

# Ostseebad Boltenhagen

<b>Beschlussvorlage</b>	Vorlage-Nr: <b>GV Bolte/19/13587</b>			
Federführend: Bauwesen	Status: öffentlich Datum: 09.07.2019 Verfasser: Mertins, Carola			
<b>Satzung über den Bebauungsplan Nr. 32 "Strand an der Wohlenberger Wiek" - Regelung der Infrastruktur" der Stadt Klütz - Stellungnahme als Nachbargemeinde gemäß § 2 Abs. 2 BauGB</b>				
Beratungsfolge:				
Gremium	Teilnehmer	Ja	Nein	Enthaltung
Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen Gemeindevertretung Ostseebad Boltenhagen				

## **Sachverhalt:**

Die Stadt Klütz beabsichtigt zusätzlich zur Aufstellung der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die verbesserte Versorgung und Infrastruktur am Strandbereich verbindlich über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 32 vorzubereiten. Bisher sind lokal Standorte für Stationen zur Ver- und Entsorgung im Flächennutzungsplan dargestellt. Diese Absichten sollen durch eine Ordnung im Bereich südlich der Landesstraße präzisiert werden. Neben der Präzisierung der Zielsetzungen auf der Ebene des Flächennutzungsplanes erfolgt parallel die Aufstellung der verbindlichen Bauleitplanung mit dem Bebauungsplan Nr. 32 für den Strandbereich. Die Strandversorgung soll durch punktuelle Standorte, wie sie sich bereits im Flächennutzungsplan mit den Teilbereichen 5, 6 und 7 darstellen, gesichert werden. Die Teilbereiche 5 und 7 befinden sich südlich/ südwestlich der Landesstraße. Der Teilbereich 6 befindet sich nördlich der Landesstraße.

Regelungsbedarf auf der Ebene der Flächennutzungsplanung wird für den Teilbereich 6 nicht gesehen. Die Teilbereiche 5 und 7 werden innerhalb der Flächennutzungsplanänderung betrachtet. Die Stadt Klütz beabsichtigt, die Standorte für Versorgung und Infrastruktur gemeinsam mit den Parkplätzen zu konzentrieren. Von der bisherigen Nutzung für Parkplätze parallel im gesamten Verlauf zur Landesstraße soll nunmehr Abstand genommen werden. Die Parkplätze sollen an drei Standorten konzentriert werden. An den Standorten für die Versorgung und Infrastruktur werden die Möglichkeiten für den ruhenden Verkehr planungsrechtlich vorbereitet. Die entsprechenden Vorbereitungen dienen auch dazu, die Strandzugänge entsprechend zu regeln und in Verbindung mit den entsprechenden Flächen für den ruhenden Verkehr zu sehen. Die Voraussetzungen für die verbindliche Bauleitplanung des Bebauungsplanes Nr. 32 der Stadt Klütz werden durch die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Klütz geschaffen.

Die Planungsziele der Stadt Klütz gehen dahin, die Versorgungs- und Infrastrukturbereiche südlich der Landesstraße zu verbessern. Eine Konzentrationswirkung an den Standorten für die Versorgung und Infrastruktur ist vorgesehen.

Die Zielsetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 32 werden im Nachfolgenden dargestellt:

- Festsetzung der sonstigen Sondergebiete für Versorgung und Infrastruktur unter Berücksichtigung der Vorgaben des Flächennutzungsplanes,
- Regelung der Lage von Parkplätzen,
- Punktuelle Standorte für Versorgung und Infrastruktur hauptsächlich zur saisonalen Nutzung,
- Regelung der Versorgungsinfrastruktur,
- Regelung und Zuordnung der Strandzugänge,

- Beachtung der Belange von Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs und Sicherheit insbesondere für die Strandbesucher,
- Gliederung des Strandes in intensive und weniger intensive Bereiche,
- Überprüfung der Zielsetzungen aus naturschutzfachlicher Sicht.

Die Nachbargemeinden werden um Stellungnahme gebeten.

**Beschlussvorschlag:**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen beschließt zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 32 der Stadt Klütz „Strand an der Wohlenberger Wiek - Regelung der Infrastruktur“ weder Anregungen noch Bedenken zu äußern. Planungen der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen werden durch die Planungen der Stadt Klütz nicht berührt.

**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 und
	unabweisbar und
	Begründung der Unvorhersehbarkeit und Unabweisbarkeit (insbes. in Zeiten vorläufiger Haushaltsführung auszufüllen):
Deckung gesichert durch	
	Einsparung außerhalb des Deckungskreises bei Produktsachkonto:
	Keine finanziellen Auswirkungen.

**Anlagen:**

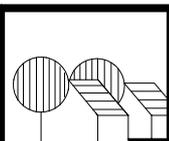
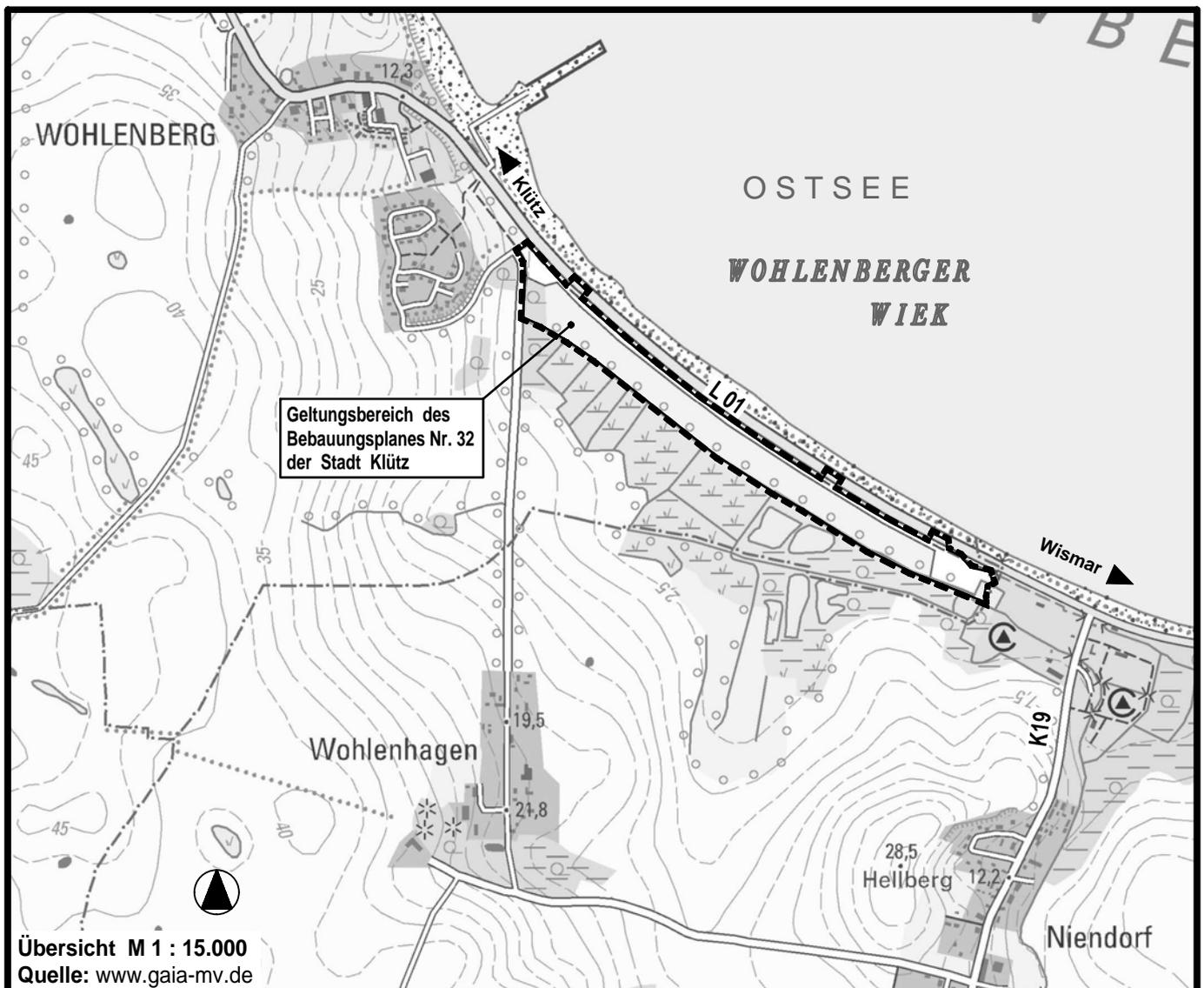
- Satzung – Entwurf gesamt
- Satzung – Entwurf A3/A4
- Teil B – Textteil
- Originalunterlagen Protokollant



# SATZUNG

## ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 32 DER STADT KLÜTZ

"STRAND AN DER WOHLBERGER WIEK -  
REGELUNG DER INFRASTRUKTUR"



