

Stadt Klütz

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr: SV Klütz/20/14461			
Federführend:	Status: öffentlich			
Bauwesen	Datum: 18.05.2020			
	Verfasser: Schultz, Maria			
Satzung über den Bebauungsplan Nr. 27 der Stadt Klütz für den Ferienpark südlich der Ortslage Wohlenberg im Anschluss an den Bebauungsplan Nr. 15 der Stadt Klütz für die Ferienhausanlage - Satzungsbeschluss -				
Beratungsfolge:				
Gremium	Teilnehmer	Ja	Nein	Enthaltung
Bauausschuss der Stadt Klütz Hauptausschuss der Stadt Klütz Stadtvertretung Klütz				

Sachverhalt:

Die Stadt Klütz stellt den Bebauungsplan Nr. 27 im zweistufigen Regelverfahren auf. Das Planungsziel besteht in der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Ferienhausgebietes mit ca. 80 Ferienhäusern. Es besteht die Zielstellung, eine kleinteilige Bebauung mit Einzelhäusern vorzunehmen. Ursprünglich bestand die Absicht, die Anbindung der Ferienhausanlage in die geplante Ortsumgehungsstraße im Bereich der Ferienhausanlage einzubinden; die Ortsumgehungsstraße verfolgt die Stadt Klütz jedoch vorerst nicht weiter.

Der Abwägungsbeschluss gemäß § 1 Abs. 7 BauGB wurde von der Stadtvertretung gefasst.

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

Um das Aufstellungsverfahren abzuschließen zu können, ist der Satzungsbeschluss durch die Stadtvertretung notwendig.

Mit der Bekanntmachung gemäß Hauptsatzung tritt der Bebauungsplan Nr. 27 der Stadt Klütz in Kraft.

Der vorliegende Bebauungsplan ist aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt.

Beschlussvorschlag:

Die Stadtvertretung der Stadt Klütz beschließt:

1. Auf der Grundlage des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) sowie nach § 86 Landesbauordnung M-V (LBauO M-V) beschließt die Stadtvertretung der Stadt Klütz den Bebauungsplan Nr. 27 der Stadt Klütz für den Ferienpark südlich der Ortslage Wohlenberg im Anschluss an den Bebauungsplan Nr. 15 der Stadt Klütz für die Ferienhausanlage, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) sowie den örtlichen Bauvorschriften, als Satzung.
2. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 27 liegt südlich der Ortslage Wohlenberg und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden: durch Gehölze und eine Grünfläche südlich der Ortslage Wohlenberg,
 - im Osten: durch den Bebauungsplan Nr. 15 der Stadt Klütz (Grundstücke am "Ostseeblick" und private Grünfläche)
 - im Süden: durch landwirtschaftlich genutzte Flächen,
 - im Westen: durch den Weg nach Bössow.
3. Die Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 27 wird gebilligt.
 4. Der Beschluss der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 27 der Stadt Klütz durch die Stadtvertretung der Stadt Klütz ist nach § 10 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. In der Bekanntmachung ist anzugeben, wo der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung während der Sprechzeiten eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann. Zusätzlich ist in der Bekanntmachung anzugeben, dass der rechtskräftige Bebauungsplan und die zusammenfassende Erklärung ergänzend ins Internet eingestellt sind.
 5. Das Amt Klützer Winkel wird beauftragt, die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses vorzunehmen.

Finanzielle Auswirkungen:

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

Anlagen:

Planzeichnung (Teil-A)

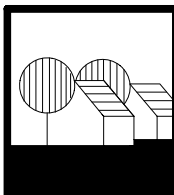
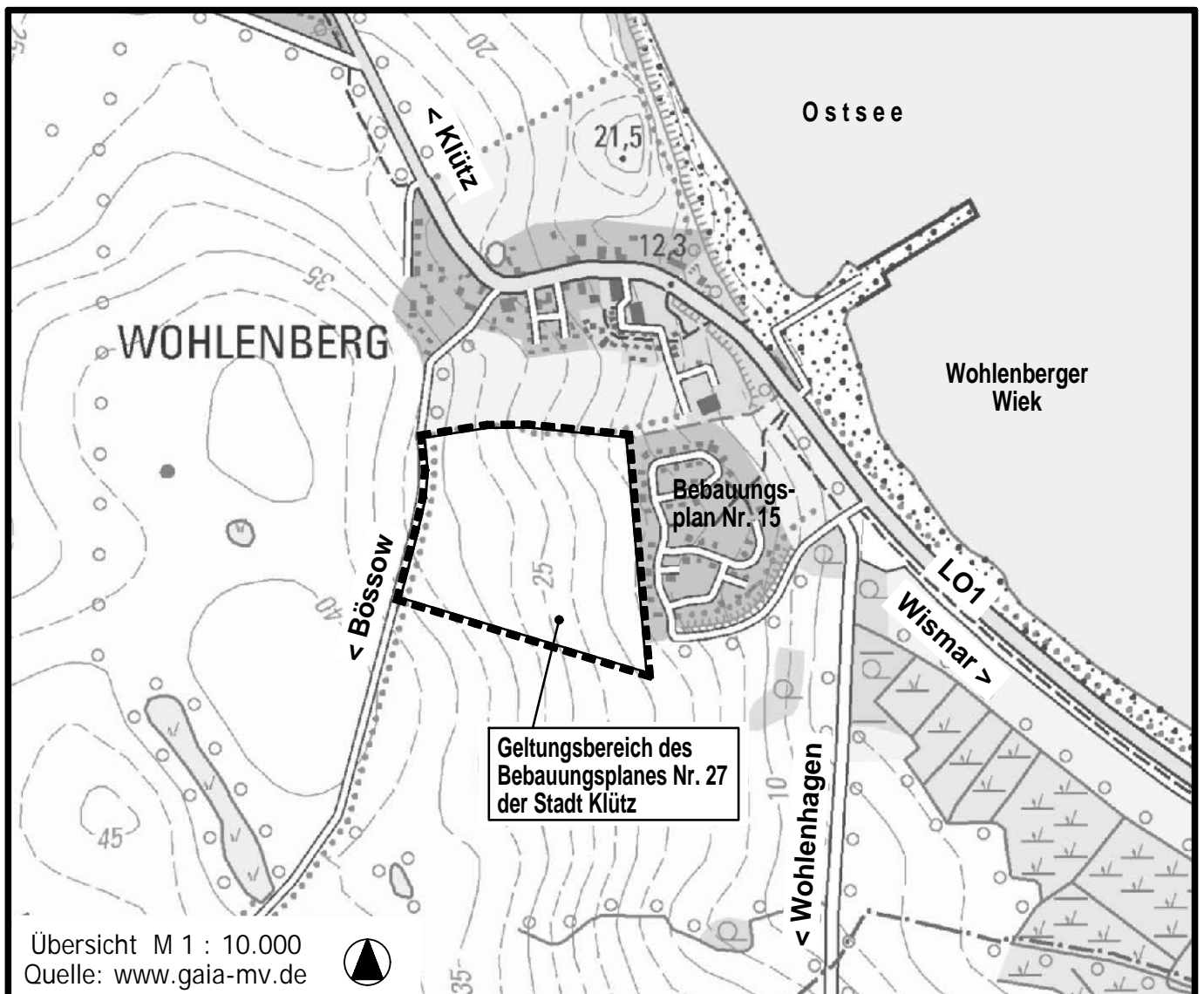
Text (Teil-B)

Begründung mit Umweltbericht

SATZUNG

ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 27 DER STADT KLÜTZ

FÜR DEN FERIENPARK SÜDLICH
DER ORTSLAGE WOHLenberg IM ANSCHLUSS
AN DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 15 DER STADT KLÜTZ
FÜR DIE FERIENHAUSANLAGE



Planungsbüro Mahnel

Rudolf-Breitscheid-Straße 11
23936 Grevesmühlen

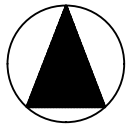
Tel. 03881/7105-0
Fax 03881/7105-50

Planungsstand: 17. Dezember 2018

ENTWURF

LAGE AUF DEM LUFTBILD

M 1 : 4.000



SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 27 DER STADT KLÜTZ FÜR DEN FERIENPARK SÜDLICH DER ORTSLAGE WOHLenberg IM ANSCHLUSS AN DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 15 DER STADT KLÜTZ FÜR DIE FERIENHAUSANLAGE

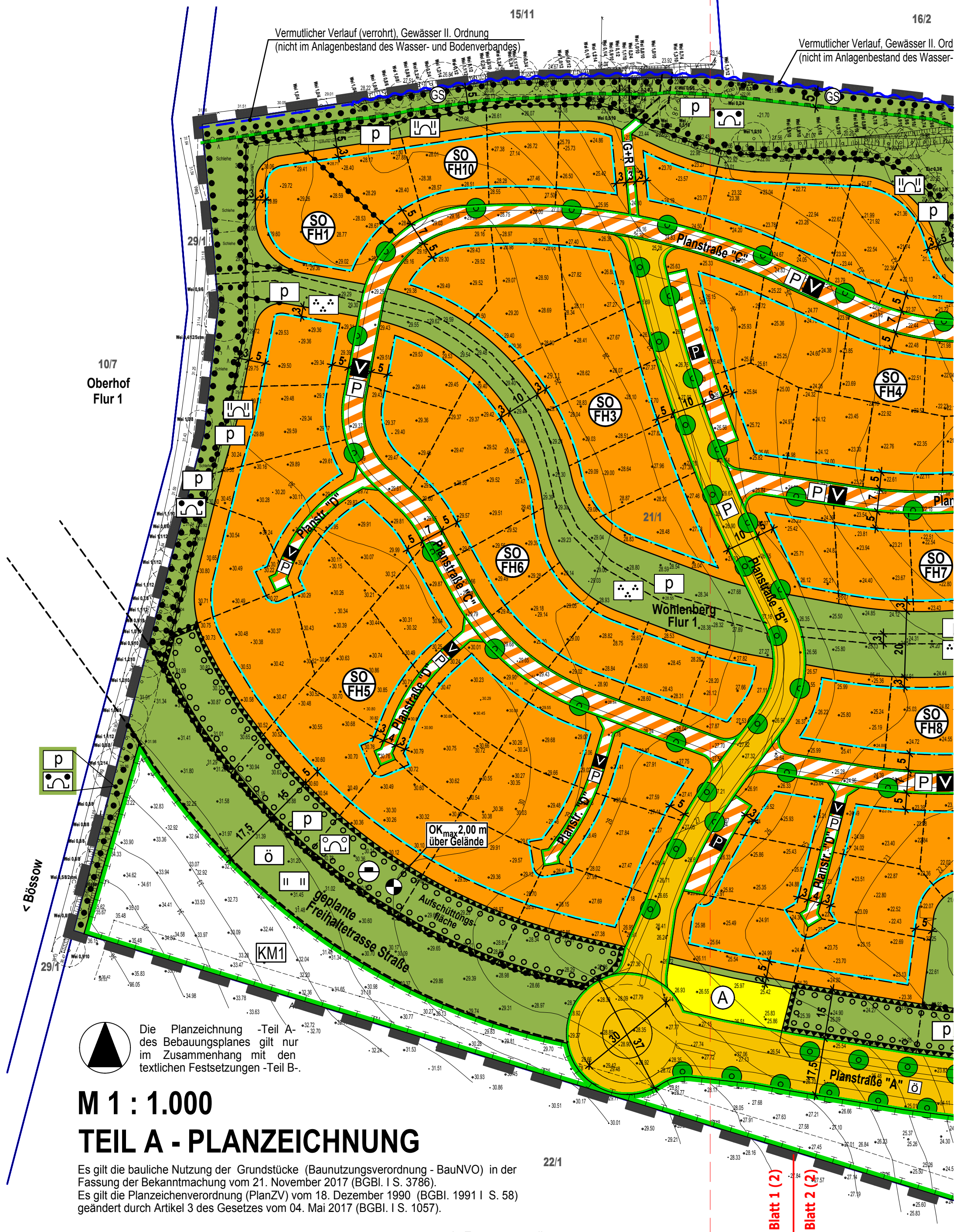


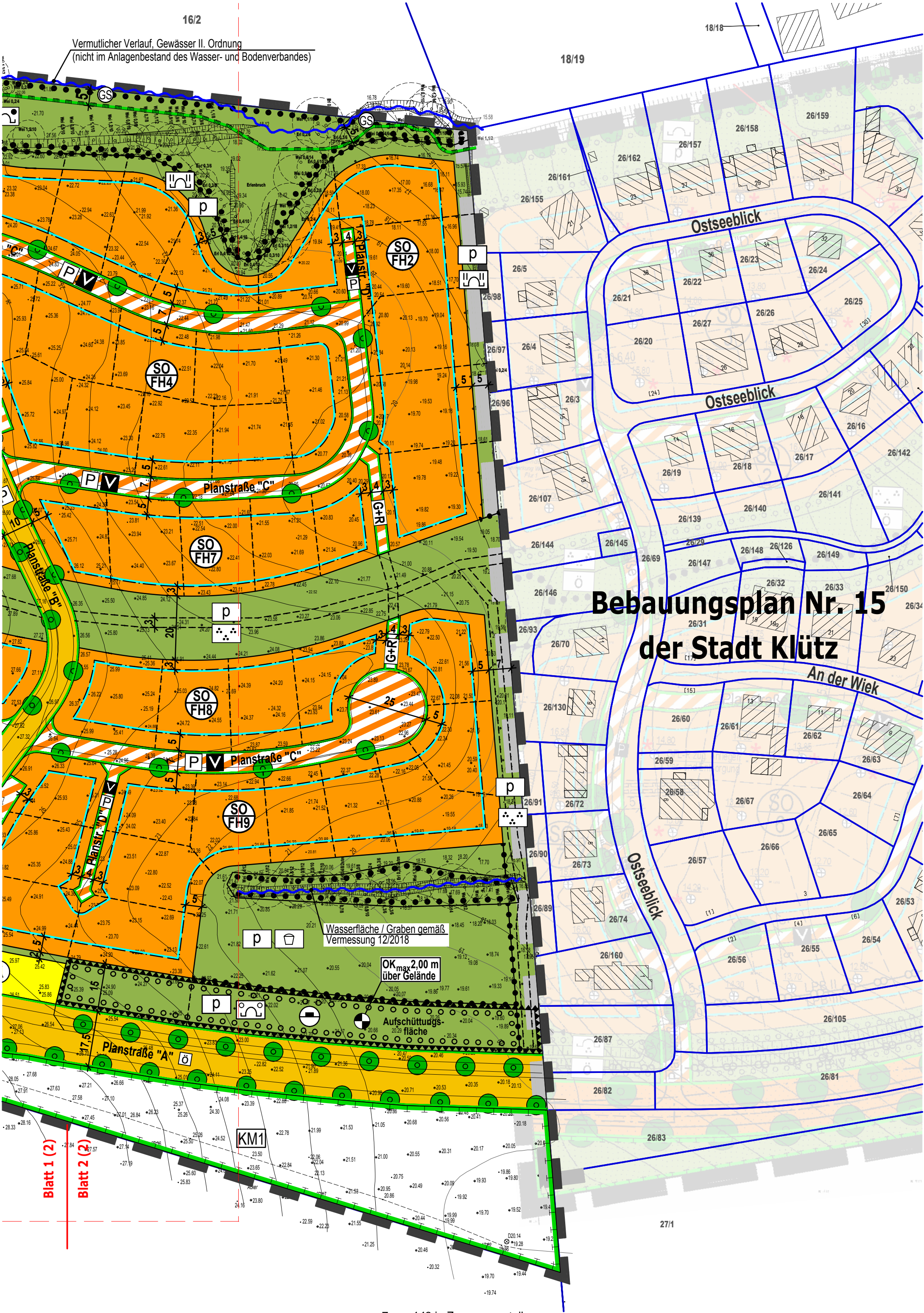
M 1 : 1.500

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).

**SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 27 DER STADT KLÜTZ
FÜR DEN FERIENPARK SÜDLICH DER ORTSLAGE WOHLenberg
IM ANSCHLUSS AN DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 15
DER STADT KLÜTZ FÜR DIE FERIENHAUSANLAGE**





16/2

18/18

18/19

Vermutlicher Verlauf, Gewässer II. Ordnung
(nicht im Anlagenbestand des Wasser- und Bodenverbandes)

Bebauungsplan Nr. 15 der Stadt Klütz

Wasserfläche / Graben gemäß
Vermessung 12/2018

OK max 2,00 m
über Gelände














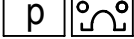

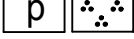

Aufschüttungs-
fläche


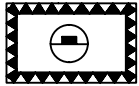
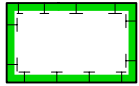

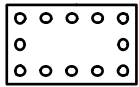

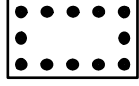
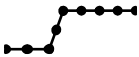


Blatt 1 (2)

Blatt 2 (2)


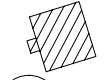
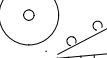

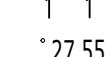

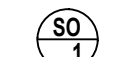

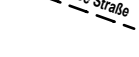
PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. FESTSETZUNGEN

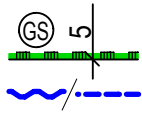
Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
ART DER BAULICHEN NUTZUNG		
	Sondergebiete, die der Erholung dienen (§ 10 Abs. 4 BauNVO) - Ferienhausgebiet (FH)	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
MAß DER BAULICHEN NUTZUNG		
GRZ 0,30	Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 - 21a BauNVO
GR _{max} 120qm	Grundfläche (GR), als Höchstmaß	§ 10 Abs. 4 BauNVO
GH _{max} 14,50m	Gebäudehöhe (GH), als Höchstmaß	
II	Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß	
TH _{max} 4,00m	Traufhöhe, als Höchstmaß über dem Bezugspunkt	
FH _{max} 10,00m	Firsthöhe, als Höchstmaß über dem Bezugspunkt	
BAUWEISE, BAUGRENZEN, STELLUNG BAULICHER ANLAGEN		
o	Offene Bauweise	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 22 und § 23 BauNVO
	Baugrenze	
	nur Einzelhäuser zulässig	
VERKEHRSFLÄCHEN		
	Straßenverkehrsfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB § 9 Abs. 6 BauGB
	öffentlich / privat	
	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, privat	
	Verkehrsberuhigter Bereich	
	Geh- und Radweg	
FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN		
	Standort für Abfallbehälter	§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB § 9 Abs. 6 BauGB
GRÜNFLÄCHEN		
	Grünfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	öffentliche Freihaltetrasse für geplante Straße (gem. textliche Festsetzungen II./1./1.6)	
	privates Schutzgrün (gem. textliche Festsetzungen II./1./1.4)	
	private Schutzpflanzung (gem. textliche Festsetzungen II./1./1.3)	
	privater Spielplatz (gem. textliche Festsetzungen II./1./1.5)	
	private Parkanlage (gem. textliche Festsetzungen II./1./1.1)	
	private Schutzpflanzung-Erhalt (gem. textliche Festsetzungen II./1./1.2)	

	WASSERFLÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB § 9 Abs. 6 BauGB
	Wasserfläche, hier: Graben (vermutlicher Verlauf)	
	FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB § 9 Abs. 6 BauGB
	Flächen für Aufschüttungen, Zweckbestimmung: Aufschüttungsfläche	
	FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB § 9 Abs. 6 BauGB
	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, (Ausgleichsfläche) gem. textliche Festsetzungen II.2)	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
	Kennzeichnung und Benennung der Maßnahmen nach lfd. Nr., hier: KM1 = Kompensationsmaßnahme 1	
	ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN SOWIE BINDUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, UND STRÄUCHERN	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	
	Anpflanzgebot für Bäume	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB § 9 Abs. 6 BauGB
	SONSTIGE PLANZEICHEN	
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugegebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes	§ 1 Abs. 4 BauNVO § 16 Abs. 5 BauNVO
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 27 der Stadt Klütz	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Maximalhöhe für Wall über Gelände / gewachsene Geländeoberfläche	

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

	Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer
	vorhandene Gebäude
	vorhandener Baum / Gehölz
	vorhandene Böschung / Graben
	Bemaßung in Metern
	Höhenangabe in Meter ü DHHN92
	Gehweg innerhalb Grünflächen
	Kennzeichnung des Baugebietes nach lfd. Nr. (SO/FH1 bis SO/FH10)
	geplante Freihaltetrasse Straße

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME



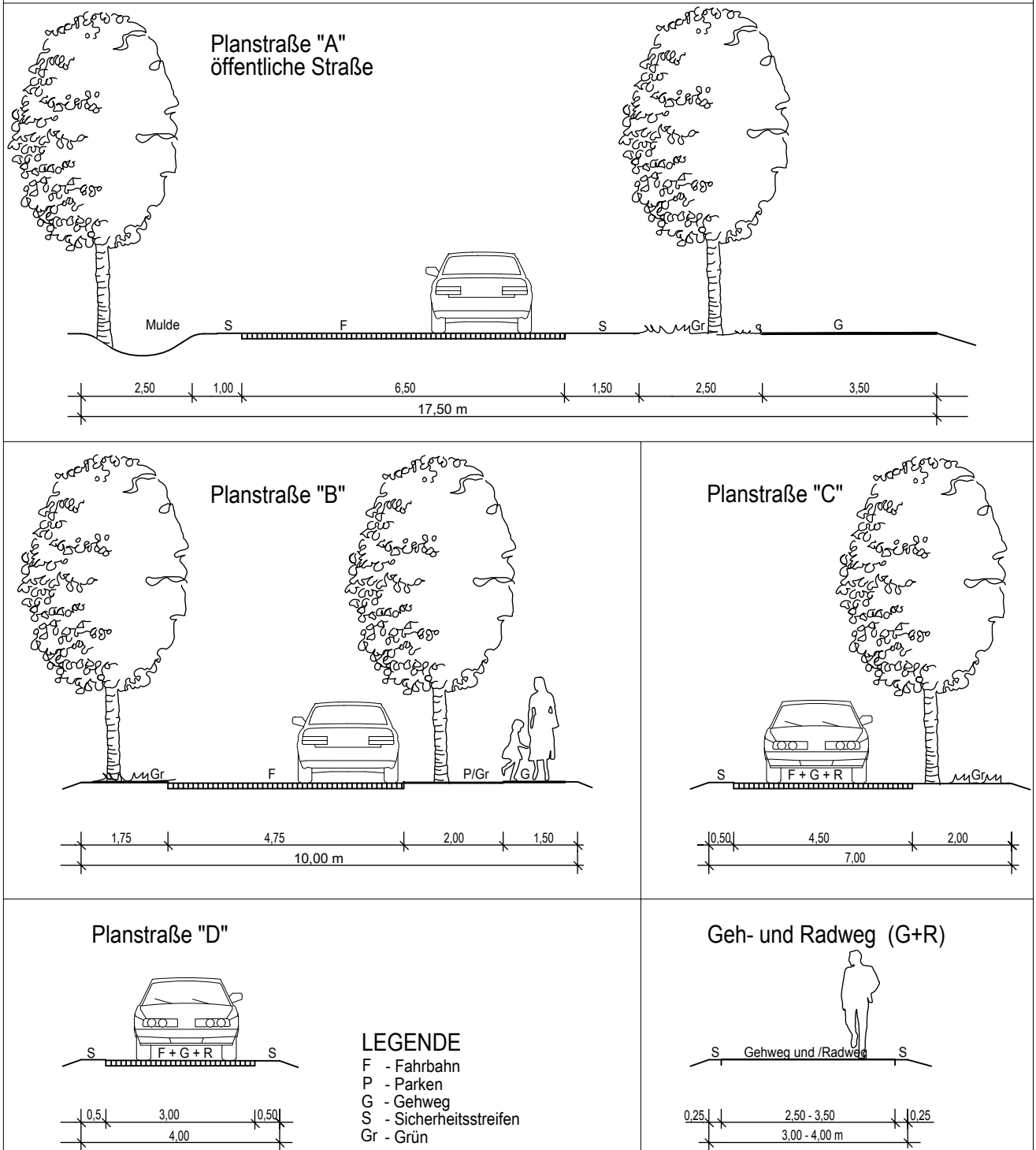
Gewässerrandstreifen, hier: 5,00 m (§ 38 WHG)

Gewässer II. Ordnung, Graben offen/verrohrt

NUTZUNGSSCHABLONE

Teilgebiete mit lfd. Nr.	SO FH
Art der Nutzung	SO - Sondergebiete Ferienhausgebiet gem. §10 Abs. 4 BauNVO
Zahl der Vollgeschosse	II
GRZ-Grundflächenzahl	0,30
Bauweise	\triangle^o E
maximale Traufhöhe	TH _{max} 4,00m
maximale Firsthöhe	FH _{max} 10,00m
maximale Grundfläche	GR _{max} 120 qm
maximale Gebäudehöhe	GH _{max} 14,50m nur im SO/FH1

EMPFEHLUNG FÜR STRAßENPROFIL



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. 27 ist vom bis zum durch öffentliche Auslegung im Amt Klützer Winkel durchgeführt worden. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung für den Bebauungsplan Nr. 27 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. 27 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. 27, 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 im Geltungsbereich der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 27 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. 27, 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. 27 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. 27 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. 27 DER STADT KLÜTZ FÜR DEN FERIENPARK
SÜDLICH DER ORTSLAGE WOHLenberg IM ANSCHLUSS AN DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 15
DER STADT KLÜTZ FÜR DIE FERIENHAUSANLAGE
GEMÄSS § 10 BauGB I. VERB. MIT § 86 LBauO M-V

Aufgrund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 05. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Klütz vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 27 der Stadt Klütz für den Ferienpark südlich der Ortslage Wohlenberg im Anschluss an den Bebauungsplan Nr. 15 der Stadt Klütz für die Ferienhausanlage, 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

DER SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 27 DER STADT KLÜTZ FÜR DEN FERIENPARK SÜDLICH DER ORTSLAGE WOHLLENBERG IM ANSCHLUSS AN DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 15 DER STADT KLÜTZ FÜR DIE FERIENHAUSANLAGE

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

SONDERGEBIET - FERIENHAUSGEBIET (§ 10 Abs. 4 BauNVO)

Das Sondergebiet - Ferienhausgebiet dient zu Zwecken der Erholung dem touristisch genutzten, ferienmäßigen Wohnen überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis und den dazugehörigen Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes und zur Freizeitgestaltung, die das Freizeitwohnen nicht wesentlich stören. Zulässig sind Ferienhäuser und Ferienwohnungen, die aufgrund ihrer Lage, Größe, Ausstattung, Erschließung und Versorgung für den Erholungsaufenthalt geeignet und dazu bestimmt sind, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen.

Die Dauerwohnnutzung ist grundsätzlich ausgeschlossen.

Ausnahmsweise können nach § 10 Abs. 2 BauNVO zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, und nur soweit sie der Betreuung abgeschlossener Einheiten dienen und der Zahl der zu betreuenden Ferienwohnungen jeweils deutlich untergeordnet sind,
- Anlagen und Räume für die Verwaltung der Ferienhäuser,
- Anlagen und Räume für kulturelle, sportliche und soziale Zwecke sowie sonstige Einrichtungen der Freizeitgestaltung,
- Räume nach § 13 BauNVO für die Gesundheit dienende Berufe,
- sonstige dem Sondergebiet dienende nicht störende Gewerbebetriebe,
- der Versorgung des Gebietes dienende Schank- und Speisewirtschaften.

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

Grundflächenzahl

- 2.1 Die festgesetzte maximal zulässige Grundflächenzahl darf im festgesetzten Sondergebiet - Ferienhausgebiet gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauGB durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um maximal 50 vom Hundert überschritten werden.

Höhe baulicher Anlagen

- 2.2 Der festgesetzte Erdgeschossfußboden (Fertigfußboden) dient als Bezugshöhe für die Festsetzung der oberen Bezugspunkte.

- 2.3 Es werden folgende obere Bezugspunkte festgesetzt:
- Traufhöhe: Schnittpunkt der Außenhaut des Daches mit der Verlängerung der Außenkante der Außenwand. Die Traufhöhe ist das Maß zwischen der Oberkante Erdgeschossfußboden (Fertigfußboden) und dem Schnittpunkt der Außenseite der Außenwand mit der Dachhaut.
 - Firsthöhe: Schnittpunkt der Dachaußenhautflächen. Die Firsthöhe ist das Maß zwischen Oberkante Erdgeschossfußboden (Fertigfußboden) und dem obersten Abschluss der Dachhaut (First).
 - Gebäudehöhe (OK max. Oberkante Gebäude): Die Gebäudehöhe ist das Maß zwischen Oberkante Erdgeschossfußboden (Fertigfußboden) und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Maßgebend ist die Dachaußenhautfläche des eingedeckten Daches. Bei Gebäuden mit Attika ist für die Gebäudehöhe die Oberkante der Attika maßgebend.
- Maßgebend ist das eingedeckte Dach.

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

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

Für die Flächen innerhalb des Sondergebietes-Ferienhausgebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist sämtlich die offene Bauweise zulässig.

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

Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes - Ferienhausgebiet dürfen die Baugrundstücke eine Mindestgröße von 450 m² nicht unterschreiten.

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

- 5.1 Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports) gemäß § 12 BauNVO sind innerhalb des festgesetzten Sondergebietes - Ferienhausgebiet nur aufgrund des durch die zulässige Nutzung des Sondergebietes - Ferienhausgebiet verursachten Bedarfes zulässig.
Garagen - ausgenommen überdachte Stellplätze (Carports) gemäß § 12 BauNVO sind innerhalb des festgesetzten Sondergebietes - Ferienhausgebiet unzulässig.
- 5.2 Stellplätze und überdachte Stellplätze sowie Nebenanlagen (außer Aufstellplätze für Abfallbehälter) dürfen zwischen straßenseitiger Gebäudefront und Erschließungsstraße (Planstraße B und Planstraße C) nicht errichtet werden. Diese Regelung gilt nur für die Grundstücke, die direkt an der Planstraße B und der Planstraße C anliegen.
- 5.3 Kleine Windenergieanlagen i.S. einer Nebenanlage gemäß § 14 BauNVO sind innerhalb des Plangebietes unzulässig.

**6. ZAHL DER WOHNUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen wird je Einzelhaus auf maximal 1 Wohnung begrenzt. Für Baugrundstücke mit einer Größe von mindestens 900 qm sind je Einzelhaus maximal 2 Wohnungen zulässig.

Je Wohnung ist ein Grundstücksanteil von mindestens 450 m² nachzuweisen.

**7. VON BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**

7.1 Innerhalb der festgesetzten Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, ist die Errichtung von baulichen Anlagen unzulässig. Ausnahmsweise sind bauliche Anlagen für die Ver- und Entsorgung des Plangebietes zulässig.

7.2 Innerhalb der festgesetzten Flächen für Sichtdreiecke gemäß Planzeichnung – Teil A sind bauliche Anlagen sowie Bepflanzungen und Einfriedungen mit einer Höhe von mehr als 0,80 m über der Fahrbahn des zugehörigen Straßenabschnittes unzulässig. Ausgenommen sind hiervon freistehende Einzelbäume mit einer Kronenansatzhöhe von mindestens 2,50 m.

**8. ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 11 BauGB)**

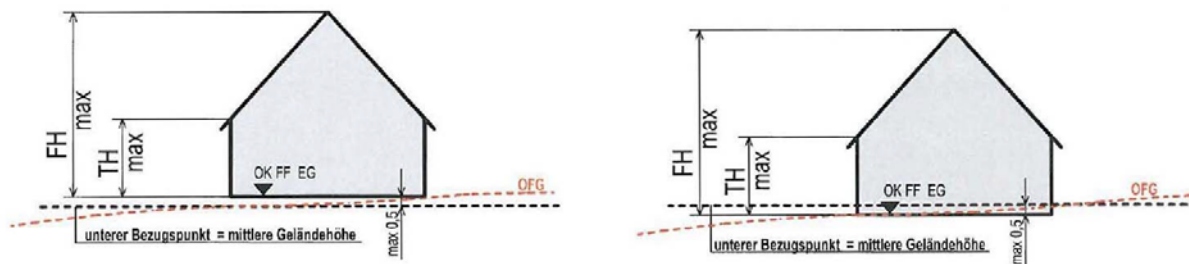
Je Baugrundstück ist maximal eine Zufahrt mit einer maximalen Breite von 4,00 m zulässig.

**9. HÖHENLAGE
(§ 9 Abs. 3 BauGB)**

- 9.1 Für Baugrundstücke mit ansteigender Höhenlage in Bezug auf die zugehörige Erschließungsstraße gilt als unterer Bezugspunkt für die Höhenlage:
- Der Bezugspunkt für die Höhenlage ist aufgrund der Höhenpunkte der Planzeichnung des Bebauungsplanes im unbeeinträchtigten Zustand zu ermitteln (gewachsene Geländeoberfläche).
 - Der Bezugspunkt ist gleich der mittleren Geländehöhe des überbauten Grundstücksteils. Die mittlere Geländehöhe ist unter Berücksichtigung der Höhenlagen der Eckpunkte des jeweiligen Gebäudes zu ermitteln.

Es wird auf die Prinzipskizzen 1 und 2 zur Ermittlung des unteren Bezugspunktes auf der Planzeichnung verwiesen.

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



Sockelhöhe über bzw. unter dem unteren Bezugspunkt

- 9.3 Für Baugrundstücke mit abfallender Höhenlage in Bezug auf die zugehörige Erschließungsstraße gilt als unterer Bezugspunkt für die Höhenlage:
- die Höhe der Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße in der Mitte der straßenseitigen Gebäudefront. Die Höhenbezugspunkte sind in der Planzeichnung - Teil A festgesetzt. Der Bezugspunkt in der Mitte der straßenseitigen Gebäudefront ist durch Interpolation zu ermitteln.
Es wird auf die Prinzipskizze 3 zur Ermittlung des unteren Bezugspunktes auf der Planzeichnung verwiesen.
Bei Eckgrundstücken ist als Bezugspunkt die höhergelegene Straße maßgebend.
- 9.4 Für Baugrundstücke mit abfallender Höhenlage in Bezug auf die zugehörige Erschließungsstraße darf die konstruktive Sockelhöhe maximal 30 cm über dem festgesetzten unteren Bezugspunkt liegen. Das Maß der konstruktiven Sockelhöhe bezieht sich auf den vertikalen Abstand der Erdgeschossfußbodenoberkante (Fertigfußboden) und dem unteren Bezugspunkt. Die konstruktive Sockelhöhe ist gleich dem Schnittpunkt von Oberkante Erdgeschossfußboden (Fertigfußboden) und aufstrebendem Mauerwerk. Der Erdgeschossfußboden darf nicht unter dem Bezugspunkt liegen.

II. GRÜNFLÄCHEN; PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT; ANPFLANZUNGS- UND ERHALTUNGSGEBOTE (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 20, Nr. 25 und Absatz 6 BauGB und § 9 Abs. 1a BauGB)

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

- 1.1 Private Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Parkanlage"
- Die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" sind parkartig mit Gehölzen unterschiedlicher Arten anzulegen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Die Bäume sind als Heister zu pflanzen und zu verankern. Es sind ausschließlich standortheimische Arten, aus möglichst gebietseigenen Herkunft, gemäß Pflanzliste unter II.3.1 zu verwenden. Innerhalb der Flächen sind Anlagen der Sport- und Freizeitnutzung, einzelne Spiel- und Sportgeräte, Geh- und Radwege sowie Kommunikationsflächen zulässig. Nicht bepflanzte oder nicht genutzte Grünflächen sind als extensiv gepflegte Wiesenflächen, durch Einsaat einer Wiesenmischung mit Regioaatgut, anzulegen. Wegeflächen sind mit einer wassergebundenen Decke herzustellen. Während der 5-jährigen Entwicklungspflege ist eine jährliche Jungwuchspflege der Gehölze (jährliche Mahd von Gras- und Ruderalflächen) inklusive Auslichten der Jungholzbestände und einer bedarfsweisen Bewässerung durchzuführen. Die Verankerung der Bäume ist nach der Entwicklungspflege zu entfernen. Weiterhin sind die Wiesenflächen zweimal jährlich zwischen dem 1. Juni und 30. Oktober zu mähen und das Mähgut abzutransportieren. Die Mahd der Grünflächen und die Baum- und Strauchpflege sind

in einem Pflegeplan zu regeln. Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln, Herbiziden und Düngemitteln auf den privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" ist unzulässig.

- 1.2 Private Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Schutzpflanzung - Erhalt"
Die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Schutzpflanzung - Erhalt" dienen dem Erhalt der vorhandenen Gehölzstrukturen (Kopfweiden und Feldhecke) sowie dem Graben (Gewässer 2. Ordnung) und dem temporär Wasser führenden Kleingewässer im nördlichen Plangeltungsbereich und dem Erhalt der vorhandenen Feldhecke im westlichen Plangeltungsbereich. Die Pflege der Feldhecke richtet sich nach dem Gemeinsamen Erlass des Umweltministeriums und Ministeriums für Ernährung, Landwirtschaft, Forsten und Fischerei vom 20. Dezember 2001 „Schutz, Pflege und Neuanpflanzung von Feldhecken in Mecklenburg-Vorpommern“. Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Schutzpflanzung - Erhalt" am westlichen Plangebietsrand ist die vorhandene Lücke innerhalb der Feldhecke für die Anlage eines wassergebundenen Geh- und Radweges zu nutzen. Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Schutzpflanzung - Erhalt" am nördlichen Plangebietsrand ist die Anlage eines wassergebundenen Geh- und Radweges mittig zwischen zwei Kopfweiden anzulegen.
- 1.3 Private Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Schutzpflanzung"
Die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Schutzpflanzung" sind mit standortheimischen Gehölzen gemäß Pflanzliste unter II.3.1 zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die straßenbegleitende Schutzpflanzung darf auf einem Wall mit einer Höhe von maximal 2,00 m über Fahrbahnniveau angepflanzt werden. Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln und Düngemitteln ist unzulässig.
- 1.4 Private Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Schutzgrün"
Die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Schutzgrün" sind als Rasen- oder Wiesenflächen herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Anpflanzungen mit standortheimischen Gehölzen gemäß Pflanzliste unter II.3.1 sind zulässig. Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln und Düngemitteln ist unzulässig.
- 1.5 Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Spielplatz"
Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Spielplatz" ist als parkartig gestalteter Spielbereich zu entwickeln. Innerhalb dieser Grünfläche sind das Aufstellen von Spielgeräten, Sitz- und Gestaltungselemente sowie das Anlegen von Wegen und Sandspielbereichen zulässig.
- 1.6 Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Freihaltetrasse für geplante Straße"
Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Freihaltetrasse für geplante Straße“ ist als extensiv gepflegte Wiesenflächen zu entwickeln. Innerhalb dieser Grünfläche sind Anpflanzungen unzulässig. Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln und Düngemitteln ist unzulässig. Die Ersteinrichtung sowie die Pflege der Grünfläche ist entsprechend der Festsetzung unter II.2.1 auszuführen.
2. **FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und § 9 Abs. 1a BauGB)**
- 2.1 Kompensationsmaßnahme KM 1 – extensive Wiese
Die festgesetzte Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (KM 1) ist als extensiv gepflegte Wiesenflächen zu entwickeln. Die Ersteinrichtung der Grünfläche erfolgt durch Selbstbegrünung oder durch Einsaat mit regional-

und standorttypischem Saatgut (Regiosaatgutmischung) auf bis zu 50 % der Maßnahmenfläche. Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind unzulässig. Während der 5-jährigen Entwicklungspflege ist die Grünfläche einmal jährlich zu mähen und das Mahdgut ist jeweils abzutransportieren. Die Mahd hat dabei nicht vor dem 01. September zu erfolgen. Zur Unterhaltungspflege ab dem 6. Jahr ist jährlich ein Pflegeschnitt der Grünfläche im Oktober mit Abfuhr des Mahdgutes durchzuführen. Während der Entwicklungspflege und der Unterhaltungspflege ist die Mahd jeweils mit einer Mahdhöhe von mindestens 10 cm über Geländeoberkante und mit Messerbalken durchzuführen. Walzen und Schleppen ist im Zeitraum vom 1. März bis zum 15. September unzulässig. Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln und Düngemitteln ist unzulässig.

2.2 Kompensationsmaßnahme KM 2.1 – Anlage einer Allee

Innerhalb des Plangebietes sollen insgesamt **23 Bäume** in Form einer Allee entlang der Planstraßen A angepflanzt werden.

Entlang der Planstraße A ist die Anpflanzung einer Allee mit Großgehölzen vorzunehmen. Die Anpflanzung mit standortheimischen Gehölzen gemäß Pflanzliste unter II.3.2 sind zulässig.

Es ist in jeweils einem Abstand von 15 m ein Baum zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang artengleich zu ersetzen.

Ober- und unterirdische Leitungen sowie sonstige bauliche Anlagen sind freizuhalten und langfristig wirksame Wurzelschutzmaßnahmen einzubauen. Für eine Durchwurzelung ist ein unterirdisch verfügbarer Raum von mindestens 16 qm Grundfläche und einer Tiefe von 0,8 m (12,8 cbm) zu berücksichtigen.

Für die Baumscheibe ist mindestens eine 12 qm unversiegelte, dauerhafte luft- und wasserdurchlässige Fläche anzulegen, die bei Bedarf zu mulchen ist. Die Baumscheiben bzw. der Pflanzstreifen sind vor einer Verdichtung und Beschädigung zu schützen. Um günstige Wachstumsbedingungen zu schaffen ist die Vegetationstragschicht und die Pflanzgrube entsprechend den jeweils geltenden DIN-Vorschriften herzustellen, sowie der Grubengrund vor der Pflanzung zu lockern. Die Maße für die Herstellung der Pflanzgrube beträgt:

- vertikal: 1,5-fache des Ballendurchmessers
- und horizontal das doppelte der Ballenhöhe.

Die Bäume sind durch eine Dreibockanbindung anzupflanzen und ggf. vor Wildverbiss zu schützen.

