

# Stadt Klütz

<b>Beschlussvorlage</b>		Vorlage-Nr: <b>SV Klütz/18/12524</b>	
Federführend: Bauwesen		Status: öffentlich	Datum: 18.06.2018
		Verfasser: Maria Schultz	
<b>Satzung über den Bebauungsplan Nr. 21.4 der Stadt Klütz für einen Teilbereich der Ortslage Wohlenberg südlich der Landesstraße zwischen dem Bebauungsplan Nr. 23 "Dat oole Huus" und dem Bebauungsplan Nr. 21.3 für die Ferienhausanlage</b>			
<b>Abwägungsbeschluss</b>			
Beratungsfolge:			
Gremium	Teilnehmer	Ja	Nein
Bauausschuss der Stadt Klütz Hauptausschuss der Stadt Klütz Stadtvertretung Klütz			

## **Sachverhalt:**

Die Stadtvertretung der Stadt Klütz hat in ihrer Sitzung am 25. September 2017 den Beschluss zur Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 21.4 gefasst. Die Vorentwürfe der Planzeichnung inklusive Teil B-Text und der Begründung mit dem Planungsstand 05.02.2018 wurden für das frühzeitige Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB sowie die Abstimmung mit den Nachbargemeinden genutzt. Im Ergebnis des Beteiligungsverfahrens ergeben sich Anregungen und Stellungnahmen, die im weiteren Verfahren zu berücksichtigen sind.

Es wird empfohlen, die Art der Nutzung für die Baugebiete zu überprüfen und den ergänzenden Fußweg innerhalb des Plangebietes festzusetzen. Damit soll die bessere Erreichbarkeit der Eisdielen gesichert werden.

Im Bezug auf die Ausgleichsregelung ist eine Baumbilanz empfohlen. Artenschutzrechtliche Belange sind darzustellen und Auswirkungen auf geschützte Biotope zu erörtern. Die Anforderungen an die Natura 2000-Schutzgebietskulisse und der Nachweis der FFH-Verträglichkeit sind zu erbringen. Hierzu werden die FFH-Vorprüfung und die SPA-Vorprüfung genutzt. Die Anlagen für die Regenwasserableitung sind zu sichern. Extern gelegene Leitungen sind durch Baulasten zu sichern.

In Bezug auf die Auswirkungen durch Schall sind sowohl der Stellplatz als auch die Zufahrt zu überprüfen.

Die Löschwasserbereitstellung ist zu sichern und die Müllentsorgung ist durch einen Aufstellplatz außerhalb oder unmittelbar an der Landesstraße zu sichern. Die Anforderungen an die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers sind zu erfüllen. In Bezug auf die Natura 2000-Schutzgebietskulisse sind maßgeblich die Stellungnahmen des Landkreises und des StALU zu beachten.

Durch private Einwander wurden Anregungen und Stellungnahmen vorgetragen, die insbesondere das Konzept betreffen und die Alternativenprüfung. Hinsichtlich der Begründung der Planungsziele ist der gesamtheitliche Bezug auf Wohlenberg herzustellen. Die Verläufe der Grenzen der Flurstücke wurden in Frage gestellt. Die Nachweise für gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse sind wichtig und die Auswirkungen durch den Verkehr insbesondere den ruhenden und den Zu- und Abfahrtsverkehr für die Stellplätze sind darzustellen. Die Nutzung innerhalb des Mischgebietes wird entsprechend hinterfragt und die Übereinstimmung mit dem langfristigen Konzept der Stadt Klütz für den Ortsteil Wohlenberg ist unter Berücksichtigung der vorhandenen Nutzungen zu begründen.

Die Stadt Klütz führt das Aufstellungsverfahren für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 21.4 für einen Teilbereich in Wohlenberg durch. Das Verfahren wird als Regelverfahren nach

dem BauGB zweistufig durchgeführt. Die Prüfung der Umweltbelange erfolgt im Umweltbericht.

Die Vorentwürfe der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 21.4 der Stadt Klütz, bestehend aus der Planzeichnung-Teil A und dem Text-Teil B und den örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie die dazugehörige Begründung wurden für die Dauer eines Monats in der Zeit vom 13. März 2018 bis zum 13. April 2018 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 1 BauGB parallel beteiligt. Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden wurde gemäß § 2 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Stellungnahmen der Öffentlichkeit zum Vorentwurf des Bebauungsplanes liegen vor. Im Ergebnis des Beteiligungsverfahrens ergeben sich Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange. Es ergeben sich:

- zu berücksichtigende Anregungen und Stellungnahmen,
- teilweise zu berücksichtigende Anregungen und Stellungnahmen
- nicht zu berücksichtigende Anregungen und Stellungnahmen.

Die Anregungen und Hinweise aus den Stellungnahmeverfahren wurden bearbeitet und in den Planunterlagen entsprechend ergänzt.

Die Abwägungsergebnisse sind in tabellarischer Form zusammengestellt.

**Beschlussvorschlag:**

Die Stadtvertretung der Stadt Klütz beschließt:

1. Die auf Grund der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen hat die Stadt Klütz unter Beachtung des Abwägungsgebotes geprüft. Stellungnahmen der Öffentlichkeit sind im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB eingegangen. Es ergeben sich
  - zu berücksichtigende,
  - teilweise zu berücksichtigende und
  - nicht zu berücksichtigende Anregungen und Stellungnahmen.
 Das Abwägungsergebnis macht sich die Stadt Klütz zu eigen. Das Abwägungsergebnis gemäß Anlage 1 ist Bestandteil dieses Beschlusses.
  
2. Das Amt Klützer Winkel wird beauftragt, die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die Anregungen erhoben bzw. Stellungnahmen abgegeben haben, von diesem Ergebnis der Abwägung unter Angabe der Gründe in Kenntnis zu setzen.

**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:
x	Keine finanziellen Auswirkungen.

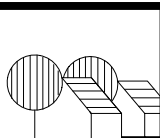
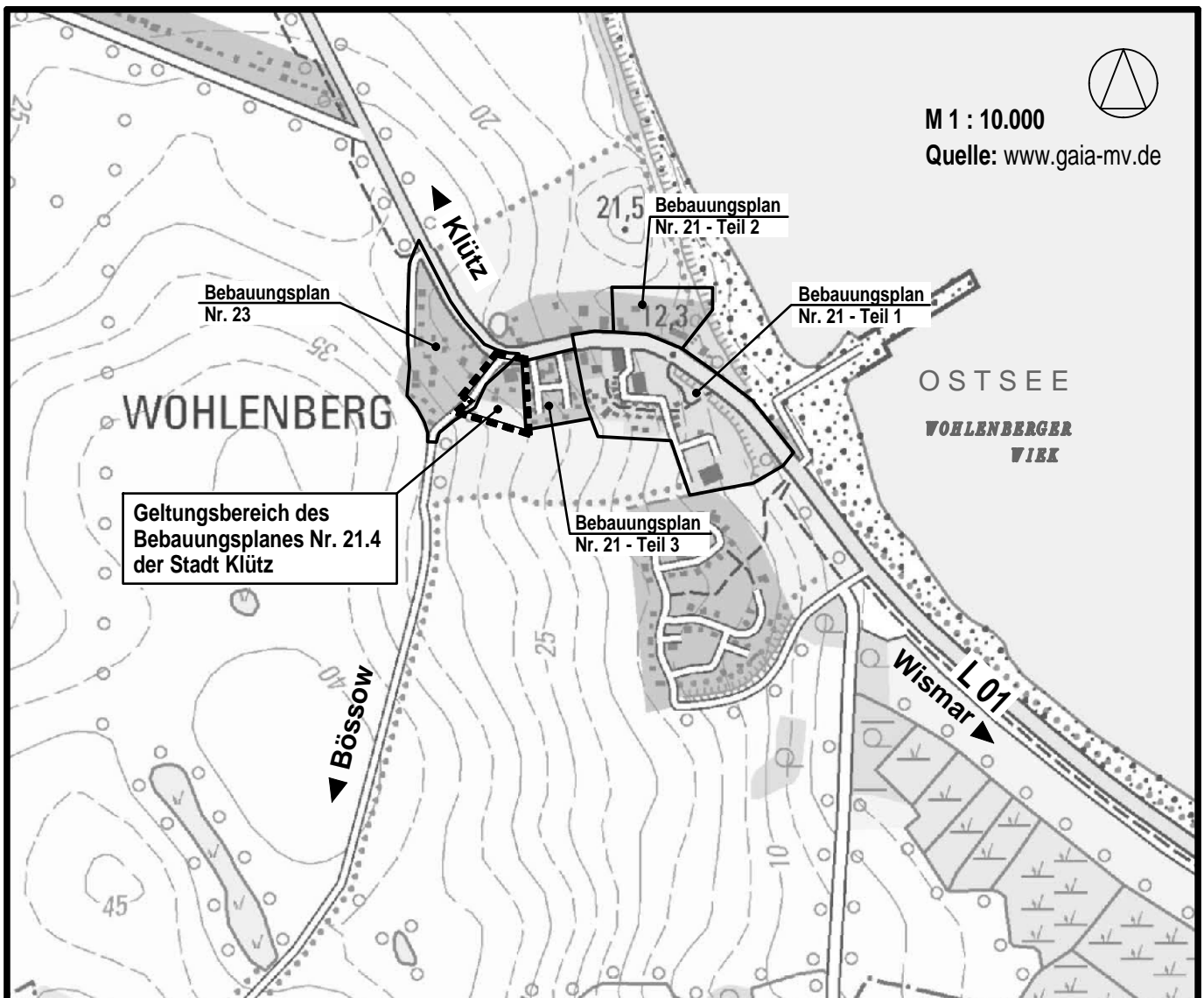
**Anlagen:**

- Abwägungsunterlagen
- Vorentwurf Planzeichnung
- Vorentwurf Textteil
- Vorentwurf Begründung

# SATZUNG

## ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 21.4 DER STADT KLÜTZ

FÜR EINEN TEILBEREICH DER ORTSLAGE WOHLenberg  
SÜDLICH DER LANDESSTRAßE ZWISCHEN  
DEM BEBAUUNGSPLAN NR. 23 „DAT OOLE HUUS“  
UND DEM BEBAUUNGSPLAN NR. 21 TEIL 3  
FÜR EINEN TEILBEREICH DER ORTSLAGE WOHLenberg



Planungsbüro Mahnel

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

Planungsstand: 05. Februar 2018

**VORENTWURF**



# SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 21.4 DER STADT KLÜTZ

FÜR EINEN TEILBEREICH DER ORTSLAGE WOHLenberg  
SÜDLICH DER LANDESSTRASSE ZWISCHEN DEM  
BEBAUUNGSPLAN NR. 23 „DAT OOLE HUUS“ UND  
DEM BEBAUUNGSPLAN NR. 21 TEIL 3  
FÜR EINEN TEILBEREICH DER ORTSLAGE WOHLenberg