Planungsbüro Mahnel

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

Planungsstand: 25. März 2019

**ENTWURF**

# SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 32 DER STADT KLÜTZ "STRAND AN DER WOHLLENBERGER WIEK - REGELUNG DER INFRASTRUKTUR"

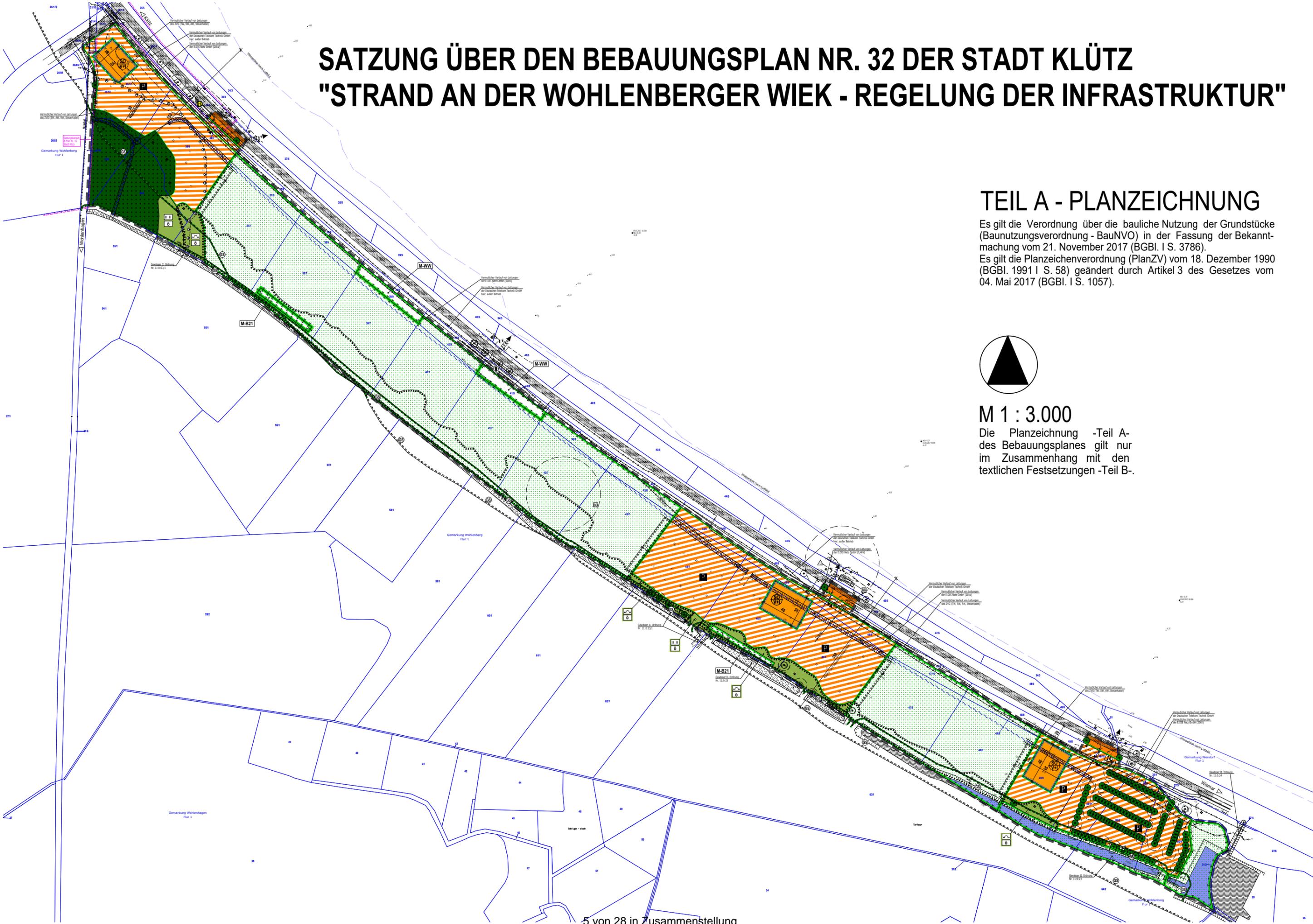
## TEIL A - PLANZEICHNUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).  
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).



M 1 : 3.000

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



**STADT KLÜTZ**  
**BEBAUUNGSPLAN NR. 32**  
"STRAND AN DER WOHLNBERGER WIEK -  
REGELUNG DER INFRASTRUKTUR"



Planungsbüro Mahnel

23936 Grevesmühlen  
Rudolf-Breitscheid-Straße 11

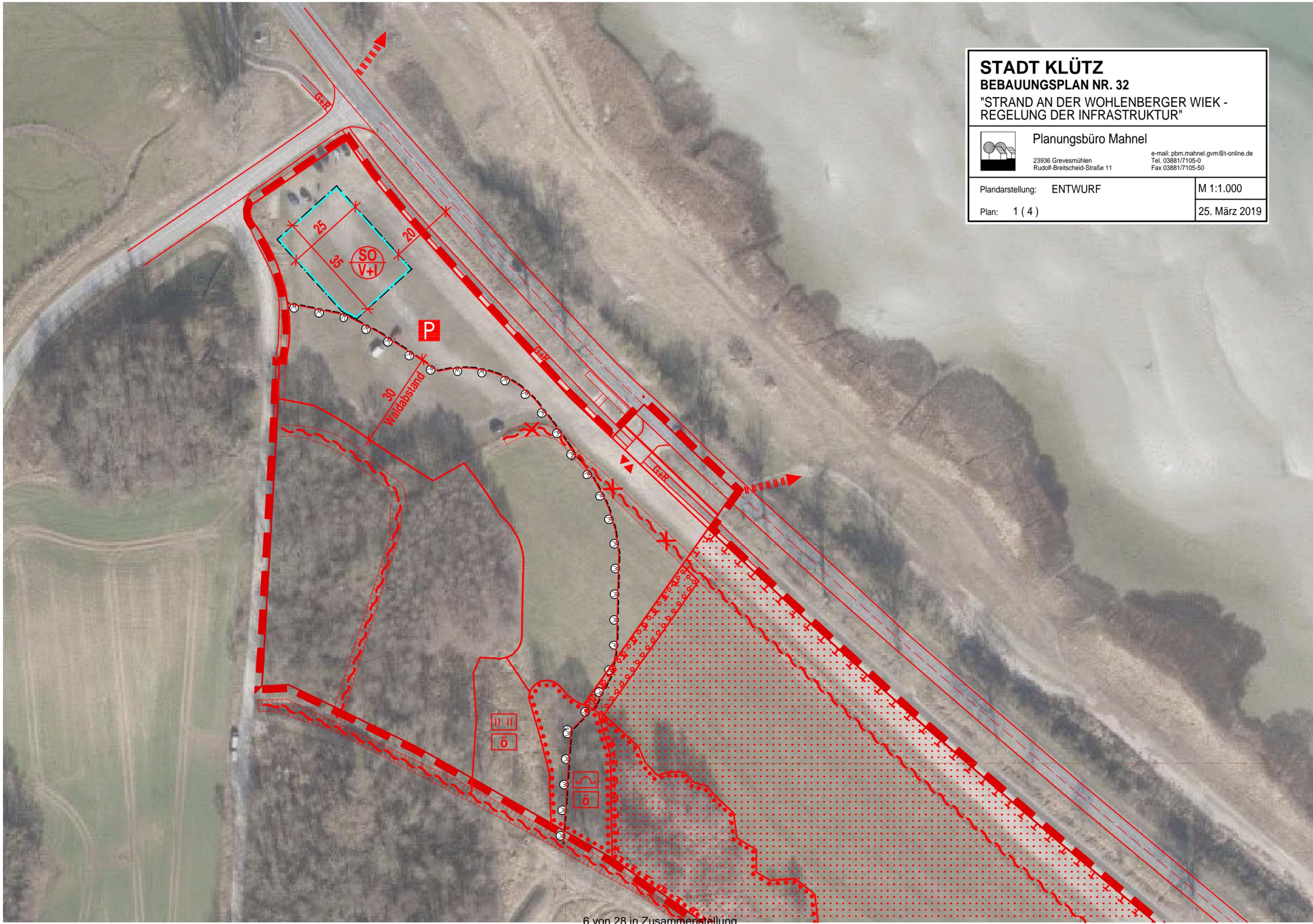
e-mail: pbm.mahnel.gvm@t-online.de  
Tel. 03881/7105-0  
Fax 03881/7105-50

Plandarstellung: ENTWURF

M 1:1.000

Plan: 1 (4)