Die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege sieht vor, dass die Bäume bei Bedarf im 1. bis zum 5. Standjahr zu wässern sind. Weiterhin sind die Verankerung und Schutzeinrichtung ggf. instand zu setzen. Die Verankerung ist nach dem 5. Standjahr zu entfernen, der Abbau der Schutzeinrichtung hingegen frühestens erst nach 5 Jahren. Um eine gleichmäßige Kronenentwicklung zu erzielen sind 2 bis 3 Erziehungsschnitte in den ersten 10 Jahren durchzuführen.

2.2 Kompensationsmaßnahme KM 2.2 – Anpflanzung von Einzelbäumen

Innerhalb des Plangebietes sollen entlang der Planstraße B und C insgesamt **40 Einzelbäume** angepflanzt werden.

Entlang der Planstraßen B und C sind klein- bis mittelkronige Gehölze in Form einer Baumreihe anzupflanzen. Die Anpflanzung mit standortheimischen Gehölzen gemäß Pflanzliste unter II.3.3 sind zulässig.

Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang artengleich zu ersetzen.

Ober- und unterirdische Leitungen sowie sonstige bauliche Anlagen sind freizuhalten und langfristig wirksame Wurzelschutzmaßnahmen einzubauen. Für eine Durchwurzelung ist ein unterirdisch verfügbarer Raum von mindestens 16 qm Grundfläche und einer Tiefe von 0,8 m zu berücksichtigen.

Für die Baumscheibe ist mindestens eine 12 qm unversiegelte, dauerhafte luft- und wasserdurchlässige Fläche anzulegen, die bei Bedarf zu mulchen ist. Die Baumscheiben bzw. der Pflanzstreifen sind vor einer Verdichtung und Beschädigung zu schützen. Um günstige Wachstumsbedingungen zu schaffen ist die Vegetationstragschicht und die Pflanzgrube entsprechend den jeweils geltenden DIN-Vorschriften herzustellen, sowie der Grubengrund vor der Pflanzung zu lockern. Die Maße für die Herstellung der Pflanzgrube beträgt:

- vertikal: 1,5-fache des Ballendurchmessers
- und horizontal das doppelte der Ballenhöhe.

Die Bäume sind durch eine Dreibockanbindung anzupflanzen und ggf. vor Wildverbiss zu schützen.

Die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege sieht vor, dass die Bäume bei Bedarf im 1. bis zum 5. Standjahr zu wässern sind. Weiterhin sind die Verankerung und Schutzeinrichtung ggf. instand zu setzen. Die Verankerung ist nach dem 5. Standjahr zu entfernen, der Abbau der Schutzeinrichtung hingegen frühestens erst nach 5 Jahren. Um eine gleichmäßige Kronenentwicklung zu erzielen sind 2 bis 3 Erziehungsschnitte in den ersten 10 Jahren durchzuführen.

2.3 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Nach Durchführung der internen Kompensationsmaßnahmen verbleibt ein Eingriff in Natur und Landschaft in Höhe von rund **120.096 qm KFÄ**. Die Eingriffe in Natur und Landschaft, die nicht über interne Maßnahmen ausgeglichen werden können, werden durch den Erwerb von Ökopunkten aus der Landschaftszone „Ostseeküstenland“ oder einer anderen geeigneten Ausgleichsmaßnahme kompensiert.

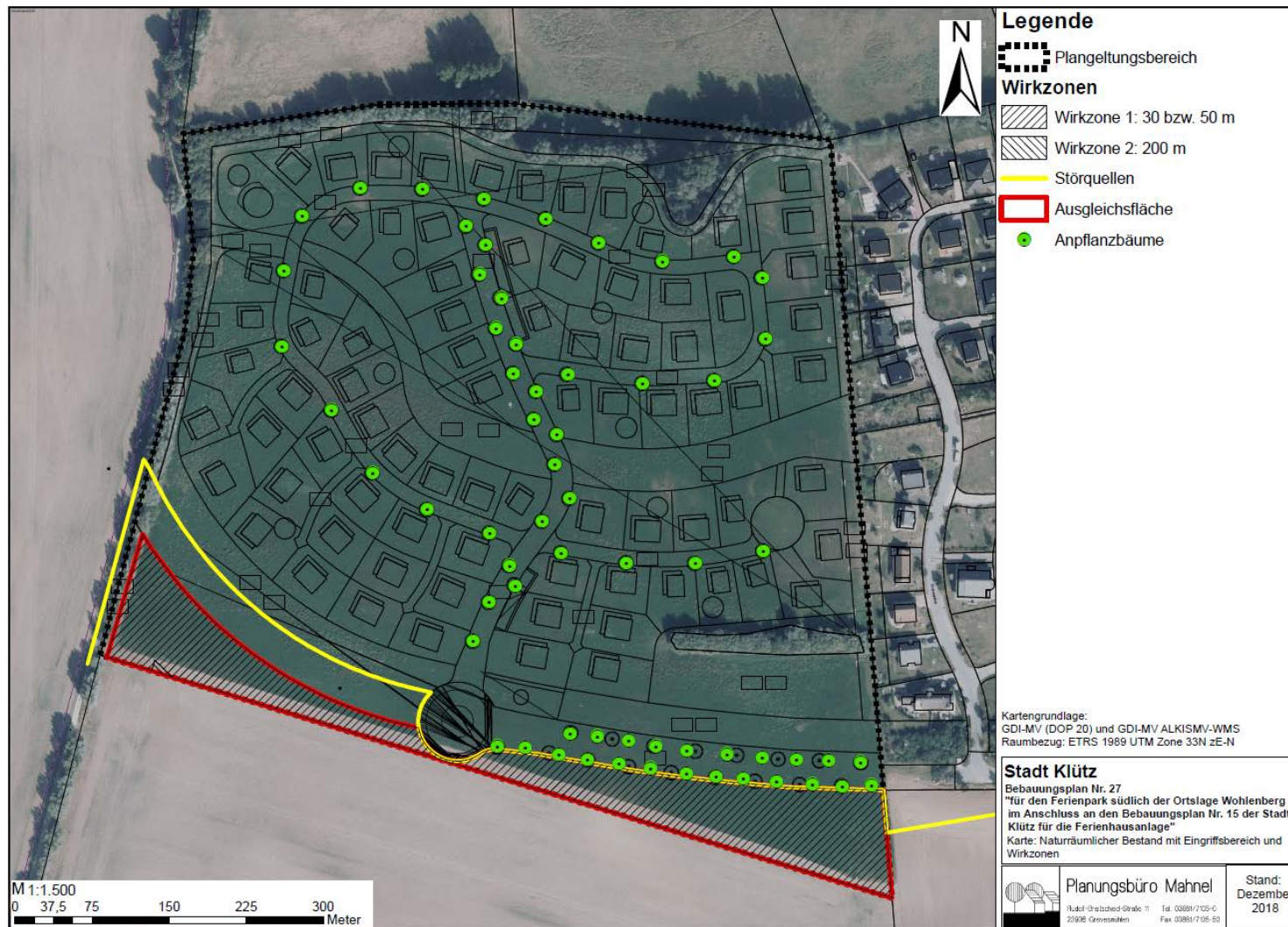


Abb. 1: Standort für die Kompensationsmaßnahme iKM 1 – Anlage einer extensiven Wiese, iKM 2.1 – Anlage einer Allee und iKM 2.2 – Anpflanzung von Einzelbäumen (Karten-
grundlage: <https://www.geodaten-mv.de/>, Stand: 19.11.2018)

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

- 3.1 Für Anpflanzungen innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Schutzpflanzung“ und „Schutzgrün“ sowie der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" sind ausschließlich standortheimische Gehölze gemäß Pflanzliste in folgenden Pflanzqualitäten zu verwenden:

Bäume als Heister (Höhe 175/200 cm) oder Hochstämme (3xv, Stammumfang 18-20 cm):

Feld-Ahorn (*Acer campestre*),
Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*)
Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*),
Hainbuche (*Carpinus betulus*),
Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*),
Wildapfel (*Malus sylvestris*),
Vogel-Kirsche (*Prunus avium*),
Stiel-Eiche (*Quercus robur*),
Eberesche (*Sorbus aucuparia*),
Winter-Linde (*Tilia cordata*).

Sträucher (2xv, Höhe 125/150 cm):

Gemeine Hasel (*Corylus avellana*),
Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*),
Zweigrifflicher Weißdorn (*Crataegus laevigata*),
Liguster (*Ligustrum vulgare*),
Schlehe (*Prunus spinosa*),
Heckenrosen (*Rosa canina*, *Rosa corymbifera*),
Holunder (*Sambucus nigra*),
Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*).

- 3.2 Entlang der Planstraße A ist die Anpflanzung einer Allee mit Großgehölzen vorzunehmen. Mit der Anpflanzung einer Allee ist der Charakter der vorhandenen Allee entlang der Zufahrtsstraße zum Plangebiet zu erhalten und fortzuführen. Dies ist bei der Pflanzenwahl zu berücksichtigen. Für die Anpflanzungen sind Gehölze gemäß Pflanzliste in folgenden Pflanzqualitäten zu verwenden:

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

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

- 3.3 Entlang der Planstraßen B und C sind klein- bis mittelkronige Gehölze in Form einer Allee bzw. einer Baumreihe anzupflanzen. Je Straßenzug sind jeweils einheitliche Arten der Gehölze zu verwenden. Zur Kennzeichnung der einzelnen Straßenzüge sind diese jeweils mit unterschiedlichen Gehölzarten zu bepflanzen. Für die Anpflanzungen sind Gehölze gemäß Pflanzliste in folgenden Pflanzqualitäten zu verwenden:

Bäume 2. Ordnung als Hochstamm (3xv, Stammumfang 18-20 cm):

Feld-Ahorn (*Acer campestre*),
Hainbuche (*Carpinus betulus*),
Rotdorn (*Crataegus laevigata*),
Echte Mehlbeere (*Sorbus aria*).

- 3.4 Für die Einfriedungen von Grundstücken zu den Planstraßen B und C gemäß Festsetzung III.3.2 sind Anpflanzungen von Kirschlorbeer (*Prunus laurocerasus*) und Nadelgehölzen unzulässig. Für die Anpflanzungen als Laubholzhecke gemäß Festsetzung III.3.3 oder für die Bepflanzung der Natursteinmauer sind folgende Sträucher zu verwenden:

Sträucher:

Gewöhnliche Berberitze (*Berberis vulgaris*),
Gewöhnlicher Buchsbaum (*Buxus sempervirens*),
Hainbuche (*Carpinus betulus*),
Rot-Buche (*Fagus sylvatica*),
Liguster (*Ligustrum vulgare*),
Forsythie (*Forsythia x intermedia*),
Weigelia (*Weigela spec.*),
Pracht-Spierstrauch (*Spiraea x vanhouttei*),
Ranunkelstrauch (*Kerria japonica 'Pleniflora'*),
Johannisbeere (*Ribes spec.*),
Heckenrosen (*Rosa canina*, *Rosa corymbifera*).

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

- 4.1 Die mit Erhaltungsgeboten festgesetzte Fläche, die einen von Weiden gesäumten Graben umfasst, innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Spielplatz" ist dauerhaft zu erhalten. Gehölze sind bei Abgang artengleich nach zu pflanzen.
- 4.2 Die innerhalb der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Schutzpflanzung" mit Erhaltungsgeboten festgesetzten Flächen, die im nördlichen Plangeltungsbereich Gehölzstrukturen (Kopfweiden und Feldhecke) sowie einen Graben (Gewässer 2. Ordnung) und ein temporär Wasser führendes Kleingewässer und im westlichen Plangeltungsbereich eine Feldhecke umfassen, sind dauerhaft zu erhalten. Gehölze sind bei Abgang artengleich nach zu pflanzen.

III. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 86 LBauO M-V)

1. DÄCHER

- 1.1 Für die Hauptbaukörper sind innerhalb des festgesetzten Sondergebietes - Ferienhausgebiet nur zulässig:
- Sattel-, Krüppelwalmdächer,
 - Dacheindeckung mit Dachziegeln/ Dachpfannen im ziegelroten Farbspektrum in Anlehnung an das Farbsystem RAL-DESIGN (Ton-Helligkeit-Buntheit: 030-30-40, 030-30-45, 030-40-40, 030-40-50, 030-40-60, 040-40-50, 040-40-60, 040-40-67, 040-50-40, 040-50-50, 040-50-60,

050-50-40, 050-50-50, 050-50-60, 050-60-40, 050-60-50)

mit einer Dachneigung von 40° bis 45°,

- Dacheindeckung mit Reet mit einer Dachneigung von 50° bis 60°.

Unzulässig sind glänzende, wie glasierte und edelengobierte, Dachziegel und Dachsteine. Zulässig sind einfach engobierte Dachsteine.

- 1.2 Für den Hauptbaukörper ist innerhalb des festgesetzten Sondergebietes - Ferienhausgebiet SO FH 1 über die Festsetzung III./ 1.1 weiterhin zulässig:
 - Flachdach bzw. flach geneigtes Dach mit einer Dachneigung bis 10° mit einer Bedachung aus Metall oder mit Bitumen-, Kunststoff- oder Elastomerbahn mit und ohne Deckschicht, z.B. Kies, sowie als Gründach.
 - Die maximale Traufhöhe von 4,00 m findet dann keine Anwendung i.V.m. der maximalen Gebäudehöhe.
- 1.3 Die festgesetzten Dachformen und Dachneigungen gelten nicht für Dächer von untergeordneten Dachaufbauten und Gebäudeteilen (z.B. Quergiebel, Veranden, Wintergärten, Erker, etc.).
- 1.4 Für die Dächer von Nebengebäuden und überdachten Stellplätzen sind über die Festsetzung 1.1 bzw. 1.2 hinaus auch Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis zu 25° mit einer Bedachung aus Metall oder mit Bitumen-, Kunststoff- oder Elastomerbahn mit und ohne Deckschicht, z.B. Kies, sowie als Gründach zulässig.
- 1.5 Die Zulässigkeit von Solaranlagen bleibt von den Festsetzungen III./ 1.1 bis 1.4 unberührt.

2. FASSADEN

- 2.1 Im Baugebiet sind für die Gestaltung der Außenwände Vormauerziegel, geputzte Wandflächen und Holz oder deren Kombination zulässig. Für die Gestaltung der Außenwände im Baugebiet ist Holz nur für untergeordnete Teilflächen mit einem Anteil von 20 % der Außenwandfläche je Gebäudeseite zulässig. Fachwerkgeläude sind zulässig.
- 2.2 Geputzte Außenwände sind entsprechend
 - dem roten (Farbsystem RAL-DESIGN (Ton-Helligkeit-Buntheit: 030-30-40, 030-30-45, 030-40-40, 030-40-50, 040-40-40, 040-40-50, 040-40-60, 040-50-40, 040-50-50, 040-50-60, 040-60-30, 040-60-40, 050-50-40, 050-50-50, 050-50-60,))
 - und pastellfarbenem (ocker, beige, creme) (Farbsystem RAL-DESIGN (Ton-Helligkeit-Buntheit: 070-80-10, 070-80-20, 070-80-30, 070-90-05, 070-90-10, 075-80-10, 075-80-20, 075-80-30, 075-80-40, 075-90-10, 075-90-20, 075-92-05, 080-80-10, 080-80-20, 080-80-30, 080-80-40, 080-90-05, 080-90-10, 080-90-20, 085-80-20, 085-80-30, 085-80-40, 085-80-50, 085-90-10, 085-90-20), 090-80-10, 090-80-20, 090-90-05, 090-90-10, 090-90-20, 095-80-10, 095-80-20, 095-90-10, 095-90-20), Farbspektrum zulässig.

Ziegelsichtige Außenwände sind

- im gelben (Farbsystem RAL-DESIGN (Ton-Helligkeit-Buntheit:

- 070-80-10, 070-80-20, 070-90-10,
075-80-20, 075-80-30, 075-90-20,
080-80-20, 080-80-30, 080-90-20,
085-90-20, 085-90-30)
- bis roten (Farbsystem RAL-DESIGN (Ton-Helligkeit-Buntheit:
030-30-40, 030-30-45, 030-40-40, 030-40-50,
040-40-40, 040-40-50, 040-40-60, 040-50-40, 040-50-50, 040-50-60, 040-60-30,
040-60-40,
050-50-40, 050-50-50, 050-50-60),
Farbspektrum zulässig.

Außenwände mit Ziegeloberflächen sind als geschlämmte Flächen

- im roten (Farbsystem RAL-DESIGN (Ton-Helligkeit-Buntheit:
030-30-40, 030-30-45, 030-40-40, 030-40-50,
040-40-40, 040-40-50, 040-40-60, 040-50-40, 040-50-50, 040-50-60, 040-60-30,
040-60-40,
050-50-40, 050-50-50, 050-50-60
- und pastellfarbenem (Farbsystem RAL-DESIGN (Ton-Helligkeit-Buntheit:
070-80-10, 070-80-20, 070-80-30, 070-90-05, 070-90-10,
075-80-10, 075-80-20, 075-80-30, 075-80-40, 075-90-10, 075-90-20, 075-92-05,
080-80-10, 080-80-20, 080-80-30, 080-80-40, 080-90-05, 080-90-10, 080-90-20),
085-80-20, 085-80-30, 085-80-40, 085-80-50, 085-90-10, 085-90-20),
090-80-10, 090-80-20, 090-90-05, 090-90-10, 090-90-20,
095-80-10, 095-80-20, 095-90-10, 095-90-20),
Farbspektrum zulässig.

- 2.3 Über die unter Ziffer III./ 2.1 und 2.2 aufgeführten Materialien und Farben hinaus sind zur Akzentuierung weitere Materialien, wie z.B. Metall, Naturstein, in einem Anteil bis zu maximal 10% der Außenwandfläche je Gebäudeseite zulässig.
- 2.4 Anbauten, eigenständige Nebengebäude sowie Garagen und überdachte Stellplätze sind neben den zulässigen Fassaden auch als Holzfassade/ -konstruktion und als Metallkonstruktion zulässig.
- 2.5 Rollladenkästen dürfen in der Fassade nicht sichtbar sein.
- 2.6 Glasbausteine dürfen an den Fassaden, die zur Erschließungsstraße (Planstraße B und Planstraße C) gerichtet sind, nicht verwendet werden.
- 2.7 Fenster und Türen sind außer in Holz auch in farbig beschichtetem Metall oder Kunststoff zulässig. Eloxierungen und Metallic-Effekte sind unzulässig.

3. EINFRIEDUNGEN

- 3.1 Einfriedungen von Grundstücken sind zu den Erschließungsstraßen hin an der Ein- und Ausfahrt des betroffenen Grundstücks (Planstraße B und Planstraße C sowie Stichwege Planstraße D) mit einer maximalen Höhe von 0,80 m über der Fahrbahn des zugehörigen Straßenabschnittes zulässig.
- 3.2 Einfriedungen von Grundstücken zu den Planstraßen B und C sind nur
 - als Laubholzhecken (gemäß Festsetzung II.3.4), auch in Verbindung mit Drahtzäunen oder Stabgitterzäunen zulässig. Türen und Tore in den Zäunen inklusive Pfeiler sind aus Holz oder Metall zulässig. Darüber hinaus sind Pfeiler zur Befestigung der Türen

und Tore oder zur Aufnahme von Klingeln, Sprechanlagen u. ä. in der Gestaltung des Hauptgebäudes oder Beton zulässig,
- oder als Natursteinmauer mit Bepflanzung von Sträuchern (gemäß Festsetzung II.3.4) und Bodendeckern.

- 3.3 Einfriedungen von Parkplätzen zu den angrenzenden Grundstücken sind nur als einreihige Laubholzhecken (gemäß Festsetzung II.3.4), auf einer maximalen Breite von 1,00 m, mit einer maximalen Höhe von 1,20 m über der Fahrbahn des zugehörigen Straßenabschnittes zulässig.

4. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

- 4.1 Als Befestigung für die Erschließungsstraßen, Parkplätze und Gehwege/ Geh- und Radwege sind kleinteilige Baustoffe, wie Natursteinpflaster, Betonpflaster oder Pflasterklinker zu verwenden. Zulässig ist auch die Herstellung wassergebundener Decken oder die Herstellung bituminös befestigter Flächen. Innerhalb der Grünflächen sind Geh- und Radwege nur mit kleinteiligem Material (Pflaster) zu befestigen oder als wassergebundene Decke herzustellen.
- 4.2 Innerhalb des Sondergebietes - Ferienhausgebiet ist je Wohneinheit mindestens 1 Pkw-Stellplatz auf dem jeweiligen Baugrundstück zu errichten.
- 4.3 Innerhalb des Geltungsbereiches sind Abfallbehälter auf dem eigenen Grundstück unterzubringen. Standplätze sind im Vorgartenbereich (zwischen der Erschließungsstraße (Planstraßen B und C) und straßenseitiger Gebäudeflucht) nur zulässig, wenn sie zur Verkehrsfläche optisch abgeschirmt sind. Abfallbehälter von Grundstücken an den Stichstraßen, die durch die Abfallentsorgungsfahrzeuge nicht erreicht werden können, haben die Abfallbehälter an der nächstgelegenen Erschließungsstraße (Planstraßen B oder C/ Abfallbehälterplatz an Planstraße A) zur Abholung bereitzustellen.
- 4.4 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung mit einer maximalen Größe von 1,50 m² zulässig. Werbeträger dürfen die horizontale und vertikale Gliederung einer Fassade nicht überschneiden und Fenster bzw. andere Details nicht verdecken. Selbstleuchtende Werbeanlagen oder Werbeanlagen mit flimmerndem oder wechselndem Licht sind unzulässig.
- 4.5 Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes – Ferienhausgebiet sind Gebäudelängen an allen Seiten jeweils bis maximal 20,0 m zulässig.

5. ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

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

IV. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)

1. BAU- UND KULTURDENKMALE/ BODENDENKMALE

Bau- und Kulturdenkmale sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht vorhanden. In der Umgebung des Bebauungsplanes befinden sich keine Bau- und Kulturdenkmale, auf die die vorliegende Planung Auswirkungen hat.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind durch die vorliegende Planung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Bodendenkmale betroffen.

Es ist der Umgebungsschutz des Bodendenkmals "Wohlenberg, Fundplatz 1" betroffen. Gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 2 Denkmalschutzgesetz - DSchG M-V in der aktuell geltenden Fassung bedarf der Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde, wer in der Umgebung von Denkmalen Maßnahmen durchführen will, wenn hierdurch das Erscheinungsbild oder die Substanz des Denkmals erheblich beeinträchtigt wird.

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

2. GEWÄSSERRANDSTREIFEN

Im nördlichen Plangeltungsbereich befindet sich ein Gewässer II. Ordnung, welches bisher nicht im Anlagenbestand des Wasser- und Bodenverbandes "Wallensteingraben-Küste" geführt wird.

Gemäß § 38 Abs. 3 Wasserhaushaltsgesetz - WHG ist bei oberirdischen Gewässern zur Einhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktion, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Verminderung von Stoffeinträgen ein Gewässerschutzstreifen, ausgehend von der Böschungsoberkante, von mindestens 5,00 m einzuhalten.

3. FESTPUNKTE DES GEODÄTISCHEN FESTPUNKTNETZES

Im Plangebiet und seiner näheren Umgebung befinden sich keine Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes M-V. Vermessungsmarken sind nach § 26 des Gesetzes über das amtliche Geoinformations- und Vermessungswesen (Geoinformations- und Vermessungsgesetz – GeoVermG M-V) vom 16. Dezember 2010 (GVOBl. M-V S. 713) gesetzlich geschützt.

V. HINWEISE

1. ALTLASTEN/ ALTLASTENVERDACHTSFLÄCHEN

Im Plangebiet sind keine schädlichen Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz bekannt. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass eine

Gewähr für die Freiheit des Plangebietes von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten jedoch nicht übernommen werden kann.

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

2. GEWÄSSERSCHUTZ

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 27 befinden sich mehrere Hauptsammler, welche der landwirtschaftlichen Entwässerung dienen. Gemäß § 14 MeAnlG (Gesetz zur Regelung der Rechtsverhältnisse an Meliorationsanlagen (Meliorationsanlagengesetz) bestehen Durchleitungsrechte für die Nutzer dieser Leitungen. Der Abfluss des Drainagewassers ist im weiteren Planaufstellungsverfahren abzustimmen und weiterhin zu gewährleisten.

Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (LAU-Anlagen/ HBV-Anlagen) hat auf Grundlage des § 62 WHG (Wasserhaushaltsgesetz) i.V. mit der AwSV (Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen) so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu besorgen ist. Prüfpflichtige Anlagen nach AwSV sind bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg anzuzeigen.

Der natürliche Abfluss wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück darf nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstückes behindert werden bzw. zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstückes verstärkt oder auf andere Weise verändert werden. Die Erforderlichkeit von entsprechenden Maßnahmen ist während des Planaufstellungsverfahrens zu prüfen.

3. MUNITIONSFUNDE

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

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

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

4. FLURNEUORDNUNGSVERFAHREN

Das Bebauungsplangebiet befindet sich nicht in einem Verfahren zur Neuregelung der Eigentumsverhältnisse nach dem 8. Abschnitt des Landwirtschaftsanpassungsgesetzes und des Flurbereinigungsgesetzes.

5. ANFORDERUNGEN DER WASSERSTRAßEN- UND SCHIFFFAHRTS- VERWALTUNG

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

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

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

6. BELANGE DER BUNDESWEHR

Durch den Bebauungsplan Nr. 27 werden die Belange der Bundeswehr berührt, jedoch nicht beeinträchtigt.

7. ARTENSCHUTZRECHTLICHE BELANGE

Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen

Brutvögel

Der Verlust von Gelegen oder die Tötung von Tieren (v.a. Nestlingen) für die Brutvogelarten gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist durch die Regelung der Zeiten der Beseitigung der Gehölze auszuschließen. Zum Schutz der einheimischen Brutvögel sollen Eingriffe in Gehölze, Brachen und Staudenfluren in der Erschließungsphase im Zeitraum von September bis April erfolgen.

Reptilien und Amphibien

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

Gehölzschnitt und Gehölzbeseitigung

Der Schnitt oder die Beseitigung von Gehölzen auf privaten und öffentlichen Flächen darf gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum letzten Tag im Februar durchgeführt werden; in einem anderen Zeitraum sind nur schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen zulässig. Ausnahmen 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 BNatSchG betroffen werden (z.B. Brutvögel, Fledermäuse).

8. EXTERNE AUSGLEICHS- UND ERSATZBELANGE

Nach Durchführung der internen Kompensationsmaßnahmen verbleibt ein Kompensationsdefizit in Höhe von rund **120.096 qm KFÄ**.

Zum Ausgleich der entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft, die nicht über interne Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden können, sollen Ökopunkte aus einem Ökokonto aus der Landschaftszone „Ostseeküstenland“ erworben werden oder durch anderen geeigneten externe Ausgleichsmaßnahme ausgeglichen werden.

9. 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.

10. 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.

11. MAßNAHME NATURA 2000- ERHALT DER SALZRÖHRICHTE 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.

12. 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

13. 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.

14. MAßNAHME NATURA 2000- REDUZIERUNG DER STRANDZUGÄNGE

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

15. MAßNAHME NATURA 2000- SANITÄRE EINRICHTUNGEN

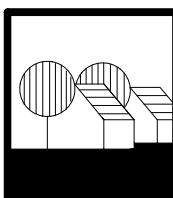
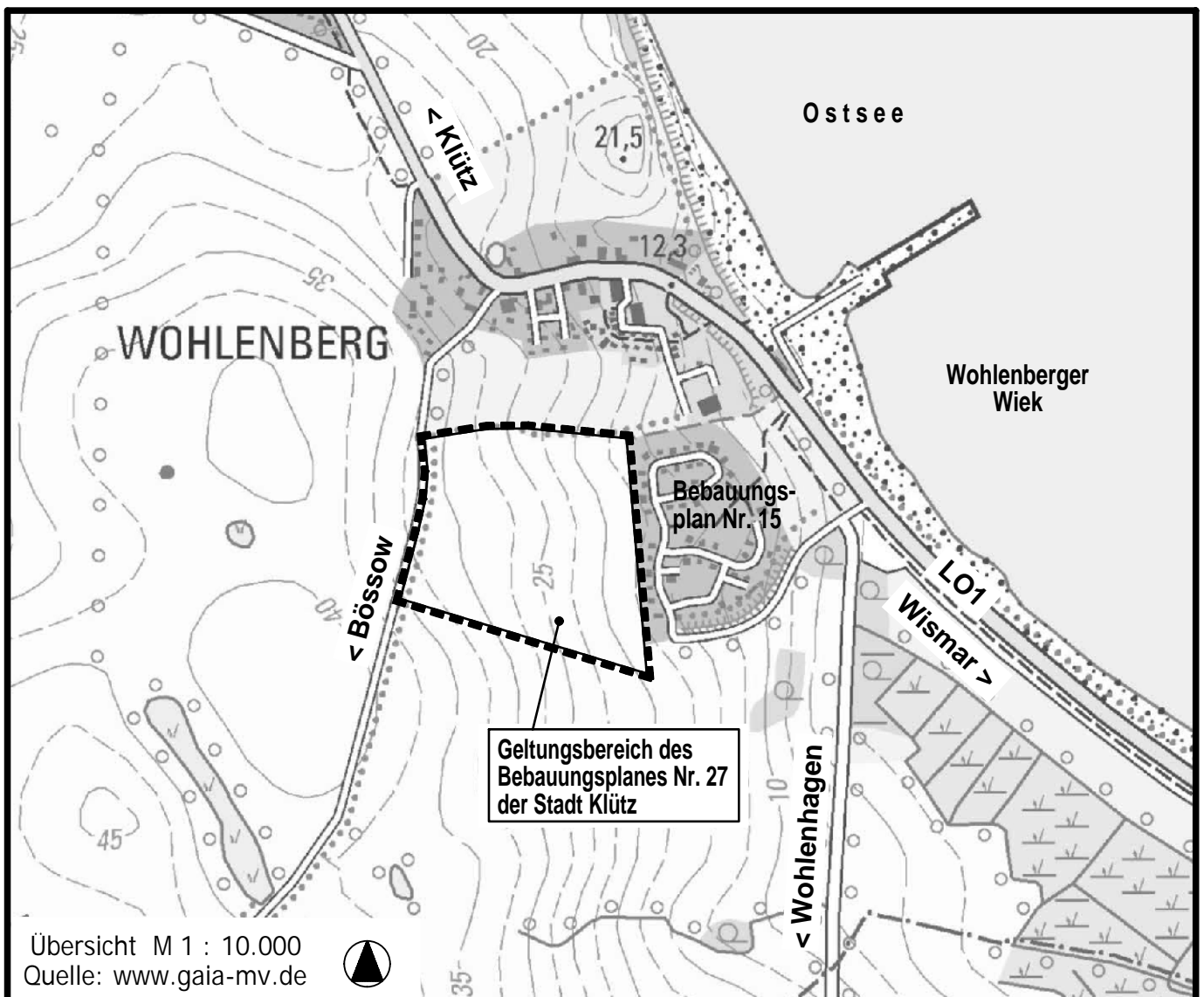
Zur Reduzierung von Nährstoffeinträgen ist das Angebot sanitärer Einrichtungen in der Nähe des Strandes erheblich zu erweitern.

BEGRÜNDUNG

ZUR SATZUNG

ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 27 DER STADT KLÜTZ

FÜR DEN FERIENPARK SÜDLICH DER ORTSLAGE WOHLenberg IM ANSCHLUSS AN DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 15 DER STADT KLÜTZ FÜR DIE FERIENHAUSANLAGE



Planungsbüro Mahnel

Rudolf-Breitscheid-Straße 11
23936 Grevesmühlen

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

Planungsstand: 17. Dezember 2018

ENTWURF

B E G R Ü N D U N G

zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 27 der Stadt Klütz für den Ferienpark südlich der Ortslage Wohlenberg im Anschluss an den Bebauungsplan Nr. 15 der Stadt Klütz für die Ferienhausanlage

INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
Teil 1	5
Städtebaulicher Teil	
1. Bedeutung und langfristiges Planungskonzept der Gemeinde	5
1.1 Bedeutung der Stadt Klütz	5
1.2 Städtebauliches Konzept für den Ortsteil Wohlenberg	5
2. Allgemeines	6
2.1 Abgrenzung des Plangeltungsbereiches	6
2.2 Kartengrundlage	7
2.3 Bestandteile des Bebauungsplanes	7
2.4 Rechtsgrundlagen	8
3. Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes	8
4. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen	9
4.1 Landesraumentwicklungsprogramm	9
4.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm	10
4.3 Flächennutzungsplan	11
4.4 Landschaftsplan	11
5. Städtebauliche Bestandsaufnahme	11
5.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation	11
5.2 Naturräumlicher Bestand	12
6. Planungsziele	12
6.1 Planungsziele	12
6.2 Städtebauliches Konzept	12
6.3 Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzfläche und Waldfläche	15
7. Inhalt des Bebauungsplanes	16
7.1 Art der baulichen Nutzung	16
7.2 Maß der baulichen Nutzung	17
7.3 Bauweise	19

7.4	Überbaubare Grundstücksfläche	19
7.5	Größe der Baugrundstücke	20
7.6	Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze	20
7.7	Zahl der Wohnungen	21
7.8	Von Bebauung freizuhaltende Flächen	21
7.9	Anschluss andere Flächen an die Verkehrsflächen	22
7.10	Höhenlage	22
7.11	Grünflächen	23
7.12	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	24
7.13	Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	25
7.14	Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	25
7.15	Sonstige Festsetzungen	25
8.	Örtliche Bauvorschriften	26
9.	Immissions- und Klimaschutz	28
9.1	Immissionsschutz	28
9.2	Klimaschutz	28
10.	Verkehrliche Erschließung	29
11.	Ver- und Entsorgung	29
11.1	Trinkwasserversorgung	29
11.2	Abwasserbeseitigung - Schmutzwasserentsorgung	30
11.3	Abwasserbeseitigung - Niederschlagswasser	30
11.4	Gewässerschutz	31
11.5	Brandschutz/ Löschwasserversorgung	33
11.6	Energieversorgung	34
11.7	Telekommunikation	34
11.8	Abfallentsorgung	35
12.	Flächenbilanz	36
13.	Auswirkungen der Planung	37
13.1	Auswirkungen auf ausgeübte und zulässige Nutzungen	37
13.2	Verkehrliche Auswirkungen	37
13.3	Auswirkungen auf Folgebedarfe aufgrund der geplanten Nutzung	38
13.4	Auswirkungen auf die Umwelt	38
14.	Nachrichtliche Übernahmen	38
14.1	Bau- und Kulturdenkmale/ Bodendenkmale	38
14.2	Gewässerrandstreifen	39
14.3	Festpunkte des geodätischen Festpunktnetzes	39
15.	Hinweise	39

15.1	Altlasten/ Altlastenverdachtsflächen	39
15.2	Gewässerschutz	39
15.3	Munitionsfunde	40
15.4	Flurneuerordungsverfahren	40
15.5	Anforderungen der Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung	40
15.6	Belange der Bundeswehr	40
15.7	Artenschutzrechtliche Belange	41
15.8	Externe Ausgleichs- und Ersatzbelange	41
15.9	Maßnahme Natura 2000-Infotafeln an Strandzugängen	41
15.10	Maßnahme Natura 2000- Naturnahe Absperrung und Infotafel nördlich des Hundestrandes	42
15.11	Maßnahme Natura 2000- Erhalt der Salzlöhrichte und Mahd der Salzwiesen	42
15.12	Maßnahme Natura 2000- Liegewiese	42
15.13	Maßnahme Natura 2000- Einlassstellen moderne Wassersportarten	43
15.14	Maßnahme Natura 2000- Reduzierung der Strandzugänge	43
15.15	Maßnahme Natura 2000- Sanitäre Einrichtungen	43

TEIL 2	Prüfung der Umweltbelange - Umweltbericht	44
---------------	--------------------------------------------------	-----------

1.	Anlass und Aufgabenstellung	44
2.	Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden	44
3.	Umweltziele der vorliegenden Fachgesetze und Fachpläne	44
3.1	Fachgesetzliche Grundlagen	45
3.2	Gutachtliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern	48
3.3	Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg	49
3.4	Schutzgebiete und Schutzobjekte	49
4.	Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung	53
5.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	53
5.1	Abgrenzung des Untersuchungsrahmens und Bewertungsmethodik	53
5.1.1	Bewertungsmethodik	53
5.1.2	Vorbelastungen	54
5.2	Beschreibung und Bewertung der zu berücksichtigenden Umweltbelange	55
5.2.1	Schutzgut Mensch	55
5.2.2	Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	58
5.2.3	Schutzgut Fläche	66
5.2.4	Schutzgut Boden und Wasser	67
5.2.5	Schutzgut Luft und Klima	71
5.2.6	Schutzgut Landschaftsbild	72
5.2.7	Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete	73
5.2.8	Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	73
5.2.9	Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter	74

5.2.10	Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern	74
5.2.11	Nutzung erneuerbarer Energien/ sparsame und effiziente Nutzung von Energie	74
5.2.12	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	75
5.3	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	76
5.3.1	Aufgabenstellung und gesetzliche Grundlagen	76
5.3.2	Kurzdarstellung der relevanten Verbote	77
5.3.3	Relevanzprüfung	77
5.3.4	Auswirkungen und Maßnahmen des Vorhabens	81
5.3.5	Zusammenfassung	82
5.4	Eingriffs-/ Ausgleichsermittlung	83
5.4.1	Gesetzliche Grundlagen	84
5.4.2	Bestandsbeschreibung und Bilanzierungsgrundlagen	84
5.4.3	Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfes	89
5.5	Ermittlung des Kompensationsumfangs	100
5.6	Gesamtbilanzierung (Gegenüberstellung EFÄ / KFÄ)	105
6.	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	106
7.	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	107
8.	Zusätzliche Angaben	107
8.1	Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung/ Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	107
8.2	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt infolge der Durchführung des Bauleitplans	108
8.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	108
8.4	Referenzliste der Quellen, die im Umweltbericht herangezogen wurden	109
TEIL 3	Ausfertigung	111
1.	Beschluss über die Begründung	111
2.	Arbeitsvermerke	111

Teil 1 Städtebaulicher Teil

1. Bedeutung und langfristiges Planungskonzept der Gemeinde

1.1 Bedeutung der Stadt Klütz

Die Stadt Klütz gehört zum Landkreis Nordwestmecklenburg. Sie befindet sich im nördlichen Teil des Landkreises, etwa 12 km von der Kreisstadt Grevesmühlen und ca. 3 km von der Ostseeküste entfernt. Das Gebiet der Stadt Klütz umfasst eine Fläche von 44,12 km². Die Stadt besteht aus den Ortsteilen Klütz, Christinenfeld, Goldbeck, Grundshagen, Hofzumfelde, Oberhof, Steinbeck, Wohlenberg, Arpshagen, Niederklütz, Kühlenstein und Tarnewitzerhagen.

Das Gebiet der Stadt Klütz grenzt

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

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

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, wie für Grundstückszufahrten, 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 außerhalb des Planverfahrens 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. Bereits im Zuge der damit in Verbindung stehenden Änderung des Flächennutzungsplanes wurde auch die Fortführung der Ferienhausanlage in westlicher Richtung planungsrechtlich vorbereitet. Nunmehr beabsichtigt die Stadt Klütz den Bebauungsplan für den westlichen Anschluss an den Bebauungsplan Nr. 15 aufzustellen und das bereits begonnene Verfahren fortzuführen. Das Beteiligungsverfahren mit dem Vorentwurf ist bereits im Jahr 2011 erfolgt. Unter Berücksichtigung heutiger Erkenntnisse und Planungsziele wurde das Planverfahren wieder aufgenommen. Anhand des städtebaulichen Konzeptes wurden die Zielsetzungen mit Behörden und Trägern öffentlicher Belange (TöB) und der Öffentlichkeit abgestimmt. Auf Grundlage der vorliegenden Stellungnahmen wurde der Entwurf erarbeitet.

Im Zusammenhang mit der fremdenverkehrlichen Entwicklung der Stadt Klütz für den Ortsteil Wohlenberg wurde auch die verkehrliche Anbindung und die Sicherung einer Ortsumgehungsstraße geprüft. Hierzu haben bereits vielfach Einwohnerversammlungen und Erörterungen stattgefunden. Mit dem Fortschreiten der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 27 hat sich die Stadt Klütz (mit dem Entwurf) dafür ausgesprochen, diese Fortführung der Umgehungsstraße vorerst nicht weiter zu verfolgen. Die Straße soll zunächst nur soweit planungsrechtlich mit dem Bebauungsplan gesichert werden, wie es für die Erschließung des geplanten Ferienhausgebietes notwendig ist. Darüber hinaus ist eine Freihaltetrasse für eine mögliche Fortführung dargestellt worden.

2. Allgemeines

2.1 Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

- im Norden: durch Gehölze und eine Grünfläche südlich der Ortslage Wohlenberg,
- im Osten: durch den Bebauungsplan Nr. 15 der Stadt Klütz (Grundstücke am "Ostseeblick" und private Grünfläche),
- im Süden: durch landwirtschaftlich genutzte Flächen (Acker),
- im Westen: durch den Weg nach Bössow.

Der Geltungsbereich ist dem nachfolgenden Übersichtsplan zu entnehmen.