LAGE AUF DEM LUFTBILD



M 1 : 500





# SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 21.4 DER STADT KLÜTZ

FÜR EINEN TEILBEREICH DER ORTSLAGE WOHLBERG  
SÜDLICH DER LANDESSTRAÙE ZWISCHEN DEM  
BEBAUUNGSPLAN NR. 23 „DAT OOLE HUUS“ UND  
DEM BEBAUUNGSPLAN NR. 21 TEIL 3  
FÜR EINEN TEILBEREICH DER ORTSLAGE WOHLBERG

## TEIL A - PLANZEICHNUNG

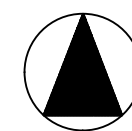
Es gilt die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).  
Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl.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

**Legende**

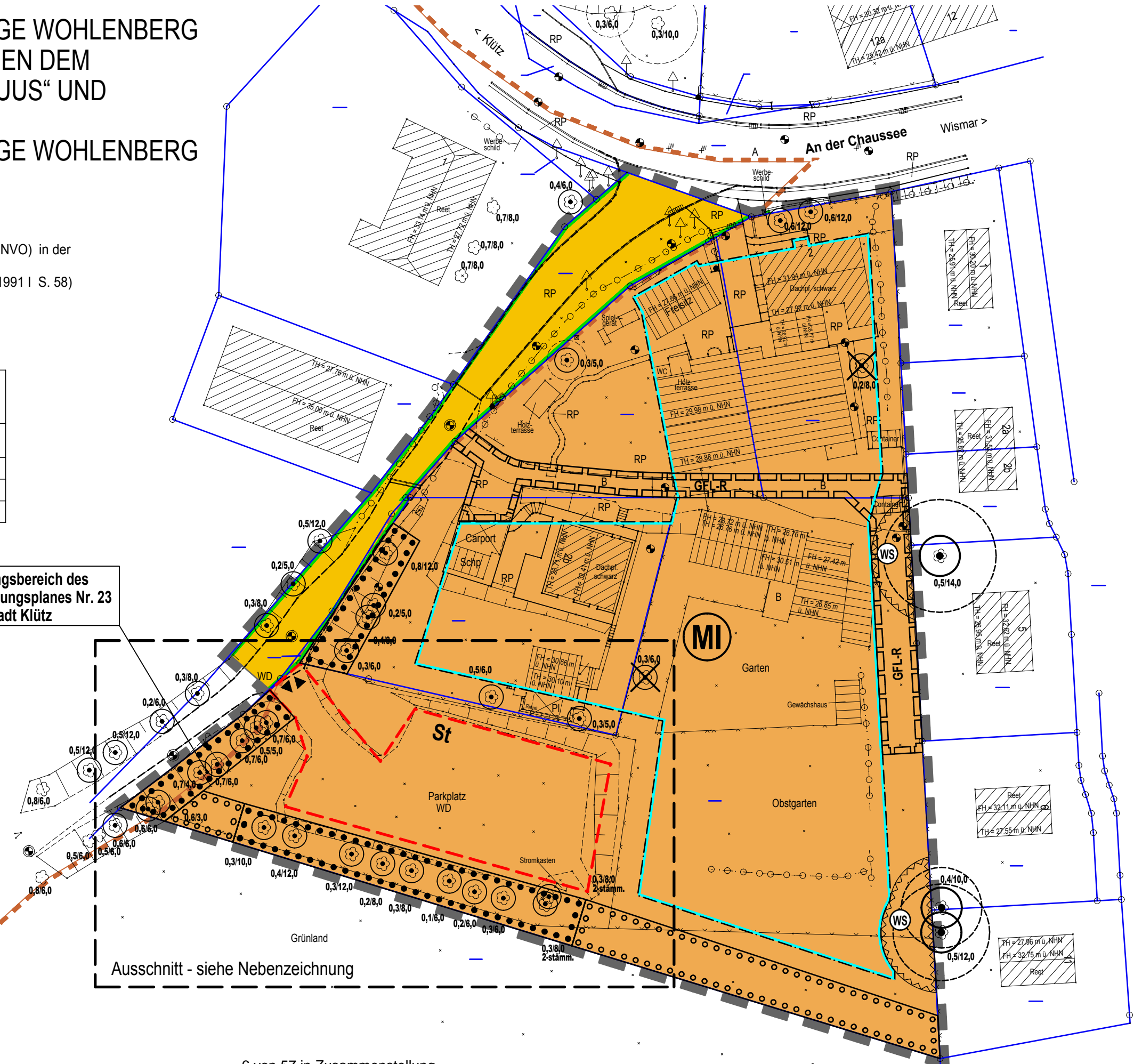
**ART UND MAÙ DER BAULICHEN NUTZUNG**

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

Vermesser:	VERMESSUNGSBÜRO Dipl. Ing. J.-M. Dubbert Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure Altes Gutshaus 2, 23968 Grabow b. Wismar Telefon: (038428) 646-0
Datum:	05.02.2018
Auftrags-Nr.:	
Datei-Name:	Lage- und Höhenplan_V2_468317_05022018.dwg
Lagebezug:	ETRS89 / UTM 33
Höhenbezug:	DHHN92 (NHN)
Hinweise:	Die dargestellten Flurstücksgrenzen entsprechen der digitalen Flurkarte (NAS - Datei vom 16.08.2017 vom Katasteramt LK Nordwestmecklenburg). Bei Baumaßnahmen im grenznahen Bereich empfehlen wir, diese vorher verbindlich herzustellen.

  
M 1 : 500

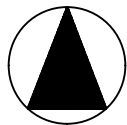
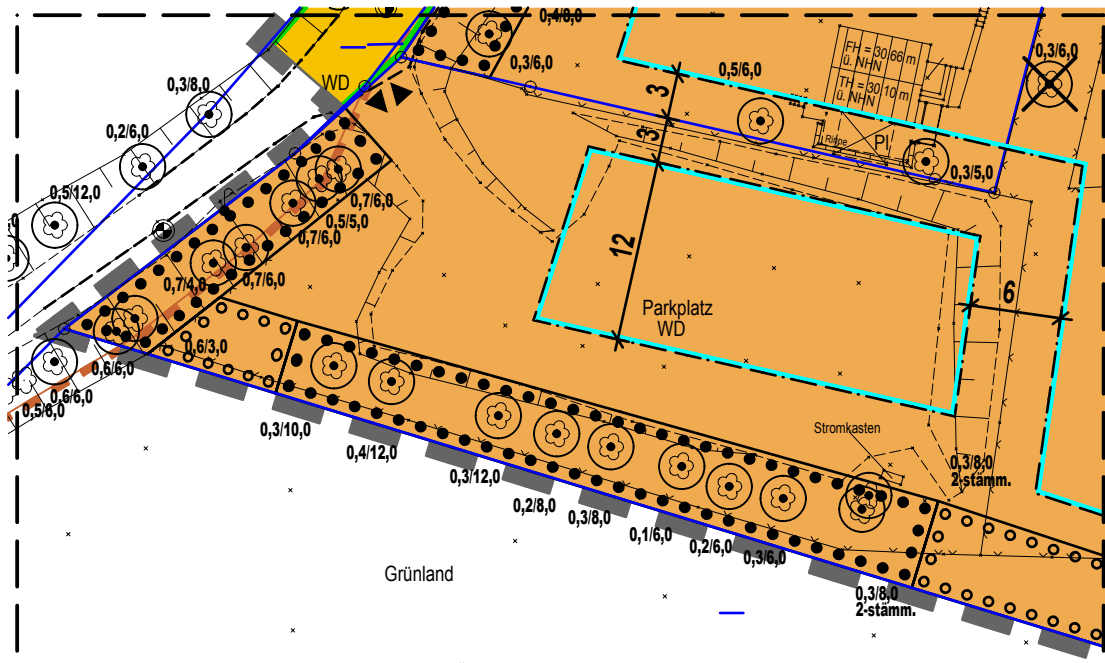
Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 23 der Stadt KlütZ



# NEBENZEICHUNG:

Folgenutzung

(Bedingtes Baurecht gemäß textliche Festsetzungen)



M 1 : 500

# PLANZEICHENERKLÄRUNG

## I. FESTSETZUNGEN

Planzeichen

Erläuterung

Rechtsgrundlagen



ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Par. 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Mischgebiete (gem. § 6 BauNVO)

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Par. 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB  
Par. 16 und 21a BauNVO

TH<sub>max</sub> 4,50m

Traufhöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt

FH<sub>max</sub> 9,00m

Firsthöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt

BAUWEISE

Par. 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB  
Par. 22 und 23 BauNVO

o

offenen Bauweise



Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN

Par. 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB  
Par. 9 Abs. 6 BauGB



Straßenverkehrsfläche



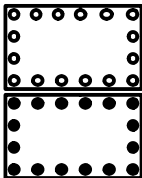
Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



Ein- und Ausfahrt

ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN SOWIE BINDUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, UND STRÄUCHERN

Par. 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB  
Par. 9 Abs. 6 BauGB



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Par. 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB  
Par. 9 Abs. 6 BauGB

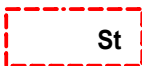
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Par. 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB  
Par. 9 Abs. 6 BauGB



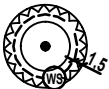
Erhaltungsgebot für Bäume (außerhalb des Plangebietes)

SONSTIGE PLANZEICHEN



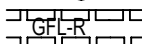
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, St - Stellplätze

Par. 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB



Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, (WS-Wurzelschutzabstand, Kronentraufe + 1,50 m)

Par. 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB  
Par. 9 Abs. 6 BauGB



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Par. 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB  
Par. 9 Abs. 6 BauGB



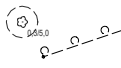
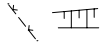






Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 21.4 der Stadt Klütz

Par. 9 Abs. 7 BauGB



## II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

	Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer
	vorhandene Gebäude
	vorhandener Baum / Hecke
	vorhandener Zaun / Böschung
	vorhandene Schächte / Leuchten
	Höhenangabe in Meter ü DHHN92 (NHN)
	Bemaßung in Metern
	künftig entfallende Darstellung, z.B. Baum

# VERFAHRENSVERMERKE

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

Klütz, den .....

(Siegel)

.....  
Bürgermeister

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

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

(Stempel)

.....  
Unterschrift

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

Klütz, den .....

(Siegel)

.....  
Bürgermeister

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

Klütz, den .....

(Siegel)

.....  
Bürgermeister

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

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

Die Satzung ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Klütz, den .....