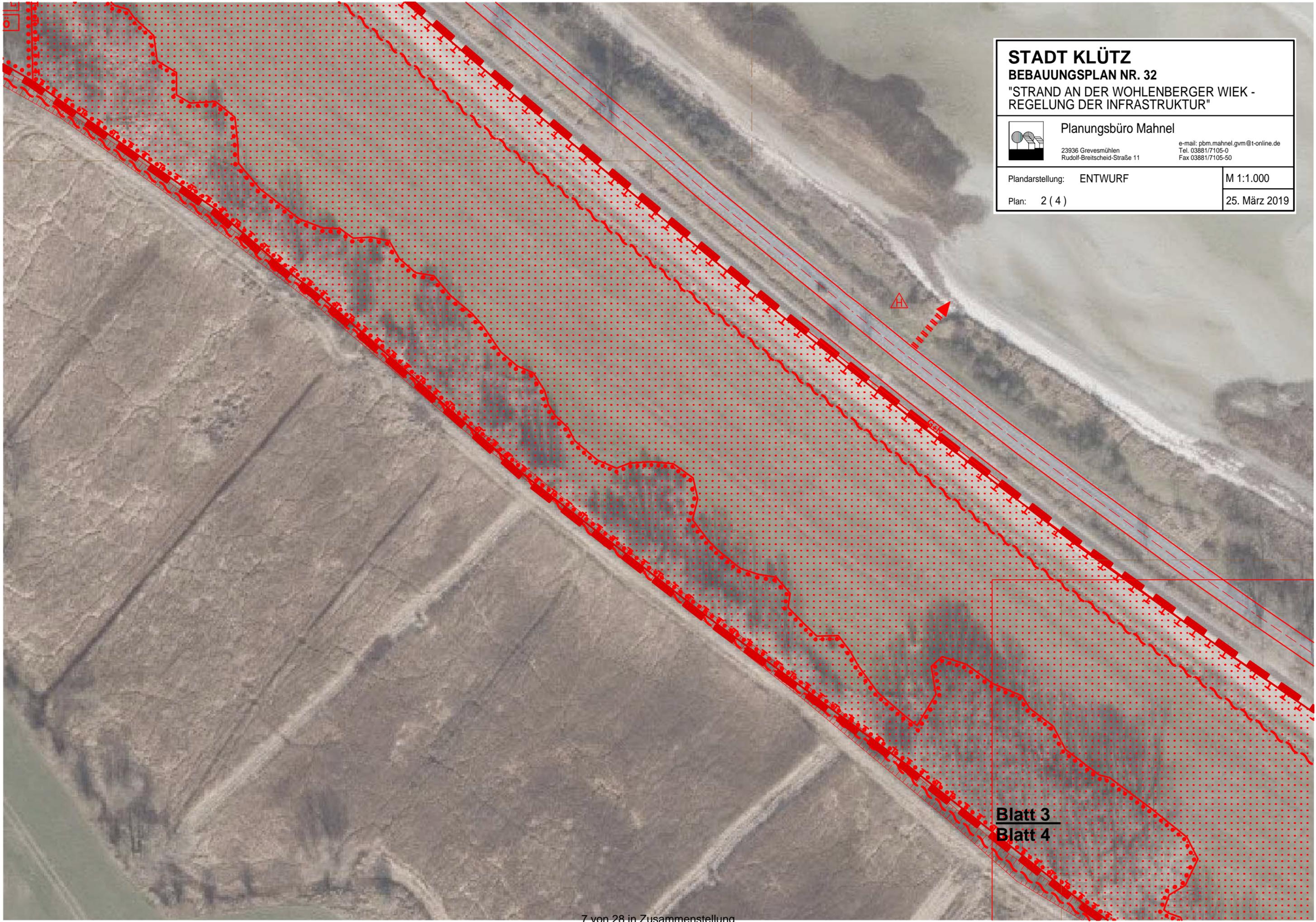
25. März 2019



**STADT KLÜTZ**  
**BEBAUUNGSPLAN NR. 32**  
"STRAND AN DER WOHLBERGER WIEK -  
REGELUNG DER INFRASTRUKTUR"

 **Planungsbüro Mahnel**  
23936 Grevesmühlen  
Rudolf-Breitscheid-Straße 11  
e-mail: pbm.mahnel.gvm@t-online.de  
Tel. 03881/7105-0  
Fax 03881/7105-50

Plandarstellung: ENTWURF	M 1:1.000
Plan: 2 ( 4 )	25. März 2019



**Blatt 3**  
**Blatt 4**



**STADT KLÜTZ**  
**BEBAUUNGSPLAN NR. 32**  
"STRAND AN DER WOHLLENBERGER WIEK -  
REGELUNG DER INFRASTRUKTUR"



Planungsbüro Mahnel

23936 Grevesmühlen  
Rudolf-Breitscheid-Straße 11

e-mail: pbm.mahnel.gvm@t-online.de  
Tel. 03881/7105-0  
Fax 03881/7105-50

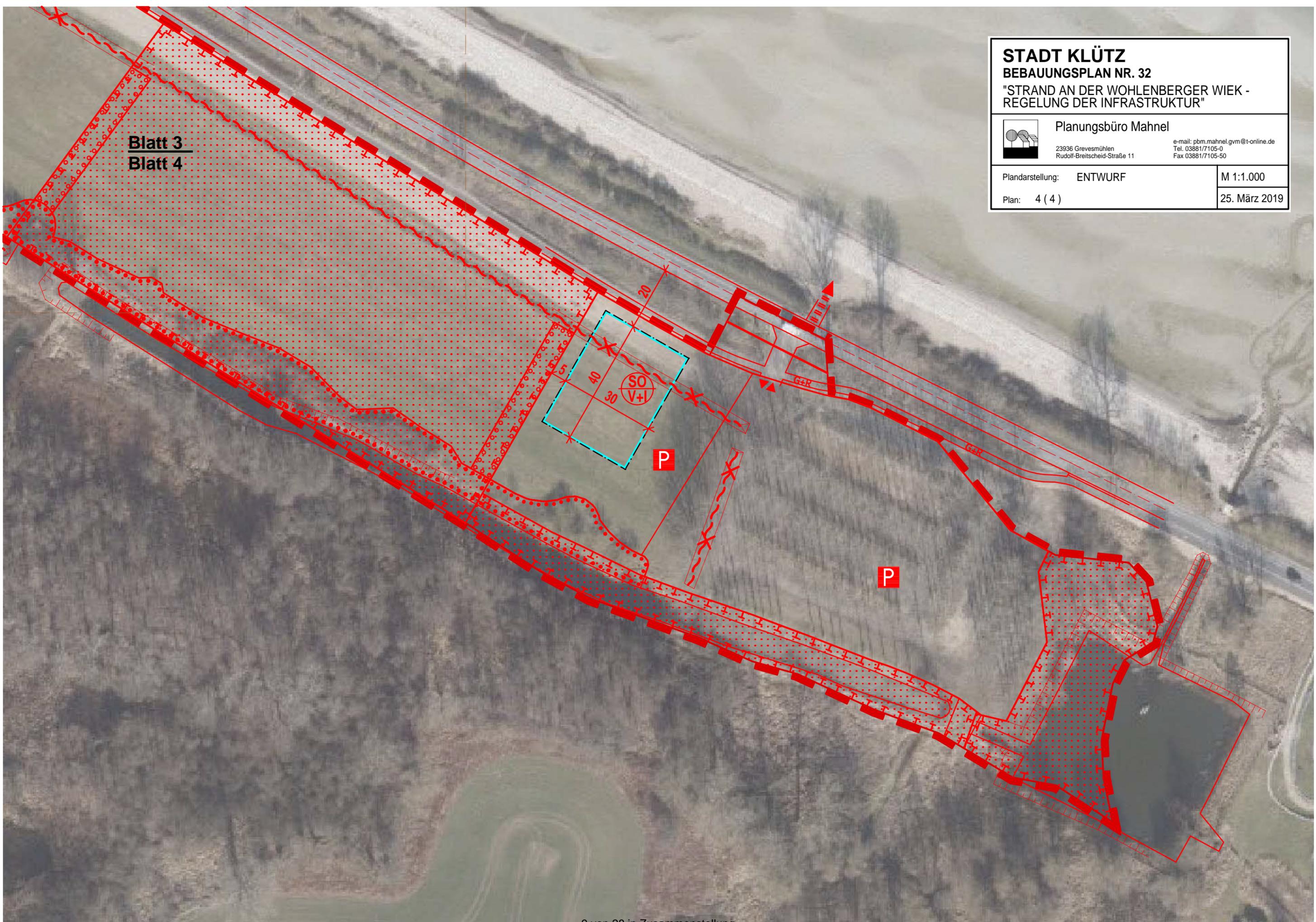
Plandarstellung: ENTWURF

M 1:1.000

Plan: 4 (4)

25. März 2019

**Blatt 3**  
**Blatt 4**



# STADT KLÜTZ

## BEBAUUNGSPLAN NR. 32

### "STRAND AN DER WOHLBERGER WIEK - REGELUNG DER INFRASTRUKTUR"



Planungsbüro Mahnel

23936 Grevesmühlen  
Rudolf-Breitscheid-Straße 11

e-mail: pbm.mahnel.gvm@t-online.de  
Tel. 03881/7105-0  
Fax 03881/7105-50

Plandarstellung: ENTWURF

M 1:1.000

Plan: 1 ( 4 )