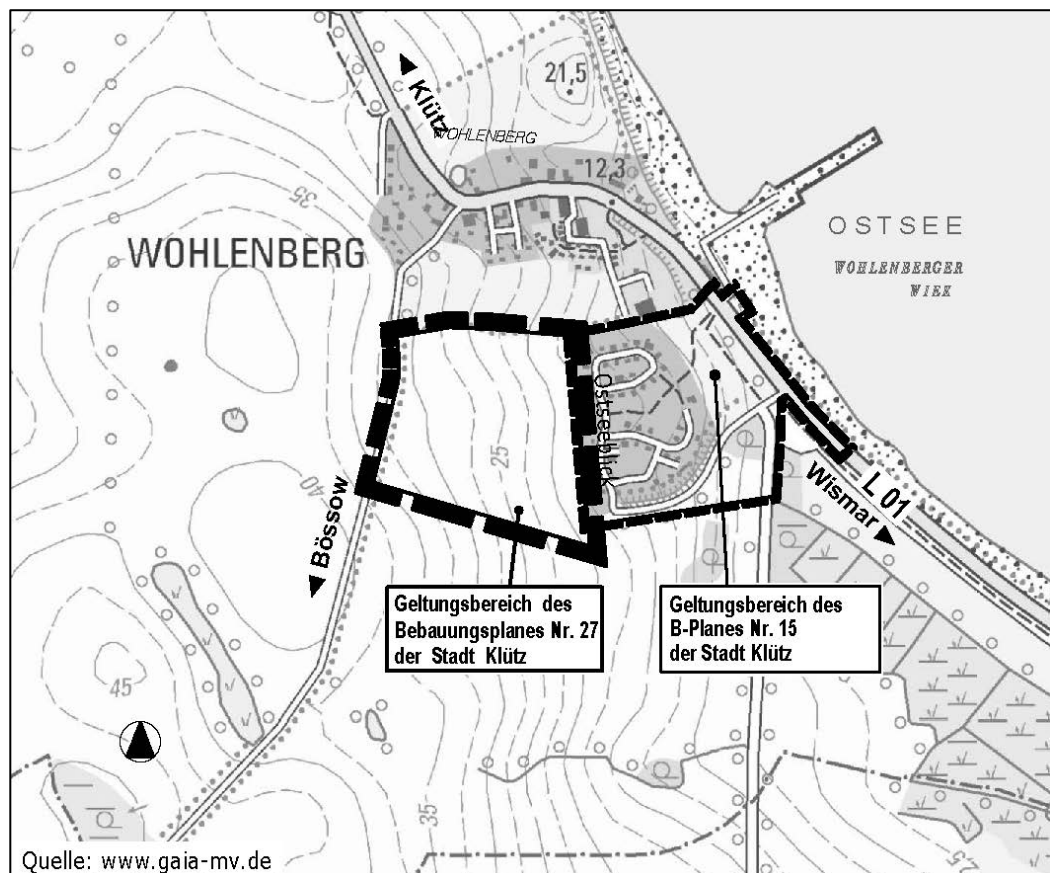


Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 27 der Stadt Klütz (Quelle: gaia-mv.de, mit Bearbeitung Planungsbüro Mahnel)

2.2 Kartengrundlage

Als Kartengrundlage dient eine ALK, erhalten vom Vermessungsbüro Holst und Krähmer, Grevesmühlen, auf Grundlage der Alkis-Bestandsdaten, herausgegeben vom Zweckverband Grevesmühlen 2017.

Lagesystem ETRS 89. Diese Kartengrundlage bildet die maßgebliche Grundlage für die Flurstücksgrenzen außerhalb des Plangebietes.

Weiterhin wurde der Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Dipl.-Ing. J. Gudat, Obotritenring 17, 19053 Schwerin, Stand 2018, Lagesystem ETRS 89/ UTM 33 und Höhenbezugssystem DHHN92, verwendet.

2.3 Bestandteile des Bebauungsplanes

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 27 der Stadt Klütz, Stand Entwurf, besteht aus:

- Planzeichnung, M 1: 1.000, mit der Planzeichenerklärung,
- Textliche Festsetzungen mit den örtlichen Bauvorschriften,
- 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. Als Bestandteil der Begründung wurde der Umweltbericht mit integrierter Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung zum Entwurf bearbeitet.

2.4 Rechtsgrundlagen

Der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 27 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 1990 - 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) vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- 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

Die Fläche südlich der Ortslage Wohlenberg, westlich des Gebietes des Bebauungsplanes Nr. 15 der Stadt Klütz, ist unbebaut und wird derzeit als Grünland genutzt. Die angrenzende Fläche des Bebauungsplanes Nr. 15 ist bereits erschlossen und mit Ferienhäusern bebaut.

Es besteht die Absicht eines Vorhabenträgers am Standort ein Ferienhausgebiet mit ca. 80 Einzelhäusern sowie einem Teil für Infrastruktur zu entwickeln. Von dem Ziel auch Doppelhäuser errichten zu können, wurde während des Aufstellungsverfahrens mit dem Entwurf Abstand genommen.

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

Die Fläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Klütz als Sondergebiet - Ferienhäuser dargestellt.

Die Stadt Klütz nimmt somit die privaten Belange zum Anlass, um die planungsrechtliche Grundlage für die Umsetzung von städtischen und städtebaulichen Zielen zu schaffen und stellt einen Bebauungsplan auf.

4. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen

4.1 Landesraumentwicklungsprogramm

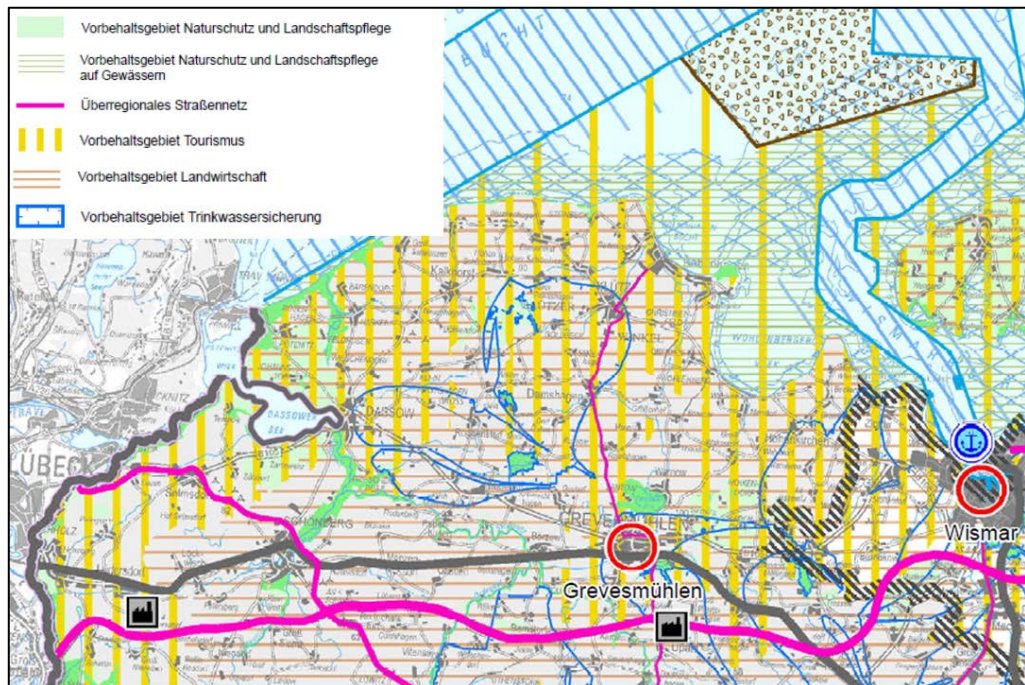


Abbildung 2: Auszug aus dem Landesraumentwicklungsprogramm (LEP, 2016) Mecklenburg-Vorpommern

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.

Für die Sicherung bedeutsamer Böden wurde im LEP 2016 das Ziel verankert, die landwirtschaftliche Nutzung von Flächen ab der Wertzahl 50 nicht in andere Nutzungen umzuwandeln. Hiervon ausgenommen sind die in Abbildung 22 des LEP 2016 genannten Nutzungen und Maßnahmen, wie bspw. für Ortslagen oder - wie im vorliegenden Bebauungsplan - für in Flächennutzungsplänen dargestellte Bauflächen. (4.5 (2) LEP).

4.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm



Abbildung 3: Auszug aus dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm (RREP) Westmecklenburg M-V (2011)

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

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

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

Die Stadt Klütz nimmt die Aufgaben eines Grundzentrums wahr.

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg teilte in seiner Stellungnahme vom 05. Januar 2018 zum Vorentwurf mit, dass das Vorhaben mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar ist. Die Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes richtet sich nach den Festsetzungen

des Bebauungsplanes (§ 30 BauGB), so dass mit dem vorliegenden Bebauungsplan ein Ferienhausgebiet entsprechend der Festsetzungen zulässig ist.

4.3 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Klütz (2. Änderung des FNP) sind für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 27 folgende Darstellungen vorgenommen worden:

- Sondergebiet - Ferienhausgebiet (§ 10 BauNVO),
- Verkehrsfläche (§ 5 Abs. 2 BauGB),
- Grünfläche mit der Zweckbestimmung Wiese (§ 5 Abs. 2 BaGB).

Der vorliegende Bebauungsplan ist aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt.

Die Stadt Klütz hat - wie im Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 27 dargestellt - die Fortführung der Umgehungsstraße mit einer Anbindung an die Landesstraße (L 01) nordwestlich von Wohlenberg in Erwägung gezogen. Mit dem Fortschreiten der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 27 hat sich die Stadt Klütz (mit dem Entwurf) dafür ausgesprochen, diese Fortführung der Umgehungsstraße vorerst nicht weiter zu verfolgen. Die Straße soll zunächst nur soweit planungsrechtlich mit dem Bebauungsplan gesichert werden, wie es für die Erschließung des geplanten Ferienhausgebietes notwendig ist. Darüber hinaus ist eine Freihaltetrasse für eine mögliche Fortführung dargestellt worden. Eine Anpassung des wirksamen Flächennutzungsplanes resultiert daraus nach Auffassung der Stadt Klütz zum derzeitigen Zeitpunkt nicht.

4.4 Landschaftsplan

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

Die Stadt Klütz hat - wie im Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 27 dargestellt - die Fortführung der Umgehungsstraße mit einer Anbindung an die Landesstraße (L 01) nordwestlich von Wohlenberg in Erwägung gezogen. Mit dem Fortschreiten der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 27 hat sich die Stadt Klütz (mit dem Entwurf) dafür ausgesprochen, diese Fortführung der Umgehungsstraße vorerst nicht weiter zu verfolgen. Die Straße soll zunächst nur soweit planungsrechtlich mit dem Bebauungsplan gesichert werden, wie es für die Erschließung des geplanten Ferienhausgebietes notwendig ist. Darüber hinaus ist eine Freihaltetrasse für eine mögliche Fortführung dargestellt worden, um eine eventuelle Planung in der Zukunft nicht zu verbauen.

Somit besteht nach Auffassung der Stadt Klütz kein Erfordernis zur Aufstellung eines Landschaftsplanes zum derzeitigen Zeitpunkt.

5. Städtebauliche Bestandsaufnahme

5.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Das Plangebiet, für welches der vorliegende Bebauungsplan Nr. 27 der Stadt Klütz aufgestellt wird, ist bisher kein Bebauungsplan vorhanden. Die Fläche

liegt planungsrechtlich im Außenbereich nach § 35 BauGB. Bauliche Anlagen sind nicht vorhanden.

Das Gelände innerhalb des Plangebietes fällt von einer Höhe von ca. 35 m ü. HN (Höhenbezugssystem HN 76) im Südwesten auf eine Höhe von ca. 16 m ü. HN im Nordosten ab.

5.2 Naturräumlicher Bestand

Die Fläche wird derzeit als Grünfläche/ Grünland genutzt. Im Norden und Westen wird das Gebiet von Gehölzstrukturen begrenzt. Es handelt sich um naturnahe Heckenstrukturen, die dem gesetzlichen Schutz nach § 20 NatSchAG M-V unterliegen sowie um Baumreihen als wegbegleitende Strukturen. Im Südosten des Plangebietes befindet sich ein etwa 100 m breiter Grabenabschnitt. Dieser wird von einer Baumreihe alter Kopfweiden begleitet und unterliegt ebenfalls den Bestimmungen des § 20 NatSchAG M-V. Das Gelände steigt nach Westen deutlich an.

6. Planungsziele

6.1 Planungsziele

Die Stadt Klütz verfolgt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 27 folgende Planungsziele zur Stärkung der Position als Fremdenverkehrsstandort:

- Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage für die Errichtung eines Ferienhausgebietes mit ca. 80 Ferienhäusern und insgesamt nicht mehr als 400 Betten,
- kleinteilige Bebauung mit Einzelhäusern; von der Zulässigkeit von Doppelhäusern wurde während des Planaufstellungsverfahrens Abstand genommen,
- Einbindung des Teiles der geplanten Ortsumgehungsstraße im Bereich der Ferienhaussiedlung bis zum Abzweig der Ferienhaussiedlung,
- darüber hinaus lediglich Darstellung (ohne Normcharakter) einer Freihaltetrasse für eine mögliche Fortführung in der Zukunft.

Der Nachweis der Verträglichkeit mit den Schutzgebieten, insbesondere der Natura 2000-Gebiete ist zu führen.

6.2 Städtebauliches Konzept

Bebauung/ Nutzung

Es sind ca. 80 Ferienhausgrundstücke mit Einzelhäusern und nicht mehr als 400 Betten geplant.

Im Vorentwurf bestand noch das Ziel, dass zur Gewährleistung der kleinteiligen Bebauung mit Ferienhäusern maximal zwei Wohneinheiten je Einzelhaus und maximal eine Wohneinheit je Doppelhaushälfte als zulässig festgesetzt werden. Maximal wären demnach 160 Wohneinheiten möglich gewesen. Wenn durchschnittlich 4 Personen pro Wohneinheit angenommen werden, werden max. 640 zusätzliche Feriengäste durch den Bebauungsplan Nr. 27 erwartet. Die Zielsetzungen des Vorentwurfes wurden überarbeitet.

Es wird von einer zukünftigen Gästekapazität von maximal 400 Personen (= Betten) ausgegangen. Die Gästekapazität wird wie folgt ermittelt:

- nach derzeitigem Baukonzept sind 81 Baugrundstücke mit Einzelhäusern mit max. 1 Wohneinheit/Einzelhaus mit insgesamt ca. 324 Gästebetten geplant,
- je Wohneinheit werden durchschnittlich maximal 4 Gästebetten zugrunde gelegt \Rightarrow 324 Gästebetten.
- Unter Würdigung der in Aussicht genommenen Grundstücksgrenzen auf Grundlage des derzeitigen Konzeptes ist nur ein Baugrundstück größer als 900 m². Hier könnten maximal 2 Wohnungen entstehen. Dies würde die durchschnittliche maximale Gästebetten geringfügig erhöhen \Rightarrow 328 Gästebetten.

In einer alternativen Variante für die Entwicklung des Gebietes könnten größere Grundstücke entstehen. In der Summe können dann weniger Baugrundstücke gebildet werden. Unter Berücksichtigung eines wirtschaftlichen Ferienhausbetriebes soll auf den großen Grundstücken (> 900 m²) ermöglicht werden, in einem Einzelhaus 2 Wohneinheiten (unter Berücksichtigung entsprechender festzusetzender Grundstücksanteile) zu errichten. In der Summe ist jedoch ebenfalls von einer zukünftigen Gästekapazität von maximal 400 Personen (= Betten) auszugehen.

Die Zulässigkeit von Doppelhäusern wurde während des Planaufstellungsverfahrens nicht weiter verfolgt; es ist eine lockere Bebauung mit Einzelhäusern das Ziel. Die Gebäude sollen eingeschossig mit einem ausgebauten, steil geneigten Dach errichtet werden. Ein Gebäude soll als "Landmarke" in Anlehnung an einen Leuchtturm mit einer etwas größeren Gebäudehöhe von max. 14,50 m über der Oberfläche des Fertigfußbodens im Erdgeschoss entstehen können.

Es besteht die Absicht, eine kleinteilige Bebauung in aufgelockerter Baustruktur zu errichten, so dass eine harmonische Einbindung in die Landschaft erfolgen kann. Dazu ist auch eine Eingrünung des Plangebietes vorgesehen, ebenso ist eine verbindende Grünachse mit Fuß- und Radweg innerhalb des Gebietes vorgesehen. Der Gehölzbestand ist weitestgehend zu berücksichtigen.

Erreichbarkeit des Plangebiets

Das Plangebiet wird für den Kraftfahrzeugverkehr über die Landesstraße L 01, die parallel zum Strand der Wohlenberger Wiek verläuft, und weiterhin über die Verlängerung der Erschließungsstraße zum bereits bestehenden Ferienhausgebiet südlich der Ortslage Wohlenberg zu erreichen und verkehrlich angebunden. Das Straßennetz ist teilweise vorhanden und wird für die Aufnahme der geplanten Nutzungen als aufnahmefähig eingeschätzt. Die Erschließungsachse südlich des Plangebietes ist für die Erschließung des Plangebietes auszubauen. Von der Absicht, diese Erschließungsachse fortzuführen und als Umgehungsstraße nordwestlich der Ortslage Wohlenberg an die L 01 anzubinden, nimmt die Stadt Klütz vorerst Abstand, so dass für die Fortführung der Umgehungsstraße ab der Anbindung an das Plangebiet keine Festsetzung mehr getroffen werden soll, sondern lediglich eine Freihaltetrasse als Darstellung ohne Normcharakter vorgenommen wird. Die Verkehrsanlagen sind in dem erforderlichen Umfang zur Anbindung der Ferienhausanlage herzustellen.

Radfahrer und Fußgänger können das Plangebiet auch über den Weg nach Bössow erreichen; ebenso in Richtung Ostseeküste über einen Geh- und

Radweg im Plangebiet, der über das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 15 führt, bzw. in Richtung der Ortslage Wohlenberg. Im nördlichen Teil des Plangebietes ist ein Geh- und Radweg innerhalb der Ferienhausgebiete in die Wiesenflächen, die die Ortslage Wohlenberg von der Ferienanlage trennen, vorgesehen. Die Fläche soll planungsrechtlich gesichert werden. Die Lage des Weges soll im weiteren Verfahren entsprechend abgestimmt und ggf. noch präzisiert werden. Ggf. genügt auch die Wegeverbindung über vorhandene Straßen und Wege. Dafür könnte zum Beispiel die Wegeverbindung zwischen Wohlenberg und Bössow genutzt werden. Die Verbindung aus dem Gebiet auf die mittig zwischen der Ortslage und der Ferienanlage gelegene Wiesenfläche macht aus Sicht der Stadt Klütz nur Sinn, wenn die Flächen auch entsprechend begehbar sind und für den Aufenthalt und als Aussichtspunkt genutzt werden können. Es handelt sich dabei um diejenigen Flächen, die außerhalb des Plangebietes vorhanden sind und im Flächennutzungsplan als Wiesenflächen dargestellt sind.

Interne Erschließung

Die Anbindung der Ferienhausanlage erfolgt über die Weiterführung der öffentlichen Erschließungsstraße, über die bereits das vorhandene Ferienhausgebiet (Bebauungsplan Nr. 15) erreichbar ist.

Die einzelnen Ferienhausgrundstücke innerhalb des gesamten Ferienhausgebietes soll intern über private Verkehrsflächen erschlossen werden. Die Stadt Klütz begründet dies damit, dass die Straßen und Wege ausschließlich den privaten Belangen dienen. Das Plangebiet hat nur nach einer Seite eine Verbindung mit dem öffentlichen Straßennetz, so dass Durchgangsverkehr nicht zu erwarten ist. Die privaten Verkehrsflächen dienen somit lediglich als Wege und Zufahrten zu den im Bebauungsplan vorgesehenen Ferienhäusern, so dass sich der Benutzerkreis auf die Feriengäste dieser Häuser und ggf. Besucher dieser Häuser beschränkt. Allerdings hat die Ausweisung der privaten Verkehrsflächen zur Folge, dass der Erschließende/ die Grundstückseigentümer im Plangebiet für die Kosten für den Bau und die Unterhaltung in vollem Umfang aufzukommen haben.

Innerhalb des Plangebietes ist eine Hauptachse mit abzweigenden Wegen und Stichwegen geplant, von denen die einzelnen Grundstücke zu erreichen sein werden.

Ruhender Verkehr

Garagen/ Stellplätze sind innerhalb des Plangebietes in ausreichender Anzahl auf dem jeweils eigenen Grundstück zu errichten. Darüber hinaus werden entlang der Haupteerschließungsachse für die Ferienhausbesucher weitere Parkmöglichkeiten planungsrechtlich vorgesehen. Diese Flächen stehen allen Ferienhausgrundstücken gleichermaßen zur Verfügung; eine Zuweisung zu einzelnen Grundstücken ist nicht vorgesehen.

Grünflächen

Als Abgrenzung zur südlich gelegenen Erschließungsachse, welche ursprünglich auch perspektivisch als Umgehungsstraße geplant war, soll ein breiter Grünstreifen angelegt werden, um das Plangebiet hinreichend abzugrenzen.

Weiterhin ist die Eingrünung des Plangebietes und Berücksichtigung des vorhandenen Gehölzbestandes zur harmonischen Einbindung in die Landschaft geplant. Innerhalb des Plangebiets soll der geplante Geh- und Radweg in einen

Grünzug eingebettet werden, der die bereits angelegte "grüne" Wegeverbindung des Bebauungsplanes Nr. 15 fortführt.

Die Ausgleichs- und Ersatzfläche am südlichen Rand des Plangebietes soll den weichen Übergang aus dem Plangebiet in die offene Landschaft sichern. Auf der Fläche soll eine extensive Wiese angelegt werden.

Durch Gehölze eingegrünt und fußläufig erreichbar, soll im südöstlichen Teilbereich ein Kinderspielplatz entstehen. Es ist ein Spielplatz vorgesehen, der den Gästen der Ferienhausanlage, insbesondere den Kindern, zur Freizeitbetätigung dienen soll. Der Spielplatz ist aus dem Ferienhausgebiet über Geh- und Radwege erreichbar. Zusätzlich wird eine Anbindung an die südlich verlaufene Erschließungsstraße möglich sein. Der Spielplatz ist mit Geräten entsprechend dem zu erwartenden Bedarf für die Kinder und Jugendlichen auszustatten. Es ist im Rahmen der weiterführenden Ausführungsplanung zu prüfen, ob es der Sicherheit des Spielplatzes dienlich ist, eine geschlängelte Wegeführung zur Anbindung an die öffentliche Erschließungsstraße zu wählen.

6.3 Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzfläche und Waldfläche

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden (§ 1a Abs. 2 BauGB). Insbesondere landwirtschaftliche Flächen und Waldflächen sollen nur im notwendigen Umfang genutzt werden.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 27 der Stadt Klütz wird die Umnutzung von landwirtschaftlichen Flächen südlich der Ortslage Wohlenberg, westlich angrenzend an das bereits bestehende Ferienhausgebiet, planungsrechtlich vorbereitet.

Der Gesetzgeber zielt auf eine nachhaltige Entwicklung der Flächen ab und somit auf die Verringerung der Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen und Waldflächen für Siedlungsflächen und letztlich die vorrangige Innenentwicklung.

Für die geplanten Nutzungen (sh. Punkte "Planungsziel" und "Städtebauliches Konzept") sollen weitere Möglichkeiten für die Ferienhausbebauung über die bereits vorhandenen Möglichkeiten in Wohlenberg hinaus planungsrechtlich geschaffen werden. Die Stadt Klütz hat sich bereits auf Ebene des wirksamen Flächennutzungsplanes mit der Standortwahl für die Ferienhausgebiete befasst und schafft nun die planungsrechtliche Grundlage für den angrenzenden Teil westlich der bereits realisierten Ferienhausanlage. Flächen des Innenbereiches stehen für die Planungsziele der Stadt Klütz nicht zur Verfügung.

Das Plangebiet liegt südlich der Ortslage Wohlenberg und setzt die vorhandene Bebauung der Feriensiedlung in westlicher Richtung fort. Der geplante Übergang in die Landschaft ist entsprechend zu gestalten und einzugrünen, um einen harmonischen Übergang vom bebauten Bereich der Ferienhaussiedlung zur Landschaft zu erreichen. Die landwirtschaftlichen Nutzflächen in Form des Grünlandes werden künftig um das Plangebiet verringert. Dies wird in der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz berücksichtigt.

Der Erhalt oder die Umnutzung landwirtschaftlicher Flächen ist mit städtebaulichen Belangen abzuwägen. Die Fläche ist bereits im wirksamen Flächennutzungsplan entsprechend dargestellt und befindet sich in Ostseenähe. Unter Berücksichtigung der Lage in einem Tourismusschwerpunktraum gemäß RREP hält die Stadt Klütz den Standort als geeignet und verfolgt die Fortführung und Abrundung der mit dem Bebauungsplan Nr. 15 (Ferienhausgebiet) begonnenen Planung.

Waldflächen werden durch die vorliegende Planung nicht berührt.

7. Inhalt des Bebauungsplanes

7.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß den Planungszielen und dem städtebaulichen Konzept wird mit dem Entwurf innerhalb des Plangebietes ein Sondergebiet, das der Erholung dient (Sondergebiet - Ferienhausgebiet nach § 10 Abs. 4 BauNV) festgesetzt.

Die Festsetzung lautet:

"Das Sondergebiet - Ferienhausgebiet dient zu Zwecken der Erholung dem touristisch genutzten, ferienmäßigen Wohnen überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis und den dazugehörigen Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes und zur Freizeitgestaltung, die das Freizeitwohnen nicht wesentlich stören.

Zulässig sind Ferienhäuser und Ferienwohnungen, die aufgrund ihrer Lage, Größe, Ausstattung, Erschließung und Versorgung für den Erholungsaufenthalt geeignet und dazu bestimmt sind, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen.

Die Dauerwohnnutzung ist grundsätzlich ausgeschlossen.

Ausnahme: Ausnahmsweise können nach § 10 Abs. 2 BauNVO zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, und nur soweit sie der Betreuung abgeschlossener Einheiten dienen und der Zahl der zu betreuenden Ferienwohnungen jeweils deutlich untergeordnet sind,*
- Anlagen und Räume für die Verwaltung der Ferienhäuser,*
- Anlagen und Räume für kulturelle, sportliche und soziale Zwecke sowie sonstige Einrichtungen der Freizeitgestaltung,*
- Räume nach § 13 BauNVO für die Gesundheit dienende Berufe,*
- sonstige dem Sondergebiet dienende nicht störende Gewerbebetriebe,*
- der Versorgung des Gebietes dienende Schank- und Speisewirtschaften."*

Innerhalb des Sondergebietes - Ferienhausgebiet sollen neben Ferienhäusern und Ferienwohnungen auch zugehörige Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes und zur Freizeitgestaltung zulässig sein. Den Hauptanteil sollen im Ferienhausgebiet die Ferienhäuser/ Ferienwohnungen bilden.

Wohnungen im Sinne einer allgemeinen Wohnnutzung sind nicht das Planungsziel und im Plangebiet unzulässig. Um unerwünschte Fehlentwicklungen der Nutzungsart zu unterbinden wurde dies zur Klarstellung in die textlichen Festsetzungen aufgenommen. Die Ansiedlung der allgemeinen Wohnnutzung (Dauerwohnen inklusive Zweit- und Altersruhesitze) würde auch der Zweckbestimmung des Sondergebietes Ferienhausgebiet widersprechen.

Die Zulässigkeit von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter soll ausnahmsweise gewährt

werden, um - sofern ein Bedarf besteht - zu gewährleisten, dass eine optimale Betreuung der Feriengäste stattfinden kann. Diese Wohnungen müssen der Zahl der Ferienwohnungen deutlich untergeordnet sein.

Anlagen und Räume für kulturelle, sportliche und soziale Zwecke sowie sonstige Einrichtungen der Freizeitgestaltung sollen zulässig sein, um zur aktiven Freizeitgestaltung beizutragen. Unter Wahrung des Gebietscharakters und unter Berücksichtigung der Größenordnung des Gebietes werden diese Anlagen nur in geringem Umfang entstehen und sind somit ausnahmsweise zulässig.

Räume nach § 13 BauNVO für die der Gesundheit dienenden Berufe sowie sonstige dem Sondergebiet dienende nicht störende Gewerbebetriebe können in geringfügigem Maße für die Freizeitgestaltung der Feriengäste errichtet werden. Denkbar wären hier ggf. Massage, Yoga oder ähnliches. Die Festsetzung der Räume für Berufe, die der Gesundheit dienen, erfolgt auf der Rechtsgrundlage des § 13 BauNVO. Damit ist die Ausübung einer freiberuflichen oder ähnlichen Tätigkeit, die der Gesundheit dient, im Plangebiet möglich. Damit soll Ansiedlung von Berufsgruppen, bei denen der gesundheitliche Aspekt eine Rolle spielt, aber auch gleichzeitig zur Freizeitgestaltung eines Ferienhausgebietes beiträgt, ermöglicht werden; z.B. Yoga, Massagen, etc. .

Kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes sollen auch nicht ausnahmsweise zulässig sein. Die hat die Stadt Klütz mit dem Entwurf entsprechend beschlossen. Es bestand zuvor die Absicht, die kleinen Betriebe des Beherbergungsgewerbes ausnahmsweise zuzulassen. Zu den kleinen Betrieben des Beherbergungsgewerbes gehören Pensionen, kleine Hotels, Übernachtungsmöglichkeiten mit Frühstück, Gästehäuser, kleine Gasthöfe. Mit der Einschränkung "kleine" wird eine der Zulässigkeitsvoraussetzungen nach § 15 - nämlich der Tatbestand "Umfang" als generelle Beschränkung in Hinblick auf die Eigenart des Baugebiets vorweggenommen. Die Frage, ob der Betrieb als "klein" anzusehen ist, würde dann nur im Einzelfall entschieden werden. Der Beherbergungsbetrieb muss sich nach seinem Erscheinungsbild zwanglos in das Baugebiet einordnen. Dabei ist die Bettenanzahl eine - jedoch nicht alleinige - Messgröße. Maßgebend sind die Auswirkungen der gesamten Einrichtung auf das Baugebiet.

Ausnahmsweise sollen Schank- und Speisewirtschaften unter Berücksichtigung des Gebietscharakters zulässig sein. Sie sollen der Versorgung des Gebietes dienen.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird für das Sondergebiet - Ferienhausgebiet durch die Festsetzung

- der maximalen Grundflächenzahl (GRZ),
 - der maximal zulässigen Traufhöhe (TH_{max}),
 - der maximal zulässigen Firsthöhe (FH_{max}),
 - der maximal zulässigen Gebäudehöhe nur für das SO FH 1 (GH_{max}),
 - die Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß,
- bestimmt.

Die entsprechenden Festsetzungen sind gemäß Nutzungsschablone (Planzeichnung – Teil A) Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die Festsetzung der maximalen Grundflächenzahl (GRZ) erfolgt unter Berücksichtigung des städtebaulichen Konzeptes. Da eine kleinteilige Bebauung in aufgelockerter Baustruktur mit Einzelhäusern als Zielsetzung angestrebt wird, wurde eine maximale Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt. Die Zulässigkeit von Doppelhäusern wurde mit dem Entwurf nicht weiter verfolgt.

Die Obergrenze der Grundflächenzahl für Ferienhausgebiete wurde unterschritten. Nach der Baunutzungsverordnung darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden. Zur Klarstellung wurde eine entsprechende Festsetzung aufgenommen.

Die Höhenentwicklung der Gebäude innerhalb des Sondergebietes-Ferienhausgebiet wird mit Traufhöhen und Firsthöhen je als Höchstmaß festgesetzt. Diese Festsetzungen gelten in allen Bereichen des Sondergebietes - Ferienhausgebiet. Die Festsetzung orientiert sich an in der Region eingeschossigen Bauweise mit einem steil geneigten Dach, wobei das Dachgeschoss aufgrund seiner steilen Dachneigung und dem Einbau von Dachgauben ein Vollgeschoss sein kann.

Ein Gebäude soll als "Landmarke" in Anlehnung in einen Leuchtturm mit einer etwas größeren Gebäudehöhe von max. 14,50 m über der Oberfläche des Fertigfußbodens im Erdgeschoss entstehen können. Dies soll im nordwestlichen Plangebiet möglich sein, so dass zusätzlich zu den Festsetzungen der maximalen Trauf- und Firsthöhe noch eine maximal zulässige Gebäudehöhe festgesetzt wurde.

Die festgesetzte Traufhöhe gilt nicht für Traufen von Dachaufbauten und Dacheinschnitten sowie für Nebengiebel und Krüppelwalm, da diese sich dem Hauptbaukörper unterordnen.

Der festgesetzte Erdgeschossfußboden (Fertigfußboden) dient als Bezugshöhe für die Festsetzung der oberen Bezugspunkte.

Es werden folgende obere Bezugspunkte festgesetzt:

- Traufhöhe: Schnittpunkt der Außenhaut des Daches mit der Verlängerung der Außenkante der Außenwand. Die Traufhöhe ist das Maß zwischen der Oberkante Erdgeschossfußboden (Fertigfußboden) und dem Schnittpunkt der Außenseite der Außenwand mit der Dachhaut.
- Firsthöhe: Schnittpunkt der Dachaußenhautflächen. Die Firsthöhe ist das Maß zwischen Oberkante Erdgeschossfußboden (Fertigfußboden) und dem obersten Abschluss der Dachhaut (First).
- Gebäudehöhe (OK max. Oberkante Gebäude): Die Gebäudehöhe ist das Maß zwischen Oberkante Erdgeschossfußboden (Fertigfußboden) und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Maßgebend ist die Dachaußenhautfläche des eingedeckten Daches. Bei Gebäuden mit Attika ist für die Gebäudehöhe die Oberkante der Attika maßgebend.

Maßgebend ist das eingedeckte Dach.

In Verbindung mit § 16 Abs. 2 BauNVO wird die Höhe der baulichen Anlagen über die maximal zulässige Traufhöhe und die maximal zulässige Firsthöhe sowie im Bereich der "Landmarke" über die maximale Gebäudehöhe bestimmt. Innerhalb der festgesetzten Baugebiete ist für die Errichtung der Gebäude eine jeweils die maximale Trauf- und Firsthöhe vorgesehen und festgesetzt; für das Baugebiet SO FH 1 wurde darüber hinaus eine maximale Oberkante für das Gebäude festgesetzt.

Die Höhenfestsetzungen wurden gemäß dem städtebaulichen Konzept festgesetzt.

Mit den Festsetzungen werden die Anforderungen an das Orts- und Landschaftsbild in diesem Bereich beachtet.

Zur eindeutigen Bestimmung der Höhen werden die Bezugspunkte definiert und festgesetzt, damit ein rechtssicherer Bezug gewährleistet ist. Es wird auf den Abschnitt "Höhenlage" dieser Begründung verwiesen.

Für die Trauf-, First- und Gebäudehöhen werden die oberen Bezugspunkte definiert und festgesetzt.

Gemäß § 10 Abs. 4 Satz 2 BauNVO kann die Grundfläche für Ferienhäuser im Bebauungsplan nach der besonderen Eigenart des Gebietes unter Berücksichtigung der landschaftlichen Gegebenheiten festgesetzt werden.

Die Ferienhausnutzung bedingt einen Erholungsaufenthalt in landschaftlich bevorzugter Gegend. Da für die Ferienhausnutzung eine kleinteilige Bebauung das Ziel ist, wird eine maximale Grundfläche von 120 m² je Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte festgesetzt. Es handelt sich hier um die Grundrissfläche jeweils eines Ferienhauses. Übliche Dachüberstände und Terrassen sind bei der Ermittlung der Grundfläche gemäß § 10 Abs. 4 Satz 2 BauNVO nicht anzurechnen.

Im Verhältnis zur Grundflächenzahl GRZ gemäß § 19 BauNVO gilt die jeweils engere Festsetzung. Überdimensionierte Baukörper, die störend auf das Landschaftsbild wirken, sind nicht zulässig.

Die Größe der Ferienhäuser wurde nach zeitgemäßen Maßstäben und Standard festgesetzt. Für das Ferienhausgebiet wurde die Obergrenze für die Grundflächenzahl mit der textlichen Festsetzung nicht ausgeschöpft, sondern unterschreitet diese mit einer festgesetzten maximalen Grundflächenzahl von 0,3.

7.3 Bauweise

Für die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist sämtlich die offene Bauweise zulässig. Die bauordnungsrechtlichen Grenzabstände (gemäß Landesbauordnung M-V) sind einzuhalten.

Unter Berücksichtigung des Planungszieles und des städtebaulichen Konzeptes sind im Sondergebiet - Ferienhausgebiet nur Einzelhäuser zulässig, um eine kleinteilige Bebauung zu gewährleisten. Die Zulässigkeit von Doppelhäusern im Plangebiet wurde während des Planaufstellungsverfahrens nicht weiter verfolgt.

7.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Flächen werden mit Baugrenzen festgesetzt. Für die Errichtung der Ferienhäuser bzw. Hauptgebäude besteht innerhalb der festgesetzten Baugrenzen ausreichend Spielraum.

Die bauordnungsrechtlichen Regelungen gemäß Landesbauordnung M-V (LBauO M-V) insbesondere zu Abstandsflächen und Dächern sind einzuhalten; bei der Zulässigkeit von Reet = weiche Bedachung sind entsprechend größere Abstandsflächen einzuhalten als bei Verwendung von harter Bedachung.

7.5 Größe der Baugrundstücke

"Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes-Ferienhausgebiet dürfen die Baugrundstücke eine Mindestgröße von 450 m² nicht unterschreiten."

Um die Planungsziele zu erreichen und eine entsprechend lockere Bebauung zu erzielen, wird im Plangebiet für das festgesetzte Sondergebiet eine Mindestgröße von 450 m² für die Baugrundstücke festgesetzt. Hierunter ist die jeweilige Baugebietsfläche des Grundstücks zu verstehen; es erfolgt keine Anrechnung der festgesetzten privaten Grünfläche.

7.6 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

"Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports) gemäß § 12 BauNVO sind innerhalb des festgesetzten Sondergebietes - Ferienhausgebiet nur aufgrund des durch die zulässige Nutzung des Sondergebietes - Ferienhausgebiet verursachten Bedarfes zulässig."

Garagen - ausgenommen überdachte Stellplätze (Carports) gemäß § 12 BauNVO sind innerhalb des festgesetzten Sondergebietes - Ferienhausgebiet unzulässig."

Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports) sind innerhalb des festgesetzten Sondergebietes - Ferienhausgebiet nur auf Grund des durch die Ferienhausnutzung verursachten Bedarfes zulässig. Andere diesbezügliche Nutzungen darüber hinaus sind unzulässig. Dieses dient der eindeutigen Regelung der Nutzung, um unerwünschten Fehlentwicklungen zu vermeiden und den Gebietscharakter nicht zu unterwandern. Aus diesem Grunde wurde auch festgesetzt, dass Garagen (ausgenommen Carports) unzulässig sein sollen, da für die Ferienhausnutzung davon auszugehen ist, dass entsprechende Garagen nicht benötigt werden. Damit soll auch der widerrechtlichen Nutzung zum Dauerwohnen weiter entgegengewirkt werden.

"Stellplätze und überdachte Stellplätze sowie Nebenanlagen (außer Aufstellplätze für Abfallbehälter) dürfen zwischen straßenseitiger Gebäudefront und Erschließungsstraße (Planstraße B und Planstraße C) nicht errichtet werden. Diese Regelung gilt nur für die Grundstücke, die direkt an der Planstraße B und der Planstraße C anliegen."

Mit dieser Festsetzung wird Einfluss auf das städtebauliche Bild des Plangebietes genommen. Da die Stellplätze/ überdachten Stellplätze sowie die angeführten Nebenanlagen unmittelbar an den Haupteerschließungsachsen zu einer zu optischen Beeinträchtigung innerhalb des Straßenraumes führen würden, werden diese hier vollständig - bis auf die Aufstellplätze für die Abfallbehälter - ausgeschlossen. Rückwärtig Grundstücke, die über einen Stichweg zu erreichen sind, sind hiervon nicht betroffen. Standplätze sind im Vorgartenbereich (zwischen der Erschließungsstraße (Planstraßen B und C) und straßenseitiger Gebäudeflucht) nur zulässig, wenn sie zur Verkehrsfläche optisch abgeschirmt sind (sh. textliche Festsetzung - örtliche Bauvorschriften

III./ 4./ 4.3).

"Kleine Windenergieanlagen i.S. einer Nebenanlage gemäß § 14 BauNVO sind innerhalb des Plangebietes unzulässig."

Obwohl seitens des Gesetzgebers der Einsatz regenerativer Energien zwar gewünscht ist, erfolgt hier ein Ausschluss aufgrund möglicher Beeinträchtigungen der Erholungssuchenden im Plangebiet durch Schall- und Schattenemissionen. Ebenso würden die kleinen Windenergieanlagen das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigen.

7.7 Zahl der Wohnungen

"Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen wird je Einzelhaus auf maximal 1 Wohnung begrenzt. Für Baugrundstücke mit einer Größe von mindestens 900 qm sind je Einzelhaus maximal 2 Wohnungen zulässig."

"Je Wohnung ist ein Grundstücksanteil von mindestens 450 qm nachzuweisen."

Mit der Festsetzung der Zahl der zulässigen Wohneinheiten wird direkt Einfluss auf die Zahl der künftigen Feriengäste unter Berücksichtigung des Konzeptes mit dem Ziel einer lockeren Bebauung genommen. Gleichfalls wird der Nutzungsdruck auf umliegende Flächen und den Küstenbereich beschränkt. Die Festsetzung der maximalen Anzahl der Wohnungen je Einzelhaus wird als eine grundlegende Voraussetzung gesehen. Zudem wird aufgeführt, dass die Ferienhäuser nach zeitgemäßen Maßstäben und Standard einen entsprechenden Flächenbedarf aufweisen.

Mit der Festsetzung wird auf Basis der Mindestgrundstücksgröße sichergestellt, dass nur auf großen Grundstücken maximal 2 Wohnungen entstehen können. Für die Ermittlung des Grundstücksanteils ist die Fläche des Baugrundstücks maßgeblich, also die Fläche des Grundstücks innerhalb des festgesetzten Sondergebietes Ferienhausgebiet. Grundstücksanteile, die auf Grünflächen liegen, sind nicht heranzuziehen - analog zur Berechnung der Grundflächenzahl.