(Siegel)

.....  
Bürgermeister

## **SATZUNG**

ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 21.4 DER STADT KLÜTZ  
FÜR EINEN TEILBEREICH DER ORTSLAGE WOHLLENBERG SÜDLICH DER LANDESSTRAÙE  
ZWISCHEN DEM BEBAUUNGSPLAN NR. 23 "DAT OOLE HUUS" UND DEM BEBAUUNGSPLAN Nr. 21  
TEIL 3 FÜR EINEN TEILBEREICH DER ORTSLAGE WOHLLENBERG  
GEMÄSS § 10 BauGB I. VERB. MIT § 86 LBauO M-V

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



# TEIL B – TEXT

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

### I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

##### MISCHGEBIET (§ 6 BauNVO)

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

Zulässig sind:

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

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

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

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

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

2.1 Es werden folgende obere Bezugspunkte festgesetzt:

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

2.2 Die festgesetzten Traufhöhen gelten nicht für Traufen von Dachaufbauten und Dach-einschnitten sowie für Nebengiebel und Krüppelwalm.

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

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

**4. HÖHENLAGE  
(§ 9 Abs. 3 BauGB)**

*Der untere Bezugspunkt wird im weiteren Verfahren mit dem Entwurf festgesetzt.*

**5. AUFLÖSEND BEDINGTES BAURECHT  
(§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)**

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

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

**II. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN**

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

Innerhalb der festgesetzten Flächen für Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind Anpflanzungen von einheimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern zulässig.

*Die Art der Anpflanzung sowie die Pflanzliste und die Pflanzqualitäten werden im weiteren Verfahren mit dem Entwurf festgesetzt.*

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

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

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

*Die gestalterischen Festsetzungen werden im weiteren Verfahren mit dem Entwurf festgesetzt.*

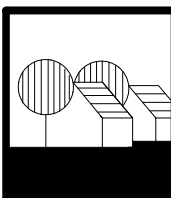
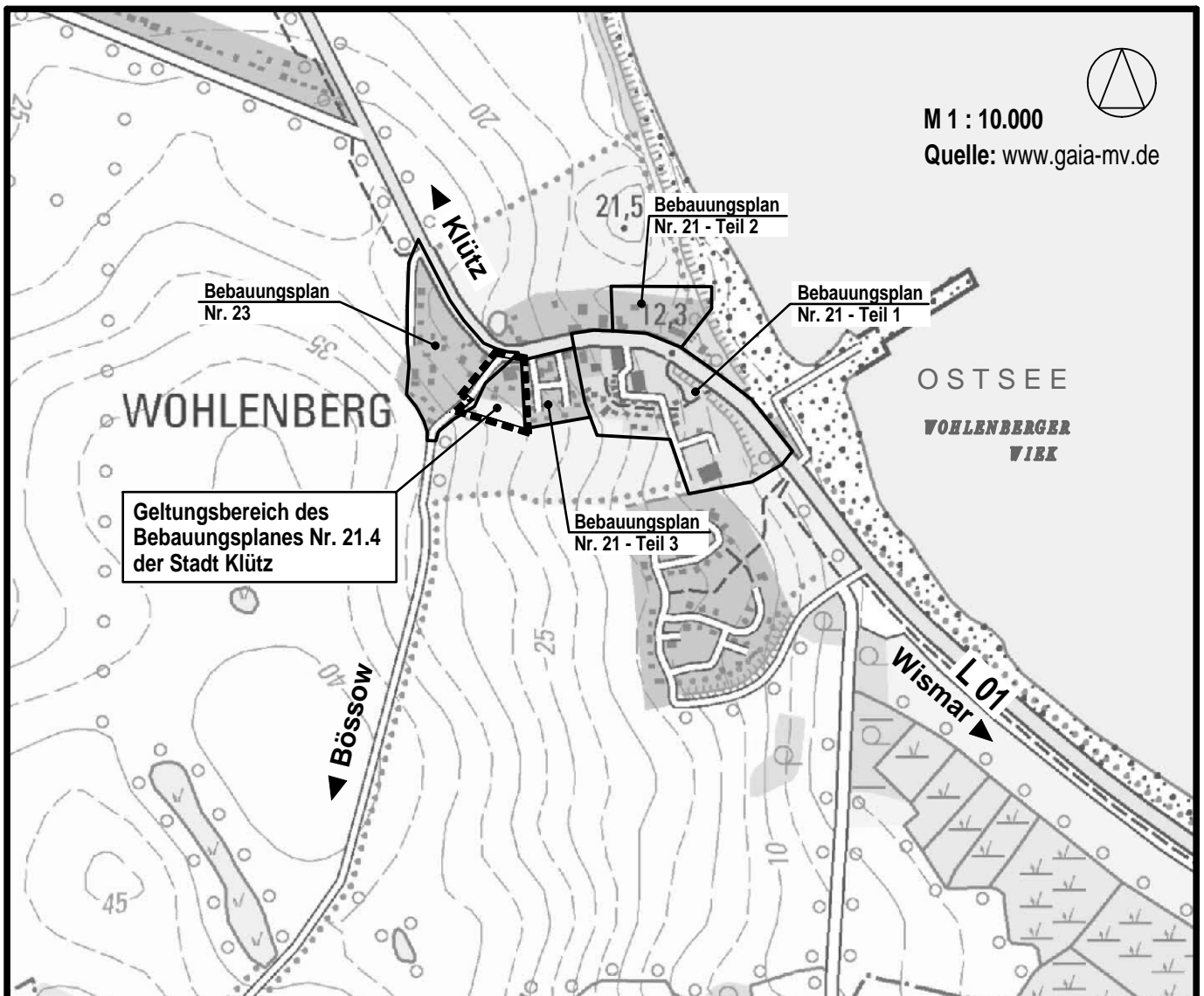
#### **IV. HINWEISE/ NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

*Die Hinweise/ nachrichtlichen Übernahmen werden im weiteren Verfahren mit dem Entwurf formuliert.*



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

FÜR EINEN TEILBEREICH DER ORTSLAGE WOHLenberg  
SÜDLICH DER LANDESSTRAßE ZWISCHEN  
DEM BEBAUUNGSPLAN NR. 23 „DAT OOLE HUUS“  
UND DEM BEBAUUNGSPLAN NR. 21 TEIL 3  
FÜR EINEN TEILBEREICH DER ORTSLAGE WOHLenberg



Planungsbüro Mahnel

Rudolf-Breitscheid-Straße 11  
23936 Grevesmühlen

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

Planungsstand: 05. Februar 2018

**VORENTWURF**

# B E G R Ü N D U N G

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

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

---

7.4	Bauweise, Baugrenze	16
7.5	Verkehrsflächen	16
7.6	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	17
7.7	Bedingtes Baurecht	17
7.8	Weitere Festsetzungen	17
<b>8.</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen</b>	<b>18</b>
<b>9.</b>	<b>Immissions- und Klimaschutz</b>	<b>18</b>
9.1	Immissionsschutz	18
9.2	Klimaschutz	19
<b>10.</b>	<b>Verkehrliche Erschließung</b>	<b>19</b>
<b>11.</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>19</b>
<b>12.</b>	<b>Flächenbilanz</b>	<b>20</b>
<b>13.</b>	<b>Auswirkungen der Planung</b>	<b>20</b>
<b>14.</b>	<b>Nachrichtliche Übernahmen/ Hinweise</b>	<b>21</b>
<b>TEIL 2</b>	<b>Prüfung der Umweltbelange - Umweltbericht</b>	<b>22</b>
<b>1.</b>	<b>Anlass und Aufgabenstellung</b>	<b>22</b>
<b>2.</b>	<b>Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden</b>	<b>22</b>
<b>3.</b>	<b>Umweltziele der vorliegenden Fachgesetze und Fachpläne</b>	<b>22</b>
<b>4.</b>	<b>Schutzgebiete und Schutzobjekte</b>	<b>23</b>
<b>5.</b>	<b>Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen</b>	<b>25</b>
5.1	Abgrenzung des Untersuchungsrahmens und Bewertungsmethodik	25
5.1.1	Bewertungsmethodik	25
5.1.2	Vorbelastungen	26
5.2	Beschreibung und Bewertung der zu berücksichtigenden Umweltbelange	27
5.3	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	39
5.4	Eingriffs-/ Ausgleichsermittlung	39
<b>6.</b>	<b>Prognose bei Nichtdurchführung der Planung</b>	<b>40</b>
<b>7.</b>	<b>Prognose anderer Planungsmöglichkeiten</b>	<b>40</b>
<b>8.</b>	<b>Zusätzliche Angaben</b>	<b>41</b>
8.1	Hinweise auf Kenntnislücken	41
8.2	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen	41

---



---

<b>9.</b>	<b>Zusammenfassung</b>	<b>41</b>
<b>TEIL 3</b>	<b>Ausfertigung</b>	<b>42</b>
<b>1.</b>	<b>Beschluss über die Begründung</b>	<b>42</b>
<b>2.</b>	<b>Arbeitsvermerke</b>	<b>42</b>

ABBILDUNGSVERZEICHNIS	SEITE
<b>Abbildung 1:</b> Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 21.4 der Stadt Klütz mit Überlagerung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 23 der Stadt Klütz (Quelle: gaia-mv.de, mit Bearbeitung Planungsbüro Mahnel)	5
<b>Abbildung 2:</b> Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 21.4 der Stadt Klütz auf Luftbild (Quelle: gaia-mv.de, mit Bearbeitung Planungsbüro Mahnel)	6
<b>Abbildung 3:</b> Auszug aus dem Landesraumentwicklungsprogramm (LEP, 2016) Mecklenburg-Vorpommern	8
<b>Abbildung 4:</b> Auszug aus dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm (RREP) Westmecklenburg M-V (2011)	9
<b>Abbildung 5:</b> Darstellung der Einschätzung der planungsrechtlichen Beurteilungsgrundlagen im Plangebiet	12
<b>Abbildung 6:</b> Ausdehnung des FFH-Gebiets "Wismarbucht" (braun gestrichelt) und des Europäischen Vogelschutzgebietes „Wismarbucht und Salzhaff“ (blau gestrichelt), Plangebiet rot dargestellt (Quelle: LUNG M-V (CC SA-BY 3.0), 2017, mit eigener Bearbeitung)	23
<b>Abbildung 7:</b> Gesetzlich geschützte Biotope nach §20 NatSchAG M-V, Plangebiet rot umrandet dargestellt (Quelle: LUNG M-V (CC SA-BY 3.0), 2018, mit eigener Bearbeitung)	24