25. März 2019

#### NUTZUNGSSCHABLONE

Teilgebiete mit lfd. Nr.	SO V+I
Art der Nutzung	SO - Sonstige Sondergebiete gem. § 11 Abs. 2 BauNVO Versorgung und touristische Infrastruktur
Zahl der Vollgeschosse	I
GR - Grundfläche	600qm/Baufeld
Bauweise	o
maximale Traufhöhe	TH <sub>max</sub> 4,00m
maximale Firsthöhe	FH <sub>max</sub> 6,00m

Vermutlicher Verlauf von Leitungen  
des ZVG (TW, SW, AW, Steuerkabel)

Vermutlicher Verlauf von Leitungen  
der Deutschen Telekom Technik GmbH  
hier: außer Betrieb

Vermutlicher Verlauf von Leitungen  
der E.DIS Netz GmbH (20kV)

Vermutlicher Verlauf von Leitungen  
des ZVG (SW, AW, RW, Steuerkabel)

Geltungsbereich  
B-Plan Nr. 15  
Stadt Klütz

Gemarkung Wohlenberg  
Flur 1

Gewässer II. Ordnung  
Nr. 11:0:23/1

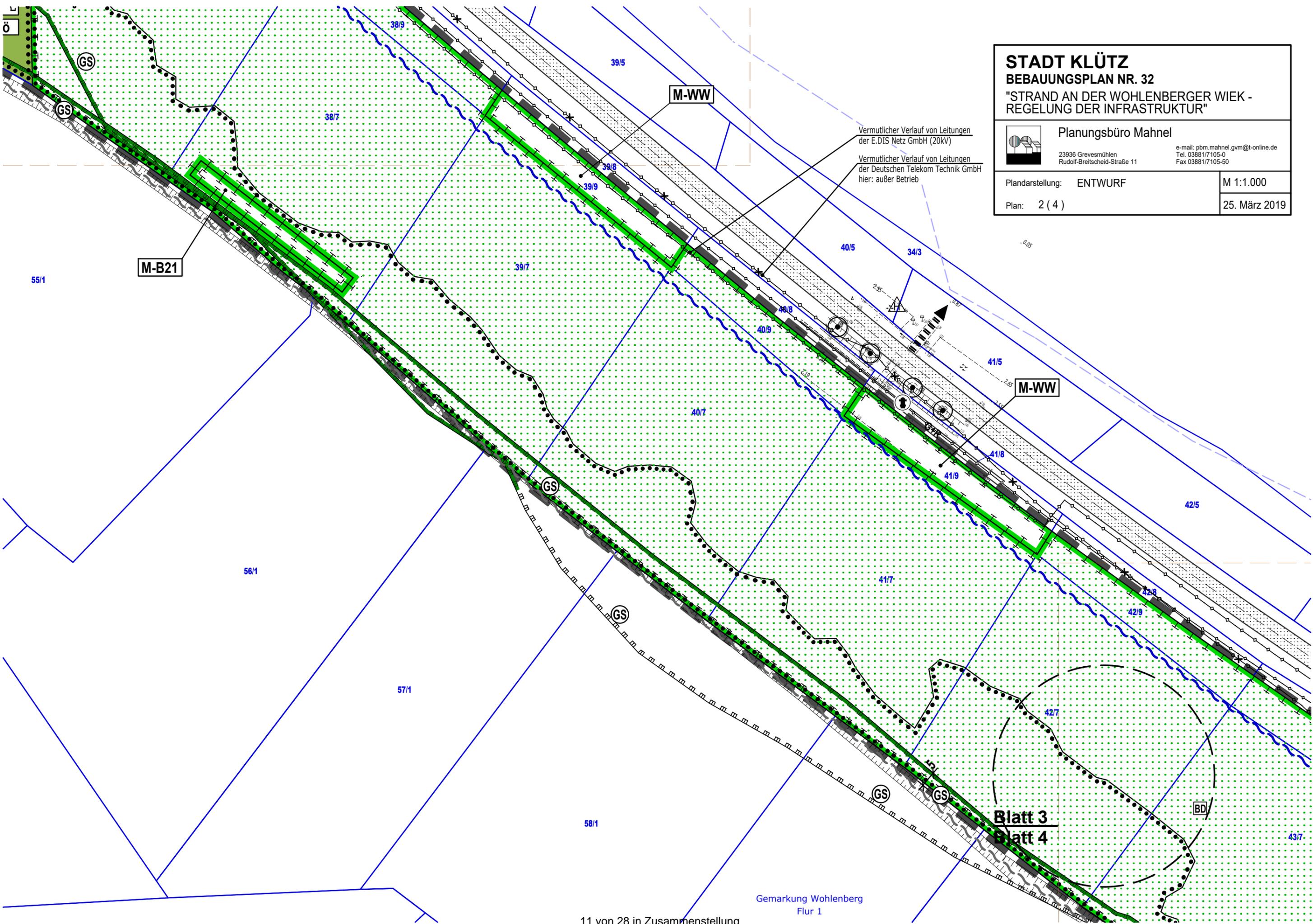
M-WW

**STADT KLÜTZ**  
**BEBAUUNGSPLAN NR. 32**  
 "STRAND AN DER WOHLBERGER WIEK -  
 REGELUNG DER INFRASTRUKTUR"

**Planungsbüro Mahnel**  
 23936 Grevesmühlen  
 Rudolf-Breitscheid-Straße 11  
 e-mail: pbm.mahnel.gvm@t-online.de  
 Tel. 03881/7105-0  
 Fax 03881/7105-50

Plandarstellung: ENTWURF  
 Plan: 2 ( 4 )

M 1:1.000  
 25. März 2019



Blatt 3  
 Blatt 4

WS=-0.27  
11.05.2017 9:00h  
-0.27

Blatt 2  
Blatt 3

# STADT KLÜTZ

## BEBAUUNGSPLAN NR. 32

### "STRAND AN DER WOHLLENBERGER WIEK - REGELUNG DER INFRASTRUKTUR"

 **Planungsbüro Mahnel**  
23936 Grevesmühlen  
Rudolf-Breitscheid-Straße 11  
e-mail: pbm.mahnel.gvm@t-online.de  
Tel. 03881/7105-0  
Fax 03881/7105-50

Plandarstellung: ENTWURF	M 1:1.000
Plan: 3 ( 4 )	25. März 2019



Vermutlicher Verlauf von Leitungen  
der Deutschen Telekom Technik GmbH  
hier: außer Betrieb

Vermutlicher Verlauf von Leitungen  
der E.DIS Netz GmbH (0,4kV)

Vermutlicher Verlauf von Leitungen  
der Deutschen Telekom Technik GmbH

Vermutlicher Verlauf von Leitungen  
der E.DIS Netz GmbH (20kV)

Vermutlicher Verlauf von Leitungen  
des ZVG (TW, SW, AW, Steuerkabel)

Gewässer II. Ordnung  
Nr. 11:0:23/1

M-B21  
Gewässer II. Ordnung  
Nr. 11:0:23

Blatt 3  
Blatt 4

**STADT KLÜTZ**  
**BEBAUUNGSPLAN NR. 32**  
**"STRAND AN DER WOHLBERGER WIEK -**  
**REGELUNG DER INFRASTRUKTUR"**



Planungsbüro Mahnel

23936 Grevesmühlen  
 Rudolf-Breitscheid-Straße 11

e-mail: pbm.mahnel.gvm@t-online.de  
 Tel. 03881/7105-0  
 Fax 03881/7105-50

Plan darstellung: ENTWURF

M 1:1.000

Plan: 4 (4)

25. März 2019

Blatt 3  
 Blatt 4

Vermutlicher Verlauf von Leitungen  
 des ZVG (TW, SW, AW, Steuerkabel)

Vermutlicher Verlauf von Leitungen  
 der Deutschen Telekom Technik GmbH  
 Vermutlicher Verlauf von Leitungen  
 der E.DIS Netz GmbH (20kV)

Wasserlinie nach Luftbild  
 1  
 Gemarkung Niendorf  
 Flur 1

Gewässer II. Ordnung  
 Nr. 11:0:24

Wismar

Gewässer II. Ordnung  
 Nr. 11:0:23

Gemarkung Wohlberg  
 Flur 1

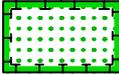
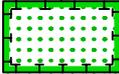
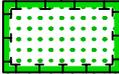
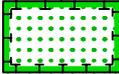
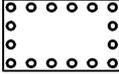
Gemarkung Niendorf  
 Flur 2