7.8 Von Bebauung freizuhaltende Flächen

"Innerhalb der festgesetzten Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, ist die Errichtung von baulichen Anlagen unzulässig. Ausnahmsweise sind bauliche Anlagen für die Ver- und Entsorgung des Plangebietes zulässig."

"Innerhalb der festgesetzten Flächen für Sichtdreiecke gemäß Planzeichnung – Teil A sind bauliche Anlagen sowie Bepflanzungen und Einfriedungen mit einer Höhe von mehr als 0,80 m über der Fahrbahn des zugehörigen Straßenabschnittes unzulässig. Ausgenommen sind hiervon freistehende Einzelbäume mit einer Kronenansatzhöhe von mindestens 2,50 m."

Ausnahmsweise sollen innerhalb der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sein sollen, bauliche Anlagen für die Ver- und Entsorgung zulässig sein, wie z.B. Standorte für Abfallbehälter.

Die Festsetzung mit Regelungen zur Freihaltung der Sichtdreiecke wird unter dem Aspekt der Gewährleistung der Verkehrssicherheit in die Bauleitplanung

aufgenommen. Damit wird gewährleistet, dass Flächen von Bebauung generell freigehalten werden und Bewuchs nur im Rahmen der Festsetzung ermöglicht wird.

7.9 Anschluss andere Flächen an die Verkehrsflächen

"Je Baugrundstück ist maximal eine Zufahrt mit einer maximalen Breite von 4,00 m zulässig."

Die Stadt macht Gebrauch von der Festsetzungsmöglichkeit für Ein-/Ausfahrten. Die Festsetzung soll die positive Entwicklung des Straßenbildes gewährleisten und sichert je Baugrundstück eine angemessene maximale Breite als Zufahrt. In der Planzeichnung erfolgt keine weitere Festsetzung; die Festsetzung der Lage der Zufahrt je Baugrundstück wird auf Ebene der Bauleitplanung nicht als notwendig erachtet.

7.10 Höhenlage

Innerhalb des Plangebietes fällt das Gelände von Südwest nach Nordost ab. Die Festsetzungen zur Höhenlage erfolgen unter Berücksichtigung des bewegten Geländes und der unterschiedlichen Geländehöhen.

Als Bezug für die Höhenlage wurde die unterschiedliche Lage der geplanten Baugrundstücke in Bezug auf die geplanten Erschließungsstraßen beachtet:

- für Baugrundstücke mit ansteigender Höhenlage gegenüber der Erschließungsstraße,
- für Baugrundstücke mit abfallender Höhenlage in Bezug auf die Erschließungsstraße.

Es besteht das Ziel, die vorhandene Geländetopografie weitestmöglich zu erhalten und die geplante Bebauung harmonisch einzubetten. Daher wurde der Bezug zur natürlichen Geländeoberfläche für die Höhenentwicklung der geplanten baulichen Anlagen gewählt. Für die tiefer als die zugehörige Erschließungsstraße gelegenen Grundstücke ist jedoch aus den technischen Anforderungen zur Ableitung des Oberflächenwassers sowie des Schmutzwassers diese Festsetzung nicht anwendbar. Hier wird als Bezug die zugehörige Erschließungsstraße herangezogen. Damit wird gewährleistet, dass die Oberkante des Erdgeschossfußbodens (Fertigfußboden) der künftigen Bebauung über der Rückstauenebene liegt.

Für eine hinreichend rechtssichere Festsetzung werden die Höhen der geplanten Erschließungsstraße zur Bestimmung des unteren Bezugspunktes im weiteren Aufstellungsverfahren in die Planzeichnung des Bebauungsplanes aufgenommen, sobald die technische Planung mit einem entsprechenden Stand vorliegt.

Die jeweiligen festgesetzten Bezugspunkte sind bei Bedarf zur Bestimmung des unteren Bezugspunktes in der Mitte der straßenseitigen Gebäudefront zu interpolieren. Die höhenmäßige Einordnung der geplanten Gebäude ist im Rahmen des dem Bebauungsplan nachgelagerten bauordnungsrechtlichen Antragsverfahrens nachzuweisen. Die Überprüfung durch die Genehmigungsbehörde ist gegeben.

Für die Festlegung der unteren Bezugspunkte für die Baugrundstücke mit ansteigender Höhenlage gegenüber der Erschließungsstraße werden die Höhen im Laufe des Aufstellungsverfahrens mit einem engmaschigen Raster in

die Planzeichnung aufgenommen. Diese Höhen dienen dann mittels Interpolation zur Ermittlung der Höhen an den Gebäudeecken. Somit ist auch eine Überprüfung durch die Genehmigungsbehörde gegeben. Die Festsetzung zur Ermittlung des unteren Bezugspunktes wurde mit Prinzipskizzen zur eindeutigen Anwendung untersetzt.

Die Oberkante des Erdgeschoss-Fußbodens (Fertigfußboden) wurde gewählt, da diese gegenüber dem Rohfußboden eine bessere Kontrolle am fertiggestellten Bauwerk gewährleistet.

Die konstruktive Sockelhöhe ist der Schnittpunkt des Erdgeschoss-Fußbodens (Fertigfußboden) mit der Außenwand des Gebäudes.

7.11 Grünflächen

Die Grüngestaltung wird nicht nur aus naturschutzfachlicher Sicht als wichtiger Punkt gesehen, sondern bildet gleichzeitig einen wichtigen Bestandteil des gestalterischen Konzeptes.

An der Haupteinfahrtsstraße sind Großbäume als Baumreihe bzw. Allee vorgesehen.

An den weiteren Erschließungsstraßen, die als verkehrsberuhigte Bereiche ausgebildet werden, sind kleinkronige Bäume vorgesehen.

Bei platzartigen Aufweitungen und Platzbildungen sind solitär Großbäume zu berücksichtigen.

Eine weitere Grüngestaltung und insbesondere des öffentlichen Raumes erfolgt durch entsprechende Hecken und Einfriedungen.

Es wurden somit auch entsprechende örtliche Bauvorschriften getroffen.

Innerhalb des Plangebietes werden Grünflächen mit unterschiedlicher Zweckbestimmung festgesetzt:

- private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" (gemäß Festsetzung II./ 1.1),
- private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Schutzpflanzung - Erhalt" (gemäß Festsetzung II./ 1.2),
- private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Schutzpflanzung" (gemäß Festsetzung II./ 1.3),
- private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Schutzgrün" (gemäß Festsetzung II./ 1.4),
- private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Spielplatz" (gemäß Festsetzung II./ 1.5),
- öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Freihaltetrasse für geplante Straße" (gemäß Festsetzung II / 1.6).

Die Flächen befinden sich bereits derzeit auf privatem Grund und es ist auch weiterhin für den überwiegenden Teil der Flächen die private Nutzung vorgesehen. Auch die Weiterführung der Durchwegung innerhalb der geplanten Parkanlage auf privater Fläche erfolgen und wird somit als private Grünfläche festgesetzt. Für die private Grünfläche (Parkanlage) wurde geprüft, ob die Fläche für die Realisierung als Kompensationsmaßnahme geeignet ist. Die Prüfung ergab, dass aufgrund der zu geringen Breite der Grünfläche und der Fläche, die für die Wegeführung als Geh- und Radweg auszubilden ist, diese Fläche nicht für eine Kompensationsmaßnahme heranzuziehen ist. Innerhalb der privaten Grünfläche "Parkanlage" ist eine befestigte Wegefläche für den Geh- und Radweg in einer Breite von 2,50 m zulässig.

Die Spielplatzfläche wird als private Grünfläche festgesetzt, da diese ausschließlich von den Ferienhausgästen genutzt werden soll und nicht für die Öffentlichkeit zur Verfügung stehen soll.

Die unmittelbar an die Grundstücksflächen des festgesetzten Sondergebietes angrenzenden Grünflächen, die nicht der Öffentlichkeit dienen sollen, werden in der Regel den angrenzenden Baugrundstücken zugehörig.

Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Schutzpflanzung", die sich zwischen der Haupterschließung (Planstraße A) und dem festgesetzten Sondergebiet befindet, dient der Abschirmung des Plangebietes. Somit soll innerhalb der Fläche die Errichtung eines Walles wie im angrenzenden Bebauungsplan Nr. 15 in der gleichen Höhe von 2,00 m - wie dort festgesetzt - zulässig sein. Ebenso eine Bepflanzung.

Der südlich gelegene Wall soll als private Grünfläche den jeweiligen Grundstücken zugeordnet werden. Aus städtebaulicher Sicht soll eine Höhe des Walles von maximal 2 m nicht überschritten werden. Belange des Schallschutzes sind hier jedoch nicht heranzuziehen (hierzu sh. Punkt 9.1 dieser Begründung "Immissionsschutz").

Mit der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Freihaltetrasse für geplante Straße" soll eine Fläche für die ggf. spätere Verlängerung der Planstraße A als Ortsumgehungsstraße freigehalten werden und entgegenstehenden Nutzungen entgegengewirkt werden. Um eine Sukzession der Freihaltefläche zu unterbinden und den Pflegeaufwand so gering wie möglich zu halten, soll die Freihaltefläche entsprechend der Kompensationsmaßnahme KM 1 „extensive Wiese“ hergestellt und wie diese gepflegt werden.

7.12 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Zum Ausgleich der durch das Planvorhaben entstehenden Eingriffe wurde eine extensive Wiese als Kompensationsmaßnahme KM 1 sowie die Anpflanzung einer Allee entlang der Planstraße A als Kompensationsmaßnahme KM 2. 1 und die Anpflanzung von Einzelbäumen entlang der Planstraßen B und C als Kompensationsmaßnahme KM 2.2 innerhalb des Plangebietes festgesetzt.

Für die Umsetzung des Vorhabens und aufgrund der geringen Flächenverfügbarkeit innerhalb des Plangebietes sollen für die flächenhaften Eingriffe in Natur und Landschaft Ökopunkte aus einem Ökokonto aus der Landschaftszone „Ostseeküstenland“ erworben werden oder einer anderen geeigneten Maßnahme realisiert werden.

Bis zum Satzungsbeschluss ist das Ökokonto festzulegen. Die Sicherung der erforderlichen und ggf. notwendigen Ökopunkte erfolgt über einen städtebaulichen Vertrag. Dieser wird vor Satzungsbeschluss abgeschlossen und den Verfahrensunterlagen beigelegt.

7.13 Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Entlang der Straßen ist zur Gestaltung des Straßenbildes die Anpflanzung von Hecken auf den privaten Grundstücken vorgesehen. Die maximale Höhe der Hecken wird unter dem Gesichtspunkt der Verkehrssicherheit (Sichtfelder) im weiteren Planverfahren geprüft. Dafür sind die Zufahrtsbereiche bzw. die Ein-/Ausfahrten zu regeln. Für die Anpflanzung der Hecken können heimische und nicht heimische Gehölze verwendet werden. Damit soll ein größerer Spielraum für die Gestaltungsmöglichkeit gegeben werden. Da die Anpflanzungen im Rahmen der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung nicht berücksichtigt werden können, wurden sowohl heimische als auch nicht heimische (Ziergehölze) Arten festgesetzt. Kombination mit Zaunelementen ist möglich. Darüber hinaus soll auch die Möglichkeit der Errichtung von Natursteinmauern mit Bepflanzung anstelle der Hecken ermöglicht werden. Kirschlorbeer und Nadelgehölze sind untypisch und werden ausgeschlossen.

7.14 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die mit Erhaltungsgebot festgesetzten Flächen, innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Spielplatz", die einen von Weiden gesäumten Graben umfasst, sowie die innerhalb der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Schutzpflanzung" mit Erhaltungsgeboten festgesetzten Flächen, die im nördlichen Plangeltungsbereich Gehölzstrukturen (Kopfweiden und Feldhecke) sowie einen Graben (Gewässer 2. Ordnung) und ein temporär Wasser führendes Kleingewässer und im westlichen Plangeltungsbereich eine Feldhecke umfassen, sind dauerhaft zu erhalten. Gehölze sind bei Abgang artengleich nach zu pflanzen. Die Verwendung von gebietseigenen und standortgerechten Gehölzen trägt dazu bei, den Charakter der geschützten Biotope zu erhalten und gleichzeitig einen hochwertigen Lebensraum für heimische wildlebende Tierarten zu schaffen.

7.15 Sonstige Festsetzungen

Es wurden folgende sonstigen Festsetzungen getroffen:

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, hier zur Abgrenzung des unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung,
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 27 der Stadt Klütz,
 - Maximalhöhe für Wall über Gelände bzw. gewachsene Geländeoberfläche.
- In der Planzeichnung ist bereits die mögliche Teilung in Baugrundstücke dargestellt (Darstellung ohne Normcharakter). Daraus ist ersichtlich, dass auch die umsäumenden Grünflächen teilweise den Grundstücken zugeordnet werden. Die dauerhafte Sicherung und der Erhalt der Heckenbestandteile sind dann entsprechend über Verträge zu sichern.

8. Örtliche Bauvorschriften

Die Stadt Klütz macht davon Gebrauch, einzelne Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Abs. 1 LBauO M-V, für die Satzung über den Bebauungsplan der Stadt Klütz für das Ferienhausgebiet zu treffen.

Es wird auf das RAL-DESIGN-Farbsystem abgestellt; die Farbkarten liegen im Amt Klützer Winkel vor, so dass sich jedermann dort entsprechend informieren kann.

Die Festsetzungen wurden unter Berücksichtigung des Beschlusses der Stadtvertretung der Stadt Klütz vom 23. Mai 2016 zu gestalterischen Festsetzungen von Bebauungsplänen getroffen. Dabei wurden Anpassungen unter dem Aspekt, dass hier ein Ferienhausgebiet entwickelt werden soll, getroffen.

Es wurden Festsetzungen getroffen für die Gestaltung

- der Dächer,
- der Fassaden,
- der Einfriedungen,

sowie sonstige Festsetzungen und für den Fall der Ordnungswidrigkeiten.

Dächer

Die Festsetzungen zur Farbigkeit der Dacheindeckungen und zur Dachneigung wurden durch die Stadt Klütz in einer Arbeitsgruppe zur Gestaltung der künftigen Baugebiete entwickelt. Durch die Gestaltung der Dacheindeckung im ziegelroten Farbspektrum werden die vorherrschenden Dachfarben der Stadt Klütz berücksichtigt und in das neue Baugebiet fortgeführt. Die festgesetzten Dachfarben sowie die Dachneigung sollen dazu beitragen, ein harmonisches Ortsbild zu schaffen. Die Dachfarbe soll nicht nur für Dachziegel oder -pfannen Anwendung finden, sondern darüber hinaus auch für weitere Dacheindeckungen, soweit möglich.

Da hier eine Ferienhaussiedlung in Ostseennähe entwickelt wird, soll darüber hinaus auch Reet als Dacheindeckung zulässig sein.

Für die Errichtung der "Landmarke" im festgesetzten SO 1 soll eine abweichende Hausform ermöglicht werden; somit auch eine abweichende Dachform mit anderer Dachneigung und Dacheindeckung.

Um den Einsatz regenerativer Energien nicht zu behindern, stellt die Stadt Klütz klar, dass die Zulässigkeit von Solaranlagen von den getroffenen Festsetzungen unberührt bleibt.

Fassaden

Die Festsetzungen zur Farbgestaltung und den Materialien der Außenwände wurden durch die Stadt Klütz in einer Arbeitsgruppe zur Gestaltung der zukünftigen Baugebiete entwickelt. Die festgesetzten Farben und Materialien sollen dazu beitragen, ein harmonisches Ortsbild zu schaffen. Ziegelsichtige Außenwände sind in Rottönen oder Gelbtönen zu gestalten. Für geputzte oder geschlämmte Außenflächen sind Rottöne oder Pastelltöne zu verwenden. In der Stadt Klütz sind ziegelsichtige und verputzte Außenwände typisch. Teilweise sind auch geschlämmte Ziegeloberflächen zu finden. Außenwände aus Holz sind nicht regionaltypisch und sind daher nur für untergeordnete Teilflächen zulässig.

Einfriedungen

Zur Gestaltung des Straßenraumes hat die Stadt Klütz Vorgaben zur Errichtung der Einfriedungen der Grundstücke zu den Erschließungsstraßen (Planstraßen B und C) hin vorgegeben.

Unter dem Aspekt der Verkehrssicherheit soll die Höhe der Einfriedungen im Bereich der Ein-/ Ausfahrten von 0,80 m nicht überschreiten.

Weiterhin wurden Festlegungen für die Einfriedungen entlang der Erschließungsstraßen (Planstraßen B und C) getroffen.

Die Festsetzungen gelten nicht für die kurzen Stichwege.

Die ortsgestalterischen Festsetzungen zu den Einfriedungen werden durch die Festsetzungen zu den Anpflanzungen ergänzt.

Sonstige Festsetzungen

Zur Gestaltung des Ortsbildes wurde die Befestigung der Erschließungsstraßen, Parkplätze und Gehwege sowie Geh-/ Radwege getroffen.

Weiterhin wird festgelegt, dass je Wohneinheit mindestens 1 Pkw-Stellplatz auf dem jeweiligen Baugrundstück zu errichten ist. Es besteht das Ziel, den ruhenden Verkehr komplett auf den jeweiligen privaten Baugrundstücken unterzubringen. Sollte sich aufgrund der örtlichen Gegebenheiten herausstellen, dass voraussichtlich mehr Stellplätze benötigt werden, so ist dies entsprechend zu berücksichtigen. Die Stadt Klütz geht durchschnittlich von 4 Betten je 1 Ferienwohnung aus. Lediglich für Besucher des Plangebietes werden zusätzliche Parkplätze im Straßenraum vorgehalten.

Abfallbehälter sollen nicht aus dem Straßenraum der Erschließungsstraßen B und C einsehbar sein. Sie sind gemäß der Festsetzung durch Grünstrukturen zu begrenzen. Der optischen Beeinträchtigung des Ortsbildes durch Abfallbehälter wird mit dieser Festsetzung entgegengewirkt.

Die Festsetzung zu den Werbeanlagen wird getroffen, um nachteilige Entwicklungen durch Werbeanlagen auszuschließen.

Um eine kleinteilige Bebauung zu gewährleisten, wurde die Gebäudelänge auf maximal 20,0 m begrenzt.

Ordnungswidrigkeiten

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen II.1 bis II.5 verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V und kann mit Bußgeld geahndet werden. Diese Festsetzung ermöglicht der Stadt Klütz, Verstöße gegen die gestalterischen Festsetzungen entsprechend zu ahnden.

9. Immissions- und Klimaschutz

9.1 Immissionsschutz

Lärmimmissionen

Während der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 27 beabsichtigte die Stadt Klütz die Auseinandersetzung mit den Belangen des Schallschutzes auf Grund der Lage des Plangebiets an der Landesstraße (Verkehrslärm). Dabei sollte die anvisierte Nutzung der Haupteinfahrungsstraße als Umgehungsstraße, wie bereits beim Bebauungsplan Nr. 15 der Stadt Klütz, zu berücksichtigt werden.

Die Stadt Klütz hat - wie im Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 27 dargestellt - die Fortführung der Umgehungsstraße mit einer Anbindung an die Landesstraße (L 01) nordwestlich von Wohlenberg in Erwägung gezogen. Mit dem Fortschreiten der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 27 hat sich die Stadt Klütz (mit dem Entwurf) dafür ausgesprochen, diese Fortführung der Umgehungsstraße vorerst nicht weiter zu verfolgen. Die Straße soll zunächst nur soweit planungsrechtlich mit dem Bebauungsplan gesichert werden, wie es für die Erschließung des geplanten Ferienhausgebietes notwendig ist. Darüber hinaus ist eine Freihaltetrasse für eine mögliche Fortführung dargestellt worden. Die Erstellung eines Lärmgutachtens zum derzeitigen Zeitpunkt ist nach der Auffassung der Stadt Klütz somit nicht vorzunehmen.

Weitere Einwirkungen auf das Plangebiet, die eine schalltechnische Untersuchung begründen würden, liegen nach Ansicht der Stadt Klütz nicht vor. Ebenso geht die Stadt davon aus, dass Auswirkungen aus dem Plangebiet auf benachbarte Gebiete keine schalltechnische Untersuchung erfordern.

Auf Grundlage des städtebaulichen Konzeptes ist von der Schutzwürdigkeit eines Ferienhausgebietes auszugehen. Die entsprechenden Orientierungswerte der DIN 18005 sind bei den Betrachtungen des Schallschutzes zu Grunde zu legen. Für Ferienhausgebiete sind gemäß der DIN 18005, Beiblatt 1, folgende Orientierungswerte einzuhalten:

- tags 50 dB,
- nachts 40 dB bzw. 35 dB (niedrigerer Nachtwert gilt für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm).

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 über eine Erschließungsstraße. Es wird auf die Ausführungen unter Pkt. 6.2 dieser Begründung verwiesen.

Die Festsetzungen erfolgen gemäß dem städtebaulichen Konzept.

Die Breite der Verkehrsflächen sowie die Empfehlungen für die Ausbildung der Straßenquerschnitte berücksichtigen die Anforderungen der "Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen - RAS 06". Da es sich jedoch um private Erschließungsanlagen handeln wird, obliegt es dem Vorhabenträger, ob er ggf. hinter den Anforderungen der RAS 06 zurückbleibt. Hier ist jedoch zu beachten, dass die Standards für die gewünschte Befahrung mit Fahrzeugen der Abfallentsorgung sowie für die notwendige Befahrung mit Einsatz- und Rettungsfahrzeugen abzusichern sind.

Der ruhende Verkehr soll auf den jeweiligen Grundstücken erfolgen; es wird von mindestens 1 Stellplatz je Wohneinheit auf dem Grundstück ausgegangen. Die Stadt Klütz geht von durchschnittlich 4 Betten je 1 Wohneinheit aus.

11. Ver- und Entsorgung

Zur Sicherung der Ver- und Entsorgung sind entsprechende Erschließungsverträge, zwischen den Ver- und Entsorgungsunternehmen und dem Erschließungsträger/ Bauherrn für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 27 abzuschließen.

Die Verlegung der geplanten Hauptleitungen erfolgt i.d.R. innerhalb der Straßenverkehrsfläche.

Die Ableitung des Schmutz- und Regenwassers erfolgt in einem Trennsystem.

11.1 Trinkwasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser ist durch die Anlagen des Zweckverbandes grundsätzlich gewährleistet.

Die Stadt Klütz wird über das zentrale öffentliche Wasserversorgungsnetz des Zweckverbandes Grevesmühlen (ZVG) für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Grevesmühlen mit Trinkwasser versorgt.

Die Versorgung mit Trinkwasser für das Plangebiet wird über neu zu errichtende Anlagen (Wasserversorgungsleitungen), die in die Bestandsanlagen einbinden, gewährleistet.

Der Leitungsbestand DN 150 aus dem Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 15 (Trasse der Haupteerschließungsstraße) ist zu erweitern.

Alle Grundstücke des Plangebietes unterliegen dem Anschluss- und Benutzungszwang gemäß der gültigen Satzungen des ZVG und sind entsprechend der Beitragssatzung beitragspflichtig.

Dem Zweckverband Grevesmühlen (ZVG) dürfen aus der Umsetzung des Bebauungsplanes keine Kosten entstehen. Entsprechende Regelungen sind vertraglich zwischen dem Erschließungsträger und dem ZVG zu treffen; die Erschließungsplanung ist vor Satzungsbeschluss abzustimmen.

Das Gebiet befindet sich nicht in einer Trinkwasserschutzzone.

11.2 Abwasserbeseitigung - Schmutzwasserentsorgung

Nach § 40 Abs. 1 LWaG obliegt die Abwasserbeseitigungspflicht den Gemeinden. Die Gemeinde hat diese Pflicht gemäß § 40 Abs. 4 Satz 1 LWaG auf den Zweckverband Grevesmühlen übertragen.

Die Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers der Stadt Klütz wird über die Anlagen des Zweckverbandes Grevesmühlen (ZVG) erfolgen.

Die Entsorgung des Schmutzwassers des Plangebietes wird über neu zu errichtende Anlagen (Schmutzwasserentsorgungsleitungen) innerhalb des Plangebietes, die in die Bestandsanlagen einbinden, gewährleistet.

Alle Grundstücke des Plangebietes unterliegen dem Anschluss- und Benutzungszwang gemäß der gültigen Satzungen des ZVG und sind entsprechend der Beitragssatzung beitragspflichtig.

Im Erschließungsvertrag werden in Vorbereitung der Realisierung der Erschließungsanlagen des Plangebietes die Details zur Ableitung des anfallenden Schmutzwassers mit dem ZVG geregelt.

Für die Schmutzwasserbeseitigung sind Erweiterungen der vorhandenen öffentlichen Anlagen des ZVG und die Herstellung der Grundstücksanschlüsse Schmutzwasser erforderlich. Im Zuge der Erschließung des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 15 der Stadt Klütz wurden auf dem Flurstück 26/144 Anschlüsse zur Erweiterung des Leitungsbestandes Schmutz- und Regenwasser für das Bebauungsplangebiet Nr. 27 hergestellt. Da zusätzliche Abwasserpumpwerke nicht betrieben werden sollen, ist das Schmutzwasser im freien Gefälle zu entwässern.

Die Schmutzwasserbeseitigung ist in das Klärwerk Boltenhagen, entsprechend aktueller Satzungen des ZVG, vorzunehmen.

Hinsichtlich einer geordneten Abwasserentsorgung wird die Erschließungsplanung für die einzelnen Baugrundstücke, die durch ein Fachplanungsbüro bereits parallel zur Bearbeitung der Bauleitplanung erarbeitet werden soll, mit dem ZVG abgestimmt. Die technische Planung zur Beseitigung des Schmutzwassers ist mit dem Zweckverband abzustimmen und vor Satzungsbeschluss vorzulegen.

11.3 Abwasserbeseitigung - Niederschlagswasser

Die Beseitigung des von bebauten oder befestigten Flächen abfließenden Niederschlagswassers ist im Rahmen der Bauleitplanung eindeutig zu regeln. Ein Entwässerungskonzept ist zu erarbeiten und mit den zuständigen Behörden abzustimmen. Die wasserrechtliche Erlaubnis zur Entwässerung des Bebauungsplangebietes ist vor Satzungsbeschluss einzuholen.

Der natürliche Abfluss wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück darf nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert werden bzw. zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstückes

verstärkt oder auf andere Weise verändert werden. Die Erforderlichkeit eines Fanggrabens (westlich des Plangebietes) ist aufgrund der Hangneigung der Flächen zu prüfen.

Im Zuge der Erschließung des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 15 der Stadt Klütz wurden auf dem Flurstück 26/144 Anschlüsse zur Erweiterung des Leitungsbestandes Schmutz- und Regenwasser für das Bebauungsplangebiet Nr. 27 hergestellt. Bereits im benachbarten Bebauungsplangebiet Nr. 15 der Stadt Klütz wurde ein zentraler Regenwasserkanal mit Grundstücksanschlüssen zur Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers hergestellt. Die Stadt Klütz geht davon aus, dass gleichartige Bodenverhältnisse wie im Bebauungsplan Nr. 15 auch für den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 27 vorliegen und eine Ableitung des Niederschlagswassers von den einzelnen Grundstücken über die Kanalisation notwendig ist. Die Versickerungsfähigkeit des Bodens soll jedoch in einer Baugrunduntersuchung vor Satzungsbeschluss untersucht werden. Der hydraulische Nachweis für die Ableitung des Niederschlagswassers ist zu erbringen. Die technische Planung soll parallel zum Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes durchgeführt werden; voraussichtlich ist nur eine gedrosselte Ableitung aus dem Bebauungsplan Nr. 27 möglich. Zu beachten wäre dann die benötigte Rückhaltung. Die Stadt Klütz geht nicht davon aus, dass für diesen Fall konkrete Festsetzungen zu treffen sind; die Realisierung der Anlagen kann i. S. einer Nebenanlage gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO erfolgen.

Der Zweckverband Grevesmühlen teilte mit, dass die direkte Einleitung in ein Gewässer nur unter Inanspruchnahme fremder Grundstücke möglich ist.

Die technische Planung zur Beseitigung des Niederschlagswassers ist mit dem Zweckverband sowie mit dem Wasser- und Bodenverband "Wallensteingraben-Küste" abzustimmen und vor Satzungsbeschluss vorzulegen.

11.4 Gewässerschutz

Den Hinweisen der unteren Wasserbehörde auf vernässte Bereiche innerhalb des Plangebietes ist im Rahmen der vorzunehmenden Baugrunduntersuchung nachzugehen. Es ist zu klären, ob es sich bei diesen Bereichen um artesisches Grundwasser oder Hang- bzw. Schichtenwasser handelt.



Abbildung 4: Kennzeichnung der vernässten Flächen; Quelle: Untere Wasserbehörde im Rahmen der Gesamtstellungnahme des Landkreises NWM vom 12.01.2017

Seitens der unteren Wasserbehörde werden diese Gebiete nicht als Feuchtgebiete bzw. bedeutende Einsickerungsbereiche gemäß § 31 Abs. 3 LWaG eingestuft.

Nach Angabe der unteren Wasserbehörde befinden sich innerhalb des Plangebietes mehrere Hauptsammler, die der Entwässerung der landwirtschaftlichen Flächen dienen. Gemäß § 14 des Gesetzes zur Regelung der Rechtsverhältnisse an Meliorationsanlagen (Meliorationsanlagengesetz - MeAnlG) bestehen Durchleitungsrechte für die Nutzer dieser Leitungen. Der Abfluss der Drainagewassers ist auch weiterhin zu gewährleisten.

Im nördlichen Plangeltungsbereich befindet sich ein Gewässer II. Ordnung, welches bisher nicht im Anlagenbestand des Wasser- und Bodenverbandes "Wallensteingraben - Küste" (WBV) geführt wird.

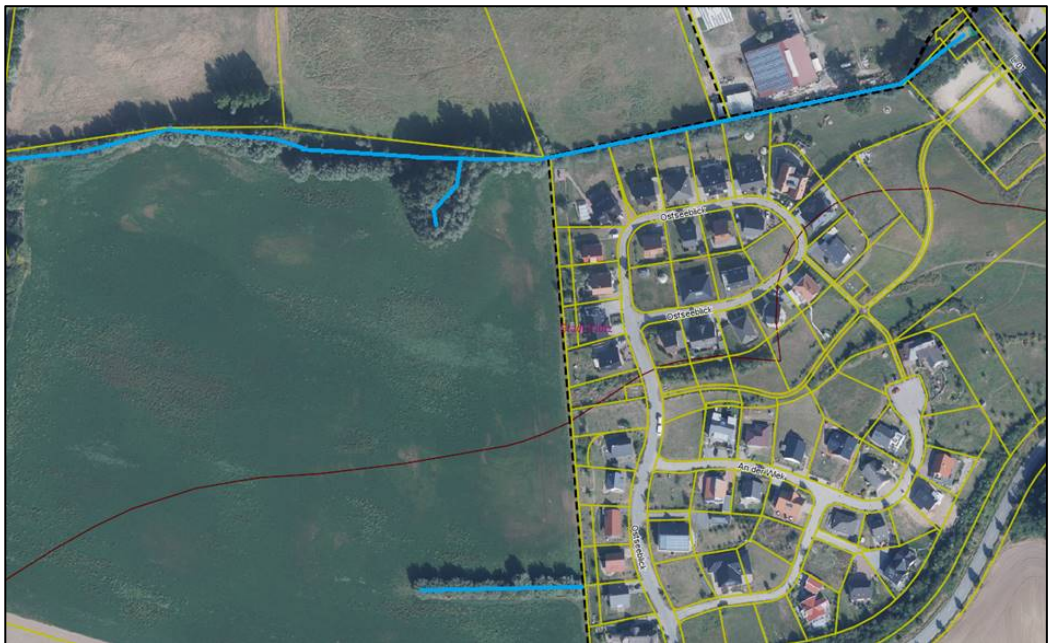


Abbildung 5: Gewässer II. Ordnung; Quelle: Untere Wasserbehörde, ergänzende Stellungnahme vom 06.11.2018 (Gewässerverläufe blau markiert)

Die Stadt Klütz geht davon aus, dass das blau markierte Gewässer im südöstlichen Teilbereich des Plangebietes nicht als Gewässer II. Ordnung einzustufen ist; da hier kein Zu- bzw. Abfluss erkennbar ist.

Für das Gewässer II. Ordnung im nördlichen Geltungsbereich wurde der Gewässerschutzstreifen entsprechend der Angabe der unteren Wasserbehörde in einer Breite von 5 m, ausgehend von der Böschungsoberkante, nachrichtlich übernommen. Gemäß § 38 Abs. 3 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) dient der Gewässerschutzstreifen bei oberirdischen Gewässern der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktion, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Verminderung von Stoffeinträgen. Der Wasser- und Bodenverband "Wallensteingraben-Küste" teilte in seiner Stellungnahme mit, dass Anlagen des Verbandes von dem Vorhaben nicht

betroffen sind. Auf konkrete Anfrage hin wurde vom Wasser- und Bodenverband mitgeteilt, dass Gewässer innerhalb des Plangebiets des Bebauungsplanes Nr. 27 hier nicht bekannt sind.

Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (LAU-Anlagen (Anlagen zum Lagern, Abfüllen und Umschlagen wassergefährdender Stoffe)/ HBV-Anlagen (Anlagen zum Herstellen, Behandeln und Verwenden wassergefährdender Stoffe)) hat auf Grundlage des § 62 WHG i.V.m. der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu besorgen ist. Prüffähige Anlagen nach AwSV sind bei der unteren Wasserbehörde - außerhalb der Bauleitplanung - anzuzeigen.

11.5 Brandschutz/ Löschwasserversorgung

Die Gemeinde sind verpflichtet, die Löschwasserversorgung (Grundschutz) sicherzustellen (§ 2 Abs. 1 des Gesetzes über den Brandschutz und die technischen Hilfeleistungen durch die Feuerwehren für M-V).

Der Löschwasserbedarf ist nach DVGW-W 405 zu dimensionieren. Hiernach ist die so ermittelte Löschwassermenge für die Dauer von mind. 2 Stunden zu sichern. Gemäß der Stellungnahme des Amtes Klützer Winkel zur Löschwasserversorgung (vom 02.01.2018) ist für den Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 27 der Stadt Klütz unter Berücksichtigung der geplanten Bebauung ein Löschwasserbedarf von 96 m³/h über die Dauer von 2 Stunden zu sichern. Diese Löschwassermenge ist in einem Bebauungsgebiet von jedem Punkt aus innerhalb eines Radius von 300 m (= Löschwasserbereich) bereitzustellen. Im Extremfall kann eine Löschwasserentnahmestelle 300 m vom Schutzobjekt entfernt liegen. Für den ersten Angriff der Feuerwehr ist dieser Abstand zu groß. Deshalb wird empfohlen eine für den Erstangriff angemessene Wassermenge bereits in einem Abstand von 70 m vorzusehen.

Es wird empfohlen, das Gebiet des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 27 der Stadt Klütz in zwei Löschwasserbereiche zu unterteilen. Im Löschwasserbereich 1 und 2 sollten jeweils ein ausreichend leistungsfähiger Hydrant oder Löschwasserzisternen mit entsprechend großem Inhalt errichtet werden.

Weiterhin sind die Anforderungen an die Abstände von Hydranten gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 400-1 zu beachten.

Löschwasser kann der Zweckverband Grevesmühlen nur im Rahmen seiner technischen Möglichkeiten bereitstellen. Im Zuge der Erschließungsplanung für Trinkwasser soll das Setzen von Hydranten zur Deckung des Löschwasserbedarfes mit besprochen werden. Die Hydranten wären dann in den Vertrag zwischen der Stadt Klütz und dem Zweckverband ggf. aufzunehmen.

Sollte sich herausstellen, dass die Deckung des Löschwasserbedarfes nicht über Hydranten erfolgen kann, sind entsprechende Maßnahmen, wie z.B. der Einbau von Zisternen, Teiche, Brunnen zu treffen. Eine Festsetzung wäre hierfür nicht zwingend erforderlich; der Einbau könnte innerhalb des Baugebietes auf Grundlage des § 14 Abs. 2 BauNVO erfolgen.

Die Feuerwehr erreicht die Baugrundstücke des Plangebietes über die gemeindlichen Straßen sowie über die private Verkehrsfläche.

Die Anforderungen an die Erreichbarkeit der Flächen sowie die Feuerwehrezufahrt sind gemäß den geltenden gesetzlichen Vorschriften einzuhalten.

Sollte im Einzelfall aufgrund einer erhöhten Brandgefährdung eine Löschwasserversorgung erforderlich werden (Objektschutz), hat für die Erfüllung dieser Anforderungen der Eigentümer, Besitzer oder Nutzungsberechtigte Sorge zu tragen.

Der konkrete Nachweis der Sicherung der Löschwasserversorgung für das Plangebiet ist - parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes - im Zuge der technischen Planung zu führen und vor Satzungsbeschluss zu erbringen.

11.6 Energieversorgung

Das Ferienhausgebiet des benachbarten Bebauungsplanes Nr. 15 der Stadt Klütz wird durch die E.DIS Netz GmbH mit elektrischer Energie versorgt.

Das Versorgungsunternehmen soll rechtzeitig vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen unterrichtet werden. Die Versorgungsbedingungen für den überplanten Bereich sind mit dem Energieversorger abzustimmen.

Zum vorliegenden Bebauungsplan Nr. 27 hat die E.DIS Netz GmbH keine Bedenken geäußert. Für einen Anschluss an das Versorgungsnetz ist eine umfangreiche Erweiterung des vorhandenen Anlagenbestandes erforderlich.

Nach Antragstellung durch den Erschließungsträger unterbreitet die E.DIS Netz GmbH dem Erschließungsträger ein Kostenangebot; ein Vertrag ist zwischen dem Erschließungsträger und der E.DIS Netz GmbH zu schließen.

Leitungstrassen sind von Baumpflanzungen freizuhalten; die Anpflanzungen im Bereich der Leitungstrassen sind mit der E.DIS Netz GmbH abzustimmen.

Entsprechend dem beigefügten Leitungsplan sind innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes keine Leitungsbestände vorhanden. Die Anbindung an das vorhandene Leitungsnetz zwecks Erweiterung der bestehenden Anlagen ist festzulegen.

Detaillierte Abstimmungen sind im Rahmen der technischen Planung erforderlich.

Im Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 27 sind keine Versorgungsanlagen (Gasversorgung) der HanseGas GmbH vorhanden, ebenso keine Anlagen der ONTRAS Gastransport GmbH und der VNG Gasspeicher GmbH.

11.7 Telekommunikation

Die Ortslagen der Stadt Klütz sind an das Telefonnetz der Deutschen Telekom AG angeschlossen. Ob in der näheren Umgebung des Bebauungsplanes Nr. 27 Leitungsbestände der Telekom vorhanden sind, hat die Telekom in ihrer Stellungnahme zum Vorentwurf nicht mitgeteilt.

Im Plangebiet selbst befinden sich keine Telekommunikationslinien der Telekom. Gegen die Planung bestehen seitens der Telekom keine grundsätzlichen Einwände oder Bedenken.

Laut Telekommunikationsgesetz ist die Telekom nicht zur Versorgung von Wochenend-, Garten- und Ferienhausgrundstücken verpflichtet. Sollte durch den Erschließungsträger eine Versorgung der einzelnen Grundstücke im Bebauungsplan gewünscht werden, trägt der Erschließungsträger die gesamten Kosten der hierzu notwendigen Baumaßnahme der Telekom; entsprechende

Kapazitäten unserer Telekommunikationsinfrastruktur im Nahbereich sind dazu Voraussetzung.

Sollte durch den Erschließungsträger eine Erschließung des Bebauungsplangebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur der Telekom in Erwägung gezogen werden, sind die Meldefristen von 6 Monaten vor Baubeginn unbedingt einzuhalten. Entsprechende Unterlagen, wie Parzellierungspläne, Straßenbaupläne, Querschnitte, usw. sind bereitzustellen. Eine Erschließungsvereinbarung zwischen dem Erschließungsträger und der Telekom ist zu treffen.

11.8 Abfallentsorgung

Die Beseitigung des anfallenden Abfalls erfolgt aufgrund der Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg.

Die Abfallbehälter sind am Entsorgungstag an der öffentlichen Straße bereitzustellen. Dazu wurde mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 27 eine Fläche an der Planstraße A festgesetzt, da die weiteren Verkehrsflächen innerhalb des Ferienhausgebietes als private Verkehrsflächen geplant sind. Durch den Ausbau der neuen Erschließungsstraße (Planstraße A) mit einer Wendeanlage ist die geordnete Zu- und Abfahrt zu den auf der vorgenannten Fläche bereitgestellten Abfallbehältern für die Abfallentsorgungsfahrzeuge gegeben.

Die Befahrung der festgesetzten privaten Stichwege (Planstraße D) durch den Abfallentsorger wird keinesfalls in Betracht gezogen. Die Abfallbehälter sind - sofern der Entsorger die privaten Verkehrsflächen innerhalb des Ferienhausgebietes befährt - am Abholtag an den Planstraßen B bzw. C bereitzustellen, ansonsten auf dem Sammelplatz an der Planstraße A.

Bei der Straßenführung sind die Anforderungen aufgrund der Schleppkurven der Abfallentsorgungsfahrzeuge (3- bzw. 4achsige) zu beachten.