## **Teil 1                    Städtebaulicher Teil**

---

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

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

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

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

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

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

Die Stadt Klütz verfügt an der Wohlenberger Wiek über einen direkten Zugang zum Strand. Im Bereich um Wohlenberg befinden sich die Flächen, die von großer Bedeutung für die Entwicklung von Fremdenverkehr und Erholung in Strandnähe sind. Die Stadt Klütz möchte die südlich des Strandes gelegenen Flächen für die Infrastruktur neu ordnen. Dadurch erhofft sich die Stadt Klütz eine weitere Stärkung der fremdenverkehrlichen Bedeutung für den Ortsteil Wohlenberg selbst und die Schaffung von Voraussetzungen für eine bessere Nutzung am Strandbereich. Neben dem hauptsächlichen Fremdenverkehrsort Wohlenberg, in dem Feriengebiete und Ferienwohnungen vorhanden sind, soll insbesondere für Tagestouristen der Bereich an der Wohlenberger Wiek mit dem Strand aufgewertet werden. Für die Nutzung sollen insbesondere die Flächen südlich der Landesstraße und südlich des bereits hergestellten Geh- und Radweges genutzt werden. Vorhandene Anlagen der verkehrlichen Infrastruktur sollen genutzt werden. Ebenso sollen die Standorte für die Strandbenutzungsgebühren, die sich außerhalb des Plangebietes am Strand befinden, genutzt werden. Dafür sind die entsprechenden Übergänge herzustellen und in Anspruch zu nehmen. Übergänge über die Straße sollen gefahrlos genutzt werden können. Parallel zu den planungsrechtlichen Vorbereitungen führt die Stadt Klütz Abstimmungen bezüglich einer verbesserten Strandnutzung durch. Zusätzlich sollen am Strand mobile und nur zeitlich begrenzt Häuschen für Wartung und Dienstleistung für die Besucher erstellt werden. Damit soll die Zahl der Übergänge über die Landesstraße begrenzt und reduziert werden. Der Ort Wohlenberg ist durch unterschiedliche Fremdenverkehrseinrichtungen stark fremdenverkehrlich orientiert. Der Bebauungsplan Nr. 15 der Stadt Klütz für den Ortsteil Wohlenberg wurde südlich der Ortslage bereits umgesetzt und realisiert.

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

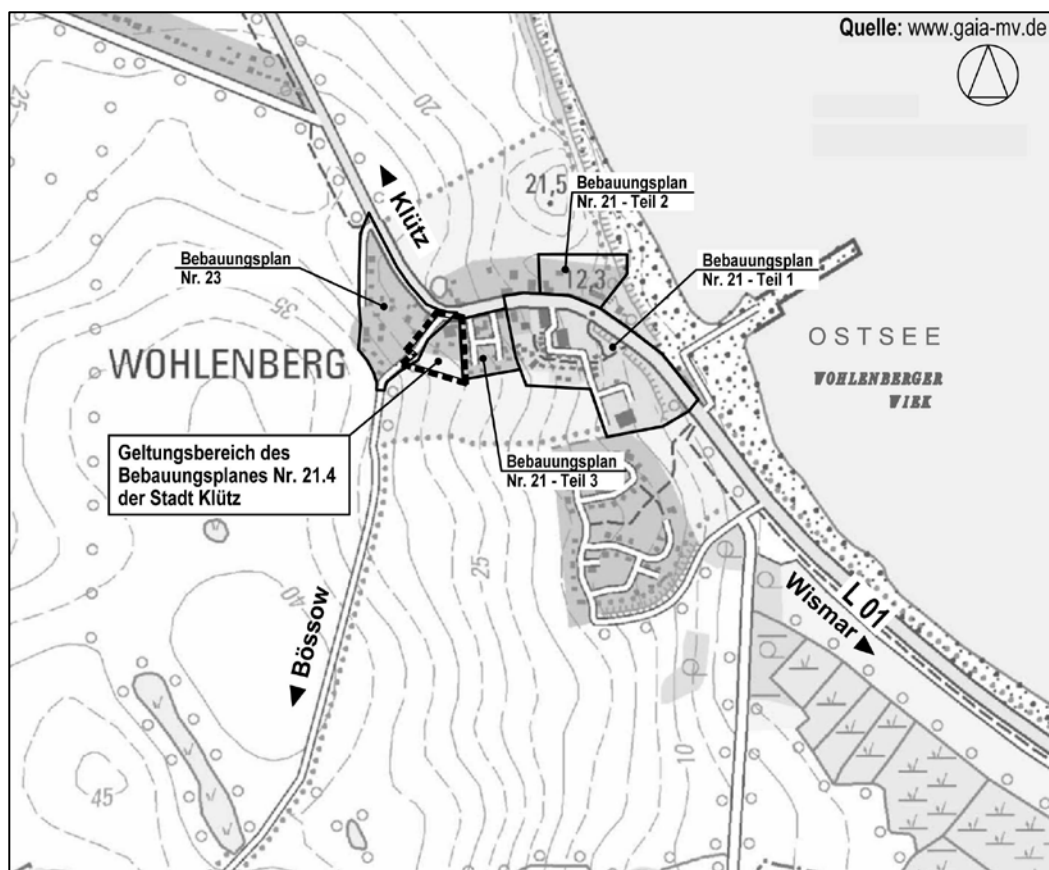
## 2. Allgemeines

### 2.1 Abgrenzung des Geltungsbereiches

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

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

Der Geltungsbereich ist dem nachfolgenden Übersichtsplan zu entnehmen.



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

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



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



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

## 2.2 Kartengrundlage

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

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

## 2.3 Bestandteile des Bebauungsplanes

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

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

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

## **2.4 Rechtsgrundlagen**

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

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S.344) zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Dezember 2017 (GVOBl. M-V S.331)
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes über die Kommunalverfassung und zur Änderung weiterer kommunalrechtlicher Vorschriften vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777).

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

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

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

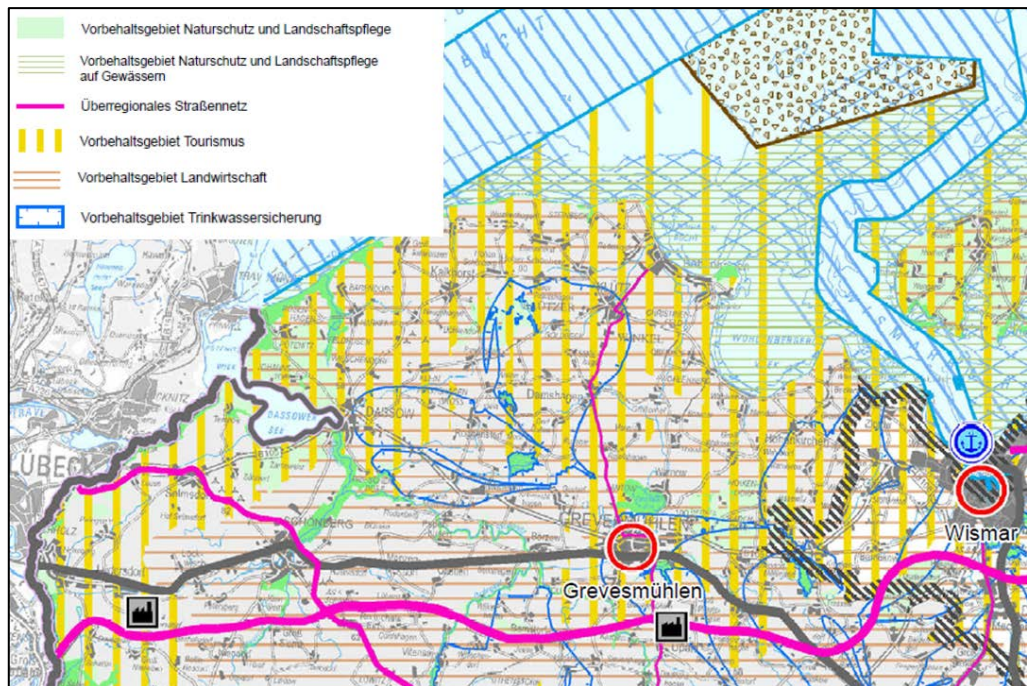
Die Planungsvorstellungen liegen darin, im rückwärtigen Bereich eine Fläche für Stellplätze planungsrechtlich zu sichern und eine ergänzende Wohnbebauung vorzubereiten. Die vorhandenen gewerblichen und Wohnnutzungen sollen innerhalb des Bereiches und innerhalb des Mischgebietes integriert werden. Mit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

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

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

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

##### 4.1 Landesraumentwicklungsprogramm



**Abbildung 3:** Auszug aus dem Landesraumentwicklungsprogramm (LEP, 2016) Mecklenburg-Vorpommern

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

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

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

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

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



## 4.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm



**Abbildung 4:** Auszug aus dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm (RREP) Westmecklenburg M-V (2011)

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

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

Durch das Gebiet der Stadt Klütz verläuft ein Teilstück des überregionalen europäischen Radfernweges E9.

Die Stadt Klütz nimmt die Aufgaben eines Grundzentrums wahr.

## 4.3 Gutachtliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern

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



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

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

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

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

- Karte VI – Wassererosionsgefährdung
- Geringe potentielle Wassererosionsgefährdung

#### **4.5 Flächennutzungsplan**

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

#### **4.6 Landschaftsplan**

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

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

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

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

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

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

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

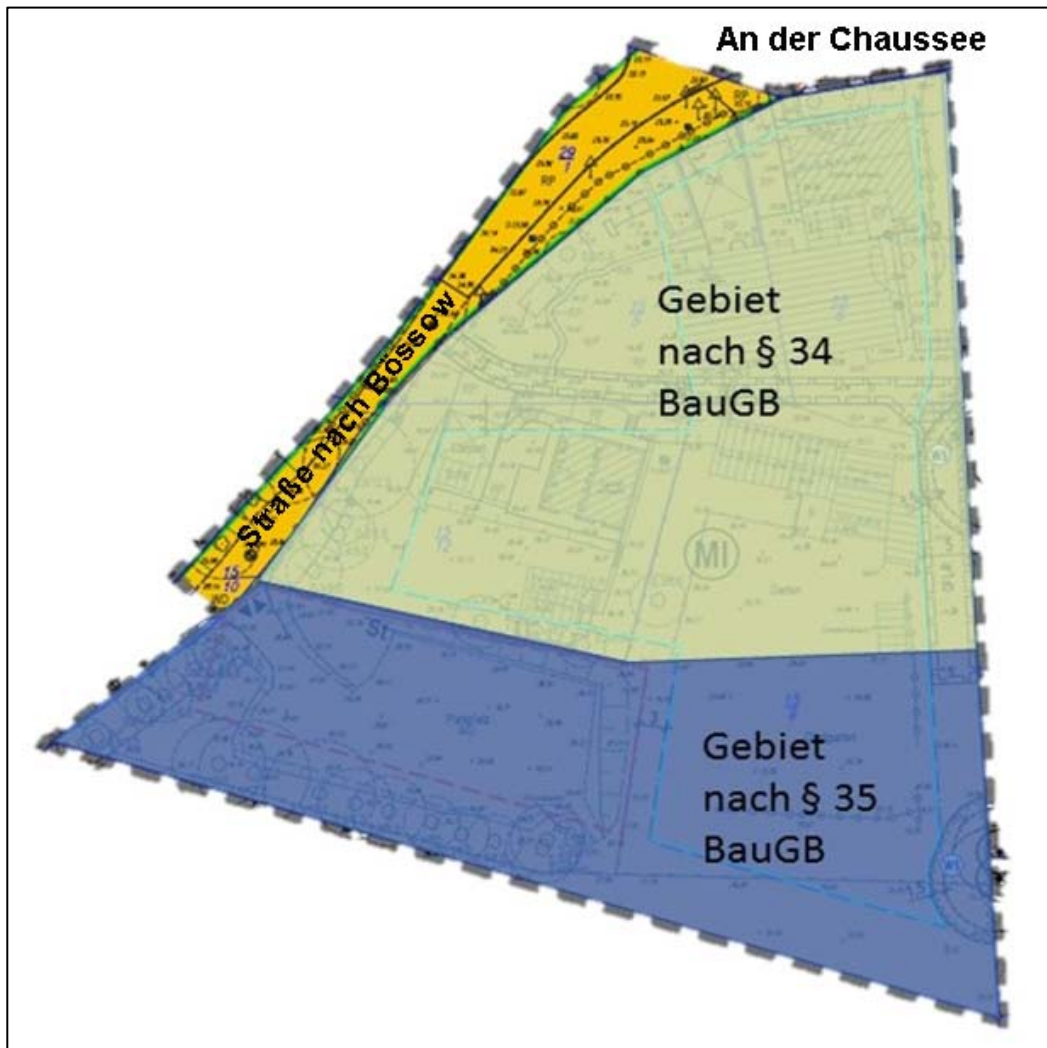
### **5. Städtebauliche Bestandsaufnahme**