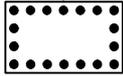
**NUTZUNGSSCHABLONE**

Teilgebiete mit lfd. Nr.	SO V+I
Art der Nutzung	SO - Sonstige Sondergebiete gem. § 11 Abs. 2 BauNVO Versorgung und touristische Infrastruktur
Zahl der Vollgeschosse	I
GR - Grundfläche	600qm/Baufeld
Bauweise	o
maximale Traufhöhe	TH <sub>max</sub> 4,00m
maximale Firsthöhe	FH <sub>max</sub> 6,00m

# PLANZEICHENERKLÄRUNG

## I. FESTSETZUNGEN

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
	<b>ART DER BAULICHEN NUTZUNG</b>  Sonstige Sondergebiete (gem. Par. 11 Abs. 2 BauNVO) V+I = Versorgung und touristische Infrastruktur	Par. 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
GRZ 0,40 I TH <sub>max</sub> 4,00 m FH <sub>max</sub> 6,00 m	<b>MAß DER BAULICHEN NUTZUNG</b>  Grundflächenzahl, GRZ hier: 0,40 als Höchstmaß Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß Traufhöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt Firsthöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt	Par. 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB Par. 16 bis 21a BauNVO
o 	<b>BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZEN, STELLUNG BAULICHE ANLAGEN</b>  Offene Bauweise Baugrenze	Par. 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB Par. 22 und 23 BauNVO
 	<b>VERKEHRSFLÄCHEN</b>  Straßenverkehrsfläche  Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	Par. 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB Par. 9 Abs. 6 BauGB
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
 G+R 	Öffentliche Parkfläche, Parkplatz Geh- und Radweg Ein- und Ausfahrt	
	<b>HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSER LEITUNGEN</b>  Vermutlicher Verlauf von Leitungen, unterirdisch (TW=Trinkwasser, AW=Abwasser, RW=Regenwasser, SW=Schmutzwasser, St=Steuerkabel)	Par. 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB Par. 9 Abs. 6 BauGB
	<b>GRÜNFLÄCHEN</b>  Grünfläche	Par. 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
  	öffentliche Grünfläche Wiese Schutzpflanzung	
	<b>WASSERFLÄCHEN</b>  Wasserfläche / Graben	Par. 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB Par. 9 Abs. 6 BauGB
	<b>FLÄCHE FÜR WALD</b>  Fläche für Wald	Par. 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB Par. 9 Abs. 6 BauGB
	<b>PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT</b>	Par. 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und 25 BauGB Par. 9 Abs. 1a BauGB
	<b>FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT</b>	Par. 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB Par. 9 Abs. 6 BauGB
	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Ausgleichsfläche - siehe Teil B - Text	Par. 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
	<b>ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN SOWIE BINDUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, UND STRÄUCHERN</b>	Par. 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	Par. 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB Par. 9 Abs. 6 BauGB



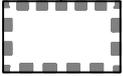
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

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



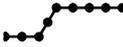
Erhaltungsgebot für Bäume

### SONSTIGE PLANZEICHEN



Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind

Par. 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB  
Par. 9 Abs. 6 BauGB



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

Par. 1 Abs. 4 BauNVO  
Par. 16 Abs. 5 BauNVO



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 32 der Stadt Klütz

Par. 9 Abs. 7 BauGB

## II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

42/9

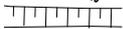
Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer



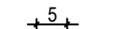
vorhandene Gebäude



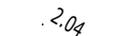
vorhandener Baum



vorhandene Böschung



Bemaßung in Metern

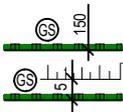


Höhenangabe/Höhenlinien in Meter ü DHHN92



Bushaltestelle

## III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME



Küsten- und Gewässerschutzstreifen 150 m gemäß Par. 29 NatSchAG M-V



Gewässerrandstreifen, hier 5,00 m (Par. 38 WHG)



Höhen- und Lagefestpunkt des geodätischen Meßpunktnetzes des Landesvermessungsamtes Mecklenburg-Vorpommern.



Waldabstand 30,00 m (Par. 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. Par. 20 LWaldG M-V)



Wasserfläche, hier : Graben  
Gewässer II. Ordnung Nr. 11:0:23 und Nr. 11:0:23/1



Bereiche mit Bodendenkmale, die dem Denkmalschutz unterliegen, eine Veränderung oder Beseitigung kann nur mit Genehmigung der zuständigen Denkmalschutzbehörde erfolgen. (Par. 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. Par. 11 DSchG M-V)



Vermutliche Lage des Hydranten, unterirdisch (außerhalb des Plangebietes)



Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 15 der Stadt Klütz



Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft;

Par. 9 Abs. 6 BauGB

M-B21

- Ausgleichsflächen des Bebauungsplanes Nr. 21 der Stadt Klütz und

M-WW

- Ausgleichsflächen für Maßnahmen am Strand Wohlenberger Wiek

# VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom ..... Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Klützer Winkel am ..... erfolgt.
2. Die Stadtvertretung hat am ..... den Vorentwurf der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 32 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. 32 ist vom ..... bis zum ..... durch öffentliche Auslegung im Amt Klützer Winkel durchgeführt worden. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung ist durch Veröffentlichung im amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Klützer Winkel am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden.
4. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.
5. Die 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. 32 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. 32, bestehend aus Teil A - Planzeichnung und Teil B - Text 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. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und mit ausgelegt werden und dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen an der Planung Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, dass nicht fristgemäß abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können, durch Veröffentlichung im amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Klützer Winkel am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden von der Auslegung unterrichtet.

Klütz, den .....

(Siegel)

.....  
Bürgermeister

9. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 32 am ..... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob anhand der rechtsverbindlichen Liegenschaftskarte (ALKIS-Präsentationsausgabe) erfolgte. Regressansprüche können hieraus nicht abgeleitet werden.

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

(Stempel)

.....  
Unterschrift

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. 32, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am ..... von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 32 wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom ..... gebilligt.

Klütz, den .....

(Siegel)

.....  
Bürgermeister

12. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 32, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Klütz, den .....

(Siegel)

.....  
Bürgermeister

13. Der Beschluss über die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 32 sowie die Internetadresse und die Stelle, bei der der Plan und die Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung auf Dauer während der Sprechzeiten von allen an der Planung Interessierten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Veröffentlichung im amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Klützer Winkel am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens - und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeiten und Erlöschen von 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. 32 DER STADT KLÜTZ  
"STRAND AN DER WOHLLENBERGER WIEK - REGELUNG DER INFRASTRUKTUR"  
GEMÄß § 10 BauGB**

Aufgrund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Stadt Klütz vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 32 der Stadt Klütz "Strand an der Wohlenberger Wiek - Regelung der Infrastruktur", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

# TEIL B – TEXT

## ZUR SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 32 DER STADT KLÜTZ "STRAND AN DER WOHLLENBERGER WIEK – REGELUNG DER INFRASTRUKTUR"

### I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

##### 1.1 Sonstiges Sondergebiet Versorgung und touristische Infrastruktur (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

1. Das Sonstige Sondergebiet Versorgung und touristische Infrastruktur dient der Unterbringung von Einrichtungen der touristischen Infrastruktur und von Schank- und Speisewirtschaft im Sinne der Strandversorgung.
2. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen des Gebietes (SO V+I) sind folgende Nutzungen zulässig:
  - Einrichtungen und Anlagen für die touristische Information,
  - Schank- und Speisewirtschaften zur Strandversorgung,
  - Serviceeinrichtungen zur Strandversorgung (WC-Anlagen, Imbiss und Versorgung),
  - Anlagen für sportliche Zwecke und für Freizeitanlagen.

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

##### Höhe baulicher Anlagen (§ 16 und § 18 BauNVO)

- 2.1 Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird durch Festsetzung der maximalen Trauf- und Firsthöhe in der Planzeichnung bestimmt.
- 2.2 Die Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Außenhaut des Daches mit der Verlängerung der Außenkante der Außenwand. Die Traufhöhe wird mit maximal 4,00 m über Erdgeschossfußboden (Oberkante Fertigfußboden) festgesetzt. Die Firsthöhe wird mit maximal 6,00 m über Erdgeschossfußboden (Oberkante Fertigfußboden) festgesetzt.
- 2.3 Die festgesetzte Traufhöhe gilt nicht für Traufen von Dachaufbauten und Dacheinschnitten sowie für Nebengiebel und Krüppelwalm der Hauptgebäude.

#### 3. BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Für das Gebiet gilt die offene Bauweise.

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

##### **4.1 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

###### Öffentliche Grünfläche – Wiese

Auf den öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Wiese“ ist die vorhandene Wiesenfläche dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

###### Öffentliche Grünfläche – Schutzpflanzung

Die innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Schutzpflanzung“ vorhandenen Einzelbäume, Baumgruppen und Gebüschstrukturen sind dauerhaft zu erhalten. Durch entsprechende Pflegemaßnahmen ist eine Sukzession zu einer zusammenhängenden Gehölzfläche bzw. eine Waldentwicklung innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Schutzpflanzung“ zu vermeiden und diese langfristige auszuschließen.