Es wurden durch den Abfallwirtschaftsbetrieb folgende Hinweise im Zuge der weiterführenden technischen Planung zu beachten:

- Derzeit werden im Landkreis Nordwestmecklenburg 3- bzw. 4-achsige Abfallsammelfahrzeuge mit einem Gesamtgewicht je Fahrzeug bis zu 35 t eingesetzt. Die Straßen und Wege sind entsprechend auszubauen.
- Für Anwohnerstraßen ohne Begegnungsverkehr ist eine Mindeststraßenbreite von 3,55 m zu gewährleisten. Sofern Begegnungsverkehr nicht ausgeschlossen wird ist eine Mindeststraßenbreite von 4,75 m erforderlich.
- Die Fahrbahn muss frei von Hindernissen sein (Stromverteiler, Straßenbeleuchtung, Verkehrsschilder, Bäume).
- Im Kurvenbereich ist ausreichend Platz (mindestens 0,50 m) für den Fahrzeugüberhang einzuplanen. Zudem ist ein Lichtraumprofil von 4,00 m zuzüglich Sicherheitsabstand zu gewährleisten.
- Bodenschwellen sind so zu gestalten, dass die Befahrung durch Entsorgungsfahrzeuge (Bodenfreiheit!) gewährleistet ist.

Die gegebenen Hinweise gelten auch für private Straßen. Bei Straßen in privater Trägerschaft ist durch den Eigentümer eine entsprechende Verpflichtungserklärung abzugeben, mit der dem Abfallwirtschaftsbetrieb und

von ihm beauftragten Entsorgungsunternehmen die Nutzung der Straßen zum Zwecke der Abfallentsorgung gestattet wird. Gleichzeitig sind der Abfallwirtschaftsbetrieb und die von ihm beauftragten Entsorgungsunternehmen von Haftungsansprüchen für Schäden am Straßenkörper und der Straßeneinrichtungen freizustellen.

Flächen für die zentrale Entsorgung von Papier, Glas, Verpackungen werden mit dem vorliegenden Bebauungsplan nicht vorgesehen. Als nächstgelegene Containerstandorte wurden vom Amt Klützer Winkel aufgeführt:

- 23948 Oberhof, Zur Traktorenwerkstatt,
- 23948 Christinenfeld, Dorfstraße.

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass von den Baustellen und fertiggestellten Objekten eine (sach- und umweltgerechte Abfallentsorgung nach den gesetzlichen Bestimmungen) gemeinwohlverträglich und geordnete Abfallentsorgung entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg erfolgen kann.

12. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 27 der Stadt Klütz hat eine Größe von ca. 10,26 ha.

Innerhalb des Plangebietes wurden nachfolgende Flächen ermittelt:

Nutzung innerhalb des Geltungsbereiches	Flächengröße [m²]
SO Ferienhausgebiet	51.818 m²
Straßenverkehrsfläche/ Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	13.907 m²
Planstraße A, öffentlich	4.309 m²
Planstraße B, privat (inkl. Parkplatz)	3.034 m²
Planstraße C, privat	5.384 m²
Planstraße D, privat	887 m²
G + R, privat	293 m²
Fläche für die Abfallentsorgung	465 m²
Standort für Abfallbehälter	465 m²
Grünfläche	27.184 m²
Parkanlage, privat	6.347 m²
Schutzpflanzung - Erhalt, privat	6.036 m²
Schutzpflanzung, privat (mit Wall)	4.920 m²
Schutzgrün, privat	2.683 m²
Spielplatz, privat	4.205 m²

Nutzung innerhalb des Geltungsbereiches	Flächengröße [m²]
Freihaltetrasse für geplante Straße, öffentlich	2.993 m²
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	9.236 m²
Maßnahmenfläche i. S. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (KM 1)	9.236 m²
Gesamtgeltungsbereich	102.610 m²

13. Auswirkungen der Planung

13.1 Auswirkungen auf ausgeübte und zulässige Nutzungen

Das Plangebiet befindet sich angrenzend an den Siedlungskörper der Ortslage Wohlenberg. Es ist unbebaut und wird als Grünland genutzt.

Unter Berücksichtigung des Planungsziels wird die Nutzung als Grünland bzw. landwirtschaftliche Nutzfläche nicht weiter verfolgt. Die ausgeübte Nutzung besitzt Bestandsschutz.

Auswirkungen der Planung ergeben sich durch die Realisierung der vorliegenden Planung, insbesondere aufgrund der Errichtung des Ferienhausgebietes.

Der Anteil an Ferienhäusern erhöht sich. Dauerhafte Wohnnutzung ist im Plangebiet nicht vorgesehen. Innerhalb des Baugebietes sollen neben den zulässigen Ferienwohnungen auch zusätzliche Möglichkeiten für die Errichtung von Infrastruktur zulässig sein.

13.2 Verkehrliche Auswirkungen

Durch den zusätzlich induzierten Verkehr auf Grund der Ferienhausnutzung ergeben sich Auswirkungen auf die bestehende Verkehrssituation.

Für das Ferienhausgebiet ergibt sich nur ein Ziel- bzw. Quellverkehr. Durchgangsverkehr ergibt sich nicht.

Mit dem Fortschreiten der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 27 hat sich die Stadt Klütz (mit dem Entwurf) dafür ausgesprochen, die Fortführung der Umgehungsstraße vorerst nicht weiter zu verfolgen. Die Straße soll zunächst nur soweit planungsrechtlich mit dem Bebauungsplan gesichert werden, wie es für die Erschließung des geplanten Ferienhausgebietes notwendig ist. Darüber hinaus ist eine Freihaltetrasse für eine mögliche Fortführung dargestellt worden, um eine eventuelle Planung in der Zukunft nicht zu verbauen. Eine Festsetzung einer Straßenverkehrsfläche erfolgt hier nicht. Somit besteht nach Auffassung der Stadt Klütz kein Erfordernis zur Aufstellung eines Landschaftsplanes zum derzeitigen Zeitpunkt. Die Erstellung eines Lärmgutachtens zum derzeitigen Zeitpunkt ist nach der Auffassung der Stadt Klütz somit nicht vorzunehmen.

Zwischen der südlichen Erschließungsstraße und dem geplanten Ferienhausgebiet ist eine Fläche für einen begrünten Wall vorgesehen - so wie auch im benachbarten Bebauungsplan Nr. 15.

13.3 Auswirkungen auf Folgebedarfe aufgrund der geplanten Nutzung

Da dauerhafte Wohnnutzung im Plangebiet nicht vorgesehen ist, ergeben sich keine Wohnfolgebedarfe, wie Kindertagesplätze, Schulen oder ähnliches. Für die Feriengäste wird ein privater Spielplatz planungsrechtlich vorbereitet. Im Plangebiet sind Privatstraßen geplant, so dass hier die Eigentümer selbst für die Instandhaltung/ Bewirtschaftung des Straßennetzes Sorge tragen müssen.

13.4 Auswirkungen auf die Umwelt

Bezüglich der Auswirkungen der Planung auf die Umwelt einschließlich der Auswirkungen auf den Menschen wird auf die diesbezüglichen Darlegungen im Umweltbericht verwiesen.

Bezüglich der Auswirkungen der Planung hinsichtlich der Belange des Immissionsschutzes einschließlich der Auswirkungen auf den Menschen wird auf die Darlegungen unter dem Punkt "Immissionsschutz" dieser Begründung verwiesen.

Eine Natura 2000-Verträglichkeitsprüfung für das FFH-Gebiet „Wismarbucht“ und das SPA „Wismarbucht und Salzhaff“ wurde separat mit Stand vom Oktober 2018 vom Planungsbüro Mahnel erstellt und liegt vor. Im Ergebnis können unter Berücksichtigung von Maßnahmen erhebliche Auswirkungen auf das FFH-Gebiet „Wismarbucht“ und das Europäische Vogelschutzgebiet „Wismarbucht und Salzhaff“ ausgeschlossen werden.

14. Nachrichtliche Übernahmen

14.1 Bau- und Kulturdenkmale/ Bodendenkmale

Bau- und Kulturdenkmale sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht vorhanden. In der Umgebung des Bebauungsplanes befinden sich keine Bau- und Kulturdenkmale, auf die die vorliegende Planung Auswirkungen hat.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind durch die vorliegende Planung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Bodendenkmale betroffen.

Es ist der Umgebungsschutz des Bodendenkmals "Wohlenberg, Fundplatz 1" betroffen. Gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 2 Denkmalschutzgesetz - DSchG M-V in der aktuell geltenden Fassung bedarf der Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde, wer in der Umgebung von Denkmalen Maßnahmen durchführen will, wenn hierdurch das Erscheinungsbild oder die Substanz des Denkmals erheblich beeinträchtigt wird.

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

14.2 Gewässerrandstreifen

Im nördlichen Plangeltungsbereich befindet sich ein Gewässer II. Ordnung, welches bisher nicht im Anlagenbestand des Wasser- und Bodenverbandes "Wallensteingraben-Küste" geführt wird.

Gemäß § 38 Abs. 3 Wasserhaushaltsgesetz - WHG ist bei oberirdischen Gewässern zur Einhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktion, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Verminderung von Stoffeinträgen ein Gewässerschutzstreifen, ausgehend von der Böschungsoberkante, von mindestens 5,00 m einzuhalten.

14.3 Festpunkte des geodätischen Festpunktnetzes

Im Plangebiet und seiner näheren Umgebung befinden sich keine Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes M-V. Vermessungsmarken sind nach § 26 des Gesetzes über das amtliche Geoinformations- und Vermessungswesen (Geoinformations- und Vermessungsgesetz – GeoVermG M-V) vom 16. Dezember 2010 (GVObI. M-V S. 713) gesetzlich geschützt.

15. Hinweise

15.1 Altlasten/ Altlastenverdachtsflächen

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

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

15.2 Gewässerschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 27 befinden sich mehrere Hauptsammler, welche der landwirtschaftlichen Entwässerung dienen. Gemäß § 14 MeAnlG (Gesetz zur Regelung der Rechtsverhältnisse an Meliorationsanlagen (Meliorationsanlagengesetz) bestehen Durchleitungsrechte für die Nutzer dieser Leitungen. Der Abfluss des Drainagewassers ist im weiteren Planaufstellungsverfahren ist abzustimmen und weiterhin zu gewährleisten.

Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (LAU-Anlagen/ HBV-Anlagen) hat auf Grundlage des § 62 WHG (Wasserhaushaltsgesetz) i.V. mit der AwSV (Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen) so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu besorgen ist. Prüfpflichtige Anlagen nach AwSV sind bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg anzuzeigen.

Der natürliche Abfluss wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück darf nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstückes behindert werden bzw. zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstückes verstärkt oder auf andere Weise verändert werden. Die Erforderlichkeit von entsprechenden Maßnahmen ist während des Planaufstellungsverfahrens zu prüfen.

15.3 Munitionsfunde

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

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

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

15.4 Flurneuordnungsverfahren

Das Bebauungsplangebiet befindet sich nicht in einem Verfahren zur Neuregelung der Eigentumsverhältnisse nach dem 8. Abschnitt des Landwirtschaftsanpassungsgesetzes und des Flurbereinigungsgesetzes.

15.5 Anforderungen der Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung

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

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

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

15.6 Belange der Bundeswehr

Durch den Bebauungsplan Nr. 27 werden die Belange der Bundeswehr berührt, jedoch nicht beeinträchtigt.

15.7 Artenschutzrechtliche Belange

Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen

Brutvögel

Der Verlust von Gelegen oder die Tötung von Tieren (v.a. Nestlingen) für die Brutvogelarten gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist durch die Regelung der Zeiten der Beseitigung der Gehölze auszuschließen. Zum Schutz der einheimischen Brutvögel sollen Eingriffe in Gehölze, Brachen und Staudenfluren in der Erschließungsphase im Zeitraum von September bis April erfolgen.

Reptilien und Amphibien

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

Gehölzschnitt und Gehölzbeseitigung

Der Schnitt oder die Beseitigung von Gehölzen auf privaten und öffentlichen Flächen darf gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum letzten Tag im Februar durchgeführt werden; in einem anderen Zeitraum sind nur schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen zulässig. Ausnahmen 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 BNatSchG betroffen werden (z.B. Brutvögel, Fledermäuse).

15.8 Externe Ausgleichs- und Ersatzbelange

Nach Durchführung der internen Kompensationsmaßnahmen verbleibt ein Kompensationsdefizit in Höhe von rund **120.096 qm KFÄ**.

Zum Ausgleich der entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft, die nicht über interne Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden können, sollen Ökopunkte aus einem Ökokonto aus der Landschaftszone „Ostseeküstenland“ oder einer anderen geeigneten Ausgleichsmaßnahme erworben werden.

Bis zum Satzungsbeschluss ist das Ökokonto festzulegen. Die Sicherung der erforderlichen und ggf. notwendigen Ökopunkte erfolgt über einen städtebaulichen Vertrag. Dieser wird vor Satzungsbeschluss abgeschlossen und den Verfahrensunterlagen beigelegt.

15.9 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.

15.10 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.

15.11 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.

15.12 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 Störfunktion durch Badegäste an den natürlichen Strandbereichen nördlich des Hundestrandes und den geschützten Löhrichtbeständen zu verringern.

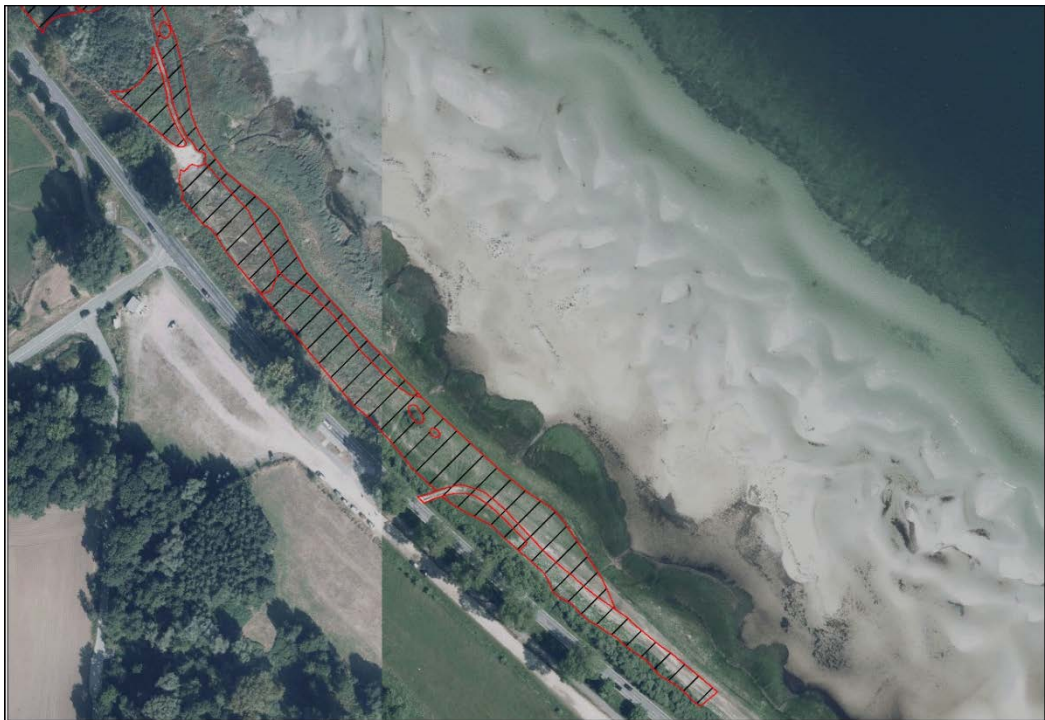


Abbildung 6: Kriechrasenbereich zur möglichen Umnutzung als Liegewiese

15.13 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.

15.14 Maßnahme Natura 2000- Reduzierung der Strandzugänge

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

15.15 Maßnahme Natura 2000- Sanitäre Einrichtungen

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

TEIL 2 Prüfung der Umweltbelange - Umweltbericht

1. Anlass und Aufgabenstellung

Mit dem hier betrachteten Bebauungsplan Nr. 27 der Stadt Klütz für den Ferienpark südlich der Ortslage Wohlenberg besteht das Ziel in der Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage für die Errichtung eines Ferienhausgebietes mit ca. 80 Einzel- und Doppelhäusern sowie einem Teil für Infrastruktur.

Die detaillierten Planungsziele und die planungsrechtliche Situation sind im städtebaulichen Teil dieser Begründung dargelegt.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Gemäß § 2a BauGB ist der Begründung zum Bebauungsplan ein Umweltbericht beizufügen. Innerhalb des Umweltberichtes ist eine Prüfung der Umweltbelange durchzuführen.

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

Die Stadt Klütz liegt in der Landschaftszone „Ostseeküstenland“ und liegt in der Großlandschaft „Nordwestliches Hügelland“. Kleineräumig lässt sich das Gebiet der Landschaftseinheit „Klützer Winkel“ zuordnen.

Die Fläche des Bebauungsplans Nr. 27 befindet sich südlich der Ortslage Wohlenberg und westlich des Gebietes des Bebauungsplanes Nr. 15 der Stadt Klütz. Die Fläche ist unbebaut und wird derzeit als Grünland genutzt. Die angrenzende Fläche des Bebauungsplanes Nr. 15 ist bereits erschlossen und mit Ferienhäusern bebaut.

Der Geltungsbereich des Plangebietes beträgt ca. 10,26 ha.

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 die Schutzgüter wurden u.a. bei der Ausweisung der Bauflächen beachtet, Ziele für Schutzgüter des Naturhaushaltes flossen in deren Bewertung ein. Die Aussagen der übergeordneten Planungen sind bereits in der Begründung im städtebaulichen Teil unter Punkt 3 "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 beachtet.

3.1 Fachgesetzliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)

Nach § 1 (5) BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB insbesondere die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen.

Nach § 1a (2) BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.

Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß § 1 a (3) BauGB zu bilanzieren und ggf. auszugleichen. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Nach §1 (2) BNatSchG sind zur dauerhaften Sicherung der biologischen Vielfalt sind entsprechend dem jeweiligen Gefährdungsgrad insbesondere lebensfähige Populationen der wildlebenden Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten sowie ihre Austauschbeziehungen zu erhalten und es sind Gefährdungen von natürlichen Ökosystemen, Biotopen und Arten

entgegenzuwirken. Die Lebensgemeinschaften und Biotope mit ihren strukturellen und geografischen Eigenheiten sind in einer repräsentativen Verteilung zu erhalten.

Handlungen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung der gesetzlich geschützten Biotope führen können, sind verboten (§ 30 BNatSchG und § 20 NatSchAG M-V).

Der Verursacher eines Eingriffs ist gemäß § 15 Abs. 1 BNatSchG i.V. mit § 9 LNatSchG verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen). Beeinträchtigungen sind vermeidbar, wenn zumutbare Alternativen, den mit dem Eingriff verfolgten Zweck am gleichen Ort ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erreichen, gegeben sind. Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist. Ersetzt ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in dem betroffenen Naturraum in gleichwertiger Weise hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestaltet ist.

Artenschutz (§ 44 BNatSchG)

Für Tier- und Pflanzenarten des Anhang IV der FFH- Richtlinie und für die europäischen Vogelarten ist im Rahmen umsetzungsorientierter Planungen zu prüfen, ob durch die Umsetzung der Planung Verbotstatbestände entsprechend § 44 BNatSchG eintreten und somit ein Vollzugshindernis für die Bauleitplanung verursachen können. Die Auswirkungen eines geplanten Vorhabens auf besonders geschützte Arten sind im Hinblick auf die Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 4 BNatSchG zu prüfen und ggf. erforderliche Maßnahmen vorzusehen.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände können durch Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen werden.

Baumschutz (§ 18 und § 19 Naturschutzausführungsgesetz M-V (NatSchAG M-V))

Die Beseitigung von geschützten Einzelbäumen ab einem Stammumfang von 100 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m über dem Erdboden sowie alle Handlungen, die zu deren Zerstörung, Beschädigung oder nachteiligen Veränderung führen können, sind nach § 18 NatSchAG M-V verboten. Zulässig bleiben fachgerechte Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen sowie Maßnahmen zur Abwehr einer gegenwärtigen Gefahr für Leib oder Leben oder Sachen von bedeutendem Wert.

Landeswaldgesetz M-V (LWaldG M-V)

Nach § 15 LWaldG M-V darf Wald nur mit vorheriger Genehmigung der Forstbehörden gerodet und in eine andere Nutzungsart überführt werden

(Umwandlung). Die Genehmigung ist zu versagen, wenn die Erhaltung des Waldes im überwiegenden öffentlichen Interesse liegt. Nach LWaldG M-V ist ein Waldverlust durch Erstaufforstung auszugleichen. Soweit die nachteiligen Wirkungen einer ständigen oder befristeten Umwandlung nicht ausgeglichen werden können, ist eine Walderhaltungsabgabe zu entrichten. Bei der Bewertung des Waldverlusts sind ökologische Qualität, Erholungspotenzial und forstwirtschaftliche Bedeutung der umzuwandelnden Waldfläche zu berücksichtigen. Nach § 20 LWaldG M-V ist zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand bei der Errichtung baulicher Anlagen ein Abstand von 30 Metern zum Wald einzuhalten.

Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) Verb. mit Bodenschutzgesetz M-V (LBodSchG M-V).

Im Sinne des Bodenschutzes gem. BBodSchG sowie LBodSchG M-V ist die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen (§ 1 BBodSchG). Mit dem Boden ist sparsam und schonend umzugehen. Flächenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Entsprechend § 7 BBodSchG sind der Grundstückseigentümer, der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück und derjenige, der Verrichtungen auf einem Grundstück durchführt oder durchführen lässt, die zu Veränderungen der Bodenbeschaffenheit führen können, verpflichtet, Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen, die durch ihre Nutzung auf dem Grundstück oder in dessen Einwirkungsbereich hervorgerufen werden können.

Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV)

Zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind schädliche Umwelteinwirkungen, vor allem Lärmeinwirkungen auf schutzbedürftige Nutzungen, zu begrenzen. Hierbei sind für Verkehrslärm DIN 18005 und für Lärm gewerblicher Einrichtungen die TA-Lärm zu berücksichtigen.

Die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 bzw. Immissionsrichtwerte sind keine Grenzwerte, haben aber vorrangig Bedeutung für die Planung von Neubaugebieten mit schutzbedürftigen Nutzungen sowie von Vorhaben, von denen Geräuschimmissionen auf schutzbedürftige Gebiete einwirken. Sie sind als sachverständige Konkretisierung für die in der Planung zu berücksichtigenden Ziele des Schallschutzes zu nutzen. Lärmeinwirkung auf die Betroffenen soll soweit wie möglich vermieden werden.

Wasserrahmenrichtlinie (WRRL)

Die WRRL fordert für alle europäischen Gewässer einen Zustand hoher Wasserqualität und Strukturvielfalt, der genug Lebensraum für Pflanzen und Tiere bietet. Die Bewirtschaftung der Gewässer, das sind Flüsse, Seen, Grundwasser, Übergangsgewässer und Küstengewässer, sind auf dieses Ziel auszurichten.

Leitbild der Richtlinie ist der natürliche Zustand der Gewässer. Gemessen an diesem Leitbild zielt die WRRL darauf, einen mindestens "guten Zustand" der Oberflächengewässer und einen "guten quantitativen und chemischen Zustand" des Grundwassers der Europäischen Union zu erreichen. Für künstliche und erheblich veränderte Gewässer ist das "gute ökologische Potential" zu erreichen. Bis 2015, spätestens bis 2027 sollen sich die Gewässer Mecklenburg-Vorpommerns in einem Zustand befinden, der nur gering von einem natürlichen Zustand abweicht.

Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

Nach § 1 WHG sind Gewässer allgemein als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen. Im Geltungsbereich bestehen keine oberirdischen Gewässer. Hinsichtlich des Grundwassers gibt § 47 WHG das Erreichen und Erhalten eines guten mengenmäßigen Zustands sowie eines guten chemischen Zustands vor.

Nach § 55 WHG soll Niederschlagswasser ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Eine Erlaubnis für das Einleiten von Abwasser in Gewässer (Direkteinleitung) darf nur unter bestimmten Voraussetzungen nach § 57 (1) WHG erteilt werden.

3.2 Gutachtliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern

Gemäß dem Gutachtlichen Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (GLP, 2003) werden für den Bereich des Bebauungsplans Nr. 27 der Stadt Klütz 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 m³/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 Störeinswirkung.
- 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.

3.3 Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg

Gemäß dem Gutachterlichen Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg (GLRP WM, 2008) werden für den Bereich und die Umgebung des Bebauungsplans Nr. 27 der Stadt Klütz folgende Aussagen getroffen:

- Karte I – Arten und Lebensräume
 - Brut- und Rastvögel aus den 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

3.4 Schutzgebiete und Schutzobjekte

Natura 2000-Gebiete

In der Umgebung des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 27 der Stadt Klütz befinden sich Natura 2000-Gebiete:

- FFH-Gebiet "Wismarbucht" - DE 1934-302, in ca. 300 m Entfernung,
- SPA-Gebiet "Wismarbucht und Salzhaff" - DE 1934-401, in ca. 300 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 überwiegend.



Abbildung 7: Ausdehnung des FFH-Gebiets "Wismarbucht" (blau) und des Europäischen Vogelschutzgebietes „Wismarbucht und Salzhaff“ (orange), Plangebiet rot dargestellt (Quelle: LUNG M-V (CC SA-BY 3.0), 2017, mit eigener Bearbeitung)

Aufgrund der Nähe des Plangeltungsbereichs zu den beiden Natura2000-Gebieten können Auswirkungen nicht von vornherein ausgeschlossen werden.

Eine Natura 2000-Verträglichkeitsprüfung für das FFH-Gebiet „Wismarbucht“ und das SPA „Wismarbucht und Salzhaff“ wurde separat mit Stand vom Oktober 2018 vom Planungsbüro Mahnel erstellt und liegt vor.

Im Ergebnis können unter Berücksichtigung der folgenden vorgeschlagenen Maßnahmen erhebliche Auswirkungen auf das FFH-Gebiet „Wismarbucht“ und das Europäische Vogelschutzgebiet „Wismarbucht und Salzhaff“ ausgeschlossen werden:

- **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 Salzhöhrliche 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.

- *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.
- *ERHALT DER SALZRÖHRICHTE 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.
- *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.
- *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.
- *REDUZIERUNG DER STRANDZUGÄNGE*
Zur Lenkung der Tagestouristen, zur Schonung der Dünenbereiche, der Salzwiesen und der Salzlöhrichte sind die Strandzugänge entsprechend zu reduzieren.
- *SANITÄRE EINRICHTUNGEN*
Zur Reduzierung von Nährstoffeinträgen ist das Angebot sanitärer Einrichtungen in der Nähe des Strandes erheblich zu erweitern.

Naturschutzgebiete (NSG) und Landschaftsschutzgebiete (LSG)

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

Geschützte Biotope

Innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 27 der Stadt Klütz befinden sich gemäß § 20 NatSchAG M-V geschützte Biotope. Es handelt sich um geschützte Lebensräume als Hecken, Feldgehölze und Kleingewässer (Biotop-Nr. NWM 07243 - Baumgruppe, Weide; NWM 07244 - permanentes Kleingewässer, NWM 07245 - Hecke, Weide Kopfbaum; NWM 07238 - Hecke, lückiger Bestand/ lückig, Staudenflur).



Abbildung 8: Gesetzlich geschützte Biotope nach §20 NatSchAG M-V, Plangebiet rot umrandet dargestellt (Quelle: LUNG M-V (CC SA-BY 3.0), 2017, 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 mit der vorliegenden Planung berücksichtigt und in das städtebauliche Konzept eingebunden.

4. Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Umfang und Detaillierungsgrad wurden zunächst im Rahmen der Erstellung des Vorentwurfs von der Stadtvertretung geprüft und im Rahmen des Beteiligungsverfahrens mit dem Vorentwurf wurden die Behörden und TÖB an der Bestimmung des Umfangs beteiligt. Gemäß Stellungnahmen im Verfahren zum Vorentwurf und deren Auswertung im Rahmen der Abwägung wurden Umfang und Detail der Prüfung der Umwelt für die einzelnen Schutzgüter bestimmt.

5. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

5.1 Abgrenzung des Untersuchungsrahmens und Bewertungsmethodik

5.1.1 Bewertungsmethodik

Art und Größe des Plangebietes 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplans. 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.

Im Rahmen der Berücksichtigung der besonderen artenschutzrechtlichen Belange wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt, der als Anlage der Begründung beigelegt wird. Es erfolgten aktuelle Kartierungen der relevanten Tierartengruppen Fledermäuse, Brutvögel, Rastvögel, Reptilien, Amphibien, Großschmetterlinge und des Fischotters durch das Gutachterbüro Bauer. Die Anforderungen des Artenschutzes werden im Plan gesichert.

Für die Betrachtung wird der aktuelle naturräumliche Bestand herangezogen. Ein Artenschutzgutachten liegt vor.

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.

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

Als Vorbelastung ist die bereits bestehende Ortslage Wohlenberg mit Wohn- und Feriengebieten und die langjährige intensive touristische Nutzung der

Wohlenberger Wiek zu nennen. Die Fläche des Bebauungsplanes Nr. 27 wird derzeit als Acker bzw. Brache genutzt. Die Gehölzstrukturen im Norden und Westen des Plangeltungsbereiches bleiben erhalten.

5.2 Beschreibung und Bewertung der zu berücksichtigenden Umweltbelange

5.2.1 Schutzgut Mensch

Ausgangssituation/Bestandsbewertung

Es handelt sich um einen dörflich geprägten Bereich in der Umgebung des Vorhabenstandortes. Der Ort Wohlenberg ist durch unterschiedliche Fremdenverkehrseinrichtungen stark fremdenverkehrlich orientiert. Die Fläche befindet sich südlich der Ortslage Wohlenberg und ist anthropogen geprägt und vorbelastet. Die Fläche liegt direkt westlich des Gebietes des Bebauungsplanes Nr. 15 der Stadt Klütz, ist unbebaut und wird derzeit als Grünland genutzt. Es wirken auf das Plangebiet bereits betriebsbedingte Emissionen (Lärm, Schadstoffe, Licht), die von diesen Störquellen ausgehen, bereits ein. Die angrenzende Fläche des Bebauungsplanes Nr. 15 ist bereits erschlossen und mit Ferienhäusern bebaut. Bereits im Zuge der damit in Verbindung stehenden Änderung des Flächennutzungsplanes wurde auch die Fortführung der Ferienhausanlage in westlicher Richtung planungsrechtlich vorbereitet. Es besteht nun die Absicht eines Vorhabenträgers am Standort ein Ferienhausgebiet mit ca. 80 Einzelhäusern sowie einem Teil für Infrastruktur zu entwickeln. Die Fläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Klütz als Sondergebiet - Ferienhäuser dargestellt.

Das Plangebiet wird für den Kraftfahrzeugverkehr über die Landesstraße L 01, die parallel zum Strand der Wohlenberger Wiek verläuft, und weiterhin über die Verlängerung der Erschließungsstraße zum bereits bestehenden Ferienhausgebiet südlich der Ortslage Wohlenberg zu erreichen und verkehrlich angebunden. Das Straßennetz ist teilweise vorhanden und wird für die Aufnahme der geplanten Nutzungen als aufnahmefähig eingeschätzt.

Die Stadt Klütz ist gemäß RREP WM als Grundzentrum eingestuft. Für Grundzentren werden unter 3.2.2 folgende Aussagen getroffen:

„(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.“ Die Grundzentren bilden entsprechend den Aussagen des Landesraumentwicklungsprogrammes Mecklenburg-Vorpommern die wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Schwerpunkte der Ländlichen Räume.

Die Stadt Klütz liegt innerhalb eines Tourismusschwerpunktraumes.

Prognose des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Im Rahmen der Umsetzung des Vorhabens kommt es zu einem vollständigen Funktionsverlust der derzeit als Grünland genutzten Fläche.

Baubedingte Störungen und Emissionen sind zeitlich beschränkt und daher nicht nachhaltig bzw. erheblich.

Betriebsbedingt sind Nutzungsintensivierungen des Plangebietes zu erwarten.

Die verkehrliche Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz ist gegeben. Die Erschließungsachse südlich des Plangebietes ist für die Erschließung des Plangebietes auszubauen. Von der Absicht, diese Erschließungsachse fortzuführen und als Umgehungsstraße nordwestlich der Ortslage Wohlenberg an die L 01 anzubinden, nimmt die Stadt Klütz vorerst Abstand. Für die Fortführung der Umgehungsstraße ab der Anbindung an das Plangebiet soll keine Festsetzung mehr getroffen werden, sondern es wird lediglich eine Freihaltetrasse als Darstellung ohne Normcharakter vorgenommen. Die Verkehrsanlagen sind in dem erforderlichen Umfang zur Anbindung der Ferienhausanlage herzustellen. Radfahrer und Fußgänger können das Plangebiet auch über den Weg nach Bössow erreichen; ebenso in Richtung Ostseeküste über einen Geh- und Radweg im Plangebiet, der über das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 15 führt, bzw. in Richtung der Ortslage Wohlenberg. Im nördlichen Teil des Plangebietes ist ein Geh- und Radweg innerhalb der Ferienhausgebiete in die Wiesenflächen, die die Ortslage Wohlenberg von der Ferienanlage trennen, vorgesehen.

Durch den Bau der Haupteerschließungsstraße (Planstraße „A“) im Plangebiet entsteht im Bereich des Plangebietes Verkehrslärm. Dieser entsteht überwiegend durch den Anliegerverkehr. Die Stadt Klütz hat die Fortführung der Umgehungsstraße mit einer Anbindung an die Landesstraße (L 01) nordwestlich von Wohlenberg in Erwägung gezogen. Ein Ausbau der Ortsumgehungsstraße ist noch nicht absehbar. Es ist bedingt durch den überwiegenden Anliegerverkehr des reinen Ferienhausgebietes daher davon auszugehen, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm entstehen. Die Erstellung eines Lärmgutachtens zum derzeitigen Zeitpunkt ist nach der Auffassung der Stadt Klütz somit nicht vorzunehmen. Verkehrslärm von der Landesstraße L01 führt nicht zu Beeinträchtigungen innerhalb des Plangebietes, da dieses im ausreichenden Abstand zur Landesstraße liegt.

Durch Gehölze eingegrünt und fußläufig erreichbar, soll im südöstlichen Teilbereich ein Kinderspielplatz entstehen. Es ist ein Spielplatz vorgesehen, der den Gästen der Ferienhausanlage, insbesondere den Kindern, zur Freizeitbetätigung dienen soll. Der Spielplatz ist aus dem Ferienhausgebiet über Geh- und Radwege erreichbar.

Es handelt sich bei der Ferienhausanlage gemäß der Störfallverordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes nicht um einen Störfallbetrieb.

Die Beseitigung des anfallenden Mülls erfolgt aufgrund der Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg.

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass von den Baustellen und fertiggestellten Objekten eine sach- und umweltgerechte Abfallentsorgung nach den gesetzlichen Bestimmungen, eine

gemeinwohlverträgliche und geordnete Abfallentsorgung entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg erfolgen kann.

Die Straßen sind zum Befahren durch Müllfahrzeuge ausreichend dimensioniert. Das Wenden der Müllfahrzeuge ist an der Einfahrt in das Gebiet möglich. Die ordnungsgemäße Befahrung im Gebiet ist sichergestellt (Durchfahrt oder Wendeanlage). Die Entsorgung des Gebietes kann so gewährleistet werden.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind Abfallbehälter auf dem eigenen Grundstück unterzubringen. Standplätze sind im Vorgartenbereich (zwischen der Erschließungsstraße (Planstraßen B und C) und straßenseitiger Gebäudeflucht) nur zulässig, wenn sie zur Verkehrsfläche optisch abgeschirmt sind. Abfallbehälter von Grundstücken an den Stichstraßen, die durch die Abfallentsorgungsfahrzeuge nicht erreicht werden können, haben die Abfallbehälter an der nächstgelegenen Erschließungsstraße (Planstraßen B oder C/ Abfallbehälterplatz an Planstraße A) zur Abholung bereitzustellen.

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

Unter Einhaltung der oben genannten sowie der gesetzlichen Vorgaben zum Emissionsschutz sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Risiken für die menschliche Gesundheit und Umgebung können daher ausgeschlossen werden.

Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die Aufstellung des Bebauungsplans ergeben sich für das Schutzgut Mensch keine nennenswerten Änderungen im Hinblick auf den derzeitigen Zustand für den Untersuchungsraum. Die landwirtschaftliche Nutzung würde bestehen bleiben.

Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Im Plangebiet bestehen bereits Vorbelastungen und verkehrsbedingten Emissionen durch die umliegende Ortslage und das angrenzende Ferienhausgebiet des Bebauungsplanes Nr. 15.

Zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von nachteiligen Umweltauswirkungen auf den Menschen wurden Festsetzungen getroffen.

Die entsprechenden Orientierungswerte der DIN 18005 eines Ferienhausgebietes sind bei den Betrachtungen des Schallschutzes zu Grunde zu legen. Für Ferienhausgebiete sind gemäß der DIN 18005, Beiblatt 1, folgende Orientierungswerte einzuhalten:

- tags 50 dB,
- nachts 40 dB bzw. 35 dB (niedrigerer Nachtwert gilt für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm)

Durch diese Festsetzungen können erhebliche Umweltauswirkungen auf die menschliche Gesundheit vermieden bzw. soweit gemindert werden, dass diese nicht mehr erheblich sind.

5.2.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Ausgangssituation/Bestandsbewertung

Die Fläche wird derzeit als Grünfläche/ Grünland genutzt. Die ursprüngliche Ackerfläche innerhalb des Plangeltungsbereiches ist seit 2017 brachgelegt. Im Norden und Westen wird das Gebiet von Gehölzstrukturen begrenzt. Es handelt sich um naturnahe Heckenstrukturen, die dem gesetzlichen Schutz nach § 20 NatSchAG M-V unterliegen sowie um Baumreihen als wegbegleitende Strukturen. Im Südosten des Plangebietes befindet sich ein etwa 100 m breiter Grabenabschnitt. Dieser wird von einer Baumreihe alter Kopfweiden begleitet und unterliegt ebenfalls den Bestimmungen des § 20 NatSchAG M-V. Der Graben mit den Kopfbäumen wird erhalten und in Grünflächen eingebunden. Die Gehölzstrukturen werden ebenfalls erhalten. Das Gelände steigt nach Westen deutlich an.

Im Rahmen der Berücksichtigung der besonderen artenschutzrechtlichen Belange wurde von dem Gutachterbüro Bauer ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt, der als Anlage der Begründung beigelegt wird. Es erfolgten aktuelle Kartierungen der relevanten Tierartengruppen Fledermäuse, Brutvögel, Rastvögel, Reptilien, Amphibien, Großschmetterlinge und des Fischotter. Zur Bewertung der Auswirkungen des Vorhabens auf den Fischotter erfolgte eine Potenzialabschätzung aufgrund der vorgefundenen Biotopstrukturen. Diese Potenzialabschätzung wurde durch eine einmalige Begehung zur Überprüfung der Qualität dieser Strukturen ergänzt. Eine Betroffenheit weiterer artenschutzrechtlich relevanter Artengruppen und Arten kann im Vorfeld im Zuge der Relevanzprüfung ausgeschlossen werden. Die Anforderungen des Artenschutzes werden im Plan gesichert.

Für die Eingriffs- und Ausgleichsregelung wird die derzeitige planungsrechtliche Situation zugrunde gelegt. Zur Bewertung der artenschutzrechtlichen Bedeutung für das Schutzgut Pflanzen und Tiere wird der aktuelle naturräumliche Bestand angenommen.

Fledermäuse

Die Großgehölze besitzen laut Gutachter potenziell nur eine untergeordnete Bedeutung als Quartier für Fledermäuse. Auch die Kopfweiden am Grabenrest im Untersuchungsgebiet besitzen eine untergeordnete Bedeutung für baumbewohnende Fledermausarten, insbesondere als Wochenstubenquartier. Dieses wurde aktuell im Rahmen einer Begehung im Juni 2018 gutachterlich abgeprüft. Potenzielle Jagdhabitats und Leitlinien für Fledermäuse der offenen Kulturlandschaften stellen die Gehölzstrukturen am bisher unbefestigten Weg von Wohlenberg nach Bössow, die Gehölzstrukturen am nordwestlichen Rand des Plangebietes sowie die Kopfweiden am Graben im Süden des Vorhabengebietes dar.

Brutvögel

Im Untersuchungsgebiet konnten durch den Gutachter Martin Bauer insgesamt 15 Brutvogelarten nachgewiesen werden. Bei den nachgewiesenen Arten handelt es sich um ein Artenspektrum einer Ackerfläche und von Gehölzstrukturen. Auf der Vorhabenfläche kommt die Feldlerche vor, die eine

Wertart darstellt. Die Feldlerche ist die einzige Wertart auf den Flächen des eigentlichen Vorhabengebietes. Sie brütet mit etwa 2 Brutpaaren auf der Fläche. Weitere wertgebende Arten konnten nicht festgestellt werden. Alle festgestellten Vogelarten sind gemäß Vogelschutzrichtlinie (VogelSchRL) im Artikel 1 aufgeführt. Die festgestellten Arten sind ebenfalls nach der Bundesartenschutzverordnung als „Besonders geschützt“. Es brüten keine Zielarten des Europäischen Vogelschutzgebietes im Vorhabengebiet.