#### **5.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation**

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

Innerhalb des Plangebietes sind bereits bauliche Anlagen vorhanden. Es sind Haupt- und Nebengebäude, wie z.B. ein Stallgebäude vorzufinden. Es ist Wohnnutzung sowie das Wohnen nicht störendes Gewerbe innerhalb des Plangebietes vorzufinden. Der bereits bebaute Bereich liegt innerhalb des Sied-

lungsbereiches der Ortslage Wohlenberg und ist nach § 34 BauGB planungsrechtlich zu beurteilen. Der südliche Teil ist größtenteils Gartenland und ist nach § 35 BauGB planungsrechtlich zu beurteilen.



**Abbildung 5:** Darstellung der Einschätzung der planungsrechtlichen Beurteilungsgrundlagen im Plangebiet

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

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

## **5.2 Naturräumlicher Bestand**

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

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

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

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

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

## **6. Planungsziele**

### **6.1 Planungsziele**

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

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

### **6.2 Städtebauliches Konzept**

#### **Bebauung/ Nutzung**

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

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

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

#### **Erreichbarkeit des Plangebiets**

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

#### **Interne Erschließung**

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

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

#### **Ruhender Verkehr**

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

#### **Grünflächen**

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

### **7. Inhalt des Bebauungsplanes**

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



## 7.1 Art der baulichen Nutzung

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

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

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

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

In den nachgelagerten Baugenehmigungs- bzw. Genehmigungsfreistellungsverfahren ist durch die zuständige Behörde zu berücksichtigen, dass der Charakter des Baugebietes gewahrt bleibt.

## 7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung soll für das Plangebiet durch die Festsetzung

- der maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ),
- die Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß,
- der maximal zulässigen Traufhöhe ( $TH_{max}$ ),
- der maximal zulässigen Firsthöhe ( $FH_{max}$ ),

bestimmt werden.

Die entsprechenden Festsetzungen werden gemäß der Nutzungsschablone auf der Planzeichnung Bestandteil des Bebauungsplanes. Im Vorentwurf wurden bislang die maximale Traufhöhe und maximale Firsthöhe festgesetzt. Es ist vorgesehen, im weiteren Aufstellungsverfahren mit dem Entwurf die maximal zulässige Grundfläche festzusetzen sowie die Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß.

### **7.3 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**

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

Eine Einschränkung durch Festsetzung wird im vorliegenden Vorentwurf nur zum Teil vorgenommen. Es wurde für die Stellplatzfläche für die Nutzung (für die Eisdielen auf dem Grundstück "An der Chaussee 2") im B-Plan eine Fläche für die Errichtung von Stellplätzen festgesetzt. Nur in diesem Bereich soll eine große Stellplatzanlage im Zusammenhang mit der Nutzung zulässig sein. Der Standort wurde gewählt, da eine Erreichbarkeit direkt von der Landesstraße aufgrund der vorhandenen Bestandssituation nicht gegeben ist und nunmehr die direkte Anbindung an die Straße nach Bössow erfolgen soll; die Errichtung einer solchen Stellplatzanlage soll aufgrund der möglichen Konflikte mit den östlich angrenzenden Baugebieten (Wohngebiet und Sondergebiet - Ferienhausgebiet) nicht auf den rückwärtigen Grundstücksteilen im östlichen Plangeltungsbereich errichtet werden.

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

Die Fläche für die Stellplatzanlage wurde mit dem Planzeichen 15.3 vorgenommen; Böschungen für die Stellplatzanlage liegen außerhalb dieser Abgrenzung.

Bei der Errichtung von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen ist auf die Freihaltung der Wurzelschutzbereiche der Gehölze (Kronentraufbereich zuzüglich 1,50 m) zu achten. Konkrete Betrachtungen erfolgen mit dem Entwurf.

### **7.4 Bauweise, Baugrenze**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen im Plangebiet festgesetzt.

Im Plangebiet gilt die offene Bauweise. In der offenen Bauweise sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand und einer einzuhaltenden Gebäudelänge von 50 m zu errichten. Der Mindestgrenzabstand richtet sich nach den Vorschriften der Landesbauordnung M-V. Im weiteren Aufstellungsverfahren werden ggf. noch Präzisierungen vorgenommen, z.B. im Hinblick auf Hausformen.

### **7.5 Verkehrsflächen**

Die Fläche des Flurstücks der öffentlichen Straße nach Bössow wurde als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Ggf. wird im weitergehenden Verfahren eine Differenzierung und Festsetzung von Verkehrsgrün vorgenommen. Der Gehölzbestand ist zu beachten.

Weiterhin wurde die Ein- und Ausfahrt für den südlich gelegenen Grundstücksteil festgesetzt, auf welchem sich die Stellplatzanlage für den gewerblichen Bereich befindet. Die Lage der Ein- und Ausfahrt wurde somit festgelegt und der konkrete Bereich auch im Hinblick auf mögliche Konflikte festgelegt.

Im weiteren Verfahren wird geprüft, ob ergänzend auch Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festzusetzen sind.

## 7.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Zur Sicherung der Erreichbarkeit und Erschließung der rückwärtigen Grundstücksteile wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt. Damit wird die geplante Bebauung des Grundstücks unabhängig von den Grundstücksverhältnissen berücksichtigt.

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

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

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

## 7.7 Bedingtes Baurecht

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

## 7.8 Weitere Festsetzungen

Im Zuge der weiteren Bearbeitung sind im Aufstellungsverfahren mit dem Entwurf noch folgende Belange zu prüfen und zu berücksichtigen und entsprechend festzusetzen:

- Der untere Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen ist festzusetzen.
- Es ist zu prüfen, ob weitergehende Festsetzungen, wie Grundstücksgrößen oder Anzahl der Wohneinheiten, festzusetzen sind.
- Im weiteren Planverfahren sind die Schallschutzbelange zu ermitteln und festzusetzen. Aus den benachbarten rechtskräftigen Bebauungsplänen Nr. 23 und Nr. 21 Teil 3 - südwestlicher Teil, ist zu ersehen, dass Anforderungen aufgrund des Verkehrslärms der Landesstraße ("An der Chaussee") zu berücksichtigen sind. Festsetzungen sind im weitergehenden Verfahren mit dem Entwurf entsprechend dem Erfordernis vorzunehmen. Analoge Festsetzungen sind beabsichtigt.
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen sind unter Berücksichtigung des Bestandes zu treffen.
- Die grünordnerischen Belange sind zu prüfen und die diesbezüglichen Festsetzungen sind weiter zu präzisieren. Das Ausgleichserfordernis ist zu ermitteln und zu regeln.

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

Die konkreten Festsetzungen werden im weiteren Aufstellungsverfahren mit dem Entwurf getroffen.

Unter Berücksichtigung des Beschlusses der Stadtvertretung der Stadt Klütz vom 23.05.2016 zu gestalterischen Festsetzungen von Bebauungsplänen sind die dort getroffenen Parameter Hinsichtlich der Anwendung für das Plangebiet zu prüfen.

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

### **9.1 Immissionsschutz**

#### Lärmimmissionen

Während der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 21\_4 beabsichtigt die Stadt Klütz die Auseinandersetzung mit den Belangen des Schallschutzes auf Grund der Lage des Plangebiets an der Landesstraße (Verkehrslärm). Sh. Pkt. 7.8 dieser Begründung; Festsetzungen sind mit dem Entwurf vorgesehen.

Die Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen ist zu prüfen.

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

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

Weiterhin sind die Auswirkungen aufgrund der vorliegenden Bauleitplanung auf die Umgebung zu betrachten. Westlich der Straße nach Bössow befindet sich das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 23. Hier ist ein Mischgebiet festgesetzt. Aufgrund der gleichen Schutzbedürftigkeit und der zulässigen Nutzungen wie im vorliegenden Bebauungsplan Nr. 21\_4 kann davon ausgegangen werden, dass mit der vorliegenden Bauleitplanung nur gebietsverträgliche Nutzungen entstehen können, ohne gebietsunverträgliche Beeinträchtigungen des westlich benachbarten Baugebietes.

Östlich angrenzend befindet sich der Bebauungsplan Nr. 21 Teil 3 südwestlicher Teil. Hier wurde an der Straße "An der Chaussee" ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt; im rückwärtigen Bereich ein Sondergebiet -Ferienhausgebiet gemäß § 10 BauNVO. Aufgrund der Lage innerhalb des Siedlungsbereiches der Ortslage Wohlenberg und der angrenzenden Nutzungen geht die Stadt Klütz davon aus, dass hier eine Schutzbedürftigkeit wie ein Allgemeines Wohngebiet anzunehmen ist.

#### Geruchsimmissionen

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

## **9.2 Klimaschutz**

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

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

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

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

## **10. Verkehrliche Erschließung**

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

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

## **11. Ver- und Entsorgung**

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

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

Inwieweit Versorgungsleitungen bereits vorhanden sind und durch Erweiterungen des Leitungsbestandes zu nutzen sind, ist im weiteren Verfahren festzulegen und zu regeln, ggf. außerhalb der Bauleitplanung.