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

Als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden die Hauptvorfluter im südlichen Planbereich mit Flächen beidseits des Grabensystems mit einem Gewässerschutzstreifen vorgesehen und festgesetzt. Die vorhandenen Gehölze sind zu erhalten.

Die Flächen zwischen den Parkplätzen innerhalb der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind als Flächen für extensive Mahd und einzelne Anpflanzungen vorzusehen. Der vorhandene Gehölzbestand innerhalb der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist zu erhalten. Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind dreireihige Hecken mit Überhältern und mit einem beidseitigen Saum von je 2,00 m anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Sträucher sind in einem Reihenabstand von 1,50 m und in einem Pflanzabstand von 1,00 m zu pflanzen. Je Hecke sind 3 großkronige Bäume als Überhälter in einem Abstand von 15 m untereinander zu pflanzen. Für die Anpflanzungen sind Gehölze der Pflanzliste unter Punkt 4.2 der textlichen Festsetzung zu verwenden. Die Bäume sind mit einer Zweifahlverankerung zu sichern. Die Anpflanzungen sind durch geeignete Maßnahmen vor Wildverbiss zu schützen.

Während der 5-jährigen Entwicklungspflege sind die nicht bepflanzten Flächen zwischen den Anpflanzungen ein- bis zweimal jährlich je nach Standort und Vergrasung zu mähen und die Anpflanzungen bedarfsweise zu wässern. Bäume sind bei Ausfällen zu ersetzen. Sträucher sind bei Ausfällen von mehr als 10 % zu ersetzen. Die Schutzeinrichtung und die Verankerung der Bäume sind bei Bedarf in Stand zu setzen und nach Ende der Entwicklungspflege wieder abzubauen. Zur Unterhaltungspflege ab dem 6. Jahr sind Pflegemaßnahmen des Strauchsaumes zulässig, die sich auf seitliche Schnittmaßnahmen beschränken, um ein weiteres Ausbreiten zu verhindern. Ein Auf-den-Stock-Setzen ist unzulässig.

Die bisher teilversiegelten Flächen zwischen den Parkplätzen innerhalb der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind zurückzubauen und mit einer kräuterreichen, regional- und standorttypischen Wiesenmischung auf maximal 50 % der entsiegelten Fläche anzusäen und dauerhaft zu erhalten.

Während der 5-jährigen Entwicklungspflege sind die neu angelegten Wiesenflächen sowie die bereits vorhandenen intensiv genutzten Grünlandflächen einmal jährlich ab dem 1. Oktober zu mähen und das Mahdgut ist jeweils abzutransportieren. Zur Unterhaltungspflege ab dem 6. Jahr ist höchstens einmal jährlich aber mindestens alle 3 Jahre ab dem 1. September ein Pflegeschnitt der extensiven Mähwiese mit Abfuhr des Mahdgutes durchzuführen.

Walzen und Schleppen ist im Zeitraum vom 1. März bis zum Zeitpunkt der ersten Mahd unzulässig. Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln und Düngemitteln auf der Fläche ist unzulässig.

Der Rückbau der bisher versiegelten Flächen, die auf den entsiegelten Flächen neu anzulegende Wiesenfläche, die Anlage von Feldhecken sowie die Nutzungsänderung der bereits vorhandenen intensiv genutzten Grünlandflächen als extensive Mähwiese werden als interne Maßnahmen angesetzt.

Mit den internen Maßnahmen „Entsiegelung mit Anlage einer extensiven Mähwiese“ und „Anlage von Feldhecken“ werden rund 15.675 qm EFÄ (Eingriffsflächenäquivalent) ausgeglichen. Auf den Flächen für die interne Kompensationsmaßnahme „Umwandlung von Intensivgrünland in eine extensive Mähwiese“ sind die Eingriffe in Natur und Landschaft in Höhe von rund 14.803 qm EFÄ ausgeglichen.

Sofern die Flächen für die interne Kompensationsmaßnahme „Umwandlung von Intensivgrünland in eine extensive Mähwiese“ nicht zur Verfügung stehen, wird der verbleibende Kompensationsbedarf in Höhe von rund 14.803 qm EFÄ über den Erwerb von Ökopunkten aus einem Ökokonto aus der Landschaftszone „Ostseeküstenland“ ausgeglichen.

#### **4.3 Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

Für die Anpflanzungen von Hecken mit Überhältern innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind ausschließlich heimische und standortgerechte Gehölze aus möglichst gebietsheimischen Herkünften gemäß Pflanzliste in folgender Pflanzqualitäten zu verwenden:

Sträucher: 60/100 cm, 3-triebzig  
Sträucher: Hasel (*Corylus avellana*),  
Zweigrifflicher Weißdorn (*Crataegus laevigata*),  
Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*),  
Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*),  
Schlehe (*Prunus spinosa*),  
Heckenrosen (*Rosa corymbifera*, *Rosa canina*),  
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*),  
Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*).

Bäume I. Ordnung: Stammumfang 12/14 cm  
Bäume: Feld-Ahorn (*Acer campestre*),  
Hainbuche (*Carpinus betulus*),  
Stiel-Eiche (*Quercus robur*).

#### **4.4 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**

Die mit Erhaltungsgeboten festgesetzten Einzelbäume entlang der Zufahrten sowie die Einzelbäume, Baumgruppen, Gehölzflächen und Gebüschstrukturen entlang des vorhandenen Grabens sind dauerhaft zu erhalten sowie zu pflegen. Ausfälle sind gleichartig zu ersetzen.

**5. HÖHENLAGE  
(§ 9 Abs. 3 BauGB)**

Als unterer Bezugspunkt für die Höhenlage wird unter Berücksichtigung des Hochwasserschutzes die Höhenlage von 3,20 m über NHN festgesetzt und ist für den Erdgeschossfußboden (Oberkante Fertigfußboden) maßgeblich zugrunde zu legen. Der Höhenunterschied zwischen der natürlichen Geländehöhe und dem festgesetzten unteren Bezugspunkt ist entweder durch Aufschüttungen oder durch entsprechende Aufständungen abzusichern. Ausnahmsweise darf der festgesetzte untere Bezugspunkt (3,20 m über NHN) für fliegende Bauten und für Gebäude mit entsprechenden Hochwasserschutzmaßnahmen unterschritten werden.

**II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE ÄUSSERE GESTALTUNG  
BAULICHER ANLAGEN  
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.M § 86 LBau M-V)**

*Auf Festsetzungen und Vorgaben zu örtlichen Bauvorschriften wird verzichtet.*

**III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN  
(§ 9 Abs. 6 BauGB)**

**1. WALDABSTAND**

Innerhalb des gesetzlich festgelegten 30 m- Waldabstandes sind die Anforderungen gemäß § 20 Landeswaldgesetz M-V zu beachten. Innerhalb des 30 m-Waldabstandes sind Parkplätze geplant. Für die Parkplatzfläche, die innerhalb des 30 m-Waldabstandes liegt, ist im Zuge des Bauleitplanverfahrens die Zustimmung der Forstbehörde vor Satzungsbeschluss einzuholen.

**2. KÜSTEN- UND GEWÄSSERSCHUTZSTREIFEN (§ 29 NatSchAG M-V)**

Nördlich des Plangebietes befindet sich die Ostsee. Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Küsten- und Gewässerschutzstreifens gemäß § 29 NatSchAG M-V (150 m), welcher nachrichtlich in die Planunterlagen übernommen wurde.

Anforderungen sind im Beteiligungsverfahren von der zuständigen Behörde zu bestimmen. Ausnahmegenehmigungen sind im weiteren Verfahren vor Satzungsbeschluss anzustreben.

**3. KÜSTENSCHUTZGEBIET**

Das Plangebiet befindet sich im Küstenschutzgebiet "Wohlenberger Wiek". Anforderungen sind im Beteiligungsverfahren von der zuständigen Behörde zu bestimmen. Ggf. notwendige Ausnahmegenehmigungen sind im weiteren Verfahren vor Satzungsbeschluss anzustreben.



Abb. 1: Küstenschutzgebiet "Wohlenberger Wiek" (Quelle: www.umweltkarten-mv.de, Stand: 20.02.2019)

#### 4. KÜSTENSCHUTZSTREIFEN (§ 89 LWaG M-V)

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des 200 m - Abstandes landseits der Mittelwasserlinie. Es gilt § 89 i.V.m. § 82 Abs. 2 bis 4 LWaG M-V. Das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt als zuständige Behörde teilte mit, dass die Umgestaltung der Vorhabenfläche zu einem geordneten Parkplatz mit einzelnen Sondernutzungen in Gestalt der jetzigen Planung mit den Belangen des Küstenschutzes vereinbar ist; Küstenschutzanlagen des Landes M-V sind nicht vorhanden und auch nicht vorgesehen.