Tab. 1: Gesamtartenliste der Brutvögel im Untersuchungsgebiet

lfd. Nr.	Deutscher Artname	wissenschaftlicher Artname	VogelSchRL	BArtSchV	RL M-V (2014)	RL D (2015)	Anzahl Brutreviere
1	Blaumeise	<i>Parus caeruleus</i>	X	Bg	-	-	2
2	Kohlmeise	<i>Parus major</i>	X	Bg	-	-	2
3	Weidenmeise	<i>Parus montanus</i>	X	Bg	V	-	1
4	Fitis	<i>Phylloscopus trochilus</i>	X	Bg	-	-	1
5	Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>	X	Bg	-	-	2
6	Gartengrasmücke	<i>Sylvia borin</i>	X	Bg	-	-	1
7	Zaunkönig	<i>Troglodytes troglodytes</i>	X	Bg	-	-	1
8	Amsel	<i>Turdus merula</i>	X	Bg	-	-	2
9	Grauschnäpper	<i>Muscicapa striata</i>	X	Bg	-	-	1
10	Rotkehlchen	<i>Erithacus rubecula</i>	X	Bg	-	-	1-2
11	Heckenbraunelle	<i>Prunella modularis</i>	X	Bg	-	-	1
12	Bachstelze	<i>Motacilla alba</i>	X	Bg	-	-	1
13	Grünfink	<i>Carduelis chloris</i>	X	Bg	-	-	2
14	Feldlerche	<i>Allauda arvensis</i>	X	Bg	3	3	2
15	Goldammer	<i>Emberiza citrinella</i>	X	Bg	V	-	2

Die Gefährdungskategorien werden entsprechend der Rote Liste der gefährdeten Brutvogelarten Mecklenburg-Vorpommerns (VÖKLER ET AL. 2014) und der Roten Liste der Brutvögel Deutschlands (GRÜNEBERG ET AL. 2015) angegeben.

Gefährdungskategorien der Roten Listen

3 Gefährdet

V Art der Vorwarnliste, Bestandsrückgang oder Lebensraumverlust, aber (noch) keine akute Bestandsgefährdung

Einstufung der Arten gemäß Vogelschutzrichtlinie (VogelSchRL)

I Art gemäß Anhang 1

X Art gemäß Artikel 1

Einstufung gemäß Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV)

Bg Besonders geschützte Arten

Sg Streng geschützt

Die streng geschützten Arten sind ebenfalls besonders geschützt.

Rastvögel

Der Plangeltungsbereich ist gemäß dem Umweltkartenportal des LUNG M-V als Rastgebiet der Stufe 2 regelmäßig genutzte Nahrungs- und Ruhegebiete von

Rastgebieten verschiedener Klassen mit mittlerer bis hoher Bewertung eingestuft.

Aufgrund von umfangreichen Betrachtungen des Raumes im Zusammenhang auch mit anderen Planvorhaben wurde durch den Gutachter Bauer festgestellt, dass der Vorhabenstandort außerhalb der Hauptäsungsgebiete liegt. Der Vorhabenstandort gehört nach gutachterlicher Aussage vielmehr zu einem Korridor, welcher nur sporadisch angenommen wird und aufgrund vorhandener Störquellen ein nur geringes Äsungsflächenpotential besitzt. Auch die Schlafräume befinden sich nicht innerhalb des Standortes oder in unmittelbarer Umgebung. Es besteht keine besondere Funktion in Bezug auf die Eignung als Nahrungshabitat zur Zugrast durchziehender Wasservögel. Da die Flächen des eigentlichen Plangeltungsbereiches derzeit Brachen sind, besteht ohnehin keine Bedeutung für Rastvogelarten.

Amphibien

Es befinden sich keine Amphibien-Laichgewässer im eigentlichen Vorhabensgebiet. Es konnten durch den Gutachter Bauer insgesamt 3 Arten im Gebiet festgestellt werden. Der Laubfrosch wurde im Gelände einmal verhört (akustischer Nachweis). Das Artenspektrum wurde vom Gutachter Martin Bauer auch bei den Erfassungen im Jahre 2004 und 2008 sowie bei anderen Untersuchungen im Umfeld festgestellt.

Artenschutzrechtlich relevant sind die Arten, die im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführt sind. Dies sind Laubfrosch und Moorfrosch. Nach gutachterlicher Aussage, stellt das eigentliche Vorhabensgebiet kein Vermehrungshabitat für diese Arten dar. Es besitzt jedoch eine Funktion als Migrationskorridor, Landlebensraum bzw. potenzielles Winterquartier. Diese Funktion ist durch die fehlende Nähe zu aktuell genutzten Laichgewässern nicht als maßgeblich zu betrachten.

Tab. 2. Gesamtartenliste der Amphibien im Untersuchungsgebiet

Artname		BArtSchV	RL M-V	RL D	FFH-RL
Erdkröte	<i>Bufo bufo</i>	Bg	3	-	-
Europäischer Laubfrosch	<i>Hyla arborea</i>	Sg	3	3	IV
Moorfrosch	<i>Rana arvalis</i>	Sg	3	3	IV

Die Gefährdungskategorien werden entsprechend der Rote Liste der gefährdeten Amphibien und Reptilien Mecklenburg-Vorpommerns (BAST ET AL. 1992) und der Roten Liste und Gesamtartenliste der Lurche (*Amphibia*) und Kriechtiere (*Reptilia*) Deutschlands (KÜHNEL ET AL. 2009) angegeben.

Gefährdungskategorien der Roten Listen

- 2 Stark gefährdet
- 3 Gefährdet
- V Art der Vorwarnliste

Einstufung gemäß Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV)

- Bg Besonders geschützte Arten
 - Sg Streng geschützte Arten
- Die streng geschützten Arten sind ebenfalls besonders geschützt.

Einstufung der Arten gemäß FFH-Richtlinie

- II Art gemäß Anhang II

- IV Art gemäß Anhang IV
V Art gemäß Anhang V

Reptilien

Bei den gutachterlichen Bestandsaufnahmen konnten nur die Ringelnatter und Waldeidechse nachgewiesen werden. Es gelang dem Gutachter Martin Bauer nur der Nachweis einer toten Ringelnatter auf dem Weg von Wohlenberg nach Bössow und der Nachweis von 2 Waldeidechsen am Rand der nördlich angrenzenden Grünlandfläche. Die Arten reproduzieren sich nicht im Untersuchungsgebiet/Vorhabengebiet. Das Vorkommen weiterer Arten, insbesondere auch der Zauneidechse, ist aufgrund der festgestellten Habitatstrukturen auszuschließen. Zielstellung war es, das Vorkommen der Zauneidechse zu bewerten bzw. ihr Vorkommen als artenschutzrechtlich relevante Art auszuschließen. Das Untersuchungsgebiet besitzt nur eine Bedeutung als Migrationskorridor, jedoch von untergeordneter Bedeutung. Die Gehölzstrukturen besitzen eine potenzielle Bedeutung als Winterquartier.

Tab. 3: Gesamtartenliste Reptilien

Artnamen		BArtSchV	RL MV	RL D	FFH
Waldeidechse	<i>Lacerta vivipara</i>	Bg	3	-	-
Ringelnatter	<i>Natrix natrix</i>	Bg	3	V	-

Die Gefährdungskategorien werden entsprechend der Rote Liste der gefährdeten Amphibien und Reptilien Mecklenburg-Vorpommerns (BAST ET AL. 1992) und der Roten Liste und Gesamtartenliste der Lurche (Amphibia) und Kriechtiere (Reptilia) Deutschlands (KÜHNEL ET AL. 2009) angegeben.

Gefährdungskategorien der Roten Listen

- 2 Stark gefährdet
3 Gefährdet
4 Selten, potentiell gefährdet
V Art der Vorwarnliste, Bestandsrückgang oder Lebensraumverlust, aber (noch) keine akute Bestandsgefährdung

Einstufung gemäß Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV)

- Bg Besonders geschützte Arten
Sg Streng geschützte Arten
Die streng geschützten Arten sind ebenfalls besonders geschützt.

Einstufung der Arten gemäß FFH-Richtlinie

- IV Art gemäß Anhang IV

Großschmetterlinge

Potenziell ist der Nachtkerzenschwärmer (*Proserpinus proserpina*) die einzige artenschutzrechtlich relevante Schmetterlingsart (FFH-RL Anhang IV), die möglicherweise in dem Vorhabengebiet und den dort vorkommenden Strukturen vorkommen kann, sofern die maßgeblichen Raupennahrungspflanzen „Gemeine Nachtkerze“ (*Oenothera biennis*) bzw. „Rauhaariges Weidenröschen“ (*Epilobium hirsutum*) vorkommen. In den Ruderalfluren innerhalb des Vorhabengebietes konnten durch den Gutachter vereinzelt Pflanzen der o.g. Raupennahrungspflanzen festgestellt werden. Daher besitzen Teile des Untersuchungsgebietes (Säume der Gehölzstrukturen) aufgrund ihrer Struktur potenziell eine Habitatfunktion für den Nachtkerzenschwärmer.

Vorkommen des Nachtkerzenschwärmers sind im Umfeld nicht bekannt. Es konnten bei den Begehungen des Gutachters keine Nachweise (Fraßspuren der Raupen, Raupen oder Falter) vorgefunden werden.

Weitere artenschutzrechtlich relevante Großschmetterlingsarten kommen in Westmecklenburg aufgrund ihrer Habitatansprüche und ihrer Verbreitung nicht vor.

Fischotter

Es konnten keine Nachweise des Fischotters im Vorhabengebiet bzw. in dessen unmittelbar angrenzenden planungsrelevanten Umfeld durch den Gutachter gefunden werden. Das Untersuchungsgebiet weist keine besondere Habitateignung für den Fischotter auf. Es kommen keine Gewässer vor, die als Lebensraum für den Fischotter von Bedeutung sein könnten. Weiterhin sind auch keine Fließgewässer vorhanden, die eine potenzielle Bedeutung als Bewegungsachse haben. Nach gutachterlicher Aussage weist die östlich des Untersuchungsgebietes liegende Niendorfer Niederung eine optimale Habitateignung auf. Dort kommt Fischotter regelmäßig vor. Die Niederung hat als Bewegungsachse zwischen der Wohlenberger Wieck und dem Hinterland eine Bedeutung. Eine Wechselbeziehung zwischen diesen Habitatstrukturen und den Flächen im Untersuchungsgebiet bestehen nicht. Die Wirkzone des Vorhabens wird von bereits vorhandenen Wirkzonen durch Straßentrassen und die Bebauung des Bebauungsplanes 15 überlagert.

Prognose des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Eine Überbauung bisheriger Freiflächen führt zu einem Lebensraumverlust. Durch das Vorhaben gehen vornehmlich Grünflächen verloren. Geschützte Biotop und vorhandene Gehölzstrukturen werden im Zuge des Bauvorhabens nicht entfernt.

Im Rahmen der Umsetzung des Bauvorhabens entstehen neue Grünflächen und Gehölzanpflanzungen. Innerhalb des Plangebietes sollen insgesamt 63 Bäume in Form einer Allee bzw. Einzelbäume entlang der Planstraßen A, B und C angepflanzt werden. Als Abgrenzung zur südlich gelegenen Erschließungsachse, welche ursprünglich auch perspektivisch als Umgehungsstraße geplant war, soll ein breiter Grünstreifen angelegt werden, um das Plangebiet hinreichend abzugrenzen. Weiterhin ist die Eingrünung des Plangebietes und Berücksichtigung des vorhandenen Gehölzbestandes zur harmonischen Einbindung in die Landschaft geplant. Innerhalb des Plangebiets soll der geplante Geh- und Radweg in einen Grünzug eingebettet werden, der die bereits angelegte "grüne" Wegeverbindung des Bebauungsplanes Nr. 15 fortführt. Die Ausgleichs- und Ersatzfläche am südlichen Rand des Plangebietes soll den weichen Übergang aus dem Plangebiet in die offene Landschaft sichern. Auf der Fläche soll eine extensive Wiese angelegt werden. Durch Gehölze eingegrünt und fußläufig erreichbar, soll im südöstlichen Teilbereich ein Kinderspielplatz entstehen. Die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Schutzpflanzung-Erhalt" dienen dem Erhalt der vorhandenen Gehölzstrukturen (Kopfweiden und Feldhecke) sowie dem Graben und dem temporär Wasser führenden Kleingewässer im nördlichen Plangebietsbereich und dem Erhalt der vorhandenen Feldhecke im westlichen Plangebietsbereich. Innerhalb der privaten Grünfläche am westlichen

Plangebietsrand ist die vorhandene Lücke innerhalb der Feldhecke für die Anlage eines wassergebundenen Geh- und Radweges zu nutzen.

Baubedingte erhebliche Beeinträchtigungen können nahezu ausgeschlossen werden. Es kann zu Vergrämungen 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.

Betriebsbedingt sind Nutzungsintensivierungen des Plangebietes zu erwarten.

Abrissarbeiten erfolgen im Zuge der Umsetzung des Vorhabens nicht.

Ein artenschutzrechtlicher Genehmigungstatbestand besteht bei Beachtung der Empfehlungen für die Umsetzung der Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen, insbesondere bezüglich der Zeiten der Baufeldberäumung nicht. 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.

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sowie Kompensationsmaßnahmen sind unter Punkt 5.4 und 5.5 des Umweltberichtes dargestellt.

Fledermäuse

Im Zuge der Realisierung des Vorhabens kommt es zu keinem Verlust der Funktionsfähigkeit der Strukturen. Es entstehen durch die Bebauung und der Eingrünung auf bisher kaum nutzbaren Flächen Nahrungshabitate für die Fledermausarten. Die neu zu errichtenden Gebäude besitzen potenziell eine Bedeutung als Wochenstube bzw. Winterquartier für gebäudebewohnende Arten (*Pipistrellus spec. usw.*). Es konnte gutachterlich festgestellt werden, dass der geringfügige Qualitätsverlust der Jagdhabitate nicht artenschutzrechtlich relevant ist. Es ist nicht von einer artenschutzrechtlichen Betroffenheit der Fledermäuse auszugehen.

Brutvögel

Es kommt nur die Feldlerche als einzige Wertart innerhalb des Vorhabengebietes vor. Die Habitatfunktion für die 2 fortfallenden Brutreviere wird im Umfeld weiter erfüllt. Die Anlage von Grünbereichen im südlichen Teil des Plangeltungsbereiches trägt nach gutachterlicher Aussage zur Optimierung der Habitatfunktion für die Feldlerche bei.

Bei den weiteren festgestellten Arten handelt es sich überwiegend um Arten der Gebüsche und linearen Gehölzstrukturen, aber auch um anpassungsfähige Arten des Siedlungs- und Siedlungsrandbereiches. Die festgestellten Arten sind wenig störungsempfindlich in Bezug auf die Nutzungsintensität der angrenzenden Flächen.

Die maßgeblichen Habitatstrukturen gehen im Zuge der Umsetzung des Vorhabens nicht verloren, ihre Bedeutung wird aber durch den Verlust der angrenzenden freien Landschaft geringfügig beeinträchtigt. Nach Aussage des Gutachters ist infolge des zunehmenden Prädatorendrucks durch freilaufende

Haustiere (Hunde und Katzen) bereits vor Beginn des Vorhabens ein Verlust der Habitatqualität zu verzeichnen.

Rastvögel

Der Gutachter Martin Bauer stellte in seinem Artenschutzfachbeitrag (2018) fest, dass der Vorhabenstandort außerhalb der Hauptäszungsgebiete liegt. Dies konnte aufgrund von umfangreichen Betrachtungen des Raumes im Zusammenhang auch mit anderen Planvorhaben festgestellt werden. Der Vorhabenstandort gehört vielmehr zu einem Korridor, welcher nur sporadisch angenommen wird und aufgrund vorhandener Störquellen ein nur geringes Äszungsflächenpotential besitzt. Auch die Schlafräume befinden sich nicht innerhalb des Standortes oder in unmittelbarer Umgebung. Es besteht keine besondere Funktion in Bezug auf die Eignung als Nahrungshabitat zur Zugrast durchziehender Wasservögel. Nach gutachterlicher Einschätzung besteht ohnehin keine Bedeutung für Rastvogelarten, da die Flächen des eigentlichen Plangeltungsbereiches derzeit Brachen sind. Dementsprechend ist nicht von einer artenschutzrechtlichen Betroffenheit der Zug- und Rastvogelarten auszugehen.

Amphibien

Im Vorhabengebiet befinden sich keine Laichgewässer von Amphibien. Das Gebiet stellt einen Migrationskorridor bzw. ein Winterquartier (Gehölzstrukturen) für die Arten dar. Die potenziellen Winterquartiere bleiben erhalten.

Reptilien

Im Rahmen der Realisierung des Vorhabens kommt es zu keinem Verlust von maßgeblichen Habitatbestandteilen der festgestellten Arten.

Großschmetterlinge

Vorkommen des Nachtkerzenschwärmers sind im Umfeld nicht bekannt. Es konnten bei den Begehungen des Gutachters keine Nachweise (Fraßspuren der Raupen, Raupen oder Falter) vorgefunden werden.

Weitere artenschutzrechtlich relevante Großschmetterlingsarten kommen in Westmecklenburg aufgrund ihrer Habitatansprüche und ihrer Verbreitung nicht vor. Daher ist eine artenschutzrechtliche Betroffenheit der Großschmetterlinge, insbesondere des Nachtkerzenschwärmers auszuschließen.

Fischotter

Es konnten keine Nachweise des Fischotters im Vorhabengebiet bzw. in dessen unmittelbar angrenzenden planungsrelevanten Umfeld durch den Gutachter gefunden werden. Das Untersuchungsgebiet weist keine besondere Habitateignung für den Fischotter auf. Es ist demnach nicht von einer artenschutzrechtlichen Betroffenheit des Fischotters im Zuge der Umsetzung des Planvorhabens auszugehen.

Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die Aufstellung des Bebauungsplans ergeben sich für das Schutzgut Tiere und Pflanzen keine nennenswerten Änderungen im Hinblick auf den derzeitigen Zustand für den Untersuchungsraum. Die Fläche würde weiterhin für die landwirtschaftlichen Nutzung zur Verfügung stehen. Nach Aussage des Gutachters ist infolge des zunehmenden Prädatorendrucks durch freilaufende Haustiere (Hunde und Katzen) bereits vor Beginn des Vorhabens ein Verlust der Habitatqualität zu verzeichnen.

Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Innerhalb des Plangebietes ist eine Grünfläche festgesetzt, die gleichzeitig als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt sind. Die Fläche befindet sich am südlichen Rand des Plangebietes und soll den weichen Übergang aus dem Plangebiet in die offene Landschaft sichern. Die festgesetzte Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (KM 1) ist als extensiv gepflegte Wiesenfläche zu entwickeln. Die Ersteinrichtung der Grünfläche erfolgt durch Selbstbegrünung oder durch Einsaat mit regional- und standorttypischem Saatgut (Regiosaatgutmischung) auf bis zu 50 % der Maßnahmenfläche. Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind unzulässig. Während der 5-jährigen Entwicklungspflege ist die Grünfläche einmal jährlich zu mähen und das Mahdgut ist jeweils abzutransportieren. Im südlichen Bereich des Plangebietes unterhalb der Erschließungsstraße soll eine extensive Wiese angelegt werden. Weiterhin werden die geplanten Anpflanzungen als Allee an den Planstraßen mit Großgehölzen (Planstraße A) sowie die geplanten Anpflanzungen als Einzelbäume mit klein- bis mittelkronigen Gehölzen (B und C) zum Ausgleich der Eingriffe genutzt. Insgesamt handelt es sich um 63 heimische Bäume die als Ausgleich der Eingriffe angepflanzt werden. Über die Anlage der Grünflächen wird der Naturraum vielfältiger gestaltet und die Beeinträchtigungen der Schutzgüter Pflanzen und Tiere (Arten- und Lebensgemeinschaften) können minimiert werden.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft, die nicht über interne Maßnahmen ausgeglichen werden können, werden durch den Erwerb von Ökopunkten aus der Landschaftszone „Ostseeküstenland“ oder einer anderen geeigneten Ausgleichsmaßnahme kompensiert.

Brutvögel

Durch die Neugestaltung der Gartengrundstücke und unversiegelten Flächen innerhalb des Plangebietes mit Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern, werden neue Brutmöglichkeiten und Lebensräume geschaffen. Die Anpflanzungen bieten der heimischen Tierwelt gleichzeitig Schutz und Lebensraum.

Unter Einhaltung der Zeitenregelung zur Entfernung von Gehölzen kann eine erhebliche Beeinträchtigung für Brutvögel ausgeschlossen werden. Der Verlust von Gelegen oder die Tötung von Tieren (v.a. Nestlingen) für die Brutvogelarten gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist durch die Regelung der Zeiten der Beseitigung der Gehölze auszuschließen. Zum Schutz der einheimischen

Brutvögel sollen Eingriffe in Gehölze, Brachen und Staudenfluren in der Erschließungsphase im Zeitraum von September bis April erfolgen.

Der Schnitt oder die Beseitigung von Gehölzen auf privaten und öffentlichen Flächen darf gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum letzten Tag im Februar durchgeführt werden; in einem anderen Zeitraum sind nur schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen zulässig. Ausnahmen 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 BNatSchG betroffen werden (z.B. Brutvögel, Fledermäuse).

Amphibien und Reptilien

Um die Tötung von Tieren zu vermeiden, sind Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen erforderlich.

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

5.2.3 Schutzgut Fläche

Ausgangssituation/Bestandsbewertung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt eine Größe von ca. 10,3 ha. Bei der in Anspruch genommenen Fläche handelt es sich um eine unbebaute Fläche, die einer landwirtschaftlichen Nutzung unterliegt und derzeit als Brache bzw. Grünland genutzt wird. Im Norden und Westen grenzt an das Grünland eine lineare Struktur aus Heckenabschnitten und Kopfbaumreihen an. In der nördlichen Heckenstruktur befindet sich ein Graben und ein vollständig durch Weiden verbuschtes und beschattetes nur noch temporär Wasser führendes Gewässer. Im Südosten des Vorhabengebietes befindet sich ein Feldgehölz aus überwiegend heimischen Baumarten, die vorwiegend aus Kopfbäumen besteht und einen Graben umschließt.

Die Feldhecken im Norden und Westen, sowie das Gewässer innerhalb der Feldhecken und das Feldgehölz im Südosten sind gemäß dem Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie geschützte Biotope gemäß § 20 NatSchAG M-V.

Prognose des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Für die geplante Versiegelung für das Sondergebiet – Ferienhausgebiet wird von einer maximalen Versiegelung von 45 % ausgegangen.

Die maximale Versiegelung 45 % ergibt sich aus der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 zuzüglich der Überschreitung von 50 % gemäß § 19 BauNVO. Für die übrigen 55 % wird angenommen, dass die unversiegelten Bereiche erhalten bleiben oder durch Anpflanzungen aufgewertet werden.

Von der Gesamtfläche werden 33.851,8 m² dauerhaft durch Bebauung für Gebäude, Stellplätze, Ver- und Entsorgungsanlagen, Straßenflächen und Zuwegung genutzt und versiegelt.

Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die Aufstellung des Bebauungsplans ergeben sich für das Schutzgut Fläche keine nennenswerten Veränderungen für den Untersuchungsraum. Bei Nichtdurchführung der Planung würde die Fläche für die Landwirtschaft im Betrachtungsbereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 27 bestehen bleiben.

Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Zum Ausgleich von nachteiligen Auswirkungen werden interne Kompensationsmaßnahmen festgesetzt. Im südlichen Bereich des Plangebietes unterhalb der Erschließungsstraße soll eine extensive Wiese angelegt werden. Weiterhin werden die geplanten Anpflanzungen als Allee an den Planstraßen mit Großgehölzen (Planstraße A) sowie die geplanten Anpflanzungen als Einzelbäume mit klein- bis mittelkronigen Gehölzen (B und C) zum Ausgleich der Eingriffe genutzt. Insgesamt handelt es sich um 63 heimische Bäume die als Ausgleich der Eingriffe angepflanzt werden.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft, die nicht über interne Maßnahmen ausgeglichen werden können, werden durch den Erwerb von Ökopunkten aus der Landschaftszone „Ostseeküstenland“ oder einer anderen geeigneten Ausgleichsmaßnahme kompensiert.

Weiterhin wird durch die Anlage von Grünflächen (Parkanlage, Spielplatz, private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Schutzpflanzung-Erhalt“, private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Schutzpflanzung“, private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Schutzgrün“ und eine extensive Wiese als Kompensationsmaßnahme) die Strukturvielfalt des betroffenen Kleinraumes erhöht.

5.2.4 Schutzgut Boden und Wasser

Ausgangssituation/Bestandsbewertung

Im Raum Wohlenberg stehen überwiegend Geschiebemergel aus tonigen bis kiesigen Substraten an. Die Böden mit hohem Geschiebelehm- und Tonanteil weisen i.d.R. eine gute natürliche Ertragsfähigkeit auf. Lehm Böden besitzen hervorragende Puffer- und Speichereigenschaften. Sie können das eindringende Niederschlagswasser und zugeführte Nährstoffe über lange Zeit speichern.

Im Gemeindegebiet herrschen grundwasserbestimmte bis staunasse Lehme bzw. Tieflehme vor. Es kommt bei natürlicher Entwicklung zur Herausbildung von Lehm-/ Tieflehm- Pseudogley (Staugley)/ Parabraunerde- Pseudogley/ Gley- Pseudogley.

Der Grundwasserflurabstand beträgt >10 m und die Grundwasserneubildungsrate beträgt > 88.2 mm/a.

Die Böden im Gemeindegebiet werden als Böden mit hoher natürlicher Ertragsfähigkeit eingeschätzt.

Im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes liegen Höhen des natürlichen Geländes zwischen 20m und 35m über NN. Das Gelände fällt von Westen nach Osten (Quelle: © LUNG M-V (CC BY-SA 3.0)).

Bei der in Anspruch genommenen Fläche handelt es sich um eine unbebaute Fläche, die einer landwirtschaftlichen Nutzung unterliegt und derzeit als Brache bzw. Grünland genutzt wird. Im Norden und Westen grenzt an das Grünland eine lineare Struktur aus Heckenabschnitten und Kopfbaumreihen an. In der nördlichen Heckenstruktur befindet sich ein Graben und ein vollständig durch Weiden verbuschtes und beschattetes nur noch temporär Wasser führendes Gewässer.

Die Naturböden sind auf Ackerbauflächen durch bewirtschaftungsbedingte Maßnahmen anthropogen beeinflusst und weisen dadurch ein nicht natürliches Bodenprofil und veränderte Bodeneigenschaften auf.

Durch die landwirtschaftliche Nutzung besteht eine Überformung des Bodens und es liegt eine geringe Wertigkeit des Bodens hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft vor.

Im Plangebiet sind keine schädlichen Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz nach gegenwärtigem Kenntnisstand und Stellungnahme der zuständigen Behörde bekannt. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass eine Gewähr für die Freiheit des Plangebietes von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten jedoch nicht übernommen werden kann. Sollten während der Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist die Landrätin als zuständige Behörde zu informieren. Grundstücksbesitzer sind als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs oder Bauabfalls verpflichtet. Sie unterliegen damit gleichzeitig der Anzeigepflicht.

Das Plangebiet weist im südöstlichen Randgebiet sowie vereinzelt im Plangebiet, stark vernässte Bereiche auf. Seitens der Wasserbehörde werden diese Gebiete nicht als Feuchtgebiete bzw. bedeutende Einsickerungsbereiche gemäß § 31 Abs. 3 LWaG eingestuft. Im weiteren Verfahren ist zu klären, ob es sich bei den nassen Bereichen um artesisches Grundwasser oder Hang- bzw. Schichtenwasser handelt. Das Ergebnis der Untersuchung ist bei den geplanten Maßnahmen zu berücksichtigen. Seitens der unteren Wasserbehörde werden diese Gebiete nicht als Feuchtgebiete bzw. bedeutende Einsickerungsbereiche gemäß § 31 Abs. 3 LWaG eingestuft.

Im nördlichen Plangeltungsbereich befindet sich ein Gewässer II. Ordnung, welches bisher nicht im Anlagenbestand des Wasser- und Bodenverbandes "Wallensteingraben - Küste" (WBV) geführt wird. Die Stadt Klütz geht davon aus, dass das Gewässer im südöstlichen Teilbereich des Plangebietes nicht als Gewässer II. Ordnung einzustufen ist; da hier kein Zu- bzw. Abfluss erkennbar ist.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb einer Trinkwasserschutzzone.

Prognose des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Auch wenn aufgrund der Überformung des Bodens durch die landwirtschaftliche Nutzung der Boden nur eine geringe Wertigkeit hinsichtlich der Belange von

Natur und Landschaft aufweist, so ist mit dem Bebauungsplanverfahren ein Eingriff in den Bodenhaushalt gegeben. Beeinträchtigungen durch Versiegelung sind im Sinne des Naturschutzrechts erheblich.

Es erfolgt eine Zunahme des Oberflächenabflusses und damit verbunden eine Reduzierung der Bedeutung für die Grundwasserneubildung durch neu versiegelte Flächen.

Die Versorgung des ausgewiesenen Gebietes mit Trinkwasser und die Entsorgung des Abwassers sind durch die Anlagen des Zweckverbandes grundsätzlich gewährleistet. Für die Umsetzung der Erschließung zur Sicherung des Vorhabens ist der Abschluss einer Erschließungsvereinbarung zwischen dem Erschließer und dem Zweckverband Grevesmühlen notwendig. Der Leitungsbestand DN 150 aus dem B-Plangebiet Nr. 15 (Trasse der Umgehungsstraße) ist zu erweitern. Die technische Planung ist mit dem Zweckverband Grevesmühlen abzustimmen und vor Satzungsbeschluss vorzulegen.

Die Entsorgung des Schmutzwassers des Plangebietes wird über neu zu errichtende Anlagen (Schmutzwasserentsorgungsleitungen) innerhalb des Plangebietes, die in die Bestandsanlagen einbinden, gewährleistet.

Nach Aussage der Stellungnahme des Zweckverbandes zum Vorentwurf vom 05.01.2018 wurden im Zuge der Erschließung zum B-Plan Nr. 15 der Stadt Klütz auf dem Flurstück 26/144 Anschlüsse zur Erweiterung des Leitungsbestandes Schmutz-, und Regenwasser für das B-Plangebiet Nr. 27 hergestellt worden. Da keine zusätzlichen Abwasserpumpwerke betrieben werden sollen, ist das Schmutzwasser im freien Gefälle zu entwässern. Für die Schmutzwasserbeseitigung sind Erweiterungen der vorhandenen öffentlichen Anlagen des ZVG und die Herstellung der Grundstücksanschlüsse Schmutzwasser erforderlich. Die Schmutzwasserbeseitigung ist in das Klärwerk Boltenhagen, entsprechend aktueller Satzungen des ZVG, vorzunehmen. Die technische Planung zur Abwasserbeseitigung ist mit dem ZVG abzustimmen und vor Satzungsbeschluss vorzulegen.

Die Beseitigung des von bebauten oder befestigten Flächen abfließenden Niederschlagswassers ist im Rahmen der Bauleitplanung eindeutig zu regeln. Ein Entwässerungskonzept ist zu erarbeiten und mit den zuständigen Behörden abzustimmen. Die wasserrechtliche Erlaubnis zur Entwässerung des Bebauungsplangebietes ist vor Satzungsbeschluss einzuholen.

Der natürliche Abfluss wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück darf nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstückes behindert werden bzw. zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstückes verstärkt oder auf andere Weise verändert werden. Die Erforderlichkeit eines Fanggrabens (westlich des Plangebietes) ist aufgrund der Hangneigung der Flächen zu prüfen.

Bei Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der Qualität des Grundwassers zu erwarten.

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sowie Kompensationsmaßnahmen sind unter Punkt 5.4 und 5.5 des Umweltberichtes dargestellt.

Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die Aufstellung des Bebauungsplans ergeben sich für das Schutzgut Boden und Wasser keine nennenswerten Veränderungen im Vergleich zu der gegenwärtigen Nutzung für den Untersuchungsraum.

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die Fläche für die Landwirtschaft im Betrachtungsbereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 27 weiterhin bestehen bleiben.

Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Grundsätzlich werden die erforderlichen Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß begrenzt. Zum schonenden Umgang mit Grund und Boden unter dem Gesichtspunkt des flächensparenden Bauens erfolgen Festsetzungen einer maximal zulässigen Grundfläche bzw. einer maximal zulässigen Grundflächenzahl oder die Beschränkung der überbaubaren Grundflächen durch festgesetzte Baufelder. Durch die Grundflächenzahl (GRZ) wird der Anteil der Grundstücksfläche bestimmt, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Die Grundflächenzahl in dem Feriengebiet wird mit 0,3 festgesetzt. Mit dieser Festsetzung wird der ortstypischen Umgebungsbebauung Rechnung getragen und der Eingriff in Natur und Landschaft im Hinblick auf die Versiegelung des Bodens begrenzt. Weiterhin werden sich auf den künftig unversiegelten Grundstücksflächen Vegetationsflächen entwickeln, welche ebenfalls einen bestimmten ökologischen Wert einnehmen.

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.

Im nördlichen Plangeltungsbereich befindet sich ein Gewässer II. Ordnung, welches bisher nicht im Anlagenbestand des Wasser- und Bodenverbandes "Wallensteingraben-Küste" geführt wird.

Gemäß § 38 Abs. 3 Wasserhaushaltsgesetz - WHG ist bei oberirdischen Gewässern zur Einhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktion, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Verminderung von Stoffeinträgen ein Gewässerschutzstreifen, ausgehend von der Böschungsoberkante, von mindestens 5,00 m einzuhalten.

Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (LAU-Anlagen/ HBV-Anlagen) hat auf Grundlage des § 62 WHG (Wasserhaushaltsgesetz) i.V. mit der AwSV (Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen) so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu besorgen ist. Prüfpflichtige Anlagen nach AwSV sind bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg anzuzeigen.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 27 befinden sich mehrere Hauptsammler, welche der landwirtschaftlichen Entwässerung dienen. Gemäß § 14 MeAnIG (Gesetz zur Regelung der Rechtsverhältnisse an Meliorationsanlagen (Meliorationsanlagengesetz) bestehen Durchleitungsrechte für die Nutzer dieser Leitungen. Der Abfluss des Drainagewassers ist im

weiteren Planaufstellungsverfahren abzustimmen und weiterhin zu gewährleisten.

Zum Ausgleich von nachteiligen Auswirkungen werden interne Kompensationsmaßnahmen festgesetzt. Die Eingriffe in Natur und Landschaft, die nicht über interne Maßnahmen ausgeglichen werden können, werden durch den Erwerb von Ökopunkten aus der Landschaftszone „Ostseeküstenland“ oder einer anderen geeigneten Ausgleichsmaßnahme kompensiert.

5.2.5 Schutzgut Luft und Klima

Ausgangssituation/Bestandsbewertung

Die landwirtschaftlich genutzte Fläche hat eine geringe Bedeutung für die Frischluftentstehung.

Ein Austausch von Luftschichten besteht aufgrund der Ostseelage und damit verbunden eine gute Frischluftentstehung.

Prognose des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

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.

Die Luftzirkulation an der Ostsee wird nicht nachhaltig durch die Bebauung beeinträchtigt.

Mit der Realisierung des Vorhabens ist eine geringfügige Veränderung des Kleinklimas im überplanten Bereich zu erwarten. Auf den versiegelten Flächen sind eine stärkere Erwärmung und eine Reduzierung der Kaltluftentstehung zu erwarten, die jedoch aufgrund der verhältnismäßig geringen Flächengröße nicht als erheblich zu bewerten sind. Es finden keine größeren Eingriffe in klimatisch bedeutsame Flächen statt. Durch die direkte Lage an der Ostsee besteht weiterhin ein günstiges Klima. Ein Austausch von Luftschichten besteht aufgrund der Ostseelage und damit verbunden eine gute Frischluftentstehung.

Im Plangebiet sind keine nennenswerten lufthygienischen Belastungen vorhanden. Infolge der mit der Bebauung und durch den zusätzlichen Verkehr erzeugten Emissionen wird keine erhebliche Erhöhung der Luftschadstoffwerte bewirkt werden. Durch die angrenzenden Freiflächen sowie die Ostsee bleibt die gute Luftqualität durch Ausfiltern der Schadstoffe erhalten. Durch stetige Winde kommt es zu einer regelmäßigen Durchlüftung und Ausdünnung des Schadstoffausstoßes.

Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die Aufstellung des Bebauungsplans ergeben sich für die Schutzgüter Klima und Luft keine nennenswerten Veränderungen in der Status-Quo-Prognose für den Untersuchungsraum.

Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Durch eine maßvolle Gestaltung des Bebauungsgebietes können negative Auswirkungen für das Schutzgut Klima und Luft minimiert werden. Die Wohnbebauung ist aufgrund der gesetzlichen Anforderungen in energieeffizienter Bauweise vorzusehen. Durch regenerative Energien sind Bau- und Heizkosten und der CO₂ Ausstoß zu minimieren.

Es ist eine intensive Durchgrünung des Gebietes vorgesehen. Die neu entstehenden Vegetationsflächen mit Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern auf den unversiegelten Grundstücksflächen tragen ebenfalls zur Verbesserung des Kleinklimas bei und verbessern die Luftqualität durch Ausfiltern der Schadstoffe.

5.2.6 Schutzgut Landschaftsbild

Ausgangssituation/Bestandsbewertung

Der Plangeltungsbereich liegt innerhalb des Landschaftsbildraumes „Ackerland des Klützer Winkels“, dessen Landschaftsbild gering bis mittel bewertet wird (Quelle: © LUNG M-V (CC BY-SA 3.0)).

Der Plangeltungsbereich befindet sich in einem landschaftlichen Freiraum (Stufe 2) mit mittlerer Bedeutung.

Prognose des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Durch die Bebauung werden bisher unbebaute Flächen überprägt und es ergeben sich Auswirkungen auf das örtliche Landschaftsbild. Aufgrund des direkten Anschlusses an den Bebauungsplan Nr. 15 der Stadt Klütz und der Fortführung der südlichen Erschließungsachse an das Plangebiet wird einer Zerschneidung der Landschaft entgegengewirkt. Solche Arrondierungen beugen grundsätzlich der Zersiedelung der Landschaft vor.

Es wird daher davon ausgegangen, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu erwarten sind.

Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die Aufstellung des Bebauungsplans ergeben sich für die Schutzgüter Landschaftsbild und Erholung keine nennenswerten Veränderungen für den Untersuchungsraum. Die landwirtschaftliche Nutzung bliebe bestehen. Eine Erholungsfunktion wird sich aufgrund der vorhandenen Nutzungen ohne die Neuplanung nicht einstellen.

Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Durch die Festsetzung von Grünflächen werden vorhandene Gehölzstrukturen im Plangebiet erhalten. Weiterhin werden durch die Festsetzungen der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ und der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Schutzpflanzung“ und der Zweckbestimmung „Schutzgrün“ neue standortheimische Gehölzstrukturen und

Rasen- bzw. Wiesenflächen angelegt. Die Heckenstrukturen im Westen und Norden schirmen das Plangebiet von der offenen Landschaft ab.

Überdimensionierte Baukörper, die störend auf das Landschaftsbild wirken, sind nicht zulässig. Es besteht die Absicht, eine kleinteilige Bebauung in aufgelockerter Baustruktur zu errichten, so dass eine harmonische Einbindung in die Landschaft erfolgen kann. Mit der Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe wird das Einfügen der Bebauung in das Landschaftsbild gewährleistet und eine relativ einheitliche Höhenentwicklung im Plangebiet gesichert.

5.2.7 Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete

Auswirkungen auf die europäischen Schutzgebiete lassen sich nicht von vornherein ausschließen, weshalb für das SPA-Gebiet „Wismarbucht und Salzhaff“ sowie für das GGB-Gebiet „Wismarbucht“ jeweils eine FFH-Verträglichkeitsprüfung durch das Planungsbüro Mahnel (Stand Oktober 2018) erstellt wurde. Darin wird die Verträglichkeit des Vorhabens mit den Schutz- und Erhaltungszielen des GGB- und SPA-Gebietes geprüft und bewertet. Die FFH-Verträglichkeitsprüfungen sind wesentlicher Teil des Planwerks. Im Ergebnis können erhebliche Auswirkungen auf die Natura 2000-Gebiete ausgeschlossen werden. Maßnahmen für eine Verträglichkeit und zur Schadensbegrenzung werden in den FFH-Verträglichkeitsprüfungen für das GGB „Wismarbucht“ und für das SPA „Wismarbucht und Salzhaff“ benannt. Die Umsetzung der Maßnahmen sind erforderlich, damit eine Verträglichkeit des B-Plangebietes gegeben ist und die Bestandteile der Natura 2000 Gebiete nicht erheblich beeinträchtigt werden. Die Maßnahmen sind unter Punkt 3.4 „Natura 2000 Gebiete“ des Umweltberichtes aufgelistet. Zusammenfassend wird eingeschätzt, dass die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 27 unter Berücksichtigung der empfohlenen Maßnahmen keine erheblichen Auswirkungen auf die Erhaltungsziele des SPA „Wismarbucht und Salzhaff“ und des FFH-Gebietes „Wismarbucht“ oder die für den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteile bewirkt. Die Gutachten werden der Begründung als Anlage beigelegt.

5.2.8 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

Unter Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben sind nach aktuellem Kenntnisstand keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Bei Munitionsfunden sind die entsprechenden Gesetze und Verordnungen zu beachten. 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.

Gemäß § 52 LBauO M-V ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich. Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle

arbeitenden Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen.

5.2.9 Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter

Nach Aussage der unteren Denkmalschutzbehörde sind im Plangebiet keine Baudenkmale und keine Bodendenkmale bekannt.

Es ist der Umgebungsschutz des Bodendenkmals „Wohlenberg, Fundplatz 1“ betroffen. Gemäß § 7 I Nr. 2 Denkmalschutzgesetz – DSchG M-V in der aktuell geltenden Fassung bedarf der Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde, wer in der Umgebung von Denkmalen Maßnahmen durchführen will, wenn hierdurch das Erscheinungsbild oder die Substanz des Denkmals erheblich beeinträchtigt wird.

Für Bodendenkmale oder auffällige Bodenverfärbungen, 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 ist hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche.

5.2.10 Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

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

Auswirkungen werden bei Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben als unerheblich eingeschätzt.

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

5.2.11 Nutzung erneuerbarer Energien/ sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Derzeit sind keine Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien vorhanden.