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

Weitere Konkretisierungen/ Ergänzungen werden im Laufe des Aufstellungsverfahrens vorgenommen:

- Trinkwasserversorgung,
- Schmutzwasserentsorgung/ Niederschlagswasserableitung,
- Brandschutz/ Löschwasserversorgung,
- Energieversorgung,
- Telekommunikation,
- Abfallentsorgung.

Die Begründung und die Planunterlagen werden nach Vorliegen der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf diesbezüglich ergänzt.

## 12. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 21\_4 der Stadt Klütz hat eine Größe von ca. 0,67 ha.

Innerhalb des Plangebietes wurden nachfolgende Flächen ermittelt:

Nutzung innerhalb des Geltungsbereiches	Flächengröße [m <sup>2</sup> ]
<b>Baugebiet</b>	<b>6.068 m<sup>2</sup></b>
Mischgebiet	6.068 m <sup>2</sup>
davon innerhalb der Baugrenzen*	2.950 m <sup>2</sup> *
<b>Sonstige Planzeichen*</b>	<b>957 m<sup>2</sup>*</b>
Stellplätze*	587 m <sup>2</sup> *
Geh-, Fahr- und Leitungsrecht*	370 m <sup>2</sup> *
<b>Straßenverkehrsfläche</b>	<b>592 m<sup>2</sup></b>
Straße nach Bössow	592 m <sup>2</sup>
<b>Geltungsbereich</b>	<b>6.660 m<sup>2</sup></b>

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

## 13. Auswirkungen der Planung

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

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

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

Die Auswirkungen des Verkehrslärms (Landesstraße "An der Chaussee") auf das Mischgebiet werden im weiteren Planaufstellungsverfahren geprüft. Aufgrund der beiden benachbarten Bebauungspläne ist mit Festsetzungen zum Schutz vor dem Verkehrslärm im Bereich in der Nähe der Straße zu rechnen.

Es wird Gartenland in Anspruch genommen.

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

Die nachrichtlichen Übernahmen und Hinweise sind im weiteren Planaufstellungsverfahren mit dem Entwurf zu formulieren.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Bundesnaturschutzgesetz, Allgemeine Grundsätze zu Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft (Verursacherpflichten) gemäß § 13 Bundesnaturschutzgesetz, artenschutzrechtliche Belange gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz etc. werden im nachfolgenden Umweltbericht bei der Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen berücksichtigt.  
Hinsichtlich der zu berücksichtigenden Schutzgüter werden ebenso die jeweiligen relevanten Gesetze wie z.B. Bundes-Bodenschutzgesetz, Landeswassergesetz, Landeswaldgesetz und Naturschutzausführungsgesetz M-V beachtet.

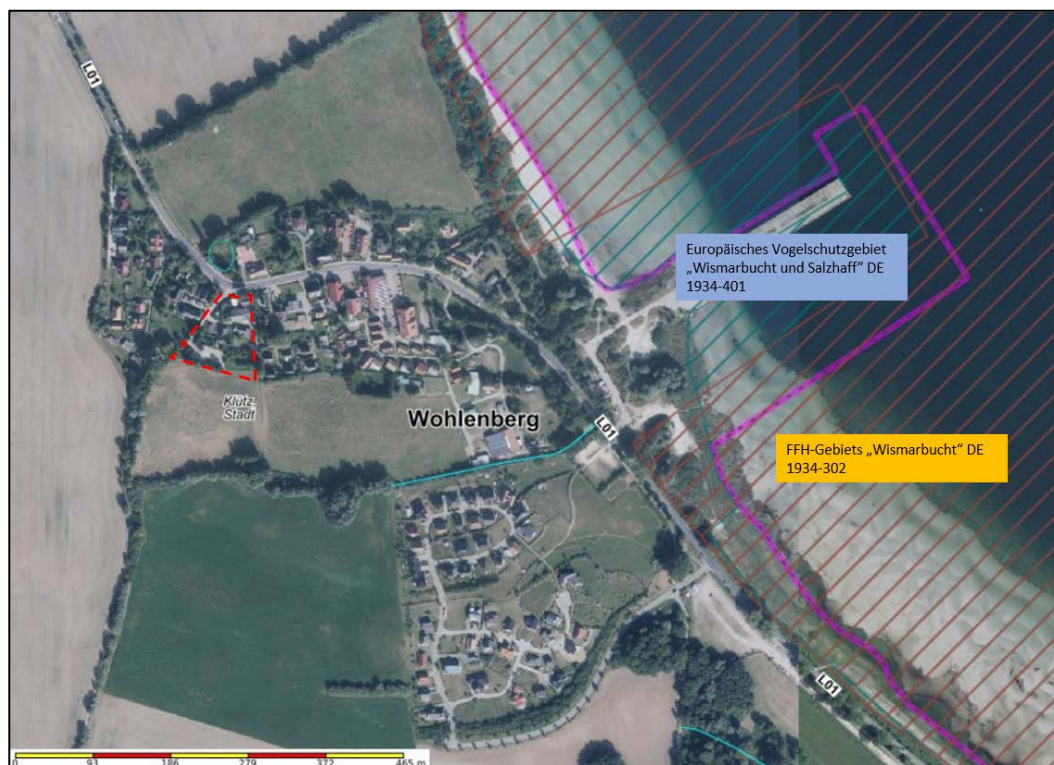
#### 4. Schutzgebiete und Schutzobjekte

##### Natura 2000-Gebiete

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

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

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



**Abbildung 6:** Ausdehnung des FFH-Gebiets "Wismarbucht" (braun gestrichelt) und des Europäischen Vogelschutzgebietes „Wismarbucht und Salzhaff“ (blau gestrichelt), Plangebiet rot dargestellt (Quelle: LUNG M-V (CC SA-BY 3.0), 2017, mit eigener Bearbeitung)

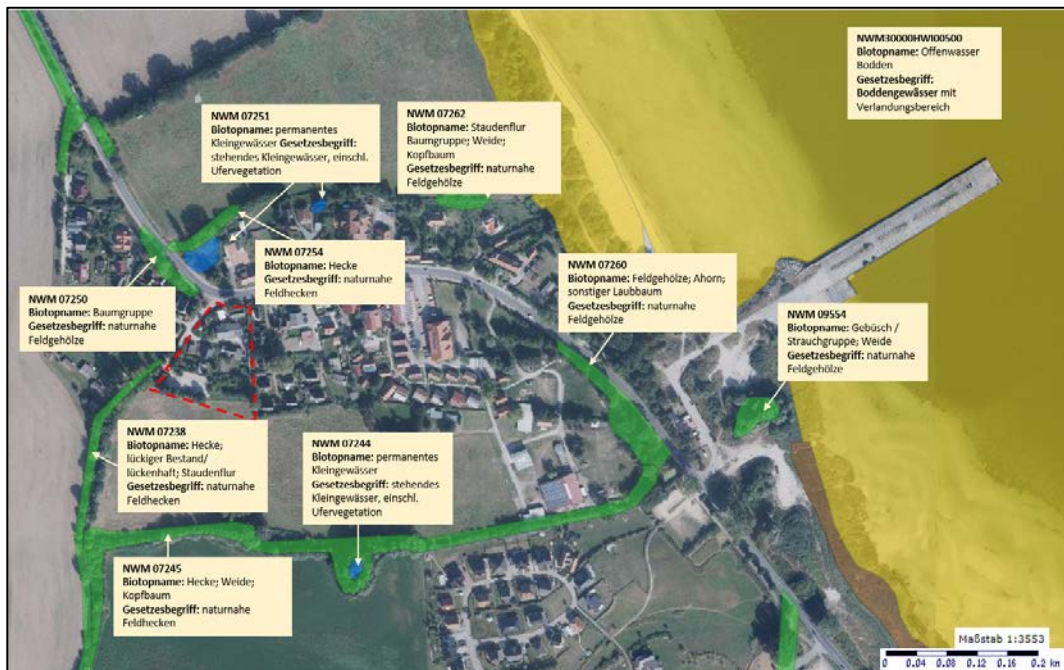
##### Naturschutzgebiete (NSG) und Landschaftsschutzgebiete (LSG)

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

### Geschützte Biotope

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

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



**Abbildung 7:** Gesetzlich geschützte Biotope nach §20 NatSchAG M-V, Plangebiet rot umrandet dargestellt (Quelle: LUNG M-V (CC SA-BY 3.0), 2018, mit eigener Bearbeitung)

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



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

### **5.1 Abgrenzung des Untersuchungsrahmens und Bewertungsmethodik**

Art und Größe des Bebauungsplangebietes erfordern die Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter der Umwelt in einem Umweltbericht. Die Betrachtungen beziehen sich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Im Rahmen der Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen ergeben sich schutzgutbezogen unterschiedliche Auswirkungen auf Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt, Boden und Wasser. Diese beziehen sich konkret auf das Plangebiet. Für Aussagen zu möglichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes werden die Landschaftselemente der Umgebung einbezogen und Landschaftsbildbewertungen aus dem LINFOS berücksichtigt.

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

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

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

#### **5.1.1 Bewertungsmethodik**

Die Bewertung erfolgt nach Bewertungsmaßstäben, die auf die Bedeutung (Leistungsfähigkeit) und Empfindlichkeit der einzelnen Schutzgüter für den Naturhaushalt am konkreten Planstandort eingehen.

Unter dem Begriff Leistungsfähigkeit ist die Qualität jedes einzelnen Schutzgutes im aktuellen Zustand gemeint. Die Bewertung richtet sich nach der Natürlichkeit/ Unberührtheit bzw. dem Grad der Gestörtheit oder Veränderung am Schutzgut bezogen auf die jeweilige Funktion im Naturhaushalt.

Unter dem Begriff Empfindlichkeit eines Schutzgutes ist seine Anfälligkeit bzw. sein gegenwärtig bestehendes Puffervermögen gegenüber Eingriffen und Störungen zu verstehen, wodurch wiederum die Leistungsfähigkeit beeinflusst wird. Die Vorbelastungen der jeweiligen Umweltmerkmale werden im Rahmen der Bewertung berücksichtigt. Ebenso werden Minimierungsmaßnahmen im Rahmen der Bewertung des Eingriffes einbezogen.