#### 5. BODENDENKMALE

Im Bereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und seiner planrelevanten Umgebung sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand Bodendenkmale bekannt, die gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen wurden. Es ist das Bodendenkmal "Wohlenberg, Fundplatz 7" betroffen. Gemäß der Angabe des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege handelt es sich um Bodendenkmale, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Genehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden.

Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG Mecklenburg-Vorpommern. In diesem Fall ist die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige. Eine Beratung zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen ist bei der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises

Nordwestmecklenburg bzw. beim Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, Schwerin, erhältlich.

## 6. ZOLL

Gemäß § 15 Abs. 1 Zollverwaltungsgesetz (ZollVG) dürfen Bauten innerhalb einer Entfernung von 100 m, in Orten mit geschlossener Bauweise von 50 m, vom deutschen Teil der Zollgrenze der Gemeinschaft nur mit Zustimmung des Hauptzollamtes errichtet oder geändert werden. Die Entfernung bestimmt sich an der Küste von der Strandlinie an. Der Zustand von Grundstücken darf innerhalb dieses Geländestreifens nur mit Zustimmung des Hauptzollamtes verändert werden, wenn die Veränderung über die übliche Bewirtschaftung hinausgeht. Die Zustimmung kann versagt werden, wenn die Sicherheit der Zollbelange gefährdet würde. Sind Bauarbeiten oder Veränderungen ohne Zustimmung des Hauptzollamtes ausgeführt worden, so kann das Hauptzollamt verlangen, dass der frühere Zustand wiederhergestellt wird. Das vorsätzliche oder fahrlässige Errichten oder Ändern einer baulichen Anlage ohne Zustimmung des Hauptzollamtes kann als Ordnungswidrigkeit geahndet werden (§ 31 Abs. 2 Nr. 3 ZollVG). Es ist im vorliegenden Bauleitplanverfahren bis zum Satzungsbeschluss zu sichern, dass die Zustimmung des Hauptzollamtes Stralsund in Aussicht gestellt wird.

## 7. AUSGLEICHS- UND ERSATZMAßNAHMEN ANDERER VORHABEN

### Ausgleichsflächen des Bebauungsplanes Nr. 21 der Stadt Klütz (M-B21)

Auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Flurstücke 38/7 und 45/5 jeweils der Flur 1, Gemarkung Wohlenberg) sind in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 „für einen Teilbereich der Ortslage Wohlenberg / Teil 2 – nördlicher Bereich“ der Stadt Klütz Heckenanpflanzungen rechtsverbindlich geregelt.

*„Es sind Hecken aus heimischen standortgerechten Gehölzen in einer Größe von 747,50 qm anzupflanzen. Die Heckenanpflanzungen sind jeweils mittig im südlichen Bereich der Flurstücke durchzuführen. Zu den südlich angrenzenden Gräben ist ein 7,0 m breiter Streifen freizuhalten und nicht zu bepflanzen.*

*Folgende Arten und Pflanzqualitäten sind zu verwenden:*

*Bäume 1. Ordnung: Stiel-Eiche (Quercus robur), Gemeine Esche (Fraxinus excelsior), Schwarz-Erle (Alnus glutinosa), Silber-Weide (Salix alba), Bäume 2. Ordnung: Feld-Ahorn (Acer campestre), Hainbuche (Carpinus betulus), Eberesche (Sorbus aucuparia); Sträucher : Eingrifflicher / Zweigrifflicher Weissdorn (Crataegus monogyna / C. laevigata), Hasel (Corylus avellana), Schlehe (Prunus spinosa), Roter Hartriegel (Cornus sanguinea), Rote Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), Wolliger Schneeball (Viburnum opulus).*

*Für Anpflanzungen sind mindestens folgende Pflanzqualitäten zu verwenden: Bäume 1. und 2. Ordnung als Heister 150/175, Sträucher 80-100 cm. Die Hecken sind dreireihig mit Pflanzabständen von 1,5 m und Reihenabständen von 1,0 m zu pflanzen. Alle 10 m ist ein Heister zu setzen. Beidseitig sind 1,0 m breite Saumstreifen vorzusehen.“*

### Ausgleichsflächen für Maßnahmen am Strand Wohlenberger Wiek (M-WW)

Auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Flurstücke 39/9 und 41/9 jeweils der Flur 1, Gemarkung Wohlenberg) ist für das Vorhaben „Herstellung von Sandflächen am Strand an der Wohlenberger Wiek“ die Rückführung der vorhandenen Schotterflächen in eine extensive Wiesenflächen rechtsverbindlich geregelt. Die Maßnahme wurde bereits umgesetzt. Gemäß der Auflage zur Naturschutzgenehmigung vom 23.06.2016 sind „die Wiesen [...] einmal jährlich im Zeitraum von August bis September zu mähen. Das Mähgut ist von der Fläche zu beräumen.“

## **IV. HINWEISE**

### **1. BAUDENKMALE**

Es ist kein Baudenkmal von der vorliegenden Planung betroffen.

Es ist der Umgebungsschutz des Baudenkmals (1609) "Wohlenberg, L 01, Meilenstein" auf dem Flurstück 39/5, Flur 1, Gemarkung Wohlenberg, betroffen. Gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 2 DSchG M-V bedarf der Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde, wer in der Umgebung von Denkmalen Maßnahmen durchführen will, wenn hierdurch das Erscheinungsbild oder die Substanz des Denkmals beeinträchtigt wird.

### **2. BODENSCHUTZ**

Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Abs. 3 und 6 des Bundes –Bodenschutzgesetzes genannten Personen sind verpflichtet konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, unverzüglich der Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständige Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen.

Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind die Grundstückseigentümer in Grundlage von § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land Mecklenburg – Vorpommern [Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) M-V] verpflichtet, den unteren Bodenschutzbehörden der Landkreise und kreisfreien Städte hierüber Mitteilung zu machen.

Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderung des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.

### **3. ABFALL- UND KREISLAUFWIRTSCHAFT**

Sollten während der Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist der Landkreis Nordwestmecklenburg als zuständige Behörde zu informieren. Der Grundstücksbesitzer ist als Abfallbesitzer nach § 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet.

### **4. MUNITIONSFUNDE**

Munitionsfunde sind nicht auszuschließen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) für das Plangebiet sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V, Graf-York-Str. 6, 19061 Schwerin, zu erhalten. Ein Auskunftersuchen wird rechtzeitig vor Baubeginn empfohlen.

### **5. SCHIFFFAHRT**

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

noch mit Natriumdampf- Niederdrucklampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein. Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen usw. sind dem Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Lübeck zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.

## **6. ARTENSCHUTZRECHTLICHE BELANGE**

### Gehölzschnitt

Der Schnitt von Gehölzen darf gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum letzten Tag im Februar durchgeführt werden. Ausnahmen können auf Antrag von der zuständigen Naturschutzbehörde zugelassen werden. Dazu ist vom Antragsteller ein gutachterlicher Nachweis zu führen, dass keine besonders geschützten Tierarten entgegen § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz betroffen werden (z.B. Brutvögel, Fledermäuse).

### Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen

Zum Schutz der Amphibien und Reptilien ist bei Erdarbeiten darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gräben und Gruben schnellstmöglich zu verschließen sind. Vorher sind hereingefallene Tiere aus den Gräben zu bergen.

## **7. NATURA 2000- REGELUNG IM RAHMEN DES B-PLAN NR. 27**

### **7.1 MAßNAHME NATURA 2000- Infotafeln an Strandzugängen**

Die Aufstellung von Informationstafeln im Bereich der Strandzugänge mit anschaulichen Informationen zur Bedeutung der Wohlenberger Wiek für Flora und Fauna (Sensibilisierung der Salzwiesenbereiche und Salzlöhrichte sowie die Bedeutung der Schutzgebiete insbesondere während der Rastzeit) und entsprechende Verhaltensregeln sind vorzunehmen. Dabei sind ebenfalls die Nutzungsrestriktionen wie das Surf- und Kiteverbot nordwestlich des Anlegers zu integrieren. Moderne Wassersportarten sind nur vom 1. Mai bis 15. September im zugelassenen Bereich gemäß der freiwilligen Vereinbarung „Naturschutz, Wassersport und Angeln in der Wismarbucht“ zulässig. Es wird empfohlen den zulässigen Nutzungsbereich für moderne Wassersportarten kartenmäßig darzustellen. Die Informationstafeln sind an den Strandzugängen aufzustellen und gemeindeübergreifend abzustimmen. Art und Inhalte sollten gemeindeübergreifend gleich sein. Die Inhalte der Informationstafeln werden von der Stadt Klütz zusammengestellt.

### **7.2 MAßNAHME NATURA 2000- Naturnahe Absperrung und Infotafel nördlich des Hundestrandes**

Aufgrund der hohen Bedeutung des natürlichen und nicht beräumten Strandbereiches mit seinen aktiven Steilküsten nördlich des Hundestrandes, wird eine Sperrung mit zusätzlicher Beschilderung zur Besucherinformation empfohlen. Die Absperrung des naturnahen Strandes mit den aktiven Steilküsten sollte naturnah in Form von Baumstämmen oder Baumkronen umgesetzt werden.