Einschränkungen in den Festsetzungen werden zur Nutzung erneuerbarer Energien nicht getroffen. Der Bebauungsplan schließt die Nutzung erneuerbarer Energien oder sonstige bauliche Maßnahmen zum Klimaschutz nicht aus oder

erschwert diese. Im Bebauungsplan wurde die planungsrechtliche Zulässigkeit von Solaranlagen (Photovoltaikanlagen und Solarthermieranlagen) zur Energiegewinnung durch aktive Sonnenenergienutzung auf Dachflächen geregelt.

5.2.12 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Wechselbeziehungen und Wechselwirkungen bestehen grundsätzlich immer zwischen allen Bestandteilen des Naturhaushalts. Im Plangebiet wird dieses Wirkungsgeflecht in starkem Maße durch die Auswirkungen der baulichen Anlagen und der intensiven Nutzung durch den Menschen auf die anderen Schutzgüter geprägt.

Die Veränderungen durch die Realisierung des geplanten Vorhabens ergeben sich durch die geplanten Nutzungen im Bereich des Feriengebietes (Kfz-Verkehr, Geräusche, Licht), den Verlust von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen und den Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

Der gewählte Standort des Bebauungsplanes angrenzend an einem bestehenden Siedlungsgefüge und ist schon stark durch die bisherige Nutzung des Umfelds geprägt.

Aufgrund der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern bedingen Auswirkungen des Vorhabens einander. Die zusätzliche geplante Nutzung des Vorhabens nimmt gleichzeitig Einfluss auf die Schutzgüter Mensch, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser 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 Pflanzen und Tieren verbunden. Die Bedeutung verbleibender Biotopstrukturen für Pflanzen und Tiere ändert sich, da bisher vorhandene Freiräume verloren gehen.

Diese Verluste und Beeinträchtigungen werden in der Eingriffsbilanzierung erfasst und durch die Festlegung von Maßnahmen kompensiert. Die Eingriffe in Natur und Landschaft, die nicht über interne Maßnahmen ausgeglichen werden können, werden durch den Erwerb von Ökopunkten aus der Landschaftszone „Ostseeküstenland“ oder einer anderen geeigneten Ausgleichsmaßnahme kompensiert.

Erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter sind unter Berücksichtigung der Minimierungsmaßnahmen im Plangebiet nicht zu erwarten. Es kann davon ausgegangen werden, dass sich durch das geplante Nutzungskonzept keine grundlegend neuen erheblichen Wechselwirkungen entwickeln werden.

5.3 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

5.3.1 Aufgabenstellung und gesetzliche Grundlagen

Innerhalb der Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange ist darzulegen, inwiefern die Auswirkungen des Vorhabens, die durch die Planung vorbereitet werden, nicht gegen § 44 Abs. 1 des BNatSchG, Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten, verstoßen. Für dieses Vorhaben gilt insbesondere § 44 Abs. 5 BNatSchG, wodurch der Verbotstatbestand eingeschränkt wird.

Gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG gilt:

- „Für nach § 15 zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässige Vorhaben im Sinne des § 18 Abs. 2 Satz 1 gelten die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach Maßgabe von Satz 2 bis 5.
- Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten oder europäische Vogelarten betroffen, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wildlebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 1 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.
- Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden.
- Für Standorte wildlebender Pflanzen der in Anhang IV Buchstabe b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten gelten die Sätze 2 und 3 entsprechend.
- Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens ein Verstoß gegen die Zugriffs-Besitz- und Vermarktungsverbote nicht vor.
- Die Zugriffs- und Besitzverbote gelten nicht für Handlungen zur Vorbereitung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

Danach sind nachfolgende Arten zu berücksichtigen:

- I sämtliche europäische Vogelarten gem. Art. 1 Vogelschutz-Richtlinie (VRL) und den dazugehörigen Anlagen, einschließlich regelmäßig auftretende Zugvögel nach Art. 4 Abs. 2 VRL
- II sämtliche Arten des Anhangs IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG
- III Standorte wildlebender Pflanzen der in Anhang IV Buchstabe b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten

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

Im Rahmen der Berücksichtigung der besonderen artenschutzrechtlichen Belange wurde von dem Gutachterbüro Bauer ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt, der als Anlage der Begründung beigelegt wird. Es erfolgten aktuelle Kartierungen der relevanten Tierartengruppen Fledermäuse, Brutvögel, Rastvögel, Reptilien, Amphibien, Großschmetterlinge und des Fischotters. Zur

Bewertung der Auswirkungen des Vorhabens auf den Fischotter erfolgte eine Potenzialabschätzung aufgrund der vorgefundenen Biotopstrukturen.

5.3.2 Kurzdarstellung der relevanten Verbote

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

Das Verbot tritt ein, wenn die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätte für die betroffenen Tierindividuen bzw. der (besiedelte) Pflanzenstandort nicht durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen („CEF“) im räumlichen Zusammenhang erhalten wird. Unvermeidbare Tötung oder Verletzung von Tieren, die im Zusammenhang mit der Schädigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten auftritt, kann ebenfalls durch Maßnahmen zur Funktionserhaltung ohne Eintreten des Verbotes ausgeglichen werden.

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

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

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

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

5.3.3 Relevanzprüfung

I alle wildlebenden Vogelarten Brutvögel

Bedingt durch die anthropogene Überprägung des Grundstücks durch die landwirtschaftliche Nutzung sowie der Wohnbebauung in der näheren Umgebung und den angrenzenden Strandflächen der Wohlenberger Wiek und deren intensive touristische Nutzung, ist das Potential für die geschützten Vogelarten als gering einzustufen. Aufgrund der anthropogenen Vorbelastung ist im Satzungsbereich mit dem Artenspektrum des Siedlungsraumes zu rechnen. Im Untersuchungsgebiet konnten durch den Gutachter Martin Bauer insgesamt 15 Brutvogelarten nachgewiesen werden. Bei den nachgewiesenen

Arten handelt es sich um ein Artenspektrum einer Ackerfläche und von Gehölzstrukturen. Auf der Vorhabenfläche kommt die Feldlerche vor, die eine Wertart darstellt. Die Feldlerche ist die einzige Wertart auf den Flächen des eigentlichen Vorhabengebietes. Sie brütet mit etwa 2 Brutpaaren auf der Fläche. Weitere wertgebende Arten konnten nicht festgestellt werden. Es kommen vor allem ubiquitäre Brutvögel des Siedlungsraumes, die wenig störempfindlich in Bezug auf menschliche Aktivitäten im Umfeld sind, vor. In vorhandenen Gehölzen könnten ubiquitäre Baum- und Gebüsch-Brutvögel des Siedlungsraumes brüten. Die maßgeblichen Habitatstrukturen gehen im Zuge der Umsetzung des Vorhabens nicht verloren, ihre Bedeutung wird aber durch den Verlust der angrenzenden freien Landschaft geringfügig beeinträchtigt (Bauer 2018). Laut gutachterlicher Einschätzung ist infolge des zunehmenden Prädatorendrucks durch freilaufende Haustiere (Hunde und Katzen) bereits vor Beginn des Vorhabens ein Verlust der Habitatqualität zu verzeichnen.

Durch die Umsetzung des Vorhabens entstehen keine direkten Auswirkungen auf Brutvögel. Das Tötungsverbot von Brutvögeln wird durch eine Zeitenbeschränkung bezüglich der Entfernung der Gehölze auf die Wintermonate (September bis April) eingehalten. Weiterhin ist der allgemeine Gehölzschutz zu beachten.

Zudem werden durch die Umsetzung des Vorhabens mögliche Habitate neu geschaffen. Es erfolgen neue Anpflanzungen im Plangebiet, die der Neugestaltung linearer Strukturen dienen und bewirken eine Pufferwirkung für die anthropogenen Nutzungen gegenüber der Offenlandschaft. Die Anpflanzungen bieten der heimischen Tierwelt gleichzeitig Schutz und Lebensraum.

Rastvögel

Das Plangebiet stellt durch die Randlage zum Siedlungsbereich kein geeignetes Rastgebiet dar. Dies wurde gutachterlich bestätigt (Bauer 2018). Potenziell besitzen die Ackerflächen eine Bedeutung als Äsungsflächen für Rastvögel, die Eignung ist jedoch vom aktuellen Feldfruchtanbau abhängig. Der Vorhabenstandort gehört zu einem Korridor, welcher nur sporadisch angenommen wird und aufgrund vorhandener Störquellen ein nur geringes Äsungsflächenpotential besitzt. Auch die Schlafräume befinden sich nicht innerhalb des Standortes oder in unmittelbarer Umgebung. Eine besondere Funktion in Bezug auf die Eignung als Nahrungshabitat zur Zugrast durchziehender Wasservögel besteht nicht. Insgesamt ist die Bedeutung des eigentlichen Plangeltungsbereiches als maßgeblich bedeutsame Äsungsfläche nicht gegeben. Erhebliche Auswirkungen auf Rastvögel sind ausgeschlossen.

II sämtliche Arten des Anhangs IVa

Amphibien

Das Untersuchungsgebiet wurde zur Erfassung der im Jahr 2018 mehrmals durch den Gutachter Martin Bauer begangen.

Im Untersuchungsgebiet sind keine Gewässer vorhanden, die eine Bedeutung als Laichgewässer besitzen können. Aufgrund seiner Biotopstruktur besitzt das Gebiet jedoch eine potenzielle Bedeutung als Winterquartier und Migrationskorridor. Die Gehölzstrukturen als potenzielle Winterquartiere bleiben erhalten.

Bei den Begehungen wurden durch den Gutachter insgesamt drei Arten nachgewiesen: Erdkröte, Europäischer Laubfrosch und Moorfrosch. Die festgestellten Arten nutzen das untersuchte Gelände vor allem als Migrationsraum und potenzielles Winterquartier. Die Habitatfunktion als Landlebensraum und Migrationskorridor ist infolge der fehlenden Nähe zu einem Laichgewässer als nachgeordnet zu betrachten.

Es kann baubedingt zu temporären Beeinträchtigungen kommen. Um den Verbotstatbestand der Tötung gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG zu vermeiden, sind Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen zu empfehlen. Diese beinhalten, dass bei Erdarbeiten darauf zu achten ist, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gräben und Gruben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell herein-gefallene Tiere (Amphiben, Reptilien usw.) aus den Gräben zu entfernen sind.

Reptilien

Das Untersuchungsgebiet wurde zur Erfassung der Reptilien im Jahr 2018 im Zeitraum Mai bis August durch den Gutachter Martin Bauer begangen.

Die Datenerhebung erfolgte mittels Begehung des Geländes. Bei den Kontrollen wurden die Arten Ringelnatter und Waldeidechse nachgewiesen. Es gelang nur der Nachweis einer toten Ringelnatter auf dem Weg von Wohlenberg nach Bössow und der Nachweis von 2 Waldeidechsen am Rand der nördlich angrenzenden Grünlandfläche. Eine Reproduktion der Arten im Untersuchungsgebiet/Vorhabengebiet findet nicht statt. Ein Vorkommen der artenschutzrechtlich relevanten Zauneidechse konnte sicher ausgeschlossen werden.

Aufgrund seiner Biotopstruktur besitzt das Gebiet eine potenzielle Bedeutung aber untergeordnete Rolle als Migrationskorridor. Die Gehölzstrukturen als potenzielle Winterquartiere bleiben erhalten.

Es kann baubedingt zu temporären Beeinträchtigungen kommen. Um den Verbotstatbestand der Tötung gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG zu vermeiden, sind Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen zu empfehlen. Diese beinhalten, dass bei Erdarbeiten darauf zu achten ist, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gräben und Gruben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hereingefallene Tiere (Amphiben, Reptilien usw.) aus den Gräben zu entfernen sind.

Fledermäuse

Das Untersuchungsgebiet wurde zur Erfassung der Fledermäuse im Jahr 2018 einmal durch den Gutachter Martin Bauer begangen. Es wurden die Großgehölze bezüglich der Eignung bzw. tatsächlichen Bedeutung als Fledermausquartier (Wochenstube, Winterquartier, Tagesversteck) begutachtet. Weiterhin erfolgte eine Potenzialabschätzung aufgrund der vorgefundenen Biotopstrukturen. Im Ergebnis konnte festgestellt werden, dass die Großgehölze potenziell nur eine untergeordnete Bedeutung als Quartier für Fledermäuse besitzen. Ebenso wenig besitzen die Kopfweiden am Grabenrest im Untersuchungsgebiet eine Bedeutung für baumbewohnende Fledermausarten insbesondere als Wochenstubenquartier. Dieses wurde aktuell im Rahmen einer Begehung im Juni 2018 abgeprüft. Die Gehölzstrukturen am bisher unbefestigten Weg von Wohlenberg nach Bössow und am nordwestlichen Rand des Plangebietes sowie die Kopfweiden am Graben im Süden des

Vorhabengebietes stellen potenzielle Jagdhabitats und Leitlinien für Fledermäuse der offenen Kulturlandschaften dar. Im Zuge der Realisierung des Vorhabens kommt es zu keinem Verlust der Funktionsfähigkeit der Strukturen. Durch die Umsetzung des Vorhabens werden mögliche Habitats neu geschaffen. Durch die Bebauung und Eingrünung entstehen auf bisher kaum nutzbaren Flächen Nahrungshabitats für die Fledermausarten. Die neu zu errichtenden Gebäude besitzen potenziell eine Bedeutung als Wochenstube bzw. Winterquartier für gebäudebewohnende Arten (*Pipistrellus spec.* usw.).

Fischotter

Durch den Gutachter Martin Bauer erfolgte zur Bewertung der Auswirkungen des Vorhabens auf den Fischotter eine Potenzialabschätzung. Ein Nachweis des Fischotters im Vorhabengebiet bzw. in dessen unmittelbar angrenzenden planungsrelevanten Umfeld. Das Untersuchungsgebiet weist keine besondere Habitatsignung für den Fischotter auf. Das Untersuchungsgebiet weist keine Gewässer auf, die als Lebensraum für den Fischotter von Bedeutung sein könnten. Es sind auch keine Fließgewässer vorhanden, die eine potenzielle Bedeutung als Bewegungsachse haben.

Großschmetterlinge

Da Teile des Untersuchungsgebietes (Säume der Gehölzstrukturen) aufgrund ihrer Struktur potenziell eine Habitatsfunktion für den Nachtkerzenschwärmer (*Proserpinus proserpina*) besitzen, wurde das Gebiet auf dessen Vorkommen vom Gutachter Bauer im Jahr 2018 untersucht. Potenziell ist der Nachtkerzenschwärmer die einzige artenschutzrechtlich relevante Schmetterlingsart (FFH-RL Anhang IV), die möglicherweise derartige Strukturen besiedeln kann, sofern die maßgeblichen Raupennahrungspflanzen „Gemeine Nachtkerze“ (*Oenothera biennis*) bzw. „Rauhaariges Weidenröschen“ (*Epilobium hirsutum*) vorkommen. Es konnten in den Ruderalfluren innerhalb des Vorhabengebietes vereinzelt Pflanzen der o.g. Raupennahrungspflanzen vorgefunden werden. Es wurden jedoch bei den Begehungen keine Nachweise (Fraßspuren der Raupen, Raupen oder Falter) durch den Gutachter vorgefunden werden.

III Standorte wildlebender Pflanzen der im Anhang IVb der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten

Aufgrund der naturräumlichen Ausstattung ist mit keinem Vorkommen von besonders geschützten Pflanzenarten zu rechnen.

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

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

5.3.4 Auswirkungen und Maßnahmen des Vorhabens

Baubedingte Auswirkungen

Baubedingte erhebliche Beeinträchtigungen der geschützten Tierarten können nahezu ausgeschlossen werden. Es kann zu Vergrämungen insbesondere durch Lärm kommen. Aufgrund der zeitlichen Befristung der Baumaßnahmen werden diese als unerheblich betrachtet.

Der Verlust von Gelegen oder die Tötung von Tieren (v.a. Nestlingen) für die Brutvogelarten gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist durch die Regelung der Zeiten der Beseitigung der Gehölze auszuschließen. Zum Schutz der einheimischen Brutvögel sollen Eingriffe in Gehölze, Brachen und Staudenfluren in der Erschließungsphase im Zeitraum von September bis April erfolgen.

Der Schnitt oder die Beseitigung von Gehölzen auf privaten und öffentlichen Flächen darf gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum letzten Tag im Februar durchgeführt werden; in einem anderen Zeitraum sind nur schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen zulässig. Ausnahmen 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 BNatSchG betroffen werden (z.B. Brutvögel, Fledermäuse).

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

Anlagebedingte Auswirkungen und Maßnahmen

Anlagebedingt sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Das Plangebiet ist bereits anthropogen vorgeprägt. Es kommt zu keinen Flächenverlusten bedeutender Biotope oder von Habitaten geschützter Arten.

Aufgrund der Vorbelastungen des Plangebietes nimmt die Fläche eine untergeordnete Bedeutung als Lebensraum ein.

Der Verlust der unbebauten Fläche, als möglicher Lebensraum von Brutvogelarten, Fledermäusen, Fischotter, Großschmetterlingen, Reptilien und Amphibien, wird daher nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen oder Beeinträchtigungen der Erhaltungszustände der Populationen führen. Durch die Neugestaltung der Gartengrundstücke und unversiegelten Flächen innerhalb des Plangebietes mit Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern, werden neue Brutmöglichkeiten und Lebensräume für Brutvögel und Fledermäuse geschaffen. Die Gehölzstrukturen als potenzielle Winterquartiere für Amphibien und Reptilien bleiben erhalten. Die neuen Anpflanzungen bieten der heimischen Tierwelt gleichzeitig Schutz und Lebensraum.

Betriebsbedingte Auswirkungen und Maßnahmen

Betriebsbedingt sind Nutzungsintensivierungen des Plangebietes zu erwarten. Es sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Arteninventar im Plangebiet zu erwarten. Durch die Umsetzung des Vorhabens als Feriengebiet kann es zu Vergrämungen durch Lärm und Störreize auf vorhandene Arten kommen. Da in der Ortslage Wohlenberg bereits Vorbelastungen durch die landwirtschaftliche Nutzung und durch die angrenzende Bebauung sowie der Straßen und der intensiven Strandnutzungen der Wohlenberger Wiek, und damit verbundene Störreize bestehen und die in dem Bereich vorkommenden Arten entsprechend an Störquellen gewöhnt sind, sind die Auswirkungen jedoch als unerheblich zu bewerten.

5.3.5 Zusammenfassung

In Auswertung der obigen Betrachtungen eventuell betroffener Arten und möglicher Auswirkungen des Vorhabens auf diese wird nachfolgend zusammenfassend festgestellt:

Erhebliche Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen sind nicht zu erwarten. Es sind keine maßgeblichen Habitate geschützter Arten durch den Bebauungsplan Nr. 27 der Stadt Klütz betroffen.

Der Verlust von Gelegen oder die Tötung von Tieren (v.a. Nestlingen) für die Brutvogelarten gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist durch die Regelung der Zeiten der Beseitigung der Gehölze auszuschließen. Zum Schutz der einheimischen Brutvögel sollen Eingriffe in Gehölze, Brachen und Staudenfluren in der Erschließungsphase im Zeitraum von September bis April erfolgen.

Der Schnitt oder die Beseitigung von Gehölzen auf privaten und öffentlichen Flächen darf gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum letzten Tag im Februar durchgeführt werden; in einem anderen Zeitraum sind nur schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen zulässig. Ausnahmen 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 BNatSchG betroffen werden (z.B. Brutvögel, Fledermäuse).

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

Eventuelle baubedingte Vergrämungen insbesondere durch Verlärmung werden als nicht erheblich angesehen, da diese zeitlich befristet und somit nicht erheblich sind.

Aufgrund der anthropogenen Prägung des Plangebietes bedingt durch die landwirtschaftlichen Nutzung und durch die angrenzende Bebauung sowie der

Straßen und der intensiven Strandnutzungen der Wohlenberger Wiek, nimmt die Fläche eine untergeordnete Bedeutung als Lebensraum ein.

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

5.4 Eingriffs-/ Ausgleichsermittlung

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 27 für einen Bereich südlich der Ortslage Wohlenberg und westlich des Gebietes des Bebauungsplanes Nr. 15 der Stadt Klütz soll planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung eines Ferienhausgebietes inklusive zugehöriger infrastruktureller Anlagen geschaffen werden.

Die verkehrliche Anbindung des Gebietes erfolgt über Landstraße L01 und mündet in die Erschließungsstraße zum bereits bestehenden Ferienhausgebiet südlich der Ortslage Wohlenberg. Für die Erschließung des Plangebietes ist geplant die südliche Erschließungsachse weiter auszubauen und als Kreisverkehr enden zu lassen. Sollte zu einem späteren Zeitpunkt die Absicht bestehen eine Ortsumgehungsstraße zu errichten, kann diese an den Kreisverkehr angebunden werden. Die geplante Freihaltetrasse ist über den Verbindungsweg zwischen Wohlenberg und Bössow in der Planzeichnung dargestellt. Für Radfahrer und Fußgänger ist das Plangebiet auch über den Weg nach Bössow erreichbar.

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

Mit der Umsetzung der Planungsziele erfolgen Eingriffe in den geschützten Heckenbestand im nördlichen und im westlichen Plangelungsbereich entlang des Weges nach Bössow.

Die Eingriffe sind entsprechend zu bilanzieren und auszugleichen. Die Eingriffe sind notwendig um die verkehrliche Erschließung auf das Plangebiet für Fußgänger zu gewährleisten. Hierbei orientiert sich der geplante Wegeverlauf nach Möglichkeit an bereits bestehenden Erweiterungen. Im Westen kann der vorhandene Trampelpfad nicht genutzt werden, um eine Verbindung der privaten Parkanlage zum Weg Richtung Bössow – Wohlenberg zu schaffen, da dieser die Fortführung des Weges in der zentral gelegenen Grünfläche nicht ermöglicht. Der nördliche Teil des Plangebietes entlang der Geltungsbereichsgrenze wird durch eine naturnahe Heckenstruktur sowie von einer Kopfbaumreihe geprägt. Der Verlauf des geplanten Geh- und Radwegs richtet sich dabei weitestmöglich an bestehenden Lücken der Gehölze aus. Dabei führt der Geh- und Radweg im nördlichen Teil des Plangebietes vom Ferienhausgebiet in die Wiesenflächen, die die Ortslage Wohlenberg von der Ferienanlage trennt.

5.4.1 Gesetzliche Grundlagen

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

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

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

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

Gemäß § 20 (1) NatSchAG M-V sind „Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung [...] führen können, [...] unzulässig“. „Die untere Naturschutzbehörde kann auf Antrag im Einzelfall Ausnahmen zulassen, wenn die Beeinträchtigungen der Biotope oder Geotope ausgeglichen werden können oder die Maßnahme aus überwiegenden Gründen des Gemeinwohls notwendig ist“ (§ 20 (3) NatSchAG M-V). Gemäß § 20 (3) NatSchAG M-V ist bei Bedarf ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung zur Beseitigung von nach § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Biotopes an die untere Naturschutzbehörde zu stellen, in dem der Eingriff begründet wird. Unvermeidbare Eingriffe sind vom Verursacher auszugleichen bzw. durch Zahlung zu ersetzen (vgl. § 20 (3) NatSchAG M-V).

5.4.2 Bestandsbeschreibung und Bilanzierungsgrundlagen

Naturraum

Der Ortsteil Wohlenberg der Stadt Klütz liegt in der naturräumlichen Haupteinheit „Ostseeküstenland“. Kleinräumig lässt sich das Gebiet der Großlandschaft „Nordwestliches Hügelland“ und der Landschaftseinheit

„Wismarer Land und Insel Poel“ zuordnen (Quelle: <https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php>, Zugriff: 15.11.2018).

Die geologische Struktur um Wohlenberg wurde durch mehrere Eisvorstöße des Quartärs bestimmt. Maßgeblich waren die Prozesse der jüngsten Weichseleiszeit. Im Raum Wohlenberg stehen überwiegend Geschiebemergel aus tonigen bis kiesigen Substraten an. Die Böden mit hohem Geschiebelehm- und Tonanteil weisen i.d.R. eine gute natürliche Ertragsfähigkeit auf. Lehm Böden besitzen hervorragende Puffer- und Speichereigenschaften. Sie können das eindringende Niederschlagswasser und zugeführte Nährstoffe über lange Zeit speichern.

Im Gemeindegebiet herrschen grundwasserbestimmte bis staunasse Lehme bzw. Tieflehme vor. Es kommt bei natürlicher Entwicklung zur Herausbildung von Lehm-/ Tieflehm- Pseudogley (Staugley)/ Parabraunerde- Pseudogley/ Gley- Pseudogley.

Die Böden im Gemeindegebiet werden als Böden mit hoher natürlicher Ertragsfähigkeit eingeschätzt.

Im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes liegen Höhen des natürlichen Geländes zwischen 20m und 35m über NN. Das Gelände fällt von Westen nach Osten (Quelle: <http://www.gaia-mv.de/gaia/gaia.php>, Zugriff 15.11.2018).

Bestandsbeschreibung

Die Biotope des Untersuchungsgebietes wurden nach der Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern des LUNG M-V von 2013, sowie nach Luftbildaufnahmen des LUNG-Portals und des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (Quelle: Faunistische Bestandserfassung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB), Gutachterbüro Martin Bauer, vom 10. September 2018) aufgenommen.

Die im Untersuchungsraum vorhandenen Biotoptypen sind in nachfolgender Abbildung dargestellt.

Das Plangebiet umfasst Flächen südlich der Ortslage Wohlenberg der Stadt Klütz. Der Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 27 der Stadt Klütz wird im Norden durch Baumhecken (BHB) sowie einem Intensivgrünland auf Mineralstandort (GIM) südlich der Ortslage Wohlenberg begrenzt. Östlich des Plangebietes befindet sich der Bebauungsplan Nr. 15 der Stadt Klütz, der mit Grundstücken für Ferienhäuser (PZF) beplant ist. Südlich grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen (ACL) an. Im Westen grenzt das Plangebiet an den unbefestigten Feldweg von Wohlenberg nach Bössow (OVU). Westlich des Weges schließt sich eine weitere Ackerfläche (ACL) an.

Das Plangebiet selbst wird derzeit als Grünlandsfläche (GIM) genutzt. Im Norden und Westen grenzt an das Grünland eine lineare Struktur aus Heckenabschnitten und Kopfbaumreihen (BHB) an. In der nördlichen Heckenstruktur befindet sich ein Graben und ein vollständig durch Weiden verbuschtes und beschattetes nur noch temporär Wasser führendes Gewässer (SE). Im Südosten des Vorhabengebietes befindet sich ein Feldgehölz aus überwiegend heimischen Baumarten (BFX), die vorwiegend aus Kopfbäumen besteht und einen Graben umschließt.

Die Feldhecken im Norden und Westen, sowie das Gewässer innerhalb der Feldhecken und das Feldgehölz im Südosten sind gemäß dem Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie geschützte Biotope gemäß § 20 NatSchAG M-V.

Bilanzierungsgrundlagen

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

Für die Berechnung der Eingriffsfläche ist die Flächenbilanz zum Bebauungsplan Nr. 27 der Stadt Klütz maßgebend. Die Größe des Plangeltungsbereiches beträgt rund 10,3 ha.

Baubedingte Wirkungen

Bei den baubedingten Auswirkungen handelt es sich i.d.R. um zeitlich begrenzte Beeinträchtigungen. Die im Rahmen der Bauarbeiten entstehenden Beeinträchtigungen werden auf ein Minimum reduziert. Die in Anspruch genommenen Nebenflächen werden entsprechend des Ursprungszustandes wiederhergestellt. Es wird deshalb davon ausgegangen, dass keine eingriffsrelevanten Beeinträchtigungen verbleiben.

Anlagenbedingte Wirkungen

Anlagenbedingte Wirkungen ergeben sich aus den Bauwerken selbst. Zu nennen sind hier vor allem dauerhafte Flächenverluste durch Versiegelungen und Überbauungen bzw. die Vernichtung von Biotopbereichen. Für die geplante Versiegelung für das Sondergebiet – Ferienhausgebiet wird von einer maximalen Versiegelung von 45 % ausgegangen.

Die maximale Versiegelung 45 % ergibt sich aus der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 zuzüglich der Überschreitung von 50 % gemäß § 19 BauNVO. Für die übrigen 55 % wird angenommen, dass die unversiegelten Bereiche erhalten bleiben oder durch Anpflanzungen aufgewertet werden.

Die Planstraßen und Geh- und Radwege (letztere in der Planzeichnung als G+R dargestellt) wurden unterteilt in vollversiegelte und teilversiegelte Bereiche. So wird für die Fahrbahn eine Vollversiegelung von 100 % angenommen, während für den Sicherheitsstreifen und das Straßenbegleitgrün eine Teilversiegelung angenommen wird. Da die Gehwege im Westen und Norden des Plangebietes neben einer Verwendung von kleinteiligen Baustoffen auch bituminös hergestellt werden können wurde als Worst Case-Szenario eine Vollversiegelung angenommen.

Betriebsbedingte Wirkungen

Die betriebsbedingten Wirkungen resultieren aus der Nutzung des Baugebietes sowie aus der Nutzung der Grünflächen „private Parkanlage“, „privater Spielpatz“, „Schutzpflanzung“ und „Schutzgrün“ nach der vollständigen Herstellung. Maßgeblich sind die Emissionen (Lärm, Licht, Abgase) und die Biotopveränderungen.

Landschaftsbild / Natürliche Erholungseignung

Der Plangeltungsbereich liegt innerhalb des Landschaftsbildraumes „Ackerland des Klützer Winkels“, dessen Landschaftsbild gering bis mittel bewertet wird. Mit Anschluss an den Bebauungsplan Nr. 15 der Stadt Klütz und der

Fortführung der südlichen Erschließungsachse an das Plangebiet wird einer Zerschneidung der Landschaft entgegengewirkt. Durch die Heckenstrukturen im Westen und Norden des Plangebietes die erhalten bleiben und somit der Abschirmung gegenüber der offenen Landschaft dienen, sowie der Anlage von Grünflächen (Parkanlage, Spielplatz, private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Schutzpflanzung“, private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Schutzgrün“ und eine extensive Wiese als Kompensationsmaßnahme) wird die Strukturvielfalt des betroffenen Kleinraumes erhöht. Es wird davon ausgegangen, dass hinsichtlich des Landschaftsbildes kein zusätzlicher Kompensationsbedarf entsteht.

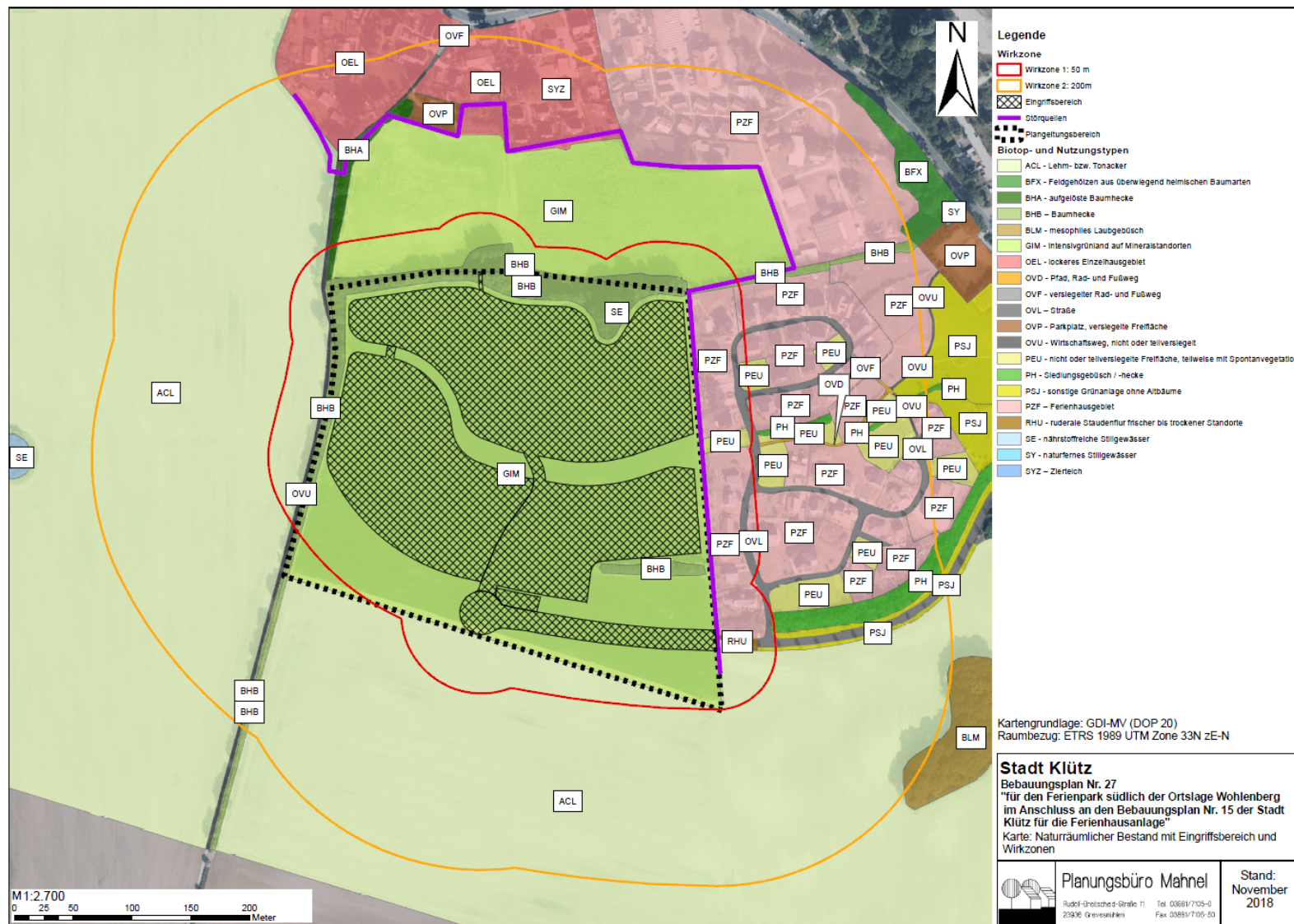


Abbildung 9: Naturräumlicher Bestand mit Eingriffsbereich und Wirkzonen

5.4.3 Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfes

Ermittlung des Biotopwertes

Für den für die Bemessung des Ausgleichs herangezogenen Biotoptyp erfolgt eine Beurteilung nach seiner Qualität und Funktion für den lokalen Naturhaushalt (naturschutzfachliche Wertstufe). Die naturschutzfachliche Wertstufe für den vom Eingriff betroffenen Biotoptyp wird entsprechend der Anlage 3 der HzE ermittelt. Die Ermittlung der naturschutzfachlichen Wertstufe erfolgt auf der Grundlage der Regenerationsfähigkeit sowie der Gefährdung in Anlehnung an die Rote Liste der gefährdeten Biotoptypen Deutschlands (BfN 2006¹). Bei der Bewertung wird der jeweils höhere Wert für die Einstufung herangezogen. Entsprechend nachfolgender Tabelle wird über die Wertstufe der durchschnittliche Biotopwert ermittelt.

Tab. 4: Ermittlung des Biotopwertes (gemäß „Hinweise zur Eingriffsregelung“)

Wertstufe (nach Anlage 3 HzE)	Durchschnittlicher Biotopwert
0	1 – Versiegelungsgrad*
1	1,5
2	3
3	6
4	10
*Bei Biotoptypen mit der Wertstufe „0“ ist kein Durchschnittswert vorgegeben. Er ist in Dezimalstellen nach o.a. Formel zu berechnen (1 minus Versiegelungsgrad).	

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

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

Tab. 5: Naturschutzfachliche Einstufung und Biotopwert der betroffenen Biotope (B-Wert = Biotopwert, § 20 = geschütztes Biotop gemäß § 20 NatSchAG M-V)

Biotop-Nr.	Kürzel	Biotoptyp	Rote Liste der gefährdeten Biotoptypen Deutschlands		Schutzstat us	Wertstufe	B-Wert
			Regenerations- fähigkeit	Gefährdung	§		
2.1	BLM	Mesophiles Laubgebüsch	2	2	§ 20	2	3,0
2.2.1	BFX	Feldgehölz aus überwiegend heimischen Baumarten	1-3	2	§ 20	3	6,0
2.3.3	BHB	Baumhecke	1-3	3	§ 20	3	6,0
2.3.4	BHA	Aufgelöste Baumhecke	1-3	3	-	3	6,0
5.4	SE	Nährstoffreiche Stillgewässer	1/2	3	§ 20	3	6,0
5.6	SY	Naturfernes Stillgewässer	2	1	-	2	3,0
5.6.4	SYZ	Zierteich	0	0	-	0	1,0
9.3.3	GIM	Intensivgrünland auf Mineralstandort	0	1	-	1	1,5
10.1.3	RHU	Rudera Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte	2	1	-	2	3,0
12.1.2	ACL	Lehm- bzw. Tonacker	0	0	-	0	1,0
13.2	PH	Siedlungsgebüsch/ hecke	1	1	-	1	1,5
13.3.4	PEU	Nicht- teilversiegelte oder	0	1	-	1	1,5

Biotop-Nr.	Kürzel	Biototyp	Rote Liste der gefährdeten Biototypen Deutschlands		Schutzstatus	Wertstufe	B-Wert
			Regenerationsfähigkeit	Gefährdung	§		
		Freifläche, teilweise mit Spontanvegetation					
13.9.4	PZF	Ferienhausgebiet	0	0	-	0	0,5
13.10.2	PSJ	Sonstige Grünanlage ohne Altbäume	0	1	-	1	1,5
14.4.2	OEL	Lockeres Einzelhausgebiet	0	0	-	0	0,5
14.7.1	OVD	Pfad, Rad- und Fußweg	0	0	-	0	0,2
14.7.2	OVF	Versiegelter Rad- und Fußweg	0	0	-	0	0,0
14.7.5	OVL	Straße	0	0	-	0	0,0
14.7.8	OVP	Parkplatz, versiegelte Freifläche	0	0	-	0	0,2
14.7.3	OVU	Wirtschaftsweg, nicht- oder teilversiegelt	0	0	-	0	1,0

Das als **Zierteich (SYZ)** eingestufte Gewässer nördlich des Plangebietes innerhalb der Wohnbebauung der Ortslage Wohlenberg weist einen Versiegelungsgrades von 0,00 auf. Es wird ein durchschnittlicher Biotopwert von **1,0** (1-Versiegelungsgrad) verwendet. Der Biototyp ist bezüglich Regenerationsfähigkeit oder Gefährdung nicht eingestuft.

Die **Ackerfläche (ACL)** südlich und westlich des Plangebietes werden durch eine intensive Nutzung charakterisiert. Durch den Einsatz chemischer Pflanzenschutzmittel sowie durch wiederholte Bodenbearbeitung sind die Ackerflächen sehr artenarm ausgebildet. Aufgrund eines Versiegelungsgrades von 0,00 wird ein durchschnittlicher Biotopwert von **1,0** (1-Versiegelungsgrad) verwendet.

Das **Ferienhausgebiet (PZF)** des Bebauungsplanes Nr. 15 der Stadt Klütz östlich des Plangebietes weist sowohl bebaute (versiegelte) Flächen, als auch unbebaute Flächen in Form von, zu den Ferienhäusern zugehörige, Garten- und Grünanlagen.

Aufgrund der vorhandenen unversiegelten Bereiche wird ein Versiegelungsgrad von 0,50 angesetzt. Durch den angesetzten Versiegelungsgrad ergibt sich ein durchschnittlicher Biotopwert von **0,5** (1-Versiegelungsgrad).

Die bebauten Grundstücke nördlich der Grünfläche und des Plangebietes werden dem Biototyp **„lockeres Einzelhausgebiet“ (OEL)** zugeordnet. Auf diesen Grundstücken gibt es sowohl bebaute (versiegelte) Flächen, als auch unbebaute Flächen in Form von Haus- und Vorgärten. Der Biototyp ist bezüglich Regenerationsfähigkeit oder Gefährdung nicht eingestuft. Aufgrund der vorhandenen unversiegelten Bereiche wird ein Versiegelungsgrad von 0,50 angesetzt. Durch den angesetzten Versiegelungsgrad ergibt sich ein durchschnittlicher Biotopwert von **0,5** (1-Versiegelungsgrad).

Die **befestigte Straße „Ostseeblick“ (OVL)** östlich des Plangebietes ist in Bezug auf Regenerationsfähigkeit und Gefährdung nicht eingestuft. Aufgrund der Vollversiegelung wird ein Versiegelungsgrad von 1,00 angenommen. Daraus ergibt sich ein durchschnittlicher Biotopwert von **0,00** (1-Versiegelungsgrad).

Nördlich von der Landstraße L01 abgehend und östlich des Plangebietes verläuft ein **versiegelter Rad- und Fußweg (OVF)**. Aufgrund der Vollversiegelung wird ein Versiegelungsgrad von 1,00 angenommen. Daraus ergibt sich ein durchschnittlicher Biotopwert von **0,00** (1-Versiegelungsgrad). Innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 15, von der Straße „Ostseeblick“ abzweigend verläuft ein **Pfad, Rad- und Fußweg (OVD)**, der eine geringe Versiegelung aufweist. Es wird daher ein Versiegelungsgrad von 0,80 angenommen. Der durchschnittliche Biotopwert liegt bei **0,20** (1-Versiegelungsgrad). Beide Biototypen wurden bezüglich Regenerationsfähigkeit oder Gefährdung nicht eingestuft.

Durch die, mit Schotter und Splitt, geringe Versiegelung der **Parkplatzflächen (OVP)** östlich und nördlich des Plangebietes wird ein Versiegelungsgrad von 0,80 angenommen. Der durchschnittliche Biotopwert liegt bei **0,20** (1-Versiegelungsgrad).

Der Weg von Wohlenberg nach Bössow wurde als **nicht versiegelter Wirtschaftsweg (OVU)** eingestuft. Aufgrund eines Versiegelungsgrades von 0,00 wird ein durchschnittlicher Biotopwert von **1,0** (1-Versiegelungsgrad) verwendet.