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

Leistungsfähigkeit /Empfindlichkeit:

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

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

#### 5.1.2 Vorbelastungen

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

## 5.2 Beschreibung und Bewertung der zu berücksichtigenden Umweltbelange

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

Umweltbelang	Betroffenheit	Bestand und Bewertung	voraussichtliche Auswirkungen und Bewertung während der Bauphase und der Betriebsphase
		<p>nutzung.</p> <p>Es wirken auf das Plangebiet bereits betriebsbedingte Emissionen (Lärm, Schadstoffe, Licht) ein.</p> <p>Durch die Nähe zur Ostsee liegt das Plangebiet in einem Bereich mit mittlerer bis hoher Bedeutung für Erholungs- und Tourismusfunktionen.</p> <p>Im RREP WM (2011) ist für den Bereich um Wohlenberg ein Tourismusschwerpunktraum ausgewiesen.</p> <p>In Tourismusschwerpunkträumen soll der Tourismus in besonderem Maße als Wirtschaftsfaktor entwickelt werden. Die touristischen Angebote sollen, abgestimmt auf die touristische Infrastruktur, bedarfsgerecht erweitert und qualitativ verbessert werden. Das Ziel des Bebauungsplans eine Fläche für Stellplätze für die gewerbliche Nutzung planungsrechtlich vorzubereiten und zusätzlich eine Möglichkeit für Wohnbebauung zu etablieren, ist in Übereinstimmung mit diesen Plänen.</p> <p>Weiterhin ist die Stadt Klütz gemäß RREP WM als Grundzentrum eingestuft. Für Grundzentren werden unter 3.2.2 folgende Aussagen getroffen:</p>	<p>Das Plangebiet ist über die Straße "An der Chaussee" (Landesstraße L 01) und weiterhin über den Weg in Richtung Bössow zu erreichen und verkehrlich angebunden. Das Straßennetz ist vorhanden. Die Straße "An der Chaussee" ist bereits vorhanden und ausgebaut und wird für die Aufnahme der geplanten Nutzungen als aufnahmefähig eingeschätzt.</p> <p>Die Auswirkungen auf die Verkehrssituation wurden betrachtet ("Verkehrliche Betrachtung für den Bebauungsplan Nr. 21.4", erstellt von LOGOS am 15. Januar 2018). Hierbei wurde konkret die Realisierung der Eisdiele mit zugehöriger Stellplatzfläche eingestellt und das Augenmerk auf die Auswirkungen auf die Straße nach Bössow gelegt. Im Ergebnis wird eine entsprechende Beschilderung empfohlen. Festsetzungen im Rahmen der Bauleitplanung ergeben sich nicht.</p> <p>Die Auswirkungen des Verkehrslärms (Landesstraße "An der Chaussee") auf das Mischgebiet werden im weiteren Planaufstellungsverfahren geprüft. Aufgrund der beiden benachbarten Bebauungspläne ist mit Festsetzungen zum Schutz vor dem Verkehrslärm im Bereich in der Nähe der Straße zu rechnen.</p> <p>Die Sicherung der internen Erschließung der Bebauung auf dem rückwärtigen Grundstück, welche nicht direkt an eine öffentliche Straße/ einen öffentlichen Weg angrenzt, ist entsprechend vorzunehmen.</p> <p>Die Ver- und Entsorgung im bereits bebauten Bereich des Plangebietes ist gewährleistet. Eine Regelung der</p>

Umweltbelang	Betroffenheit	Bestand und Bewertung	voraussichtliche Auswirkungen und Bewertung während der Bauphase und der Betriebsphase
		<p>„(2) Grundzentren sollen als Standorte für die Versorgung der Bevölkerung ihres Nahbereiches mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Grundbedarfs gesichert und weiterentwickelt werden.“</p> <p>Die Grundzentren bilden entsprechend den Aussagen des Landesraumentwicklungsprogrammes Mecklenburg-Vorpommern die wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Schwerpunkte der Ländlichen Räume.</p>	<p>Ver- und Entsorgung im südlichen Bereich des Bebauungsplanes, für den Baurecht geschaffen wird, wird im weiteren Verfahren vorgenommen und geregelt. Es handelt sich um private Grundstücksanschlüsse. Für die Ver- und Entsorgung des südlichen Bereiches des Bebauungsplanes ist für die Sicherung der Ver- und Entsorgung der Leitungsbestand zu erweitern.</p> <p>Unter Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben zum Immissionsschutz sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Risiken für die menschliche Gesundheit und Umgebung können daher ausgeschlossen werden.</p> <p>Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind somit nicht gegeben.</p>
<p><b>a2-a4) Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt; artenschutzrechtliche Belange</b></p>	<p>erheblich</p>	<p>Die Fläche ist anthropogen geprägt und vorbelastet. Es sind bereits bauliche Anlagen vorhanden. Neben Wohngebäuden befindet sich eine Eisdiele innerhalb des Plangebietes. In Verbindung mit dem Betrieb der Eisdiele innerhalb des Plangebietes wurde in den letzten Jahren im südlichen Teilbereich eine Stellplatzfläche geschaffen. Mit dem Bebauungsplan wird die planungsrechtliche Grundlage für die Stellplatzfläche geschaffen. Der südliche Teil ist größtenteils Gartenland und ist nach § 35 BauGB planungsrechtlich zu beurteilen.</p>	<p>Eine Überbauung der Grünlandflächen (Nutzgarten mit Gehölzen) führt zu einem Lebensraumverlust und ist somit erheblich im Sinne des Naturschutzrechts.</p> <p>Baubedingte erhebliche Beeinträchtigungen können nahezu ausgeschlossen werden. Es kann zu Vergrünungen insbesondere durch Lärm kommen. Aufgrund der zeitlichen Befristung der Baumaßnahmen werden diese als unerheblich betrachtet. Unter Einhaltung der Zeitenregelung zur Entfernung von Gehölzen kann eine erhebliche Beeinträchtigung ausgeschlossen werden.</p> <p>Betriebsbedingt sind Nutzungsintensivierungen des</p>

Umweltbelang	Betroffenheit	Bestand und Bewertung	voraussichtliche Auswirkungen und Bewertung während der Bauphase und der Betriebsphase
		<p>Durch das Ingenieurbüro Uhle wurde der mit dem Vorhaben verbundene Eingriffsumfang ermittelt und bilanziert („Ermittlung des Kompensationsbedarfs für die Errichtung einer Stellfläche in Wohlenberg“, Stand 12.01.2017).</p> <p>Mit dem Stellplatzstandort wurde laut dem Gutachten überwiegend Gartenland (Nutzgarten) überplant. Es handelte sich größtenteils um eine Zierrasenfläche mit Obstbaumbestand aus Halb- und Viertelstämmen. Großbäume kamen auf der Fläche nicht vor. Die südliche Abgrenzung zur offenen Landschaft wird durch einen schmalen Gehölzsaum aus heimischen Gehölzen unterschiedlichen Alters und unterschiedlicher Arten gebildet. Es handelt sich um ein Siedlungsgehölz. Der Gehölzsaum wurde vollständig erhalten. Er besteht aus Stiel-Eiche (<i>Quercus robur</i>), Roßkastanien (<i>Aesculus hippocastanum</i>), Rot-Buche (<i>Fagus sylvatica</i>), Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>), Hasel (<i>Corylus avellana</i>) und Eschen (<i>Fraxinus excelsior</i>).</p> <p>Südlich schließt sich eine Pferdekoppel an. Diese wurde durch den Gutachter als Intensivgrünland auf Mineralstandorten erfasst und besteht überwiegend aus Wiesen-Rispe und Ausdauerndem Weidelgras.</p> <p>Die Stellfläche wurde geschottert und somit teilversiegelt. Auf der östlichen Fläche im</p>	<p>Plangebietes zu erwarten. Besonders in den Sommermonaten ist mit einer höheren Besucherzahl der Eisdielen und somit einer höheren Frequentierung des Plangebietes zum Parkplatz zu rechnen.</p> <p>Aufgrund der Lage des Plangebietes am Rande der Siedlungslage der Ortslage Wohlenberg besteht eine anthropogene Vorbelastung des Gebietes, insbesondere durch die angrenzenden Wohngrundstücke in nördlicher, westlicher und östlicher Richtung. In südlicher Richtung befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen (Weideland).</p> <p>Durch die anthropogene Überprägung des Gebietes sowie durch die Wohnbebauung in der näheren Umgebung ist das Potential für geschützte Vogelarten als sehr gering einzustufen. Im Vorhabenbereich ist mit dem Artenspektrum des Siedlungsraumes zu rechnen. Es werden vor allem ubiquitäre Brutvögel des Siedlungsraumes, die wenig störempfindlich in Bezug auf menschliche Aktivitäten im Umfeld sind, vorkommen. Artenschutzrechtlich relevante Wertarten sind nicht zu erwarten.</p> <p>Durch den Erhalt des südlich der Stellplatzfläche befindlichen Siedlungsgehölzes und der Erweiterung der Einfriedung entlang der Pferdekoppel durch Anpflanzungen mit Gehölzen wird weiterhin eine Pufferwirkung für die anthropogenen Nutzungen gegenüber der Offenlandschaft bewirkt. Weiterhin werden mit der Baugebietsentwicklung neue Qualitäten im Bereich der Gärten und Grünflächen in einem absehbaren Zeit-</p>



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

Umweltbelang	Betroffenheit	Bestand und Bewertung	voraussichtliche Auswirkungen und Bewertung während der Bauphase und der Betriebsphase
			(www.umweltkarten.mv-regierung.de) ist der Vorhabenstandort nicht als Rastgebiet ausgewiesen. Aufgrund der geringfügigen Änderung der bestehenden Nutzung sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der sich umliegend um die Ortslage Wohlenberg befindlichen Rastgebiete zu erwarten.
<b>a5) Fläche</b>	unerheblich	Der Geltungsbereich der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 21_4 der Stadt Klütz hat eine Größe von ca. 0,67 ha. Bei der in Anspruch genommenen Fläche des Bebauungsplanes handelt es sich im südlichen Bereich um Nutzgärten mit Gehölzen sowie im nördlichen Bereich um vorhandene Wohnbebauung. Dort sind Haupt- und Nebengebäude, wie z.B. ein Stallgebäude vorzufinden.	Die unbebauten Flächen im südlichen Bereich werden als Mischgebiet festgesetzt. In dem Bereich entstehen zusätzliche Versiegelungen durch die Stellplatzflächen sowie durch die Wohnbebauung.
<b>Als a6-a7) Boden, Wasser</b>	erheblich	Der natürlich vorkommende Bodentyp auf der Vorhabenfläche ist Lehm-/ Tieflehm-Pseudogley (Staugley)/ Parabraunerde-Pseudogley (Braunstaugley)/ Gley- Pseudogley (Amphigley) mit starkem Stauwasser- und/ oder mäßigem Grundwassereinfluss (Quelle: © LUNG M-V (CC BY-SA 3.0)).  Gemäß dem Kartenportal beträgt der Grundwasserflurabstand >10 m und die Grundwasserneubildungsrate beträgt >50 - 100 mm/a.  Das Plangebiet befindet sich außerhalb einer Trinkwasserschutzzone.	Das Vorhaben beeinträchtigt den Boden durch weitere Verdichtung und Versiegelung. Durch die Versiegelung ist eine Erhöhung des Oberflächenabflusses zu erwarten sowie eine Reduzierung der Bedeutung für die Grundwasserneubildung.  Durch die Überplanung bereits anthropogen genutzter Flächen mit geringer Bedeutung für den Natur- und Landschaftsschutz können die Auswirkungen durch die Umsetzung des Planvorhabens als relativ gering bewertet werden. Ein Oberbodenverlust und Verlust der Bodenfunktionen durch Versiegelung sind im Sinne des Naturschutzrechts jedoch in jedem Fall erheblich. durch Versiegelung ist in jedem Fall erheblich.

