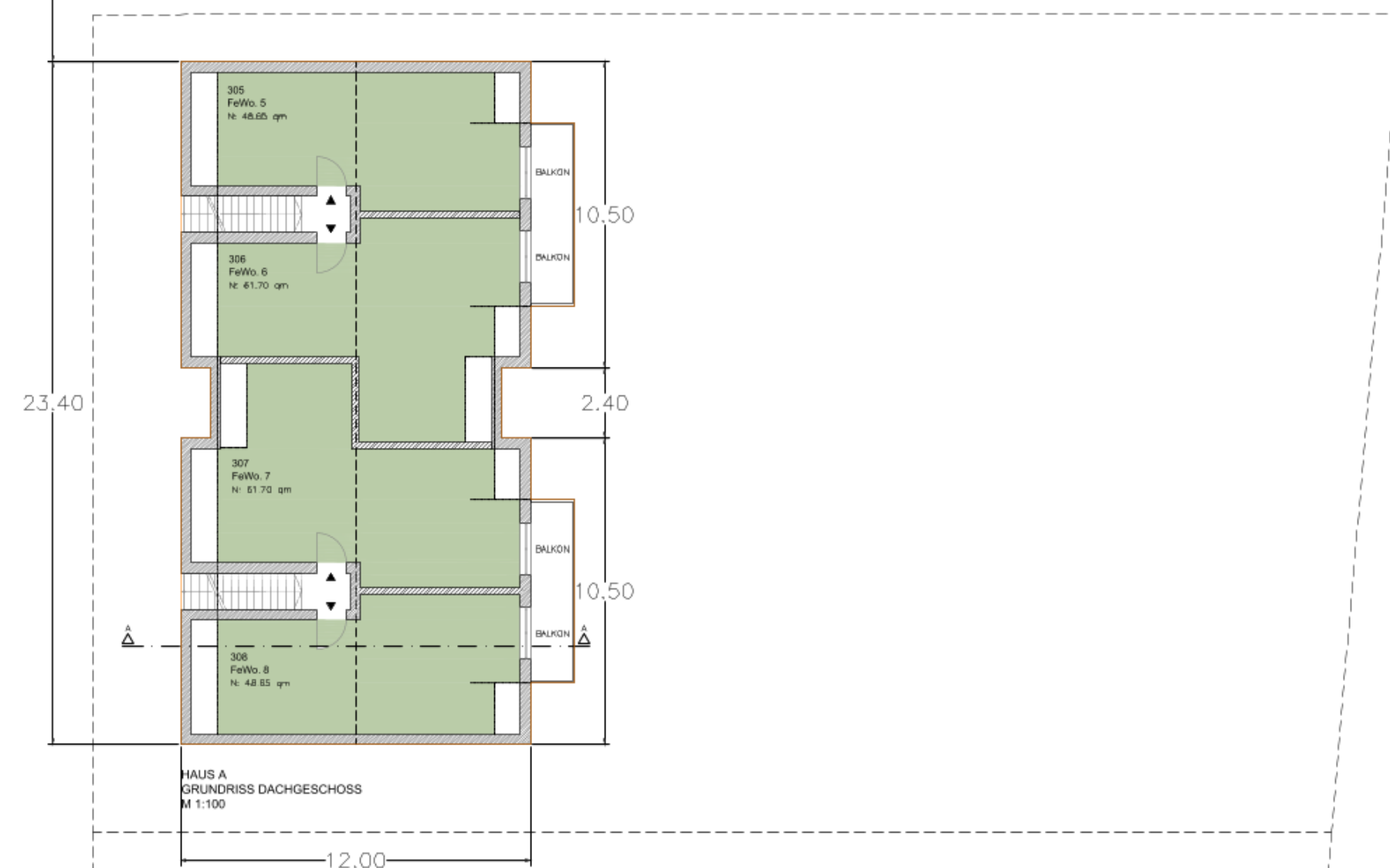
HAUS A
SCHNITT A-A
M 1:100



HAUS B
SCHNITT B-B
M 1:100



HAUS B
GRUNDRISS DACHGESCHOSS
M 1:100



HAUS A
GRUNDRISS DACHGESCHOSS
M 1:100

BAUVORHABEN

BV "Wohlenberg" - Konzept
Gemarkung, Flur,
Flurstück

AUFTRAGGEBER

Oertzen Holthusen GmbH
vertr. d. Herrn Klaus Jensen
Eugen Langen Str. 4
19061 Schwerin

PLANPLANUNGSSTAND

A-VP-002
Grundrisse DG, Schnitte,
Ansichten
M 1:200
06.08.2024

PLANVERFASSER

DIPL.-ING. ARCHITEKTIN
LORNA LABAHN
Frankenstrasse 66 | 18439 Stralsund
Tel. 03831-30 63 686 | Fax 03831-30 63 686
mob: 0151-563 767 68
e-Mail: architekturbuero@planung-bauart.de

freiberuflich selbständig in Bürogemeinschaft

architekturbüro**bau.ART**
architektur · ingenieurplanung · baubearbeitung
STRALSUND