Ermittlung des Lagefaktors

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

Tab. 6: Ermittlung des Lagefaktors gemäß „Hinweise zur Eingriffsregelung“

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

Der überplante Bereich grenzt unmittelbar an die Ferienhausanlage des Bebauungsplanes Nr. 15 der Stadt Klütz im Osten an. Nördlich des Bebauungsplanes befinden sich Gehölze und eine Grünfläche südlich der Ortslage Wohlenberg, im Westen verläuft der Weg von Wohlenberg nach Bössow und im Süden schließt sich eine landwirtschaftlich genutzte (Acker)-fläche.

Das Plangebiet liegt außerhalb von Schutzgebieten und außerhalb landschaftlicher Freiräume der Wertstufe 3 oder 4, aber innerhalb eines landschaftlichen Freiraumes der Wertstufe 2. Bereiche, die in einem Abstand von weniger als 100 m zur Störquelle liegen, erhalten einen Lagefaktor von 0,75. Bereiche, die in einem Abstand von 100 bis 625 m zur Störquelle liegen, erhalten einen Lagefaktor von 1,0.

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

In nachfolgender Tabelle sind die Biotope, die durch einen Eingriff beseitigt oder verändert werden (Funktionsverlust) dargestellt. Die Darstellung beschränkt sich auf die eingriffserheblichen Konflikte. Sind das Bestandsbiotop und das Zielbiotop (nach der vollständigen Herstellung des Vorhabens) gleichwertig, z. B. vorhandene Versiegelung und geplante Versiegelung oder Rasenflächen und Anlage von Rasenbereichen oder ist das Zielbiotop voraussichtlich höherwertiger, ist kein Eingriffstatbestand gegeben und es wird auf eine Darstellung verzichtet.

Tab. 7: Biotopbeeinträchtigung bzw. Biotopveränderung (Funktionsverlust)

Biototyp	Fläche [m²] des betroffenen Biototyps (F)	Biotopwert des betroffenen Biototyps (B)	Lagefaktor (L)	Eingriffsflächenäquivalent für Biotopveränderung [m² EFÄ] (EFÄ = F x B x L)
Eingriffsbereich				
BHB (Baumhecke)	32,99	6,00	1	197,94
GIM (Intensivgrünland auf Mineralstandort)	47.631,01	1,50	1	71.446,52
GIM (Intensivgrünland auf Mineralstandort)	18.561,46	1,50	0,75	20.881,65
Gesamtsumme	66.225,46			92.526,10

Für die Biototypen im Bereich der geplanten privaten Grünfläche „Parkanlage“ entsteht kein Funktionsverlust, da innerhalb dieser Anlage Grünflächen erhalten bleiben bzw. neue Grünflächen entstehen sollen.

Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ wurde bei der Ermittlung des Funktionsverlustes nicht als Eingriffsort betrachtet. Es entsteht zwar durch die Aufstellung von Spielgeräten sowie der Errichtung von Sitz- und Gestaltungselementen eine kleinräumige Versiegelung, durch Anpflanzmaßnahmen können jedoch gleichzeitig neue strukturreiche Lebensräume für heimische wildlebende Tierarten geschaffen werden, wodurch das neu entstehende Biotop in seiner Wertigkeit gleich zusetzen ist mit der bestehenden Grünlandsfläche.

Weiterhin wurden die Grünflächen „private Schutzpflanzung“ und „privates Schutzgrün“ aus der Betrachtung des Funktionsverlustes genommen. Erstere Fläche ist mit standortheimischen Gehölzen zu bepflanzen, während Letztere als Rasen- oder Wiesenfläche anzulegen ist. Durch die Herstellung des Zielbiotops bleiben Grünflächen erhalten bzw. neue Grünflächen entstehen.

Da innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Schutzpflanzung“ am nördlichen Plangebietsrand die Anlage eines wassergebundenen Gehweges mittig zwischen zwei Kopfweiden anzulegen ist, entsteht ein Funktionsverlust von rund **198 m² EFÄ**.

Die Anlage eines weiteren wassergebundenen Gehweges innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Schutzpflanzung“ am westlichen Plangebietsrand richtet sich an einen bereits vorhandenen Trampelpfad. Da aufgrund

der bestehenden Lücke innerhalb der Feldhecke bereits ein Funktionsverlust gegeben ist, wird für die Herstellung des Gehweges kein weiterer Funktionsverlust angerechnet, lediglich bei der Ermittlung des Versiegelungswertes wird die Herstellung des Gehweges mitberücksichtigt.

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

Durch Eingriffe können auch in der Nähe des Eingriffsortes gelegene Biotope mittelbar beeinträchtigt werden (Funktionsbeeinträchtigung), d.h. sie sind nur noch eingeschränkt funktionsfähig. Für gesetzlich geschützte Biotope und für Biotoptypen ab einer Wertstufe von 3 ist die Funktionsbeeinträchtigung zu ermitteln. Die Funktionsbeeinträchtigung nimmt mit der Entfernung von Eingriffsort ab, sodass zwei Wirkzonen unterschieden werden. Jeder Wirkzone wird als Maß der Funktionsbeeinträchtigung ein Wirkfaktor zugeordnet (siehe nachfolgende Tabelle).

Tab. 8: Wirkzone und entsprechender Wirkfaktor gemäß „Hinweisen zur Eingriffsregelung“

Wirkzone	Wirkfaktor
I	0,5
II	0,15

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

Die geplante Nutzung des Sondergebietes – Ferienhausgebiet wird dem Vorhabentyp Ferienhausgebiet zugeordnet. Die im südlichen Plangebiet verlaufende Erschließungsstraße wird dem Vorhabentyp Kreis-/ Gemeindestraße zugeordnet. Danach ergeben sich folgende Wirkfaktoren

Tab. 9: Auszug aus Anhang 5 der Hinweise zur Eingriffsregelung „Wirkbereiche mittelbarer Beeinträchtigungen von Vorhabentypen“

Vorhabentyp	Wirkbereiche (m)	
	I	II
Kreis-/ Gemeindestraßen	50	-
Ferienhausgebiete	50	200

Tab. 10: Berechnung des Eingriffsflächenäquivalent für Funktionsbeeinträchtigungen (= Wirkzonen)

Biotoptyp	Fläche [m ²] des betroffenen Biotoptyps (F)	Biotoptwert des betroffenen Biotoptyps (B)	Wirkfaktor (W)	Eingriffsflächenäquivalent für Funktionsbeeinträchtigung [m ² EFÄ] (EFÄ = F x B x W)
BFX (Feldgehölz überwiegend heimischer Baumarten)	866,86	6,00	0,5	2.600,59
BHA (aufgelöste Baumhecke)	155,49	6,00	0,5	466,47
BHB (Baumhecke)	8.935,77	6,00	0,5	26.807,32
RHU (rudernale Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte)	331,10	3,00	0,5	496,65
SE (nährstoffreiches Stillgewässer)	165,23	6,00	0,5	495,70
Zwischensumme	9.587,59			30.866,72
BFX (Feldgehölz überwiegend heimischer Baumarten)	32,33	6,00	0,15	29,09
BHA (aufgelöste Baumhecke)	1.379,81	6,00	0,15	1.241,83
BHB (Baumhecke)	1.886,45	6,00	0,15	1.697,81
BLM (mesophiles Laubgebüsch)	399,80	3,00	0,15	179,91
Zwischensumme	3.698,40			3.148,64
Gesamtsumme	13.285,99			34.015,37

Ermittlung der Versiegelung und Überbauung

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

Tab. 11: Ermittlung der Versiegelung und Überbauung

Versiegelte / überbaute Flächen	Teil-/Vollversiegelte bzw. überbaute Fläche in m ² (F)	Zuschlag für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung 0,2/0,5 (Z)	Eingriffsflächenäquivalent für Teil- /Vollversiegelung bzw. Überbauung [m ² EFÄ] (EFÄ = F x Z)
B-Plan 27: Eingriffsbereich			
Ferienhausgebiet – Baufläche:			
	15.545,58	0,50	7.772,79
	7.772,79	0,20	1.554,56
Ver- und Entsorgungsanlage (Abfallbehälter, Stellplatz):			
	465,10	0,50	232,55
Straßenfläche:			
Planstraße A - Erschließungsstraße (17,50 m breit):			
	2.462,23	0,50	1.231,11
Planstraße B - Erschließungsstraße (10,00 m breit):			
	1.896,25	0,50	948,13
Planstraße C - Untergeordnete Erschließungsstraße (7,00 m breit):			
	3.461,34	0,50	1.730,67
Planstraße D – Stichstraße:			
	665,10	0,50	332,55
Geh- und Radwege:			
	252,94	0,5	126,47
Gehwege:			
	65,42	0,5	32,71
Wegeführung innerhalb der Parkanlage:			
	1265,00	0,2	253,00
Gesamt	33.851,75		14.214,54

Die Flächengröße der Baufläche für das Sondergebiet – Ferienhausgebiet beträgt **51.818,6 m²**. Für versiegelte und teilversiegelte Bereiche des Sondergebietes wurde auf die GRZ (Grundflächenzahl) zurückgegriffen.

Gemäß Planung dürfen im Gebiet bei einer GRZ von 0,3 zuzüglich der Überschreitung von 50% gemäß § 19 BauNVO maximal 45% für Hauptgebäude und Nebenanlagen, wie Stellplatzflächen, versiegelt werden, was einer Fläche von rund **23.318 m²** entspricht. Dabei wurde von der Annahme ausgegangen, dass die GRZ von 0,3 als Vollversiegelung darzustellen ist. Dies entspricht einer Fläche von rund **15.546 m²**. Da innerhalb der Überschreitung von 50% auch unversiegelte Bereiche entstehen können wurde dies als eine Teilversiegelung betrachtet. Dies entspricht einer Fläche von etwa **7.773 m²**. Die verbliebenen ca. **28.500 m²** werden als Gartenflächen angelegt.

Die geplanten Straßenzüge wurden unterteilt in versiegelte und unversiegelte Bereiche. Hierbei wurde auf die Empfehlung für das Straßenprofil innerhalb des städtebaulichen Konzeptes zurückgegriffen. Für die Planstraßen A, B, C und D wurde die Fahrbahn und der Gehweg (in Planstraße A) als Vollversiegelung angesetzt. Das als Sicherheits- und Grünstreifen angelegte Straßenbankett wurde als unversiegelter Bereich betrachtet. Die innerhalb des Geltungsbereiches geplanten Geh- und Radwege (in Planzeichnung als G+R dargestellt) wurden wie die Planstraßen auch in versiegelte und unversiegelte Bereiche unterteilt. Da für deren Befestigung neben einer Verwendung von kleinteiligen Baustoffen auch bituminöses Material zulässig ist wurde eine Vollversiegelung angenommen. Die randlichen Sicherheitsstreifen der Geh- und Radwege wurden in der Bilanzierung nicht berücksichtigt.

Weiterhin sind im Norden und Westen des Plangebietes zwei weitere Gehwege geplant. Auch hier können diese Wege im Worst Case-Fall bituminös hergestellt werden, sodass diese als Vollversiegelung in die Bilanz eingegangen sind.

Für die Herstellung der Wege innerhalb der geplanten Parkanlage sind wassergebundene Decken zulässig. Von der Gesamtbreite von 3 m wurden 2,5 m als eine Teilversiegelung angesetzt, die verbliebenen 0,5 m dienen als Begleitgrün und wurden in der Bilanzierung berücksichtigt.

Für die Versiegelung entsteht ein Kompensationsbedarf von rund **14.214,54 m² EFÄ**.

Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

Berücksichtigung von qualifizierten landschaftlichen Freiräumen

Der Vorhabenstandort befindet sich außerhalb landschaftlicher Freiräume der Wertstufe 3 und 4, aber in einem landschaftlichen Freiraum der Wertstufe 2. Durch die Umwandlung der derzeit als Grünland genutzte Fläche in ein Ferienhausgebiet werden schon anthropogen genutzte Flächen in Anspruch genommen. Deshalb wird davon ausgegangen, dass hinsichtlich qualifizierter landschaftlicher Freiräume kein zusätzlicher Kompensationsbedarf entsteht.

Berücksichtigung von faunistischen Sonderfunktionen

Aussagen zu den artenschutzrechtlichen Auswirkungen werden im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag und unter Punkt 5.3 im Teil 2 der Begründung getroffen. Darüber hinaus besteht kein gesonderter Kompensationsbedarf.

Berücksichtigung von abiotischen Sonderfunktionen

Ein zusätzlicher Kompensationsbedarf hinsichtlich abiotischer Sonderfunktionen wird aufgrund der Ausprägung des Vorhabens und des Vorhabenstandortes nicht ausgewiesen.

Berücksichtigung von Sonderfunktionen des Landschaftsbildes

Der Plangeltungsbereich liegt innerhalb des Landschaftsbildraumes „Ackerland des Klützer Winkels“, dessen Landschaftsbild gering bis mittel bewertet wird. Aufgrund des direkten Anschlusses an den Bebauungsplan Nr. 15 der Stadt Klütz und der Fortführung der südlichen Erschließungsachse an das Plangebiet wird einer Zerschneidung der Landschaft entgegengewirkt. Weiterhin werden durch die Festsetzungen der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ und der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Schutzpflanzung“ und der Zweckbestimmung „Schutzgrün“ neue standortheimische Gehölzstrukturen und Rasen- bzw. Wiesenflächen angelegt. Die Heckenstrukturen im Westen und Norden schirmen das Plangebiet von der offenen Landschaft ab. Mit der Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe wird das Einfügen der Bebauung in das Landschaftsbild gewährleistet und eine relativ einheitliche Höhenentwicklung im Plangebiet gesichert.

Es wird davon ausgegangen, dass hinsichtlich des Landschaftsbildes kein zusätzlicher Kompensationsbedarf entsteht.

Für die geplanten Biotopbeeinträchtigungen bzw. Biotopveränderungen durch Funktionsverlust, für die Funktionsbeeinträchtigungen innerhalb von Wirkzonen und für die Versiegelung und Überbauung ist ein multifunktionaler Kompensationsbedarf von rund **140.756 m² EFÄ** ermittelt worden (siehe folgende Tabelle).

Tab. 12: Multifunktionaler Kompensationseingriff

Maßnahme	EFÄ [m²]
Biotopbeeinträchtigung bzw. Biotopveränderung durch Funktionsverlust	92.526,10
Beeinträchtigung in Wirkzonen	34.015,37
Versiegelung und Überbauung	14.214,54
Multifunktionaler Kompensationseingriff	140.756,01

5.5 Ermittlung des Kompensationsumfangs

Der Bedarf an Eingriffsflächenäquivalent beträgt rund **140.756 m² EFÄ**.

Als Ausgleich für den Eingriff wurden innerhalb des Plangebietes interne Kompensationsmaßnahmen festgelegt. Im südlichen Bereich des Plangebietes unterhalb der Erschließungsstraße soll eine extensive Wiese (KM 1) angelegt werden.

Weiterhin ist entlang der Planstraße A und B jeweils eine Allee sowie für die Planstraße C eine Baumreihe (KM 2) geplant (siehe nachfolgende Abbildung).

Es wurde die Überlegung angestellt, die in Ost-West-Richtung, mittig durch das Plangebiet verlaufende, Parkanlage als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festzusetzen. Aus Gründen des Maßnahmeblatt 6.11 der Anlage 6 der HzE, die maximal 10 % der Gesamtfläche als Verkehrsfläche und eine Mindestbreite von 50 m vorsieht, ist dies jedoch nicht zulässig.

Das Kompensationsflächenäquivalent (m² KFÄ) berechnet sich aus dem Kompensationswert und der Flächengröße der jeweiligen Maßnahme.

Zur Anpflanzung der Allee wurde auf das Maßnahmeblatt 6.21 der Anlage 6 der HzE zurückgegriffen. Der Kompensationswert der Maßnahme beträgt 2,0. Für die Anpflanzung der Einzelbäume wurde auf das Maßnahmeblatt 6.22 der Anlage 6 der HzE zurückgegriffen. Der Kompensationswert der Maßnahme beträgt 1,0. Der Kompensationswert der beiden Maßnahmen schließt hierbei bereits die Beeinträchtigungen, denen die Maßnahmen durch Störquellen im Plangebiet ausgesetzt sind, mit ein.

Da sich die Maßnahmenfläche zur Herstellung der extensiven Wiese (KM 1) im Außenbereich des Plangebietes befindet wurde der Kompensationswert aus dem Maßnahmeblatt 2.31 der Anlage 6 der HzE entnommen und beträgt 4,0. Die daraus resultierende verminderte Funktionsfähigkeit der Kompensationsmaßnahme ist bei der Ermittlung des Kompensationswertes über einen Leistungsfaktor zu berücksichtigen.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft, die nicht über interne Maßnahmen ausgeglichen werden können, werden durch den Erwerb von Ökopunkten aus der Landschaftszone „Ostseeküstenland“ oder einer anderen geeigneten Ausgleichsmaßnahme kompensiert.

Berücksichtigung der Störquellen

Aufgrund der, im Außenbereich des Plangebietes befindlichen Ausgleichsfläche wirken auf die Fläche Störquellen ein, die zu einer Verminderung des anzurechnenden Kompensationswertes führen. Die verminderte Funktionsfähigkeit der Kompensationsmaßnahme drückt sich durch einen Leistungsfaktor aus. Der Leistungsfaktor ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Wert 1 und dem jeweiligen Wirkfaktor. Die verminderte Funktionsfähigkeit der Kompensationsmaßnahme nimmt mit der Entfernung zur Störquelle ab, sodass zwei Wirkzonen unterschieden werden. Jeder Wirkzone wird als Maß der Beeinträchtigung ein Wirkfaktor zugeordnet (siehe nachfolgende Tabelle)

Tab. 13: Berücksichtigung der Störquellen unter Einbeziehung des Leistungsfaktors

Wirkzone	Leistungsfaktor (1-Wirkfaktor)
I	0,5
II	0,85

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

Störquellen, die auf die geplante Kompensationsmaßnahme einwirken, sind der westlich gelegene Weg nach Bössow, die Ferienhausanlage und die Erschließungsstraße des Bebauungsplan Nr. 27 sowie der direkt daran anschließende Bebauungsplan Nr. 15 der Stadt Klütz.

Danach ergeben sich folgenden Wirkbereiche:

Tab. 14: Auszug aus Anhang 5 der Hinweise zur Eingriffsregelung „Wirkbereiche mittelbarer Beeinträchtigungen von Vorhabenstypen“

Vorhabenstyp	Wirkbereiche (m)	
	I	II
ländliche Straßen / Wege (Neubau und Ausbau)	30	-
Ferienhausgebiete	50	200

Kompensationsmaßnahme iKM 1 – Anlage einer extensiven Wiese

Auf einer Fläche von rund **9.237 m²** ist eine extensive Wiese anzulegen. Die geplante Wiese befindet sich im südlichen Bereich des Plangebietes und ist als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (KM 1) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt.

Die Ersteinrichtung der Grünfläche erfolgt durch Selbstbegrünung oder durch Einsaat mit regional- und standorttypischem Saatgut (Regiosaatgutmischung) auf bis zu 50 % der Maßnahmenfläche. Während der 5-jährigen Entwicklungspflege ist die Grünfläche einmal jährlich zu mähen und das Mahdgut ist jeweils abzutransportieren. Die Mahd hat dabei nicht vor dem 01. September zu erfolgen. Zur Unterhaltungspflege ab dem 6. Jahr ist jährlich ein Pflegeschnitt der Grünfläche im Oktober mit Abfuhr des Mahdgutes durchzuführen. Während der Entwicklungspflege und der Unterhaltungspflege ist die Mahd jeweils mit einer Mahdhöhe von mindestens 10 cm über Geländeoberkante und mit Messerbalken durchzuführen. Walzen und Schleppen ist im Zeitraum vom 1. März bis zum 15. September unzulässig. Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln und Düngemitteln ist unzulässig.

Für die Maßnahme wird entsprechend Punkt 2.31 der Anlage 6 in den Hinweisen zur Eingriffsregelung ein Kompensationswert von 4,0 angenommen. Dieser Wert gilt nur, wenn nicht vor dem 01. September gemäht wird. Mit einer, für den Eingriff auszugleichenden, Flächengröße von rund **9.237 m²** liegt die Fläche über der geforderten Mindestflächengröße von 2.000 m².

Kompensationsmaßnahme iKM 2.1 – Anlage einer Allee

Innerhalb des Plangebietes sollen insgesamt **23 Bäume** in Form einer Allee entlang der Planstraße A angepflanzt werden.

Entlang der Planstraße A ist die Anpflanzung einer Allee mit Großgehölzen vorzunehmen. Mit der Anpflanzung einer Allee ist der Charakter der vorhandenen Allee entlang der Zufahrtsstraße zum Plangebiet zu erhalten und fortzuführen. Dies ist bei der Pflanzenwahl zu berücksichtigen. Für die Anpflanzungen sind Gehölze gemäß Pflanzliste in folgenden Pflanzqualitäten zu verwenden:

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

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

Es ist in jeweils einem Abstand von 15 m ein Baum zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang artengleich zu ersetzen.

Ober- und unterirdische Leitungen sowie sonstige bauliche Anlagen sind freizuhalten und langfristig wirksame Wurzelschutzmaßnahmen einzubauen. Für eine Durchwurzelung ist ein unterirdisch verfügbarer Raum von mindestens 16 qm Grundfläche und einer Tiefe von 0,8 m (12,8 cbm) zu berücksichtigen.

Für die Baumscheibe ist mindestens eine 12 qm unversiegelte, dauerhafte luft- und wasserdurchlässige Fläche anzulegen, die bei Bedarf zu mulchen ist. Die Baumscheiben bzw. der Pflanzstreifen sind vor einer Verdichtung und Beschädigung zu schützen. Um günstige Wachstumsbedingungen zu schaffen ist die Vegetationstragschicht und die Pflanzgrube entsprechend den jeweils geltenden DIN-Vorschriften herzustellen, sowie der Grubengrund vor der Pflanzung zu lockern. Die Maße für die Herstellung der Pflanzgrube beträgt:

- vertikal: 1,5-fache des Ballendurchmessers
- und horizontal das doppelte der Ballenhöhe.

Die Bäume sind durch eine Dreibockanbindung anzupflanzen und ggf. vor Wildverbiss zu schützen.

Die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege sieht vor, dass die Bäume bei Bedarf im 1. bis zum 5. Standjahr zu wässern sind. Weiterhin sind die Verankerung und Schutzeinrichtung ggf. instand zu setzen. Die Verankerung ist nach dem 5. Standjahr zu entfernen, der Abbau der Schutzeinrichtung hingegen frühestens erst nach 5 Jahren. Um eine gleichmäßige Kronenentwicklung zu erzielen sind 2 bis 3 Erziehungsschnitte in den ersten 10 Jahren durchzuführen.

Für die Maßnahme wird entsprechend Punkt 6.21 der Anlage 6 in den Hinweisen zur Eingriffsregelung ein Kompensationswert von 2,0 angenommen.

Kompensationsmaßnahme iKM 2.2 – Anpflanzung von Einzelbäumen

Innerhalb des Plangebietes entlang der Planstraßen B und C sollen insgesamt **40 Einzelbäume** angepflanzt werden. Diese sind als klein- bis mittelkronige Gehölze in Form einer Baumreihe anzupflanzen. Je Straßenzug sind jeweils einheitliche Arten der Gehölze zu verwenden. Zur Kennzeichnung der einzelnen Straßenzüge sind diese jeweils mit unterschiedlichen Gehölzarten zu bepflanzen. Für die Anpflanzungen sind Gehölze gemäß Pflanzliste in folgenden Pflanzqualitäten zu verwenden:

Bäume 2. Ordnung als Hochstamm (3xv, Stammumfang 18-20 cm):

- Feld-Ahorn (*Acer campestre*),
- Hainbuche (*Carpinus betulus*),
- Rotdorn (*Crataegus laevigata*),
- Echte Mehlbeere (*Sorbus aria*).

Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang artengleich zu ersetzen.

Ober- und unterirdische Leitungen sowie sonstige bauliche Anlagen sind freizuhalten und langfristig wirksame Wurzelschutzmaßnahmen einzubauen. Für eine Durchwurzelung ist ein unterirdisch verfügbarer Raum von mindestens 16 qm Grundfläche und einer Tiefe von 0,8 m zu berücksichtigen.

Für die Baumscheibe ist mindestens eine 12 qm unversiegelte, dauerhafte luft- und wasserdurchlässige Fläche anzulegen, die bei Bedarf zu mulchen ist. Die Baumscheiben bzw. der Pflanzstreifen sind vor einer Verdichtung und Beschädigung zu schützen. Um günstige Wachstumsbedingungen zu schaffen ist die Vegetationstragschicht und die Pflanzgrube entsprechend den jeweils geltenden DIN-Vorschriften herzustellen, sowie der Grubengrund vor der Pflanzung zu lockern. Die Maße für die Herstellung der Pflanzgrube beträgt:

- vertikal: 1,5-fache des Ballendurchmessers
- und horizontal das doppelte der Ballenhöhe.

Die Bäume sind durch eine Dreibockanbindung anzupflanzen und ggf. vor Wildverbiss zu schützen.

Die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege sieht vor, dass die Bäume bei Bedarf im 1. bis zum 5. Standjahr zu wässern sind. Weiterhin sind die Verankerung und Schutzeinrichtung ggf. instand zu setzen. Die Verankerung ist nach dem 5. Standjahr zu entfernen, der Abbau der Schutzeinrichtung hingegen frühestens erst nach 5 Jahren. Um eine gleichmäßige Kronenentwicklung zu erzielen sind 2 bis 3 Erziehungsschnitte in den ersten 10 Jahren durchzuführen.

Für die Maßnahme wird entsprechend Punkt 6.22 der Anlage 6 in den Hinweisen zur Eingriffsregelung ein Kompensationswert von 1,0 angenommen.

Mit den internen Kompensationsmaßnahmen können ca. **20.660 m² KFÄ** erbracht werden.

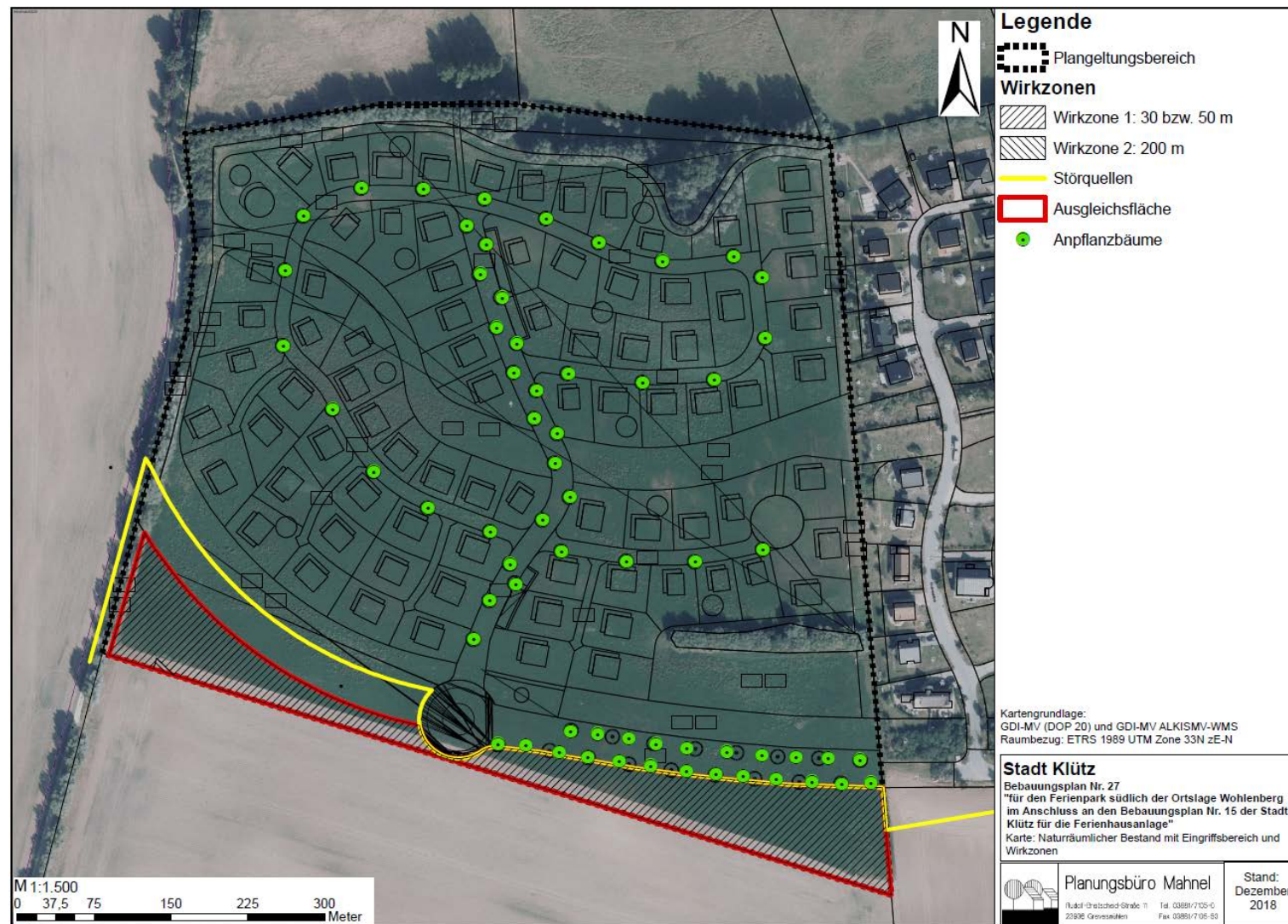


Abbildung 10: Standort für die Kompensationsmaßnahme iKM 1 – Anlage einer extensiven Wiese, iKM 2.1 – Anlage einer Allee und iKM 2.2 – Anpflanzung von Einzelbäumen (Kartengrundlage: <https://www.geodaten-mv.de/>, Stand: 19.11.2018)

Tab. 15: Anlage einer extensiven Wiese und Anpflanzung einer Allee bzw. Baumreihe als interne Kompensationsmaßnahmen (iKM)

Kompensationsmaßnahme	Flächeninhalt (F) [m ²]	Kompensationswert der Maßnahme (K)	Leistungsfaktor (L)	Kompensationsflächenäquivalent für beeinträchtigte Kompensationsmaßnahmen [m ² KFÄ] (KFÄ = F x K x L)
KM 1 - extensive Wiese	9.236,50			
Wirkzone 1: 50 m	9.210,37	4,00	0,5	18.420,74
Wirkzone 2: 200 m	26,13	4,00	0,85	88,84
Fläche außerhalb Wirkzone	-	-	-	-
KM 2.1 - Anpflanzung einer Allee bzw. Baumreihe (auf Planstraße A)	575,00	2,00	-	1.150,00
KM 2.2 - Anpflanzung von Einzelbäumen (auf Planstraße B und C)	1.000,00	1,00	-	1.000,00
Gesamtsumme				20.659,58
Gesamteingriff				140.756,01

5.6 Gesamtbilanzierung (Gegenüberstellung EFÄ / KFÄ)

Durch das Vorhaben ergeben sich durch die Inanspruchnahme bereits landwirtschaftlich genutzter Flächen im direkten Anschluss zu einer bestehenden Ferienwohnanlage geringe Auswirkungen auf vorhandene Biotopstrukturen.

Aufgrund der Inanspruchnahme von Flächen im direkten Anschluss an die Siedlungslage wird einer Zerschneidung der Landschaft entgegengewirkt.

Landschaftsprägende Elemente wie eine geschützte Feldhecke im nördlichen und westlichen Bereich des Plangebietes bleiben erhalten und sind durch Erhaltungsgebote dauerhaft gesichert.

Weiterhin wird durch die Anlage von Grünflächen (Parkanlage, Spielplatz, private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Schutzpflanzung“, private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Schutzgrün“ und eine extensive Wiese als Kompensationsmaßnahme) die Strukturvielfalt des betroffenen Kleinraumes erhöht.

Durch das Vorhaben ergibt sich ein Eingriffsumfang von etwa **140.756 m² EFÄ**. Mit der Umsetzung der internen Kompensationsmaßnahme iKM 1 (Herstellung einer

extensiven Wiese), iKM 2.1 (Anlage einer Allee) und iKM 2.2 (Anpflanzung von Einzelbäumen) können ca. **20.660 m² KFÄ** erbracht werden.

Das verbleibende Kompensationsdefizit in Höhe von **120.096 m² KFÄ** wird über den Erwerb von Ökopunkten aus der Landschaftszone „Ostseeküstenland“ oder über andere geeignete externe Ausgleichsmaßnahmen kompensiert.

Tab. 16: Gesamtbilanzierung

Bedarf (= Bestand)	Planung
Eingriffsflächenäquivalent bestehend aus:	Kompensationsflächenäquivalent der geplanten Kompensationsmaßnahme bestehend aus:
– Sockelbetrag für multifunktionale Kompensation:	– interne Kompensationsmaßnahmen 20.659,58 m ² KFÄ
140.756,01 m ² EFÄ	– Erwerb von Ökopunkten aus der Landschaftszone „Ostseeküstenland“ oder über andere geeignete externe Ausgleichsmaßnahmen 120.096,42 m ² KFÄ
Gesamtbilanz	
Flächenäquivalent (Bedarf):	Flächenäquivalent (Kompensation):
140.756,01 m² EFÄ	140.756,01 m² KFÄ

6. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Hierbei handelt es sich um anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes.

Das Konzept für den Bebauungsplan ist durch intensive Prüfungen bereits im Zusammenhang mit der Aufstellung der Flächennutzungsplanung im Wesentlichen vorgegeben.

Darüber hinaus ist das Gesamtkonzept des Bebauungsplanes auch aufgrund der Vorgaben des Bebauungsplanes Nr. 15 hinsichtlich der städtebaulichen Ausbildung und der grünordnerischen Leitbilder im Wesentlichen vorgegeben.

Geprüft wurde die Ausbildung einer Umgehungsstraße, die grundsätzlich Ziel der Stadt Klütz im Zusammenhang mit der Flächennutzungsplanung ist. Zum derzeitigen Zeitpunkt wird auf die Ausbildung der Umgehungsstraße verzichtet, um dem Ort auch die Gäste zuzuführen. Die Ausbildung der Umgehungsstraße wurde verworfen. Das Konzept lässt jedoch zukünftig im Bedarfsfall die Herstellung einer Ortsumgehungsstraße zu. Flächen innerhalb des Bebauungsplanes werden für eine Freihaltetrasse offen gehalten.

Innerhalb des Plangebietes selbst bestehen alternative Möglichkeiten für die Ausbildung von Straßennetzen. Das hier gewählte Straßennetz von Durchfahrtsstraßen und Straßen mit Wendeanlagen wird an den B-Plan Nr. 15 angepasst.

Die verkehrliche Anbindung, die für das Baugebiet an die öffentliche Straße gewählt ist, lässt eine ausgewogene Ausbildung (in Bezug auf Größe und Zuschnitt) der Baugebiete zu. Mit dem Konzept der äußeren öffentlichen verkehrlichen Anbindung wird die Möglichkeit der Ortsumgehungsstraße offen gehalten. Diese Möglichkeit soll für die Zukunft nicht ausgeschlossen werden und realisierbar bleiben.

Unter Berücksichtigung der Zielsetzungen für die Ausgestaltung des Gebietes wurde im Verfahren nach Auswertung der Stellungnahmen zum Vorentwurf auf die Festsetzung von Doppelhäusern verzichtet. Einzelhäuser sind zulässig. In Abhängigkeit von der Grundstücksgröße, größer oder kleiner 900 m², sind je Einzelhaus eine Wohnung bei Grundstücksgrößen kleiner 900 m² und von zwei Wohnungen bei Grundstücksgrößen größer 900 m² zulässig.

Die so gewählte Variante des Baugebietes lässt die Fortführung der öffentlichen Straße als Umgehungsstraße zu und somit Entwicklungsmöglichkeiten offen. Im inneren des Gebietes wird eine leistungsstarke Erschließungsstruktur, die auch die Anforderung an die Aufenthaltsqualität berücksichtigt, zulässig.

7. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Im Umweltbericht ist gemäß Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 auch die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung zu prognostizieren.

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die Fläche für die Landwirtschaft im Betrachtungsbereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 27 bestehen bleiben. In gleichem Zuge würde die aus fremdenverkehrlicher Sicht gewünschte Infrastruktur in der Ortslage Wohlenberg nicht entstehen. Das gesamtheitliche Konzept lässt sich auf anderen Flächen innerhalb der Ortslage nicht realisieren.

8. Zusätzliche Angaben

8.1 Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung/ Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

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

Für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen wurde der aktuelle naturräumliche Bestand sowie der Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Quelle: Faunistische Bestandserfassung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB), Gutachterbüro Martin Bauer, vom 10. September 2018) herangezogen.

8.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt infolge der Durchführung des Bauleitplans

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung des Bebauungsplanes eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Ferner sind die Informationen der Behörden, insbesondere der Fachbehörden zu vorhandenen Monitoring – Instrumenten im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 3 BauGB auf Eignung zu prüfen und ggf. zu nutzen.

Nach den Hinweisen zum EAG Bau Mecklenburg-Vorpommern sind Auswirkungen unvorhergesehen, wenn sie nach Art und/oder Intensität nicht bereits Gegenstand der Abwägung waren.

Im Rahmen der Bauausführung sollten Überwachungen der Einhaltung gesetzlicher Vorschriften und der Umsetzung von Festsetzungen zum Schutz von Natur und Landschaft erfolgen. Dies betrifft den Schutz des Grundwassers, und des Oberflächenwassers die Einhaltung der Maßnahmen zum Artenschutz, die Einhaltung allgemeingültiger Forderungen des Gehölzschutzes z.B. DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen“ sowie der RAS-LP 4 Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen.

Im Leitfaden zur Durchführung der Umweltprüfung in der Bauleitplanung für die Gemeinden, Planer und Behörden sowie die Öffentlichkeit, Stand 2005, herausgegeben vom Umweltministerium und dem Ministerium für Arbeit, Bau und Landesentwicklung Mecklenburg–Vorpommern wird empfohlen, die Überwachung und Dokumentation des Erfolges der Kompensations- und Ersatzmaßnahmen nach Umsetzung des Vorhabens in das Monitoring zu übernehmen.

Die Überwachung und Dokumentation des Erfolges der Kompensationsmaßnahmen wird bis zur Erreichung des angestrebten Vegetationszustandes durchgeführt. Dies umfasst eine Abnahme und Protokollierung des Erfolges 3 Jahre nach Durchführung der Kompensationsmaßnahmen.

Gegebenenfalls notwendige Nachbesserungen der geplanten und festgesetzten Maßnahmen werden darüber hinaus bis zum angestrebten Zustand weiterhin kontrolliert.

8.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit dem Umweltbericht wurde geprüft, ob von dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 27 der Stadt Klütz mögliche 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.

Mit der Umsetzung des Vorhabens sind Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes (Pflanzen, Tiere, Boden, Wasser etc.) zu erwarten. Die geplanten Eingriffe sind durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren.

Auswirkungen auf die europäischen Schutzgebiete lassen sich nicht von vornherein ausschließen, weshalb für beide Schutzgebiete jeweils eine FFH-Verträglichkeitsprüfung durch das Planungsbüro Mahnel (Stand Oktober 2018) erstellt wurde. Darin wird die Verträglichkeit des Vorhabens mit den Schutz- und Erhaltungszielen des FFH- und SPA-Gebietes geprüft und bewertet. Die FFH-Verträglichkeitsprüfungen sind wesentlicher Teil des Planwerks. Im Ergebnis können erhebliche Auswirkungen auf die Natura 2000-Gebiete ausgeschlossen werden. Zusammenfassend wird eingeschätzt, dass die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 27 unter Berücksichtigung der empfohlenen Maßnahmen keine erheblichen Auswirkungen auf die Erhaltungsziele des SPA „Wismarbucht und Salzhaff“ und des FFH-Gebietes „Wismarbucht“ oder die für den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteile bewirkt. Die Gutachten werden der Begründung als Anlage beigelegt.

Alle erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt können durch geeignete Maßnahmen gemindert oder kompensiert werden. Der Erfolg, der Schutz- und Kompensationsmaßnahmen werden durch entsprechende Überwachung erfasst und sichergestellt.

8.4 Referenzliste der Quellen, die im Umweltbericht herangezogen wurden

BAUER (2018) - Faunistische Bestandserfassung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB), Grevesmühlen, den 10. September 2018

BNatSchG - Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege vom 29. Juli 2009 (BGBl. Teil I Nr. 51, S.2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30. Juni 2017 (BGBl. I S.2193).

NatSchAG M-V - Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz) vom 23. Februar 2010 (GVBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVBl. M-V S. 383, 395).

LUNG – Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern, Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie
www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/

Planungsbüro Mahnel (2018) - FFH-Verträglichkeitsprüfung für das SPA „Wismarbucht und Salzhaff“ (DE 1934-401) im Rahmen des Bebauungsplans der Stadt Klütz für den Ferienpark südlich der Ortslage Wohlenberg im Anschluss an den Bebauungsplan Nr. 15 der Stadt Klütz für die Ferienhausanlage Grevesmühlen Stand: Oktober 2018

Planungsbüro Mahnel (2018) - FFH-Verträglichkeitsprüfung für das GGB „Wismarbucht“ (DE 1934-302) im Rahmen des Bebauungsplans der Stadt Klütz für den Ferienpark südlich der Ortslage Wohlenberg im Anschluss an den Bebauungsplan Nr. 15 der Stadt Klütz für die Ferienhausanlage Grevesmühlen Stand: Oktober 2018

Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (Vogelschutz-Richtlinie).

Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie).

TEIL 3 **Ausfertigung**

1. Beschluss über die Begründung

Die Begründung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 27 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