Umweltbelang	Betroffenheit	Bestand und Bewertung	voraussichtliche Auswirkungen und Bewertung während der Bauphase und der Betriebsphase
			<p>Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sowie Kompensationsmaßnahmen sind unter Punkt 5.4 des Umweltberichtes dargestellt.</p> <p>Das Oberflächenwasser soll auf den Grundstücken innerhalb des Plangeltungsbereiches gesammelt werden und von dort einen Vorfluter südlich des Plangebietes abgeleitet werden. Für die Überleitung soll eine vorhandene Leitung genutzt werden.</p> <p>Für die Umsetzung des Vorhabens sollen überwiegend genutzte Siedlungsflächen nachgenutzt werden. Aus städtebaulicher Sicht und unter dem Gesichtspunkt des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden ist zuerst die Nachnutzung des bereits anthropogen vorgeprägten Standort vorzusehen. Mit der ergänzenden Bebauung wird die Ortslage arrondiert.</p> <p>Bei Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der Qualität des Grundwassers zu erwarten.</p>
<b>a8-a9) Luft, Klima</b>	unerheblich	Das Plangebiet nimmt keine lokalklimatische Bedeutung ein.	<p>Während der Bauphase kann es zu einer Erhöhung der Schadstoffemissionen durch Staub und Emissionen der Baufahrzeuge kommen. Baubedingte Störungen und Emissionen sind zeitlich beschränkt und daher nicht nachhaltig bzw. erheblich.</p> <p>Die Luftzirkulation an der Ostsee wird nicht nachhaltig durch die Bebauung beeinträchtigt.</p>

Umweltbelang	Betroffenheit	Bestand und Bewertung	voraussichtliche Auswirkungen und Bewertung während der Bauphase und der Betriebsphase
			<p>Mit der Realisierung des Vorhabens ist eine geringfügige Veränderung des Kleinklimas im überplanten Bereich zu erwarten. Auf den versiegelten Flächen sind eine stärkere Erwärmung und eine Reduzierung der Kaltluftentstehung zu erwarten, die jedoch aufgrund der verhältnismäßig geringen Flächengröße nicht als erheblich zu bewerten sind. Es finden keine größeren Eingriffe in klimatisch bedeutsame Flächen statt.</p> <p>Veränderungen des Lokal- und Regionalklimas sind nicht zu erwarten.</p> <p>Es erfolgen keine Eingriffe in klimatisch relevante Flächen und keine nachhaltige Störung der Luftzirkulation durch die Bebauung.</p> <p>Ein Austausch von Luftschichten besteht aufgrund der Ostseelage und damit verbunden eine gute Frischluftentstehung.</p>
<b>a10) Landschaftsbild</b>	unerheblich	<p>Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt aufgrund der Einbindung in die bestehende Siedlungsstruktur außerhalb der landschaftlichen Freiräume.</p> <p>Nördlich, südlich und südwestlich des Plangebietes befindet sich ein landschaftlicher Freiraum mit mittlerer Bedeutung. Das Plangebiet liegt innerhalb des Landschaftsbildraumes „Ackerland des Klützer Winkels“ und besitzt eine geringe bis mittlere Bedeutung (Quelle: © LUNG M-V (CC BY-SA 3.0)).</p> <p>Das Plangebiet ist bereits überwiegend be-</p>	<p>Aufgrund der Nutzung von bereits bebauten Flächen innerhalb sowie in Randlage des Siedlungsgefüges wird einer Zerschneidung der Landschaft entgegengewirkt. Solche Arrondierungen beugen grundsätzlich der Zersiedelung der Landschaft vor.</p> <p>Die landschaftlichen Freiräume sind von der geplanten Bebauung nicht betroffen.</p> <p>Zur Steuerung der Höhenentwicklung auf den neu zu bebauenden Grundstücksflächen werden Festsetzungen der zulässigen Höhe baulicher Anlagen erstellt.</p> <p>Auswirkungen auf das Landschaftsbild werden daher</p>

Umweltbelang	Betroffenheit	Bestand und Bewertung	voraussichtliche Auswirkungen und Bewertung während der Bauphase und der Betriebsphase
		<p>baut. Es sind Haupt- und Nebengebäude, wie z.B. ein Stallgebäude vorzufinden. Neben Wohngebäuden befindet sich eine Eisdiele innerhalb des Plangebietes. In Verbindung mit dem Betrieb der Eisdiele innerhalb des Plangebietes wurde in den letzten Jahren im südlichen Teilbereich eine Stellplatzfläche geschaffen. Mit dem Bebauungsplan wird die planungsrechtliche Grundlage für die Stellplatzfläche geschaffen.</p> <p>Angrenzende Landschaftsbildstrukturen sind neben der Siedlungsstruktur, Grünland- und Ackerlandflächen.</p>	<p>als unerheblich eingeschätzt.</p>
<p><b>b) Erhaltungsziele/ Schutzzweck Natura2000-Gebiete</b></p>	<p>unerheblich</p>	<p>In ca. 350 m Entfernung, östlich des Bebauungsplanes Nr. 21.4 der Stadt Klütz Ortslage Wohlenberg, befinden sich das FFH-Gebiet „Wismarbucht“ (DE 1934-302) sowie das SPA-Gebiet „Wismarbucht und Salzhaff“ (DE 1934-401).</p>	<p>Erhebliche baubedingte und betriebsbedingte Auswirkungen sind durch die Umsetzung des Vorhabens nicht zu erwarten. Durch die Planung der zusätzlichen Wohnbebauung (2 Häuser) innerhalb des bebauten Siedlungsbereiches sowie der planungsrechtlichen Vorbereitung der vorhandenen Stellflächen für die bestehende Eisdiele, werden aufgrund der vorhandenen Nutzungen keine zusätzlichen erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgebiete erwartet.</p>
<p><b>c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt</b></p>	<p>unerheblich</p>	<p>siehe a 1</p>	<p>Unter Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben zum Immissionsschutz werden keine erheblichen Auswirkungen erwartet.</p> <p>Bei Munitionsfunden sind die entsprechenden Gesetze und Verordnungen zu beachten.</p>

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



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

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

### 5.3 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

*Die Ausführungen des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags werden im weiteren Verfahren mit dem Entwurf ergänzt.*

### 5.4 Eingriffs-/ Ausgleichsermittlung

Mit dem Bebauungsplan Nr. 21.4 der Stadt Klütz soll der bauliche Bestand gesichert werden. Weiterhin sollen planungsrechtliche Voraussetzungen für eine Fläche für Stellplätze und eine Fläche für Wohnbebauung geschaffen werden. Für den Fall, dass die Fläche für die Stellplätze in Zukunft einmal nicht mehr benötigt wird, soll die Möglichkeit zur Errichtung von Bebauung entstehen.

Der Plangeltungsbereich umfasst im nördlichen Bereich bebaute Flächen innerhalb des Siedlungsbereiches der Ortslage Wohlenberg. Dieser Bereich wird planungsrechtlich nach § 34 BauGB beurteilt (siehe Abbildung 4 unter Punkt 5.1 im Teil 1 der Begründung).

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

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

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

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

Die im südlichen Bereich des Plangeltungsbereiches vorhandene unbebaute Fläche, die als Gartenland genutzt wird, wird planungsrechtlich nach § 35 BauGB beurteilt. Bei dieser Fläche handelt es sich um eine Arrondierungsfläche, deren Inanspruchnahme Vorrang vor sonstigen Außenbereichsflächen ge-

geben wird. Von der planungsrechtlichen Beurteilung ist diese Fläche eine unbebaute Außenbereichsfläche, für die ein Ausgleichserfordernis besteht. Die in Anspruch genommene Fläche ragt nicht über die Arrondierung hinaus in den Außenbereich.

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

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

Für die Stellplatzfläche wurde bereits durch das Ingenieurbüro Uhle der mit dem Vorhaben verbundene Eingriffsumfang ermittelt und bilanziert („Ermittlung des Kompensationsbedarfs für die Errichtung einer Stellfläche in Wohlenberg“, Stand 12.01.2017). Diese Bilanzierung dient als Grundlage für die Ermittlung des Gesamteingriffes.

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

*Die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung sowie notwendige und geeignete Kompensationsmaßnahmen werden im weiteren Verfahren mit dem Entwurf ergänzt.*

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

Im Umweltbericht ist gem. Anlage zu § 2 Abs. 4 auch die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung zu prognostizieren. Bei Nichtdurchführung der Planung würde keine Sicherung der Stellplätze entstehen und somit keine Nutzung der Eisdiele. Die Nutzgärten mit Obstbaumbestand blieben erhalten. Weiterhin würde die Lücke zwischen den Bebauungsplänen bestehen bleiben und somit kann keine Fortsetzung der Arrondierung erfolgen. Das Grundstück bliebe von der Arrondierung ausgenommen.

## **7. Prognose anderer Planungsmöglichkeiten**

Es bestünde die Möglichkeit den Stellplatz woanders zu errichten. Aus derzeitiger Sicht können die Stellflächen jedoch nur in großer Entfernung errichtet werden.

Weiterhin kann die Eisdiele an einem anderen Standort errichtet werden. Jedoch fehlt dann der konkrete Bezug von Wohnen und gewerblicher Nutzung der Eisdiele.

Die Wohnhäuser können ebenfalls woanders gebaut werden. Dies ist jedoch sinnvoll, da eine Arrondierung des Siedlungsbereiches dann nicht möglich wäre.

## **8. Zusätzliche Angaben**

### **8.1 Hinweise auf Kenntnislücken**

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

Für die Ermittlung des Eingriffsumfangs für die Stellplatzfläche wird die Bilanzierung „Ermittlung des Kompensationsbedarfs für die Errichtung einer Stellfläche in Wohlenberg“ des Ingenieurbüros Uhle mit dem Stand 12.01.2017 verwendet.

### **8.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen**

*Die Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen wird im weiteren Verfahren mit dem Entwurf ergänzt.*

## **9. Zusammenfassung**

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

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

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

Durch die Umsetzung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 sind keine nationalen oder internationalen Schutzgebiete betroffen.

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

Die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung sowie notwendige und geeignete Kompensationsmaßnahmen werden im weiteren Verfahren mit dem Entwurf ergänzt.

### **TEIL 3            Ausfertigung**

---

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

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

Klütz, den ..... (Siegel)

.....  
Guntram Jung  
Bürgermeister

#### **2.    Arbeitsvermerke**

Aufgestellt für die Stadt Klütz durch das:

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