### **7.3 MAßNAHME NATURA 2000- Erhalt der Salzlöhrichte und Mahd der Salzwiesen**

Die Salzlöhrichte und primären Salzwiesenbereiche sind weiterhin zu erhalten. Empfohlen wird eine einjährige Mahd zum Ende der Saison des Salzwiesengrünlandes mit anschließender Entfernung des Mahdgutes und gleichzeitiger Entfernung von Müll und Strandgut. Das Mähen der primären Salzwiesenbereiche mit Tendenz zur Ausbreitung von Kriechrasen würde sich positiv auf die Entwicklung der Salzwiesen auswirken. Der Kriechrasen kann durch die Mahd reduziert werden.

#### 7.4 MAßNAHME NATURA 2000- Liegewiese

Die Stadt Klütz sieht vor, die Bereiche der ruderalen Kriechrasen angrenzend an die Salzwiesenbereiche durch eine regelmäßige Mahd als Liegewiese den Besuchern zur Verfügung zu stellen. Es wird damit eine Konzentration der Strandbereiche angestrebt, um die flächige Störwirkung durch Badegäste an den natürlichen Strandbereichen nördlich des Hundestrandes und den geschützten Röhrichtbeständen zu verringern.



Abb. 2: Kriechrasenbereich zur möglichen Umnutzung als Liegewiese

#### 7.5 MAßNAHME NATURA 2000- Einlassstellen moderne Wassersportarten

Moderne Wassersportarten sind nur vom 1. Mai bis 15. September im zugelassenen Bereich gemäß der freiwilligen Vereinbarung „Naturschutz, Wassersport und Angeln in der Wismarbucht“ zulässig. Die Strandsatzung der Stadt Klütz sieht vor, dass Einlassstellen außerhalb der Saison für moderne Wassersportarten in der Gemeinde unzulässig sind. Es wird empfohlen, die Strandsatzung gemeindeübergreifend abzustimmen. Durch die Strandsatzung kann die Stadt besser als im Rahmen einer freiwilligen Vereinbarung den Ausschluss der Winternutzung auf dem Wasser durch Verzicht auf Einlassstellen regeln. Durchsetzung und Kontrolle der Umsetzung und Einhaltung der Nutzungsrestriktionen ist in der Strandsatzung zu regeln.

### 8. NATURA 2000- REGELUNG IM RAHMEN DES B-PLAN NR. 32

#### 8.1 MAßNAHME NATURA 2000- Reduzierung der Strandzugänge

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

#### 8.2 MAßNAHME NATURA 2000- Sanitäre Einrichtungen

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

## 9. HOCHWASSERSCHUTZ

Das Plangebiet befindet sich im überschwemmungsgefährdeten Gebiet der Ostsee. Für den Bereich Wohlenberg beträgt das Bemessungshochwasser (BHW) der Ostsee 3,20 m ü. NHN, höhere Wasserstände sind jedoch möglich. Bei einer Höhenlage unter 3,20 m ü. NHN ist eine Beeinträchtigung durch Hochwasserereignisse und erhöhte Grundwasserstände nicht ausgeschlossen.

Das Gelände befindet sich auf einer Höhenlage von teilweise unter 1,3 m ü. NHN. Damit die eine Teilflutung des Geltungsbereiches bereits ab Alarmstufe II (1,25 m ü. NHN - 1,50 m ü. NHN) gegeben.

Das Land M-V übernimmt keine Haftung für Hochwasserschäden. Das Risiko ist durch den Bauherren selbst zu tragen. Seitens des Landes M-V besteht auch keine Verpflichtung zum Schutz vor Hochwassergefahren bei rechtskräftiger Ausweisung eines Bebauungsplangebietes.

Küstenschutzanlagen sind in diesem Bereich nicht vorhanden und auch nicht geplant.

Das Plangebiet liegt nicht in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet i. S. des § 76 Abs. 2 WHG. Das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt als zuständige Behörde hat auch nicht bekannt gegeben, dass sich das Plangebiet

- in einem noch nicht festgesetzten Überschwemmungsgebiet i. S. des § 76 Abs. 3 WHG oder
- in einem Risikogebiet i. S. des § 73 Abs. 1 S. 1 WHG oder
- in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten i. S. des § 78b Abs. 1 WHG oder
- in einem Hochwasserentstehungsgebiet i. S. des § 78d Abs. 1 WHG liegt.

Somit ist weder eine nachrichtliche Übernahme noch ein Vermerk gemäß § 9 Abs. 6a BauGB vorzunehmen.

## 10. FESTPUNKTE DER AMTLICHEN GEODÄTISCHEN GRUNDLAGENNETZE

Im Plangebiet befinden sich gesetzlich geschützte Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern (§ 26 des Gesetzes über das amtliche Geoinformations- und Vermessungswesen - Geoinformations- und Vermessungsgesetz - GeoVermG M-V). In der Örtlichkeit sind die Festpunkte durch entsprechende Vermessungsmarken gekennzeichnet ("vermarktet"). Lagefestpunkte ("TP") haben zudem noch im Umgebungsbereich bis zu 25 m wichtige unterirdische Festpunkte. Auf den Erhalt der Aufnahme- und Sicherungspunkte des Lagenetzes ist zu achten. Falls die Punkte von Baumaßnahmen berührt werden, sind sie durch geeignete Maßnahmen zu sichern. Die Allgemeinen Hinweise zur Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte sind zu beachten.

- Vermessungsmarken dürfen nicht unbefugt eingebracht, in ihrer Lage verändert oder entfernt werden.
- Zur Sicherung der mit dem Boden verbundenen Vermessungsmarken des Lage-, Höhen- und Schwerefestpunktfeldes darf eine kreisförmige Schutzfläche von zwei Metern Durchmesser weder überbaut noch abgetragen oder auf sonstige Weise verändert werden. Um die mit dem Boden verbundenen Vermessungsmarken auch zukünftig für satellitengestützte Messverfahren (z.B. GPS) nutzen zu können, sollten im Umkreis von 30 m um die Vermessungsmarken Anpflanzungen von Bäumen oder hohen Sträuchern vermieden werden.
- Der feste Stand, die Erkennbarkeit und die Verwendbarkeit der Vermessungsmarken dürfen nicht gefährdet werden, es sei denn, notwendige Maßnahmen rechtfertigen eine Gefährdung der Vermessungsmarken.
- Wer notwendige Maßnahmen treffen will, durch die geodätische Festpunkte gefährdet werden könnten, hat dies unverzüglich dem Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen mitzuteilen.
- Falls Festpunkte bereits jetzt durch das Bauvorhaben gefährdet sind, ist rechtzeitig (ca. 4 Wochen vor Beginn der Baumaßnahme) ein Antrag auf Verlegung des Festpunktes beim Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen zu stellen.

- Ein Zuwiderhandeln gegen die genannten gesetzlichen Bestimmungen ist eine Ordnungswidrigkeit und kann mit einer Geldbuße geahndet werden.

Im Plangebiet befinden sich keine Aufnahme- und Sicherungspunkte des Lagenetzes.

Mit den Grenzpunkten der Flurstücksgrenzen muss gleichermaßen verfahren werden. Bei Beschädigung oder Verlust der Punkte ist der Verursacher verpflichtet, sie auf eigene Kosten durch einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur oder durch das Kataster- und Vermessungsamt wieder herstellen zu lassen.

#### **11. EXTERNE AUSGLEICHS- UND ERSATZBELANGE**

Sofern die Flächen für die interne Kompensationsmaßnahme „Umwandlung von Intensivgrünland in eine extensive Mähwiese“ nicht zur Verfügung stehen, wird der verbleibende Kompensationsbedarf in Höhe von rund 14.803 qm KFÄ über den Erwerb von Ökopunkten aus einem Ökokonto aus der Landschaftszone „Ostseeküstenland“ ausgeglichen.

#### **12. HINWEISE ZUR INTERNEN KOMPENSATIONSMAßNAHME „UMWANDLUNG VON INTENSIVGRÜNLAND IN EINE EXTENSIVE MÄHWIESE“**

Mit der internen Kompensationsmaßnahme „Umwandlung von Intensivgrünland in eine extensive Mähwiese“ werden rund 62.096 qm KFÄ erbracht. Für die Eingriffe in Natur und Landschaft im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 32 der Stadt Klütz werden rund 14.803 qm KFÄ (Kompensationsflächenäquivalente) in Anspruch genommen. Der übrige Anteil kann für andere Maßnahmen angerechnet werden. Sofern die Inanspruchnahme von rund 14.803 qm KFÄ zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 32 der Stadt Klütz nicht erfolgt, stehen rund 62.096 qm KFÄ zur Verfügung.